



Fylkesmannen i Trøndelag  
Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)  
Trøndelag fylkeskommune

## **Strandveien 14 - gbnr. 275/29 - hotell - bruksendring – dispensasjon byggegrenser - til uttalelse**

### Sakens bakgrunn og innhold:

Det søkes om etablering av 8 leiligheter i østre del av tidligere Leksvik hotell, gbnr. 275/29 i Indre Fosen kommune. Det planlegges 4 omsorgsleiligheter i sokkel og 4 ordinære leiligheter i plan 1. Leilighetene bygges i det som tidligere var festsaler, i stor grad innenfor dagens fasade. Av nødvendige fasadeendringer/tilbygd areal omfattes inngangspartier i plan 1 mot nord, samt altaner/omsorgsboliger mot sør.

Det foreslås delt renovasjonsløsning. Omsorgsleiligheter og hotell får avfallsbeholdere plassert på nedre plass. Fortrinnsvis i fellesskap med båtforeningen som i dag har sine beholdere inntil pumpehuset. Tiltaket plasseres da utenfor byggegrense satt i planen. For leiligheter i Plan 1 foreslås plassering ved øvre P-plass. For å sikre grei tømming bør det plasseres i kort avstand fra veg. Plassering blir da utenfor byggegrense, men kommer ikke i konflikt med siktsoner. Statens vegvesen har godtatt at renovasjonsbygget kan plasseres inntil 6,5 meter fra senterlinjen på fv. 755.

For eiendommen gjelder reguleringsplan for Rønningstrand med tilhørende bestemmelser, vedtatt i 2014. Tiltaket er i samsvar med formålet i gjeldene plan, men ligger innenfor 100-meters beltet langs sjø. Tiltaket krever dispensasjon for de punktene som delvis kommer utenfor byggegrensa satt i planen. Dette gjelder renovasjonsløsningene, og for hjørne av altan i leilighet D (sørøst hjørne plan 1). Altanen utgjør uteoppholdsareal for leilighet D og har også funksjon som tak for underliggende felles uteplass for omsorgsleiligheter. Altanen har sitt utstikk 2,5 meter over bakken, og skal ikke være til fysisk hinder for ferdsel.

Eiendommen ligger i nærhet til kvikkleiresonen *1073 Tronstad* som er plassert i risikoklasse 4. Det framgår av registreringen at det kan finnes kvikkleire også utenfor påviste områder. På NGU sitt løsmassekart, framgår det at eiendommen ligger innenfor område med marin strandavsetning. Kommunen vurderer at det er snakk om et mindre tiltak som i stor grad ligger innenfor dagens fasade, og at tilbyggene skal fundamenteres med plate på mark. Med bakgrunn i overnevnte sendes saken imidlertid også på høring til NVE.

### Kommunens foreløpige vurdering:

Kommunen mener at praktisk bruk og estetikk bør vektlegges i denne saken, og vår foreløpige vurdering er at vilkårene satt i plan- og bygningsloven § 19-2 for å gi dispensasjon vil kunne være oppfylt.

**Dersom det er merknader til saken, ber vi om at disse er kommunen i hende innen 4 uker fra dette brevet er mottatt jfr. Plan- og bygningsloven § 21-5.**



Med hilsen  
Anne Lise Sætre  
ingeniør byggesak  
Plan  
Anne.Lise.Saetre@indrefosen.kommune.no  
Tlf: 95924148

*Dokumentet er elektronisk og har ingen fysisk signatur.*

**Vil du svare på dette brevet?**

Oppgi gjerne dette saksnummeret: 2018/2541

- 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](mailto:postmottak@indrefosen.kommune.no)

Vedlegg

- 1 Reguleringsplan for Rønningstrand
- 2 Bestemmelser til reguleringsplan for Rønningstrand
- 3 275/29 - kart
- 4 275/29 - tegninger
- 5 275/29 - søknad om dispensasjon
- 6 275/29 - dispensasjon byggegrense

Kopi:

IOC EIENDOM AS

RUNE NESSET DESIGN

TS BYGG AS