



Mats Waade Kjørsvik
Strandveien 15
7120 Leksvik

Strandveien 15 - gbnr. 276/5 - tilbygg på bolig - dispensasjon - tillatelse til tiltak

Saksnummer: 2020/3640
Eiendom/gbnr: 276/5
Ansvarlig søker: Mats Waade Kjørsvik
Tiltakshaver: Mats Waade Kjørsvik
Søknad mottatt: 25.05.2020
Komplett søknad: 09.09.2020

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 og dispensasjon, er mottatt av kommunen den 25.05.2020. Det ble innsendt tilleggskdokumentasjon 09.09.2020, og saken forelå komplett samme dato.

Tegninger og øvrig dokumentasjon mottatt 25.05.2020 og 09.09.2020 ligger til grunn for behandling av søknaden.

Forhåndskonferanse er ikke avholdt.

Søknaden gjelder riving av to eksisterende tilbygg på bolig på gbnr. 276/5, samt oppføring av nytt tilbygg på 77,5 m² BRA. Tilbygget skal inneholde gang, vaskerom og soverom.

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

Tiltakshaver, Mats Waade Kjørsvik, søker om personlig ansvarsrett som selvbygger for alle deler av tiltaket.

Planstatus:

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for del av Rønningstranda-Grandkorsen v. 2002, og en liten del av eiendommen omfattes av kommunedelplan for Blankbygda. Området hvor tiltaket er tenkt plassert er avsatt til LNF-formål med generelt bygge- og delingsforbud. Tiltaket krever derfor dispensasjon.

SEFRAK-registrering (Sekretariatet For Registrering Av Faste Kulturminne i Noreg):



*Fantastiske
Fosen*

Boligen er SEFRAK-registrert med tidfesting ca. 1888. På grunn av registreringen, samt at boligen ligger i nærhet til andre boliger som er avsatt til bevaring gjennom reguleringsplan, er saken sendt på høring til kulturminnevernavdeling til Trøndelag fylkeskommune.

Høringsuttalelser:

Fylkeskommunen skriver i sin uttalelse av bygningen er oppført i 1888, og at den derfor ikke kommer inn under kulturminnelovens § 25 som omhandler vesentlige endringer/riving av bygninger oppført før 1850.

Fylkeskommunen kommer med følgende råd/innspill for videre vurdering av tiltaket:

Låna er trolig bestående av en laftet konstruksjon. Opprinnelig ble slike lån i hovedsak skjøtt på i deres egen lengderetning ved behov for utvidelse. Vi vurderer en slik utvidelse til å spille mer på lag med bygningskroppen. Om dette av forskjellige grunner ikke virker mulig ber vi tiltakshaver om å se på en mulig utvidelse som ivaretar og gjenbruker flest mulig vinduer og åpninger i fasaden som allerede er etablert i laftekassen. Å endre på vinduer/døråpninger og flytte på vinduer er en krevende affære ved laftede bygg som svekker byggets stabilitet. Det er å anbefale å rådføre ved slike tiltak med håndverkere, gjerne med bygningsvernkompetanse for å finne gode og praktikable løsninger som spiller på lag med den historiske bygningen og dens aldersverdier.

Vurdering:

Kulturminner:

Tiltakshaver har engasjert håndverker med bygningsvernkompetanse, Rolf Dretvik, til å komme med uttalelse i saken. I sin uttalelse skriver han at eksisterende vinduer vil bli gjenbrukt, med samme vindusomramming etc. Tilbygget vil få samme type kledning, tak og vindusomramming som resten av bygget. Døråpning som sages ut er rettet mot gammel vindusåpning, nå innkledd på grunn av tilbygg inngang, og alle nye åpninger blir stabilisert med T-bjelker på tradisjonelt vis.

Det å bygge på huset i lengderetning er ikke mulig i dette tilfellet på grunn av tomtas utforming. Valget har da falt på tilbygg mot nord, bort fra ferdselsåren, slik at byggets hovedfasade forblir uendret. Huset er ikke opprinnelig annet enn struktur. Vinduer, tak og kledning er byttet flere ganger gjennom byggets levetid, men husets karakter kan kalles opprinnelig siden vinduer aldri er flyttet og sprosseinndeling osv. er opprinnelig.

Grunnforhold:

Av NGU sitt løsmassekart framgår at grunnen er bestående av marin strandavsetning, sammenhengende dekke. Under definisjonen på løs massetypen står det at materiale ofte er rundet og godt sortert. Kornstørrelsen varierer fra sand til blokk, men sand og grus er vanligst. Strandavsetninger ligger som et forholdsvis tynt dekke over berggrunn eller andre sedimenter. Det er stor sannsynlighet for marin leire.

Av NVE sitt skredatlas framgår at tiltaket skal plasseres innenfor den kartlagte kvikkleiresonen 1073 Tronstad.

Tiltaket vurderes imidlertid for å være lite, og det skal ikke utføres terrenginngrep. I tillegg er det allerede to eksisterende tilbygg som skal erstattes av nytt tilbygg, slik at lasten vil ikke endres nevneverdig.

Med bakgrunn i overnevnte stilles det ikke krav om geoteknisk vurdering, men hvis det under arbeidene oppdages løse masser, må arbeidene umiddelbart stanses, kommunen varsles og det må foretas ny vurdering av grunnforholdene. Det må også gjennomføres nye vurderinger av grunnforholdene dersom det viser seg at tiltaket medfører større terrengmessige inngrep enn først antatt.

Naturmangfoldloven §§ 8-12:

Enkelt søk i naturbase viser ingen relevante treff. Prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 kommer ikke til anvendelse.

Hensynet bak LNF-formål:

Hensynet bak LNF-formålet er å bevare landbruksareal, naturområder og/eller friluftsområder. Et annet viktig hensyn bak forbud om fradeling og bygging er å unngå oppstyking av jordbruksareal. I denne konkrete saken vurderer man at disse hensynene ikke blir vesentlig tilsidesatt da tiltaket kommer på en allerede fradelt og bebygd tomt. Tiltaket berører ikke jordbruksareal.

Som følge av utbedring av fylkesvei/fortau ble boligen i sin tid flyttet lengre bak på tomta, og det er dette som medfører at deler av nytt tiltak vil komme innenfor LNF-formål.

Dispensasjon:

I henhold til delegasjonsreglement for Indre Fosen kommune gis rådmannen avgjørelsesmyndighet i bygge- og delingssaker, jfr. Kapittel 19-33 med tilhørende forskrifter, men unntak av § 33-1. For kapittel 19 gjelder myndigheten i saker der sektormyndigheten ikke har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden eller at det er lite innvirkning på helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.

Kommunen har foretatt en konkret vurdering i denne saken, og kommet fram til at den ikke er prinsipiell og derfor kan behandles administrativt. Dette beror på at eiendommen allerede er fradelt og bebygd. Dispensasjonssaken er ikke sendt på høring da en vurderer at tiltaket ikke berører nasjonale eller regionale interesser.

Til lovens § 19-2.

Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon med vilkår.

Dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra eller hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt, kan det ikke gis dispensasjon.

Fordelene med å gi dispensasjon må i tillegg være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Det skal legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.

Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknad.

I denne konkrete saken kommer kommunen fram til at hverken hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra eller hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt. Eiendommen er allerede bebyggt og landbruksinteresser blir ikke berørt som følge av tiltaket. Fordelen med å gi dispensasjon er at en får alle av husets hovedfunksjoner på et plan, noe som medfører at dagens eiere og framtidige eiere kan bo i boligen lengre. En kan ikke se at tiltaket medfører noen form for ulempe, og etter en samlet vurdering kommer en derfor fram til at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Dispensasjonen kan derfor innvilges.

VEDTAK:

1. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 gis dispensasjon fra byggeforbud i LNF-område for å kunne oppføre tilbygg til bolig på eiendommen gbnr. 276/5 som omsøkt med følgende vilkår:
 - Hvis det i forbindelse med byggearbeidene oppdages løse masser, må arbeidene umiddelbart stanses, kommunen varsles og det må foretas ny vurdering av grunnforholdene.
2. Med hjemmel i [plan- og bygningsloven § 20-2](#) gis det tillatelse til riving av to eksisterende tilbygg på eiendommen gbnr. 276/5 som omsøkt.
3. Med hjemmel i byggesaksforskriften (SAK10) § 6-8 godkjennes tiltakshaver, Mats Waade Kjørsvik, som selvbygger av tiltaket.

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 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

Anne Lise Sætre
ingeniør byggesak
Plan

Anne.Lise.Saetre@indrefosen.kommune.no
Tlf: 95924148

Vil du svare på dette brevet?

Oppgi gjerne dette saksnummeret: 2020/3640

- og kontakt oss digitalt via [sikker forsendelse \(krever innlogging\)](#)
- eller per post til: Indre Fosen kommune, Rådhusveien 13, 7100 RISSA

Generell kontaktinfo

Sentralbord: 74 85 51 00
postmottak@indrefosen.kommune.no

Intern kopi:

Geir Løkken