



Melhus kommune  
Rådhusveien 2  
7224 MELHUS

Saksbehandler, innvalgstelefon  
Anna Carina Handberg,

## Vedtak i klagesak - avslag på søknad om dispensasjon - Brubakkhaugen 11 - Melhus 112/44

*Statsforvalteren har behandlet klage over vedtak av kommunen om avslag på dispensasjon fra bestemmelse 2.4.1 B1 i Områdeplan Melhus sentrum. Statsforvalteren har kommet til at kommunens vedtak stadfestes.*

### Sakens bakgrunn

Eier av eiendommen 112/44 i Melhus kommune, Terje Svaan, ønsker å føre opp en tomannsbolig på eiendommen. Det er søkt om dispensasjon fra bestemmelse i områdeplan Melhus sentrum, bestemmelse 2.4.1 B1. Dispensasjonssøknaden er innsendt av Terje Svaan, og datert 19. februar 2021. I vedtak av 21. juni 2021 avslår kommunen søknaden om dispensasjon. Terje Svaan klager på kommunens vedtak i klage datert 11. juli 2021. Melhus kommune ved formannskapet behandlet klagen i møte 12. oktober 2021, det ble besluttet å ikke ta klagen til følge. Saken ble følgelig oversendt Statsforvalteren i Trøndelag den 26. oktober 2021 for endelig behandling. Statsforvalteren har mottatt merknader til saken fra tiltakshaver den 21. november 2021.

### Klagen

Følgende er kun et sammendrag av klagen, det vises ellers til klagen i sin helhet.

Det anføres blant annet:

- Ved forhåndskonferanse 3. september 2020 ble det avklart av kommunens representanter at fortetting ved bygging av tomannsbolig var innenfor rammene i reguleringsplanen, og at det ikke ville utløse krav om detaljregulering. Fem måneder etter, og da boligen var ferdig tegnet og prosjektert, framsatte kommunen krav om detaljregulering av eiendommen. Dette er saksbehandlingsfeil.
- I planbestemmelsen er det ikke sagt noe at eksisterende boliger skal inngå ved beregning når eiendommen fortettes. I henhold til formulering i reguleringsbestemmelsen og kommunens egen definisjon av fortetting, kan det bygges to nye boenheter/boliger pr mål, uten at det er krav om detaljregulering.
- Det må stilles minstekrav om at reguleringsbestemmelsene utformes på en slik måte at borgerne kan forstå hva som er deres rettsstilling, uten at de må ha dyptgående juridisk kunnskap eller forståelse av plan- og bygningsretten. Bestemmelsene skal være klar, entydig



og bestemmende. Det kan neppe sies om det aktuelle punktet i Områdeplanen for Melhus sentrum, når kommunen i løpet av fem måneder kommer frem til at formuleringen om fortetting i punkt 2.4.1 skal tolkes på to ulike måter.

## **Statsforvalterens syn på saken**

### Statsforvalterens myndighet som klageinstans

Statsforvalteren er klageinstans for kommunens vedtak etter plan- og bygningsloven (pbl), jf. § 1-9 femte ledd, og delegasjonsvedtak fra departementet.

Statsforvalterens myndighet i klagesaken følger av forvaltningsloven (fvl.) § 34. Statsforvalteren kan prøve alle sider av saken, og kan også ta hensyn til nye omstendigheter. Statsforvalteren skal vurdere de synspunkter klageren kommer med, og kan også ta opp forhold som ikke er berørt av klageren. Det skal legges stor vekt på hensynet til det kommunale selvstyret ved prøving av det frie skjønn. Statsforvalteren kan stadfeste, oppheve eller fatte nytt vedtak i saken.

### Klagefrist og rettslig klageinteresse

Klager er part i saken og klageberettiget, jf. fvl. § 28. Klagen er levert i tide, jf. fvl. § 29. Vilkårene for å behandle klagen er oppfylt, jf. fvl. §§ 28-34.

## **Regler vedtaket bygger på**

### Planstatus

Gjeldende plan er «Områdeplan Melhus sentrum», planID 2016001, vedtatt 24. september 2019.

Eiendommen 112/44 er regulert til boligbebyggelse, B1. Planen har blant annet følgende bestemmelse i pkt. 2.4.1 B1:

*«B1 omfatter eksisterende boligområder i ytterkant av planområdet.»*

Ved tiltak på eksisterende bebyggelse skal det være maks tomteutnyttelse 35% BYA. Vedlikehold og tilbygg som ikke medfører tilflytting kan utføres uten detaljplan.

Ved fortetting over to boenheter pr daa skal det utarbeides detaljplan. Nye bygg skal tilpasses eksisterende byggestil. Maks takhøyde er 8 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Garasjer og uthus skal ha et volum og uttrykk underordnet boligen.

Ved detaljplan skal det legges til rette for en minimum utnyttelse på 4 boliger pr daa.

På eiendommen 94/169 kan det oppføres inntil to nye boenheter uten detaljplan, maks utnytting 55 % BYA. Eksisterende ledning som krysser eiendommen skal omlegges, og plassering skal godkjennes av kommunen ved søknad.»

Planen med bestemmelser er rettslig bindende, jf. pbl. §§ 11-6 og 12-4.

### Behov for dispensasjon

Kommunen er av den formening at oppføring av tomannsbolig (to boenheter) på aktuelle eiendom, utløser krav om utarbeidelse av detaljplan, jf. «Ved fortetting over to boenheter pr daa skal det utarbeides detaljplan.»



### Rettslig grunnlag for dispensasjon

Dispensasjon fra en bindende plan eller fra lovkrav kan gis i visse tilfeller, jf. pbl. § 19-2. To vilkår må være oppfylt for at dispensasjon kan gis. Det første vilkåret er at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensyn i lovens formålsbestemmelse, ikke blir vesentlig tilsidesatt ved at det gis dispensasjon. Det andre vilkåret er at fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det er ingen som har rettskrav på dispensasjon, selv om de rettslige vilkårene i § 19-2 (2) er oppfylt, jf. ordlyden «*kan*» i bestemmelsens første ledd.

Dispensasjon skal være en streng unntaksregel. Dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra gjør seg gjeldende med styrke, vil det normalt ikke være anledning til å gi dispensasjon. Vi viser til lovens forarbeider: Ot.prp.nr. 32 (2007-2008), i merknadene til § 19-2.

Terskelen for å gi dispensasjon fra vedtatte planer skal være høy. Dette bekreftes i lovens ovennevnte forarbeider, hvor det framgår at det ikke skal være en kurant sak å fravike gjeldende plan:

*«Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planene omhandler dessuten konkrete forhold. Det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan. Dispensasjoner må heller ikke undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Ut fra hensynet til offentlighet, samråd og medvirking i planprosessen, er det viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjoner, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner. Innstrammingen er likevel ikke til hinder for at det f.eks. dispenseres fra eldre planer som ikke er fullt utbygget, og der reguleringsbestemmelsene er til hinder eller direkte motvirker en hensiktsmessig utvikling av de gjenstående eiendommene.»*

### **Vurdering av saken**

#### Forhåndskonferanse

I klagen anføres at kommunens representanter i forhåndskonferanse avklarte at fortetting ved bygging av tomannsbolig var innenfor rammene i reguleringsplanen, og at det ikke ville utløse krav om detaljregulering. Fem måneder etter forhåndskonferansen, og etter at bolig var ferdig tegnet og prosjektert, framsatte kommunen krav om detaljregulering. Kommunen på sin side er av den oppfatning at det ikke ble gitt misvisende eller manglende informasjon på forhåndskonferansen den 2. september 2020.

Kommunen vil ikke i forhåndskonferansen kunne binde opp myndighet i forhold til den videre saksgangen. På bakgrunn av dette er det ikke nødvendig å her gå nærmere inn på hva som eventuelt ble formidlet i forhåndskonferansen. Det er uenighet i hva som ble formidlet, men dette vil etter Statsforvalteren syn ikke ha direkte betydning for gyldigheten av det endelige vedtaket i saken.

#### Dispensasjon

Tomannsboligen ønskes oppført i område som i Områdeplan Melhus sentrum er vist som boligbebyggelse - B1. Her gjelder bestemmelse 2.4.1 som blant annet regulerer at «*Ved fortetting over to boenheter pr daa skal det utarbeides detaljplan.*»

Det er uenighet mellom tiltakshaver og kommunen om tiltaket utløser krav om detaljplan.

I klagen anføres at det ikke kan kreves detaljplan, da det kun er to nye boenheter som søkes oppført, og at dette ikke er «*over to*» boenheter, og at planbestemmelsen ikke sier at eksisterende boliger skal inngå ved beregningen når eiendom fortettes.



Klager viser videre til at bestemmelsen ikke er utformet på en klar og entydig måte. Reguleringsbestemmelser må utformes på en slik måte at borgerne kan forstå hva som er deres rettsstilling, uten at de må ha dyptgående juridisk kunnskap eller forståelse av plan- og bygningsloven.

Bestemmelsen kan etter Statsforvalterens syn ikke forstås slik at det må være oppføring av mer enn to boenheter før plankrav inntreffer. I denne konkrete saken er det tale om å oppføre to nye boenheter på en tomt som er rundt 600 m<sup>2</sup>. Statsforvalteren støtter kommunens vurdering om at dette vil være en fortetting over to boenheter pr daa, og at det da etter bestemmelsen skal utarbeides detaljplan.

Når det gjelder selve utformingen av bestemmelsen, kan det stilles spørsmål ved om denne kunne vært utformet på en annen måte for å unngå enhver tolkningstvil. Vi kan likevel ikke se at bestemmelsen er så uklar at den ikke gir rettsvirkninger. Kommunen har ved utarbeidelse av områdeplanen hatt en klar intensjon om sterk begrensning i fortetting uten detaljregulering.

Det er søkt om dispensasjon fra kravet om detaljplan. For å kunne gi dispensasjon må to vilkår være oppfylt. Det er ingen som har rettskrav på dispensasjon selv om begge vilkår skulle være oppfylt. Det første vilkåret er at dispensasjon bare kan gis dersom hensyn bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensyn i lovens formålsbestemmelse, ikke blir «vesentlig tilsidesatt» ved dispensasjon, jf. pbl § 19-2 (2) (slik bestemmelsen lød på søknadstidspunktet).

For å kunne ta stilling til om hensyn blir vesentlig tilsidesatt, må relevante hensyn identifiseres. Hovedhensyn bak bestemmelsen om krav til detaljregulering ved fortetting over to boenheter pr daa, er å sikre en helhetlig og gjennomtenkt utbygging i området. Arealbruken bør avklares gjennom detaljplanprosess, som sikrer ulike interesse og hensyn i området. Av lovens formålsbestemmelse framgår også at planlegging og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter.

Melhus kommune viser til at Områdeplan Melhus sentrum er en relativt ny plan. Det er satt sterke føringer på kravet til detaljregulering, da man ønsker å unngå tilfeldig eplehagefortetting. Kommunen mener hensyn bak detaljreguleringsplankravet fortsatt gjør seg gjeldende med styrke. Å dispensere fra dette kravet, vil da vesentlig tilsidesette hensynene bestemmelsen om plankrav er ment å sikre. Statsforvalteren støtter kommunens vurdering.

Da første vilkår for dispensasjon ikke er oppfylt, er det ikke nødvendig å gå nærmere inn på om fordelene med dispensasjon er «klart større» enn ulempene i dette tilfellet.

### Konklusjon

Statsforvalteren har kommet til at kommunens vedtak er gyldig.

Statsforvalteren fatter følgende

### **Vedtak:**

Melhus kommunes vedtak av 21. juni 2021, stadfestes.

Klagen har ikke ført frem.



Statsforvalterens vedtak er endelig og kan ikke påklages videre i forvaltningen, jf. forvaltningsloven § 28.

Med hilsen

Elisabeth Holand Sjøli (e.f.)  
seniorrådgiver  
Kommunal- og justisavdelingen

Anna Carina Handberg  
seniorrådgiver  
Kommunal- og justisavdelingen

*Dokumentet er elektronisk godkjent*

Kopi til:  
Terje Svaan    Vigdalsvegen 329    7350    BUVIKA