



Jens Vidar Helander
Kvartsittveien 95
9845 Tana

Saksbehandler Ida Martine S. Nilsen (tlf: +47 464 00 279)
Saksnr 2018/1574
Vedtaksdato 02.10.2018
Delegert Jf. Delegasjonsreglement av 25.02.2016, punkt 12.9.

Igangsettingstillatelse

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

Eiendom Gnr. 27 Bnr. 104
Tiltakets adresse Kvartsittveien 146, 9845 Tana
Tiltakets art bruksendring og fasadeendring
Tiltakshaver Krystallen Lokal Handel

Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 meddeles dispensasjon fra plankravet i kommuneplanens 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 til igangsetting mottatt 03.07.2018 for bruksendring og fasadeendring for Krystallen lokal handel. Arbeidet kan igangsettes på følgende betingelser:

- *Betingelser satt av arbeidstilsynet i godkjenningsbrev dat. 14.09-2018 må etterkommes.*

Saksutredning/begrunnelse for vedtaket

Saken gjelder søknad om igangsettingstillatelse til bruksendring av deler av bygning ved gbnr. 27/104. Det søkes bruksendret fra bo- og servicesenter til butikklokale. Det omsøkte omfatter ombygging av 3 eksisterende rom, samt fasadeendring ved innsetting av ny inngang. Det søkes om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for Tana kommune 2002-2013 da den nye bruken er i strid med planens arealformål som er satt til «offentlig bygg».

Kommunen legger vekt på at tiltaket i seg selv ikke vil få negative eller vesentlige endringer i bestående miljø eller utløser behov for andre tiltak som samlet kan gi større virkninger. En kan videre ikke se at tiltaket vil plasseres i et sårbart område.

Kommuneplanens arealdel er gått ut på dato og er dermed ikke oppdatert. Bruken av bygningen ved gbnr. 27/104 som offentlig bygg ble avsluttet i 2014. Eiendommen med bygningsmasse ble formelt avhendet og fikk tinglyst ny privat eier den 19.09.2017. Bygningen er dermed ikke i offentlig eie lenger og tjener ikke lenger sitt formål som offentlig bygg. Formålet har allerede vært fraviket med tillatelse til bruksendring til bo- og servicesenter i august 2017. En kan dermed ikke se negative konsekvenser med å fravike plankravet. Kommunen kan i det konkrete ikke se at hensynet bak bestemmelsen knyttet til plankrav vil bli vesentlig tilsidesatt.

Etter en samlet vurdering ser kommunen at dispensasjonen til bruksendring kan innvilges slik omsøkt.

Søker har tatt høyde for universal utforming i forbindelse med fasadeendringen ved at det er planlagt rullestolrampe til den nye inngangen. Utover dette har ikke kommunen noen kommentarer til tiltaket fasadeendringen. Tiltaket anses å være i tråd med gjeldende lover og forskrifter og skal derfor godkjennes.

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
Jens Vidar Helander	SØK	1	søker
Jens Vidar Helander	PRO/UTF	1	Arkitektur (bygningstegninger og situasjonsplan), bygningmessige tiltak og parkering(grunnarbeider)

Saksutredning/begrunnelse for vedtaket

Sammendrag saksgang

- 03.07.2018 Søknaden ble mottatt.
- 03.07.2018 Søknaden manglet nødvendig tillatelse fra Arbeidstilsynet.
- 18.09.2018 Tillatelse fra Arbeidstilsynet gitt.
- 02.10.2018 Igangsettingssøknaden for bruksendring og fasadeendring for krystallen lokal handel godkjennes.

Nabovarsel

I medhold av plan- og bygningsloven § 21-3, gis fritak for varsling til eierne av gnr/bnr 27/37 og 27/9, da deres interesser ikke berøres av arbeidet.

Situasjonsplan

Plasseringen av tiltaket godkjennes som vist på situasjonsplan mottatt 03.07-2018.

Arealdisponering

Omsøkte tiltak medfører at eiendommen vil bli bebygd med nytt bruksareal på 1084 m² og et bebygd areal på 749 m². Størrelse på eiendommen er 12434 m², noe som vil medføre en grad av utnyttning som følge av tiltaket på 9 %.

Arealopplysninger oppgitt i søknadsdokumentasjonen vil danne grunnlag for oppdatering i ulike offentlige registre, eks. matrikkelen.

Vurdering i forhold til arealplan

Gjeldende plan: Kommuneplanens arealdel for Tana kommune 2002-2013.

Gjeldene formål: Offentlig bygg.

Tiltaket anses å være i strid med kommuneplanen arealdel med hensyn til gjeldende formål i Kommuneplanens arealdel for Tana kommune 2002-2013 og tiltaket er betinget av dispensasjon.

Dispensasjoner

Vilkårene for å kunne gi dispensasjon fremgår av plan- og bygningsloven § 19-2. Søknaden må vurderes i forhold til de offentlige hensyn som skal ivaretas gjennom plan- og bygningsloven og den aktuelle planen, og spesielt hensyn til en forsvarlig areal- og ressursdisponering. Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Forhold vedrørende søkers person kan bare tillegges vekt i helt spesielle tilfeller. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Kommuneplanen er et resultat av hva kommunens øverste myndighet har bestemt for arealutviklingen av kommunen for en viss periode.

Om en i perioden velger å benytte seg av dispensasjonsadgangen kan dette på sikt kunne undergrave hele kommuneplanen som planverktøy. Slike hensyn trekker imot å kunne tillate konkrete dispensasjoner fra gjeldende kommuneplan.

Tiltaket er betinget av dispensasjon fra gjeldende kommuneplanens arealdel, og en vil i det følgende vurdere omsøkte dispensasjoner.

Der søkt dispensasjon fra gjeldende kommuneplanens plankrav Generelt om plankravet

Etter plan- og bygningsloven § 12-1 tredje ledd jfr. § 11-6 tredje ledd så kreves det reguleringsplan for «større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn.»

Kommunen legger vekt på at tiltaket i seg selv ikke vil få negative eller vesentlige endringer i bestående miljø eller utløser behov for andre tiltak som samlet kan gi større virkninger. En kan videre ikke se at tiltaket vil plasseres i et sårbart område.

Kommuneplanens arealdel er gått ut på dato og er dermed ikke oppdatert. Bruken av bygningen ved gbnr. 27/104 som offentlig bygg ble avsluttet i 2014. Eiendommen med bygningsmasse ble formelt avhendet og fikk tinglyst ny privat eier den 19.09.2017. Bygningen er dermed ikke i offentlig eie lenger og tjener ikke lenger sitt formål som offentlig bygg. Formålet har allerede vært fraviket med tillatelse til bruksendring til bo- og servicesenter i august 2017. En kan dermed ikke se negative konsekvenser med å fravike plankravet. Kommunen kan i det konkrete ikke se at hensynet bak bestemmelsen knyttet til plankrav vil bli vesentlig tilsidesatt.

Atkomst / avkjørsel

Tiltaket medfører ikke endrede atkomstforhold.

Parkering

Parkeringsbehov er ivare tatt jf. godkjent situasjonsplan datert 03.07.2018.

Vannforsyning og avløp

Søknaden innebærer ingen endringer med hensyn til vannforsyning og avløp.

Ansvar

Følgende foretak erklærer ansvarsrett i tiltaket:

Foretak	Funksjon	T.k	Ansvarsområde
Haugsnæs Elektro AS	PRO/UTF	1	El.arbeider

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

Bruk og bruksendring

Generelt om bruksendring

Plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstav d jfr. sak § 2-1 pålegges tiltakshaver å søke om tillatelse og ikke gjennomføre bruksendring før bygningsmyndighetene har gitt uttrykkelig tillatelse til ny bruk.

Om det foreligger en søknadspliktig bruksendring må det dokumenteres at bygningen tilfredsstillende de tekniske rammebetingelser som den omsøkte bruk krever. Ny bruk betinger at de materielle reglene som gjelder på søknadstidspunktet blir oppfylt, og hvis det er kommet skjerpene krav etter bygget ble oppført vil det være disse som gjelder jfr. plan- og bygningsloven § 31-2 første ledd annet punktum. Eks. krav til personlig eller materiell sikkerhet, miljø, helse, installasjoner og brukbarhet, byggegrunn, teknisk infrastruktur med videre.

En del av vurderingstemaet blir også om virksomheten og omsøkt bruk vil kunne påvirke omgivelsene på en negativ måte jfr. plan- og bygningsloven § 30-2.

Kommunal og forvaltningskomiteen har i I.Inst. O.nr. 50 (2008-2009) s. 8 lagt til grunn at når et bygg er oppført: «kan det brukes til det formålet og på den måten det er gitt byggetillatelse for. Hvis byggverkene skal brukes på en annen måte enn forutsatt, kreves tillatelse til dette.»

Det må dermed vurdere hvor presist tidligere godkjent bruk er angitt. Hvor mer presist tidligere godkjent bruk er angitt, dess mindre skal det til for at ny bruk er «noe annet», og at bruken dermed vil utløse en søknadspliktig bruksendring.

Det fremgår av sak § 2-1 bokstav a og b at:

«Bruksendring er søknadspliktig dersom

a) byggverk eller del av byggverk tas i bruk til eller blir tilrettelagt for annet enn det som følger av tillatelse eller lovlig etablert bruk,

b) endret bruk av byggverk eller del av byggverk kan påvirke de hensyn som skal ivaretas i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven i forhold til byggverket, tilhørende utearealer eller omgivelser, (...).

Bokstav b er formulert slik at søknadsplikten utløses dersom den endrende bruk kan påvirke de hensyn som skal ivareta i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven.

I juridisk litteratur Pedersen m.fl. s 553 er det anført slik at «I dette ligger at det er tilstrekkelig at det er en rimelig mulighet for at bygningsmyndighetene vil se annerledes på den nye bruk enn på den lovlig etablerte. I så fall må tiltakshaveren søke og på den måte overlate vurderingen til bygningsmyndighetene.»

Det kan utledes av rettspraksis at det ikke skal store endringer før kommunen har adgang til å vurdere den endrende bruken.

Bruksendring i strid med plan

Søknadsplikten skal ivareta de bygningsmessige krav. Dersom den nye bruken er i strid med gjeldende plangrunnlag, vil dette i seg selv utløse søknadsplikt etter plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstav d. Dette vil gjelde uavhengig om ny bruk ligger innenfor hovedformålet etter § 12-5 annet ledd nr. 1. Ny bruk på tvers av underformålene i § 12-5 nr. 1 vil også utløse søknadsplikt og være betinget av dispensasjon fra reguleringsplanen.

Uttalelse / krav fra andre myndigheter

Arbeidsmiljømyndighet

Arbeidstilsynet har gitt samtykke til planene i brev datert 14.09-2018.

Ferdigattest

Når tiltaket er ferdigstilt, skal søknad om ferdigattest sendes til Tana Kommune, 9845 Tana. 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.

Tiltakshaver er selv ansvarlig for at bruksendringen blir i henhold til tillatelsen.

Dersom det ved kommunens tilsyn avdekkes klare mangler ved kontrollen, vil kommunen vurdere å stille krav om uavhengig kontroll.

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, 9845 Tana. 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.

Tiltakshaver er selv ansvarlig for at tiltaket blir i henhold til tillatelsen.

Dersom det ved kommunens tilsyn avdekkes klare mangler ved kontrollen, vil kommunen vurdere å stille krav om uavhengig kontroll.

Klageadgang

Denne avgjørelsen er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser som kan påklages av partene til overordnet forvaltningsorgan inne 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.

Gebyr

Se kommunens hjemmeside under betalingssatser. Faktura vil bli ettersendt.

Saksbehandlingstid

Kommunens saksbehandlingstid er 15 dager.

Ved all kontakt med kommunen i denne sak, vennligst referer til saksnummer 2018/1574.

Med hilsen

Svein Ottar Helander
Avdelingsleder
Utviklingsavdelingen

Ida Martine S. Nilsen
Byggesaksbehandler

Kopi: Hjemmelshaver, Ester Kathrine Utsi

Austertanaveien 4740 9845 Tana