



Eva Aas
Ner Grøtemsgrenda 25
7584 Selbustrand

05.10.2020

5058/165/34 - Tillatelse og dispensasjon - Bruksendring av fritidsbolig til helårsbolig - Øygårdsveien 95 - Eva Aas

Eiendom: Gårdsnr./bruksnr. 165/34	Adresse: Øygårdsveien 95
Ansvarlig søker:	D.sak: 254/20
Tiltakshaver: Eva Aas	Arkivsaksnummer: 2020/2704
Hjemmelshaver: Eva Aas, Howard Mikalsen, Jørgen Nervik Mikalsen og Anny Tømmervold	Saksbehandler: BJØMUR

Åfjord kommune viser til søknaden din som vi mottok 04.08.2020. Søknaden gjelder bruksendring av fritidsbolig til bolig på gårdsnummer (gnr.) 165 og bruksnummer (bnr.) 34. Du har søkt om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for Roan og fra TEK 17.

Vedtak

Åfjord kommune gir dispensasjon fra kommuneplanens arealdel slik du søkte om. Vi viser til vurderingene lenger ned i saken. Vi gir samtidig tillatelse til tillatelse til bruksendring av fritidsbolig til bolig på gnr. 165 / bnr. 34.

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

Tillatelse gis på følgende vilkår:

- Kravene for energieffektivitet for bolig i TEK 17, kap.14 må være oppfylt innen 5 år. Dokumentasjon på at nødvendig tiltak er oppfylt må foreligge.



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

Det er ikke behov for ansvarsrett for tillatelse til bruksendring. Ved oppgradering til kravene i TEK 17 må det foreligge erklæring om ansvarsrett for søknadspliktig tiltakene som etter plan- og bygningsloven § 20-3 krever ansvarlig foretak.

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 fritidsbolig til bolig på gnr. 165 / bnr. 34 i på Hognsand. Eiendommen er i kommuneplanens arealdel for Roan avsatt til LNFR-område og en bruksendring til bolig strider med arealformålet. En tillatelse forutsetter at dispensasjon innvilges og det er søkt om dispensasjon fra i kommuneplanens arealdel.

Eiendommen er benyttet som fritidseiendom siden 2006 da den ble ombygd fra bedehus til fritidshus. Det er i henhold til TEK17, kap.14 strenger krav til energieffektivitet til bolig enn for fritidsbolig. Da disse kravene ikke er oppfylt forutsettes det at en dispensasjon innvilges.

Eiendommen har fire hjemmelshavere i tillegg til tiltakshaver. Det foreligger ingen erklæring fra de øvrige eiere og vedtaket oversendes derfor de øvrige eiere til orientering.

Nabovarsel

Søknaden er ikke nabovarslet da det vurderes at tiltaket ikke berører naboer eller gjenboere.

Vann og avløp

Eiendommen har kommunalt vann, og privat avløp med 3-kamret slamavskiller på 4 m³ med utslipp til sjø. Kommunale avgifter endres automatisk, mens avgifter for slamtømming og avfallshåndtering er det Fosen Renovasjon som håndterer. 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 bruksendring

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.

I dette tilfellet er det søkt om bruksendring av fritidsbolig til bolig. Kommunen er positiv og ønsker å være en tilrettelegger for større fast bosetting i kommunen. I dette tilfellet har tiltakshaver og ektefelle fått jobb i kommunen som vurderes å tilføre kommunen et positivt bidrag.

Kravet til bolig har strengere bygningstekniske krav med hensyn til energieffektivitet i henhold til TEK 17, kap. 14. Det vurderes at en oppgradering til dagens krav vil gi uforholdsmessige store kostnader på kort sikt. Skal eiendommen ha varig boligstatus gis en dispensasjon mot at kravene i TEK 17 må være oppfylt innen 5 år.

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

Bjørn Murvold
Avdelingsingeniør

Kopi:

Howard Mikalsen

Jørgen Nervik Mikalsen

Anny Tømmervold

FOSEN RENOVASJON IKS