



Saksframlegg

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>
	Arealutvalget	

Saksbehandler: Grethe Rostad

Arkivsak: 2019/2587

Dato: 04.04.2019

Byggesak - Fevågveien 9 - gbnr. 138/30 - Bruksendring

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Arealutvalget gir med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for Rissa for bruksendring fra bolig til fritidsbolig på eiendommen gnr. 138, bnr. 30 som omsøkt.

Oppsummering:

Hensynet til planen vil ikke bli vesentlig tilsidesatt.

Fordelene anses å være klart større enn ulempene.

Saksutredning

Indre Fosen kommune har mottatt søknad om dispensasjon og bruksendring av bolig på eiendommen gbnr. 138/30. Eiendommen ligger i LNF-områder i kommuneplanens arealdel hvor tiltak til annet formål i utgangspunktet ikke er tillatt. Det søkes derfor om dispensasjon fra LNF-formålet.

Som begrunnelse for dispensasjonssøknaden er anført:

Eiendommen blir brukt i helger og ferier.

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. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Ved dispensasjon fra loven og forskriften til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.

Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

Saken er ikke forelagt statlige eller regionale myndigheter da deres saksområde ikke anses berørt. Saken kunne vært sendt til Statens vegvesen på grunn av endret bruk av avkjørsel,

men dette anses ikke nødvendig da en bruksendring fra bolig til fritidsbolig medfører mindre bruk av avkjørselen.

Vurdering

Kommunen har tidligere hatt streng praksis på bruksendring fra boliger til fritidsboliger. I de siste 2 årene har dette blitt lempet noe på dersom:

- det kunne dokumenteres at eiendommen har vært benyttet som fritidsbolig og
- at det er betalt offentlige gebyrer som for fritidsbolig i lengre tid.

Dette er ikke tilfellet i denne saken. Saken anses derfor prinsipiell og legges frem for Arealutvalget.

Faktorer som kan spille inn ved vurdering om bruksendring skal kunne gis er hvor eiendommen ligger i forhold til kommunikasjonsveier, nærhet til sentrumsfunksjoner og andre boligeiendommer osv.

Hensynet til LNF-formålet:

Eiendommen er i dag bebygd med bolig og uthus/garasje. Hvorvidt bygningene benyttes som fritidsbolig eller boligformål har liten betydning for landbruks-, natur, eller friluftinteressene. Hensynet til formålet anses ikke å bli tilsidesatt som følge av en bruksendring her.

Fordeler/ulempes:

Eiendommen ligger over 3 km fra skole og butikk. Utvikling av boligområder vil mest sannsynlig ikke være aktuelt her med det første. Det er ikke andre boligeiendommer i nærheten av omsøkte eiendom. Nærmeste befinner seg ca 100 meter over på andre siden av Fv.

Boligen er sannsynligvis bygd ila første del av 1950-tallet. Vi anser det som sannsynlig at bygget ikke tilfredsstiller flere av dagens krav i teknisk forskrift som for eksempel, tilgjengelig boenhet, energi, ventilasjon, radon osv, og det vil kreve betydelige ressurser å oppgradere bygget i tråd med kravene. Enkelte krav vil også være umulige å tilfredsstille uten at det går på bekostning av beboeligheten. Flere av kravene gjelder ikke for fritidsbolig, og bygget tilstand anses derfor å ligge nærmere kravene for fritidsbolig enn for bolig.

Videre anses kan det være som en fordel med mindre bruk av eksisterende avkjørsel. Det er ikke avdekket spesielle ulemper som følge av bruksendringen. Fordelene anses med dette å være klart større enn ulempene.

Vedlegg

- 1 138/30 - planskisse
- 2 138/30 - kart
- 3 138/30 - dispensasjonssøknad