



Turid Marie Eian
Balders Veg 62
7725 Steinkjer

23.09.2020

5058/173/42 - Tillatelse og dispensasjon - Bruksendring av bolig til fritidsbolig - Hongsandstranda 3 - Turid Eian

Eiendom: Gårdsnr./bruksnr. 173/42	Adresse: Hongsandstranda 3
Ansvarlig søker: Turid Eian	D.sak: 239/20
Tiltakshaver: Turid Eian	Arkivsaknummer: 2020/2703
Hjemmelshaver: Turid Eian	Saksbehandler: ERLAUN

Åfjord kommune viser til søknaden din som vi mottok 04.08.2020. Søknaden gjelder bruksendring av bolig til fritidsbolig på gårdsnummer (gnr.) 173 og bruksnummer (bnr.) 42. Du har søkt om dispensasjon fra arealformålet i reguleringsplan for Hongsand/Kråkøya.

Vedtak

Åfjord kommune gir dispensasjon fra arealformålet i reguleringsplan for Hongsand/Kråkøya, slik du søkte om. Vi viser til vurderingene lenger ned i saken. Vi gir samtidig tillatelse til bruksendring av bolig til fritidsbolig på gnr. 173 / bnr. 42.

Dispensasjonen begrunnes med at formålsparagrafen i plan- og bygningsloven tilsidesettes ikke i vesentlig grad og en dispensasjon vurderes større enn ulempe. Allmenne- og miljømessige interesser vil ikke være berørt av tiltaket.

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 ikke er behov for oppgradering av bygget for å tilfredsstille krav til fritidsbolig kreves det ikke erklæringer om ansvarsretter.

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 må startes opp senest 3 år etter at tillatelsen er gitt. Hvis ikke faller tillatelsen bort. Hvis tiltaket underveis blir innstilt i 2 år, vil tillatelsen også falle bort.
3. Hvis man støter på et mulig fredet kulturminne, skal arbeidet stanses med en gang. Fylkeskommunen og/eller Sametinget skal varsles.
4. 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.
5. 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. 173 / bnr. 42 i på Hognsand. Eiendommen er i reguleringsplan for Hongsand/Kråkøya regulert til boligformål og en bruksendring til fritidsbolig strider med plan. En tillatelse forutsetter at dispensasjon innvilges.

Nabovarsel

Det er ingen merknader fra naboer eller gjenboere.

Vann og avløp

Eiendommen har kommunalt vann, og privat avløp. Kommunale avgifter endres automatisk, mens avgifter for slamtømming og avfallshåndtering er det Fosen Renovasjon som styrer. Tiltakshaver må kontakte Fosen Renovasjon for endring av avtale.

Ekstern høring

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

Kommunens vurderinger

Naturmangfoldloven: Ikke relevant for bruksendringen.

Kulturminneloven: Ingen merknader

Skred/flom/rasfare/havnivåstigning: Ikke relevant for bruksendringen da et ikke tilføres ny bebyggelse.

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.

Eiendommen brukes i dag til fritidsformål så bruken endres ikke av bruksendringen. Eier bor ikke i Åfjord pr. dags dato. Flere av naboene benytter også boligene sine som fritidsboliger. Åfjord kommune har ikke innført boplikt på boliger i kommunen.

Krav til det byggetekniske i en bolig er strengere enn i en fritidsbolig, så bygget skal være innenfor fritidsboligstandard uten at det er behov for ombygging av bygget.

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