



RUNE NESSET DESIGN

7120 LEKSVIK

Byggesak - Vinnahaugen 15 - gbnr. 275/208 - bolig - nytt bygg: Tillatelse til tiltak

Saksnummer: 2019/4027

Eiendom/gbnr: 275/208

Ansvarlig søker: Rune Nesset Design

Tiltakshaver: Chr. Endre Graven/Ida Bjørvik

Søknad mottatt: 08.05.2019

Komplett søknad: 08.05.2019

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 08.05.2019

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

Forhåndskonferanse er ikke avholdt.

Søknaden gjelder :

1. Oppføring av bolig og garasje
2. Dispensasjon fra reguleringsplanen vedr. takform og gesimshøyde
3. Dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 29-4

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	Rune Nesset Design AS, 981050789
PRO	Bygninger	1	Rune Nesset Design AS, 981050789
PRO+UTF	Sanitær og varmeanlegg	1	ABD Rørservice AS, 911639580



*Fantastiske
Fosen*

UTF	Grunnarbeid, VA inntil grunnmur	1	Farbu og Gausen AS, 980396762
KONT	Inspeksjon våtrom, tetthet og kontroll IKS	1	Rune Nesset Design AS, 981050789
KONT	Tilstrekkelig prosjektering	1	Byggmester Stig Lysvand AS, 911639580

Planstatus:

Boligformål i reguleringsplanen for Vinnahaugen.

Av reguleringsbestemmelse § 7.2 framgår det at takform på nybygg innenfor området skal være saltak eller valmtak hvor takvinkel på hovedtak er mellom 22 og 40 %. Bolig kan oppføres med gesimshøyde på maksimalt 5,0 meter og mønehøyde maks 8,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Omsøkte tiltak ønskes oppført med skråtak med takvinkel 6 grader og gesimshøyde 6,0 meter, noe som medfører at saken må behandles med dispensasjon.

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.

I denne saken kommer en fram til at søknaden om dispensasjon ikke er prinsipiell med bakgrunn i at det er gitt dispensasjon fra samme bestemmelser innenfor området tidligere. En kommer derfor fram til at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra eller hensynene i lovens formålsbestemmelse ikke blir vesentlig tilsidesatt. Fordelen med å gi dispensasjon er at det nye huset sin byggestil tilpasses det allerede eksisterende huset innenfor samme planområde. I tillegg vil en kunne bygge i to fulle etasjer med god utsikt fra oppholdsrom og terrasse. Mønehøyde på omsøkte hus vil være lavere enn maksimalt tillatte

høyde satt i reguleringsplanen, og har dermed ingen betydning for utsikten for bakenforliggende områder. Etter en samlet vurdering kommer en fram til at fordelene med å gi dispensasjon er klart større enn ulempe.

Søknaden er i tilnærmet samme omfang som det som ble vedtatt 29.08.2017. Nå omsøkte bygg har lik avstand til naboeiendommen som ved forrige søknad. Den gangen ble det levert naboerklæring. Det er ikke fremskaffet denne gangen, men det er søkt om dispensasjon. I og med at det gjelder samme nabo, som har fått nabovarsel og ikke kommet med merknad til varselet, forutsettes at samme erklæring kan benyttes. Dispensasjon fra 29-4 anses dermed ikke å være nødvendig.

VEDTAK:

Med hjemmel i [plan- og bygningsloven § 19-2](#) gis det dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene vedrørende takform og gesimshøyde for å kunne oppføre bolig med garasje på til sammen 215,0 m² BYA på eiendom gbnr. 75/208 som omsøkt. Videre gis med hjemmel i [plan- og bygningsloven § 20-2](#) tillatelse til oppføring av bolig og garasje på eiendommen gbnr. 275/208 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: 2019/4027

- 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