



COPPER EIENDOM AS
c/o Gjørn Berg Fallhaugen 9
7100 RISSA

Byggesak - Einerveien - gbnr. 122/352 - tomannsbolig: Dispensasjon fra pbl § 29-4.

Saksnummer: 2019/4863
Eiendom/gbnr: 122/352
Ansvarlig søker: KWbygg AS
Tiltakshaver: Copper Eiendom AS
Søknad mottatt: 12.06.2019
Komplett søknad: 19.06.2019

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, rammetillatelse, er mottatt av kommunen den 12.06.2019

Tegninger og øvrig dokumentasjon mottatt samme dato samt 19.06.2019 ligger til grunn for behandling av søknaden.

Forhåndskonferanse er ikke avholdt.

Søknaden gjelder oppføring av tomannsbolig.

Naboer og gjenboere er varslet på lovbestemt måte. Det er innkommet merknader til omsøkte tiltak:

Det er søkt om dispensasjon fra 4metersregel. Noe som ikke er greit fra min side. Og vil bli en utfordring for meg og mine planer om videre utvikling av byggefelt. Dette med tanke på brannsikkerhet. Det vil da bli fordyrende til for meg.

- Det er ikke beskrevet hvor nært denne bygningen vil bli mot min eiendom.

- Det er ikke beskrevet/ tegnet eventuelle fyllinger mot min eiendom.

Planstatus:

Boligformål, frittliggende småhusbebyggelse med tillatt utnyttelsesgrad på 30% BYA

Tiltaket plasseres nærmere nabogrense enn 4 meter.

Vurdering:

Tiltaket anses å være i tråd med formålet i planen.

Forholdet til BYA=30%:

Tiltaket er beregnet til å utgjøre BYA=37,85%. Dette anses likevel å være relativt lavt og med tanke på tomannsboligene ovenfor som har en utnyttelse opp mot 45%. Dette betyr at planen



*Fantastiske
Fosen*

allerede er uthult vedr. utnyttelse på denne delen av feltet. Likebehandlingsprinsippet bør derfor gjelde. En dispensasjon her medfører ikke at planen tilsidesettes ytterligere.

Forholdet til pbl § 29-4:

Det er i tilsvar til merknaden til nabovarselet opplyst at omsøkte tiltak vil bli utført med brannbegrensede bygningsdeler. For å redusere faren for spredning av brann mellom byggverk er det en forutsetning at denne tilfredsstiller kravene i TEK17 og at nabo slipper kostnad med dette når eventuelt eiendommen nedenfor skal utvikles.

Videre vil omsøkte tomannsbolig bli plassert nord for merknadshavers eiendom, og vil således ikke medføre vesentlig konsekvenser for sol-/lysforhold på merknadshavers tomt. Tomannsboligen vil også bli plassert ca 5 meter over merknadshavers tomt, slik at man ikke får direkte innsyn.

Omsøkte fylling havner helt inn til nabogrense. Dette er svært uheldig, spesielt med tanke på fyllingshøyden, og anses ikke å hensynta naboens interesser. Dette beror på stor sannsynlighet for at deler av fyllingsfoten kan havne på merknadshavers eiendom. Byggesaksforskriften sier også at det må være 1 meter fra fyllingsfoten til nabogrensen.

Forutsatt at fyllingsfoten ikke kommer nærmere nabogrense enn 1 meter, anses hensynet til pbl § 29-4 å være ivarettatt.

Fordeler/ulempes:

Forutsatt at bygget blir oppført med brannbegrensende for de deler av tiltaket som kommer nærmere nabogrensen enn 4 meter og at fyllingsfoten ikke kommer nærmere nabogrensen enn 1 meter har man ikke funnet vesentlige ulemper som følge av tiltaket. Fordelene anses med dette å være klart større enn ulempene.

VEDTAK:

Med hjemmel i [plan- og bygningsloven § 19-2](#) gis dispensasjon fra reguleringsbestemmelsen § 3 om utnyttelsesgrad samt fra plan- og bygningsloven § 29-4 for plassering av tomannsbolig på eiendommen gbnr. 122/352. Videre gis med hjemmel i plan- og bygningsloven § 20-2 rammetillatelse for oppføring av tomannsbolig på eiendommen gbnr. 122/352 som omsøkt på følgende vilkår:

- Det forutsettes at de deler av tiltaket som kommer nærmere nabogrense enn 4 meter føres opp med brannbegrensende bygningsdeler som tilsvarer kravene i TEK17.
- Fyllingsfot skal ikke under noen omstendighet komme nærmere nabogrense enn 1 meter. Hjemmel: pbl § 19-2.
- Ved søknad om igangsettingstillatelse forutsettes vedlagt alle ansvarsretter, søknad om tiltaknytning til kommunal avløpsledning (sendes som egen søknad) samt partsbrev fra Rissa vannverk.

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: 2019/4863

- 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

