

RUNE NESSET DESIGN

7120 LEKSVIK

Strandveien 14 - gbnr. 275/29 - hotell - bruksendring - dispensasjon fra byggegrense - tillatelse til tiltak

Saksnummer: 2018/2541

Eiendom/gbnr: 275/29

Ansvarlig søker: Rune Nesset Design

Tiltakshaver: IOC Eiendom AS

Søknad mottatt: TS Bygg AS

Komplett søknad: 28.08.2018

Sektorsjef for Areal, har etter delegasjon, gitt i medhold av [kommuneloven § 23 nr. 4 fattet](#) vedtak i overnevnte sak:

Saksopplysninger:

Deres søknad om dispensasjon og tillatelse til tiltak, ett-trinns søknadsbehandling, er mottatt av kommunen den 06.06.2018. Det ble anmodet om diverse tilleggsdokumentasjon som ble innsendt 28.08.2018 og saken forelå komplett denne datoen.

Tegninger og øvrig dokumentasjon mottatt 06.06.2018 og 28.08.2018 ligger til grunn for behandling av søknaden.

Forhåndskonferanse ble avholdt 16.04.2018. Det foreligger referat fra forhåndskonferansen (saksnummer 2018/3205).

Søknaden gjelder 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.

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



Statens vegvesen har gitt dispensasjon fra byggegrense mot fv. 755 for å oppføre skur for renovasjonsbeholdere som omsøkt.

Det foreligger avfallsplan med sluttrapport og riggplan for tiltaket.

Med byggesøknaden er det levert erklæring om ansvarsrett for følgende fagområder i tiltaket:

	Beskrivelse av ansvarsområde	Tiltaksklasse	Foretak
SØK	Ansvarlig søker	1	Rune Nettet Design
PRO	Bygning	1	Rune Nettet Design
PRO	Innvendig sanitæranlegg	1	Tung Rør AS
PRO	Sprinkleranlegg	3	Norsk Sprinklerteknikk AS
PRO	Varme og kuldeinstallasjoner	1	Tung Rør AS
PRO	Ventilasjonsanlegg	1	Fosen Ventilasjon AS
PRO	Brannsikkerhet	3	Firesafe AS
PRO	Alarmanlegg/ nødllys	2	Elotec AS
PRO	Bygningsfysikk	1	Rune Nettet Design
PRO/UTF	Gravearbeider	1	H. Myrabakk AS
PRO/UTF	Miljøsanering	1	TS BYGG AS
UTF	Tømrerarbeider, betong	1	TS Bygg AS
UTF	Innvendig sanitæranlegg	2	Tung Rør AS
UTF	Sprinkleranlegg	2	Tung Rør AS
UTF	Varme og kuldeinstallasjoner	2	Tung Rør AS
UTF	Ventilasjonsanlegg	1	Fosen Ventilasjon AS
UTF	Alarmanlegg og ledesystem	2	Elman Steinkjer AS
KONTR	Kontroll PRO og UTF våtrom	1	Byggkontrollen AS
KONTR	Uavhengig kontroll brannkonsept	3	Brannrådgiverne AS

Planstatus:

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).

I henhold til vedtatt reguleringsplanen skal næringsformål utgjøre minimum 40% av BRA i eksisterende bygningsmasse. Arealberegninger/tegninger viser at tiltaket er i henhold til denne bestemmelsen.

I reguleringsbestemmelsene stilles det krav til at uteoppholdsarealene skal utgjøre 40 m² pr. boenhet, hvor minst 50% skal plasseres i opparbeidet fellesløsning på bakken. Krav lekeareal er min. 150 m². Hver leilighet i plan 1 får store altaner, som gir ca 19m² uteplass mot sjøen. Omsorgsleilighetene får avsatt hver ca 25-30 M² på bakkenivå foran leilighetene. Alle felles utearealer legges på sørsiden av bygget. Her er det god plass mht arealkravet, og skjermet fra trafikk. I fellesarealene er det avsatt lekeplass foran hotellfløyen, størrelse ihht kravet. Som felles møteplass for beboerne er det avsatt plass foran og under altan øst på plassen.

Vurdering:

Grunnforhold:

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 ble saken imidlertid sendt på høring til Norges vassdrags- og energidirektorat. NVE uttaler at *de omsøkte tiltakene synes i all hovedsak å innebære innvendige ombygginger innenfor dagens fasade. I tillegg er det omsøkt noen mindre utendørs tiltak. Vi har ingen kommentarer til disse. Dersom det skulle oppstå behov for/ønske om større tiltak som innebærer graving, oppfylling, utfylling etc. anbefaler vi at det tas kontakt med geoteknisk rådgiver for å få vurdert sikkerheten mot skredfare.*

Støy:

Støykart fra vegvesen viser lydnivå 55-60 Lden (dB) på øvre side av bygget. Da uteopphold er på sørside av bygget, anses ikke nødvendig med voll eller støyskjerm i forhold til uterom. Innendørs krav til lydnivå ivaretas ved støyreducerende tiltak på fasade, som vinduer og vegger. Uteboder langs nordvegg innvirker også positivt på støydemping. Beregninger er foretatt.

Forhold til TEK:

Plan- og bygningsloven (pbl) § 31-2 regulerer krav til tiltak på eksisterende byggverk. I henhold til § 31-2 første ledd, skal tiltak på eksisterende byggverk prosjekteres og utføres i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av loven. Det betyr at ved tiltak på eksisterende byggverk, gjelder i utgangspunktet de samme kravene som for nye tiltak. Forarbeidene til loven angir at kravene gjelder så langt de er "relevante". Kravene som kan

settes må dermed, som hovedregel, begrenses til å omfatte de deler av byggverket som tiltaket gjelder. Det betyr at dersom det settes i gang byggetiltak på deler av bygget, vil det ikke kunne settes krav til de deler av byggverket som ikke direkte er berørt av endringene.

På grunn av at dette er et ombyggingsprosjekt, er det på enkelte områder vanskelig å tilfredsstille krav i TEK fullt ut. I denne saken gjelder dette krav til radonsperre og til luftlekkasjetall.

§ 13-5. Radon

Krav til sikring mot radon er gitt i TEK 10 § 13-5. Bestemmelse om aktive tiltak er relevant når bygning bruksendres fra næring til boligformål.

Ved bruksendring av bygning vil det ikke være mulig å oppfylle kravene til radonsperre. Krav til aktive tiltak vil derimot ikke innebære uforholdsmessige kostnader og må oppfylles tilsvarende som for nye byggverk.

Som aktive tiltak i dette tilfellet vil være:

- *Tette konstruksjoner som ligger i kontakt med terrenget, spesielt rundt gjennomføringer.*
- *Installering av balansert ventilasjon.*
- *Radonsperre i tilbygd areal*
- *Etablering av utvendig radonbrønn*

§ 14-2. Krav til energieffektivitet. Pkt.2. Luftlekkasjetall

Kravet til luftlekkasjetall, kan være vanskelig både å etterleve og å måle korrekt ved slike ombygginger. For hver boenhet vil det være mulig å tette innenfra, men utenfra kan det være utfordrende å komme til på alle bygningsdeler. Etter «føre var» prinsipp bemerkes derfor forholdet til måling og oppnåelse av luftlekkasjetall. Det utføres kompensierende tiltak (som beskrevet under) for å ivareta varmetapstall.

- *Installering av balansert ventilasjon og varmegjenvinning.*
- *Nye vinduer som oppfyller kravene tilsvarende som ved nybygg.*
- *Nye yttervegger på fasader mot sør og nord, samt tilleggisolering av eksisterende der adkomst er mulig.*
- *Tilleggisolering mot kaldloft ihht. Krav*
- *Tetting/fuging av alle tilgjengelige bygningsdeler*

Det vurderes slik at kravet om radonsperre og kravet til luftlekkasjetall ikke vil være «relevant» for ombyggingen da det vanskelig lar seg gjøre når det er snakk om ombygging av en eksisterende bygningsmasse. Det vil imidlertid iverksettes aktive/kompenserende tiltak som nevnt ovenfor.

Vurdering etter naturmangfoldloven §§ 8 – 12.

I henhold til Naturmangfoldloven § 7 skal prinsippene i §§ 8 til 12 legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Følgende vurderinger gjøres henhold til dette:

Naturmangfoldlovens §8 (kunnskapsgrunnlaget)

Kommunen kjenner ikke til spesielle miljøverdier i området som blir vesentlig påvirket av tiltaket, jfr. registreringer i naturbasen. Kommunen vurderer at kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig til å fatte vedtak i saken.

Naturmangfoldlovens § 9 (føre-var-prinsippet)

Kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig – føre-var-prinsippet kommer ikke til anvendelse.

Naturmangfoldlovens § 10 (økosystemtilnærming og samlet belastning)

Saksbehandler vurderer at omsøkte tiltak ikke medfører vesentlig presedens. Slik vurderes det derfor at tiltaket ikke er i strid med naturmangfoldloven §10.

Naturmangfoldlovens § 11(kostnadene ved miljøforringelser skal bæres av tiltakshaver)

Det anses ikke at tiltaket fører til miljøforringelser som gjør det aktuelt å kreve kostnadsdekning for eventuelle skader.

Naturmangfoldlovens §12 (miljømessige teknikker og driftsmetoder)

Prinsippet anses ikke å være relevant i denne saken.

Dispensasjon:

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.

Saken er sendt på høring til Fylkesmannen i Trøndelag, Trøndelag fylkeskommune og NVE. Det er ikke innkommet negative merknader til saken. 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. Dette beror på at det ikke er innkommet negative merknader, samt at tiltaket vil ha liten innvirkning på helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet.

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 dispensasjonssøknaden.

I denne konkrete saken kommer kommunen fram til at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra eller hensynene i lovens formålsbestemmelse ikke blir vesentlig tilsidesatt. I saker som omhandler tiltak i 100-metersbeltet langs sjø (PBL § 1-8) skal dispensasjoner vurderes i forhold til hensynet som ligger til grunn for forbudet mot bygging i strandsonen:

- Interesser knyttet til natur- og kulturmiljø, herunder biologisk mangfold
- Friluftsliv – og rekreasjonsinteresser
- Landskapsverdier og andre allmenne interesser.

Omsøkte tiltak vil ikke berøre viktige naturtyper eller arter. Adkomst til sjø og friområdet langs sjø blir heller ikke redusert for allmennheten.

Fordelen med å gi dispensasjon fra byggegrensene i planen for renovasjonsløsningene er at dette gir en mer praktisk og estetisk god løsning. Altanen tilhørende leilighet D som vil overskride byggegrensen på hjørne sørøst utgjør uteoppholdsareal for leilighet D, og har også funksjon som tak for underliggende felles uteplass for omsorgsleiligheter. Altanen har sitt utstikk 2,5 metter over bakken, og er derfor ikke til fysisk hinder. En kan ikke se at dispensasjonen medfører noen form for målbare ulemper. Etter en samlet vurdering kommer en derfor fram fordelene med å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Dispensasjonen kan dermed innvilges.

VEDTAK:

1. Med hjemmel i [plan- og bygningsloven § 20-2](#) gis det tillatelse til bruksendring og ombygging av østre del av bygning på eiendom gbnr. 275/20 for å etablere 8 leiligheter som omsøkt under følgende forutsetninger:
 - Det må foreligge erklæring fra nabo (eier av gbnr. 275/193) som tillater tenkt plassering av avfallsbeholdere.
 - Forhold med hensyn til tilkomst og sikring må være ivare tatt under hele byggeprosessen.
 - I henhold til NVE sin uttalelse må det tas kontakt med geoteknisk rådgiver for vurdering av sikkerhet mot skredfare dersom det skulle oppstå behov for/ønske om større tiltak som innebærer graving, oppfylling, utfylling etc.
 - Før kommunen kan utsende ferdigattest for tiltaket må uteoppholdsareal/ nærleikeplass være ferdig opparbeidet.

2. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 gis det dispensasjon fra byggegrenser satt i gjeldene reguleringsplan og plan- og bygningsloven §1-8 som omhandler byggeforbudet innenfor 100-metersbeltet langs sjø for å kunne plassere avfallsbeholdere og altan tilhørende leilighet D som omsøkt.

Ansvarlige foretak skal påse 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

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

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

Kopi:

IOC EIENDOM AS

TS BYGG AS

Intern kopi:

Geir Løkken