



Elisabeth Lian
Strandveien 32
7120 LEKSVIK

Byggesak - Solliveien 3 - gbnr. 204/44 - næringsbygg - bruksendring: Tillatelse til tiltak

Saksnummer: 2019/5767
Eiendom/gbnr: 204/44
Tiltakshaver: Elisabeth Lian
Søknad mottatt: 12.07.2019
Komplett søknad: 20.08.2019

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 12.07.2019.

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

Forhåndskonferanse er ikke avholdt.

Søknaden gjelder bruksendring fra næringsbygg (overnatting/servering) til bolig, dispensasjon fra LNF-formålet i kommuneplanens arealdel for gamle Leksvik kommune samt fravik fra TEK17.

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

Tiltaket har vært benyttet som bolig i mange år, og det skal ikke utføres vesentlige arbeider som følge av tiltaket. Det anses derfor ikke hensiktsmessig å kreve erklæring om ansvarsrett og gjennomføringsplan for dette tiltaket.

Planstatus:

LNF-område sone B i kommuneplanens arealdel for gamle Leksvik.

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



*Fantastiske
Fosen*

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.

Vurdering:

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 statlige eller regionale myndigheter da deres saksområde ikke anses berørt.

Hensynet til LNF:

Tiltaket ligger i LNF-området sone B. Innenfor dette området kan det tillates spredt bolig-bebyggelse inntil 6 boliger. Det er så vidt man kan se ikke så mye som 6 boligtomter innenfor denne B-sonen og noen av tomtene er sågar fritidstomter. Det er derfor høyst tvilsomt hvorvidt bruksendringen fordrer søknad om dispensasjon fra LNF-formålet i denne saken. Saken vil derfor etter dette bli vurdert i tråd med planen. Vurdering av fordeler og ulemper anses dermed ikke nødvendig.

Fravik fra TEK17:

Det søkes fravik fra TEK17 som gjelder

Energieffektivitet

Ventilasjon

Radon

Tilgjengelig boenhet

Boligen er oppført hovedsaklig i mur med etasjeskiller i betong. Man ser at kravene vanskelig oppfylles uten at det går på bekostning av arealer og forsvarlige høyder i rommene.

Energieffektivitet: Dagens tilstand på boligen er ikke dokumentert. Men man kan godt forstå et en eventuell oppgradering av et murhus til dagens krav kan medføre uforholdsmessig store kostnader i forhold til verdiøkningen en slik oppgradering ville kunne medføre. Videre vil en sammenblanding av ulike konstruksjoner kunne medføre uheldige konsekvenser.

Ventilasjon: Arbeider med rørføringer i denne typen bygg vil medføre at synlige horisontale sjakter for kanalføring må bygges i alle etasjer og rom, betongsaging, vertikale sjakter gjennom 4 etasjer, rørføringer vil ved slik ettermontering bli lange, man får ikke til effektive strekk. Dvs økt motstand for luftstrøm. For å ivareta krav til sfp faktor, vil både aggregat og rør derfor måtte, dimensjoneres opp i forhold til «vanlig» boligaggregat. Et slikt anlegg vil derfor ikke være en lønnsom investering

Kostnad for balansert ventilasjon i nytt boligbygg ligger på 60 -70 000

For dette bygget vil kostnaden bli betydelig høyere, anslagsvis 100 -140000

En investering som aldri vil være lønnsom sett i forhold til byggets alder og tilstand.

Radon: Radonsikring i eksisterende bebyggelse er alltid en utfordring. Det man bør sørge for å gjøre er å sikre god utlufting av rommene på bakkeplan for å forhindre opphopning av radongass.

Tilgjengelig boenhet: Det er ikke vist på tegning at boligen tilfredsstiller kravene til tilgjengelig boenhet. Alle bofunksjoner er heller ikke tilstede på bakkeplan og tiltaket faller derfor ikke inne under kravet om tilgjengelig boenhet.

Kommunen er etter ovenstående vurdering kommet frem til at en oppgradering av dette tiltaket til dagens krav til bolig vil kunne medføre uforholdsmessige store kostnader. Fravik fra TEK17 vedr. ovenstående anses derfor forsvarlig.

VEDTAK:

Med hjemmel i [plan- og bygningsloven § 20-2](#) gis det tillatelse til bruksendring fra utleie/servering til boligformål på eiendommen gbnr. 204/44 som omsøkt. Videre gis fravik fra TEK17 for de områder dette er omsøkt.

- Det forutsettes at de rom som ligger mot bakken har god utlufting for eventuell opphopning av radongass.

Tiltakshaver har selv ansvaret for 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

Grethe Rostad

ingeniør byggesak

Plan

grethe.rostad@indrefosen.kommune.no

Tlf:

Vil du svare på dette brevet?

Oppgi gjerne dette saksnummeret: 2019/5767

- 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