

Øystein Indergård
Lenamælen 59

7224 Melhus

Avslag - Dispensasjonssøknad fradeling av stall til næringsformål - Lenamælen 59 - gbnr 91/46

Eiendom: gbnr. 91/46 0-0
Tiltakshaver: Øystein Indergård
Søknad mottatt: 04.03.2022
Tilleggsdokumentasjon mottatt: 26.04.2022
Søknad komplett: 26.04.2022

Søknaden din om dispensasjon er nå avslått.

Vedtak, samt saksutredning er vedlagt

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

Guri Vik

Enhetsleder

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur



Vedtak

Vi avslår din søknad om fradeling av stall til næringsformål på gbnr. 91/46- Dispensasjonssøknad - Oppretting av matrikkelenhet - grunneiendom - Lenamælen 59. Hjemmel for avslaget er plan- og bygningsloven (pbl) § 19-2.

Saken er behandlet som vedtak 524/22 etter delegert myndighet fra Formannskapet.

Utredning

Øystein Indergård søker om dispensasjon fra Områdeplan for Melhus sentrum for fradeling av tomt på ca.700kvm, og omdisponering av uthus/stall til næring. Området er avsatt til boligbebyggelse, B1, i områdeplanen.

Planstatus

Området er, som vist til over, avsatt til boligbebyggelse i Områdeplan for Melhus sentrum. I tillegg foreligger det ingen byggegrense mot bekken og eksisterende bebyggelse ligger 6 meter fra bekk, den omsøkte fradelingen enda nærmere. Dette er ikke i tråd med bestemmelsen punkt 6 i områdeplanen.

Tiltaket ligger innenfor faresone flom h_320. Det omsøkte tiltaket ligger innenfor område for 10-årsflom, og regnes derfor som en del av vassdraget. Tiltaket ligger også innenfor faresone for Ras og skred h_310.

Videre ligger tiltaket innenfor infrastrukturene, rekkefølgekrav infrastruktur h_430.

Området er også kartlagt som et svært viktig friluftsområde.

Nabovarsel:

Tiltaket er nabovarslet og det foreligger ingen merknader fra naboene.

Ekstern høring:

Med bakgrunn i direkte avslag på søknaden, er den ikke oversendt sektormyndighetene på høring. Ved en eventuell klage må tiltaket oversendes på høring.

Intern høring:

Med bakgrunn i direkte avslag på søknaden, er den ikke oversendt fagavdelingene hos Melhus kommune. Ved en eventuell klage må fagavdelingene også høres i saken.

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. Vilklårene er kumulative, som betyr at begge vilklårene må være innfridd for å kunne gi dispensasjon. Dersom vilklårene 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 formålet

Formålet boligbebyggelse omfatter arealer hvor alle former for permanent helårs boligbebyggelse og bruk til bolig, samt tilhørende anlegg er tillatt. Tilhørende anlegg er slikt som fellesarealer, uthus, garasje, grøntarealer og møteplasser. De begrensninger som er lagt til formålet skal sikre at områder avsatt til bolig blir områder med god bokvalitet. Formålet boligbebyggelse, B1 i planen, omfatter eksisterende boligområde i ytterkant av planområdet. Dette er allerede bebygde arealer og har bestemmelser i forhold til fortetting og utbyggingsgrad etc.

Søkers begrunnelse

Søkers begrunnelse for tiltaket er at bygget, omtalt som stallen, ikke er i bruk og at det er positivt at noen setter det i stand slik at det ikke ramler sammen. Dette vil estetisk bli bedre for turgåere i området. Tiltakshaver har en interesse som ønsker å sette den i stand og bruke den til næring.

Kommunens vurdering av tiltaket

Området B1 er avsatt til eksisterende boligbebyggelse, med tilhørende tillatte anlegg. Et uthus, som det omsøkte, går inn under formålet. Rådmannens vurdering er at å fradele og omdisponere et bygg innenfor boligområde til næring, ikke er kurant. Det vil bryte med de hensynene formålet er satt til å ivareta. Et næringsbygg vil blant annet skape mer trafikk, og med dette utfordringer med støy, støv og trafiksikkerhet, som man ikke ønsker i et boligområde. Det omsøkte bygget ligger i enden av en veg, og trafikk til og fra må derfor passere mange boliger, og det vil også påvirke turstien som går langs den omsøkte eiendommen. En næringseiendom skaper ofte også mer aktivitet på selve eiendommen enn en bolig, og i mange tilfeller aktivitet som er uønsket i et boligområde. Melhus kommune har en restriktiv holdning til å tillate næring i forbindelse med boligområder, og spesielt ikke gjennom dispensasjoner, der utredningen av slike tiltak ofte ikke blir tilstrekkelig.

Rådmannen viser til punktet «planstatus» over. Fradeling og omdisponering slik det er omsøkt vil ha flere utfordringer enn at det er i strid med boligformålet. En dispensasjon vil være avhengig av en flomvurdering, en geoteknisk vurdering og en vurdering av om tiltaket kan tillates innenfor 10-årsflom, som blir vurdert som en del av selve vassdraget. Med bakgrunn i dette mangler dispensasjonssøknaden vesentlig kunnskap. Ettersom rådmannen er av den oppfatning at en dispensasjon som omsøkt vesentlig tilsesetter hensynet til formålet, altså boligbebyggelse, og at det derfor ikke kan fattes et positivt vedtak, kreves derfor ikke dokumentasjonen i denne omgang.

Vurdering av tiltak etter krav i naturmangfoldloven og vannforskriften:

Vurderingen er ikke gjort ettersom tiltaket avslås på annet grunnlag.

Konklusjon:

Rådmannens vurdering er at tiltaket vesentlig tilsesetter hensynet bak formålet boligbebyggelse, jf. pbl. § 19-2, og at det derfor ikke kan gis dispensasjon til det omsøkte tiltaket. Det er ikke nødvendig å gjøre en fordel/ulempe-vurdering, men vi viser til det som er nevnt ovenfor i forhold til utfordringer i området som ikke er utredet.

Vedtak

Vi avslår din søknad om fradeling av stall til næringsformål på gbnr. 91/46- Dispensasjonssøknad - Oppretting av matrikkelenhet - grunneiendom - Lenamælen 59. Hjemmel for avslaget er plan- og bygningsloven (pbl) § 19-2.

Saken er behandlet som vedtak 524/22 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; 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 Øystein Indergård, Lenamælen 59 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 31 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.

Vedlegg