



## Arealbruk

Svinsås Eiendom AS  
Att. Ole Knutsen  
Fjæraveien  
7130 BREKSTAD

Deres ref.

Vår ref.  
24225/2012/26/019/KRISOR

Dato  
10.12.2012

## TILLATELSE TIL TILTAK PÅ GNR. 26, BNR. 19, OMBYGGING OG BRUKSENDRING

Saksområdet er delegert til rådmannen, jevnfør kapittel IV, punkt 6, i delegasjonsreglementet.

<b>Saksnr.:</b>	2012/2349	<b>Ansvarlig søker:</b>	Svinsås Eiendom AS
<b>Eiendom:</b>	Gnr. /bnr.	<b>Tiltakshaver:</b>	Svinsås Eiendom AS
<b>Vedtaks nr.:</b>	12/207	<b>Søknadsdato:</b>	18.08.2012
<b>Saksbehandler:</b>	Kristin Sørensen	<b>Komplett dato:</b>	01.11.2012

### Tomta og bygningens juridiske utgangspunkt:

Det søkes om tillatelse til ombygging, og bruksendring av eksisterende bygning. I denne bygningen har det tidligere blant annet vært meieri, butikk og bolig. Etter en gjennomgang av tegninger, og dokumentasjon av tidligere tiders bruk er det klart at det i andre etasje har vært, og er to bruksenheter for bolig. I første etasje er nåværende status: næringsareal tatt ut av bruk som meieri og tilhørende kontorer og sosiale rom.

Tomta ligger i LNF område. Tomta ble fradelt til boligformål 21.12.2005 i vedtak 145/05.

### Søknaden:

Omsøkt tiltak er en omfattende ombygging og rehabilitering av eksisterende bygning, med fasadendringer og nye altaner. Det er også søkt om tillatelse til å lukke bekk, som ligger i nabogrense mot bnr. 2 og 8.

Det er søkt om dispensasjon fra arealformålet i kommuneplanens arealdel.

### Beskrivelse av tiltaket:

1. etasje: 2 leiligheter, med bruksareal på henholdsvis 140 og 69 m<sup>2</sup>, samt to terrasser på henholdsvis 74 og 30 m<sup>2</sup>.

2. etasje: 2 leiligheter, med bruksareal på henholdsvis 150 og 59 m<sup>2</sup>, samt to terrasser på henholdsvis 55 og 35 m<sup>2</sup>.

Til dette kommer fellesareal i form av trapperom på 14 m<sup>2</sup> i begge etasjer. I kjeller er det fellesareal, og sportsboder til den enkelte leilighet.

Atkomst skal skje fra fylkesveien, utforming av avkjørsel og tillatelse til utvidet bruk er avklart med Statens vegvesen.

Vannforsyning og avløp skal videreføres jfr. tillatelse i vedtak 12/159 av 19.9.2012. Bruksendringen medfører endret bruk, men dimensjonering og vurderinger er direkte

overførbare også for den nye bruken. Vi aksepterer derfor at den utslippstillatelsen som er gitt også dekker ny bruk.

Terrengarbeider og lukking av bekk er forelagt landbrukskontoret, NVE, Fylkesmannen i Sør-Trøndelag og Statens vegvesen.

Det foreligger ikke merknader til nabovarslingen.

#### **Vurdering:**

Lukking av bekk: NVE og landbrukskontoret har ingen merknader til tiltaket.

Fylkesmannen har ikke levert merknad til søknaden, ved fristens utløp jfr. pbl. § 21-5 3.ledd. Statens vegvesen har ikke levert skriftlig bekreftelse på at de ikke har merknad til søknaden, men ansvarlig søker anfører at dette er bekreftet muntlig.

Vi har mottatt en utomhusplan som ikke ivaretar vårt krav om gode utomhusarealer for beboerne i disse fire leilighetene. Vi har etter at utomhusplanen ble utarbeidet, vedtatt at til sammen 285 m<sup>2</sup> kan fradeles naboeiendommene, for å tillegges denne boligeiendommen. Når fradeling og sammenføring er gjennomført, og bekken er lagt i rør og bekkdal fylt igjen - legger vi til grunn at det vil bli mulig å etablere minimum 8 parkeringsplasser, samt egen plass for sykkelparkering. Det vil også være nok plass til å etablere areal for utomhusopphold for beboerne. Utomhusarealet må etableres og legges til rette for lek og annet opphold/bruk. Areal for utomhusopphold må samlet være minimum 200 m<sup>2</sup>, ha god fasongmessig og topografisk utforming - slik at ingen del av tellende areal er smalere enn 10 meter eller brattere enn 1:3. Vi forutsetter at ansvarlig prosjekterende presenterer ny utomhusplan, som tar i bruk hele tomten på en god måte. Parkeringsplasser, og utomhusareal må være opparbeidet og klar til bruk før brukstillatelse kan gis.

#### **Dispensasjonsvurdering:**

Det er ikke fremkommet noen argumentasjon knyttet til ulempe for arealformålet LNF. Hensynet bak arealformål i kommuneplanens arealdel blir derfor ikke tilsidesatt av dette tiltaket, og privat eiers ønske om endret bruk kan tillegges avgjørende vekt.

#### **Ansvarsretter:**

Omsøkte ansvarsretter er omsøkt og tildelt i vedtak 12/157.

#### **Vedtaket:**

Bjugn kommune v/rådmannen, gir med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-4 tillatelse til ombygging og bruksendring av eksisterende bygning.

Bjugn kommune v/rådmannen, gir med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 dispensasjon fra arealformål i kommuneplanens arealdel for ombygging og bruksendring av eksisterende bygning.

Vedtaket er fattet på følgende vilkår:

1. Ny utomhusplan må leveres for godkjenning jfr. drøftelsen over.
2. Igangsetting kan ikke skje før Statens vegvesen skriftlig har bekreftet at de ikke kommer med merknad til søknad om lukking av bekk, og gjenfylling av bekkdal.
3. Tiltaket må ikke tas i bruk før det foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, jmfør plan- og bygningsloven § 21-10.
4. Det vil ikke bli gitt brukstillatelse/ferdigattest før parkering og areal for utomhusopphold er opparbeidet.
5. Det vil ikke bli gitt brukstillatelse/ferdigattest før brukstillatelse/ferdigattest er gitt for

avløpsanlegget.

6. Er arbeidet ikke igangsatt senest tre år etter at vedtak er fattet, faller tillatelsen bort, jamfør Plan- og bygningsloven § 21-9. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn to år.

Denne tillatelsen sammen med godkjente tegninger og kontrolldokumentasjon skal alltid være tilgjengelig på byggeplassen.

*Kommunen har fattet vedtak som gjengitt ovenfor, jevnfør forvaltningsloven § 27.*

*Vedtaket kan påklages, jevnfør forvaltningsloven § 28.*

*Klagefristen er tre uker regnet fra den dag da brevet kom fram til den påførte adresse. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.*

*Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket. Den skal være undertegnet og angi vedtaket det klages over, grunner som anføres for klagen og angi den eller de endringer som ønskes. Dersom du klager så sent at det kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bes du også oppgi når denne melding kom fram.*

*Forvaltningsloven §§ 29-32 inneholder blant annet bestemmelser om adgangen til å forlenge klagefristen og om adgangen til å påklage vedtaket i de tilfeller klagefristen er oversittet.*

*Ved henvendelse til kommunen kan du få ytterligere veiledning.*

Med hilsen

Ingrid Verbaan  
enhetsleder

Kristin Sørensen  
saksbehandler