



Sverre Trøen
Bjørkliveien 11
7100 RISSA

Byggesak - Bjørkliveien 11 - gbnr. 56/252 - ny garasje- Tillatelse til tiltak - Disp.reg.plan

Saksnummer: 2018/4470
Eiendom/gbnr: 56/252
Ansvarlig søker: Sverre Trøen
Tiltakshaver: Sverre Trøen
Søknad mottatt: 30.04.18
Komplett søknad: 22.05.18

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

Saksopplysninger:

Deres dispensasjonssøknad, er mottatt av kommunen den 30.04.18

Tegninger og øvrig dokumentasjon mottatt 30.04.18 og 22.05.18 ligger til grunn for behandling av søknaden.

Forhåndskonferanse er ikke avholdt.

Dispensasjonssøknaden gjelder oppføring av en garasje på 40,5m² BYA på eiendommen Bjørkliveien 11, med gbnr. 56/252.

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

Planstatus:

Eiendommen ligger i et boligområde og hvor reguleringsplanen for Kvithyll og dens bestemmelser er gjeldene. Eiendommen er på ca.1400m², som er bebygd med enebolig og garasje. Reguleringsplanen tillater TU=15% (tillatt bruksareal i prosent av tomtas areal). Det søkes derfor om dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelse. Jf. Plan- og bygningslovens §19-1.

Dispensasjonen begrunnes med følgende:

«Tiltak gjelder ny garasje. Garasje er av moderat størrelse BRA 40,5m². Utnyttelses grad på 19,3% er lavt sammenlignet med nyere reg.planer i kommunen for tettbygde områder. Flere eiendommer i samme område har høyere utnyttelsesgrad.»



*Fantastiske
Fosen*

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 heller ikke sendt på høring til offentlige myndigheter, da deres saksområde ikke anses berørt. Det beror på at garasjen som er planlagt oppført, ligger i et allerede regulert område.

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

Gjeldende reguleringsplan beregner utnyttelsesgraden ut i fra bruksareal. Med oppføring av garasjen på 40,5m², vil TU komme på ca. 22%. Eiendommens bebygde areal vil fortsatt være langt lavere enn reguleringsplaner av nyere dato hvor utnyttelsesgraden ligger normalt på 30-40% av bebygd areal. Eiendommens bebygd areal på tomten er lav og det vurderes også være det med det omsøkte tiltaket. Utnyttelsesgraden av bebygd areal anses å være innenfor «normal» %-nivå i forhold til reguleringsplanen av nyere dato.

VEDTAK:

I henhold til delegert myndighet gitt av kommunestyret gis med hjemmel i plan- og bygningsloven §19-2 dispensasjon fra bestemmelsene i reguleringsplanen for Kvithyll boligområde vedrørende utnyttelsesgrad i forbindelse med oppføring av garasje på 40,5m² BYA på eiendommen Bjørkliveien 11 med gbnr.56/252 som omsøkt.

Tiltakshaver har selv ansvaret for 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 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: 2018/4470

- 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