



BYGGMESTER STIG LYSVAND AS
Rolveien 61
7120 LEKSVIK

Byggesak - Kaiveien 4 - gbnr. 272/32 - tilbygg - butikkutsalg - dispensasjon - tillatelse til tiltak

Saksnummer: 2018/1388
Eiendom/gbnr: 272/32
Ansvarlig søker: Byggmester Stig Lysvand AS
Tiltakshaver: Hammerberget Eiendom AS
Søknad mottatt: 24.10.2018
Komplett søknad: 17.04.2018

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 24.10.2017. Saken var på dette tidspunkt ikke komplett, og det er også innkommet dokumentasjon 06.12.2017, 18.12.2017, 18.01.2018, 12.02.2018, 19.02.2018 og 16.04.2018. Saken forelå komplett sistnevnte dato.

Tegninger og øvrig dokumentasjon mottatt overnevnte datoer ligger til grunn for behandling av søknaden.

Forhåndskonferanse er ikke avholdt.

Søknaden gjelder riving av deler av butikklokale (83,0 m² BYA) og oppføring av nytt tilbygg (278,0 m² BYA) som også skal benyttes til samme formål.

Naboer og gjenboere er varslet på lovbestemt måte. Ved det første nabovarslet som ble foretatt innkom det merknader fra eier av gbnr. 72/28 om at lagerreoler var tenkt plassert helt inntil grensen for deres eiendom, og av branntekniske årsaker kunne de derfor ikke signere og avgi «erklæring i henhold plan- og bygningsloven § 29-4 tredje ledd pkt. a.». Det ble etter dette opplyst fra ansvarlig søker/ tiltakshaver om at lagerreolene ble tatt ut av søknaden. I og med at tiltaket også krever dispensasjon, ble det sendt ut nytt nabovarsel. Det er ikke innkommet noen merknader til siste nabovarsel.

Det foreligger erklæring fra eier av gbnr. 600/55 om at tiltak kan plasseres i en avstand av 0-1 meter fra felles nabogrense.

Arbeidstilsynets samtykke foreligger.



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

	Beskrivelse av ansvarsområde	Tiltaks klasse	Foretak
SØK	Ansvarlig søker	1	Byggmester Stig Lysvand AS
PRO	Byggteknisk prosjektering	1	Byggmester Stig Lysvand AS
UTF	Mur og tømrerarbeider	1	Tømrer Olsen og Sæther AS

Planstatus:

Tiltaket ligger innenfor reguleringsplan for Rønningstranda-Grandkorsen vedtatt i 1994. Det er i reguleringsplanen ikke satt noen byggegrense mot sjø, noe som betyr at byggeforbudet i 100-meters beltet langs sjø er gjeldene. Området hvor tiltaket er tenkt plassert ligger innenfor formål «verksted» og delvis innenfor formål «kjørevei». Tiltaket krever derfor dispensasjon fra formål i plan, samt fra plan- og bygningsloven § 1-8.

Vurdering:

Tiltaket ligger innenfor faresone for kvikkleire. Ved NGIs kartlegging av området fra 1994 er det vedlagt en rettledning om utføring av mindre terrenginngrep. Her står det blant annet at det ved mindre terrenginngrep (graving, fylling, bakkeplanering eller nybygg) innen områder med potensiell fare for kvikkleirskred, kan vurdering av sikkerheten utføres av kommunenes tekniske etater. I tvilstilfeller og ved større inngrep bør prosjektene forelegges geoteknisk sakkyndig til uttalelse. Omsøkte tiltak er lite og ikke vil medføre graving/arbeid i grunnen. Tiltaket har forholdsvis lav egenvekt. En kan ikke se at områdestabiliteten vil påvirkes som følge av tiltaket. Det vurderes derfor at det ikke er nødvendig med grunnundersøkelser/-vurderinger i saken.

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.

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. Saken er heller ikke sendt på høring til offentlige myndigheter, da deres saksområde ikke anses berørt. Dette beror på at eiendommen og området allerede er bebygget. Ingen deler av tilbygget vil komme nærmere sjø enn dagens bygningsmasse. Det har i snart 35 år forekommet handelsvirksomhet på eiendommen, og virksomheten har ingen planer om å etablere verksted der. Tiltaket kommer heller ikke i konflikt med dagens vei/kjøremønstre, da denne er lagt annerledes enn hva som framgår av reguleringsplanen. Tilbygget vil ikke plasseres lengre øst enn eksisterende bebyggelse.

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 dispensasjonssøknaden.

Etter en samlet vurdering i denne saken kommer en fram til at hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra eller hensynene i lovens formålsbestemmelse ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg kommer en fram til at fordelene med å gi dispensasjon er klart større enn ulempene. Dispensasjonen kan dermed innvilges.

VEDTAK:

1. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 gis det dispensasjon fra byggeforbudet innenfor 100-meters beltet langs sjø, samt formålene «verksted» og «kjørevei» i gjeldene reguleringsplan for å kunne oppføre tilbygg til eksisterende butikklokale på eiendom gbnr. 272/32 som omsøkt.
2. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 20-2 gis det tillatelse til riving av deler av butikklokale (83,0 m² BYA) og oppføring av nytt tilbygg (278,0 m² BYA) 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 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: 2018/1388

- 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:

HAMMERBERGET EIENDOM AS

Intern kopi:

Geir Løkken