



LINK ARKITEKTUR AS
Postboks 383 Sentrum
0102 OSLO

**Byggesak - Handelsbakken 22 - 24 og 28 - gbnr. 17/19 - Stadsbygd omsorgssenter:
Rammetillatelse**

Saksnummer: 2018/8969
Eiendom/gbnr: 17/19
Ansvarlig søker: Link Arkitektur AS
Tiltakshaver: Indre Fosen kommune
Søknad mottatt: 13.09.2018
Komplett søknad:

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

Saksopplysninger:

Deres søknad om rammetillatelse og dispensasjon fra byggegrense er mottatt av kommunen den 13.09.2018.

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

Forhåndskonferanse er ikke avholdt.

Søknaden gjelder oppføring av omsorgssenter med 40 boenheter med tilhørende fellesareal og base for kommunens hjemmetjeneste. Deler av bygget føres opp med høyde på 14,9 meter mot bestemmelsens begrensning på 12 m. Videre kommer bygget så vidt over byggegrensen i plankartet. Det søkes derfor om dispensasjon fra reguleringsplanen, jf. plan- og bygningsloven § 19-1.

Naboer og gjenboere er varslet på lovbestemt måte. Det foreligger 1 merknad. Fra Åse Rønning Sve, eier av gnr 13, bnr 20. Merknaden går på høyde. Merknadsstiller mener planlagt bygg blir for høyt i forhold til omkringliggende småhusbebyggelse.

Kommentar til merknad:

Prosjektet er tegnet ut fra føringer i reguleringsplan og føringer fra kommunen; Reguleringsplanens føringer sier at man kan ha tre etasjer, kommunen (tidligere Rissa kommune) krever saltak. I tillegg argumenteres det for høyere utnyttelse i sentrum i planbeskrivelsen, sitat: "Det tillates etter planen høyere og tettere bebyggelse enn det som finnes i Stadsbygd sentrum i dag. Dette er med på å styrke sentrum som tyngdepunkt for aktivitet i Stadsbygd. Det er også viktig å legge til rette for høyere utnyttelse i sentrumsområder for å redusere utbyggingspresset på natur- og landbruksområder (...)." Den største delen av anlegget oppføres i 2. etasjer, men den ene fløyen (som i tillegg til boliger også inneholder base for hjemmetjeneste), er oppført i 3 etasjer. Å bygge den ene fløyen i 3 etasjer er valgt for å frigjøre en så stor del av tomtearealet som mulig til grøntareal.



*Fantastiske
Fosen*

I tillegg til sansehage for beboere, er det også gitt rom for en solrik og opparbeidet forplass med busker, trær og steinsetting. Denne henvender seg mot nabolaget i Handelsbakken og Pertrøvegen og vil være til fri utnyttelse for nabolaget.

Vi anser omsøkt prosjekt for å være innenfor kriteriene satt av kommune og reguleringsplan og mener at omsøkt prosjekt har en fin balanse mellom bygg og utomhus. Med byggesøknaden er det levert erklæring om ansvarsrett for følgende fagområder i tiltaket:

	Beskrivelse av ansvarsområde	Tiltaksklasse	Foretak
SØK	Ansvarlig søker		Link Arkitektur AS, 975999726
PRO	Arkitekturprosjektering begrenset til TEK kap. 12. Planløsning og bygningsdeler eksklusiv §12-12 avfallssystem og kildesortering og §12-21 skilt, styrings- og betjeningsanlegg. I tillegg medtas kap 13-12 Lys og 13.13 Utsyn	2	Link Arkitektur AS, 975999726

Planstatus:

Offentlig eller privat tjenesteyting i reguleringsplanen for Handelsbakken 22, 24 og 28.

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. Dispensasjonssaken er sendt på høring til Trøndelag fylkeskommune og Statens vegvesen. Ingen av sektormyndighetene har uttalt seg negativt til saken.

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.

Forholdet til byggegrense:

Det foreligger ingen merknader i forhold til byggegrense mot fylkesvei. Berørt myndighet har med dette vurdert at en dispensasjon fra byggegrensen i omsøkte omfang ikke vil medføre at de interesser som de skal ivareta blir satt til side.

Forholdet til bestemmelsen punkt 3.2 vedr. høyde:

Det høyeste bygget har 3 tellende etasjer + kjeller og loft, mens de to andre har 2 tellende + loft. Loft regnes ikke med i etasjeantallet da de kun regnes som tilleggsdeler i dette tilfellet. Reguleringsplanen ble i utgangspunktet skreddersydd for en et omsorgssenter med den intensjon at planen skulle passe til et allerede bestemt bygg. Men prosjektet har blitt endret underveis, og dette har medført det nå ikke er helt i tråd med reguleringsplanen. Men dersom reguleringsprosessen hadde blitt gjennomført i dag, ville den blitt godkjent med makshøyde på 15 meter med bakgrunn i det man nå vet.

Merknadshaver har vist til at bygningen blir for høy i forhold til omkringliggende bebyggelse. Søknaden er vedlagt sol-/skyggediagram som viser at nærmeste bebyggelse kan bli berørt ved lav sol på nordvestsiden av den ene boligen. Denne naboen har ikke kommet med merknader til nabovarselet. Det er også utarbeidet andre dokumenter som viser at utsynet fra merknadshaver ikke vil fremstå som forskjellig fra 2 til 3 etasjer.

Totalt sett finner man ikke at merknadshavers hensyn ikke vil bli vesentlig berørt.

Hensynet til planen anses med dette ikke å bli vesentlig tilsidesatt og fordelene vil være klart større enn ulempene.

VEDTAK:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 gis dispensasjon fra byggegrense og byggehøyde i reguleringsplanen for Handelsbakken for oppføring av omsorgssenter som omsøkt.

Med hjemmel i [plan- og bygningsloven § 20-2](#) gis det rammetillatelse for oppføring av omsorgssenter på eiendommen gnr. 17, bnr. 19 som omsøkt.

Ansvarlige foretak skal påse 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: 2018/8969

- 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](#)

