



Oddmund Rånes
Flatlia 17
7170 Åfjord

10.03.2021

5058/64/76 - Tillatelse og dispensasjon - bruksendring av fritidsbolig til bolig - Øvre Flatlia 34 - Oddmund Rånes

Eiendom: Gårdsnr./bruksnr. 64/76	Adresse: Øvre Flatlia 34
Ansvarlig søker:	D.sak: 59/21
Tiltakshaver: Oddmund Rånes	Arkivsaksnummer: 2021/216
Hjemmelshaver: Oddmund Rånes	Saksbehandler: BJØMUR

Åfjord kommune viser til søknaden din som vi mottok 14.01.2021. Søknaden gjelder bruksendring av fritidsbolig til bolig til på gårdsnummer (gnr.) 64 og bruksnummer (bnr.) 76. Du har søkt om dispensasjon fra reguleringsplanen for Sandstad gård, planID. 201603 der eiendommen er regulert til fritidsformål.

Vedtak

Åfjord kommune gir dispensasjon fra reguleringsplan for Sandstad gård, slik dere søkte om. Vi viser til vurderingene lenger ned i saken. Vi gir samtidig tillatelse til bruksendring av fritidsbolig til bolig på gnr. 64 / bnr. 76. Tillatelsen gis på følgende vilkår:

- Tiltakshaver må selv kontakte Fosen Renovasjon IKS for endring av renovasjonsordning.

Dispensasjonen begrunnes med at det er andre boligen i samme felt, og i umiddelbar nærhet. Fritidsboligen er oppført etter gjeldende byggeteknisk forskrift og tilfredsstiller med det energikravet til bolig. En dispensasjon vurderes med det at formålsparagrafen i plan- og bygningsloven ikke tilsidesette i vesentlig grad, og en dispensasjon vurderes større enn ulempene.



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 Ålfjord kommunes delegeringsreglement.

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. 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. 64 / bnr. 76 i Flatlia. Eiendommen er i reguleringsplan for Sandstad gård regulert til fritidsformål og det er søkt om dispensasjon i henhold til plan- og bygningsloven § 19-3.

Eiendommen er omsøkt som fritidsbolig med tilhørende frittstående garasje. Fritidsboligen har et areal på 138 m² BRA, og garasje på 67 m² BRA. Byggetillatelse ble gitt i D.sak 101/19, datert 06.06.2019.

Nabovarsel

Det er ingen merknader fra naboer eller gjenboere.

Vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann og privat felles avløpsanlegg.

Ekstern høring

Søknaden er oversendt Statsforvalteren i Trøndelag og Trøndelag fylkeskommune for uttalelse.

Det foreligger ingen merknader fra sektormyndighetene ut over faglig råd om å gjennomføre en reguleringsendring hvis ønske er å legge til rette for boliger i dette området.

Kommunens vurderinger

Naturmangfoldloven: Vil ikke bli berørt av en bruksendring.

Kulturminneloven: Ingen merknader

Skred/flom/rasfare/havnivåstigning: Vil ikke bli berørt av en bruksendring.

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 det søkt om dispensasjon fra reguleringsplan for for bruksendring av fritidsbolig til bolig. Det er også andre boligen i samme felt, og i umiddelbar nærhet som i den senere tid er gitt bruksendring til bolig.

Det er noe forskjell på tekniske krav til en bolig i forhold til en hytte foruten for endrede kommunale avgifter. Dette gjelder bl.a. krav til vann- og avløpsanlegg, energikrav, krav til romhøyder, dørbredder, og tilfredsstillende atkomst (for bl.a. renovasjonsbil). Disse forholdene synes å være ivaretatt.

Avstanden fra sentrum til hyttefeltet er om lag 20 min med bil. Det er ikke opparbeidet gangvei helt frem, men det går daglig skolebuss forbi området.

I regulerte boligfelt er det krav om slokkevann. I dette tilfellet er det montert brannventil i koblingskummen på nordsiden av fylkesvei 50, og kravet anses som ivaretatt.

De praktiske vilkårene for en bruksendring synes å være til stede, både med hensyn til bostandard, atkomst og avløpsanlegg. Det må også vektlegges at kommunen etter kommuneplanen skal utøve en positiv holdning til opprettelse av spredt boligbebyggelse i grendene for å kunne opprettholde bosetningen.

Etter en totalvurdering vil en dispensasjon 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 med det 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:

FOSEN RENOVASJON IKS

