



PER KNUDSEN ARKITEKTKONTOR AS
Brattørgata 5
7010 TRONDHEIM

Byggesak - Langnesveien 7 - gbnr. 314/38 - nybygg - leiligheter: Dispensasjon og endring av tillatelse

Saksnummer: 2018/3039
Eiendom/gbnr: 314/38
Ansvarlig søker: Per Knutsen Arkitektkontor AS
Tiltakshaver: Vanvikan Eiendom AS
Søknad mottatt: 06.06.2019
Komplett søknad: 06.06.2019

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

Saksopplysninger:

Deres søknad dispensasjon og endring av tillatelse er mottatt av kommunen den 06.06.2019.

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

Forhåndskonferanse er ikke avholdt.

Søknaden gjelder dispensasjon fra kravet om uteoppholdsareal samt endring av tidligere gitte tillatelse vedr. uteoppholdsareal.

Naboer og gjenboere er ikke varslet på lovbestemt måte. Endringen anses ikke å berøre naboers eller gjenboeres interesser i vesentlig grad. Tiltaket kan fritas nabovarslingsplikten jf. pbl § 21-3, andre ledd.

Planstatus:

Gjeldende reguleringsplan er lagt til grunn for krav til felles utendørs oppholdsarealer, med areal 25 m2 pr. boenhet, med 19 boenheter totalt 475 m2.

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



*Fantastiske
Fosen*

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.

Begrunnelsen oppgitt for dispensasjonssøknaden er at berøring av eksisterende skråning vil medføre så store kostnader på sikring av fjellet – nett/bolter, og/eller sprøytebetong - , og i tillegg være så visuelt ødeleggende for bruken av området, at det ikke anbefales. Anbefalt løsning er å trekke dekkekanten ca. 2 m. fra skråningen, og avslutte med rekkverk, som i tillegg skal gi bedre sikring mot steinfall fra skråningen. Løsningen gir også langt enklere bygningsmessig utførelse, og bedre utlufting av underliggende garasje ved evt. brann. Dette jf. geoteknisk konsulent fra Rambøll.

Videre anføres det at alle boenheter har uteplass på egne balkonger og/eller terrasser. Dette gjelder også de to hybelleilighetene på hhv 36 og 30 m², som i alle fall neppe kan forutsettes å bebos med utelekende barn.

Kommunen er av den oppfatning at kostnaden med sikring av skråningen vil utgjøre en urimelig kostnad i forhold til nytteverdien. Samtidig er det viktig at uteoppholdsarealene sikres mot skader. At da uteoppholdsarealet pr boenhet reduseres med 2,6 m², kan derfor tillegges mindre vekt i forhold til at man kan sikre gjenværende områder mot skade for et mer forholdsmessig beløp.

Fordelene anses med dette å være klart større enn ulempene.

Hensynet til bestemmelsen om uteoppholdsareal anses å være ivaretatt med uteplass på egne balkonger.

VEDTAK:

Med hjemmel i [plan- og bygningsloven § 19-2](#) gis det dispensasjon fra kravet i reguleringsplanen til uteoppholdsareal. Videre gis tillatelse til endring av tidligere gitte tillatelse vedr. uteoppholdsareal og sikring av dette med rekkverk.

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: 2018/3039

- 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