



Grane kommune

Teknisk- og næringsavdelingen

Deres ref

Vår ref

2024/339-2

Delegert saksnummer

68/25

Saksbehandler

Håkon Husby -75182253 / 48259739

Dato

19.03.2025

Melding om vedtak

TORSJON AS

Åsgata 30
8800 SANDNESSJØEN

Svar på søknad om rammetillatelse

Deres søknad er behandlet på delegasjon, og det er fattet følgende vedtak i saken:

Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 20-1 og § 31-3 innvilges søknad om bruksendring fra næring til fritid på GBNR. 71/17.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 31-4 gis det unntak fra de omsøkte kravene i TEK17 om universell utforming og energieffektivitet.

Jf. plan- og bygningsloven § 23-1 er tiltakshaver ansvarlig for at tiltaket utføres i samsvar med de krav som følger av bestemmelser gitt i medhold av plan- og bygningsloven.

Er ikke tiltaket igangsatt senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 skal alle søknadspliktige tiltak avsluttes med ferdigattest som utstedes av kommunen når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse fra tiltakshaver eller ansvarlig søker.

Som begrunnelse for vedtaket vises det til saksutredningen.

Du kan klage på dette vedtaket jf. forvaltningslovens § 28. Klagefristen er tre uker, regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

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 kommer frem.

Begrunnet klage sendes til post@grane.kommune.no

Saksbehandler i saken:

Med hilsen

Håkon Husby
Ingeniør

Dette dokumentet er elektronisk sendes uten håndskrevet signatur

Kopi til:

ILLEBRA EIENDOM AS

c/o Kim Bech Rolighetsveien 16

Saksopplysninger:

Ansvarlig søker, Torsjon AS, søker om rammetillatelse til bruksendring og dispensasjon for GBNR. 71/17 i Fiplingdal, tidligere Fiplingdal kirke. Tiltakshaver er hjemmelshaver Illebra Eiendom AS.

Om søknaden:

Søknaden er en rammesøknad om bruksendring fra næring (helse- og sosialtjenester) til fritidsbolig, søknad om dispensasjon fra bestemmelsene om utnyttelsesgrad og fargevalg for fritidseiendommer i kommuneplanens arealdel samt søknad om dispensasjon fra TEK17 for bestemmelse om universell utforming og energieffektivitet.

Ansvarlig søker innehar sentral godkjenning som ansvarlig søker for alle typer tiltak i tiltaksklasse 2.

Planstatus:

Eiendommen er ikke omfattet av noen reguleringsplan, det er således kommuneplanens arealdel som gjeldende arealplan for eiendommen. I KPA er eiendommen GBNR. 71/17 avsatt til LNFR 23 med mulighet til spredt utbygging og tiltak:

LNFR <u>med</u> mulighet til spredt utbygging og tiltak
--

Byggetiltak, omfang og lokalisering

Det skal ikke tillates bygg nærmere dyrka mark enn 30 meter.

Det skal ikke bygges langs vassdrag nærmere enn 100 meter.

Bygg kan påbygges/ombygges/fradeles/oppbygges etter brann og skade. I disse LNFR-områdene kan tillates tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1 og matrikkelloven.

I LNFR 5, LNFR 7, LNFR 20 må plassering av hver enkeltsak avgjøres i samråd med Reindriftsforvaltningen/reindriftsnæringen.

Boliger i LNFR 1- 29

Fradelte enkelttomter til boligformål skal ikke være større enn 2 dekar.

Ved spredt bygging av 5 boliger i samme område, skal det være uteoppholdsareal for nærlekeplass (ikke-offentlig areal). U-grad 10 % BYA, byggstørrelse: 150 m² BRA

Fritidsboliger i LNFR 1-29

Side 7 av 13

Fradelte enkelttomter til fritidsformål skal ikke være større enn 1 dekar, U-grad 10 % BYA, byggstørrelse: 100 m² BRA.

Utleiehytter til utmarksturisme skal ikke være større enn 50 m² BRA.

Fritidsboliger skal ha fargene brunt, grønt eller grått etter omgivelsene.

Vurdering:

Vurdering av bruksendring fra næring (helse- og sosialtjenester) til fritidsbolig:

Det er saksbehandlers vurdering av bruksendringen kan tillates iht. gjeldende bestemmelser:

«Byggetiltak, omfang og lokalisering

Bygg kan påbygges/ombygges/fradeles/oppbygges etter brann og skade.» (saksbehandlers understreking, red.adm.)

Dette begrunnes i fremtidig og bærekraftig bruk av bygget; dersom bruksendring ikke innvilges vil kirken med all sannsynlighet bli stående til forfall da all bruk av bygget som kirke har opphørt. Bygget er avvigslet av biskopen i Sør-Hålogaland bispedømme:

Biskopen vil med dette bekrefte at godkjenningen av bygget for kirkelig bruk trekkes tilbake. Fiplingdal kirke vil derfor for fremtiden ikke lenger ha status som bygg godkjent og vigslet til kirkelig bruk.

Vurdering av søknad om dispensasjon fra bestemmelsene om utnyttelsesgrad og fargevalg for fritidseiendommer:

Bygget (b.nr. 188100899) har BRA på 115 m² og er malt i fargen Trønderrødt. Tomta er på 534 m², altså får tomta en utnyttelsesgrad på ca. 23 %.

Plan- og bygningslovens § 31-3 *Tiltak på eksisterende byggverk som er eller brukes i strid med senere vedtatt plan* sier at det kan gis tillatelse til blant annet bruksendring, dersom planen følges for det aktuelle tiltaket. Planen følges, ettersom fritidsbebyggelse ikke er i strid med arealformålet: LNFR med mulighet til spredt utbygging og tiltak. Det er bruksendringen som utløser strid med gjeldende bestemmelser om utnyttelsesgrad og fargevalg. Ettersom bruksendringen kan tillates jf. pbl § 31-3, må også konsekvensen av dette, overskridelse av utnyttelsesgrad og fargevalg, tillates iht. pbl § 31-3.

En senere søknad om tilbygg/påbygg vil utløse krav om dispensasjon fra bestemmelsene om byggstørrelse og utnyttelsesgrad.

Vurdering av søknad om dispensasjon fra TEK17 for bestemmelse om universell utforming og energieffektivitet:

Pbl § 31-4 *Kommunens adgang til å gi helt eller delvis unntak fra krav*

Ved tiltak etter § 20-1 på eksisterende byggverk kan kommunen gi helt eller delvis unntak fra tekniske krav, dersom det vurderes som forsvarlig ut fra sikkerhet, helse og miljø. Ved vurderingen skal kommunen legge vekt på følgende:

- a. byggverkets alder, formell vernestatus, type, formål, plassering, varigheten av tiltaket og nåværende tekniske tilstand*
- b. forhold som kan redusere negative konsekvenser ved at det gis unntak*
- c. fordeler som oppnås med tiltaket.*

Det er saksbehandlers vurdering unntak fra TEK17's bestemmelser om universell utforming og energieffektivitet vurderes som forsvarlig ut fra sikkerhet, helse og miljø, mht. byggets alder og tidligere bruk og tekniske tilstand.

Ved å innvilge unntak fra TEK17 vil tiltakshaver kunne utnytte ressursene til ivaretagelse og utbedring av byggets tilstand. Dette vurderes som mer hensiktsmessig enn å ilegge krav om ombygging til universell utforming.

