



MELDING OM VEDTAK

Roar Svenning
Troningveien 99
7178 Stokkøy

Deres ref.

Vår ref.
/5058/88/1/ERLAUN

Dato
25.05.2020

**5058/88/1 - BYGGETILLATELSE OG DISPENSASJON REGULERINGSPLAN - ULOVLIGE
BYGGEARBEIDER - OPPFØRING AV BADSTUE I MIDDAGSHAUGEN - TORILD
LANGKLOPP OG ROAR SVENNING**

Vedtaket kan påklages til kommunen. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt inne fristens utløp.

Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket, angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner du vil anføre for klagen. 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.

Med hilsen

Trude Iversen Hårstad
Fagleder

Erlend Aune
Avdelingsingeniør

Kopi:
Torild Langklopp



SAKSFRAMLEGG

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>
33/20	Planutvalget	20.05.2020

5058/88/1 - BYGGETILLATELSE OG DISPENSASJON REGULERINGSPLAN - ULOVLIGE BYGGEARBEIDER - OPPFØRING AV BADSTUE I MIDDAGSHAUGEN - TORILD LANGKLOPP OG ROAR SVENNING

Rådmannens innstilling

Planutvalget finner det svært beklagelig at tiltakshaver har oppstartet arbeidene og ferdigstilt arbeidene med oppføring av badstue før tiltaket var omsøkt og en tillatelse var gitt. Nå når en ser at tiltaket hadde blitt godkjent om tiltaket var omsøkt anser kommunen det ikke nødvendig med videre forføyninger utover økte byggesaksgebyr i henhold til gebyrregulativet for 2020, vedtatt av kommunestyret 11.12.2019. På samme måte blir andre ulovlighetssaker løst når retting utføres og tiltaket blir godkjent.

Planutvalget gir dispensasjon fra reguleringsplan *endring del av Middagshaugen, planid 201506* slik dere søkte om. Vi viser til vurderingene lenger ned i saken. Vi gir samtidig tillatelse til oppføring av badstue på gnr. 88 / bnr. 1.

Dispensasjonen begrunnes med at det blir mindre inngrep i terrenget ved et bygg kontra eventuelt flere. Allmenne- og miljømessige interesser berøres ikke av tiltakene.

Vedtaket er fattet etter følgende lovverk:

Plan- og bygningsloven § 19-2 (dispensasjon), § 20-2 (søknadsplikt) og § 21-4 (behandling av søknaden i kommunen)

Vedtaket er fattet etter reglene i Åfjord kommunes delegeringsreglement.

Ansvarsretter

Tiltaket er av mindre bygg og kan oppføres av tiltakshaver, jfr. plan- og bygningsloven (pbl) § 20-4.

Andre ting dere må ta hensyn til

1. Tiltaket kan ikke tas i bruk før det er søkt om, og gitt, midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Les mer om ferdigattest på afjord.kommune.no.

Saksprotokoll i Planutvalget - 20.05.2020

Behandling:

Votering:

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Planutvalget finner det svært beklagelig at tiltakshaver har oppstartet arbeidene og ferdigstilt arbeidene med oppføring av badstue før tiltaket var omsøkt og en tillatelse var gitt. Nå når en ser at tiltaket hadde blitt godkjent om tiltaket var omsøkt anser kommunen det ikke nødvendig med videre forføyninger utover økte byggesaksgebyr i henhold til gebyrregulativet for 2020, vedtatt av kommunestyret 11.12.2019. På samme måte blir andre ulovlighetssaker løst når retting utføres og tiltaket blir godkjent.

Planutvalget gir dispensasjon fra reguleringsplan *endring del av Middagshaugen, planid 201506* slik dere søkte om. Vi viser til vurderingene lenger ned i saken. Vi gir samtidig tillatelse til oppføring av badstue på gnr. 88 / bnr. 1.

Dispensasjonen begrunnes med at det blir mindre inngrep i terrenget ved et bygg kontra eventuelt flere. Allmenne- og miljømessige interesser berøres ikke av tiltakene.

Vedtaket er fattet etter følgende lovverk:

Plan- og bygningsloven § 19-2 (dispensasjon), § 20-2 (søknadsplikt) og § 21-4 (behandling av søknaden i kommunen)

Vedtaket er fattet etter reglene i Åfjord kommunes delegeringsreglement.

Ansvarsretter

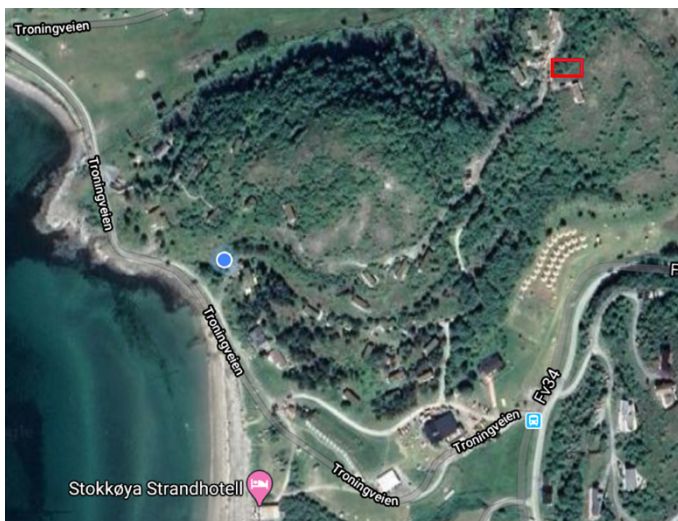
Tiltaket er av mindre bygg og kan oppføres av tiltakshaver, jfr. plan- og bygningsloven (pbl) § 20-4.

Andre ting dere må ta hensyn til

2. Tiltaket kan ikke tas i bruk før det er søkt om, og gitt, midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Les mer om ferdigattest på afjord.kommune.no.

Sakens bakgrunn og innhold

Det søkes om tillatelse til oppføring av badstue på gnr. 88 / bnr. 1 i Hosen på Stokkøya. Under er det satt inn utsnitt av situasjonskartet som fulgte søknaden.



Bilde 1: Oversiktskart. Rød firkant er plasseringen



Bilde 2: Situasjonskart med badstue inntegnet

Arbeidene med badstuen ble oppstartet og ferdigstilt før kommunen mottok søknad om tiltaket. Ulovligheten ble oppdaget ved en tilfeldighet i forbindelse med befarig i området den 04.12.2019. Det ble den 20.12.2019 sendt en e-post til eier av området der det ble informert om at kommunen hadde oppdaget bygget og at de fikk frist frem til 31.01.2020 med å søke. Hvis ikke vi mottok søknad innen fristen ville det bli vurdert ulovlighetsoppfølging etter pbl kapittel 32. Kommunen ble kontaktet 30.01.2020 angående saken, og det ble lovet at søknad skulle sendes inn snarlig, men etter to nye måneder var ikke tiltaket omsøkt og kommunen startet ulovlighetsoppfølging, og det ble sendt ut forhåndsvarsel etter pbl § 32-2. Søknad om tiltak uten ansvarsrett ble mottatt 13.04.2020.



Bilde 3: Tatt fra sør



Bilde 4: Nærbilde fra sør



Bilde 5: Nærbilde fra nord

Det er svært beklagelig at tiltakshaver har latt dette begynne før det formelle var i orden. Kommunen regner dette som en ulovlighetssak, men vil ikke forfølge saken videre. Ansvarlig saksbehandler for ulovlighetsoppfølging i Åfjord kommune bekrefter at andre ulovlighetssaker løses på samme måte. Når et ulovlig tiltak oppdages blir det stilt krav til retting. Retting i dette tilfellet er å søke om tillatelse til tiltak og prøve å få tiltaket godkjent. Blir ikke dette gjort stilles det krav til fjerning av tiltaket og tilbakeføring av området til opprinnelig stand. Varsel om tvangsmulkt og andre reaksjonsformer blir ikke brukt dersom retting som krevet blir utført. Reaksjonsform blir som i alle ulovlighetssaker forhøyet gebyr i henhold til gebyr- og avgiftsatser for Åfjord kommune 2020.

Området badstuen er oppført på er regulert og ligger i reguleringsplanen «endring del av Middagshaugen» med planid 201506. Der badstuen er plassert er arealet regulert til LNFR og tiltaket er ikke i henhold til reguleringsplan. Det er søkt om dispensasjon fra reguleringsplanen for oppføring av badstuen.

I søknad om dispensasjon skriver søker følgende:

Det søkes om dispensasjon for følgende tiltak:

Oppføring av felles badstu for eiendommene 88/60, 88/61, 88/62, 88/63, 88/64 i Middagshaugen hyttefelt, Hosnavika.

Begrunnelse for å søke dispensasjon:

Ovenstående eiendommer ønsker å oppføre en badstu i tilknytning til eiendommene. For at tiltaket skal være mest mulig integrert i naturen omkring, skjult i skog og lite synlig, samtidig som den skal være godt tilgjengelig, er det ønskelig å oppføre tiltaket utenfor regulert areal på 88/1.

Som grunneiere anser vi det som en god løsning å oppføre 1 felles tiltak for 5 eiendommer, for på denne måten å redusere inngrepene i omgivelsene.

Badstuen er plassert i et område der det er fem fritidseiendommer. Bygget er plassert på en slik måte som fremstår som en fortetting og ikke utvidelse av planområdet. Bygget får et bebygd areal på ca. 11 m² og er oppført i samme byggestil som resten i feltet. Bygget er plassert inne i skog og inn mot en skråning bestående av berg og naturlig vegetasjon så det ikke skal bli så fremtredende. Bygget er tilpasset omgivelsene uten terrenginngrep. Tiltaket slik det fremstår er reversibelt. Bygget kan med tiden fjernes og området vil mer eller mindre fremstå slik det gjorde før tiltaket ble bygd. Saksbehandler vil si bygget er plassert fint i terrenget. Badstuen er oppført for rekreasjon og felles bruk av eiendommene gnr. 88/6, 88/61, 88/2, 88/63 og 88/64.

Nabovarsel

Det er ikke innkommet merknader fra naboene. Ifølge søker så er det eiere av fritidseiendommene i området som har oppført bygget med tillatelse fra søker.

Vann og avløp

Ikke innlagt i badstuen.

Ekstern høring

Kommunen anser ikke at saken berører interessene til regionale høringsinstanser. Saken er derfor ikke sendt på ekstern høring.

Folkehelsevurdering

Ikke relevant for saken.

Administrasjonens vurdering

For at dispensasjon kan gis er det et vilkår at hensynene det dispenseres fra ikke blir «*vesentlig tilsidesatt*» jf. pbl. § 19-2, 1 ledd. Vilkåret «*vesentlig tilsidesatt*» er et strengt vilkår. Terskelen for at et hensyn er vesentlig tilsidesatt anses som høy.

Den videre vurderingen er om fordelene ved å gi dispensasjon etter en samlet vurdering vil være klart større enn ulempene ved å gi dispensasjon, jf. pbl. § 19-2, 2 ledd. Dette innebærer at det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for å gi dispensasjon.

I dette tilfellet er det fem eiere av fritidseiendommer i hyttefeltet som ønsker seg badstue og da ble det ført opp en felles badstue for å minimere inngrepene i terrenget. At en ønsker badstue er ingen selvfølge da reguleringsplanen ikke åpner for det, så her har tiltakshaver tatt en sjanse ved å la hytteeierne føre opp badstuen uten søknad og tillatelse til tiltaket. Ved å kun søke om et bygg og en tillatelse gis for bygget vil gi mindre terrenginngrep i området, samt at det blir færre dispensasjoner fra reguleringsplanen som også virker positivt. Det negative er at dette kan skape presedens for andre med fritidsboliger andre steder i samme reguleringsplan. Det anses som liten sjanse for at bygget skaper en presedens i feltet.

Plasseringen er valgt slik at det ligger skjult i terrenget og er ikke noe siluettbygg som enkelte av fritidsboligene er blitt. Badstuen er et enkelt bygg uten innlagt vann, og da ikke avløp. Det er trukket et rør fra eiendommen gnr. 88/62 som mest sannsynligvis er strøm. Det er sluk på gulvet for avrenning av damp i forbindelse med at badstuen er i bruk.

Begrunnelsen som er brukt for at bygget er oppført før det søkt om er at de trodde dette var et tiltak som ikke var søknadspliktig. Det hadde ikke vært søknadspliktig om tiltaket hadde vært i henhold til

reguleringsplan og vært på bebygd eiendom. I reguleringsbestemmelsene står det ikke noe om uthus eller anneks, kun maksimum utnyttelsesgrad på hver enkelt eiendom.

Etter en helhetsvurdering hvor ulike hensyn er veid opp mot hverandre er det klart at det foreligger en overvekt av hensyn som taler for å gi dispensasjon for omsøkte tiltak.