

«MOTTAKERNAVN»

«ADRESSE»

«POSTNR» «POSTSTED»

«KONTAKT»

**Godkjent Dispensasjonssøknad - Nytt bygg - ikke boligformål over 70 m<sup>2</sup> - 94/10**

Eiendom: gbnr. 94/10 -  
Tiltakshaver: PLAN ARKITEKTER AS  
Søknad mottatt: 12.07.2021  
Tilleggsdokumentasjon mottatt:  
Søknad komplett: 20.09.2021

---

Søknaden din om dispensasjon er nå godkjent.

Vedtak m/ev. vilkår for tillatelsen, samt saksutredning er vedlagt

**Gyldighet**

Det gjøres oppmerksom på at en dispensasjon har gyldighet på 3 år. Dersom tiltaket ikke er satt i gang senest 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort jfr. plan- og bygningslovens § 21-9.

**Rett 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](mailto:byggesak@melhus.kommune.no). Eller ved å benytte denne linken: <http://kommune24-7.no/1653/702514>

Med hilsen

Stian Aspaas Haugen

Ove Mogård  
avdelingsleder

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur*



## Vedtak

Vi godkjenner din søknad om 94/10 m. fl. - Nytt bygg - ikke boligformål over 70 m<sup>2</sup> - Melhusvegen. Hjemmel for tillatelsen er plan- og bygningsloven (pbl) § 19-2.

Saken er behandlet som saksnr. 548/21 etter delegert myndighet fra Formannskapet.

Melhus kommune gir med hjemmel i Plan- og bygningsloven §§ 19-2 og 19-3 dispensasjon som omsøkt i søknad av 09.07.2021 for flytting av fortau/gang- og sykkelveg og justering av busslomme i detaljreguleringsplan for Bankkvartalet gnr/bnr 94/10, 26, 138 (2020006) og Områdeplan Melhus sentrum (2016001).

Vedtaket begrunnes med at de omsøkte tiltakene forbedrer trafiksikkerheten og at omsøkte dispensasjon må ses på som en midlertidig løsning fram til siste byggetrinn.

Følgende gis dispensasjon midlertidig, men tidsubestemt. Dispensasjonen gis på følgende vilkår:

- Ved opparbeidelse av siste byggetrinn i nord i BKB1, skal infrastruktur (o\_SGS) med tilhørende sideareal og avkjørsler opparbeides i henhold til regulerte løsninger i detaljreguleringsplan for Bankkvartalet gnr/bnr 94/10, 26, 138 (2020006).

## Utredning

PLAN ARKITEKTER AS søker om dispensasjon fra Områdeplan for Melhus sentrum (planID 2016001) og detaljreguleringsplan Bankkvartalet (planID 202006) på eiendommen gbnr 94/10 i Melhus kommune for omlegging av fortau samt justering av busslomme.

## Høring:

Søknad om dispensasjon er sendt på høring til berørte fagmyndigheter, følgende merknader er kommet innen høringsfristen:

### AtB:

AtB tar varselet til orientering, og forutsetter at løsningen utformes etter håndbok og er tilstrekkelig for betjening med 15 m buss.

### Statens vegvesen:

Statens vegvesen har ingen merknader til omlegging av fortau og busslomme, og regner med at dette er avklart med Trøndelag fylkeskommune.

### Trøndelag Fylkeskommune:

Det er ikke innkommet høringsuttalelse innen fristen.

## Vurdering:

Omsøkte dispensasjon berører to reguleringsplaner, henholdsvis detaljreguleringsplan for Bankkvartalet gnr/bnr 94/10, 26, 138 (2020006) og Områdeplan Melhus sentrum (2016001). For detaljreguleringsplan for Bankkvartalet gnr/bnr 94/10, 26, 138 berøres arealformål o\_SVG2, o\_SKH1, o\_SVG3, o\_SVT2, o\_SVG4, o\_SV4, o\_SVG5 og bestemmelse 4.7. I Områdeplan Melhus sentrum (2016001) berøres arealformål avsatt til sykkelanlegg, veg, annen veggrunn- grøntareal.

Det følger av pbl. § 19- 2 andre ledd, at det ikke kan gis dispensasjon om omsøkte tiltak vesentlig tilsidesetter hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra eller hensynet i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt.

Gang- og sykkelveg løsning slik den er regulert i detaljreguleringsplan for Bankkvartalet gnr/bnr 94/10,

26, 138 (2020006) legger opp til en annen enn dagens løsning i område. Påkobling vil bli nord i område, sør for regulerte gang- og sykkelveg ved Viet Wok restaurant. Utfordringen med denne løsningen er at nord for planområdet er ikke den viste og regulerte gang- og sykkelveg løsningen slik den framgår av Områdeplan Melhus sentrum (2016001) bygd. Det medfører at gående og syklende blir ledet inn på en parkeringsplass. Søker ønsker derfor å beholde dagens fortausløsning slik den er i dag fra bussholdeplassen Melhus sentrum. Dagens detaljreguleringsplan for Bankkvartalet gnr/bnr 94/10, 26, 138 (2020006) tillater delvis dette, gjennom bestemmelse 4.8, 4.10 og 8.4. Det er dermed åpnet for disse løsningene som omsøkt gjennom planbestemmelsene. For område avsatt til SVT gjennom bestemmelse 4.7 er det ikke åpnet for en slik midlertidig løsning. Det søkes derfor dispensasjon fra denne bestemmelsen og planformålet o\_SVT.

Nye fortausløsningen og medfører også endringer berører planformål ikke avsatt til fortau i områdeplanen for Melhus sentrum. Langs med Melhusvegen er det regulert sykkelveg der dagens fortau er. Dette medfører egentlig ingen endring fra dagens situasjon, med medfører avvik fra plan. Det søkes om å beholde areal til fortau som er avsatt til sykkelveg og veg i områdeplanen.

I forbindelse med detaljprosjektering er det funnet noen avvik fra normkrav i forbindelse med utforming av bussholdeplass o\_SKH1. Selve busslommen er ikke utformet i tråd med forskrift og den må forlenges iht. krav i Statens vegvesens håndbøker. Siden det regulerte busslommearealet forholder seg til sykkelfelt i Melhusvegen som ikke er anlagt, men regulert i områdeplanen, gir løsningen mindre avvik fra arealformålene i reguleringsplanen for Bankkvartalet. Spesielt må gang/sykkelveien strekkes noe ut mot busslommen, dvs. at tilpasningen som må til, tas mellom busslomme og gang/sykkelvei. Løsningen kan dermed enkelt tilpasses et framtidig sykkelfelt i tråd med SP.

Dagens gang- og sykkelveg i løsning møter utfordringer detaljreguleringsplan for Bankkvartalet gnr/bnr 94/10, 26, 138 (2020006), da denne er basert på løsningene vist i områdeplanen for Melhus sentrum. Dette har vært prøvd tatt høyde for gjennom bestemmelsene 4.8, 4.10 og 8.4, men berører også areal avsatt til o\_SVT som ikke tillater en slik midlertidig løsning. I tillegg kommer man i områdeplanen innenfor arealformål avsatt til veg og sykkelveg. Søker har vist til at man ved opparbeidelse av regulerte gang- og sykkelveg i detaljreguleringsplan for Bankkvartalet vil stå igjen med rund 70 cm av dagens fortau i områdeplanen, da det ikke er planlagt bygd noen sykkelveg langs med Melhusvegen enda. Dette medfører en smal fortausbit som er trafikkfarlig, ikke er koblet videre ved busslomme, dvs. en «blindvei» som fører gående og syklende ut i veien, og ikke vil ha noen hensikt. Det ønskes derfor at innregulert grøntrabatt utvides ut til kantstein i Melhusvegen. Rådmannen er for øvrig enig i søker at den opprettholdelse av dagens fortausløsning er den beste på nåværende tidspunkt, da regulerte gang- og sykkelveg ikke har noen påkoblingspunkt lengre nord, og det herfra og ut fortsatt vil være dagens fortausløsning som blir brukt. Rådmannen har ingen opplysninger om når den regulerte gang- og sykkelvegen i områdeplanen tenkes opparbeidet. Framlagte dispensasjonssøknad med skisser viser gode løsninger som lar dagens løsning opprettholdes. Videre er det gjennom detaljreguleringsplan for Bankkvartalet hele tiden vært hensikten og legge opp til en slik midlertidig løsning, noe som framgår av bestemmelsene 4.8, 4.10 og 8.4 med tilhørende formål, fram til siste byggetrinn blir opparbeidet. Dette medfører avvik også fra områdelanen og de avsatte formålene, men er i hovedsak en videreføring av dagens situasjon. Rådmannen er derfor av den mening at dette gir en god løsning, og ikke vesentlig vil tilsidesette hensynet bak plan eller planformålene som berøres.

Ny utforming av busslomme gir en mer hensiktsmessig utforming i tråd med normkrav. I forbindelse med opprettholdelse av dagens fortau nordover gir løsningen mindre avvik fra arealformålene i områdeplanen. Gang/sykkelveien strekkes noe ut mot busslomme, dvs. at tilpasningen som må til, tas mellom busslomme og gang/sykkelvei. Rådmannen mener at disse løsningene ikke tilsidesetter hensynet bak plan eller planformålene som berøres, da dette gir en bedre løsning utformet i tråd med normkrav og enkelt kan tilpasses framtidig sykkelfelt i tråd med områdeplanen.

Dispensasjonsvurderingens andre vilkår, i henhold til PBL. § 19-2, andre ledd, krever at man vurderer fordelene ved en dispensasjon om klart større enn ulempene.

Det er i utgangspunktet fordeler og ulemper for de allmenne interessene som skal avveies. Det vil derfor være samfunnsmessige hensyn av planfaglig og arealdisponeringsmessig karakter som veier tyngst når det er snakk om fordeler og ulemper. Kravet til overvekt av fordeler må videre ses i lys av hvilke forhold som taler mot en dispensasjon, slik at interesseavveiningen blir relativ.

Dispensasjon for opparbeidelse og delvis opprettholdelse av dagens fortau, endring av busslomme og sammenkobling med fortau i nord, må ses i lys av en godt sammenhengende og helhetlig infrastruktur for gående og syklende i området. Løsningene i detaljreguleringsplan for Bankkvartalet gnr/bnr 94/10, 26, 138 (2020006) og Områdeplan Melhus sentrum (2016001) baserer seg på infrastrukturtiltak som ikke er bygd og som det ikke er fastsatt når kommer på plass. Opprettholdelse av regulerte løsninger vil gi en til dels ulogisk og vanskelig infrastruktur, som heller bør sees på i større mer helhetlig sammenheng i forbindelse med opparbeidelse av større mer helhetlig strekninger fro sykkelveg og gang- og sykkelveg. Det er likevel viktig at løsningene slik de er regulert faktisk blir opparbeidet innenfor planområde for hver enkelt utbygging, og ikke avventer en helhetlig samlet utbygging. Rådmannen finner derfor å delvis kunne støtte seg til de argumentene søker har lagt fram i dispensasjonssøknaden. Ved utbygging av byggetrinn 2 skal infrastruktur med sideareal opparbeides i henhold til detaljreguleringsplan for Bankkvartalet gnr/bnr 94/10, 26, 138 (2020006).

Det følger av PBL. § 19-2, tredje ledd skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet. Slik rådmannen vurderer dispensasjonen samlet, så vil de omsøkte løsningene bedre ivareta sikkerheten for både myke trafikanter og kjørende. Det legges opp til bedre sammenhengende løsninger for gående og en rasjonell trafikkavvikling fra til øvrig infrastruktur. De helsemessige fordelene er at det opprettholdes et fortsatt godt tilbud for gående og syklende.

Rådmannen mener derimot at omsøkte dispensasjon må ses på som en midlertidig løsning fram til øvrig infrastruktur og siste byggetrinn skal utbygges. For å sikre at regulerte løsninger i detaljreguleringsplan for Bankkvartalet gnr/bnr 94/10, 26, 138 (2020006) og Områdeplan Melhus sentrum (2016001) opparbeides på sikt så bør dispensasjonen gis midlertidig men tidsubestemt. Derfor mener rådmannen at det kan innstilles på å gi dispensasjon som omsøkt, men kun midlertidig fram til det siste byggetrinn helt nord i området opparbeides. Vedlagte skissegrunnlag viser TB901 prosjektert løsning i fase 1 av prosjektet (byggetrinn 1, BT1), mens tegning TB902 viser prosjektert løsning ved full utbygging (etter byggetrinn 2, BT2). Ved utbygging av byggetrinn 2 skal infrastruktur med sideareal opparbeides i henhold til detaljreguleringsplan for Bankkvartalet gnr/bnr 94/10, 26, 138 (2020006). Dette for å sikre at de regulerte løsningene blir opparbeidet i forbindelse med utbygging av område.

Det stilles derfor følgende vilkår til dispensasjonen. Ved opparbeidelse av siste byggetrinn nord i BKB1 skal, infrastruktur (o\_SGS) med tilhørende sideareal og avkjørsler opparbeides i henhold til regulerte løsninger i detaljreguleringsplan for Bankkvartalet gnr/bnr 94/10, 26, 138 (2020006).

#### **Vurdering av tiltaket etter krav i naturmangfoldloven:**

Det ingen kjente arter eller naturtyper som vil bli negativt berørt av det omsøkte tiltaket, og tiltaket krever ikke nærmere vurdering etter § 8-12, jfr. § 7 i naturmangfoldloven.

## Vedtak

Melhus kommune gir med hjemmel i Plan- og bygningsloven §§ 19-2 og 19-3 dispensasjon som omsøkt i søknad av 09.07.2021 for flytting av fortau/gang- og sykkelveg og justering av busslomme i detaljreguleringsplan for Bankkvartalet gnr/bnr 94/10, 26, 138 (2020006) og Områdeplan Melhus sentrum (2016001).

Vedtaket begrunnes med Vedtaket begrunnes med at de omsøkte tiltakene forbedrer trafiksikkerheten betraktelig og at omsøkte dispensasjon må ses på som en midlertidig løsning fram til øvrig infrastruktur skal bygges ut i område

## Vilkår for tillatelsen

Følgende gis dispensasjon midlertidig, men tidsubestemt. Dispensasjonen gis på følgende vilkår:

- Ved opparbeidelse av siste byggetrinn i nord i BKB1, skal infrastruktur (o\_SGS) med tilhørende sideareal og avkjørslor opparbeides i henhold til regulerte løsninger i detaljreguleringsplan for Bankkvartalet gnr/bnr 94/10, 26, 138 (2020006).

## Bortfall av tillatelsen

Hvis ikke tiltaket er påbegynt innen 3 år faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis arbeidene stanses i mer enn 2 år. Fristene kan ikke forlenges, jf. pbl § 21-9 første ledd.

---

## 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](http://www.melhus.kommune.no), under priser og gebyrer.

Faktura for gebyr sendes til PLAN ARKITEKTER AS, Fjordgata 50 i eget brev.

Saksbehandlingsfristen begynner å løpe når kommunen har mottatt søknaden. Fristen stopper når kommunen venter på dokumentasjon fra søker eller andre myndigheter.

(Fjernes hvis over frist)

Vi har brukt X dager på å behandle din søknad.  
Dette er innenfor fristen på 3 uker / 12 uker./

(Fjernes hvis innenfor frist)

Vi har brukt X dager på å behandle din søknad

Dette er X dager mer enn fristen på 3 uker / 12 uker. Gebyret reduseres med 25 % for hver uke over 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](http://www.melhus.kommune.no) for åpningstider og ytterligere informasjon.

Vedlegg

- 1 Høringsuttalelse fra AtB AS
- 2 Fylkesveg 6612 i Melhus kommune - Uttalelse til søknad om dispensasjon - Gnr. 94 bnr. 10 - Områdeplan for Melhus sentrum - Omle

PLAN ARKITEKTER AS