



Kaj Vidar Sandvold
Vollaveien 13
7125 Vanvikan

Vollaveien 13 - gbnr. 314/252 - garasje – endringssøknad - søknad om dispensasjon fra reguleringsbestemmelser

Saksnummer: 2018/6463
Eiendom/gbnr: 314/252
Ansvarlig søker:
Tiltakshaver: Kaj Vidar Sandvold
Søknad mottatt: 19.06.2018
Komplett søknad: 19.06.2018

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

Saksopplysninger:

Deres endringssøknad er mottatt av kommunen den 19.06.2018.

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

Forhåndskonferanse er ikke avholdt.

Søknaden gjelder utvidelse av garasje som ble omsøkt i 2014 (sak 2014/5824). Garasjen var i utgangspunktet tenkt å være på 31,0 m² BRA, og er nå tenkt utvidet med 17,0 m² BRA.

Nabovarsling anses ikke for å være nødvendig da alle naboer ble varslet ved opprinnelige søknad. Endringen i denne søknaden medfører ikke at naboers interesser blir ytterligere berørt.

Garasjen vil fortsatt være under 70,0 m² BRA, slik at tiltaket ikke krever ansvarsrett.

Planstatus:

Eiendommen ligger innenfor reguleringsplan for Ratvikåsen boligfelt. Maks tillatt tomteutnyttelse er i planen satt til å være BRA pr. tomt = 160 m². Med eksisterende bebyggelse på tomta overskrides utnyttingsgraden gitt i reguleringsplanen. I planen er det også satt byggegrense mot Vollaveien, og tiltaket plasseres over denne byggegrensa. Med bakgrunn i overskridelse av utnyttelsesgrad og plassering i forhold til byggegrense, krever tiltaket dispensasjon.



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. Dette beror på at majoriteten av tomtene i området er gitt dispensasjon fra maks utnyttelsesgrad. Garasjen er allerede oppført, og det er i denne omgang kun snakk om en liten utvidelse.

Dispensasjon:

Til lovens § 19-2.

Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon med vilkår.

Dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra eller hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt, kan det ikke gis dispensasjon.

Fordelene med å gi dispensasjon må i tillegg være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Det skal legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.

Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

I denne konkrete saken kommer kommunen fram til at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra eller hensynene i lovens formålsbestemmelse ikke blir vesentlig tilsidesatt. Reguleringsplanen for Ratvikåsen burde vært endret da det på majoriteten av tomtene i området er gitt dispensasjon fra maks utnyttelsesgrad. Det er høydeforskjell fra der hvor tiltaket skal plasseres og ned på veien, slik at tiltaket vil ikke bli til hinder for sikt selv om det plasseres utenfor byggegrense. Fordelen for tiltakshaver vil være at han får ytterligere lagringsplass. En kan ikke se at tiltaket fører til noen form for ulempe. Etter en samlet vurdering kommer en derfor fram fordelene med å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Dispensasjonen kan dermed innvilges.

VEDTAK:

1. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 gis dispensasjon fra reguleringsplan for Ratvikåsen boligfelt med gjeldene bestemmelser vedrørende maks tillatt utnyttelsesgrad og byggegrense mot vei ved at det tillates oppført garasje på 48,0 m² BRA på eiendom gbnr. 314/252 som omsøkt.

2. Med hjemmel i [plan- og bygningsloven § 20-2](#) gis det endring av gitt tillatelse av 15.01.2015 ved at omsøkte garasje utvides fra 31,0 m² til 48,0 m² BRA.

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

Anne Lise Sætre
ingeniør byggesak
Plan

Anne.Lise.Sætre@indrefosen.kommune.no

Tlf: 95924148

Vil du svare på dette brevet?

Oppgi gjerne dette saksnummeret: 2018/6463

- 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

Intern kopi:

Geir Løkken