



## Deanu gieldda - Tana kommune

Utviklingsavdelingen

Trygve Ballo  
Tanafjordveien 2032  
9845 Tana

Saksbehandler Ida Martine S. Nilsen (tlf: +47 464 00 279)  
Saksnr 2017/2407  
Vedtaksdato 09.10.2017  
Delegert Jf. delegasjonsreglement av 25.02.2016, pkt. 12.9.

### Tillatelse i ett trinn

Svar på søknad etter plan- og bygningslovens § 20-3.

Eiendom Gnr. 17 Bnr. 34  
Tiltakets adresse Tanafjordveien 2032  
Tiltakets art Oppdeling av boenhet og bruksendring  
Tiltakshaver Trygve Ballo

### Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 meddeles dispensasjon fra LNF-formålet i kommunedelplanens arealdel, jf samme lovs § 11-6 "Rettsvirkning av kommuneplanens arealdel" da hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon anses å være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

I medhold av plan- og bygningsloven § 21-4, jfr. § 20-3 godkjennes søknad om tillatelse i ett trinn mottatt 02.10.2017 for oppdeling av boenhet og bruksendring. Arbeidet kan igangsettes på følgende betingelser:

- Tomten må tilknyttes vann- og avløpsledninger etter tillatelse og anvisning fra teknisk driftsenhet v/Bygg- og anleggsavdelingen.

### Godkjenning av ansvarsrett

I medhold av plan- og bygningsloven § 20-3 og byggesaksforskriften (SAK10) § 6-8 gis følgende person ansvarsrett som selvbygger for de angitte funksjoner og ansvarsområder:

Person	Funksjon	T.k	Ansvarsområde
Trygve Ballo	PRO/UTF	1	Alle fagområder

### Saksutredning/begrunnelse for vedtaket

Saken gjelder søknad om bruksendring fra butikk/forretningsbygg til bolig, bygningsnr. 192995639-1, ved gbnr. 17/34 i Boftsa. Søker skal opprette 2 nye boenheter i deler av bygget og beholde tilknyttede garasje som den er.

Oppdelingen medfører noe utvendig fasadeendring i form av innsetting av 2 nye vinduer og 1 inngangsdør. Bygningen innehar allerede en del vinduer samt 1 inngangsdør. Fasadeendringen vil dermed ikke føre til at bygningens karakter endres. Kommunen vurderer derfor fasadeendringen for å ikke være av vesentlig karakter og dermed unntatt søknadsplikten jf. plan- og bygningslovens § 20-5 f.

### Sammendrag saksgang

02.10.2017 Søknaden ble mottatt.

**Nabovarsel**

Tiltaket er nabovarslet i samsvar med bestemmelsen i plan- og bygningsloven § 21-3. Ingen merknader er registrert i saken.

**Situasjonsplan**

Tiltaket medfører ingen endringer for utomhusanlegget.

**Vurdering i forhold til arealplan**

Gjeldende plan: Kommuneplanens arealdel 2002-13

LNF-L

Tiltaket ligger innenfor et område som i kommuneplan er avsatt til LNF-L.

Det er i kommuneplanen ikke gitt juridisk bindende bestemmelser til arealformålet, men i de tilhørende retningslinjene pkt. 3.1 heter det: "Det må legges hovedvekt på områdenes viktige landbruksinteresser slik at drifts- og miljømessige ulemper unngår og at ressursgrunlaget og kulturlandskapskvaliteter ivaretas."

Det fremgår av plan- og bygningsloven § 11-6 at kommuneplanens arealdel fastsetter framtidig arealbruk for området og er bindende for nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak som nevnt i § 1-6.

Tiltaket anses å være i strid med kommuneplanen arealdel og er betinget av dispensasjon.

**Dispensasjoner**Det er søkt dispensasjon fra gjeldende kommuneplanens arealdel med hensyn til lmf-formål

Det omsøkte gjelder bruksendring av bygning fra butikk/forretning til bolig med flere boenheter på en landbrukseiendom. Bygningen har ikke vært benyttet til butikk/forretning på lang tid. Det omsøkte endrer som, søker poengterer, ikke bygningens fotavtrykk all den tid det handler om en innvendig ombygging. Bygningen består også av en garasjedel som har vært en del av forretningsvirksomheten og har eksisterende adkomst og parkering som er tilstrekkelig for det omsøkte. Eksisterende adkomst deles i tillegg med 2 eksisterende boliger på samme eiendom. Det vurderes dermed at det omsøkte til boligbygg vil være mer skånsomt med tanke på trafikk, støy og utslipp.

I kommunens boligsplan for Tana kommune 2014-2017 (s.8) fremkommer det at "Den generelle boligsituasjonen i Tana anses å være god, med det er mange som har problemer med å komme inn på boligmarkedet. Det synes å være mangel på utleieboliger på det offentlige og private markedet i Tanabru, Seida og Skiippagurra. Utenom nevnte områder er det tilgang på utleieenheter, men etterspørselen etter enheter er ikke like stor her.". Eiendommen 17/34 ligger ca. 20 km unna sentrum i Tanabru, men er nærliggende både barnehage og barneskole i Boftsa samt at det er bussforbindelse til skoler i Tanabru. Boftsa kan dermed tenkes å være et attraktivt leieområde.

Det omsøkte vurderes dermed for å ikke ha noen konsekvenser hva gjelder landbruk og miljø, samt at fordelene er større enn ulempe i dette tilfellet. Hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra vil etter en samlet vurdering ikke bli vesentlig tilsidesatt og kommunen har derfor anledning til å innvilge dispensasjonen som omsøkt jf. plan- og bygningslovens § 19-2.

**Atkomst / avkjørsel**

Tiltaket medfører ikke endrede atkomstforhold.

**Parkering**

Behovet for parkering vil være dekket på egen eiendom.

**Vannforsyning og avløp**

Tomten må tilknyttes vann- og avløpsledninger etter tillatelse og anvisning fra Teknisk driftsenhet v/Bygg- og anleggsavdelingen.

## Ansvar

Følgende foretak erklærer ansvarsrett i tiltaket:

Foretak	Funksjon	T.k	Ansvarsområde
NÆRINGSDRIFT AS	SØK	1	søker
NÆRINGSDRIFT AS	KONT	1	Våtrom og lufttetthet

Kommunen godkjenner Trygve Ballo for ansvarsrett som selvbygger for arbeider på egen bolig, da han har sannsynliggjort at arbeidet vil bli utført i samsvar med bestemmelser gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven jfr. SAK10 § 6-8.

## Obligatorisk uavhengig kontroll

Fra 1.1.2013 kreves det obligatorisk uavhengig kontroll innenfor viktige og kritiske områder i et byggetiltak jfr. SAK10 § 14-2.

Tiltaksklasse 1

- Fuktsikring ved nybygging av våtrom og søknadspliktig ombygging av våtrom i boliger.
- Lufttetthet i nye boliger.

## Teknisk forskrift

§ 12-9. Bad og toalett

*(1) Boenhet skal ha minst ett bad og toalett der følgende skal være oppfylt:*

Det fremgår av veiledning til bestemmelsen første ledd at:

"Alle boenheter skal ha minst ett bad og toalett utformet i henhold til § 12-9. Kravet gjelder også der det ikke stilles krav til tilgjengelighet etter § 12-2. Hensikten med kravet er å tilrettelegge for så vel småbarnsfamilier som for personer med funksjonsnedsettelse. Hensikten er også å unngå å måtte gjøre endringsarbeider dersom behovet for tilrettelegging skulle oppstå.

Terskel til bad/toalett bør være avfaset med maksimum høyde 25 mm.

Kravene i første ledd gjelder minst ett bad og toalett og gjelder derfor ikke for ekstra bad og toalett i boenheten, eksempelvis gjestetoalett.

## Anbefalinger

I boenheter uten krav om tilgjengelighet stilles det ikke krav om hvor bad/toalett plasseres. Det anbefales likevel at bad/toalett tilrettelagt for personer med funksjonsnedsettelse legges på det planet hvor de viktigste hovedfunksjonene ligger."

§ 12-5. Planløsning

*(1) Byggverk skal ha planløsning tilpasset byggverkets funksjon.*

Det fremgår av veiledning til bestemmelsen første ledd at:

"Planløsning har stor betydning for byggverkets funksjonalitet, brukbarhet, innemiljø, mulighet for vedlikehold og renhold mv. I dag velges ofte åpne planløsninger ut fra hensyn til økt fleksibilitet og oversiktighet. I åpne planløsninger kan imidlertid innemiljøet påvirkes negativt ved støy og forurensninger. Planløsning og størrelse på byggverk må vurderes i forhold til planlagt bruk, god mulighet for orientering og ut fra hensynet til et godt innemiljø."

§ 11-1. Sikkerhet ved brann

*(2) Det skal være tilfredsstillende mulighet for å redde personer og husdyr og for effektiv slokkeinnsats.*

Det fremgår av veiledning til bestemmelsen annet ledd at:

"Byggverk skal tilrettelegges for effektiv rednings- og slokkeinnsats. Dette innebærer at det må være brukbar tilgjengelighet til og i byggverket slik at innsats i byggverket kan utføres raskt og effektivt. Dette omfatter også tilrettelegging for manuell slokking i brannens startfase. Se ellers §§ 11-16 og 11-17.

§ 11-8. Brannceller

*(1) Byggverk skal deles opp i brannceller på en hensiktsmessig måte. Områder med ulik risiko for liv og helse og/eller ulik fare for at brann oppstår, skal være egne brannceller med mindre andre tiltak gir likeverdig sikkerhet.*

Det fremgår av veiledning til bestemmelsen første ledd at:

"Hensiktsmessig oppdeling i brannceller vil være avhengig av virksomheten i byggverket. Rom som har forskjellig bruk og/eller brannenergi må normalt være egne brannceller.

Oppdeling i brannceller skal bidra til sikker rømning og redning, men skal også bidra til å forsinke og begrense brann- og røykspredningen slik at det ikke oppstår unødig store materielle skader. Oppdeling i brannceller vil også bidra til å lette slokkearbeidet.

Tiltakshaver må selv påta seg ansvaret med brannsikring etter gjeldende forskriftskrav.

## **Øvrige bestemmelser**

### **Utførelse**

Tiltakshaver er ansvarlig for at arbeidet blir forskriftsmessig og fagmessig utført, samt for nødvendige sikkerhetstiltak under arbeidets utførelse.

### **Forholdet til annen lovgivning og privatrettslige forhold**

Tillatelsen er gitt i henhold til plan- og bygningslovgivningen og gir ikke uten videre rett til å bygge i forhold til annen lovgivning eller privatrettslige forhold, jfr. pbl § 21-6.

### **Bortfall av tillatelse**

Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato, jfr. pbl § 21-9. Ved eventuell klage på vedtaket begynner fristen å løpe fra dato for det endelige vedtaket i klagesaken. Er tiltaket ikke satt i gang innen 3 år faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Fristene kan ikke forlenges, jfr. pbl § 21-9 første ledd.

### **Ferdigattest**

Når tiltaket er ferdigstilt, skal søknad om ferdigattest sendes til Tana Kommune Deanu gielda, rådhusveien 24, 9845 Tana eller postmottak@tana.kommune.no med referanse til saksnr. 2017/2407.

Dersom erklæring om ferdigattest ikke er innsendt innen 2 uker etter at tiltaket er tatt i bruk vil det faktureres et gebyr for merarbeidet for oppfølging og avslutning av saken.

### **Gebyr**

For fakturagrunnlag, se kommunens hjemmeside under betalingssatser. Faktura vil bli ettersendt.

### **Klageadgang**

Denne avgjørelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser som kan påklages av partene til overordnet forvaltningsorgan innen 3 uker, jfr. forvaltningsloven § 28. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort.

Kommunen er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring. Kommer det klage på vedtaket er ikke saken endelig avgjort før klagen er behandlet og endelig avgjort av kommunen eller fylkesmannen.

Klagebehandlingen kan medføre at vedtaket blir endret. Igangsetting før klage er avgjort skjer på egen risiko. Partene er pr dags dato underrettet om avgjørelsen ved kopi av dette vedtak.

Klage på kommunens enkeltvedtak skal sendes til Tana kommune som underinstans.

### **Saksbehandlingstid**

Kommunens saksbehandlingstid er 5 dager.

*Ved all kontakt med kommunen i denne sak, vennligst referer til saksnummer 2017/2407.*

Med vennlig hilsen

Svein Ottar Helander  
Avdelingsleder

Ida Martine S. Nilsen  
Konsulent

Kopi: Næringdrift AS v/Mia Larsen, Pb. 4, 9846 Tana.

