



FOSEN-HYTTA AS
Sjøvegen 10
7170 ÅFJORD

Sprengberga - gbnr. 169/69 - fritidsbolig - Disp.reg.plan - Tillatelse til tiltak

Saksnummer: 2018/8093

Eiendom/gbnr: 169/69

Ansvarlig søker: Fosen-Hytta AS

Tiltakshaver: Anette Næss og Carl-Tore Ellingsen Næss

Søknad mottatt: 03.07.18

Komplett søknad: 03.07.18

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, samt dispensasjonssøknad er mottatt av kommunen den 03.07.18

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

Forhåndskonferanse er ikke avholdt.

Søknaden gjelder oppføring av fritidsbolig på 142m² BYA/ 130m²BRA på eiendommen med gbnr. 169/69.

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	Tiltaks klasse	Foretak
SØK	Hele tiltaket	1	Fosen-Hytta AS, 987368675
PRO/UTF	Grunnarbeid og utv. VA	1	Fremstad AS, 931969471
PRO	Betong og tømrerarbeid	1	Fosen-Hytta AS, 987368675
UTF	Betong, tømrerarbeid og våtrom	1	Austrått Bygg Fos. AS, 998227542
PRO/UTF	Innvendig rørleggerarbeid	1	Dahle Rørservice AS, 996872181



Planstatus:

Eiendommen ligger i et regulert hytteområde for Bjørkvika hyttefelt og hvor dens bestemmelser er gjeldene. En oppføring av fritidsboligen på 130m² BRA vil overstige den tillate BRA på 100m²BRA som er avsatt i reguleringsplanen. Det søkes derfor om dispensasjon fra planen jf. plan- og bygningsloven § 19-1.

Som begrunnelse for dispensasjon er anført at ønsket innhold og romløsning medfører en overskridelse av BRA. Det bemerkes også i søknaden at flere av de andre hyttene i hyttefeltet også overskrider maks BRA.

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.

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 forelagt de regionale myndigheter, da det anses ikke å berøre deres saksområder.

Vurdering:

Tomten som søkes bebygd er på 1225m². En bebyggelse på 142m² BYA vurderes som en liten utnyttelse av tomte. Tomten vil i dette tilfellet få en utnyttelsesgrad på 11% mot tillatt 8%. Hytten er plassert i den «smaleste» delen av tomten, og er plassert 3,6meter fra felles tomtegrense med gbnr. 169/70. I og med at hjemmelshaver er den samme på disse to eiendommen, vil dette kunne la seg gjennomføre. Det vil i så måte være en «begrensning» i forhold til plassering og minsteavstand av en eventuell framtidig bebyggelse på eiendommen med gbnr. 169/70.

Det omsøkte tiltaket anses ikke å medføre at formålet med reguleringsplanens bestemmelse i forhold til utnyttelses grad blir vesentlig tilsidesatt. Det vurderes heller ikke at tiltaket får konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.

VEDTAK:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 og gjeldene reguleringsplan gis det dispensasjon fra tillatt m² BRA avsatt i planen og dermed tillatelse til oppføring av fritidsbolig på 142m² BYA/ 130m²BRA på eiendommen med gbnr. 169/69 som omsøkt på følgende vilkår:

- *Det forutsettes at tiltaket er i tråd med de øvrige bestemmelsene i reguleringsplanen for Bjørkvika hyttefelt.*
- *Etter plan- og bygningsloven § 27-1: Bygning må ikke føres opp eller tas i bruk til opphold for mennesker eller dyr med mindre det er forsvarlig adgang til hygienisk betryggende og tilstrekkelig drikkevann, samt slokkevann. Det samme gjelder opprettelse eller endring av eiendom for slik bebyggelse. **Det må sendes inn søknad om tilknytning til vann.***
- *Etter plan- og bygningsloven § 27-2: Før opprettelse eller endring av eiendom til bebyggelse eller oppføring av bygning blir godkjent, skal bortledning av avløpsvann være sikret og i samsvar med forurensningsloven. Rettighet til å føre avløpsledning over annens grunn, alternativt til å knytte seg til felles ledningsnett, skal være sikret ved tinglyst dokument eller på annen måte som kommunen godtar som tilfredsstillende. **Det må sendes inn søknad om utslippstillatelse.***

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 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

Stian Fallrø

byggesaksbehandler

Plan

Stian.Fallro@indrefosen.kommune.no

Tlf: 97767906

Vil du svare på dette brevet?

Oppgi gjerne dette saksnummeret: 2018/8093

- 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

Kopi:

Anette Næss

Carl-Tore Ellingsen Næss