

«MOTTAKERNAVN»

«ADRESSE»

«POSTNR» «POSTSTED»

«KONTAKT»

Avslått - dispensasjon fra krav om detaljregulering for oppføring av boliger - gbnr 95/3

Eiendom: gbnr. 95/3 0-0
Tiltakshaver: MELHUS BOLIG AS
Søknad mottatt: 14.02.2022
Tilleggsdokumentasjon mottatt:
Søknad komplett: 14.02.2022

Søknaden din om dispensasjon er nå avslått.

Vedtak, samt saksutredning er vedlagt

Retten 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

Ove Mogård

avdelingsleder

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur



Vedtak

Vi avslår din søknad om dispensasjon fra krav om detaljregulering i områdeplan på gbnr 95/3-95/4
Dispensasjon - Nytt bygg - boligformål Melhusvegen 398. Hjemmel for tillatelsen er plan- og bygningsloven (pbl) § 19-2.

Saken er behandlet som vedtak 513/22 etter delegert myndighet fra Formannskapet.

Utredning

Varmbo AS søker, på vegne av Melhus Bolig AS, om dispensasjon fra områdeplan for Melhus sentrum fra bestemmelsen punkt 2.4.3., hvor det stilles krav om detaljregulering av området B3.

Nabovarsel:

Mangler nabovarsel. På grunn av avslag har vi vurdert at det ikke er nødvendig. Ved en eventuell klage må saken nabovarsles.

Høring:

Søknaden avslås direkte og sendes derfor ikke på høring. Ved en eventuell klage må saken sendes på høring til sektormyndighetene.

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. Vilråene er kumulative, som betyr at begge vilråene må være innfridd for å kunne gi dispensasjon. Dersom vilråene 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 bestemmelsen

Hensynet bak bestemmelsen 2.4.3 er å sikre at området blir utbygd på en tilfredsstillende måte. Dette i forhold til de føringer som er lagt for området i områdeplanen. Krav om detaljregulering stilles for å sikre en god medvirkningsprosess, og at området blir bygget ut i tråd med intensjonen. Reguleringsplanen skal vise hvordan kravene stilt til området kan ivaretas, og at det kan sikres blant annet tilfredsstillende støyforhold og sikker byggegrunn. Bestemmelsen punkt 2.4.3, 2.,3., og 4.ledd skal også sikre kotehøyde, sikkerhet mot kvikkleireskred, utnyttelsesgrad, og grønnstruktur/overvann.

2.4.3 B3 - Ved Meeggen

Det skal utarbeides detaljplan ved utbygging innenfor område B3.

Eiendommene kan benyttes med maksimum høyde på kote 43. Eiendommen 95/3 og 95/45 skal i tillegg trappes ned mot landbruksareal i nord. Bebyggelse på eiendommen 94/4 benyttes med maksimum høyde på kote 35. Minimum utnyttelse er 6 boliger pr daa.

For B3 kan det ikke gis tillatelse til tiltak før det er gjort geotekniske undersøkelser. Det må også redegjøres for hvorvidt tiltaket er tilfredsstillende sikret mot eventuelle større ras i kvikkleiresonen Høyeggen. Atkomst til 95/6 skal sikres ved detaljplanlegging for 95/3 og 95/45.

Areal mellom fortau og bebyggelse skal anlegges med grønnstruktur. Ved detaljregulering av den nordlige delen av B3 må overvannsituasjonen knyttet til bekken i tilgrensende G9 kartlegges og utredes. Ved utbygging skal overvannsituasjonen løses slik at man unngår en fremtidig flomsituasjon fra bekken med potensiell fare for liv og helse, infrastruktur og bebyggelse.

Søkers begrunnelse

Søkers begrunnelse for tiltaket er at det tidligere har vært en detaljregulering for området, og at områdeplanen etter deres mening i stor grad følger de føringer som lå i tidligere plan. Det er også vist til at de fleste kravene kan ivaretas gjennom byggesak. Det argumenteres med at det ikke vil være økonomisk forsvarlig å starte en reguleringsplanprosess for så å gjennomføre en utbygging.

Kommunens vurdering av tiltaket

Områdeplan for Melhus sentrum er en ny plan og det skal aldri være kurant å dispensere fra bestemmelsene i en ny plan.

Det er vist til at de fleste bestemmelsene til områdeplanen kan løses ved byggesak. Rådmannen ønsker først å poengtere at de fleste krav som stilles til opparbeiding av området skal løses på reguleringsplannivå. Det er ikke åpnet i områdeplanen for å løse utfordringene på byggesaksnivå. Bakgrunnen for å kreve detaljregulering av et område er nettopp at man anser det nødvendig med denne prosessen, for å få tilstrekkelig utredning av utfordringene i området, for å få til en tilstrekkelig medvirkningsprosess fra innbyggere og sektormyndigheter, og for å kunne ivareta de kravene man har stilt i områdeplan på en tilfredsstillende måte.

Videre er det slik at dersom man anser en gjeldende reguleringsplan for tilfredsstillende for et område, vil man som regel legge inn en bestemmelse i ny overordnet plan, som sier at eldre plan skal gjelde foran ny. Det er ikke gjort i dette tilfellet. En plan fra 2006 vil ikke ha utredninger i henhold til dagens krav til utredning, og spesielt ikke de krav som man i dag stiller til utbygging i sentrumsområder, eller de krav som stilles til ivaretagelse av samfunnssikkerhet.

Rådmannen viser til at en dispensasjon som omsøkt ikke ivaretar hensynet til bestemmelsen 2.4.3, men at den heller ikke ivaretar fellesbestemmelsene som er satt til områdeplanen.

Blant annet skal vurdering av områdestabilitet i dag gjøres i henhold til NVEs veileder 1/2019 «Sikkerhet mot kvikkleiresked». Sikker byggegrunn skal alltid avklares i henhold til pbl § 28-1 før det kan gis dispensasjon. Bestemmelsen F 28 sier: *Ved detaljplaner skal det følge tilstrekkelig geoteknisk vurdering og undersøkelser og eventuell avbøtende tiltak skal sikres i detaljplan, som tilfredsstillende kravene i PBLs § 28-1 og TEK17.*

Det må kunne sikres tilfredsstillende støyforhold i henhold til T-1442/2021. I henhold til planen kreves det støyfaglig utredning ved etablering av boliger i gul sone (F3). Det er ikke tilstrekkelig å gjøre denne vurderingen i byggesaken. Som med sikker byggegrunn må det kunne vises at dette kan oppnås i reguleringsplanprosessen. Dette gjelder også leke- og uteoppholdsareal.

Dispensasjonen viser heller ikke tilstrekkelig at den ivaretar bestemmelsene F 4, 5, 9, 10, 11, 17, 19, 21, 25, 26, 29, 30, 31, 33 og 34. I flere av disse bestemmelsene står det at dette må avklares i forbindelse

med reguleringsprosessen.

Vurdering av tiltak etter krav i naturmangfoldloven og vannforskriften:

Vurderes ikke ettersom dispensasjonssøknaden avslås på annet grunnlag.

Konklusjon:

Rådmannens vurdering er at en dispensasjon som omsøkte vesentlig tilsidesetter hensynet bak bestemmelsen 2.4.3., jf. pbl § 19-2. En dispensasjon som omsøkt vil kunne gi en uheldig presedensvirkning for andre lignende saker, og vil tilsette hensynet til medvirkningsprosessen fra innbyggere og sektormyndigheter. Dispensasjonen vil også bidra til å uthule områdeplanen som et styringsverktøy, og som et forutsigbart planleggingsdokument for alle andre parter enn søker. Dispensasjonen er heller ikke tilstrekkelig opplyst til at krav som er satt til blant annet støy og områdestabilitet, utnyttelsesgrad osv. kan vurderes som ivaretatt.

Det foreligger ingen klar overvekt av fordeler ved å gi dispensasjon til det omsøkte tiltaket, jf. pbl §19-2.

Vedtak

Vi avslår din søknad om dispensasjon fra krav om detaljregulering i områdeplan på gbnr 95/3-95/4 Dispensasjon - Nytt bygg - boligformål Melhusvegen 398. Hjemmel for tillatelsen er plan- og bygningsloven (pbl) § 19-2.

Saken er behandlet som vedtak 513/22 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 MELHUS BOLIG AS, Dybdahls veg 1 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 64 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.