



**Roan kommune**  
**Teknisk og landbruk**

Ingar Viken  
Eiansveien 134  
7180 ROAN

**Deres ref.**

**Vår ref.**

5994/2019/5019/65/198/6ABU

**Dato**

27.11.2019

Saksnr: 160/19

**5019/65/198 - INGAR VIKEN - BOLIG OG GARASJE**

Komplett søknad med vedlegg er mottatt 27.11.2019.

**Saksopplysninger:**

Ingar Viken søker om tillatelse til tiltak for oppføring av enebolig og garasje på eiendommen 65/198 i Roan kommune. Eiendommen 65/198 ble fradelte eiendommen 65/7 i fradelingssak PS19/19, datert 23.03.19.

Omsøkte enebolig har en grunnflate på 139,4 m<sup>2</sup> og bygges på ett plan. Eneboligen har en takvinkel på 22 grader. Tilhørende garasje har en grunnflate på 54,8 m<sup>2</sup>. Det gjøres oppmerksom på at garasje over 50 m<sup>2</sup> må brannprosjekteres dersom avstand til enebolig blir mindre enn 8 meter.

Vei opp til eiendommen er tidligere godkjent i sak 73/19 datert 17.06.19. Eneboligen skal tilknyttes kommunalt vann og privat avløpsanlegg som er godkjent i sak 125/19 datert 02.09.19. I samme sak er grunnarbeider til enebolig og garasje godkjent.

Det eksisterer ingen reguleringsplan for området. Gjeldende bestemmelser er kommuneplanens arealdel der formålet er satt til LNFR.

Ansvar i byggesaken er gitt etter innkomne erklæringer om ansvarsrett og gjennomføringsplan.

Nabovarsling er ikke utsendt da tiltaket er nabovarslet tidligere ved fradeling, godkjenning av vei og ved godkjenning av vann- og avløpsanlegg.

*Fantastiske  
Fosen*

Postadresse Julie Næss vei 10  
Besøksadressen Julie Næss vei 10  
Bankgiro

Telefon 72510000  
E-post  
Internett <http://www.roan.kommune.no>

**Vurdering:**

Omsøkte tiltak er ikke i tråd med formålet i gjeldende bestemmelser. Likevel behandles ikke dispensasjonsspørsmålet her da eiendommen ble fradelt til boligformål i HTLM i Roan kommune i sak PS19/19 den 23.03.19. Her ble det foretatt en vurdering rundt dispensasjonen fra LNFR-formålet. Dispensasjon for vei, vann- og avløpsanlegg er allerede vurdert og godkjent. Roan kommune har som prioritet å legge til rette for spredt boligbygging.

**Vurdering etter lov om forvaltning av naturens mangfold (naturmangfoldloven), videre forkortet nml:**

Det er ikke registreringer i Naturbase eller Artsdatabankens kart som er til hinder for tiltaket. Søknaden omhandler forvaltning av fast eiendom hvoretter nml. § 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer, jf. nml. § 7.

Kunnskapsgrunnlaget i Naturbase og Artsdatabankens kart anses tilstrekkelig for å belyse de hensyn som skal vurderes, jf. nml. § 8. Som en følge av at kunnskapsgrunnlaget anses tilstrekkelig vil føre-var-prinsippet i nml. § 9 ikke komme til anvendelse. Det er videre klart at tiltakets størrelse medfører at den samlede belastningen på økosystemet vurderes å være liten, jf. nml. § 10.

Det er videre saksbehandlers vurdering at tiltaket ikke medføre skade på naturmangfoldet som må hindres eller begrenses på en slik måte at tiltakshaver må bære kostnadene etter nml. § 11. Tiltaket innebærer heller ikke bruk av teknikker eller driftsmetoder som kan skade naturmangfoldet i en slik grad at det kreves særlige tiltak etter nml. § 12.

Du underrettes herved om at det er fattet følgende vedtak etter delegert myndighet fra HTLM i Roan kommune:

**Vedtak:**

**Plan- og byggesaksavdelingen gir med hjemmel i plan- og bygningsloven § 20-1 tillatelse for oppføring av enebolig og garasje på eiendommen 65/198 i Roan kommune. Tiltaket er vurdert i forhold til prinsippene i nml. §§8-12. Det er ikke fremkommet forhold som tilsier at tiltaket kommer i konflikt med lovens intensjoner. Tillatelsen gis under følgende forutsetninger:**

Ansvarlig søker/tiltakshaver må selv påse at arbeidet ikke er i strid med Plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter.

Ansvar i byggesaken er tildelt etter innkommet gjennomføringsplan og erklæringer om ansvarsrett.

Omsøkte tiltak plasseres i samsvar med søknad/situasjonskart. Det bemerkes at avstanden mellom bolig og garasje må være minimum 8 meter om brannprosjektering skal unngås på en garasje over 50 m<sup>2</sup>.

Det minnes om den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven, dersom det under opparbeidingen skulle støte på noe spesielt i grunnen, (mulig fredet kulturminne), arbeidet må da stanses og fylkeskommunen varsles.

Tiltaket må igangsettes senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, er ikke tiltaket påstartet faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år, jf. pbl § 21-9, 1. ledd.

Det påløper byggesaksgebyr beregnet etter året for komplett byggesøknad. Gjeldende byggesaksgebyrer finnes på kommunens hjemmeside, [www.roan.kommune.no](http://www.roan.kommune.no).

Det vil bli fakturert tilknytningsgebyr til kommunalt vann etter gjeldende satser i Roan kommune. Det må også påregnes avgifter tilknyttet tømning av slamavskiller. Gjeldende satser for gebyrer finnes på kommunens hjemmeside, [www.roan.kommune.no](http://www.roan.kommune.no).

### **Ferdigstillelse:**

Alle søknadspliktige tiltak avsluttes med ferdigattest, jf. plan- og bygningsloven § 21-10, og byggesaksforskriften § 14-8. Det forutsettes for godkjenning at bygningsmyndighetens vilkår i byggetillatelsen er oppfylt. For øvrig skal tiltaket utføres i samsvar med pbl., gjeldende forskrifter og vedtekter.

### **Eventuelle endringer:**

Såfremt det har skjedd endringer underveis i forhold til opprinnelig søknad må endringer framgå ved innsending av ajourførte dokumenter, tegninger og situasjonsplan.

Du har rett til å se alle dokumenter i saken, jf. forvaltningsloven §§ 18 og 19.

*Vedtaket kan påklages til kommunen. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.*

*Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket, 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 oss om du har klaget i rett tid, bes du også oppgi når denne melding kommer frem.*

Med hilsen

Arild Busch  
Byggesaksbehandler

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.*