



Karl Idar Frengen
Råkaveien 36
7114 Råkvåg

Byggesak - Fjøsknappveien 3 - gbnr. 170/244 - ny bolig: Dispensasjon

Saksnummer: 2019/4266
Eiendom/gbnr: 170/244
Tiltakshaver: Karl Idar Frengen
Søknad mottatt: 13.06.2019
Komplett søknad: 27.06.2019

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

Saksopplysninger:

Deres søknad om dispensasjon er mottatt av kommunen den 13.06.2019

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

Forhåndskonferanse er ikke avholdt.

Søknaden gjelder dispensasjon for flytting av bolig fra eiendommen gbnr. 170/244 til gbnr. 170/4 samt for oppføring av ny bolig på eiendommen gbnr. 170/244.

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

Planstatus:

Begge tomtene er regulert til fritidsformål i reguleringsplanen for Tørrabben – Fagerbakken – Djupvikhaugen i Råkvåg. Tillatt %BYA på tomtene er 25%.

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 forelagt Statens vegvesen for uttalelse. Det foreligger ikke merknader fra Statens vegvesen.

Dispensasjonssøknaden definerer kun dispensasjon fra reguleringsplanen uten å vise til hvilke deler av planen det søkes dispensasjon fra. Kommunen har derfor identifisert følgende bestemmelser som med stor sannsynlighet ikke blir fulgt:

1. Tiltaket fordrer dispensasjon fra fritidsformålet i planen.
2. Tiltaket fordrer med stor sannsynlighet dispensasjon fra byggegrense for alle tiltakene.
3. Tiltaket fordrer mulig dispensasjon fra utnyttelsesgraden for bolig som skal flyttes fra bnr. 244. Sannsynligvis også for ny bolig på dette bnr.
4. Ny bolig oppføres med valmet tak i strid med bestemmelsene i reguleringsplanen. Dette krever dispensasjonsvurdering.
5. Det er ikke oppgitt takvinkel på ny bolig. Denne forutsettes derfor å være mellom: 18 og 32.5 grader. Videre forutsettes gesimshøyde ikke overstiger 3,5 m og mønehøyde 6,5 m.

Hensynet til formålet i planen:

I utgangspunktet er det uheldig å blande fritids- og boligformål. Dette beror på faren for interessekonflikter. Det er imidlertid tidligere gitt dispensasjon for bnr. 244 fra fritidsformål til boligformål, og man anser ikke at etablering av ny bolig her vil kunne medføre vesentlig økt fare for interessekonflikter. Boligen som skal flyttes er fortsatt bare midlertidig bolig inntil ny eier overtar, jf. tidligere dispensasjonsvedtak. Ved å gi dispensasjon i denne saken, vil man kunne skape fare for presedens. Dette kan i teorien føre til en uthuling av planen på sikt. I og med at det er gitt dispensasjon i akkurat dette område tidligere, at FF10 begrenser seg til kun 4 tomter og at dette området skiller seg fra andre områder regulert til fritidsbebyggelse finner man at en det kan være forsvarlig å gi dispensasjon i dette tilfellet. Formålet i planen vurderes ikke å bli *vesentlig* tilsidesatt.

Hensynet til byggegrensen:

Tomtene som er fradelt har fått annen utforming enn tomtene regulert i reguleringsplanen. Så fremt tiltakene plasseres på en slik måte på tomten at de ikke kommer nærmere annen fritidstomt enn 4 meter, finner man det forsvarlig å kunne gi dispensasjon fra byggegrensene. Når det skal søkes om tillatelse til tiltak, må det sendes inn nøyaktig målsatte tegninger som viser at tiltakene plasseres minimum 4 meter fra eiendomsgrensene til tilstøtende fritidseiendom eller boligeiendom. Om tiltakene kommer nærmere eiendomsgrense mot areal som ikke er regulert til bebyggelse anses disse hensyn ivaretatt.

Hensyn til utnyttelsesgrad:

Det er ikke oppgitt utnyttelsesgrad for tiltaket i dispensasjonssøknaden. Dette gjør det rimelig vanskelig å vurdere om tiltaket avviker fra bestemmelsene. Videre er ikke tomt fradelt for boligen som skal flyttes, slik at det også er umulig for søker å si noe om utnyttelsesgraden for denne tomta. og I med at det er gitt dispensasjon i feltet tidligere, er det rimelig å kunne gi dispensasjon også her. Men når det skal søkes om de aktuelle tiltakene, må det sendes inn

ny dispensasjonssøknad dersom utnyttelsesgraden overstiger 25 % BYA beregnet i henhold til veiledning om grad av utnytting.

Hensyn til takform:

Det er ikke gitt dispensasjon for annen takform tidligere. Feltet er imidlertid i stor grad utbygd, slik at en dispensasjon her ikke vil medføre vesentlig stor fare for presedens. Hensynet til planen anses derfor ikke å bli vesentlig tilsidesatt på dette området.

Hensyn til takvinkel:

Det er som nevnt ikke informert om hvilken takvinkel som gjelder for tiltakene. Det forutsettes derfor at det opplyses om dette ved søknad om tiltak og at det søkes ny dispensasjon dersom takvinklene avviker fra bestemmelsene.

Fordeler/ulempes:

Det er ikke funnet vesentlige ulemper som følge av dispensasjon her. Fordelen anses med dette å være større enn ulempene.

VEDTAK:

Med hjemmel i [plan- og bygningsloven § 19-2](#) gis dispensasjon for flytting av midlertidig bolig fra gbnr. 170/244 til gbnr. 170/4. Videre gis dispensasjon for oppføring av ny bolig på eiendommen gbnr. 170/244 på følgende vilkår:

- Dette er ikke en byggetillatelse. Det må sendes inn en fullstendig søknad med nøyaktige målsatte tegninger og situasjonskart samt annen relevant dokumentasjon jf. SAK10 § 5-4. Dersom tiltakene avviker fra bestemmelsene vedrørende utnyttelsesgrad og takvinkel, må det søkes om dispensasjon fra dette.

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: 2019/4266

- 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](#)