MELØY kommune | Plan og kommunalteknikk

Dato: 10.09.2019
Vår ref.: 19/ 1113 19/17575
Arkivkode: /
Objektkode:
Deres ref.:
Saksb.: Ida Sofie Mienna Olsen

Isabel Andersen og Tor Ove Gjelseth
Postboks 167
8161 GLOMFJORD

Melding om delegert vedtak - Gnr 46/231 - Dispensasjon fra kommunedelplan - Garasje

Vi viser til din søknad som vi mottok 29. juli 2019. Søknaden gjelder bygging av garasje på over 50 m^2 på gnr. 46 bnr. 231.

Vedtak

1. Isabel Andersen og Tor Ove Gjelseth, hjemmelshavere på gnr. 46 bnr. 231, har søkt om dispensasjon fra kommunedelplan for Glomfjord. Søknaden gjelder etablering av garasje på over 50 m^2 på gnr. 46/231.

2. I medhold av plan- og bygningsloven § 19-2 innvilger leder for Plan- og kommunalteknikk dispensasjon fra kommunedelplanen for Glomfjord med bestemmelser for etablering av garasje på inntil 70 m^2, på gnr. 46 bnr. 231.

3. Søknaden er begrunnet slik plan- og bygningsloven § 19-1 krever. Leder for Plan- og kommunalteknikk vurderer at dispensasjonen ikke strider mot naturmangfoldloven § 7 eller mot prinsippene i § 8 til § 12.

4. Tiltakshaver har aktsomhets- og meldeplikt etter kulturminneloven § 8. Dersom tiltakshaver støter på kulturminner eller gamle gjenstander under markinngrep, skal arbeidet bli stanset og varsling av Kulturminnemyndighetene skje umiddelbart.

5. Dispensasjonen **gjelder for 3 år** etter plan- og bygningsloven § 21-9. Er tiltaket ikke satt i gang **senest 3 år** etter at tillatelse er gitt, **faller tillatelsen bort**. Det samme gjelder hvis tiltaket blir innstilt i mer enn 2 år.

6. Dette vedtaket er kun en planmessig avklaring i forhold til gjeldende arealplaner i området. Tiltakshaver må gjennom egen søknad til kommunen innhente tillatelse til bygging etter plan- og bygningsloven. Det må også søkes om rivningstillatelse dersom eksisterende bygg på eiendommen skal rives før oppføring av nytt bygg.

Klagerett

Du kan klage på vedtaket. Fristen for å klage er 3 uker fra du har blitt informert om vedtaket.

Klagen sender du til: Meløy kommune, Gammelveien 5, 8150 Ørnes eller mail til: postmottak@meloy.kommune.no. Se vedlagt melding om rett til å klage på vedtak.

Bakgrunn

Isabel Andersen og Tor Ove Gjelseth, 8160 Glomfjord, har søkt om dispensasjon fra kommunedelplanen for Glomfjord for å etablere en garasje på inntil 70 m^2. Det omsøkte tiltaket vil berøre kommunedelplanen for Glomfjord.

Aktuelt lovverk

Plangrunnlaget

Det aktuelle området er omfattet av kommunedelplan for Glomfjord, med planident 2012007. Kommunedelplanen er bestemmende for fremtidig arealbruk i det omsøkte området. Planen ble vedtatt av kommunestyret i sak 115/13 den 19. desember 2013. Tiltaket vil berøre område som er avsatt til boligbebyggelse.

Etter kommuneplanens bestemmelse punkt 1.6a er det satt en begrensning på at garasjer kan oppføres med et areal der verke BRA eller BYA overstiger 50 m^2.

I enkelte tilfeller gir plan- og bygningsloven anledning til å dispensere fra gjeldende bestemmelser og forskrifter. Søknaden må være begrunnet, og naboene må varsles. Det er gjort i denne saken. Det er plan- og bygningsloven § 19-2 som oppstiller vilkårene for å innvilge dispensasjon.

Plan- og bygningsloven § 19-2 og formålsbestemmelsen § 1-1

Det er to vilkår for å gi dispensasjon. Begge vilkårene må være oppfylt før dispensasjon kan bli gitt. Det første vilkåret sier at dispensasjon ikke kan bli gitt dersom hensynene bak bestemmelsene det blir gitt dispensasjon fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse blir *vesentlig tilsidesatt*. Det andre vilkåret legger til grunn at fordelene ved å gi dispensasjon må være *klart større enn ulempene* etter en samlet vurdering.

De to vilkårene begrenser kommunens adgang til å gi dispensasjon. Lovbestemmelsen er likevel en «kan» - bestemmelse. Det betyr at *ingen har krav på* å få innvilget dispensasjon selv om de to vilkårene i lovbestemmelsen er oppfylt. Det innebærer at kommunen kan bestemme *om* dispensasjon skal bli gitt eller ikke.

Utgangspunktet for vurderingen av vilkårene er de konkrete hensyn som ligger til grunn for den bestemmelsen det er ønske om å dispensere fra. For det første vilkåret vil det ikke innebære at enhver negativ påvirkning eller tilsidesettelse av hensyn er tilstrekkelig for å utgjøre en *vesentlig tilsidesettelse*.

Hvilke hensyn som er relevante i vurderingen vil ha sammenheng med de offentlige hensyn som blir ivaretatt gjennom loven og kommunens planlegging. Kommunedelplaner har som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste organ, kommunestyret. Det er derfor ingen kurant sak å fravike gjeldende plan.

Arealplaner skal derfor bli fulgt inntil de blir endret eller opphevet, og endringer i planer av betydning bør bli behandlet etter ordinære regler for kommuneplanlegging og arealplaner.

Kommunen må gi en reell og etterprøvbar begrunnelse når det blir gitt dispensasjon. Begrunnelsen skal vise at det er foretatt en helhetlig vurdering av om det foreligger overvekt av fordeler eller ulemper ved vedtaket. Hvilke fordeler og ulemper som kan vektlegges vil variere ut ifra den enkelte sak. Det vil ikke bli lagt avgjørende vekt på personlige fordeler i dispensasjonssaker, og det vil normalt ikke bli gitt dispensasjon når hensynene bak bestemmelsene i arealplanen det er søkt dispensasjon fra gjør seg gjeldende med styrke.

Formålsbestemmelsen i plan - og bygningsloven er vidt formulert og vil ikke bli brukt direkte i dispensasjonssaker. Formålsbestemmelsen angir likevel at det skal bli gjort en reell vurdering av dispensasjonens konsekvenser ut ifra et helhetlig og langsiktig perspektiv.

Oppsummering av plangrunnlag og lovverk
Gjennomgangen over viser at terskelen for å gi dispensasjoner fra kommunedelplaner er relativt høy. Det innebærer at kommunen skal føre en restriktiv praksis hva angår dispensasjonssaker, og kommunens adgang til å gi dispensasjoner er derfor begrenset.

Beskrivelse av tiltaket
Eiendommen gnr. 46/231 ligger i Glomfjord, og er på 2410 m^2. Eiendommen er i dag bebygd med en enebolig og et eldre «speiderhus», og brukes til boligformål. Det eldre «speiderhuset» er planlagt revet før garasjen føres opp, da det er i dårlig stand. Hjemmelshavere er Isabel Andersen og Tor Ove Gjelseth. Bebyggelsen i består i dag av boligbebyggelse, og varierer mellom eneboliger, tomannsboliger og studentboliger.

Garasjen er ønsket etablert med et bebygd areal (BYA) på inntil 70 m^2. Søker har vurdert at garasjen ikke vil skille seg ut fra eksisterende bebyggelse i området. Den nye garasjen vil øke det bebygde arealet på eiendommen, selv om «speiderhuset» rives.

Søknaden er begrunnet med et behov for lagringsplass for to biler, tilhenger, snøfreser og annet utstyr.

Naturmangfold, kulturminner, friluftsliv og sikkerhet mot naturpåkjenninger
Verken Artsdatabankens artskart eller Miljødirektoratets naturbase viser truede eller rødlistede arter eller utvalgte naturtyper innenfor det omsøkte området. Det er ikke registrert viktige friluftsinteresser i området. Administrasjonen vurdere at tiltaket ikke er i strid med naturmangfoldlovens bestemmelser. Riksantikvarens kulturminnebase Askeladden viser at det ikke er kjente kulturminner på stedet. Ifølge kulturminneloven § 8 har tiltakshaver aktsomhet- og meldeplikt. Dette betyr at tiltakshaver er pliktig å melde fra til kulturminnemyndigheten dersom han oppdager kulturminner under arbeid i grunnen.

NVE atlas viser at det omsøkte området ikke er spesielt utsatt for naturpåkjenninger. Nasjonal Løsmassedatabase viser at det i området er tynn morenegrunn.

Administrasjonens vurdering

Administrasjonen har vurdert hvorvidt innvilget dispensasjon i denne saken vil medføre at hensynene bak bestemmelsene det blir gitt dispensasjon fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg er det vurdert om fordelene med dispensasjonen er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

I nærheten av og i det omsøkte området er det eksisterende bebyggelse. Administrasjonen vil påpeke at dispensasjon etter plan- og bygningsloven blir vurdert konkret i hver enkelt sak, og at betydningen av andre saker vil være begrenset. De tiltakene som allerede er etablert vil ha et annet utgangspunkt, både hva angår planstatus og arten av tiltaket det blir søkt om. At det allerede er etablert lignende tiltak i området vil ikke ha særlig vekt i vurderingen.

Plangrunnlaget, vilkårene i § 19-2 og formålsbestemmelsen i § 1-1
Administrasjonen kan ikke se at det foreligger noen interesser i området som kan komme i strid med tiltaket. Det er ifølge Artsdatabasen og Miljødirektoratets naturbase ikke registrert kjente frilufts- og kulturinteresser i området. Området er regulert til boligbebyggelse.

Det er satt en begrensning på størrelsen på garasjer til boligbebyggelse i kommunedelplanen, av hensyn til naboeiendommer og de totalt bebygde tomtearealet i boligområder. Siden regionale myndigheter ikke er berørt av tiltaket, er ikke saken sendt ut til høring av disse. Naboene er likevel varslet og har samtykket til tiltaket.

Selv om det ikke skal være en kurant sak å fravike de særlige hensynene bak kommunedelplanens bestemmelser (punkt 1.6a), vil ikke hensynene gjøre seg gjeldende med styrke i området. Det er som allerede nevnt ikke kommet inn noen naboklager, og de berørte naboene har skrevet under på nabovarsel. Eksisterende bebyggelse i området er en blanding av eneboliger og høyere, større tomannsboliger/studenthus. At det bygges en garasje med størrelse på inntil 70 m^2 vil ikke skille seg ut fra eksisterende bebyggelse, verken nå eller i et fremtidsrettet perspektiv.

Hensynene bak kommunedelplanens bestemmelse i punkt 1.6a og formålsbestemmelsen vil ikke bli vesentlig tilsidesatt ved innvilgelse av dispensasjonssøknaden.

I denne saken gjør ikke hensynene som ligger bak bestemmelsene det er søkt dispensasjon fra seg gjeldende med styrke. Det er i dette konkrete tilfellet mer hensiktsmessig å bruke dispensasjon som styringsmiddel fremfor en endring av reguleringsplanen. Hensynet til offentlighet, samråd og medvirkning i planprosesser er viktige i saker hvor det skjer endringer av betydning. Det er ikke tilfellet i denne saken, hvor det omsøkte tiltaket berører få og vil innebære en liten endring. Hensynet til prosesseffektivitet taler derfor for at det blir gitt dispensasjon som styringsmiddel.

Det er overfor konkludert med at det ikke kan påvises noen ulemper for nabointeresser eller andre dersom dispensasjonen innvilges. Fordelen dispensasjonen vil gi tiltakshaver er derfor relevant ved vurderingen, og taler for at det blir gitt dispensasjon. Det omsøkte området er

ikke utsatt for noe interessekonkurranse, og arealet benyttes kun av hjemmelshavere. Tiltaket vil heller ikke forringe eller komme for nært naboeiendommer.

Etter en samlet vurdering anser administrasjonen fordelene ved å gi dispensasjonen å være klart større enn ulempene.

Konklusjon

Administrasjonen vurderer at vilkårene for å gi dispensasjon etter plan- og bygningsloven er oppfylt. Leder for Plan- og kommunalteknikk innvilger dispensasjonssøknaden ved delegert myndighet.

Kildeliste

- Plan- og bygningsloven § 11-6, § 19-1, § 19-2 og § 1-1.
- Lovforarbeider: Ot.prp.nr.32 (2007-2008) side 242-243.
- Plangrunnlaget: Kommunedelplan for Glomfjord, punkt 1.6a.
- Delegert myndighet: Meløy kommunes delegasjonsreglement, datert april 2017.
- Klage: Forvaltningsloven § 28 og § 29, samt plan- og bygningsloven § 1-9.
- Naturmangfoldloven §§ 8 til 12.

Vedlegg

Oversiktskart, detaljkart, ortofoto og utsnitt av kommunedelplanens arealdel

Søknad med vedlegg

Melding om rett til klage på vedtak

Med hilsen

Trond Skoglund
Fungerende leder for plan- og kommunalteknikk

Ida Sofie Mienna Olsen
Arealplanlegger

Dokumentet er elektronisk godkjent og ekspedert uten signatur.

Plan og kommunalteknikk v/Hallgeir Elnan