



Spor 3 Arkitektkontor
Kammen 66
7083 LEINSTRAND

Byggesak - Råkvågveien 365 - gbnr 170/240 - 10 eneboliger- Disp.fra reg.plan og rammetillatelse

Saksnummer: 2018/4430
Eiendom/gbnr: 170/240
Ansvarlig søker: Arkitekter Ark. Ing. Rolf Gudding
Tiltakshaver: Bygg Design AS
Søknad mottatt: 29.06.2018
Komplett rammesøknad: 29.06.2018

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, rammetillatelse, er mottatt av kommunen den 29.06.2018

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

Forhåndskonferanse er ikke avholdt.

Søknaden gjelder dispensasjon fra reguleringsplanen for Vorphaugen gård samt oppføring av 10 boliger med infrastruktur.

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	Tiltaksklasse	Foretak
SØK	Ansvarlig søker	1	Ark. Ing. Rolf Gudding
PRO	Arkitektur, brannkonsept, plassering	1	Ark. Ing. Rolf Gudding

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



*Fantastiske
Fosen*

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.

Planstatus:

Eiendommen er regulert til boligformål i reguleringsplanen for Vorphaugen gård.

Privatrettslige avtaler:

Gbnr 170/317 har tinglyst rett til atkomst og parkering på gbnr 170/240. Disse avtalene må ivaretas.

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.

Dispensasjonssøknaden gjelder:

Byggeavstand til offentlig vei. Dispensasjon fra vegloven er gitt av Statens vegvesen 24.04.2018 og gir tillatelse til byggeavstand på 20,5 meter. Hensynet til trafikksikkerheten er vurdert av fagmyndighet og funnet ivaretatt.

Takform:

Tiltakene søkes utført med flatt tak og tilbygget bod med pulttak mot bestemmelsene som sier saltak på 30-40 grader.

Hensynet bak bestemmelsen er å sikre ens utforming av ny bebyggelse på eiendommen og at denne bebyggelsen ikke skal skille seg ut fra bebygde omgivelser.

Omsøkte 10 boenheter vil skille seg noe ut fra eksisterende bebyggelse på samme side av veien, men vi har det gamle Råkvåg sykehjem på andre siden av veien med flatt tak. Videre er det en vesentlig fordel at formen vil være gjeldende for en gruppe boliger innenfor et bestemt område.

Gesimshøyde:

Omsøkte gesimshøyde er på det meste 1,8 meter høyere enn tillatte gesimshøyde og 1,7 meter lavere enn tillatte mønehøyde. Hensynet bak bestemmelsen er å begrense høyde på tiltak.

Området bakenfor skråner på en slik måte at det ikke vil medføre vesentlige endret utsikt for bakenforliggende eiendommer. I henhold til fotomontasjer vil tiltaket heller ikke gi silhuettvirkninger i fjernvirkning.

Tomteutnyttelse:

Utnyttelsesgraden for området er BYA=33%, inklusive garasje/bod, mens beregnet grad av utnytting er 36 %.

Hensynet bak bestemmelsen er å begrense en utbygging av et tomteareal. Og å sikre tilstrekkelig areal til lek og opphold utendørs.

Overskridelsen er på «bare» 3 % inkludert 15 biloppstillingsplasser a 20 m² og 10

sportsboder a 5 m². Utnyttelsen anses videre innenfor det som er forsvarlig og som det legges opp til i nyere planer i dag.

Vegtrasè / adkomstvei:

Omsøkte vei i området har en annen linjeføring og avslutning enn vist i plankartet. Omsøkte veiføring anses mest hensiktsmessig i forhold til plassering av tiltakene og utnyttelse av eiendommen.

Privatrettslige avtaler:

Situasjonskartet viser at tinglyst rett til atkomst for gbnr 170/317 sikres ved at veien føres gjennom boligområdet og kobles sammen med eksisterende vei ovenfor boligområdet. Situasjonsplanen viser ikke hvordan tinglyst rett til parkering skal løses. Kommunen forutsetter derfor at tinglyst rett til parkering ivaretas ved utbygging av boligområdet.

Konklusjon: Det er ikke avdekket vesentlige ulemper med omsøkte tiltak. Planløsningen på tomte er godt gjennomtenkt og anses fornuftig og forsvarlig i forhold til de hensyn som planen er ment å ivareta.

VEDTAK:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 gis dispensasjon fra reguleringsplanen for Vorphaugen gård vedr. byggeavstand til offentlig vei, takform, gesimshøyde, utnyttelsesgrad og vegtrasè som omsøkt.

Med hjemmel i [plan- og bygningsloven § 20-2](#) gis det rammetillatelse for 10 boliger med infrastruktur på eiendommen gbnr. 170/240 som omsøkt på følgende vilkår:

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. Rettighet til å føre vannledning 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, jf. Plan- og bygningsloven § 27-1.
Det må sendes inn søknad om tilknytning til kommunal vann- og avløpsledning. Dette sendes inn sammen med søknad om igangsettingstillatelse. Med søknaden må det også foreligge ledningskart med oversikt over ledningstrasè, evt. Kryssing av fylkesvei og tilkoblingspunkt.
2. Det er mindre enn 8 meter mellom noen av bygningene. Det forutsettes at byggene prosjekteres og utføres i tråd med kravet til personlig og materiell sikkerhet ved brann, jf. Pbl § 29-3 andre ledd.
3. Tinglyst rett til atkomst og parkering for gbnr 170/317 på gbnr 170/240 må ivaretas ved gjennomføring av tiltaket.

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

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 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

Grethe Rostad

ingeniør byggesak

Plan

grethe.rostad@indrefosen.kommune.no

Tlf:

Vil du svare på dette brevet?

Oppgi gjerne dette saksnummeret: 2018/4430

- 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

