

BJERKAN STAV

ADVOKATFIRMA

Midtre Gauldal kommune
7290 STØREN



Trondheim, 21.12.2017

Vår ref.: 382211/ 18003
E-post: tg@bjerkan-stav.no
Deres ref.: 2016/2691

Klage over avslag på søknad om dispensasjon for oppføring av tilbygg til garasje – gnr. 130 bnr. 56

Det vises til vedtak fattet av Utvalg for næring, plan og miljø 4. desember 2017 i sak PS 174/17, hvor søknad fra Jardar Helland om dispensasjon for oppføring av tilbygg til garasje på eiendommen gnr. 130 bnr. 56 ble avslått. På vegne av Jardar Helland påklages kommunens vedtak.

Begjæring om omgjøring av Fylkesmannens vedtak

Fylkesmannen i Sør-Trøndelag er i brev av i dag bedt om å omgjøre sitt eget vedtak av 3. november 2017, slik at klagen fra beboerne i Bakkhåggåin boligfelt av 27.08.2017 avvises og kommunens dispensasjonsvedtak av 6. februar 2017 igjen blir gjeldende.

Bilag 1: Begjæring til Fylkesmannen av 21. desember 2017

En ber om at kommunen avventer behandling av klagen til Fylkesmannen har behandlet omgjøringsbegjæringen.

Klagefrist

Vedtaket av 4. desember 2017 ble mottatt av Jardar Helland 6. desember 2017. Klagen er derfor rettidig, jf. forvaltningsloven (fvl.) § 29.

Utgangspunkt for kommunens klagebehandling

Selv om Fylkesmannen har opphevet kommunens dispensasjonsvedtak 6. februar 2017 og Fylkesmannens miljøvernavdeling som høringsinstans har stilt seg negativ til en dispensasjon, har ikke Fylkesmannen tatt stilling til om det kan gis dispensasjon eller ikke. Kommunen må selv ta stilling til dette når saken behandles på nytt. Dette framgår eksplisitt av Fylkesmannens vedtak av 3. november 2017. Det framgår også av Fylkesmannens vedtak at utvalget som politisk organ har full anledning til å fatte vedtak i strid med rådmannens anbefaling, såfremt vedtaket og begrunnelsen for det er innenfor lovens rammer.

Krav om dispensasjon fra arealformålet LNF

Som det framgår av søknaden om dispensasjon av 25. august 2016, er det søkt om et tilbygg til en garasje. Tilbygget skal brukes til lager og precut/kapping av materialer og utstyr som skal ut på byggeplass i tilknytning til søkers byggmestervirksomhet.

Besøksadresse: Ferjemannsveien 10, 7042 Trondheim, Norway
Postadresse: Pb 8809 Nedre Elvehavn, 7481 Trondheim, Norway
Organisasjonsnummer: 912 879 461 MVA
Tel: 73 80 22 80

Bankkonto: 4285 17 90211 Klientkonto: 4285 17 91390
Hjemmeside: www.bjerkan-stav.no E-post: firmapost@bjerkan-stav.no
Tilknyttet det landsdekkende advokatsamarbeidet Advocatia - www.advocatia.no

Eiendommen hvor tilbygget søkes oppført er i kommuneplanens arealdel avsatt til LNF sone 1, hvor det kun er tillatt med tiltak som har tilknytning til stedbunden næring. Bruk av tilbygget til lager og precut av byggematerialer har ikke tilknytning til stedbunden næring, og det kreves derfor dispensasjon fra arealformålet.

Begrunnelse for at dispensasjon bør gis

Dispensasjon kan gis dersom hensynene bak LNF-formålet eller hensynene i lovens formålsbestemmelse ikke blir "vesentlig tilsidesatt" og fordelene ved å gi dispensasjon etter en samlet vurdering er "klart større" enn ulempene, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 andre ledd. Fra denne side anføres at begge vilkårene er oppfylt, og at dispensasjon derfor bør innvilges.

Som Fylkesmannen skriver i vedtaket av 3. november 2017, er hensynet bak LNF-formålet å bevare areal avsatt til landbruks-, natur- og friluftsområder. Eiendommen hvor tilbygget er søkt oppført ligger inntil et boligfelt, det er tidligere gitt tillatelse til fradeling av eiendommen til boligformål og det er allerede oppført en garasje der. Videre er eiendommen opparbeidet til tun/parkering og inngjerdet. Verken landbruks-, natur eller friluftssinteresser gjør seg gjeldende på den aktuelle eiendommen i særlig grad, og en dispensasjon vil derfor ikke sette til side hensynene bak LNF-formålet. Hensynene i lovens formålsbestemmelse vil heller ikke bli tilsidesatt ved at det gis dispensasjon.

Som det framgår av dispensasjonssøknaden av 25. august 2016 har behovet for tilbygget sammenheng med at Midtre Gauldal kommunes oppsigelse av lagerlokale Hellands byggmestervirksomhet leide ved Soknes leir. I etterkant av kommunens avslag på dispensasjonssøknaden har Jardar Helland forespurt Midtre Gauldal kommune om mulighetene for leie av kommunalt eide lokaler for byggmestervirksomheten. Kommunen ga 11. desember 2017 tilbakemelding om at kommunen ikke disponerer slike lokaler for utleie.

Bilag 2: E-post fra næringsrådgiver i Midtre Gauldal kommune av 11. desember 2017

Byggmesterfirmaet har per i dag ikke tilgang til lokaler for lager og precut av materialer. Mangelen på lokaler medfører at virksomheten med 3-4 ansatte står i fare. En dispensasjon vil sikre disse arbeidsplassene.

Både Fylkesmannen som høringsinstans og klagerne har vist til at den omsøkte bruken av tilbygget vil kunne gi økt støy for naboer og økt trafikk av store kjøretøy. Når det gjelder faren for støy vises det til at precut med kapping av materialer vil foregå innendørs. Ved oppføring av bygget brukes materialer som har betydelig lydreduserende egenskaper. Dette er også viktig for Helland selv, som har sin private bolig på samme tun. Precut vil dessuten kun foregå periodevis. Det omsøkte tilbygget ligger videre helt i utkanten av boligfeltet og med relativt god avstand til andre boliger i feltet.

Hva gjelder spørsmålet om økt trafikk vises det til dispensasjonssøknaden av 25. august 2017, hvor det framgår at tilbygget er planlagt i tilknytning til søkers private garasje, og at utstyr og materialer derfor vil medbringes ved kjøring som likevel gjøres til/fra byggeplass morgen og kveld. I tillegg vil det måtte påregnes at nye materialer bringes til tilbygget med lastebil, men slik trafikk vil ikke være særlig omfattende og den vil uansett ikke utføres av de største lastebilene. Det vises til at tilbygget verken er ment for eller egnet til daglig produksjon. Anslagsvis vil frekvensen for lastebiltrafikk være i snitt 1-2 ganger i måneden.

For øvrig vises det til at bygget er reist i henhold til gitte tillatelser. Bygget ble reist våren/ forsommeren 2017, etter at byggetillatelse var innvilget 22. februar 2017. Det er i klagen fra beboere i boligfeltet av 27. august 2017 vist til at det allerede da foregikk virksomhet på eiendommen som genererte støy og økt trafikk. Det formodes at den virksomheten klagerne viste til nettopp var oppføringen av tilbygget, all den tid tilbygget ikke er ferdigstilt eller klart til å tas i bruk til formålet. Det presiseres at støy for omgivelsene ved oppføring, som jo foregår utendørs, er noe helt annet enn sporadisk/periodevis bruk av verktøy inne i et lydisolert bygg. Tiltakshaver stanset byggearbeidene da han ved kommunens brev av 19. september 2017 ble kjent med at dispensasjonsvedtaket var påklaget. Han har så langt brukt flere hundretusen kroner på tilbygget bare i materialkostnader. Det vil være samfunnsøkonomisk svært uheldig om det nå skal gis avslag på søknaden om dispensasjon med det mulige utfall at tilbygget må rives.


I saksframstillingen til dispensasjonsvedtaket av 6. februar 2017 skrev rådmannen at *"en omdisponering til næring i framtiden også [kan] åpne opp for annen næring på denne tomten. Kommunen vil da ikke ha noen hjemmelsgrunnlag for å stoppe annen type næring som muligens kan være belastende for nærområdet."* Tiltakshaver vil presisere at han kun har søkt om dispensasjon for tilbygg til lager og precut av materialer og utstyr som skal ut på byggeplass. Dersom det gis dispensasjon som omsøkt, vil bruk av tilbygget til annen type næringsvirksomhet ikke være omfattet av dispensasjonsvedtaket og dermed være å anse som ulovlig bruk.

Fordelene ved å gi dispensasjon må etter dette anses å være klart større enn ulempene. De kumulative vilkårene for å gi dispensasjon er oppfylt, og kommunen anmodes om å ta klagen til følge og innvilge dispensasjon som omsøkt.

Varsel om mulig erstatningskrav

For det tilfelle at utfallet i saken blir at Jardar Helland får avslag på sin søknad om dispensasjon helt eller delvis, varsler han med dette at han vil fremme krav om erstatning fra kommunen. Helland har oppført tilbygget i henhold til gitte tillatelser, før han ble gjort kjent med at dispensasjonsvedtaket var påklaget. Han kan ikke bebreides for de feil som er gjort i saksbehandlingen. Et erstatningskrav vil blant annet kunne omfatte kostnader ved å oppføre og rive bygningen om det skulle bli nødvendig, samt økonomisk tap Helland har lidt ved at han ikke har kunnet bruke tilbygget i henhold til gitte tillatelser og som forutsatt.

Med hilsen
Bjerkan Stav Advokatfirma AS


Thomas Gundersen
advokat