

SAKSFREMLEGG

112/16- Klage på avslag på søknad om dispensasjon - Brubakkhaugen 11

Saksansvarlig: RAD/PLANUTV/Veronica
Sundal Pettersen

Arkivsak 21/ 655

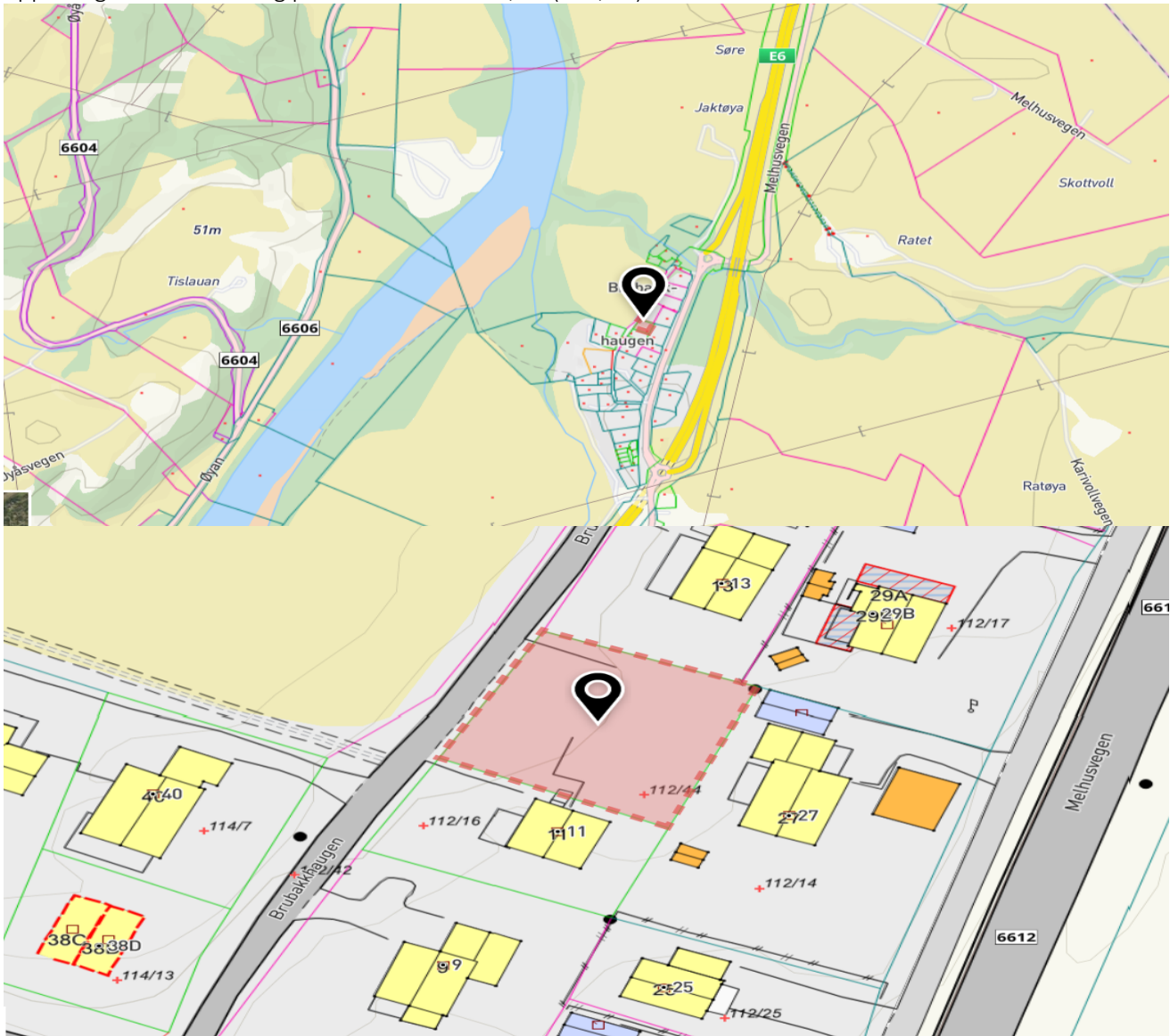
Forslag til vedtak:

Melhus kommune har vurdert klage datert 12.07.21 og ikke funnet at denne inneholder momenter som gir grunnlag for å endre vårt vedtak av 21.06.21.

Saken sendes til Statsforvalteren i Trøndelag for endelig avgjørelse, jf. plan- og bygningsloven § 1-9.

Bakgrunn for saken:

Klager søkte den 19.02.21 om dispensasjon fra bestemmelse punkt 2.4.1 i Områdeplan for Melhus sentrum, for oppføring av tomannsbolig på eiendommen 112/16 (112/44).



I søknad om dispensasjon fremkommer det at parsellen som skal bygges ut er på ca 590 kvm. Arealet er tilstrekkelig til å sette opp en tomannsbolig, men tomta er ikke stor nok til å gi plass til fire boliger, hensyntatt krav til

utomhusareal og parkeringsnorm. Det vises videre til at fortetting av eiendommen er helt i tråd med statlige og regionale føringer, og innenfor kommunens mål om økt boligtetthet nært kollektivknutepunkt.

Klager fikk avslag på søknad om dispensasjon i vedtak av 21.06.21. I avslaget er det vist til at eiendommen inntil nylig har vært en eiendom på over 1 daa (gnr/bnr. 112/16) med en eksisterende enebolig. Klager har fradelt denne eneboligen med tomt på 444,4 m² og solgt den. Det omsøkte tiltaket skal gjennomføres på den resterende biten av arealet på 603,7 m². Rådmannen har i avslaget lagt vekt på at 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. Søknaden ble derfor avslått med begrunnelsen at en oppføring av tomannsbolig som omsøkt vil tilsidesette hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra vesentlig. I tillegg ble ikke fordelene ved å gi dispensasjon funnet å være større enn ulempene.

Klager påklaget vedtak i klage mottatt Melhus kommune den 12.07.21.

Saksutredning:

Klager skriver i sin klage at det i forhåndskonferanse avholdt den 03.09.20 gjennomført for bygging av tomannsbolig i Brubakkhaugen 11 ble avklart at fortetting ved bygging av tomannsbolig var innenfor rammene i reguleringsplanen, og at det ikke ville utløse krav om detaljregulering. I brev datert 28.01.21 fremsette kommunen krav om detaljregulering, stikk i strid med de føringer for videre saksgang som ble gitt i forhåndskonferansen. Klager anfører at dette er en saksbehandlingsfeil begått av kommunen. Ett av de viktigste formålene med forhåndskonferanser er å avklare saksgang. Klager mener det er kommunen ansvar å gi riktig informasjon i forhåndskonferansen, og i dette tilfellet ble det avklart at tiltaket kunne løses med ett trinns søknad.

Videre viser klager til at bestemmelse 2.4.1 i områdeplan for Melhus sentrum ikke sier noe om at eksisterende boliger skal inngå ved beregningen når eiendommer fortettes. I henhold til formuleringen av reguleringsbestemmelsen, og kommunens egen definisjon av fortetting, kan det bygges to nye boenheter/boliger pr mål uten at det er krav om detaljregulering. Klager anfører at det således ikke er behov for dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan/bestemmelser.

Når det gjelder formuleringen av reguleringsbestemmelsen viser klager til Sivilombudets uttalelse i sak fra 2012, hvor spørsmålet om innholdet og rettsvirkninger bør fremgå på en tilstrekkelig klar og entydig måte ble drøftet. Her uttalte Sivilombudet: «*Det følger av legalitetsprinsippet at offentlige inngrep i borgernes rettsstilling trenger hjemmel i lov, eller bestemmelse gitt med hjemmel i lov. Etter forholdene må det også stilles krav til at hjemmelen er klart utformet*». Klager viser til at bestemmelsene skal være klar, entydig og bestemmende. Det kan neppe sies om den aktuelle bestemmelse i Områdeplanen for Melhus sentrum.

Klager anfører at kommunen har begått saksbehandlingsfeil, og ber om at klagen tas til følge og at kommunen behandler søknaden som en ett-trinns søknad.

Rådmannen viser for øvrig til klagen i sin helhet.

Konsekvenser for folkehelse:

Konsekvenser for klima og miljø:

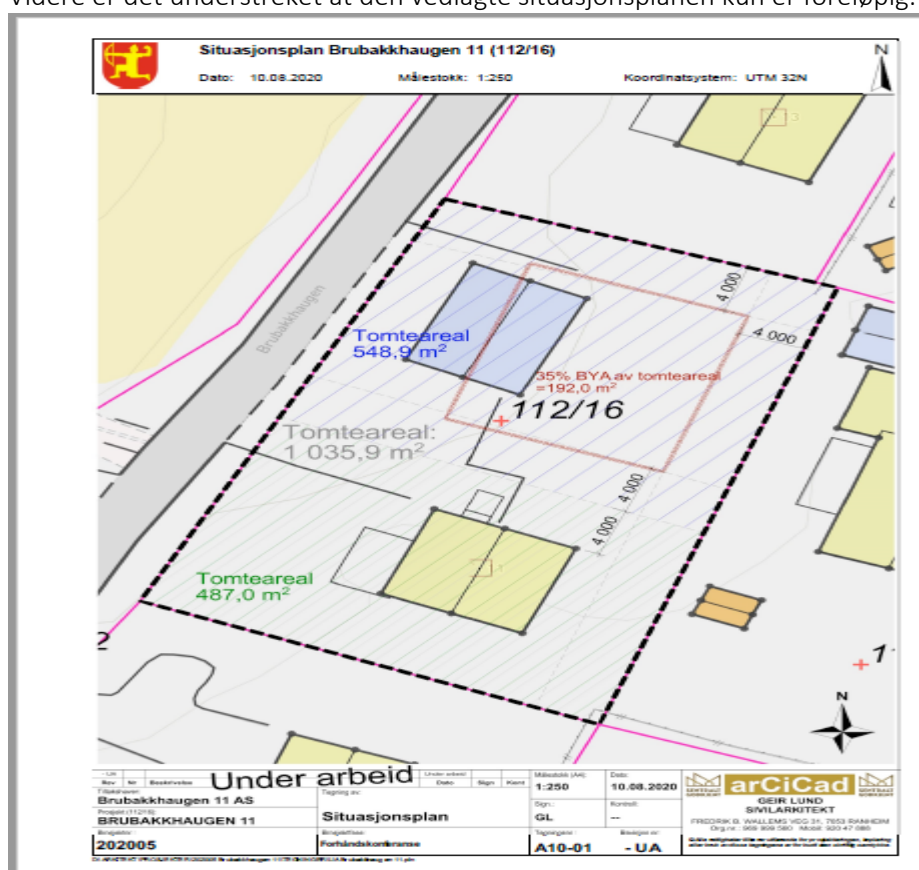
Rådmannens vurdering og konklusjon:

Klage på vedtak av 21.06.21 er mottatt 12.07.21. Klagen er mottatt 3 uker etter vedtaksdato, er således rettidig. Det følger av plan- og bygningsloven § 21-1 at det kan holdes forhåndskonferanse for å nærmere avklaring av rammer og innholdet i tiltaket. Nærmere bestemmelser om forhåndskonferanse finner man i byggesaksforskriften § 6-1.

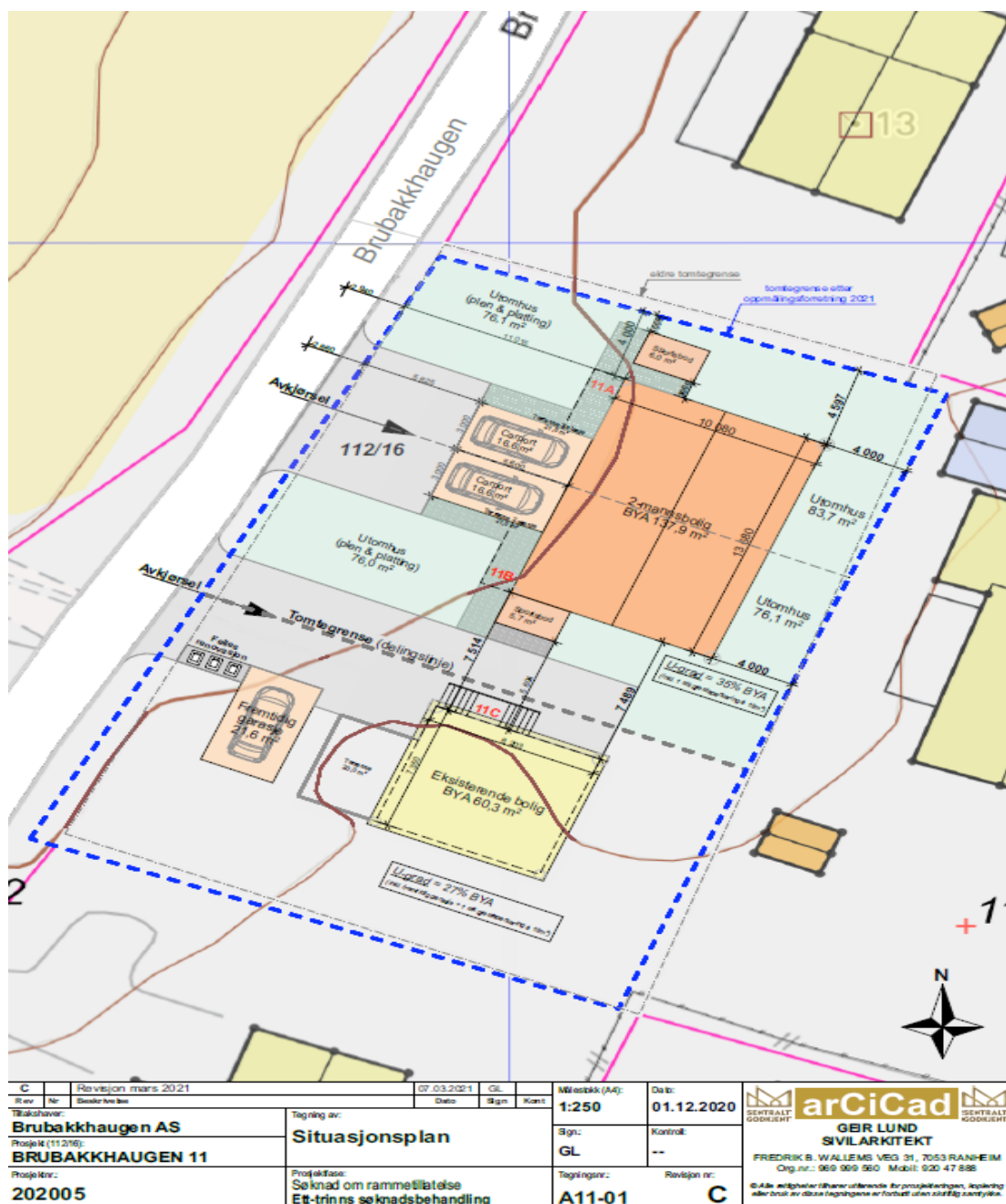
Det følger av byggesaksforskriften § 6-1, fjerde ledd at tiltakshaver skal så langt det er avklart redegjøre for tiltakets innhold, omfang, plassering, fremdrift, aktuelle ansvarlige utøvere og forutsetninger for tiltaket. Tiltakshaver skal på forhånd gi kommunen de opplysninger som er nødvendig for forberedelse av konferansen. Skal kommunen være i stand til å bidra med avklarende informasjon må det foreligge tilstrekkelig kunnskap om tiltaket som planlegges.

Det følger av § 6-1, femte ledd at kommunen skal gi nødvendig informasjon om rammeforutsetninger og krav knyttet til arealplaner, infrastruktur, aktuelle lover, forskrifter og retningslinjer, dokumentasjonskrav, krav til plassering av tiltaket, behov for koordinering med aktuelle myndigheter, kommunens praksis, saksbehandlingsrutiner, mulighet for delt søknadsbehandling etc. I forhåndskonferansen skal kommunen informere om rammebetingelsene som vil være aktuelle å legge til grunn for i prosjektet. Konferansen skal ha et uforpliktende preg og partene skal kunne uttale seg på fritt grunnlag. Kommunen vil ikke i forhåndskonferansen kunne binde opp myndighet i forhold til videre saksgang.

Det følger av forespørsel om forhåndskonferanse mottatt fra tiltakshaver at det var ønskelig med et møte (forenklet forhåndskonferanse) før de gikk videre i planleggingen. Det følge videre at de pr. da kun hadde sett på tomten og muligheten til deling av tomt med oppføring av en tomannsbolig på den adskilte nordlige tomtedelen. Videre er det understreket at den vedlagte situasjonsplanen kun er foreløpig.



Figur 1 Situasjonsplan ved bestilling av forhåndskonferanse



Figur 2 Situasjonsplan vedlagt dispensasjonssøknad

Rådmannen mener det ikke ble gitt misvisende eller manglende informasjon på forhåndskonferansen den 02.09.20. Det var helt klart fra tiltakshaver side at tiltaket kun var i oppstartsfasen, og den dokumentasjonen som ble sendt inn var kun foreløpig. Det følger av referatet fra forhåndskonferansen at det ble gitt informasjon om bestemmelse 2.4.1 som blant annet sier at ved fortetting over to boenheter pr daa skal det utarbeides detaljplan. Ut ifra den informasjonen kommunen hadde på daværende tidspunkt, kan det ikke anses som en saksbehandlingsfeil at det ikke ble informert klarere at tiltaket var avhengig av dispensasjon fra denne bestemmelsen dersom tiltakshaver ikke ønsket å detaljregulere. Hovedregelen er at bestemmelsene i reguleringsplan er gjeldende, og å dispensere fra disse skal ikke være kurant.

Bestemmelse 2.4.1 i områdeplan for Melhus sentrum sier at ved fortetting over to boenheter pr daa skal det utarbeides en detaljplan. I foreliggende sak er det tenkt 2 boenheter på ca. 600 m². Legger man denne fortetningsgraden til grunn, vil det si at man vil få 3 boenheter pr daa. Dette er en fortetting over 2 boenheter pr daa.

Det følger av plan- og bygningsloven § 19-2 at kommunen kan gi dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene det dispenseres fra, eller lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Ved vurderingen skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet. Det følger videre av bestemmelsen at ved vurderingen om det skal gis dispensasjon fra planer, skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt.

Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldene plan. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom omfattende beslutningsprosess, og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Dispensasjoner må heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag.

Et viktig mål med detaljplanprosesser er å sikre en helhetlig og gjennomtenkt utbygging som etter en demokratisk prosess sikrer ulike interesser og hensyn i området. I dispensasjonssaker er det bare det omsøkte tiltaket som blir vurdert. Det kan generelt sett være vanskelig å se hvilke virkninger det konkrete tiltaket kan gi for utviklingen av planområdet som helhet. Dispensasjonsvedtaket kan dermed gi uheldige føringer for senere regulering. Områdeplanen for Melhus sentrum er en nylig vedtatt plan, noe som tilsier at dispensasjon ikke bør innvilges i denne saken.

Arealbruken bør ikke avklares gjennom en dispensasjonsvurdering av ett enkelt tiltak, men bør skje gjennom detaljplanprosessen som områdeplanen krever. Rådmannen mener på bakgrunn av det ovenstående at hensynene bak detaljreguleringsplankravet gjør seg gjeldende med styrke. Hensynene vil bli vesentlig tilsidesatt ved å gi dispensasjon.

Tiltakshaver viser i sin søknad om dispensasjon til aktuelle bestemmelse i reguleringsplanen som sier at ved detaljregulering skal det legges til rette for en minimum utnyttelse på 4 boliger pr. daa. De begrunner søknaden med at tomten ikke er stor nok til å gi plass til fire boliger. De mener det er uhensiktsmessig å utarbeide en detaljplan som ikke er realiserbar. Videre mener de at fortetting av eiendommen er helt i tråd med statlige og regionale føringer og innenfor kommunens mål om økt boligtetthet nært kollektivknutepunkt.

Rådmannen mener tiltakshavers argumenter understreker viktigheten av å tenke helhetlig og kreve detaljregulering ved fortetting i Melhus sentrum. Dette forhindrer at man får uheldige fradelinger av store tomter i Melhus sentrum, for så å ikke utnytte disse i henhold til de overordnede målene i områdeplanen. Rådmannen mener ikke fordelene ved å gi dispensasjon er større enn ulempene.

Når det gjelder klagers anførsler om at bestemmelse 2.4.1 er utydelig utformet, bemerker rådmannen at reguleringsplanen har vært på høring til aktuelle sektormyndigheter uten at formuleringene i planbestemmelsene er bemerket.

På bakgrunn av det ovenstående finner ikke rådmannen at det foreligger grunnlag for å endre vårt vedtak av 21.06.21.

Vedlegg:

Bekreftelse på mottatt klage på dispensasjonsvedtak - gbnr 112/16 - Brubakkhaugen 11
Klage vedrørende avslag på dispensasjonssøknad - gbnr 112/16 - Brubakkhaugen 11
001.pdf
Klage.pdf
Q-2 Referat forhøningskonferanse (2).pdf
Q-1 Vedleggsbrev (1).pdf
D-3 Situasjonsplan (3).pdf
E-post – Terje Svaan – Outlook.pdf
Avslått - Dispensasjon fra plankrav - boligformål 112/16
Ettersendelse av nabomerknader
Svar på nabovarsel merknader (1).docx
Vedlegg2.20201216 Forenklet tomtesnitt.pdf

SvarPaaNabovarsel (7).pdf
SvarPaaNabovarsel.pdf
SvarPaaNabovarsel (8).pdf
Ettersendelse av nabovarsel og situasjonskart
nabovarsel kvittering.pdf
nabovarsel.pdf
D-3 Situasjonsplan (2).pdf
Etterspør mangler i dispensasjonssøknad på gnr/bnr 112/16 Brubakkhaugen 11
Bekreftelse på mottatt søknad - Dispensasjonssøknad 112/16 Brubakkhaugen 11
Søknad om dispensasjon
Mailoversendelse av søknad om dispensasjon
Følgebrev

Andre dokumenter som ikke er vedlagt saken: