

Trondheim 14. april 2020

Ref 2019/8558

Indre Fosen kommune

Søknad om dispensasjon fra bestemmelse om byggegrense i reguleringsplan for Solås hyttefelt i Stadsbygd

Vedlagt følger søknad om dispensasjon i forbindelse med byggemeldt tiltak som i ettertid har vist seg å kreve dispensasjon fra reguleringsplan R 119A2/05/00274-19.

Søknaden inneholder følgende:

- Forside og utfyllende søknad med redegjørelse for tiltaket samt begrunnelse for ønsket om dispensasjon.
- Kopi av kvittering for nabovarsler sendt rekommandert (postens dato 25. mars 2020)
- Kopi av nabovarsel i sin helhet. Dette inneholder også kopi av reguleringsplanen, plasseringsskisse og foto. Vedleggene til nabovarslet er samtidig dokumentasjon for denne søknaden.

Vi gjør oppmerksom på at nabovarslet ikke har resultert i merknader fra noen av naboene/festerne innen fristen.

Randi Tyse Eriksen *randitys@gmail.com*

Svein Gladsø *sgladso@online.no*

Sjømannsveien 22

7040 Trondheim



Tiltakshaver		
Svein Gladsø/Randi Tyse Eriksen		41106653/41146653
Sjømannsveien 22	7040	TRONDHEIM

SØKNAD OM DISPENSASJON – PBL §19-1

Det søkes om dispensasjon for følgende eiendom:				
G.nr 6.	B.nr.63	F.nr.	S.nr.	Trongseterveien 71

Det søkes med dette dispensasjon fra:

- ☐ PBL §29-4 (avstandsbestemmelser)
- ☐ Kommuneplanens arealdel (LNF-område, plankrav eller lignende)
- ☐ PBL §1-8 (100-metersbeltet langs sjøen)
- ☐ PBL §1-8 (Byggeforbud langs vassdrag, vann, elver eller lignende)
- ☒ Regulerings- eller bebyggelsesplan/-bestemmelser
- ☐ Teknisk forskrift (TEK10/TEK17)

Søknad om dispensasjon fra bestemmelse om byggegrense i reguleringsplan R119A2/05/00274-19 for Solås hyttefelt.

I november 2019 ble det fra undertegnede side sendt forenklet byggemelding for et "båthus" på eiendommen 6/63 (sak 2019/8558 Indre Fosen kommune). Det var fullført samme høst. Det ble brukt forenklet byggemelding da volum og plassering var antatt å frita for søknad. Tilbygget er et "båthus" primært for lagring av trebåt på tilhenger, og har et areal på 11m² (2,3x4,8). Mønehøyde er ca 2,7 m – rafthøyde ca 2 m (ut mot Trongseterveien). Avstand til eksisterende bygg på egen tomt er ca 5 m, avstand NØ til nabo 6/61 er ca 10 m. Avstand til grense NV v/Trongseterveien er ca 2 m, avstand til veirygg ca 4 m. Bygget ligger helt i kanten av opparbeidet gårdsplass. Vi viser til vedlagte skisse.

I brev av 9.12.2019 påpeker kommunens byggesaksbehandler at tiltaket antagelig er i strid med reguleringsplanen for Solås hyttefelt, hvor det er satt en byggegrense mot Trongseterveien. Vi har selv sagt hatt kunnskap om eksistensen av reguleringsplanen, og merket oss at punkt 3 om "Offentlig trafikkområde" sier at "Regulert område i 3 meters bredde langs vegkant skal nyttes til annen veggrunn (grøft/snøopplag)". Vi har sørget for å overholde denne avstanden med god margin (4 m mot 3-meters-kravet). Dette innebar også en logisk plassering på opparbeidet gårdsplass, inn mot vegetasjonen som skiller tomten fra Trongseterveien. Men vi har oversett at det tilhørende kartet til reguleringsplanen i tillegg inneholder en stiplet linje som angir byggegrense (dessverre ikke nevnt i planens tekstdel). Dette har medført at vårt "båthus" er plassert 2 meter over/utenfor denne byggegrensen.

Vi beklager at vi har oversett dette sentrale punktet i reguleringsplanen, og ser oss dermed - dessverre i ettertid - nødt til å søke om dispensasjon fra planens bestemmelse om byggeavstand. Selv om tomten i teorien har plass til et tilsvarende bygg annet sted, også på oppstillingsplassen foran hytta, ville det å trekke bygget inn mot hytta eller lenger fram mot innkjørselen kraftig redusere mulighetene for parkering, og (i første tilfelle) gjøre selve adkomsten til hytta svært trang og mørk. Nåværende plassering utgjør etter vårt syn en god "innramming" av gårdsplassen, gjør den lunere, og gir god beskyttelse mot innsyn fra veien. Pr. dato er det tett vegetasjon mellom Trongseterveien og vår tomt (området som er avsatt til grønnt/snørydding). Om denne vegetasjonen fjernes av hensyn til opprettholdelse av grønnt/snørydding, vil innsynet bli påtagelig. Vi ser også at det går en luftkabel i dette grenseområdet som vegetasjonen er i ferd med å komme i konflikt med, så vi antar at vegetasjonen står i fare også av den grunn. Da vil etter vår mening nåværende plassering av båthuset være optimal.

Tillegg 14. april 2020

Ved utløpet av fristen for merknader fra naboene/festerne er det ikke kommet inn merknader eller innsigelser

Sted og dato	Underskrift

Kvittering for nabovarsel - Sende rekommandertBehold original og send kopi til kommunen
sammen med byggesøknad

Eiendommen jeg skal gjøre noe på

Trongseterveien 71	6:	63
7105 Stadsbygd	Festenr:	Seksjonsnr:
Indre Fosen		

Naboen jeg har varslet:

Moen, Agnes Marie
Navn eier/fester:

Denne del klistres på kvittering
RA 0395 8265 5NO

Trongseterveien 63	6	67
7105 Stadsbygd	Festenr:	Seksjonsnr:
Postadresse - hvis eier/fester ikke bor på naboeiendommen:		

Naboen jeg har varslet:

Kottum, Ann Kristin
Michael, Stein Fivaas

Denne del klistres på kvittering
RA 0395 8264 7NO

Ekornvegen 11:	6	61
7082 Kattem	Festenr:	Seksjonsnr:
Postadresse - hvis eier/fester ikke bor på naboeiendommen:		

Naboen jeg har varslet:

Schei, Vigdis

Denne del klistres på kvittering
RA 0395 8263 3NO

Rørvikveien 117	6	15
7105 Stadsbygd	Festenr:	Seksjonsnr:
Postadresse - hvis eier/fester ikke bor på naboeiendommen:		

Datostempel fra Posten:

125677

Dato:

25/03-20

Naboen har 14 dager til å komme med
merknader fra denne datoen.
Varslet er gyldig selv om du ikke får svar.

Kvittering for nabovarsel - Sende rekommandertBehold original og send kopi til kommunen
sammen med byggesøknad

Eiendommen jeg skal gjøre noe på

Trongseterveien 71	6:	63
7105 Stadsbygd	Festenr:	Seksjonsnr:
Indre Fosen		

Naboen jeg har varslet:

Sylthe, Bjørn
Navn eier/fester:

Denne del klistres på kvittering
RA 0395 8262 0NO

Rørvikveien 343	6	15
7105 Stadsbygd	Festenr:	Seksjonsnr:
Postadresse - hvis eier/fester ikke bor på naboeiendommen:		

Naboen jeg har varslet:

Olsen, Geir Trang

Denne del klistres på kvittering
RA 0395 8261 6NO

Trongseterveien 34	6	4
7105 Stadsbygd	Festenr:	Seksjonsnr:
Postadresse - hvis eier/fester ikke bor på naboeiendommen:		

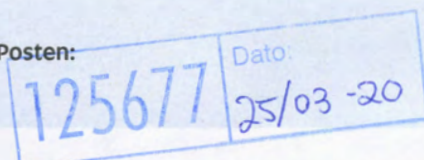
Naboen jeg har varslet:

Vemundstad, John Egil
Vemundstad, Sonja Kristine

Denne del klistres på kvittering
RA 0395 8260 2NO

Rørvikveien 459	5	2
7105 Stadsbygd	Festenr:	Seksjonsnr:
Postadresse - hvis eier/fester ikke bor på naboeiendommen:		

Datostempel fra Posten:

Naboen har 14 dager til å komme med
merknader fra denne datoen.
Varslet er gyldig selv om du ikke får svar.

Trondheim 25. mars 2020

Til eiere/festere av nabo- og gjenboereiendommer
til Trongseterveien 71

**Nabovarsel i forbindelse med søknad om dispensasjon fra bestemmelse om byggegrense
i reguleringsplan for Solås hyttefelt i Stadsbygd**

Vedlagt finner dere søknad om dispensasjon i forbindelse med byggemeldt tiltak som i ettertid har vist seg å kreve dispensasjon fra reguleringsplan. Tiltaket er beskrevet i selve søknaden. Nabovarslet er sendt rekommandert, og mottakerne har ifølge loven 14 dager (fra Postens dato for innlevering) til å komme med merknader til tiltakshaver (undertegnede).

Dette varslet inneholder følgende:

- Utkast til søknad med begrunnelse for dispensasjonen
- Kopi av reguleringsplanen R 119A2/05/00274-19 – reguleringsbestemmelser og kart
- Plassering av fritidsbolig og byggemeldt tilbygg tegnet inn på utsnitt av tomt 11 i reguleringsplanens kart.
- Foto av tilbygget (ikke fullført) og fritidsboligen

Eventuelle merknader bes sendt undertegnede i brev eller e-post

Randi Tyse Eriksen *randitys@gmail.com*

Svein Gladsø *sgladso@online.no*

Sjømannsveien 22

7040 Trondheim

Søknad om dispensasjon fra bestemmelse om byggegrense i reguleringsplan R119A2/05/00274-19 for Solås hyttefelt.

I november 2019 ble det fra undertegnede side sendt forenklet byggemelding for et "båthus" på eiendommen 6/63 (sak 2019/8558 Indre Fosen kommune). Det var fullført samme høst. Det ble brukt forenklet byggemelding da volum og plassering var antatt å frita for søknad. Tilbygget er et "båthus" primært for lagring av trebåt på tilhenger, og har et areal på 11m² (2,3x4,8). Mønehøyde er ca 2,7 m – rafthøyde ca 2 m (ut mot Trongseterveien). Avstand til eksisterende bygg på egen tomt er ca 5 m, avstand NØ til nabo 6/61 er ca 10 m. Avstand til grense NV v/Trongseterveien er ca 2 m, avstand til veirygg ca 4 m. Bygget ligger helt i kanten av opparbeidet gårdsplass. Vi viser til vedlagte skisse.

I brev av 9.12.2019 påpeker kommunens byggesaksbehandler at tiltaket antagelig er i strid med reguleringsplanen for Solås hyttefelt, hvor det er satt en byggegrense mot Trongseterveien. Vi har selvsagt hatt kunnskap om eksistensen av reguleringsplanen, og merket oss at punkt 3 om "Offentlig trafikkområde" sier at "Regulert område i 3 meters bredde langs vegkant skal nyttes til annen veggrunn (grøft/snøopplag)". Vi har sørget for å overholde denne avstanden med god margin (4 m mot 3-meters-kravet). Dette innebar også en logisk plassering på opparbeidet gårdsplass, inn mot vegetasjonen som skiller tomten fra Trongseterveien. Men vi har oversett at det tilhørende kartet til reguleringsplanen i tillegg inneholder en stiplet linje som angir byggegrense (dessverre ikke nevnt i planens tekstdel). Dette har medført at vårt "båthus" er plassert 2 meter over/utenfor denne byggegrensen.

Vi beklager at vi har oversett dette sentrale punktet i reguleringsplanen, og ser oss dermed - dessverre i ettertid - nødt til å søke om dispensasjon fra planens bestemmelse om byggeavstand. Selv om tomten i teorien har plass til et tilsvarende bygg annet sted, også på oppstillingsplassen foran hytta, ville det å trekke bygget inn mot hytta eller lenger fram mot innkjørselen kraftig redusere mulighetene for parkering, og (i første tilfelle) gjøre selve adkomsten til hytta svært trang og mørk. Nåværende plassering utgjør etter vårt syn en god "innramming" av gårdsplassen, gjør den lunere, og gir god beskyttelse mot innsyn fra veien. Pr. dato er det tett vegetasjon mellom Trongseterveien og vår tomt (området som er avsatt til grønnt/snørydding). Om denne vegetasjonen fjernes av hensyn til opprettholdelse av grønnt/snørydding, vil innsynet bli påtagelig. Vi ser også at det går en luftkabel i dette grenseområdet som vegetasjonen er i ferd med å komme i konflikt med, så vi antar at vegetasjonen står i fare også av den grunn. Da vil etter vår mening nåværende plassering av båthuset være optimal.

Sted og dato	Underskrift

SOLÅS HYTTEFELT, STADSBYGD

DELER AV EIENDOMMENE GNR.6 BNR.14 OG 15 I RISSA KOMMUNE

I. GENERELLE BESTEMMELSER

A. Disse bestemmelser gjelder innenfor planens avgrensning på reguleringskartet. Tekst angitt i *kursiv* skrift er ikke rettslig bindende bestemmelser etter plan- og bygningsloven men er retningslinjer for saksbehandlingen og / eller opplysninger om bestemmelser etter annet lovverk.

B. Planområdet reguleres til formålene:

1. Byggeområder (PBL. § 25-1 nr. 1)
2. Landbruksområder (PBL. § 25-1 nr. 2)
3. Offentlig trafikkområde (PBL. § 25-1 nr. 3)
4. Fellesområder (PBL. § 25-1 nr. 7)

C. Endring av planen:

I medhold av kommunelovens § 10 og 23 og kommunens delegasjonsreglement pkt.6.2.3.15, er følgende myndighet delegert til administrasjonssjefen i kommunen:

1. Dispensasjonsmyndighet etter PBL §7 fra denne plan.
2. Myndighet til å foreta 1. gangs behandling og legge regulerings- og bebyggelsesplaner ut til offentlig ettersyn iht. PBL §27-1 nr.2.
3. Myndighet til å godkjenne mindre vesentlige endringer jf. PBL § 28-1 nr.2
4. Fastsettelse av tomteinndeling jf. PBL 28-1 nr.3 (Delegasjon etter a-d gjelder kun saker av ikke prinsipiell betydning. Saker av prinsipiell betydning må jf. klov §12 nr.4 behandles av det faste utvalg for plansaker selv.)

II. AREALBRUK

1. BYGGEOMRÅDER

- a. Fritidsbebyggelse (hytter): Bebyggelsen skal plasseres innenfor tomten slik et nedsatt pel kommer innenfor bygningen. Tillatt bebygd areal pr. hytte 100 m² (BYA) med tillegg for uthus inntil 20 m² (BYA). Hyttene kan ha veranda/terrasse inntil 20 m² som gis utforming tilpasset hytta.
- b. Hyttene skal plasseres lavest mulig i terrenget og slik angitt møneretning viser med største tillatte mur-/pilarhøyde 100 cm i skrått terreng, 50 cm i flatt eller lett skrånende terreng. Mur/pilarhøyde gjelder også terrasser. Hulrom under terrasser skal kles igjen slik at dyr ikke kommer inn.
- c. Hyttene skal gis middels mørke til mørke naturvennlige farger som etter bygningsmyndighetenes skjønn ikke står i for stor kontrast til omgivelser og landskap. Skjemmende farger kan kommunen kreve endret med hjemmel i pbl. §74.2.

Blanke/skinnende overflater er ikke tillatt i fasadebekledning/takdekking. Mønehøyde skal ikke overstige 5.5 m.

- d. Takform skal være saltak eller pulttak. Tillatt gesimshøyde = 3,5 m. Tillatt takvinkel 22-35°.
- e. Søknaden om byggetillatelse skal vise plassering på situasjonskart og ved snitt/profiler angi høyde over bakken. Plassering og utforming skal være godkjent for byggearbeidet starter.
- f. Gjerder: Det bør ikke oppsettes gjerder rundt hyttene. Dersom dette likevel skal skje, så skal gjerdene gis en mørk naturvennlig farge tilpasset hyttene og ikke overstige en høyde på 90 cm. Hvis området blir sjenert av beitende husdyr, kan gjerde settes opp rundt hytteområdet for å holde dyra borte fra hyttene.
- g. Parkering: Ved hyttetomtene kan anlegges parkeringsplass for egen bil og fra veien til hyttene opparbeides gruset gangsti. Terrenginngrep for øvrig er ikke tillatt.

2. LANDBRUKSOMRÅDER

Områdene skal brukes til tradisjonell landbruksvirksomhet. Innenfor landbruksområdene skal fjerning av skog og annen vegetasjon annet enn vindfall og for å anlegge planlagte veier, hytter mv., skje på en slik måte at områdets karakter ikke endres.

3. OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDE

Regulert område i 3 meters bredde langs vegkant skal nyttes til annen veggrunn (grøft/snøopplag). Avkjørsler til offentlig veg skal minst ha friskt 4 fra vegkant og 50 m langs Trangseterveien.

4. FELLESOMRÅDER

- a. Felles avkjørsler skal være felles for de eiendommer er gitt avkjørsel fra dem ved angitt adkomstpil på plankartet. Vestre felles avkjørsel mellom hyttene 9 og 10 skal i tillegg være felles for gnr. 5, bnr.2 som atkomst til skogen. *Veirett må sikres privatrettslig ved tinglyst erklæring.*
- b. Felles parkering og felles lekeareal er felles for alle fritidseiendommer i planen. *Renovasjonsbeholder for hyttefeltet plasseres ved felles parkering.*
- c. Felles lekeplass kan ha benker / lekemuligheter. *Plassen tenkes ikke opparbeidet ut over å fjerne noe skog og planere/så til der det er behov.*

12 10
Ter B. Skjærvald

Sist endret: R119A2 – 31.08.05 s.05/073 – HLTM
Godkjent: Kommunestyret s.05/044 den 22.09.2005



