



Leif Olav Kruksve
Strandveien 3
7120 Leksvik

Strandveien 3 - gbnr. 278/20 - bruksendring - fra tomannsbolig til enebolig - dispensasjon fra reguleringsbestemmelser - tillatelse til tiltak

Saksnummer: 2018/6405
Eiendom/gbnr: 278/20
Ansvarlig søker:
Tiltakshaver: Leif Olav Kruksve
Søknad mottatt: 18.06.2018
Komplett søknad: 18.06.2018

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, er mottatt av kommunen den 18.06.2017.

Tegninger og øvrig dokumentasjon mottatt samme dato ligger til grunn for behandling av søknaden.

Forhåndskonferanse er ikke avholdt.

Søknaden gjelder ombygging/bruksendring fra vertikaldelt tomannsbolig til enebolig for bygning på eiendom gbnr. 278/20. Det etableres gjennomgang mellom de to tidligere boenhetene i begge etasjer.

Naboer og gjenboere interesser anses ikke berørt som følge av tiltaket, og tiltaket fritas derfor fra nabovarslingsplikten.

Tiltaket krever ikke ansvarsrett.

Planstatus:

Eiendommen ligger innenfor område avsatt til Industri/lager i reguleringsplan for Grandan industriområde, vedtatt i 2001. Innenfor dette formålet tillates ikke oppført boligbygg. I tillegg ligger boligen utenfor byggegrense satt i planen. Tiltaket krever derfor dispensasjon for disse to forholdene.



Vurdering:

Boligen er SEFRAK-registrert med oppgitt tidfesting/byggeår ca. 1750. Boligen ble ombygd i 1934, og restaurert i 1953 og i 1970. Omsøkte tiltak medfører ikke at utvendig eksteriør endres, og saken er derfor ikke sendt på høring til kulturminnevernavdelinga til fylkeskommunen.

Tiltaket ligger innenfor kvikkeleiresonen 1073 Tronstad. Det er imidlertid ikke satt krav om geoteknisk vurdering som følge av tiltaket. Saken er heller ikke sendt på høring til NVE. Dette beror på at det er snakk om en eksisterende bygning, og at tiltaket ikke fører til at stabiliteten endres.

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 baserer seg på at det er snakk om en eksisterende bolig hvor omsøkte tiltak kun medfører en innvendig ombygging ved at det settes inn to nye dører.

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.

I denne konkrete saken kommer kommunen fram til at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra eller hensynene i lovens formålsbestemmelse ikke blir vesentlig tilsidesatt. Boligen eksisterer allerede, og tiltaket medfører kun en innvendig ombygging. Tiltakshaver er avhengig av å benytte begge delene av boligen. Fordelen for tiltakshaver vil være at ombyggingen vil være hensiktsmessig for hans bruk. En kan ikke se at tiltaket fører til noen form for ulempe. 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 § 19-2 gis dispensasjon fra reguleringsplan for Grandan industriområde med tilhørende bestemmelser vedrørende byggegrense og reguleringsformål, for å gjøre en bruksendring fra vertikaldelt tomannsbolig til enebolig for bygning på eiendom gbnr. 278/20.
2. Med hjemmel i [plan- og bygningsloven § 20-2](#) gis det tillatelse til bruksendring/ombygging fra vertikaldelt tomannsbolig til enebolig for bygning på eiendom gbnr. 278/20 som omsøkt.

Tiltakshaver har selv ansvaret for 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: 2018/6405

- 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

Intern kopi:

Geir Løkken