

Åse Anita Gimnes og Nils Morten Beitnes

Lenamælen 17

7224 MELHUS

Søknad innvilget - 91/103 Dispensasjon - Områdeplan for Melhus sentrum - nybygg garasje

Vedlagt følger saksutskriften for omsøkte tiltak.

Saken er behandlet som saksnr. 15/20 etter delegert myndighet fra Formannskapet .

Melhus kommune gir dispensasjon fra områdeplan for Melhus sentrum (2016001) for oppføring av garasje, som omsøkt. Begrunnelse og forutsetninger framgår av rådmannens vurdering.

Etter en samlet vurdering vil ikke tiltaket ikke vesentlig tilsidesetter hensynet bak plan, eller planens formålsbestemmelse. Fordelene er klart større enn ulempene.

Vedtaket er hjemlet i plan og bygningslovens § 19-2 .

Gyldighet

Det gjøres oppmerksomt på at en dispensasjon har gyldighet på 3 år. Dersom tiltaket ikke er satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort jfr. plan- og bygningslovens § 21-9.

Rett til å påklage enkeltvedtak

Melhus kommune gjør oppmerksom på at dette er et enkeltvedtak som kan påklages jf. forvaltningslovens § 27. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dagen da dette vedtaket kom fram til påført adressat. Kommunen ber om at saksnr 20/924 oppgis. Klagen kan sendes pr brev eller pr e-post til postmottak@melhus.kommune.no. Eller ved å benytte dette skjemaet: <https://kommune24-7.no/1653/702514>

Med hilsen

Ove Mogård
avdelingsleder plan- og byggesak

Stian Aspaas Haugen
rådgiver

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur



Søknad innvilget - 91/103 Dispensasjon - Områdeplan for Melhus sentrum - nybygg garasje/

Arkivsaksnummer: 20/924

Saksbehandler: Stian Aspaas Haugen

Vedtak:

Melhus kommune gir dispensasjon fra områdeplan for Melhus sentrum (2016001) for oppføring av garasje, som omsøkt. Begrunnelse og forutsetninger framgår av rådmannens vurdering.

Etter en samlet vurdering vil ikke tiltaket ikke vesentlig tilsidesetter hensynet bak plan, eller planens formålsbestemmelse. Fordelene er klart større enn ulempene.

Vedtaket er hjemlet i plan og bygningslovens § 19-2.

Saksdokumenter:

- Søknad om dispensasjon, mottatt 17.02.20
- Foreløpig svarbrev, datert 24.02.20
- Høringsbrev, datert 19.03.20
- Høringsuttalelse Teknisk drift, datert
- Foreløpig svar til byggesøknad sak 20/425, datert 23.01.20

Saksopplysninger:

Eier av gnr/bnr. 91/103 søker om dispensasjon fra områdeplan for Melhus sentrum (2016001) for ettergodkjenning av garasje. Det søkes om dispensasjon fra maks tillat utnyttelsesgrad på 35% BYA og avstand til privat veg på eiendommen 91/89. Garasje som allerede er oppført ligger 3 meter fra privat veg på eiendommen 91/89 og vil føre til en samlet utnyttelsesgrad på 49,5 % BYA, inkludert parkering.

Planavklaring:

Eiendommen 91/103 ligger innenfor områdeplan for Melhus sentrum (2016001) avsatt til B1. Innenfor område er det tillat med en utnyttelsesgrad på 35 % BYA. Dette framgår av bestemmelse 2.4. Omsøkte dispensasjon er i strid med dette, da det vil være en utnyttelsesgrad på 43,5 % BYA etter at garasjen er oppført. Videre er byggeavstanden til privat veg på 91/89 3meter, mens kravet er minimum 4 meter. Eiendommen 91/103 ligger også i et område vist med flomfare i områdeplanen.

Nabovarsel:

Det er sendt nabovarsel til berørte naboeiendommer på lovbestemt måte. Det foreligger ingen merknader innen fristen.

Høring:

Saken har vært på høring til Teknisk drift, og de uttaler.

Vann og Avløp: bygg planlegges ikke over kommunale VA-ledninger, men over tiltakshavers egne ledninger. Dette skjer på tiltakshavers egen risiko, og det frarådes. Anbefaler tiltakshaver og flytte sine egne private ledninger.

Teknisk drift: Planlagt garasje synes å være planlagt bygd over eiendommens stikkledninger. Dette frarådes på det sterkeste. Dersom tiltaket gjennomføres, forutsettes det at stikkledningene legges om slik at disse ligger i god avstand fra ny garasje og bolig. Avstand fra tiltaket til private ledninger mot nord måles til å være ca. 4,5 meter.

Avstand > 5 meter til kommunale hovedledninger og > 4 meter til vegkant, i Lenamælen – mot vest. Avstand er < 4 meter til privat adkomst/stikkveg mot nord.

Vurdering:

Det søkes om å få ettergodkjent allerede oppførte garasje på 91/103.

Det følger av PBL § 19- 2 andre ledd, at det ikke kan gis dispensasjon om omsøkte tiltak vesentlig tilsidesetter hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra eller hensynet i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt.

Hensynet bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra et angitt tillat utnyttelsesgrad i henhold til bestemmelse 2.4 i områdeplanen for Melhus sentrum. Det er her satt en utnyttelsesgrad på 35% BYA. Hensikten med å sette en utnyttelsesgrad er å blant annet tilrettelegge for luft, lys og rom mellom bebyggelsen. I tillegg skal en gjennom utnyttelsesgraden sørge for at det er tilstrekkelig areal til blant annet leke og uteoppholdsareal.

Områdeplanen for Melhus sentrum ble vedtatt i 24.09.19 i kommunestyret. Denne erstattet da tidligere plan Mindre endring av Lenamælen (2009019) med ikrafttredelsesdato 09.03.10, med endring den 11.07.11. Denne reguleringsplanen tillot en utnyttelsesgrad på 50 % BYA. I tillegg var det i denne planen tillat med oppføring av garasje på opp til 50 m² uten at dette skulle regnes med i utnyttelsen av tomten. Områdeplanen for Melhus sentrum opphevet denne reguleringsplanen fra og med 24.09.19. Eiendommen 91/103 inngikk da innenfor område B1, som tillot en utnyttelsesgrad på 35 % BYA.

Søker opplyser at garasjen ble igangsatt av forrige eier og at søker fullførte denne. Rådmannen kan ikke se ut ifra flyfoto fra område at dette stemmer. Grunneier overtok eiendommen i 2017. Hverken i flyfoto fra 2016 eller 2019 er det noen påbegynt garasje i område. Hvorvidt ny garasje var påbegynt i tidsrommet fra flyfoto i 2019 ble tatt, fram til ny områdeplan for Melhus sentrum ble vedtatt, har rådmannen ingen dokumentasjon på. Det er derfor vanskelig å kunne bekrefte søker påstand om at ny garasje ble påbegynt i tråd med tidligere gjeldende plan for eiendommen.

Rådmannen synes det er vanskelig å skulle angi hvilken plan omsøkte garasje er oppført i tråd med, men i og med at områdeplan for Melhus sentrum har ikrafttredelsesdato 24.09.19 og melding om tiltak unntatt søknadsplikt ble mottatt hos kommunen den 17.01.20, noe som ville gitt en byggeperiode på 3,5 måneder for garasjen, lar rådmannen komme søker tvilen til gode, og antar at denne ble oppført i tråd med de bestemmelsene som var gjeldene for reguleringsplan Mindre endring av Lenamælen (2009019). Samlet utnyttelsesgrad for eiendommen oversteg da ikke 50% BYA, og vil dermed ikke være gjenstand for dispensasjonsbehandling, da den var påbegynt i tråd med gjeldene plan. Rådmannen legger derfor til grunn omsøkte garasje var i tråd med de gjeldene planbestemmelsene på det tidspunktet garasje ble påbegynt. En utnyttelsesgrad på 43,5 % BYA vil dermed ikke vesentlig tilsidesetter hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra eller hensynet i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt.

Garasjen som er omsøkt ble meldt inn til kommunen som tiltak uten søknadsplikt den 10.01.20. Det ble i brev fra kommunen opplyst om at innmeldte garasje ikke var i tråd med plan, og derfor ikke unntatt søknadsplikt, og derfor måtte dispensasjonsbehandles. Forutsetning for at et tiltak er unntatt fra søknadsplikt er at tiltaket ikke strider mot lovens bestemmelser, forskrift eller arealplaner, i tillegg til begrensning i bygningens plassering, størrelse og bruk. Selv om da garasje ble oppført i tråd med tidligere gjeldende plan, skulle denne ha vært dispensasjonsbehandlet, omsøkt kommunen, eller det skulle ha foreligget skriftlig samtykke fra grunneier på 91/89 på at garasjen kan oppføres nærmere enn 4 meter fra nabogrense.

Selv om garasje var startet oppført i tråd med tidligere gjeldende plan for område, Mindre endring av Lenamælen (2009019), så ville denne ikke ha vært unntatt søknadsplikt, da ny garasje er oppført 3 meter fra nabogrense som er privat veg. Kravet er her 4 meter. Tiltaket er i forbindelse med dispensasjonssøknaden nabovarslet til eier av privat veg på eiendommen 91/89. Det er ikke innkommet merknader innenfor oppsatt frist. henhold til pbl § 29-4. 3 ledd, bokstav b) er det gitt at «Kommunen kan godkjenne at byggverk plasseres nærmere nabogrense enn nevnt i andre ledd eller i nabogrense... ved oppføring av garasje, uthus og lignende mindre tiltak». Årsaken til dette er at garasjer med bruttoareal til og med 50 m² kan bygges uten brannskille mot annet byggverk i samme bruksenhet, for eksempel inntil en enebolig, jfr. veiledning til TEK10 § 11-8.

Vegen garasje oppføres 3 meter ifra er en adkomstveg for eiendommene 91/103 og 91/100. Garasje vil ikke være til hinder for sikt fra eiendommen 91/100 ut på samleveg for feltet, garasje skal innredes for beboelse og det vil ikke være annen bebyggelse som ikke ligger på 91/103 som kommer nærmere enn 4 meter fra oppførte garasje. Samlet sett vurderer rådmannen at en dispensasjon for oppføring av garasje 3 meter fra nabogrense ikke vesentlig tilsidesetter hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra, da garasje ikke vil medføre sikthindringer fra naboeiendom eller samleveg for feltet.

Eiendommen 90/103 ligger innenfor et område avsatt til flomsone i områdeplanen for Melhus sentrum. I henhold til bestemmelse 7.1.10 Faresone flom Områder med flomfare. Alle planlagte utbygginger og tiltak skal tilfredsstille krav i NVEs retningslinje «Flaum og skred i arealplanar», og gjeldende teknisk forskrift, se bestemmelse F1. Hensikten med denne bestemmelsen er å unngå plassering av bebyggelse i flomutsatte områder, hindre tap av store materielle verdier og at menneskeliv går tapt. tilgjengelighet. Rådmannen vurderer at omsøkte dispensasjon i liten grad medfører skade på byggverk, hvor det er lite personopphold og små økonomiske eller andre samfunnsmessige konsekvenser. Dispensasjonen vurderes således å være i tiltaksklasse F1 jfr. TEK 17 §7-2. I og med at dette er en garasje, vurderer rådmannen at disse ikke medfører konsekvenser for helse og sikkerhet. Garasje er ikke tenkt for varig opphold og det er ikke store samfunnsverdier som går tapt i en eventuell flom. Samlet sett vurderer rådmannen at omsøkte dispensasjon ikke vesentlig tilsidesetter dette hensynet bak plan.

Dispensasjonsvurderingens andre vilkår, i henhold til PBL. § 19-2, andre ledd, krever at man vurderer fordelene ved en dispensasjon som klart større enn ulempene.

Søker skriver i sin søknad at oppføring av garasje kan oppføres nærmere 3 meter fra privat veg, da dette ikke har praktisk betydning mtp. på bruken av vegen, og heller ikke for vedlikehold/brøyting etc. I tillegg vises det til at det flere eiendommer i feltet som har oppført garasje nærmere vegen enn 3 meter.

Ulempene med å gi dispensasjon er på generelt grunnlag at slike vedtak kan medføre et mønster for senere avgjørelser innenfor samme planområde. Som nevnt angir forarbeidene at kommunen bare i unntakstilfeller bør gi dispensasjon. Samtidig understrekes det at den høye terskelen for dispensasjon ikke har til hensikt å forhindre en hensiktsmessig utvikling av ubebygde eiendommer som omfattes av en eldre reguleringsplan.

Med tanke på utnyttelsesgrad så er dette avhengig av hvilken plan man legger til grunn for område. Med tanke på vedtakstidspunktet for områdeplan for Melhus og dato for søknad om melding om tiltak unntatt søknadsplikt, så mener rådmannen at det kan legges til grunn at garasje ble påstartet i tråd med utnyttelsesgrad for Mindre endring av Lenamælen (2009019), som var 50 % BYA.

Ser man på boligområdet for Lenamælen i sin helhet, kan enkelte boligtomter anses å ha en utnyttelse over 35 % av netto tomteareal. Årsaken til dette er at utbyggingen har skjedd i tråd med Mindre endring av Lenamælen, med andre bestemmelser, før ikrafttredelsen av områdeplanen for Melhus sentrum. Momentet kan tale for at en innvilgelse av dispensasjon ikke vil stride mot en enhetlig utbygging av tomtene i området.

Til sist kan det påpekes at det er gjennomført ny nabovarsling i forbindelse med søknad om dispensasjon fra utnyttelsesgraden og byggavstand til privat veg. Det er ikke kommet merknader fra tilgrensende naboer på søknaden. Dette kan tilsi at det ikke foreligger avgjørende innsigelser til en utnyttelse utover gjeldende bestemmelser. Momentet taler i retning av at dispensasjon kan innvilges som omsøkt.

Vedrørende det faktum at omsøkte garasje ligger innenfor et område avsatt til flomfare medfører ingen fare for liv og helse. Garasjen brukes ikke til varig opphold og vil foruten en viss fare for tap av materielle verdier, ikke medføre fare for tap av menneskeliv. Rådmannen vil legge til grunn at garasjen er forutsatt oppført i tråd med TEK 17 § 7.2 og den sikkerhetsklassen garasjen hører til.

På bakgrunn av en samlet helhetsvurdering har kommunen under tvil kommet frem til at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene, samt at hensynene bak gjeldende reguleringsplan og lovens formålsbestemmelse ikke er "vesentlig tilsidesatt" som følge av dispensasjonen.

De kumulative vilkårene i pbl § 19-2 anses med dette som oppfylt. Kommunen har ingen vesentlige innvendinger til det omsøkte tiltaket og finner å kunne innvilge dispensasjonen som omsøkt.

Stikkledninger i form av vann- og avløpsledninger ser ut til å komme i konflikt med omsøkte garasje, i hvert fall ut ifra kartgrunnet kommunen besitter. Rådmann vil her, i tråd med uttalelse fra teknisk drift, råde til å passe på slik at garasje ikke plasseres over disse. Dett vil vanskeliggjøre framtidig vedlikehold og drift, og i ytterste konsekvens at deler av garasjen må rives for å komme til disse. I og med at disse er private, så er det søkerens eget ansvar å påse at disse ikke overbygges. Det settes derfor ingen vilkår til dette i dispensasjonsbehandlingen.

Generelt om vilkårene for å gi dispensasjon:

En forutsetning for at plan- og bygningsmyndigheten skal kunne innvilge dispensasjon er at de hensyn som ligger til grunn for lovens formålsparagraf eller den/de bestemmelser det er aktuelt å dispensere fra, ikke blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, jfr. PBL § 19-2.

Vurdering av tiltaket etter krav i naturmangfoldloven:

Det ingen kjente arter eller naturtyper som vil bli negativt berørt av det omsøkte tiltaket, og tiltaket krever ikke nærmere vurdering etter § 8-12, jfr. § 7 i naturmangfoldloven.

Konklusjon:

Etter en samlet vurdering finner rådmannen å kunne gi dispensasjon fra områdeplan for Melhus sentrum (2016001) for oppføring av garasje, som omsøkt. Etter en samlet vurdering vil ikke tiltaket ikke vesentlig tilsidesetter hensynet bak plan, eller planens formålsbestemmelse. Fordelene er klart større enn ulempene.

Vedtak:

Melhus kommune gir dispensasjon fra områdeplan for Melhus sentrum (2016001) for oppføring av garasje, som omsøkt. Begrunnelse og forutsetninger framgår av rådmannens vurdering.

Etter en samlet vurdering vil ikke tiltaket ikke vesentlig tilsidesetter hensynet bak plan, eller planens formålsbestemmelse. Fordelene er klart større enn ulempene.

Vedtaket er hjemlet i plan og bygningslovens § 19-2.

Melhus, 08.04.2020

Ove Mogård
avdelingsleder plan- og byggesak

Stian Aspaas Haugen
rådgiver