



Edna Skjervø Viken
Husfjellveien 7
7180 Roan

09.09.2020

5058/165/25 - Tillatelse og dispensasjon - Bruksendring av bolig til fritidsbolig - Øygårdveien 42 - Edna Skjervø Viken

Eiendom: Gårdsnr./bruksnr. 165/25	Adresse: Øygårdveien 42
Ansvarlig søker: -	D.sak: 222/20
Tiltakshaver: Edna Skjervø Viken	Arkivsaknummer: 2020/2273
Hjemmelshaver: Edna Skjervø Viken	Saksbehandler: ERLAUN

Åfjord kommune viser til søknaden din som vi mottok 17.07.2020. Søknaden gjelder Søknad om bruksendring av bolig til fritidsbolig på gårdsnummer (gnr.) 165 og bruksnummer (bnr.) 25. Dere/Du har søkt om dispensasjon fra arealformålet i kommuneplanens arealdel for gamle Roan kommune.

Vedtak

Åfjord kommune gir dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for gamle Roan kommune slik dere søkte om. Vi viser til vurderingene lenger ned i saken. Vi gir samtidig tillatelse til bruksendring av bolig til fritidsbolig på gnr. 165 / bnr. 25.

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

Da det søkes om bruksendring fra bolig til fritidsbolig, er tekniske krav for fritidsbolig oppfylt og endringer er ikke nødvendig. Det kreves derfor ingen ansvarshavende for tiltaket.

Andre ting dere må ta hensyn til

1. Tiltakshaver skal følge opp at arbeidene blir gjennomført i samsvar med plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter.
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.
3. Avvik fra tillatelsen må på forhånd godkjennes av kommunen. Ansvarlig søker/tiltakshaver må sende inn oppdaterte dokumenter, tegninger og situasjonsplan. Berører endringen naboer, må ansvarlig søker/tiltakshaver sende ut nytt nabovarsel.

Fakta om saken

Det søkes om bruksendring av bolig til fritidsbolig på gnr. 165 / bnr. 25 i Øygården. Eiendommen er i kommuneplanens arealdel for gamle Roan kommune avsatt til LNFR-område og det er søkt om dispensasjon fra arealplanen.

Nabovarsel

Det er ingen merknader fra naboer eller gjenboere.

Vann og avløp

Eiendommen er tilkoblet kommunalt vann- og avløpsnett, men eiendommen har egen slamavskiller på 4 m³. Kommunale gebyrer for dette endres automatisk av bruksendringen.

Fosen Renovasjon IKS tømmer slamavskillere og håndterer husholdningsavfallet på vegne av kommunen. Søker må kontakte Fosen renovasjon IKS for endring av avtale om slamtømming og henting av avfall. De har telefonnummer 73 85 85 90.

Ekstern høring

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

Kommunens vurderinger

Naturmangfoldloven

Det er ikke registreringer i Naturbase eller Artskart som hindrer tiltaket.

Søknaden omhandler forvaltning av fast eiendom. Ifølge naturmangfoldloven § 7 skal da lovens § 8-12 legges til grunn som retningslinjer.

Kommunen anser Naturbase og Artskart som gode nok informasjonskilder (kunnskapsgrunnlag), jamfør naturmangfoldloven § 8.

Siden kunnskapsgrunnlaget anses som godt nok, vil føre var-prinsippet i lovens § 9 ikke benyttes.

Samlet belastning på økosystemet anses å være liten, jamfør lovens § 10.

Tiltaket medfører ikke så stor skade på naturmangfoldet, at tiltakshaveren må betale for å hindre eller begrense skadene, jmfør naturmangfoldloven § 11.

Det vil ikke brukes teknikker eller driftsmetoder som kan skade naturmangfoldet så mye at det krever særlige tiltak, jmfør naturmangfoldloven § 12.

Kulturminneloven: Ingen merknader

Skred/flom/rasfare/havnivåstigning: Ifølge skrednett.no og sehavniva.no ligger tiltaket utenfor område for skred/flom/rasfare/havnivåstigning.

Vurdering av dispensasjon

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 søkt om bruksendring av bolig til fritidsbolig. Boliger har strengere tekniske krav og bygget oppfyller fritidsboligstandard. Det er ikke vedtatt boplikt i kommunen.

I området er det spredt bebyggelse og en blanding av boliger og fritidsboliger. Nærmeste nabo er også fritidsbolig. Alle naboer og gjenboere som er varslet har samtykket i planene.

En dispensasjon vil ikke i vesentlig grad sette til side hensynene i plan- og bygningslovens formålsparagraf, eller bestemmelsen det søkes om dispensasjon fra. Fordelene med å gi dispensasjon vurderes som klart større enn ulempene.

Gebyrer

Alle gebyrene for byggesak finnes på afjord.kommune.no.

Du betaler gebyrene som gjelder for det året søknaden leveres komplett.

Frist for å klage på vedtaket er tre uker

Hvis du, eller andre med klageadgang, ikke er enig i vedtaket, har du rett til å klage. Du må sende en skriftlig klage til kommunen senest 3 uker etter at du mottok vedtaket.

Send klagen til Åfjord kommune, Øvre Årnes 7, 7170 Åfjord. Eller via e-post til postmottak@afjord.kommune.no

I klagen må du skrive hvilket vedtak du klager på, hva du mener bør endres i vedtaket og begrunne hvorfor.

Hvis kommunen opprettholder vedtaket, sendes saken til Fylkesmannen.

Med hilsen

ÅFJORD KOMMUNE

Trude Iversen Hårstad

Fagleder

Erlend Aune

Avdelingsingeniør

Kopi:

FOSEN RENOVASJON IKS