



Edel Bergsdal Gabrielsen
Skjetnemarkvegen 48
7081 Sjetnemarka

Byggesak - Baksteinveien 144 - gbnr. 140/399 - tilbygg på hytte - Tillatelse til tiltak - Disp.reg.plan

Saksnummer: 2018/3273

Eiendom/gbnr: 140/399

Ansvarlig søker: Edel Bergsdal Gabrielsen

Tiltakshaver: Edel Bergsdal Gabrielsen

Søknad mottatt: 09.04.18

Komplett søknad: 24.04.18

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 uten ansvarsrett, er mottatt av kommunen den 09.04.18. Søknad om dispensasjon fra reguleringsplanen Bakstein hyttefelt er mottatt 09.04.18 og 24.04.18.

Tegninger og øvrig dokumentasjon mottatt disse datoene ligger til grunn for behandling av søknaden.

Forhåndskonferanse er ikke avholdt.

Søknaden gjelder oppføring av tilbygg ca.11m² på eksisterende anneks, samt oppføring av uthus/garasje på ca. 28m² på eiendommen Baksteinveien 144 med gbnr. 140/399.

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

Planstatus:

Eiendommen ligger i et regulert område hvor Bakstein hytteområde og dens bestemmelser er gjeldende. Reguleringsplanen §4.1 tillater bebygd areal på 110m², hvorav hytte 80m² og uthus 30m². §4.2 tillater saltak med takvinkel mellom 18-25 grader. §4.3 bebyggelsen skal plasseres med den beliggenhet og møneretning som er angitt i planen. Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i reguleringsplanen for Bakstein hytteområde, jf. Plan- og byggesloven §19-1.



Dispensasjonen begrunnes med følgende:

«Det er tidligere gitt dispensasjon fra nevnte punkter i både nytt og gammelt hyttefelt. Utnyttelsesgraden er fortsatt lav. Bygningene vil ikke være til ulempe for omgivelsene. Bygningene vil være til stor fordel for både eiere og omgivelsene, da de vil gi mulighet for innendørs lagring av båt, båtutstyr, hagemøbler mmm som ellers vil bli lagret utendørs.»

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 tilbygget og 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.

Det som taler for å kunne gi en dispensasjon i denne saken, er at det allerede er gitt dispensasjon fra §4.1, §4.2 og §4.3 tidligere på eiendommer innenfor Bakstein hytteområde.

§4.1: Ved utvidelse av eksisterende anneks, samt oppføring av garasje, vil tomteutnyttelsen være på rundt 12%. Det anses som relativt lite i forhold til andre fritidstomter.

§4.2: Det er allerede gitt dispensasjon i forbindelse med oppføringen av annekset, og man vurderer det som uhensiktsmessig å ikke kunne dispensere fra denne bestemmelsen i forbindelse med utvidelse av eksisterende anneks. Noe som også har av betydning i forhold til allerede eksisterende bebyggelse på eiendommen.

§4.3: I forhold til plassering av uthus/garasje på eiendommen, vurderer man at dette er kan gjennomføres. Prinsippet med at møneretning og takvinkel skal være likt, anses som allerede tilsidesatt. Dette beror på at det er gitt dispensasjon på flere av eiendommene i samme hyttefelt i forhold til møneretning.

Etter en samlet vurdering, kommer man også fram til at fordelene er klart større enn ulempene.

VEDTAK:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 gis det dispensasjon fra bestemmelsene i reguleringsplanen Bakstein hytteområde, for oppføring av tilbygg og uthus på eiendommen Baksteinveien 144 med gbnr. 140/399 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: 2018/3273

- 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