



PETTER BAKØY AS  
Leiraveien 30  
7100 RISSA

**Byggesak - Fevågveien 355 - gbnr. 140/27 - bruksendring - fasadeendring - dispensasjon - Tillatelse til tiltak**

|                                                  |                                            |
|--------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| <b>Eiendom:</b> Gårdsnr.140 /bruksnr. 27         | <b>Adresse:</b> Fevågveien 355, 7110 Fevåg |
| <b>Ansvarlig søker:</b> Petter Bakøy AS          | <b>Arkivsaksnummer:</b> 2020/7053          |
| <b>Tiltakshaver:</b> Sølvi Janne Dahlen Lauvsnes | <b>Saksbehandler:</b> Lina Naoroz Bråten   |

Indre Fosen kommune viser til søknaden deres som vi mottok 15.10.2020. Supplerende dokumentasjon er sendt inn 28.10.2020, 31.10.2020, 10.11.2020, 17.12.2020, 03.02.2021 og 26.04.2021.

Søknaden gjelder følgende tiltak på eiendom med gbnr.140/27:

- Fasadeendring på nordvendt fjøsvegg.
- Bruksendring på fjøs-/låvebygning fra landbruksbygning til næringsbygning i forbindelse med etablering av atelier/bruksbutikk.

Med byggesaken følger søknad om dispensasjon fra:

- Arealformålet *bolig* i kommuneplanens arealdel for Rissa av 2010-2021.
- Byggeteknisk forskrift (TEK 17) § 11-6 andre ledd, *Tiltak mot brannspredning mellom byggverk*.

Søknaden er sendt inn på vegne av hjemmelshaver Sølvi Janne Dahlen Lauvsnes.

**Vedtak:**

1. Indre Fosen kommune gir dispensasjon fra arealformålet i gjeldende kommuneplan og fra § 11-6 andre ledd i TEK17 slik dere søkte om. Vi viser til vurderingene lenger ned i saken.
2. Indre Fosen kommune gir tillatelse til fasadeendringer på nordvendt fjøs-/låvevegg på eiendom med gnr. 140 / bnr. 27 slik som omsøkt.
3. Indre Fosen kommune gir tillatelse til bruksendring fra landbruksbygning til næringsbygning i forbindelse med etablering av atelier/bruksbutikk i fjøs-/låvebygning på eiendom med gnr. 140 / bnr. 27 slik som omsøkt.



Ansvarlig foretak har ansvaret for at arbeidene blir gjennomført i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av Plan- og bygningsloven.

Kommunen begrunner dispensasjonen med at tiltaket samlet sett ikke vil tilsidesette arealformålet (boligformål) da eiendommen fortsatt vil benyttes til beboelse. I tillegg vurderer kommunen at ansvarlig søker gjennom kompenserende tiltak (for tiltak mot brannspredning mellom byggverk) vil sørge for at brannsikkerheten er ivaretatt.

#### **Vedtaket er fattet etter følgende lovverk:**

Plan- og bygningsloven § 19-2 (dispensasjon), § 20-2 (søknadsplikt) og § 21-4 (behandling av søknaden i kommunen).

Vedtaket er fattet etter reglene i Indre Fosen kommunes delegasjonsreglement.

#### **Ansvarsretter**

Med byggesøknaden er det levert erklæring om ansvarsrett for ulike fagområder. Se tabellen nedenfor.

|                      | <b>Beskrivelse av ansvarsområdet</b>                 | <b>Tiltaksklasse</b> | <b>Foretak/firma</b> |
|----------------------|------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| SØK (søker)          | Ansvarlig søker                                      | 1                    | Petter Bakøy AS      |
| PRO (prosjekterende) | Rehabilitering/utbedring fjøs                        | 1                    | Petter Bakøy AS      |
| UTF (utførende)      | Utskifting av vinduer og etablering av rømningsveier | 1                    | Petter Bakøy AS      |

#### **Andre ting dere må ta hensyn til**

1. Foretak som er godkjent med ansvarsrett for flere fagområder, må benytte kvalifiserte fagfolk for oppgavene de ikke utfører selv.
2. Ansvarlig søker skal følge opp at arbeidene blir gjennomført i samsvar med plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter.
3. Tiltaket må startes opp senest 3 år etter at tillatelsen er gitt. Hvis ikke faller tillatelsen bort. Hvis tiltaket underveis blir innstilt i 2 år, vil tillatelsen også falle bort.
4. Tiltaket kan ikke tas i bruk før det er søkt om, og gitt, midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.
5. Avvik fra tillatelsen må på forhånd godkjennes av kommunen. Ansvarlig søker/tiltakshaver må sende inn oppdaterte dokumenter, tegninger og situasjonsplan. Berører endringen naboer, må ansvarlig søker/tiltakshaver sende ut nytt nabovarsel.

#### **Fakta om saken**

Petter Bakøy AS søker på vegne av Sølvi Janne Dahlen Lauvsnes om å gjennomføre fasadeendringer på nordvendt fjøsvegg samt etablering av rømningsveier i fjøs-/låvebygget på eiendom med gbnr. 140/27 i Fevåg, Indre Fosen kommune. Omsøkte tiltak skal gjennomføres i forbindelse med etablering av atelier/bruktbutikk i fjøs-/låvebygningen.

Bygningen er registrert som landbruksbygning, og omsøkte tiltak krever dermed søknad om bruksendring fra landbruksbygning til næringsbygning. Landbruksbygningen har ikke vært brukt til formålet på lang tid, og kommunen vurderer derfor at bruksendringen ikke vil påvirke landbruksdrift.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel for Rissa av 2010-2021. Eiendommen er avsatt til boligformål. Det søkes dermed dispensasjon fra boligformålet i overordnet plan for etablering av næringsvirksomhet i låve-/fjøsbygningen.

Det er under 8 meter mellom fjøs-/låvebygningen og bolighuset på eiendommen, og vil derfor i henhold til byggt teknisk forskrift (TEK17) § 11-6 andre ledd kreve tiltak mot brannspredning mellom byggverk. Det søkes dispensasjon fra TEK 17 § 11-6 andre ledd.

Dispensasjonssøknaden begrunnes med at kravene vil kreve uforholdsmessige store ombygninger. Det er ikke vist til at preaksepterte ytelseskrav skal gjennomføres. Det er vist til kompenserende tiltak for å sikre mot brann i bygningen:

- Opparbeidelse av utvendig vannpost ved låven
- Inne på låven vil det settes opp seriekoblede brannmeldere og brannslukkeapparater
- Det skal etableres fluktveier
- Det skal bestandig være noen tilstede blant eieren når låven er åpen for besøkende

Det er ikke avholdt forhåndskonferanse.

### **Nabovarsel**

Kommunen vurderer at tiltaket ikke berører naboer eller gjenboeres interesser og tiltaket fritas derfor fra nabovarslingsplikten jfr. Plan- og bygningslovens § 21-3.

### **Høringsinnspill**

I forbindelse med søknaden om dispensasjon fra TEK 17 § 11-6 andre ledd - *Tiltak mot brannspredning mellom byggverk*, ble saken sendt for uttalelse til Trøndelag brann- og redningstjeneste (TBRT).

TBRT skriver at det ikke er et forskriftskrav at byggene skal ha minimum 8 meter avstand, så lenge det gjennomføres tilstrekkelige tiltak for å sikre liv og helse i nabobygget. TBRT mener at det ikke bør gis dispensasjon fra forhold som berører rømning og redning, og at det er viktig at personsikkerheten alltid er ivarettatt.

Videre skriver TBRT ansvarlig søker har planlagt å gjennomføre risikoreduserende tiltak for å kompensere for at avstanden mellom bygningene er mindre enn 8 meter. Videre påpeker de at det er et viktig prinsipp i lovverket at foretakene med ansvarsrett i byggesaken skal ha kompetanse til å vurdere dette, og selv ta ansvar for at løsningen er i tråd med forskriftens krav.

### **Kommunens vurderinger**

#### **Vurdering av TBRTs høringsinnspill**

I søknad om dispensasjon fra TEK 17 § 11-6 andre ledd vises det til kompenserende tiltak for brannsikkerhet, herunder opparbeidning av en utvendig vannpost mot låven og plassering av seriekoblede brannmeldere samt brannslukningsapparater og rømningsveier. Det er ikke vist til preaksepterte ytelseskrav for tiltak mot brannspredning mellom byggverk. Kommunen vurderer at brannsikkerheten likevel kan være innfridd ved oppføring av de kompenserende tiltakene. Kommunen er enig i TBRT sine vurderinger angående foretakets ansvar for å utarbeide løsninger i tråd med forskriftens krav.

## **Naturmangfoldloven**

Det er ikke registreringer i Naturbase eller Artskart som hindrer tiltaket.

Søknaden omhandler forvaltning av fast eiendom. Ifølge naturmangfoldloven § 7 skal da lovens § 8-12 legges til grunn som retningslinjer.

Kommunen anser Naturbase og Artskart som gode nok informasjonskilder (kunnskapsgrunnlag), jamfør naturmangfoldloven § 8.

Siden kunnskapsgrunnlaget anses som godt nok, vil føre var-prinsippet i lovens § 9 ikke benyttes.

Samlet belastning på økosystemet anses å være liten, jamfør lovens § 10.

Tiltaket medfører ikke så stor skade på naturmangfoldet, at tiltakshaveren må betale for å hindre eller begrense skadene, jamfør naturmangfoldloven § 11.

Det vil ikke brukes teknikker eller driftsmetoder som kan skade naturmangfoldet så mye at det krever særlige tiltak, jamfør naturmangfoldloven § 12.

## **Kulturminneloven**

Ingen merknader.

## **Grunnforhold**

Søk i NGU løsmassekart viser at eiendommen består av hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, ofte med stor mektighet. Avsetningstypen omfatter også skredmasser fra kvikkleireskred. Det er få eller ingen fjellblotninger i området. Området er kategorisert med svært stor mulighet for marin leire – områder der det svært ofte kan finnes marin leire.

Omsøkte tiltak vil kun bestå av mindre endringer på eksisterende bebyggelse, og inkluderer ikke grunnarbeider eller store endringer på en allerede bebygd eiendom. Kommunen vurderer at tiltaket ikke vil medføre ytterligere negativ konsekvens på områdestabiliteten.

## **PBL § 1-8 – forbudet mot bygging langs sjø og vassdrag**

Eiendommen ligger akkurat utenfor 100-metersbelte langs sjø og vassdrag og omfattes derfor ikke av byggeforbudet i strandsonen.

## **Dispensasjon**

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 en fram til at hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra ikke vil bli vesentlig tilsidesatt. Kommunen vurderer at tiltaket samlet sett ikke vil tilsidesette arealformålet (boligformål) da eiendommen fortsatt vil benyttes til beboelse. I tillegg vurderer kommunen at ansvarlig søker gjennom kompenserende tiltak (for tiltak mot brannspredning mellom byggverk) vil sørge for at brannsikkerheten er forsvarlig ivaretatt.

I tillegg vurderer kommunen at tiltaket kan ha positive virkninger for Fevåg som sted og bidra til bolyst og økt aktivitet.

En dispensasjon vil ikke i vesentlig grad sette til side hensynene i plan- og bygningslovens formålsparagraf, eller bestemmelsen det søkes om dispensasjon fra. Fordelene med å gi dispensasjon vurderes som klart større enn ulempe.

## **Gebyrer**

Alle gebyrene for byggesak finnes på [www.indrefosen.kommune.no](http://www.indrefosen.kommune.no) .

Du betaler gebyrene som gjelder for det året søknaden leveres komplett.

## **Klageadgang**

*Kommunen har fattet vedtak som gjengitt ovenfor, jfr. [Forvaltningsloven § 28](#)  
Vedtaket kan påklages til statsforvalteren, [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

Lina Naoroz Bråten  
Saksbehandler plan- og byggesak  
Plan  
[lina.braaten@indrefosen.kommune.no](mailto:lina.braaten@indrefosen.kommune.no)  
Tlf: 98431963

**Hvis du ønsker å svare på dette brevet, send inn sikkert via dette skjemaet**

<https://svarut.ks.no/edialog/mottaker/944305483>

Oppgi gjerne dette saksnummeret i skjemaet: 2020/7053

Du kan også kontakte oss per post til:

*Indre Fosen kommune*  
*Postboks 23, 7101 RISSA*  
Sentralbord: 74 85 51 00

Kopi:

Sølvi J Dahlen Lauvsnes

Intern kopi:

Geir Løkken