



MATEMATIKKBØLGEN AS
Amborsvingen 36
7125 VANVIKAN

Amborsvingen 36 - gbnr 305/4 - dispensasjon fra reguleringsformål og pbl. § 1-8

Eiendom: Gårdsnr. 305 /bruksnr. 4	Adresse: Amborsvingen 36
Ansvarlig søker: Matematikkbølgen AS	Arkivsaksnummer: 2021/1474
Tiltakshaver: Matematikkbølgen AS	Saksbehandler: Anne Lise Sætre

Indre Fosen kommune viser til dispensasjonssøknaden deres som vi mottok 18.02.2021. Søknaden gjelder dispensasjon fra reguleringsformål og plan- og bygningsloven § 1-8 for å kunne bruksendre deler av 1.etasje av hovedbygning på gårdsnummer (gnr.) 305 og bruksnummer (bnr.) 4 til boligformål.

Vedtak

1. Indre Fosen kommune gir dispensasjon fra reguleringsformål og det generelle byggeforbudet i 100-meters beltet langs sjø for å kunne bruksendre deler av 1.etasje av hovedbygning på gbnr. 305/4 fra næringsformål til boligformål. Vi viser til vurderingene lenger ned i saken.

Dispensasjonen begrunnes med at verken hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra eller hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt. Etter en samlet vurdering kommer kommunen også fram til at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempe.

Merk at dette er et dispensasjonsvedtak. Før selve bruksendringen kan gjennomføres, må det innsendes søknad om bruksendring med tilhørende brannprosjektering. Tiltaket faller inn under plan- og bygningsloven § 20-3, søknadspliktige tiltak med krav om ansvarlig foretak.

Vedtaket er fattet etter følgende lovverk:

Plan- og bygningsloven § 19-2 (dispensasjon).

Vedtaket er fattet etter reglene i Indre Fosen kommunes delegasjonsreglement.

Fakta om saken

Amborsvingen 36 er opprinnelig en barneskole med tilhørende lærerbolig. Bygningen ble oppført i 1958, og senere påbygd i 1985.



*Fantastiske
Fosen*

I 2003 ble eiendommen regulert til «natur- og aktivitetssenter». Aktivitetssenteret omfatter i dag konferanse- og kurslokaler, møterom, verksted, galleri og butikk, samt et storkjøkken. I tillegg er eiendommen utviklet som en «matematikk park».

Slik bruken er i dag, er 15 % av bruksarealet boligformål, og 85% av bruksarealet næringsarealer. Det søkes nå om at 30 % av bruksarealet kan benyttes til personlig bo- og aktivitetsfellesskap, og at 70 % av bruksarealet fortsatt vil være næringsareal.

Reguleringsformålet «natur- og aktivitetssenter» åpner ikke for privat boligformål, og omsøkte tiltak krever derfor dispensasjon. Det er i reguleringsplanen ikke satt byggegrense mot sjø, og det må derfor også søkes om dispensasjon fra det generelle byggeforbudet i 100-metersbeltet.

Nabovarsel

I henhold til plan- og bygningsloven § 21-3, annet ledd, fritas tiltaket fra nabovarslingsplikt da naboers interesser ikke anses berørt i vesentlig grad.

Vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet privat vannverk og offentlig avløp.

Adkomst

Tiltaket gir ikke endret adkomst.

Ekstern høring

Kommunen anser ikke at saken berører interessene til regionale høringsinstanser. Saken er derfor ikke sendt på ekstern høring.

Kommunens vurderinger

Hensyn bak byggeforbud i strandsonen/ statlige planretningslinjer for forvaltning i strandsonen:

Formålet med planretningslinjene er å tydeliggjøre nasjonal arealpolitikk i 100-metersbeltet langs sjøen. Målet er å ivareta allmenne interesser og unngå uheldig bygging langs sjøen. Den berørte delen av Indre Fosen er i kart vist som område der det er **mindre press** på arealene.

For slike områder gjelder det generelle byggeforbudet i 100-metersbeltet, og bygging her skal bare tillates etter en konkret vurdering ut fra lokale forhold. I 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det tas særlige hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

I denne saken finnes reguleringsplan, men den mangler byggegrense mot sjø. Området framstår som bebyggt.

Behovet for næringsutvikling og arbeidsplasser, skal tillegges vekt i vurderingen av tiltak i 100-metersbeltet. Disse hensynene må veies opp mot hensynet til de allmenne interesser. Kommunen vurderer at ingen allmenne interesser blir berørt som følge av tiltaket.

Hensynet bak reguleringsformålet «natur- og aktivitetssenter».

Området skal tilrettelegge for egenproduksjon av aktiviteter og produkter rettet mot natur og friluft. Kursing/konferanse er en del av konseptet, som medfører at det må tilrettelegges for bespisning og overnatting. Gjennom reguleringsplanen legges det opp til at det skal anlegges hytter for overnatting.

Etter vurdering kommer kommunen fram til at formålet ikke blir tilsidesatt, selv om det åpnes for at en del av aktivitetssenteret nyttes til beboelse.

Naturmangfoldloven §§ 8-12: Tiltaket ligger innenfor et regulert og utbygd område. Det vurderes at ingen av prinsippene kommer til anvendelse.

Kulturminneloven: Ingen merknader.

Skred/flom/rasfare/havnivåstigning: Endring skjer innenfor eksisterende bygningsmasse, og temaene anses ikke relevant for saken.

Dispensasjon:

I henhold til delegasjonsreglement for Indre Fosen kommune gis kommunedirektøren 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 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 det allerede er tillatt en kombinasjon av boligformål og næringsaktivitet på eiendommen.

Til plan- og bygningsloven § 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 verken hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra eller hensynet i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt. Ingen allmenne interesser i strandsonen blir berørt som følge av tiltaket, og endringen skjer innenfor eksisterende bygningsmasse. Innenfor aktivitetssenteret er det allerede tillatt en kombinasjon av bolig- og næringsformål.

Fordelen med å gi dispensasjon er at nye eiere av gbnr. 305/4 får videreutviklet næringseiendommen, og dermed bidra til økt aktivitet i området og kommunen for øvrig.

En kan ikke se at tiltaket medfører noen form for ulempe, og kommunen kommer derfor etter en samlet vurdering fram til at fordelene er klart større enn ulempene. Dispensasjon kan innvilges.

Kommunens anbefaling

Det er i dispensasjonssøknad skissert intensjoner for langsiktig videreutvikling av eiendommen, hvor det blant annet er beskrevet at det er ønskelig med en trinnvis utvikling av bo- og aktivitetsfellesskapet. Dette er ikke i henhold til dagens reguleringsplan, og det anbefales derfor at det på sikt utarbeides ny reguleringsplan for området.

Gebyrer

Alle gebyrene for byggesak finnes på 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

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

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: 2021/1474

Du kan også kontakte oss per post til:
Indre Fosen kommune
Postboks 23, 7101 RISSA
Sentralbord: 74 85 51 00

Kopi:

Gerd Aasta Bones