



UDDU STEINAR SIV ARK MNAL NPA
POSTBOKS 131
7101 RISSA

**Byggesak - gbnr. 20/170 - Morten Skolemesters vei 18 - Bolig - Tillatelse til tiltak -
Disp.fra reguleringsplan**

Saksnummer: 2018/6952

Eiendom/gbnr: 20/170

Ansvarlig søker: Steinar Uddu siv.ark.mnal

Tiltakshaver: Rares Ionut Ciobanu og Livia Ciobanu-Popescu

Søknad mottatt: 29.06.18

Komplett søknad: 29.06.18

Sektorsjef for Areal, har etter delegasjon, gitt i medhold av [kommuneloven § 23 nr. 4 fattet](#) vedtak i overnevnte sak:

Saksopplysninger:

Deres søknad om tillatelse til tiltak, ett-trinns søknadsbehandling, samt søknad om dispensasjon fra reguleringsplanen Grønningsmarka er mottatt av kommunen den 29.06.18

Tegninger og øvrig dokumentasjon mottatt samme dato ligger til grunn for behandling av søknaden.

Forhåndskonferanse er ikke avholdt.

Søknaden gjelder oppføring av bolig med garasje på ca. 149m² BYA på eiendommen Morten Skolemesters vei 18 med gbnr. 20/170.

Med byggesøknaden er det levert erklæring om ansvarsrett som selvbygger for utførende av ansvarsområde ringmur/fundament, samt at egen og medhjelpers utdannelse og/eller praksis skal benyttes. I tillegg skal det brukes innleid foretak.

Naboer og gjenboere er varslet på lovbestemt måte. Det er ikke innkommet merknader til omsøkte tiltak.



*Fantastiske
Fosen*

Med byggesøknaden er det levert erklæring om ansvarsrett for følgende fagområder i tiltaket:

	Beskrivelse av ansvarsområde	Tiltaks klasse	Foretak
SØK/PRO/KTR	Ansvarlig søker, arkitektur prosjektering av bygg	1	Steinar Uddu Sivilarkitekt MNAL, 970325530
UTF	Grunn og landskapsutforming	1	Pallin AS, 948266970
PRO/UTF	Sanitæranlegg, varmeanlegg	1	ABD Rørservice AS, 991482148
UTF	Tømrerarbeider	1	S.C.Transval S.R.L, RO-7714
UAH.kontroll	Våtrom og tetthet	1	Fosen utleie, salg og montering as, 992740337
UTF	Selbygger; Ringmur/fundament	1	Rares Ionut Ciobanu

Planstatus:

Eiendommen ligger i reguleringsplanen for Grønningsmarka boligfelt med en tillatt utnyttelsesgrad på 15 %. Med omsøkte tiltak kommer man opp i en utnyttelsesgrad på ca. 23%. I henhold til reguleringsplanen tillates 1 etasje mot omsøkt 2 etasjer bolig. Det søkes derfor om dispensasjon fra planen jf. plan- og bygningsloven § 19-1.

Som begrunnelse for dispensasjon er anført at det allerede er bygget boliger i Grønningsmarka, hvor det tidligere har vært gitt dispensasjon fra begge omsøkte bestemmelsene. Tomt og omgivelser vurderes å «tåle» denne økte utnyttelsen.

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynet til lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Ved dispensasjon fra loven og forskrifter til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet. Ved vurdering om det skal gis dispensasjoner fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommuner bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelse om planer, forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

Vurdering:

I henhold til delegasjonsreglement for Indre Fosen kommune gis rådmannen avgjørelsesmyndighet i bygge- og delingssaker, jfr. kapittel 19- 33 med tilhørende forskrifter, med unntak av § 33-1. For kapittel 19 gjelder myndigheten i saker der sektormyndigheten ikke har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden eller at det er liten innvirkning på helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.

Kommunen har gjort en konkret vurdering i denne saken, og kommet frem til at den ikke er prinsipiell og at den dermed kan behandles administrativt. Saken er ikke forelagt statlige eller regionale myndigheter da deres saksområde ikke anses berørt.

Det anses at en utnyttelsesgrad på ca.22% er liten i forhold til dagens utnyttelsesgrad av eiendommer i området. Det er ved flere anledninger gitt dispensasjon fra denne bestemmelsen for eiendommene i nærområdet. Av dette anser man at hensynet til planen ikke blir vesentlig tilsidesatt i forhold til det som tidligere er tillatt i området.

I forhold til å oppføre en bolig i 2 etasjer, anses dette som en kurrant sak. Det er også gitt dispensasjon for oppføring av boliger med 1 ½ eller flere etasjer ved flere omkringliggende eiendommer.

Man anser heller ikke at tiltaket medfører vesentlige konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet eller tilgjengelighet

VEDTAK:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 gis det dispensasjon fra reguleringsplanen for Grønningsmarka og dermed tillatelse til oppføring av bolig med garasje på ca. 149m² BYA på eiendommen Morten Skolemesters vei 18 med gbnr. 20/170 som omsøkt på følgende vilkår:

- *Det forutsettes at tiltakets plassering er som omsøkt.*
- *Garasjen tillates ikke innredet til beboelse. Slik bruksendring er søknadspliktig i henhold til plan- og bygningsloven § 20-1.*
- *Etter plan- og bygningsloven § 27-1: Bygning må ikke føres opp eller tas i bruk til opphold for mennesker eller dyr med mindre det er forsvarlig adgang til hygienisk betryggende og tilstrekkelig drikkevann, samt slokkevann. Det samme gjelder opprettelse eller endring av eiendom for slik bebyggelse. **Det må sendes inn søknad om tilknytning til vann.***
- *Etter plan- og bygningsloven § 27-2: Før opprettelse eller endring av eiendom til bebyggelse eller oppføring av bygning blir godkjent, skal bortledning av avløpsvann være sikret og i samsvar med forurensningsloven. Rettighet til å føre avløpsledning over annens grunn, alternativt til å knytte seg til felles ledningsnett, skal være sikret ved tinglyst dokument eller på annen måte som kommunen godtar som tilfredsstillende. **Det må sendes inn søknad om utslippstillatelse.***

Ansvarlige foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Kontroll

Det forutsettes at kontroll foretas i samsvar med foretakets eget system og kontrollplaner for viktige og kritiske områder. Kontrolldokumentasjon skal oppbevares i foretaket og fremstilles på en måte som gjør den lett tilgjengelig ved kommunens tilsyn.

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse

Tiltaket må ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse, jfr. [Plan- og bygningsloven § 21-10](#). Midlertidig brukstillatelse/ferdigattest utstedes på bakgrunn av sluttkontroll utført av kontrollansvarlige samt framlagte kontrollerklæringer.

Det beregnes ikke gebyr for utstedelse av ferdigattest.

Bortfall av tillatelse

Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at igangsettingstillatelse er gitt, faller tillatelsen bort, jfr. [Plan- og bygningsloven § 21-9](#). Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år.

Bruksendring

Bygningen eller del av denne må ikke tas i bruk til annet formål enn denne tillatelsen forutsetter, jfr. [plan- og bygningsloven § 20-1 pkt. d.](#)

Gebyrer

Faktura for saksbehandlingsgebyr og tilknytningsgebyr vil bli utsendt separat.

Klageadgang

Kommunen har fattet vedtak som gjengitt ovenfor, jfr. [Forvaltningsloven § 28](#)
Vedtaket kan påklages til fylkesmannen, [klagen sendes kommunen for behandling.](#)

Klagefristen er 3 uker regnet fra den dag da brevet kom fram til den påførte adresse. Det er tilstrekkelig at klagen er sendt innen fristens utløp.

Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket. Den skal være undertegnet, angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner du vil anføre for klagen. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for kommunen om du har klaget i rett tid, bes du også oppgi når denne meldingen kom fram.

[Forvaltningsloven §§ 29-32](#) inneholder bl.a. bestemmelser om adgangen til å forlenge klagefristen og om adgangen til å påklage vedtaket i de tilfeller klagefristen er oversittet.

Med hilsen

Stian Fallrø

byggesaksbehandler

Plan

Stian.Fallro@indrefosen.kommune.no

Tlf: 97767906

Vil du svare på dette brevet?

Oppgi gjerne dette saksnummeret: 2018/6952

- og kontakt oss digitalt via [sikker forsendelse \(krever innlogging\)](#)
- eller per post til: Indre Fosen kommune, Rådhusveien 13, 7100 RISSA

Generell kontaktinfo

Sentralbord: 73852700

[postmottak@indrefosen.kommune.no](#)

Kopi:

Livia Ciobanu-Popescu

Rares Ionut Ciobanu

Intern kopi:

Toril Bratland Jakobsen

Liv Heide