



SIVILING. JARLE ROTABAKK
Grindabakken 16
7120 LEKSVIK

**Byggesak - Røstadrøveien 10 - gbnr. 235/12 - bolig - tilbygg og bruksendring:
Tillatelse til tiltak**

Saksnummer: 2019/3891
Eiendom/gbnr: 235/12
Ansvarlig søker: Siv.ing. Jarle Rotabakk
Tiltakshaver: Tom Erik Røstad
Søknad mottatt: 06.05.2019
Komplett søknad: 06.05.2019

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 06.05.2019.

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

Forhåndskonferanse er ikke avholdt.

Søknaden gjelder:

1. Dispensasjon fra kommunedelplan for Blankbygda vedr. utnyttelsesgrad
2. Fravik fra TEK 17 som gjelder takhøyde og energikrav vedr bruksendringen
3. Tilbygg til bolig
4. Bruksendring for deler av kjeller

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	Siv.ing Jarle Rotabakk, 994613189
PRO	Bygningskonstruksjon, brann, tomteutnyttelse	1	Siv.ing Jarle Rotabakk, 994613189



UTF	Grunnarbeid, radonsperre, råbygg, innredning	1	Frode Tetlimo, 999062865
PRO/UTF	Innvendig sanitærarbeider	1	Tung Rør AS, 990741727

Planstatus:

Eiendommen ligger innenfor område avsatt til «Byggeområder for boliger» i arealdel for Blankbygda med TU=25%.

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

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.

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.

Hensynet til planen:

Hensikten med begrensning på TU i delplanen anses å være å ha tilstrekkelig uteoppholdsareal og rom mellom tomtene. Synet på hva som er tilstrekkelig har etter at planen ble vedtatt endret seg betydelig. Fra sentralt hold er det nå ønske om en høyere utnyttning av tomtene, og det er i nyere planer lagt opp til en langt høyere utnyttelsesgrad i tråd med sentrale myndigheters ønske.

Tiltaket vil medføre at TU blir 34,6 %. Bygget er underbygd med kjeller slik at byggets grunnflate i forhold til tomte vil være mindre. Kommunens vurdering er at uteoppholdsarealet ikke vil reduseres vesentlig som følge av tiltaket. Tilbygget vil heller ikke komme vesentlig nærmere annen bebyggelse enn eksisterende bolig. Hensynet til planen vil således ikke bli vesentlig tilsidesatt.

Det er ikke funnet vesentlige ulemper som følge av at det gis dispensasjon. Bedre arealutnyttelse anses derimot som positivt. Fordelene anses med dette å være klart større enn ulempene.

Fravik fra TEK:

Takhøyde:

Krav til romhøyde er gitt i TEK 17 § 12-7. Bestemmelsen antas å være relevant ved bruksendring av rom fra tilleggsdel til hoveddel innenfor en bruksenhet/boenhet. Ved ombygging av eksisterende bygning med liten romhøyde (lavere enn 2,4 m) vil det normalt ikke være mulig å oppfylle krav til romhøyde tilsvarende nye bygninger uten uforholdsmessige kostnader. Hensynet bak bestemmelsen er blant annet å forebygge skade på person ved sammenstøt. Fare for sammenstøt vil normalt være neglisjerbar i rom som har romhøyde minimum 2,2 m. Rom som bruksendres fra tilleggsdel til hoveddel innenfor en boenhet og som har romhøyde minimum 2,2 m oppfyller krav til forsvarlig sikkerhet. Det er oppgitt at romhøyden vil bli 2,2 meter. Det anses således at kravet til sikkerhet er ivaretatt.

Enerikrav:

Krav til energi er gitt i TEK 17 § 14. Det stilles krav til varmeisolering, tetthet og installasjoners energibruk. Kravene antas ikke å være relevante ved bruksendring av tilleggsdel til hoveddel innenfor en bruksenhet/boenhet.

VEDTAK:

Med hjemmel i [plan- og bygningsloven § 19-2](#) gis dispensasjon fra utnyttelsesgraden i delplanen for Blankbygda. Videre gis det med hjemmel i [plan- og bygningsloven § 20-2](#) tillatelse til oppføring av tilbygg samt bruksendring for deler av sokkel på eiendommen gbnr. 235/12 som omsøkt på følgende vilkår:

- Tiltaket ligger under marin grense, og det er registrert områder med fare for kvikkleire innenfor planområdet. Det er derfor en forutsetning at NVE's veileider benyttes ved vurdering av tiltakets innvirkning på stabiliteten. Videre forutsettes at arbeidet stanses dersom det under arbeidet skulle støtes på bløte grunnforhold. I slike tilfeller må kommunens varsles for vurdering av forholdene. Hjemmel: Plan- og bygningsloven § 28-1.

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: 2019/3891

- 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