

Terje Svaan
Brubakkhaugen 11

7224 MELHUS

Att.Terje Svaan

Avslått - Dispensasjon fra plankrav - boligformål 112/16

Eiendom: gbnr. 112/16 0-0

Tiltakshaver: Terje Svaan

Søknad mottatt: 19.02.2021

Tilleggsdokumentasjon mottatt: 26.05.2021

Søknad komplett: 26.05.2021

Søknaden din om dispensasjon er avslått.

Vedtak, samt saksutredning er vedlagt

Vedtak

Vi avslår din søknad om dispensasjon fra plankrav og utbyggingsgrad, for oppføring tomannsbolig på eiendommen 112/16 (112/44). Hjemmel for avslaget er plan- og bygningsloven (PBL) § 19-2.

Saken er behandlet som saksnr. 533/21 etter delegert myndighet fra Formannskapet.

Gyldighet

Det gjøres oppmerksom 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 fra den dagen brevet kom fram til påført adressat. Klagen kan sendes pr brev eller pr e-post til byggesak@melhus.kommune.no. Eller ved å benytte denne linken: <http://kommune24-7.no/1653/702514>

Med hilsen



Isabell Engvik Lykke

Rådgiver Plan

Ove Mogård

avdelingsleder

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Utredning

Terje Svaan søker om dispensasjon fra bestemmelse punkt 2.4.1 i Områdeplan for Melhus sentrum, for oppføring av tomannsbolig på eiendommen 112/16 (112/44).

Høring:

Tiltaket er nabovarslet og det foreligger følgende merknader fra naboer:

- Hjemmelshaver på 112/14; Dispensasjon fra Områdeplanen merknader
 - Tiltakshaver og eier av 112/44 oppgir sin eiendom til å være ca. 590kvm. Med utsendte planer for oppføring av 2 boenheter så er det flere uheldige forhold som inntreffer og bør detaljreguleres om gjennomført. (Tidligere merknader er utdypet i pkt.2, 3 og 4 som direkte berører 112/14).
 - Ytterligere så ønsker jeg å bemerke at avstanden mellom 112/16 og tenkt oppføring i 112/44 er under 8 meter. Tettheten mellom trehus og brannsikkerhet bes vurdert og kvalitetssikret.
 - Eier av 112/16 har ingen oppstillingsplass på sin eiendom. Eier av 112/16 kjøpte sin eiendom med prospekt på «fremtidig garasje» med utkjøring mot nordøst (lengderetning av adkomstvei). Antall oppstillingsplasser for eventuelle tiltak på 112/44 bør kvalitetssikres for at det kan være god ferdsel og adkomst/evakuering.
 - Varslet endring i avfallshåndtering med flere beholdere (2022) bes også hensyntatt ved dette tiltaket, plassering fremgår ikke av tidligere tegninger.
 - Området Brubakkhaugen består primært av eneboliger, og er forsøkt utøkt ved fortetning. Tiltakshaver refererer bla. til et prosjekt på (114/13), dette er et eksempel på hvor galt det kan gå. Det samsvarer ikke med småhusbebyggelsen i området, tak, fasader og høyde bryter med stil på bygg i området. Hvilke merknader 114/7 hadde av innsigelser før oppføring er ukjent for meg, men 114/7 har vært ute for salgs i lang tid uten hell.
 - Ønsker også å bemerke at fortningen gjort på 115/83 også kan trekkes frem som uheldig for området. Her 2 boenheter (28A/B) hvor det er bygget helt ut til tomtegrensen i sør (A). Her ble det utøkt boligmasse i etterkant av salg.
 - Personlig bemerkning så hadde Området Brubakkhaugen vært best ivaretatt om 112/44 hadde hatt en enebolig oppført, da hadde oppstillingsplasser, VA, brannsikkerhet og noe mer fleksibel plassering på tomten vært ivaretatt.
- VA (Vann og Avløp) **Forbehold om overtagelse stilles.** VA fra Brubakkhaugen.27 ligger over eiendommen (112/44) i dag. Forstår av tilbakemelding fra tiltakshaver at det er igangsett prosess for å sikre at VA ivaretas og gjennomføres kvalitetsmessig ved oppføring av planlagt tiltaket. Ber om at tinglyst rett for ledning over eiendom blir gjort for fremtiden, i og med disse endringene. Presisering på dette siste nabovarselet, etter salg av 112/16: VA hadde ikke vært en merknad ved en lavere utnyttelsesgrad på tomten, da kunne plassering av tenkt byggemasse vært trukket mot vest og unngått å overbygge eksisterende VA. Hadde tenkt bygg vært mindre og satt i linje med eksisterende småhusbebyggelse (112/19, 112/16 og 112/15) så hadde VA til 112/14 ikke måttet omlegges, og området fremstått mer helhetlig. Den høye fortetningsgraden på tomten (112/44), ca. 590 kvm gir lite rom for justering.
- Plassering tenkt bygg (tilsendt situasjonskart) **innsyn:** Tiltakshaver har planlagt 8 vinduer på fasade mot øst inn mot mitt uteareal. Dette bryter med byggestil i småhusbebyggelsen på Brubakken. Om det gjøres en befaring på området så er innsyn mellom småhusene vektet svært høyt. Tiltakshaver har her gjort grep for at 4 store vinder i 1.etg ikke skal by på uønsket innsyn ved at tenkt bygg er plassert lavt i terrenget. Differanseverdi i høyde på 2175 merket i rødt. Ber om at dette opprettholdes eller ytterligere forbedres for at kvalitet på uteområde

på min eiendom ikke forringes mer enn nødvendig. Ytterligere kan det vurderes å redusere antall vinduer mot øst for å ivareta området's særegenhet.

- Plassering tenkt bygg (tilsendt situasjonskart) **støy hensyn**: Min eiendom ligger i gul støysone er det ikke noe enkelt å etablere/endre uteplass. Jeg finner det urimelig om jeg må dekke denne endringen og støytiltak på egen eiendom fordi jeg påføres store ulemper på eksisterende uteplass. Eksisterende uteplass er jeg svært fornøyd med. Tiltakshaver kan med fordel forsøke å bygge lavest mulig i terrenget, om mulig forsøke å øke differanseverdi i høyde mellom møner oppgitt på 2175 ytterligere. Eller øke avstanden mellom min grense i vest og påtenkt byggs østside. Forringelse av eksisterende uteplass er et direkte støyproblem for meg.
- Hjemmelshaver 112/15:
 - Vi har ingen merknader på utnyttelsen av tomtearealet. Vi antar at plan- og bygningsloven følges og at grenser og høyder blir ivaretatt etter kommunens regelverk.
 - Vil for øvrig referere til tidligere nabovarsler og våre merknader til disse.
- Hjemmelshaver 112/16:
 - Jeg har en merknad til felles renovasjon. Det er begrenset plass til parkering på egen tomt slik det står i dag, og viser til nytt system for renovasjon fra høsten hvor det kommer ytterligere sortering. Det er upraktisk slik det står i dag og vil ikke være mulig å skulle stille min egen tomt til disposisjon for felles bruk.
 - Bemerk samtidig at tomtegrensen mot mitt hus er omtrent 1 meter fra inngangsdør. Dette gjør bruk eller videre utforming av inngangsparti eller på nordlig side for øvrig utfordrende frem i tid.

Tiltakshaver har valgt å ikke svare ut merknadene fra naboene, og ønsker å avvente til byggesaksprosessen. Rådmannen poengterer at dispensasjonen gis til et konkret tiltak, og vi må derfor forholde oss til nabomerknadene også i dispensasjonssaken.

Vi merker oss at det foreligger en del utfordringer når det gjelder å kunne ivareta naboer i dispensasjonsprosessen.

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. Plan- og bygningslovens (PBL) § 19-2. Det følger av PBL § 19-2, tredje ledd, at det ved dispensasjon fra loven, forskriftene til loven eller fra plan, skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet.

Vurdering:

Det søkes om dispensasjon fra Områdeplan Melhus sentrum (2016001), vedtatt 24.09.2019, bestemmelse punkt 2.4.1 for område B1. Bestemmelsen skal ivareta utbygging med kvalitet i området, gjennom krav om detaljregulering, når det planlegges for mer enn 2 boenheter per dekar. Bestemmelsen har også krav om høyere fortetting ved detaljregulering (4 boliger per dekar). Dette er i tråd med ønsket om fortetting i sentrumsnære områder, i henhold til Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (BATP).

Eiendommen har inntil nylig vært en eiendom på litt over 1da (gbnr.112/16), med en eksisterende enebolig. Tiltakshaver har fradelt denne eneboligen med tomt på 444.4m² og solgt den. Det omsøkte tiltaket skal da gjennomføres på den resterende biten av arealet på 603.7m² (gbnr.112/44). Rådmannen er av den oppfatning at eiendommen må ses som en helhet. Altså vil oppføring av tomannsbolig gjennom dispensasjon stride mot kravet om detaljregulering, fordi eiendommen som en helhet da har 3 boenheter, og mot kravet om 4 boenheter per dekar.

Dersom det utvikler seg en praksis der enkeltstående eneboliger blir fradelt for å videreutvikle det resterende arealet, uten å se eiendommen som en helhet, vil det bli vanskelig å ivareta ønsket om en høyere utnyttingsgrad. En utbygging gjennom dispensasjoner vil heller ikke ivareta naboer og området som helhet, på samme måte som en detaljregulering. Dette vil bidra til en uthuling av den forholdsvis nye områdeplanen for Melhus sentrum.

Videre har naboene på 112/16 og 112/14 merknader til planlagte utbygging, og påpeker utfordringer og ulemper som vil kunne oppstå med omsøkte dispensasjon. Naboenes interesser kan best ivaretas gjennom en detaljreguleringsprosess.

Vurdering av tiltak 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:

Rådmannen påpeker at en dispensasjon til oppføring av tomannsbolig som omsøkt, vil vesentlig tilsidesette hensynet bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra. Etter en samlet vurdering kan vi ikke se at fordelene ved å gi dispensasjon er større enn ulempene, jf. PBL. § 19-2

Vedtak

Vi avslår din søknad om dispensasjon fra plankrav og utbyggingsgrad, for oppføring av tomannsbolig på eiendommen 112/16 (112/44). Hjemmel for avslaget er plan- og bygningsloven (PBL) § 19-2.

Saken er behandlet som saksnr. 533/21 etter delegert myndighet fra Formannskapet.

Plikter og rettigheter

Klagerett

Du kan klage på vedtaket innen 3 uker etter at du har mottatt dette. Dette følger av forvaltningsloven § 28. Klage kan sendes til; kommune, Rådhusvegen 2,7224 MELHUS.

Vedtaket kan påklages. Veiledning til klage, og skjema for å levere klage på vedtaket finner du her: <https://kommune24-7.no/1653/702514>

Du kan også få klageskjemaet ved å henvende deg til servicetorget tlf..

Betaling og saksbehandlingstid

Du må betale gebyr for behandling av søknaden. Satsene finner du på kommunens hjemmeside www.melhus.kommune.no, under priser og gebyrer.

Faktura for gebyr sendes til Terje Svaan, Brubakkhaugen 11 i eget brev.

Saksbehandlingsfristen begynner å løpe når kommunen har mottatt søknaden. Fristen stopper når kommunen venter på dokumentasjon fra søker eller andre myndigheter.

Vi har brukt 33 dager på å behandle din søknad.

Dette er innenfor fristen på 12 uker.

Informasjon og veiledning

Vi ønsker lykke til med tiltaket. Trenger du flere opplysninger eller veiledning er vi tilgjengelige på servicekontoret. Se også vår nettside www.melhus.kommune.no for åpningstider og ytterligere informasjon.