



Næringsdrift AS  
Postboks 4  
9846 Tana

Saksbehandler Eirik Johansen (tlf: +47 464 00 279)  
Saksnr 2018/288  
Arkivkode 12/223  
Vedtaksdato 26.02.2018  
Delegert I medhold av delegert myndighet fra kommunestyret i  
Tana, jf. delegasjonsreglementet av 25.02.2016 punkt  
12.9

### Rammetillatelse

Svar på søknad etter plan- og bygningslovens § 20-3.

Eiendom Gnr.12 Bnr. 244  
Tiltakets adresse Duovvegeaidnu 37  
Tiltakets art 12/244 - svar på rammetillatelsen – oppføring av rekkegarasje  
Tiltakshaver Næringsdrift AS

### Vedtak

*Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 meddeles dispensasjon fra regulert krav om frittliggende småhusbebyggelse i gjeldende reguleringsplan RL 2009001, jf samme lovs § 12-4 "Rettsvirkning av reguleringsplan", da hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon anses å være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.*

*I medhold av plan- og bygningsloven § 21-4, jfr. § 20-3 godkjennes søknad om rammetillatelse mottatt 12.02.2018 for oppføring av rekkegarasje som svar på om søknad om rammetillatelse - oppføring av rekkegarasje.*

Arbeidet kan igangsettes på følgende betingelser:

- Tiltakshaver er selv ansvarlig for at tiltaket plasseres korrekt i forhold til eiendomsgrenser, samt mottatte situasjonsplan.

### Saksutredning/begrunnelse for vedtaket

Tiltakshaver søker dispensasjon for oppføring av rekkegarasje på boligtomt 12/244, Duovvegeaidnu 37.

Rekkegarasjene vil utformes med 7 garasjer på en rekke. Samt et innhuk for plassering av søppelbøtter og opphenging av postkasser for leilighetene i Duovvegeaidnu 39, 41, 43 og 37.

Garasjen og tomannsboligene vil sammen danne et samlet funksjonelt boanlegg. Garasjen utformes med pulttak og av materialer som gjenspeiler tomannsboligene.

Tiltakshaver ønsker og få parkeringsmuligheter til egne bilen samt besøkende, samtidig ønsker de lagringsplass for bil, tilhenger, båt, snøskuter og firkjulinger innendørs, i stedet for lagringsplass utendørs foran tomannsboligene.

Tiltakshaver begrunner dispensasjonssøknaden med at de har fått til 6 boenheter på 3 tomter og minimalt med plass for privat utstyr til tomtene.

### Sammendrag saksgang

12.02.2018 Søknaden ble mottatt.

26.02.2018 Rammesøknad for søknad om tillatelse til tiltak rekkegarasje godkjennes.

### **Nabovarsel**

Tiltaket er nabovarslet i samsvar med bestemmelsen i plan- og bygningsloven § 21-3. Ingen merknader er registrert i saken.

### **Situasjonsplan**

Plasseringen av tiltaket godkjennes som vist på situasjonsplan datert 12.02-2018.

### **Arealdisponering**

Omsøkte tiltak medfører at eiendommen vil bli bebyggt med nytt bruksareal på 294 m<sup>2</sup> og et bebyggt areal på 244 m<sup>2</sup>. Tillatt grad av utnyttning av tomten er 50 %. Størrelse på eiendommen er 1232 m<sup>2</sup>, noe som vil medføre en grad av utnyttning som følge av tiltaket på 23,86 %.

Arealopplysninger oppgitt i søknadsdokumentasjonen vil danne grunnlag for oppdatering i ulike offentlige registre, eks. matrikkelen.

### **Vurdering i forhold til arealplan**

Gjeldende plan: RL 2009001.

Gjeldende formål: Frittliggende småhusbebyggelse.

Tiltaket er i strid med gjeldende plangrunnlag med hensyn til:

- Frittliggende småhusbebyggelse.

### **Dispensasjoner**

#### Uttalelse til dispensasjon fra kommunens planavdeling

Vilkårene for å kunne gi dispensasjon fremgår av plan- og bygningsloven § 19-2. Søknaden må vurderes i forhold til de offentlige hensyn som skal ivaretas gjennom plan- og bygningsloven og den aktuelle planen, og spesielt hensyn til en forsvarlig areal- og ressursdisponering. Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Forhold vedrørende søkers person kan bare tillegges vekt i helt spesielle tilfeller. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Om en i perioden velger å benytte seg av dispensasjonsadgangen kan dette på sikt kunne undergrave hele kommuneplanen som planverktøy. Slike hensyn trekker imot å kunne tillate konkrete dispensasjoner fra gjeldende reguleringsplan.

Tiltaket er betinget av dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan, og en vil i det følgende vurdere omsøkte dispensasjoner.

Krav om reguleringsplan kan også følge av bestemmelsene etter §§ 11-9 nr. 1 og 11-11 nr. 2 til kommuneplanens arealdel.

Omsøkte tiltak ligger innenfor "vedtatt arealbruk". Tiltaket ligger i tillegg innenfor vedtatte retningslinjer knyttet til hva som vil kunne gi grunnlag for å fravike plankravet.

Kommunen legger vekt på at tiltaket i seg selv ikke vil få negative eller vesentlige endringer i bestående miljø eller utløser behov for andre tiltak som samlet kan gi større virkninger. En kan videre ikke se at tiltaket vil plasseres i et sårbart område.

En kan heller ikke se andre negative konsekvenser med å fravike plankravet.

Kommunen kan i det konkrete ikke se at hensynet bak bestemmelsen knyttet til plankrav vil bli vesentlig tilsidesatt.

Tiltaket er betinget av dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan, og en vil i det følgende vurdere omsøkte dispensasjoner.

Dispensasjon anbefales.

### **Plassering og beliggenhet**

Tiltakshaver er selv ansvarlig for at tiltaket plasseres korrekt i forhold til eiendomsgrenser. Hvis det er tvil om grensene, må det rekvireres grensepåvisning. Bygningen plasseres som angitt på mottatte situasjonsplan

### **Atkomst / avkjørsel**

Atkomstveien til den omsøkte eiendommen er en tidligere traktorvei, og ikke regulert offentlig. Kommunens oppgave er da begrenset til å se at tomten har veirett. Nødvendig veirett skal kunne dokumenteres.

Ettersom veien er privat vil kommune ikke ha noen plikt til å påse at veien oppgraderes til en spesiell standard. Det gis tillatelse til å opparbeide eksisterende traktorvei (ca 50m) til kjørbart standard for personbiler. Tiltakshaver er ansvarlig for nødvendig vedlikehold samt brøyting av veien.

### **Parkering**

Behovet for parkering vil være dekket på egen eiendom.

### **Miljøforhold og avfallshåndtering**

Etter plan- og bygningsloven § 29-8 første ledd så skal tiltaket tilfredsstille krav til forsvarlig avfallshåndtering.

### **Ansvar**

Følgende foretak erklærer ansvarsrett i tiltaket:

<b>Foretak</b>	<b>Funksjon</b>	<b>T.k</b>	<b>Ansvarsområde</b>
NÆRINGSDRIFT AS	SØK	1	søker
NÆRINGSDRIFT AS	PRO	1	Prosjektering
NÆRINGSDRIFT AS	UTF	1	Utførelse bærekonstruksjon, tømmerarbeid og takteking

### **Gjennomføringsplan**

Omsøkte tiltak skal forestås av foretak med ansvarsrett. Det er dermed et krav om at det skal vedlegges en gjennomføringsplan for prosjektering og utførelse jfr. sak §§ 5-3 og 5-4 p.

Gjennomføringsplanen skal også vedlegges søknad om ferdigattest jfr. sak § 8-1, fjerde ledd.

Planen skal vise at tiltaket er fullført og kontroll er utført jfr. sak § 5-3.

### **Vurdering av estetikk**

Visuelle kvaliteter vurderes å være ivaretatt iht. redegjørelse i brev fra ansvarlig søker i brev datert 12.02-2018.

### **Teknisk forskrift**

§ 1-1. Formål

"Forskriften skal sikre at tiltak planlegges, prosjekteres og utføres ut fra hensyn til god visuell kvalitet, universell utforming og slik at tiltaket oppfyller tekniske krav til sikkerhet, miljø, helse og energi."

Det fremgår av veiledning til bestemmelsen at:

"Hovedformålet med forskriften er å bidra til byggverk av god kvalitet og som er i samsvar med de krav som er gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, herunder forskrifter og arealplaner med bestemmelser. Forskriften setter krav til tiltak innenfor alle viktige områder som visuell kvalitet, universell utforming, sikkerhet mot naturpåkjenning, uteareal, ytre miljø, konstruksjonssikkerhet, sikkerhet ved brann, planløsning, miljø og helse og energi. Kravene gjelder i utgangspunktet for alle tiltak, uavhengig av om arbeidene krever saksbehandling i kommunen eller ikke."

§ 8-1. Uteareal

*Uteareal skal ha tilstrekkelig egnethet og utforming etter sin funksjon. Med uteareal menes opparbeidet atkomst,*

*parkeringsareal, uteoppholdsareal i tilknytning til byggverk og uteoppholdsareal for allmennheten.*

### § 8-3. Plassering av byggverk

*Byggverk skal ha god terrengmessig tilpasning ut fra hensyn til god arkitektonisk utforming, visuell kvalitet, naturgitte forutsetninger, sikkerhet, helse, miljø, tilgjengelighet, brukbarhet og energibehov. Byggverk skal plasseres slik at det tas hensyn til lys- og solforhold, samt lyd- og vibrasjonsforhold*

### § 10-2. Konstruksjonssikkerhet

*(2) Byggverk skal prosjekteres og utføres slik at det oppnås tilfredsstillende sikkerhet mot brudd og tilstrekkelig stivhet og stabilitet for laster som kan oppstå under forutsatt bruk. Kravet gjelder byggverk under utførelse og i endelig tilstand.*

### Visuelle kvaliteter

Etter § 29-2 skal alle tiltak prosjekteres og utføres slik at gode visuelle kvaliteter oppnås. Det er ikke noe klart skille mellom arkitektonisk kvalitet og visuell kvalitet. Forhold med betydning for hvordan vi opplever visuell kvalitet kan være tiltakets tilpasning til landskapet, fjernvirkningen av tiltaket og tiltakets tilpasning til terreng (nærvirkningen av tiltaket) og nabolag.

## Tilsyn

### Følgende krav blir stilt som del av kommunens tilsynsarbeid:

- Ved innsending av ferdigattest må ansvarlig søker dokumentere at FDV-dokumentasjonen er fremlagt/levert til eier av bygning.

## Naturmangfoldsloven

### Generelt om naturmangfoldloven

Naturmangfoldsloven angir hvilke vurderinger man er pliktig til å gjøre der beslutninger som berører naturmangfold.

I henhold til naturmangfoldsloven §7 er søknad vurdert etter lovens §§ 8-12. Det er kommunens vurdering at eksisterende kunnskapsgrunnlag er tilfredsstillende for å gjøre vedtak i saken. Det vurderes slik at tiltaket vil medføre minimal, om noen, risiko for skade på naturmangfoldet.

Gjennomføring av omsøkt tiltak anses dermed å ikke være i strid med bestemmelsene i naturmangfoldsloven.

## Igangsettingstillatelse

Igangsettingstillatelse kan ikke gis før det foreligger fullstendig søknad etter plan- og bygningsloven § 20-3 jfr. § 21-2 og SAK § 5-4.

## Ferdigattest

Når tiltaket er ferdigstilt, skal søknad om ferdigattest sendes til Tana Kommune, 9845 Tana.

Dersom erklæring om ferdigattest ikke er innsendt innen 2 uker etter at tiltaket er tatt i bruk vil det faktureres et gebyr for merarbeidet for oppfølging og avslutning av saken.

Tiltakshaver er selv ansvarlig for at bruksendringen blir i henhold til tillatelsen.

Dersom det ved kommunens tilsyn avdekkes klare mangler ved kontrollen, vil kommunen vurdere å stille krav om uavhengig kontroll.

## Bortfall av tillatelse

Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato, jfr. pbl § 21-9. Ved eventuell klage på vedtaket begynner fristen å løpe fra dato for det endelige vedtaket i klagesaken. Er tiltaket ikke satt i gang innen 3 år faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Fristene kan ikke forlenges, jfr. pbl § 21-9 første ledd.

## **Klageadgang**

Denne avgjørelsen er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser som kan påklages av partene til overordnet forvaltningsorgan innen 3 uker, jfr. forvaltningsloven § 28.

En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Byggningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

Kommer det klage på vedtaket er ikke saken endelig avgjort før klagen er behandlet og endelig avgjort av kommunen eller fylkesmannen. Klagebehandlingen kan medføre at vedtaket blir endret. Igangsetting før klage er avgjort skjer på egen risiko.

Partene er pr dags dato underrettet om avgjørelsen ved kopi av dette vedtak.

## **Gebyr**

For fakturagrunnlag se kommunens hjemmeside under betalingssatser. Faktura vil bli ettersendt.

## **Saksbehandlingstid**

Kommunens saksbehandlingstid er 14 dager.

*Ved all kontakt med kommunen i denne sak, vennligst referer til saksnummer 2018/288.*

Utviklingsavdelingen

Svein Ottar Hellander  
Avdelingsleder

Eirik Johansen  
Byggesaksbehandler

*Dette dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ikke underskrift.*

Kopi: Næringsdrift AS