



A FINSTAD CAD AS  
Lægran Gosenvegen 584  
7717 STEINKJER

Delegert sak - Byggesak nr.: 89/2021

## 5053-085/125 - Erling Fuglesang - Hytte m/dispensasjon - Skjemstadstubben 15 - godkjennes

Kommunen viser til søknad fra A Finstad Cad AS om oppføring av ny fritidsbolig i Skjemstadstubben 15, dette i henhold til søknad med vedlegg mottatt 16.02.2021.

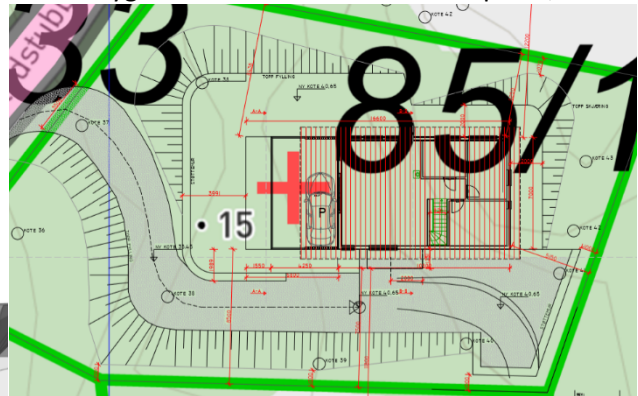
Inderøy kommune har returnert 1. gangs søknad da denne krevde søknad om dispensasjon. Ny søknad med endret adkomst til tomt gbnr 85/125 og søknad om dispensasjon er mottatt den 15.03.2021.

### Tiltaket

Det søkes om oppføring av fritidsbolig på to plan, takform er pulttak med takvinkel på 10 grader.

1 etg: har et bruksareal for fritidsboligen **BRA på 84 m<sup>2</sup>**. Det er en separat bod på 15,7 m<sup>2</sup> denne er koblet til bygget ved overbygget svalgang på 22 m<sup>2</sup>. **Samlet bebygd areal er BYA på 116 m<sup>2</sup>**.

2.etasje har et bruksareal BRA på 68 m<sup>2</sup>. I 2.etg har et overbygd tak over terrasse med BRA på 10,5 m<sup>2</sup>.



### Planstatus:

Reguleringsplan: Detaljregulering for Svaberget hyttefelt; planID2010010. Reguleringsformål: Fritidsbebyggelse – frittliggende.

I henhold til reguleringsbestemmelsene sies blant annet følgende: «Det kan bare oppføres ei hytte med tilhørende uthus og/eller anneks på hver tomt (i alt to bygg). Maks BYA pr tomt = 165 m<sup>2</sup>. Maks BYA på fritidsbolig = 100 m<sup>2</sup>. Maks BYA for uthus og/eller anneks = 20 m<sup>2</sup>.»

### Det foreligger søknad om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene:

«Disse 3 hytter i Skjemstadstubben 15, 21 og 22 har utforming med uthus som går delvis inn under terrassen for 2.etg, og er altså koblet sammen. Med å sette uthus delvis under terrassen får man en kompakt utforming av hytta, og man vil få et mye mindre fotavtrykk på tomten en om de hadde stått

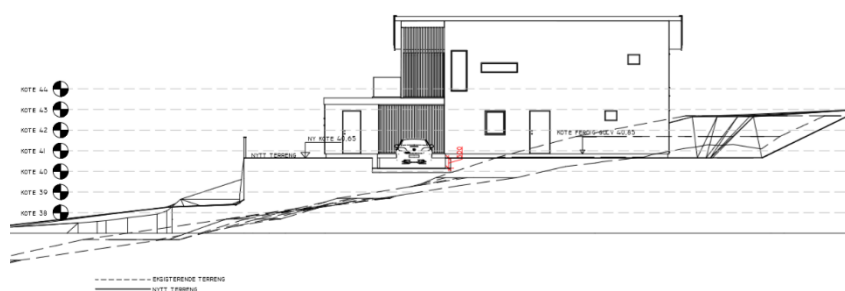
separat. Terrenginngrep på tomtene vil også bli mindre med denne løsning, hytter og uthus hadde kommet mye lengre ut på tomtene med frittstående løsning.»

### Nabovarsling

Det er foretatt tilstrekkelig nabovarsling i samsvar med plan- og bygningsloven (heretter forkortet: pbl.) § 21-3. Nabovarslet er gitt samlet for de tre identiske hytter i Skjemstadstubben 15, 21 og 22. Første gangs søknad fikk merknader til adkomst for Skjemstadstubben 15, samt areal og høyde i terreng.

For 2.gangs søknad er denne endret med følgende redegjørelse: «Det ble søkt om å få bygge hve i Skjemstadstubben 15, gnr/bnr 85/125. Omsøkt samleveg inn i feltet er fjernet fra søknaden og man kobler seg på eksisterende veg istedenfor. Hytten er også senket 0,35m ned i terrenget i forhold til forrige tegninger.»

Etter andre gangs søknad er det følgende merknad på varsel, dette fra eiere av Skjemstadstubben 17, Unni og Inge Fjørstad: «Dette så bedre ut. Lurer bare litt på hvordan hytta ble mindre, da alle tegninger er identisk med tidligere tegninger. Vi er veldig opptatt av at alt skal være rett med en gang, da det er veldig mye ekstra arbeid å gjøre om hytta etterpå.» Merknaden har følgende tilsvar fra ansvarlig søker: Tegninger er ikke helt identiske. Inngangspartiet er redusert slik at det ikke er tvil om at dette ikke er måleverdig. Samleveg er fjernet fra situasjonskartet, det blir også felles innkjørsel til Skjemstadstubben 21 og 22 fra eksisterende veg.



### Vurdering

For Skjemstadstubben 15 er det planlagt anlagt innkjøring med adkomst fra eksisterende veg i Skjemstadstubbe. Kommunen vurderer dette til å være i tråd med reguleringsplan. Bygget er senket noe i terrenget og topp gesims vil nå ligge naturlig mellom topp møne for de to tilgrensende eiendommer. Når det gjelder å bygge bod sammen med fritidsboligen vurderer kommunen dette til å kreve dispensasjon fra bestemmelsene til plan, jfr. planbestemmelsene § 3.1.

### Vurdering av dispensasjon

I henhold til pbl. § 19-2 første ledd kan kommunen gi dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan. Forutsetningen for slik adgang som nevnt i første ledd, er imidlertid at «hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra (...) (ikke) blir vesentlig tilsidesatt» og at en samlet vurdering tilsier at fordelene med gi dispensasjon er «klart større enn ulempene», jf. pbl. § 19-2 andre ledd første og andre punktum. Vilårene er kumulative, altså at begge må være oppfylt for at dispensasjon skal kunne innvilges. En naturlig forståelse av ordlyden i pbl. § 19-2 andre ledd tilsier at terskelen for dispensasjon skal være høy, noe som bekreftes i bestemmelsens forarbeider, jf. Ot.prp.nr.32 (2007-2008) s. 242-243. Planene er gjenstand for en omfattende beslutningsprosess og omhandler konkrete forhold. En utstrakt dispensasjonsbruk vil over tid kunne undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag, og dispensasjoner bør som hovedregel unngås.

Kommunen vurderer intensjonen i plan indikerer er en oppdeling av det samlede bebygde areal for å kunne gi en tunvirkning. Omsøkte tiltak har et samlet bebygd areal på 116 m<sup>2</sup>. Her legges bod sammen med hytta ved en svalgang. Takform og konstruksjon som gir et estetisk uttrykk med hytte pluss «tilhenger», dette reduserer virkningen av en massiv enhet. Kommunen vurderer ikke at hensynet bak bestemmelsene er vesentlig tilsidesatt, og vil vurdere fordeler og ulemper ved en eventuell dispensasjon.

Ulemper ved en dispensasjon i denne saken vil kunne være:

- Enhver dispensasjon vil undergrave bestemmelsene til plan.

Eventuelle fordeler for en dispensasjon:

- Tiltakshaver begrunner søknad om dispensasjon med at en samlet bygning vil gi mindre fotavtrykk på tomta.

- Svalgangen mellom hytte og bod er utformet som en luftigere enhet uten tette vegger.

- Det foreligger ingen merknader til utformingen av bygget.

- Det er tidligere gitt dispensasjon for at en del av bod kan bygges sammen med hovedhytta. Hvor resterende disponibelt areal for bod blir tilsvarende mindre enn 20 kvm.

Et bygg på to plan med en mindre del av bygget på ett plan vil kunne gi en dempende virkning av bygningsvolumet, da det i planbestemmelsene er gitt en åpning for mønehøyde på 9 meter. Høyde for gesims for denne modellen er i henhold til snitt-tegninger ca 7 meter.

Totalvirkningen av bygningsmassen vil etter kommunens vurdering fra et helhetsperspektiv være innenfor intensjonen til planen.

Grunnforhold: Ingen spesielle hensyn.

Andre myndigheter: Ingen særskilte hensyn.

Naturmangfoldsloven:

Kommunen har vurdert tiltaket i henhold til prinsippene for offentlig beslutningstaking nedfelt i Naturmangfoldloven (nml.) §§ 8-12 og kommet frem at det her ikke ligger noe til hinder for gjennomføring av tiltaket som planlagt. Dette med bakgrunn i det ikke er kjennskap til/påvist prioriterte, truede eller nær truede arter iht. Norsk rødliste for arter 2015, eller utvalgte, truede eller nær truede naturtyper iht. Norsk rødliste for naturtyper 2011 som vil bli skadelidende som følge av tiltaket.

Kommunen vurderer at det eksisterende kunnskapsgrunnlaget basert på Naturbasen til Miljødirektoratet og Artsdatabankens artskart samt kommunens egen kjennskap til området er tilstrekkelig i forhold til sakens karakter og evt. risiko for skade på naturmangfold, jf. § 8. I og med dette legger kommunen til grunn at det ikke er nødvendig å foreta vurderinger etter de andre miljøprinsippene i nml. §§ 9-12.

Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2 gis det dispensasjon fra bestemmelsene til plan, begrunnelsen er gitt ovenfor.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 20-3, og vedtatte delegasjonsbestemmelser, godkjennes søknad om tillatelse til tiltak under følgende forutsetninger:

- Tiltaket skal gjennomføres i samsvar med plan- og bygningsloven med gjeldende forskrifter og vedtekter.
- Tiltaket godkjennes plassert i tiltaksklasse: \_1\_

Følgende ansvarsretter er gitt i henhold til pbl § 23-3, samt gjennomføringsplan av 16.02.2020:

A Finstad Cad AS, org.nr. 921156790, har erklært ansvarsrett som ansvarlig for følgende: SØK – søker for tiltaket PRO – arkitektur. FuglesangDahl AS, org.nr. 991836330, har erklært ansvarsrett som ansvarlig for følgende: PRO – konstruksjonssikkerhet. UTF – betongarbeider. UTF – Tømrerarbeider. UTF – våtrom og membran. Rune Bjørnes As A/S, org.nr. 942288557, har erklært ansvarsrett som ansvarlig for følgende: UTF – grunnarbeid og VA. UTF – Innmåling og kontroll grunnmur.

**Merknader/orientering:**

Gravemelding og søknad om tilkøpling/ utføring av sanitæranlegg må være godkjent før arbeidene starter.

For bygning eller eiendom som skal ha adresse, skal adressenummer være satt opp før bygning eller bygningsdel tas i bruk (matrikkelforskriften § 57-2).

Tillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er igangsatt innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jmfør pbl. § 21-9.

Vedtaket kan påklages i henhold til forvaltningslovens § 28. Det er tre ukers klagefrist fra det tidspunkt vedtaket er kommet frem, jf. forvaltningslovens § 29.

Faktura for saksbehandling vil bli ettersendt, jf. pbl. § 33-1.

Tiltaket vil bli kontrollmålt av kommunen senest etter at ferdigattest er gitt.

Med hilsen

Brit Alvhild Haugan  
byggesaksbehandler

**Kopi til:**

FUGLESANGDAHL AS	Postboks 4013 Nordsia	7726	STEINKJER
RUNE BJØRNES AS	Tømmermannsgata 3	7725	STEINKJER
Erling Fuglesang	Krokstangen 34 A	7670	Inderøy
Inge Fjørstad	Sollia 1	7507	Stjørdal
Unni Fjørstad	Sollia 1	7507	Stjørdal
Line Killingberg	Hyllbærvegen 12	7606	Levanger
Mari-Ann Letnes	Torpbakken 8 A	7563	Malvik

Dette brevet er godkjent elektronisk og kan derfor sendes uten underskrift.