



MELHUS KOMMUNE
Postboks 55
7221 MELHUS

Saksbehandler, innvalgstelefon
Andreas Welle Rusten, 71 25 84 42

Melhus kommune - settefylkesmann - vedtak i klagesak - gnr91 bnr112 - næringsbebyggelse

Fylkesmannen omgjør Melhus kommune sitt vedtak i sak 35/20 av 31.03.2020. Søknaden om dispensasjon fra detaljplankravet blir avslått. Avslaget på søknaden om dispensasjon fra parkeringsnormen blir stående.

Kommunal- og moderniseringsdepartementet oppnevnte den 02.07.2020 Fylkesmannen i Møre og Romsdal som settefylkesmann i klagesak i Melhus kommune. Vi fikk oversendt saksdokumentene fra Fylkesmannen i Trøndelag den 24.08.2020.

HD plan & arkitektur søkte den 27.01.2020 på vegne av tiltakshaveren Hølundvegen AS om rammeløyve og dispensasjon for opparbeiding av næringsbebyggelse på gbnr. 91/112. Dispensasjonssøknaden gjelder unntak fra detaljreguleringskravet og parkeringsnorm.

Dispensasjonssøknaden ble sendt på høring til statlige og regionale instanser. Statens vegvesen går imot etablering av parkeringsplasser utenfor regulert byggegrense. Trøndelag fylkeskommune ønsker en så høy utnyttelse på tomten som mulig i form av høyere bebyggelse, å be bygge mer av tomten, og å legge deler av parkeringsplassene under bakken. Fylkesmannen i Trøndelag fraråder å gi dispensasjon ettersom søknaden er i strid med områdeplanens intensjon om kompakt byutvikling.

Melhus kommune v/ Formannskapet innvilget dispensasjon fra detaljreguleringskravet i sak 35/20 den 31.03.2020. Kommunen gav ikke dispensasjon fra parkeringsnormen. I tillegg stilte kommunen krav om at Bygg 3 oppføres i minimum to etasjer, og bør fundamenteres for flere etasjer.

Fylkesmannen i Trøndelag klaget på vedtaket den 28.04.2020, i samsvar med innvilget utsatt klagefrist. Melhus kommune v/ Formannskapet tok ikke klagen til følge i sak 80/20 den 16.06.2020. I samsvar med plan- og bygningsloven (pbl) § 1-9 er saken deretter oversendt Fylkesmannen som klageinstans. Når det gjelder bakgrunnen for saken ellers viser vi til saksdokumentene.



Fylkesmannens merknader:

Klagen er fremsatt innenfor lovbestemt klagefrist og vilkårene for å behandle dette som en klagesak er oppfylt. Fylkesmannen kan etter dette prøve alle sider ved saken og dersom klagen blir tatt til følge kan vedtaket endres eller oppheves og sendes tilbake for ny behandling i kommunen.

Tiltak og plangrunnlag

Eiendommen gbnr.91/112 ligger i et område regulert til kombinert bebyggelses- og anleggsformål, bolig/næring/tjenesteyting (BNT) i Områdeplan for Melhus sentrum, planID 2016001, av 24.09.2019. Her tillates det etter § 2.11 næringsvirksomhet, herunder plasskrevende handel og en dagligvarebutikk, samt tjenesteyting og bolig. Med tjenesteyting menes barnehage, institusjon, treningssenter og forsamlingslokale. Grad av utnytting er minimum 80 % BRA. Det skal utarbeides detaljreguleringsplan.

Kommunen har vedtatt en parkeringsnorm i forbindelse med områdeplanen, jf. § F 4. Etter parkeringsnormen § 2 skal det ved nybygg etableres antall parkeringsplasser i samsvar med oppgitt tabell. Parkeringsbehov skal primært dekkes på egen tomt, hovedsakelig i parkeringskjeller, eventuelt i lukkede fellesanlegg. Etter § 5 skal det ved nybygg, så fremt det er mulig, bygges parkeringskjeller selv om det er mulig å dekke parkeringskravet på bakken på egen grunn.

Tiltaket gjelder etablering av energi-/bensinstasjon mv. i én etasje (Bygg 1), restaurant i to etasjer med drive-in (Bygg 2), samt dagligvarebutikk/annen type butikk eller tjenesteyting i én etasje (Bygg 3). Tiltaket trenger dispensasjon fra kravet om å utarbeide detaljreguleringsplan, og fra parkeringsnormens krav om å etablere parkeringskjeller.

Dispensasjon fra detaljreguleringskravet

Det første spørsmålet i saken er om det kan gis dispensasjon fra detaljplankravet. Vilårene for at kommunen kan gi dispensasjon er etter pbl. § 19-2 at hensynene bak bestemmelsen det er søkt dispensasjon fra, eller hensynene bak lovens formål, ikke må bli vesentlig tilsidesatt. Fordelene må i tillegg være klart større enn ulemperne.

Detaljplankravet ble tatt med i områdeplanen for område BNT etter en innsigelse fra Fylkesmannen i Trøndelag. Innsigelsen var begrunnet med at det er svært viktig at støyfølsom bebyggelse ikke blir unødig utsatt for støy. Det er dermed et viktig hensyn bak detaljplankravet å sørge for utredning av støyforhold og støyavbøtende tiltak ved etablering av støyfølsom bebyggelse.

Detaljplankravet ivaretar imidlertid ikke bare støyhensyn. 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.

Kommunen har gitt dispensasjon fordi det sentrale hensynet om å hensynta støyfølsom bebyggelse ikke blir aktualisert. Tiltakshaverens formål er å etablere et handels- og servicepunkt i utkanten av Melhus sentrum som server trafikken på E6. Kommunen vektlegger at arealbruken allerede er avklart i områdeplanen, og kommunen mener detaljplankravet ikke åpner for en omkamp av slike forhold.

Fylkesmannen er enig i at tiltaket ikke gjelder støyfølsom bebyggelse. Samtidig skal det i en dispensasjonsvurdering gjøres en bredere vurdering enn bare forholdet til støy.



Plankravet må for det første vurderes i lys av at område BNT åpner for flere ulike og varierte bruksformål. Hensikten med detaljplanprosessen er nettopp å gjøre utredninger og kartlegge til hvilke formål området skal bebygges, og hvordan eventuelle motstridende interesser best kan harmoneres. En detaljplanprosess kan dermed avdekke behov for etablering av boliger eller annen støyfølsom bruk i området, alternativt andre næringstyper.

Selv om detaljreguleringen ikke er påkrevd utført i sammenheng med nabotomten BNTF eller andre sentrumsområder, bør detaljplankravet ses i sammenheng med sentrumsutviklingen ellers. Melhustunet er i planbeskrivelsen definert som et svært sentrumsnært område, og ligger ifølge Stedsanalysen (12.06.2017) godt innenfor 500-metersgrensen for sentrum på østsiden av Gaula. Melhustunet inngår blant annet som del av Melhus` naturlige sentrums møteplasser (se byromsutredningen i planbeskrivelsen). Området BNT kan være aktuelt å benytte som møteplass og samlingssted for kultur og aktiviteter for alle innbyggere i fremtidens sentrumsområde. Slike betraktninger blir likevel ikke gjort når kommunen gir dispensasjon til et enkelttiltak gjennom dispensasjon.

Momentene over taler med styrke for at dispensasjonssøknaden skal avslås. Momentene har også støtte i områdeplanens overordnede formål. Områdeplanens intensjon er å videreutvikle Melhus sentrum til et miniurbant miljø, blant annet med grønt sentrum og trivelige byrom med høy kvalitet. Det følger av planbeskrivelsen at boligformålet er inntatt i området for å ha høyere boligfortetting langs kollektivknutepunkt. Arealbruken bør ikke avklares gjennom en dispensasjonsvurdering av ett enkelt tiltak, men bør skje gjennom detaljplanprosessen som områdeplanen krever.

Til slutt kommenterer vi at området BNT fremdeles har et nokså stort utnyttelsespotensial også hvis området blir utbygd med omsøkt næringsbebyggelse. Vi står ved klagerens vurderinger om at selv om dagligvarebutikken dimensjoneres for videre påbygg, tar man ikke gjennom et dispensasjonsvedtak nødvendig hensyn til fremtidig bebyggelse til andre formål. Hvis det i fremtiden blir aktuelt med boligbebyggelse i området, er det et poeng at det i planbeskrivelsen er understreket at det kan være utfordrende å opparbeide gode utearealer i området.

Områdeplanen er en ny reguleringsplan der det er satt detaljreguleringskrav for flere byggeområder. Basert på vurderingen over stadfester Fylkesmannen at hensynene bak detaljreguleringskravet gjør seg gjeldende med styrke. Hensynene vil bli vesentlig tilsidesatt ved å gi dispensasjon. Ett av lovens kumulative vilkår for å gi dispensasjon er ikke oppfylt. Søknaden avslås.

Dispensasjon fra parkeringsnormen

Tiltakshaveren anser ikke parkeringskjeller som formålstjenlig og har ved dispensasjon søkt om etablering av 52 bilparkeringsplasser som bakkeparkering. Spørsmålet er om vilkårene for å gi dispensasjon fra parkeringsnormen er oppfylt.

Kommunen avsto dispensasjonssøknaden den 31.03.2020. Konsekvensene av kommunens avslag synes noe uklar. Ettersom Bygg 1 og 2 er vurdert som uegnet til å ha parkeringskjeller, kan det tale for at kommunen har kommet til at det ikke er fysisk mulig å etablere parkeringskjeller for disse byggene. I så fall kan vedtaket tolkes som en aksept for parkering på bakkenivå for Bygg 1 og 2 etter parkeringsnormen § 5, mens Bygg 3 skal ha parkeringskjeller.

Fylkesmannen legger ikke denne forståelsen til grunn. Kommunen v/ Formannskapet slår først fast at Bygg 1 og 2 er uegnet for kravet om parkeringskjeller. Deretter slår kommunen fast at derfor stilles krav til at parkeringskjeller tilknyttet alt bebygd areal legges til Bygg 3 som anses egnet for parkeringskjeller. Vedtaket slår dermed fast at alt parkeringsareal skal legges til parkeringskjelleren



under Bygg 3. Som støtte for vår forståelse viser vi også til kommunen v/ Formannskapet i sin forberedende klagesaksbehandling bare tar stilling til dispensasjonsspørsmålet fra detaljplankravet.

Avslaget på dispensasjonssøknaden fra parkeringsnormen er ikke påklaget. Fylkesmannen foretar dermed ikke en inngående vurdering av dispensasjonsvilkårene.

Øvrige forhold

Vi registrerer Statens vegvesens merknader om tiltak utført i strid med regulert byggegrense, men kan ikke se at forholdet er omtalt i kommunens saksbehandling. Vi minner om at kommunen må ta stilling til om tiltak kommer i strid med byggegrensen og behandle forholdet deretter.

Vi ser også at tiltakshaveren har søkt dispensasjon fra detaljreguleringsplan E6 Kvål – Melhus. Dersom tiltak skal godkjennes i strid med denne planen må det foreligge vedtak om dette.

Fylkesmannens vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 1-9, jf. forvaltningsloven § 34, rundskriv T-2/09 fra Miljøverndepartementet og brev av 28.09.09 fra Kommunal- og regionaldepartementet, omgjør Fylkesmannen Melhus kommunens vedtak i sak nr. 35/20 av 31.03.2020. Søknaden om dispensasjon fra detaljplankravet blir avslått. Avslaget på søknaden om dispensasjon fra parkeringsnormen blir stående.

Dette vedtaket er endelig og kan ikke påklages videre, jf. forvaltningsloven § 28.

Partene er underrettet om vedtaket ved kopi av dette brevet.

Med hilsen

Frida Farstad Brevik (e.f.)
fagansvarlig

Andreas Welle Rusten
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

| | | | |
|------------------------------------|------------------------------------|-------------|------------------|
| HD PLAN & ARKITEKTUR AS | Havbruksparken Storlavika 7 | 7770 | FLATANGER |
| HØLONDVEGEN AS | Postboks 2887 | 7432 | TRONDHEIM |
| FYLKESMANNEN I TRØNDELAG | Postboks 2600 | 7734 | STEINKJER |