



Håvard Ellingsen
Bankbakken 5
7100 Rissa

Bankbakken 5 - gbnr. 124/330 - bolig - tilbygg - Disp. fra reg.plan - Tillatelse til tiltak

Saksnummer: 2018/7950
Eiendom/gbnr: 124/330
Ansvarlig søker: Håvard Ellingsen
Tiltakshaver: Håvard Ellingsen
Søknad mottatt: 23.07.18
Komplett søknad: 11.09.18

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 samt dispensasjonssøknad, er mottatt av kommunen den 23.07.18. Det ble etterspurt tilleggsdokumentasjon 31.08.18 og som ble forelagt 11.09.18.

Tegninger og øvrig dokumentasjon mottatt 23.07.18 og 11.09.18 ligger til grunn for behandling av søknaden.

Forhåndskonferanse er ikke avholdt.

Søknaden gjelder oppføring av tilbygg på ca. 15m² til eksisterende bolig, samt en utvidelse av eksisterende terrasse på ca. 22m² på eiendommen Bankbakken 5 med gbnr. 124/330.

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

Planstatus:

Eiendommen ligger i et regulert boligområde og hvor reguleringsplanen for Del av Straumseth vest og dens bestemmelser er gjeldene. En oppføring av et tilbygg på 15m² BYA og en utvidelse av terrassen vil overstige den tillate tomteutnyttelsen som er avsatt i reguleringsplanen. Det søkes derfor om dispensasjon fra planen jf. plan- og bygningsloven § 19-1.

Som begrunnelse for dispensasjon er anført at man denne utvidelsen anses som en mindre vesentlig overskridelse.

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 ulempe etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.



*Fantastiske
Fosen*

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.

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 de regionale myndigheter, da det anses ikke å berøre deres saksområder.

Vurdering:

Eiendommen ligger i en registrert kvikkleiresone. Kommunen vurderer tiltaket som et såkalt «K0 tiltak» (jfr. NVEs veileder 7.2014 s.27 («Kvikkleireveilederen»)), og at slike type tiltak skal følge anbefalinger i *veiledning ved små inngrep i kvikkleiresoner* (NGI-rapport 2001008-62). Det anses at omsøkt tiltak innebærer svært begrensende terrenginngrep og laster, og tiltaket medfører heller ikke økt tilflytting av personer. Men hvis man under arbeidet oppdages ustabile masser, skal arbeidet stanses og sakkyndige kontaktes for en ny vurdering av grunnforholdene.

Eiendommen hvor det søkes om oppføring av et tilbygg (utestue) og utvidelse av terrasse har en tomtestørrelse på ca.857m² og en utnyttelsesgrad på 30%. Dette er innenfor den tillatte grensen for utnyttelsesgrad. Med det omsøkte tiltaket, vil tomteutnyttelsen komme på ca. 33% tomteutnyttelse. Det som taler for å kunne gi dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelse i forhold til tomteutnyttelsen, er at denne vurderes som relativ beskjeden i størrelse.

Det foreligger det en erklæring om at tilbygget kan plasseres 2 meter fra felles tomtegrense mot gbnr. 124/334.

Når det gjelder utvidelsen av eksisterende veranda anses dette som kurant sak, selv om den går over den angitte byggegrensen satt i reguleringsplanen. Dette begrunnes med at det fortsatt er over 4 meter frem til felles tomtegrense på eiendommen. I tillegg ser man at flere av bygningene i området ligger utenfor den angitte byggegrensen. Alle naboer også samtykket til tiltaket.

Det omsøkte tiltaket anses ikke å medføre at formålet med reguleringsplanens bestemmelse i forhold til utnyttelses grad og byggegrense blir vesentlig tilsidesatt. Det vurderes heller ikke at tiltaket får konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.

VEDTAK:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 og gjeldene reguleringsplan for området gis det dispensasjon fra tillatt utnyttelsesgrad og byggegrense, og dermed tillatelse til oppføring av tilbygg (utestue) til eksisterende bolig samt en utvidelse av eksisterende terrasse på eiendommen Bankbakken 5 med gbnr. 124/330 som omsøkt på følgende vilkår:

- *Hvis det under arbeidene gjøres oppdagelser som tilsier at det kan være ustabile masser på eiendommen, må arbeidene umiddelbart stanses, kommunen varsles og det må foretas en ny vurdering av grunnforholdene.*
- *Tiltaket må følge anbefalinger i veiledning ved små inngrep i kvikkleiresoner (NGI-rapport 2001008-62).*

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: 2018/7950

- 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