



Saksframlegg

Søknad om bruksendring gbnr. 36/1/3 - dispensasjon frå reguleringsplan for Folkestadbyen

Utval	Utvalssak	Møtedato
Hovudutvalet for plan og miljø		

Endeleg vedtaksrett i saka har: Hovudutval for plan og miljø

Dokument i saka:

Reguleringsplan for Folkestadbyen, planid. 199703

Vedlegg

- 1 Søknad om bruksendring 2 og 3 etasje Banken
- 2 Skomdal Eigendom as omreguleringsplan 2026
- 3 Søknad om bruksendring

Bakgrunn for saka:

Eigar av gbnr 36/1/3, Folkestadgata 3 og 5 søker om dispensasjon frå reguleringsplan for Folkestadbyen planid 199703, for å bygge om 2. og 3. etasje i bygget til bustadføremål. Egedomen er regulert til forretningsføremål i dag.

I 2021 vart det og søkt om dispensasjon for ombygging av 2. etasje til bustad, denne søknaden vart innvilga. Men da tiltaket ikkje er gjennomført søkast det derfor på nytt nå.

Vurdering:

Saka er vurdert ut frå strategi i Kommuneplanen sin samfunnsdel Fyresdal kommune 2023-2035; Fyresdal kommune skal legge til rette for attraktive bustadområde

Denne bygningen ligg inne i reguleringsplan for Folkestadbyen, her er området regulert til byggeområde for næring. I føresegnene til planen under pkt. 3.1 Byggeområde står det at i område N2 *kan området brukast til næringsformål (handel, kontor). Det kan tillatast innslag av offentleg service.*

Vidare under pkt. 7 , bygningsrådet kan tillate mindre vesentlege unntak frå desse bestemmelsane når det er særlege grunner som talar for det.

Det er tale om ein bruksendring av 2. og 3. etasje til bruk som bustad, noko som vil krevje dispensasjon frå reguleringsplanen for Folkestadbyen. Bruksendring er i tillegg søknadspiktig etter plan- og bygningslova § 20-1 med krav om ansvarleg føretak.

For bygg eldre enn 2011 gjeld dette;

[Bruksendring i eldre boliger - Direktoratet for byggkvalitet](#)

Sjå og plan- og bygningslova § 31-2 fjerde ledd <https://lovdata.no/lov/2008-06-27-71/§31-2>

Her står mellom anna: *Kommunen kan gi tillatelse til bruksendring og nødvendig ombygging og rehabilitering av eksisterende byggverk også når det ikke er mulig å tilpasse byggverket til tekniske krav uten uforholdsmessige kostnader, dersom bruksendringen eller ombyggingen er forsvarlig og nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk. Kommunen kan stille vilkår i tillatelsen.*

Det ligg føre to vilkår for å kunne gje dispensasjon etter Plan- og bygningslova (PBL) § 19-2.

- Dispensasjon kan ikkje gjevast dersom omsyna bak føresegner det dispenserast frå vert vesentleg tilsidesett.
- Fordelane ved å gje dispensasjon skal vere vesentleg større enn ulempene. Om vilkåra for å kunne gje dispensasjon ligg føre, har søkjar likevel ikkje krav på dispensasjon. Då kan det gjevast dispensasjon.

Bygningen er regulert til næringsføremål; handel, kontor, byggets 1.etg brukast til næring og skal fortsette med det. 2. etasje er utleigd til ambulansetenesten som opphaldstad for personell på vakt, kontor og lager. 3. etasje er eit råloft.

Ein kan ikkje sjå at ombygging til bustad i 2. og 3. etasje vil sette omsynet til føresegna vesentleg til side da det framleis vil vere handel i 1.etg. Historisk har det også vore leilegheit i 2.etasje i bygget. Ei ombygging til bustad vil å gjere at ein får utnytta heile bygningsmassen på eit betre måte. Ein vil og møte eit aukande behov for sentrumsnære bustader.

Konklusjon:

Med bakgrunn i vurderingane over kan ein ikkje sjå at føresegnene i reguleringsplan for Folkestadbyen blir sett vesentleg tilside. Tiltaket vil auke tilgangen på sentrumsnære bustader samtidig som ein beheld næring i 1.etasje.

Innstilling frå kommunedirektøren:

I medhald av plan- og bygningslova 19-2 blir det gjeve dispensasjon frå næringsføremålet i reguleringsplan for Folkestadbyen, for å etablere bustad i 2. og 3.etasje i bygget på gbnr.36/1/3.

Vilkåra for å kunne gje dispensasjon er tilstades, tiltaket vil tilføre sentrumsnære bustader.

Etter plan- og bygningslova § 21-9 1. ledd er vedtaket gyldig i 3 år frå vedtaksdato. Om tiltaket settast i gang men innstillast i meir enn 2 år, fell også tillatinga bort.

Det må søkjast om byggeløyve for bruksendring, jfr. Pbl § 20-1

Gebyr for søknad om dispensasjon frå reguleringsplan kr 8 900,- sendast Skomdal eigedom AS, Folkestadgata 3, 3870 Fyresdal.

Ulf Pedersen	
Kommunedirektør	Mona Gundersen
	avdelingsingeniør