



FRENGEN PER EINAR
Selnesveien 824
7110 FEVÅG

Byggesak - Fevågsjøen - gbnr. 140/356 - enebolig - Tillatelse til tiltak - Dispensasjon fra reg.plan

Saksnummer:2018/1369

Eiendom/gbnr: 140/356

Ansvarlig søker: Per Einar Frengen

Tiltakshaver: Inge Haarberg

Søknad mottatt: 07.11.17

Komplett søknad: 20.04.18

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, er mottatt av kommunen den 13.03.18. Kommunen har i perioden 07.11.17 til 20.04.18 vært i dialog med tiltakshaver i forbindelse tilleggsdokumentasjon i form av nabovarsel, byggesøknad, situasjonskart og tegninger av det planlagte tiltaket. Dispensasjonssøknaden mottok kommunen 07.11.17.

Forhåndskonferanse er ikke avholdt.

Søknaden gjelder oppføring av enebolig på 2 etasjer med en BYA på 85m² på eiendommen Fevågsjøen med gbnr. 140/356.

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

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

	Beskrivelse av ansvarsområde	Tiltaks klasse	Foretak
SØK	Søker av tiltaket	1	Per Einar Frengen, 970279172
PRO/ UTF	Grunnarbeid og utv. VA	1	Entreprenør Eivind Øvergård AS, 996501140
PRO/UTF	Betong og tømrerarbeid	1	Per Einar Frengen, 970279172
PRO/UTF	Innvendig sanitæranlegg	1	Inge Haarberg, (selvbygger)
KONT	Uavh. kontroll våtrom og lufttetthet	1	Fosen utleie, salg og montering as, 992740337



*Fantastiske
Fosen*

Planstatus:

Eiendommen ligger i et område som er regulert til bolig i reguleringsplanen for Fevågsjøen. Gjeldende bestemmelser for pkt. 1.1 «Boliger» i reguleringsplanen tillater oppføring av boligbebyggelse med max gesimshøyde på 5,0meter, max 7,5meter mønehøyde, BYA på 16% og en takvinkel på mellom 30-39 grader. Tiltaket ønskes oppføres med pulttak og har en gesimshøyde på 5,63meter og en takvinkel som ikke er i tråd med reguleringsplanens bestemmelser. Det søkes derfor dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelser, jfr. Plan- og bygningslovens §19-1.

Dispensasjonen begrunnes med følgende:

«Vi bygger huset på grunnlag av best mulig arealutnyttelse pr. m², slik at vi får mindre plate og tyngde på mark i forbindelse med grunnforholdene i området. Samt huset vil ikke ruve like mye i terrenget som et tradisjonshus på grunn av høgden. Vi mener at huset vil passe godt inn i terrenget».

Dispensasjon:

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 sendt på høring til Fylkeskommunen for uttalelse i forbindelse med at eiendommen ligger nært til et område som er avsatt som bevaringsområde i reguleringsplanen for Fevågsjøen. Det er ikke kommet noen merknader på saken.

Tiltaket er vurdert etter naturmangfoldloven §§ 8-12. Ingen av prinsippene vurderes å komme til anvendelse.

Bestemmelsene i reguleringsplanen sier noe om takvinkel og gesimshøyde. Ved oppføring av bygg med pulttak regnes gesimshøyden på det laveste punktet på taket. Her er avviket mellom planlagt bolig og bestemmelsene på 0,63meter. Tiltakets mønehøyde er på 6,1meter og er 1,4 meter lavere enn tillatt mønehøyde. Man anser dette som ikke å medføre noen reduksjon av utsikten for naboer. I tillegg har naboer samtykket til tiltaket.

Totalt sett anser man at en dispensasjon ikke vil medføre at hensynet til planen blir vesentlig tilsidesatt. Videre anse man at en dispensasjon ikke vil medføre vesentlige konsekvenser for

helse, miljø, sikkerhet eller tilgjengelighet. Vurdering er at fordelene er klart større enn ulempene.

VEDTAK:

I henhold til delegert myndighet gitt av kommunestyret gis med hjemmel i plan- og bygningsloven §19-2 dispensasjon fra bestemmelsene i reguleringsplanen for Fevågsjøen vedrørende takvinkel og gesimshøyde. Med hjemmel i [plan- og bygningsloven § 20-2](#) gis det tillatelse til oppføring av enebolig på 2 etasjer med en BYA på 85m² på eiendommen Fevågsjøen med gbnr. 140/356 på følgende vilkår:

- *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 tilknytning til avløp.***
- *Det forutsettes at tiltaket er i tråd med retningslinjene som er gitt i en geotekniske vurderingen som er gitt i forbindelse med søknad.*

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: 2018/1369

- 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:

Inge Haarberg

Intern kopi:

Liv Heide

Toril Bratland Jakobsen