Indre Fosen kommune

Vår referanse: 2018/10088
Dato: 23.11.2018

GOJA AS
Jordbærveien 10
7105 STADSBYGD

Byggesak - Haltveien 51 - gbnr. 19/57 - 4 mannsbolig: Tillatelse til tiltak

Saksnummer: 2018/10088
Eiendom/gbnr: 19/17
Ansvarlig søker: VS Bygg AS
Tiltakshaver: GOJA AS
Søknad mottatt: 15.10.2018 (reviderte tegninger 21.11.2018)
Komplett søknad: 23.11.2018

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, ett-trinns søknadsbehandling, er mottatt av kommunen den 15.10.2018.

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

Forhåndskonferanse er ikke avholdt.

Søknaden gjelder oppføring av 4-mannsbolig samt dispensasjon fra gesimshøyde (eller evt. takvinkel dersom takform kan defineres som saltak)

Naboer og gjenboere er varslet på lovbestemt måte i første omgang. Men det er ikke sendt ut nabovarsel for dispensasjonssøknaden. Denne anses å kunne fritas nabovarslingsplikten med tanke på at bygget ikke overskrider tillatt høyde som for saltak, er plassert med langsiden mot berørte nabo i nordøst, er langt fra nabo i vest eller at de andre naboene er eier av foretaket som står oppført som tiltakshaver.

Med byggesøknaden er det levert erklæring om ansvarsrett for følgende fagområder i tiltaket:

	Beskrivelse av ansvarsområde	Tiltaksklasse	Foretak
SØK	Ansvarlig søker	1	VS Bygg AS, 990847290
PRO+UTF	Tømrerarbeider	1	VS Bygg AS, 990847290
PRO+UTF	Sanitærinstallasjoner	1	Dahle Rørservice AS, 996872181

PRO+UTF	Grunn- og betongarbeider , VA	1	Sverre Schei Entreprenør AS, 989984764
KONT	Våtrom og tetthet	1	Dyrendahl Bygg AS, 988190241

Planstatus:

Boligformål i reguleringsplanen for Åsheim.

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.

Omsøkt takform kan defineres som saltak, jf. veiledning om Grad av utnytting, men da er kravet at takvinkelen skal være mellom 22 og 40 grader og mønehøyde 8 meter. Takformen kan også defineres som pulttak, men da kan ikke gesimshøyden overskride 6,5 meter men hvor et avvik på 0,5 meter kan tillates. Omsøkte tiltak har en gesimshøyde på over 7,7 meter dersom man definerer takform på tiltaket med pulttak. Uansett hvordan man definerer det, fordrer tiltaket dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene som gjelder bebyggelsens utforming.

Avviket fra planen anses ikke å være dramatisk i forhold til at det tillates bygg på 8 meter + avvik på 0,5 meter. «mønehøyden går på tvers av Haltveien noe som anses som positivt i forhold til utsikt for bakenforliggende tomter. Med dette anses hensynet til planen å være ivaretatt.

Det er ikke avdekket ulemper som følge av det omsøkte tiltaket. Derav anses fordelene å være klart større enn ulempene i denne saken. Det er med dette grunnlag for å kunne gi dispensasjon.

VEDTAK:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 gis dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelse som gjelder bebyggelsens utforming for gesimshøyde på 7,379 m som omsøkt.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 20-2 gis det tillatelse til oppføring av 4-mannsbolig på eiendommen gnr. 19, bnr. 17 som omsøkt.

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: 2018/10088

- 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