



LANGNES BYGG AS
Utistu
7125 VANVIKAN

Byggesak - Vollaveien 22 - gbnr. 314/263 - garasje - Disp. reg.plan - Tillatelse til tiltak

Saksnummer: 2020/233

Eiendom/gbnr: 314/263

Ansvarlig søker: Lagnes Bygg AS

Tiltakshaver: Michael Sandvold

Søknad mottatt: 08.01.20

Komplett søknad: 07.02.20

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

Saksopplysninger:

Deres dispensasjon- og byggesøknad, er mottatt av kommunen den 08.01.20.

Tegninger og øvrig dokumentasjon mottatt 08.01.20 og 07.02.20 ligger til grunn for behandling av søknaden.

Forhåndskonferanse er ikke avholdt.

Søknaden gjelder oppføring av en garasje på 80m²BYA på eiendommen Vollaveien 22 med gbnr. 314/263.

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

Planstatus:

Eiendommen ligger i et regulert boligområde og hvor reguleringsplanen for Ratvikåsen boligfelt og dens bestemmelser er gjeldene. Planen tillater en utnyttelsesgrad på 160m² bruksareal (BRA) pr. tomt. En oppføring av en garasje på 80m² BYA vil overstige den tillatte tomteutnyttelsen som er avsatt i reguleringsplanen. Det søkes derfor om dispensasjon fra planen jf. plan- og bygningsloven § 19-1. Som begrunnelse for dispensasjon er det anført blant annet at eiendommen ikke innehar garasje fra før.

Vurdering:

Ifølge NGU sitt datakart, ligger eiendommen under marin grense og inneholder Hav- og fjordavsetning og strandavsetning, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen. Området betegnes som grunnlendte område med hyppige fjellblotninger og som et område der det svært ofte kan finnes marin leire. Hvis man under arbeidet oppdager bløte masser, skal arbeidet stanses og sakkyndige kontaktes for en vurdering av grunnforholdene.



*Fantastiske
Fosen*

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 sendt på høring til offentlig myndighet, da deres saksområde ikke anses berørt i denne saken.

I og med at eiendommen er allerede bebygd, anses heller ikke naturmangfoldloven §§ 8-12 å komme til anvendelse.

Dispensasjon:

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 dispensasjonssøknaden.

Hensyn til reguleringsplanen:

Planlagte tiltaket ligger i et regulert boligområde. Eiendommen inneholder en bolig som allerede overstiger den tillatte utnyttelsesgraden på 160m²BRA. Eiendommens areal er i senere tid blitt utvidet fra 724m² til 1214m². Den totale utnyttelsesgraden i % anses for å være relativt lav i forhold til % tomteutnyttelse i andre områder.

Det er ved tidligere tilfeller gitt dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelse i forbindelse med utnyttelsesgraden i området. En oversikt over eiendommene i området, viser at utnyttelsesgraden er overskredet på de fleste nærliggende eiendommen. I og med at reguleringsplanen opererer med fastsatt bruksareal uavhengig av størrelse på eiendommen, vil de ulike eiendommen i område ha ulike % utnyttelsesgrad.

På denne eiendommen finnes det ikke noen garasje fra før, og det er anført at behovet er tilstede. Kommunen har kommet fram til at hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra eller hensynene i lovens formålsbestemmelse ikke blir vesentlig tilsidesatt. Det anses som en klar fordel at eiendommen også innehar en garasje, og derfor vurderes det at fordelene er større enn ulempene ved å gi dispensasjon fra reguleringsplanen og dens bestemmelse.

VEDTAK:

1. Med hjemmel i [plan- og bygningsloven § 19-2](#) gis det dispensasjon fra reguleringsplanen *Ratvikåsen boligfelt* og dens bestemmelser i forhold til tillatte utnyttelsesgrad for å kunne oppføre en garasje på eiendommen Vollaveien 22 med gbnr. 314/263.
2. Med hjemmel i [plan- og bygningsloven § 20-2](#) gis det tillatelse til å oppføre garasje på 80m²BYA på eiendommen Vollaveien 22 med gbnr. 314/263 som omsøkt under følgende forutsetninger:
 - a. *Hvis det under arbeidene gjøres oppdagelser som tilsier at det kan være bløte masser på eiendommen, må arbeidene umiddelbart stanses, kommunen varsles og det må foretas en vurdering av grunnforholdene.*
 - b. *Det forutsettes at de deler av bygningene som kommer nærmere hverandre enn 8 meter, oppføres slik at de tilfredsstiller teknisk forskrift (TEK17) § 11-6.*
 - c. *Det forutsettes at garasjen plasseres i henhold til innsendte situasjonskart og at avstanden til felles tomtegrense er minst 4meter.*
 - d. *Garasjen tillates ikke innredet til beboelse. Slik bruksendring er søknadspliktig i henhold til plan- og bygningsloven § 20-1.*
 - e. *Det forutsettes at garasjen for øvrig oppføres i henhold til gjeldene reguleringsplan og dens bestemmelser.*

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 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

Stian Fallrø

byggesaksbehandler

Plan

Stian.Fallro@indrefosen.kommune.no

Tlf: 97767906

Vil du svare på dette brevet?

Oppgi gjerne dette saksnummeret: 2020/233

- 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:

Michael Sandvold

Intern kopi:

Geir Løkken