

Elin Røkke

Solhaugvegen 280
7632 Åsenfjord

Deres ref.

Vår ref.
3265/2020/L44/SVEMOR

Dato
03.02.2020

TILBAKEMELDING PÅ EPOST DATERT 30.01.2020 VEDRØRENDE BRUKSENDING AV FRITIDSBOLIG TIL HELÅRSBOLIG

Viser til epost datert 30.01.2020.

Vi vil her svare på generelt grunnlag når det gjelder bruksending av fritidsbolig til helårsbolig/enebolig.

Planstatus

Tomten er i kommunedelplan for gamle Bjugn kommune avsatt til LNFR-formål (landbruk-, natur- og friluftsliv). For å bruksending til helårsbolig må det søkes om dispensasjon fra arealformålet i kommunedelplan for gamle Bjugn kommune. Kommunen kan ikke gi dispensasjon dersom hensikten bak arealformålet settes vesentlig til side. I tillegg må fordelene med dispensasjon være klart større enn ulempene. En dispensasjonssøknad må nabovarsles.

Adkomst

Det må søkes om utvidet bruk av eksisterende avkjørsel fra Fv.6356. Dette kan gjøres via digitalt via Statens vegvesen på følgende link <https://www.vegvesen.no/trafikkinformasjon/langs-veien/soknad-om-avkjørsel>

Avløp

Avløpsanlegget må tilfredsstille dagens krav for enebolig. Det er i vårt system registrert en slamavskiller på 2 m³ på tomta. Vår foreløpige vurdering er at denne kan være underdimensjonert. Vi anbefaler at du får en kompetent rørlegger, graveentreprenør etc. til å undersøke avløpsanlegget. Dersom det må gjøres noe med avløpsanlegget vil det være søknadspliktig med ansvarsrett fra ansvarlig foretak.

Parkering

Kommunedelplan for gamle Bjugn kommune krever parkering på egen tomt. Avhengig av byggets størrelse gjelder følgende krav:

- bolig under 50 m² bruksareal (BRA): 1 p-plass
- bolig 50 – 90 m² BRA: 1,5 p-plass
- bolig over 90 m² BRA: 2 p-plasser.

Byggtekniske krav

For bruksendring gjelder i utgangspunktet byggteknisk forskrift (TEK17) på søknadstidspunktet for bruksendringen. Kommunen kan tillate bruksendring selv om det ikke er mulig å tilpasse bygget til tekniske krav uten uforholdsmessige kostnader, dersom bruksendringen er forsvarlig og nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk. Dette er ikke på noen måte forhåndsgodkjenning av et unntak fra TEK17-krav og må vurderes i hvert enkelt tilfelle. Noe kostnader for å ivareta enkelte krav må påregnes. Vi anbefaler at du får en byggmester, byggeentreprenør etc. til å kartlegge hva som evt. må gjøres mtp. isolasjon, ventilasjon, planløsning, radonsikring osv., for så å avtale et møte med byggesakskontoret for å se nærmere på saken. Det vil også være krav om ansvarlig foretak i forbindelse med en eventuell bruksendringssøknaden.

Eventuelle spørsmål kan rettes til undertegnede på tlf. 46851727.

Med hilsen

Svein Erik Morseth

Saksbehandler

Ørland kommune