



MESTERGRUPPEN ARKITEKTER AS
Postboks 4104 Jensvoll
8089 BODØ

Byggesak - gbnr. 142/36 - Frengsveien 89 - Fritidsbolig: Dispensasjon og tillatelse til tiltak

Saksnummer: 2020/5881
Eiendom/gbnr: 142/36
Ansvarlig søker: Mestergruppen Arkitekter AS
Tiltakshaver: Ove Frengen
Søknad mottatt: 31.08.2020
Komplett søknad: 31.08.2020

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, og søknad om dispensasjon er mottatt av kommunen den 31.08.2020

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

Forhåndskonferanse er ikke avholdt.

Søknaden gjelder oppføring av fritidsbolig

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	Mestergruppen Arkitekter AS, 960577493
PRO	Prosjektering av hytte med fundamentplassering og fundamentlaster	1	Rusånes Fabrikker as, 928759393
UTF	Arbeid byggesett hytte på fabrikk	1	Rusånes Fabrikker as, 928759393



*Fantastiske
Fosen*

PRO	Grunn- og terrengarbeid, mur- og betongarbeid, radonsikring, utvendig VA, våtrom (membran, påstøp, flislegging)	1	Ove Frengen, selvbygger
UTF	Grunn- og terrengarbeider, mur- og betongarbeider, radonsikring, våtrom (membran, påstøp, flislegging), innvendig tømrerarbeider, utvendig VA, montering pipe og ildsted		
PRO	Innvendig sanitæranlegg	1	Din Rørlegger Fosen AS, 921777450
UTF	Innvendig sanitæranlegg	1	Din Rørlegger Fosen AS, 921777450

Planstatus:

Eiendommen ligger innfor reguleringsplanen for Frengen, deler av eiendommen gnr. 142, bnr. 3 i Rissa.

Tiltaket søkes oppført i strid med reguleringsplanens bestemmelser § 2.1 vedr. tillatt BYA og rafthøyde.

Det søkes dispensasjon fra bestemmelsen, jf. plan- og bygningsloven § 19-1.

Begrunnelse anført for søknaden:

Overstigelse av BYA: Hytta vil bli 26,8 m2 over tillatt areal for hytter, men da det ikke er planlagt uthus blir det kun 6,8m2 over totalt tillatt BYA. For at hele familien skal kunne benytte fritidsboligen og nyte godt av friluftslivet i området, har de behov for noe større hytte enn det arealet som er angitt i bestemmelsene. De ønsker bl.a. med det overstigende arelat å dekke et behov for flere soverom. I samtale med kommunen er det gitt tilbakemelding på at det, innefor denne reguleringsplan, har også tidligere blitt gitt dispensasjon med noe større BYA enn angitt i bestemmelsene. BTA blir 93,7m2. Det vil medføre mindre visuell forskjell fra tillatt samlet areal.

Rafthøyde: Med å følge bestemmelsene til rafthøyde vil høyde på vinduer ikke være tilfredstillende. Det er et ønske om oppfylle korrekt plassering av vindu med sikt og lysareal på hytta. Ved krav til konstruksjon for tak og bæring over vindu vil det være nødvendig med høyere rafthøyde enn angitt i bestemmelsen.

Vurdering:

Vurdering etter naturmangfoldloven §§ 8-12:

Ingen av prinsippene vurderes å komme til anvendelse. Dette beror på at tiltaket skjer innenfor tomt regulert til fritidsformål.

Vurdering av kravet til BYA og rafthøyde:

Av tidligere saker finner man at det er gitt dispensasjon fra bestemmelsen om BYA i feltet tidligere. Omsøkte tiltak anses ikke å avvike vesentlig fra disse sakene, og vil å så måte ikke sette hensynet til denne bestemmelsen ytterligere til side.

Når det gjelder rafthøyde har man ikke gått så nøye inn i de andre sakene innenfor planområdet. Men planen er sist revidert i 2006 og teknisk forskrift har blitt endret flere ganger siden da. Så strenge krav til rafthøyde kan medføre at gjeldende bestemmelser i teknisk forskrift ikke kan oppfylles. Så vår vurdering er at denne bestemmelsen er utdatert og bør kunne fravikes med hensyn på dagens krav til bebyggelsen. Videre vil ikke økt rafthøyde medføre at mønehøyden blir høyere enn tillatt i planen. Hensynet til denne bestemmelsen i planen anses dermed ivaretatt.

Dispensasjon:

I henhold til delegasjonsreglement for Indre Fosen kommune gis kommunedirektøren 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 lite innvirkning på helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.

Kommunen har foretatt en konkret vurdering i denne saken, og kommet fram til at den ikke er prinsipiell og derfor kan behandles administrativt. Saken berører heller ikke sektormyndigheters interesser, og er derfor ikke sendt på høring.

Til lovens § 19-2.

Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon med vilkår.

Dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra eller hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt, kan det ikke gis dispensasjon.

Fordelene med å gi dispensasjon må i tillegg være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Det skal legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.

Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknad.

I denne konkrete saken kommer en fram til at verken hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra eller hensynet i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt.

Fordelen med dispensasjonen er at de byggtekniske krav kan oppfylles.

Likebehandlingsprinsippet legges også til grunn som en fordel for søknaden, og man

kommer derfor etter en samlet vurdering fram til at fordelene er klart større enn ulempene. Dispensasjon kan derfor innvilges.

VEDTAK:

1. Med hjemmel i [plan- og bygningsloven § 20-2](#) gis det tillatelse til oppføring av fritidsbolig på eiendommen gbnr. 142/36 som omsøkt på følgende vilkår:
 - Vi kan ikke se at det er søkt om utslippstillatelse for eiendommen. Tiltaket kan ikke igangsettes før det er søkt om og gitt tillatelse til utslipp for eiendommen. Hjemmel: plan- og bygningsloven § 27-2.
 - Vi kan ikke se at det er søkt om tilknytning til offentlig vannledning for eiendommen. Før arbeidet kan igangsettes, må det søkes om og være gitt tillatelse til tilknytning. Hjemmel: plan- og bygningsloven § 27-1.
 - Selvbygger eller den som skal står for prosjektering og utførelse av VA-anlegget må legge frem dokumentasjon på tilstrekkelige kvalifikasjoner i forbindelse arbeidet – minimum ADK1-bevis. Dette sendes sammen med søknad om utslippstillatelse og tilknytning til offentlig vannledning. Hjemmel: Byggesaksforskriften § 6-8.
2. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 gis dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelser § 2-1 vedr. tillatt BYA og raft høyde som omsøkt.

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: 2020/5881

- og kontakt oss digitalt via [sikker forsendelse \(krever innlogging\)](#)
- eller per post til: Indre Fosen kommune, Rådhusveien 13, 7100 RISSA

Generell kontaktinfo

Sentralbord: 74 85 51 00

[postmottak@indrefosen.kommune.no](#)

Kopi:

Ove Frengen