

**SAKSFRAMLEGG****Saksbehandler: Kari-Anne Rørstad**

| <b>Saksnr</b> | <b>Utvalg</b>                 | <b>Møtedato</b> |
|---------------|-------------------------------|-----------------|
|               | Planutvalget - Ørland kommune |                 |

**Søknad om dispensasjon fra reguleringsplan - bruksendring fra bolig til fritidsbolig - gnr. 74, bnr. 296**

Vedlegg:

- 1 Søknad om bruksendring fra helårsbolig til fritidsbolig
- 2 Oversiktskart - godkjent bolig/fritidsbolig - Uthaug

**Sakens bakgrunn og innhold**

I brev datert 17.10.2012 søker Oddvar Nilsen om tillatelse til bruksendring av gnr. 74, bnr. 296 fra bolig til fritidsbolig. Begrunnelse for søknaden fremgår av vedlagte søknad.

Eiendommen er i henhold til reguleringsplan for Uthaug sentrum regulert til boligformål. Søknaden må derfor behandles både som en dispensasjon fra plan og som en bruksendring av bygg/eiendom jf PBL § 20-1.

Jamfør PBL § 19-2 kan ikke dispensasjon gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra ... etc... blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Kommunen har de siste årene hatt en del søknader om bruksendring fra bolig til fritidsbolig, også i typisk opprinnelige boligstrøk. På Uthaug har vi hatt to saker de siste 5 år der planutvalget avsto begge - også etter klage. En lå i boligområdet ved sementstøperiet, og den andre på sørsiden av Utstrandveien.

**Administrasjonens vurdering**

I forbindelse med behandling av tilsvarende sak på Uthaug var kommunen i kontakt med Fylkesmannen i hensikt å få klarhet i en del usikkerheter knyttet til dette med krav til søknad om bruksendring og forholdet til avgiftsnivå på kommunale avgifter. En var da noe usikker på muligheten for å nekte bruksendring og dispensasjon alle den tid kommunen ikke har såkalt boplikt.

Konklusjonene fra fylkesmannen er at bruksendring skal omsøkes og at det dermed skal være mulig å avslå slik bruksendring dersom det begrunnes ut fra hensiktsmessig arealbruk. Fylkesmannen skriver:

"Poenget med å eventuelt avslå søknad om bruksendring, er å best mulig kunne opprettholde den ønskede arealbruken og det ønskede bosettingsmønsteret i kommunen. Dersom mange dispensasjoner for bruksendring til fritidsbolig gis omkring et kommunesentrum, vil dette kunne medføre vanskeligere forhold for dem som vil bo på stedet hele året. Dette fordi en eiendom hvor bruksendring til fritidseiendom er innvilget, for det første ikke kan brukes til helårsbolig uten ny bruksendring. Det må tas hensyn til at en bruksendring gjelder selve eiendommen, slik at de nåværende eieres personlige situasjon ikke kan tillegges større vekt. Deres situasjon er et veldig kortsiktig sammenlignet med bruk av eiendommen i overskuelig framtid.

Eiendommen vil for det andre komme i en annen kategori på eiendomsmarkedet. En slik eiendom vil ved avhending tiltrekke seg en annen kjøpergruppe, og den vil ofte være i en annen prisklasse. For det tredje kan det være generelt uheldig å blande helårsboliger og fritidsbebyggelse i et område, fordi de som bor på stedet hele året vil ha andre behov og interesser enn de som benytter sin eiendom til fritidsbolig. Det vil for eksempel kunne være mindre interesse blant "hyttefolket" til å løse utfordringer som de med helårsboliger merker mer av. Hensiktsmessig arealbruk i kommunen er et hensyn som kan begrunne avslag på søknad.

Når det gjelder avgifter, må disse i beregnes ut fra gebyrregulativets regler. Eiere av helårsbolig må i utgangspunktet betale gebyr for helårsbolig. Mange regulativ har imidlertid en bestemmelse som gir anledning til å skjønnsmessig redusere gebyr etter søknad hvis gebyret ut fra en konkret vurdering blir åpenbart urimelig. Dersom det er ønske om billigere avgifter basert på faktisk bruk, må gebyrregulativet evt. endres slik at det hjemler dette. Gebyrregulativet må uansett utformes i tråd med de bestemmelser som hjemler innkreving av gebyr, og disse vil gi rammene for hvilke gebyrsatser man kan ta for de ulike typer gebyr (selvkost, beregningsmåte osv.)"

Aktuelle eiendom ligger i et område som i all hovedsak består av boligeiendommer. Viser til vedlagte kart. En presiserer at enkelte boligeiendommer på kartet allikevel kan være i faktisk bruk som fritidsbolig. Hele området er regulert til boligbebyggelse (Sjøgata er regulert til antikvarisk område uten spesifisering av bolig eller fritidsbolig).

Boligen har god standard da den nylig har blitt påbygd og oppusset.

Dersom kommunen godtar stadige dispensasjoner og bruksendringer til fritidsformål kan man få en uønsket utvikling i område der strøket blir mer eller mindre "dødt" i vinterhalvåret. Dette er motivet for de kommuner som har såkalt "boplikt" eller "konsesjonsgrense 0". Håndheving av reguleringsplan vil imidlertid fungere neste på samme måte, men der faktisk bruk er vanskelig å regulere.

Et naturlig motiv for å søke bruksendring er å få reduksjon i kommunale avgifter. Avgift på eiendommen knyttes til godkjent bruk, og uten en dispensasjon fra plan med tilhørende bruksendring blir eiendommen å anse som en boligeiendom.

Det er imidlertid en kjensgjerning at enkelte bruker eiendom som fritidsbolig selv om den er regulert til og kun godkjent som bolig. Dette er vanskelig å håndheve. De betaler da allikevel avgift som for bolig. Vi vil også finne en del eiendommer i boligstrøk som både brukes som - og er godkjent som fritidsbolig. Men dette vil være eldre bruksendringer fra den tid en ikke anså bruksendring som problematisk.

I foranledningen til at Ørland ble valgt som hovedflybase for de nye kampflyene, er det som kjent utarbeidet nytt foreløpig støysonekart for kommunen. Denne viser at aktuelle eiendom ligger like i utkanten av rød støysone - dvs. en noe økt støybelastning enn i dag. En må vurdere om man i områder med forholdsvis stor støybelastning bør være mer åpen for å akseptere bruksendringer til fritidsbolig. Dvs. at færrest mulig støybelastede boliger vektes mer enn hensynet til "lyse vinduer" og bomiljø også om vinteren. Aktuell eiendom ligger imidlertid i et område hvor belastningen ikke kan anses som vesentlig.

Etter en helhetsvurdering av ovennevnte argumenter og prinsippet om likebehandling, mener administrasjonen søknad om dispensasjon og bruksendring bør avslås.

### **Utvalgslederens innstilling**

Søknad om bruksendring med tilhørende dispensasjon fra reguleringsplan for Uthaug for bruk av gnr. 74, bnr. 296 til fritidsboligformål avslås.

Begrunnelse: Eiendommen ligger i et typisk boligområde. Dispensasjoner for bruksendring i boligstrøk kan over tid gi en uønsket blanding av bolig og fritidsbebyggelse og problemer med å opprettholde ønsket arealbruk og bosettingsmønster i kommunen. En vektlegger da særskilt problemet med "mørklagte vinduer" i vinterhalvåret. En kan derfor ikke se at vilkårene for å innvilge dispensasjon er tilstede. Prinsippet om likebehandling tillegges også vekt.