

Anders Eggen
Melhusvegen 382

7224 Melhus

Avslått - Dispensasjonssøknad for fradeling av tilleggsareal - arealoverføring 94/49

Eiendom: gbnr. 94/49 -
Tiltakshaver: Anders Eggen
Søknad mottatt: 01.12.2021
Tilleggsdokumentasjon mottatt:
Søknad komplett: 01.12.2021

Søknaden din om dispensasjon er nå avslått

Vedtak, samt saksutredning er vedlagt

Vedtak

Vi avslår din søknad om fradeling av tilleggsareal fra gbnr 94/49- Søknad om dispensasjon - Arealoverføring - Travøra. Hjemmel for avslaget er plan- og bygningsloven (pbl) § 19-2.

Saken er behandlet som vedtak 563/21 etter delegert myndighet fra Formannskapet.

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

Anders Eggen søker om dispensasjon fra Områdeplan for Melhus sentrum for fradeling av ca.80kvm med dyrkamark fra gbnr 94/49, som tilleggsareal til boligeiendommen 94/65. Området er i områdeplan for Melhus sentrum avsatt til LNFR-formål (bestemmelse punkt 5.1), og arealet ligger også innenfor 50-metersgrensa til Gaula i LNFR-område (bestemmelse punkt 6.3). Området er registrert som et svært viktig friluftsområde.

Nabovarsel:

Tiltaket er ikke nabovarslet. Melhus kommune påpeker at tiltaket burde vært nabovarslet, og at dette er en mangel ved søknaden, men at det ikke har noen direkte betydning for avslaget.

Høring:

Dispensasjonssøknaden behandles delegert og er ikke sendt på høring ettersom kommunen avslår søknaden.

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. Vilråene er kumulative, som betyr at begge vilråene må være innfridd for å kunne gi dispensasjon. Dersom vilråene i § 19-2 er oppfylt, er det etter dette opp til kommunens frie skjønn hvorvidt tiltakshaver skal få dispensasjon, jf. ordlyden «kan» i bestemmelsen. Ingen har dermed rettskrav på å få dispensasjon. 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:

Hensynet bak LNFR-formålet i Områdeplan for Melhus sentrum er å ivareta landbruks-, natur- og friluftsområder. Det skal hindre nedbygging av dyrkamark og viktige naturverdier, og hindre nedbygging og privatisering av viktige friluftsområder. Hensynet bak 50-meters byggegrense til Gaula, i LNFR-områder, er også å hindre nedbygging og privatisering. Det omsøkte området er i tillegg registrert som svært viktig friluftsområde.

Søknaden begrunnes med at eier av eiendommen 94/65 ønsker større hageareal til sin eiendom. Det er argumentert med at arealet ikke kan drives slik det ligger i dag, og at tiltakshaver derfor ikke har behov for arealet på sin landbrukseiendom.

Områdeplan for Melhus sentrum er en ny plan, og det skal ikke være kurant å dispensere fra denne. Det er gjort grundige vurderinger i forbindelse med utarbeiding av planen, og disse hensynene skal i utgangspunktet ikke tilsidesettes.

Selv om tiltakshaver uttrykker at han ikke har behov for arealet i forbindelse med gårdsdriften, er det uheldig at arealet blir deler av en privat hage. Dette vil privatisere på en annen måte enn om arealet ligger brakk, slik det kan virke som det gjør i dag. Dersom arealet blir liggende slik det gjør i dag, kan det fungere som en adkomst til Gaula for allmenheten, og være et bidrag til området som friluftsområde.

Boligeiendommen som ønsker å kjøpe tilleggsarealet er av tilstrekkelig størrelse for en boligeiendom, ca.1da (inkludert arealet som allerede er fradelt til garasje med gbnr. 94/187). Det er uheldig at boligeiendommer som ligger nært Gaula, som er et varig verna vassdrag, skal utvides slik at de privatiserer mer av strandsonen. En bit-for-bit-fradeling av flere små areal, vil føre til en gradvis

nedbygging og privatisering av de vassdragsnære områdene langs Gaula.

Privatisering av ytterligere areal så nært Gaula vil vesentlig tilsidesette hensynet til bestemmelsene i planen. Det foreligger ingen tungtveiende grunner for å gi mer hageareal til en privat bolig i dette området.

Vurdering av tiltak etter krav i naturmangfoldloven og vannforskriften:

Ettersom tiltaket avslås, anses det ikke som relevant med en nærmere vurdering etter § 8-12 i naturmangfoldloven eller vannforskriften.

Konklusjon:

Etter en samlet vurdering kan ikke Melhus kommune se at det foreligger klart større fordeler enn ulemper ved å innvilge dispensasjon som omsøkt. En dispensasjon vil vesentlig tilsidesette hensynet bak bestemmelsen punkt 5.1 og 6.3.

Vedtak

Vi avslår din søknad om fradeling av tilleggsareal fra gbnr 94/49- Søknad om dispensasjon - Arealoverføring - Travøra. Hjemmel for avslaget er plan- og bygningsloven (pbl) § 19-2.

Saken er behandlet som vedtak 563/21 etter delegert myndighet fra Formannskapet.

Plikter og rettigheter

Ansvar for utførte arbeider

Du er ansvarlig for at arbeidene som utføres er innenfor den tillatelsen som er gitt.

Klagerett

Du kan klage på vedtaket innen 3 uker etter at du har mottatt dette. Dette følger av forvaltningsloven § 28. Klage kan sendes til; Melhus 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 Anders Eggen, Melhusvegen 382 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 8 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.