

Saksframlegg

Arkivnr. L12	Saksnr. 2014/3982-2	
Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg for næring, plan og miljø		

Saksbehandler: Hubertina Doeven

Klagebehandling. Klage fra Hugaas Entreprenør på NPM-vedtak 141/14 - Mindre endring av detaljregulering for Moøya

Dokumenter i saken:

- | | |
|---|------------------------------|
| <p>1 I Klage på vedtak - Detaljregulering Moøya - anmodning om endring</p> <p>2 S Klagebehandling. Klage fra Hugaas Entreprenør på NPM-vedtak 141/14 - Mindre endring av detaljregulering for Moøya</p> | <p>Hugaas entreprenør AS</p> |
|---|------------------------------|

Saksopplysninger

Hugaas Entreprenør klager i brev – oversendt og registrert hos oss den 17.12.2014 – på vedtak som ble fattet i møtet den 17.11.2014, sak 141/14. Klagen er framsatt på vegne av Moøya Næringsstun, som om kort tid forventes å bli ny eier av den regulerte parsellen BKB2, jf. vedtatt reguleringsplan. Hugaas Entreprenør opptrer som ansvarlig søker.

Moøya Næringsstun har rettslig klageinteresse, men den framsatte klagen er kommet inn for sent. Som det framgår av mailvekslingen i perioden 8.12.14 til og med 15.12.14. ble det konkludert med at fristen for å klage måtte skje innen 12.12.2014. Innkommet klage datert 17.12.2014 kan dermed ikke realitetsbehandles, jf. Forvaltningslovens § 29 første ledd.

I epost fra Hugaas datert 12.12.14 vises det til at klageren ikke har fått en tilbakemelding fra kommunen og sier: «viktig at eventuelle frister forlenges så saken blir med på møte den 19.jan.». Jf. Fvl. § 31 kan en klage tas opp til behandling, selv om klageren har oversett klagefristen. Det er da imidlertid krav om at parten ikke kan lastes for tidsoverskridelsene, eller at det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig at klagen blir prøvd. Ved vurdering om klagen bør tas opp til behandling, skal det også legges vekt på om endring av vedtaket kan medføre skade eller ulempe for andre. Fvl § 33 andre ledd siste setning gir klageinstansen anledning å avvise en klage (ikke behandle den) f.eks., hvis en ikke er part i saken eller har oversett klagefristen.

Forvaltningsorganet kan omgjøre sitt eget vedtak i henhold til Fvl. § 35, dersom omgjøringen ikke er til skade for noen, underretning om vedtaket ikke er kommet fram, eller vedtaket må anses ugyldig.

Når det gjelder selve klagens innhold vises det i sin helhet til vedlegget. Kort omhandler den 3 hovedmomenter:

1. Parkeringskapasiteten
2. Utnyttingsgraden
3. Visualisering

Begrunnelse som oppgis for ønsket endring er økonomisk relatert, men samtidig større fleksibilitet.

Vurdering

Vurderingen om en klage bør tas opp til behandling tilligger klageorganet, som i dette tilfelle er NPM-utvalget. Rådmannen mener at klageren hadde rimelig anledning å fremsette klagen innenfor den ordinære fristen. Det foreligger ikke særskilte grunner for at klagen skal bli prøvd.

Uavhengig av hva utvalget velger å gjøre vil Rådmannen i sin vurdering nedenfor komme med momenter som grunnlag for eventuell omgjøring av gjeldende vedtak:

For det første har klageren gjort rede for parkeringsproblematikken. Det er lagt opp til en betydelig overkapasitet, noe som kan være hensiktsmessig med tanke på framtidig arealutvikling for denne parsellen. Parkeringsproblematikken har nær sammenheng med utnyttelsesgraden. Det er ikke tvil om at høy arealutnytting er et grunnleggende prinsipp i den «nye» Kommunedelplan for Støren. Detaljplanen for Moøya er i likhet med Kdp Støren dessverre begrensende for maks utnytting, nettopp pga maksimal høyde på bygg. Rådmannen støtter derfor økt gesims- og mønehøyde og dermed kunne tillate 3 etasjers bygg.

Neste argument fra klageren er økonomisk betinget og handler om risiko. Rådmannen har forståelse for dette synet, men argumentet kan ikke benyttes som begrunnelse i et planvedtak. Likevel er det slik at vi bør planlegge for realistiske prosjekter. Dersom en planendring eller plantilpasning ikke går på bekostning av de faglige forutsetningene som ligger i loven, kan man vurdere det økonomiske grunnlaget for utbyggingen. Rådmannen ser at risikoen minskes ved foreliggende prosjektet.

Klageren har nå lagt ved 3D-modeller som synliggjør at område tåler denne type utbyggingen. Rådmannen mener at framlagte skisser er akseptable som grunnlag for å tillate en endring i gesims-/mønehøyde.

Det er siden siste behandling i NPM-utvalget også lagt ved bekreftelse fra berørte naboer om at de aksepterer endring av den interne veien.

Rådmannen anbefaler at det gis tillatelse om å kunne sette opp en bygning i 3 etasjer, dvs. ny maks gesims-/mønehøyde for BKB2= 15/18.

Rådmannen foreslår at saken avvises som klagesak, men at Utvalget likevel omgjør sitt eget vedtak i møte den 17.11.2014, sak 141/14 kulepunkt 2.

Rådmannens innstilling

I medhold av forvaltningslovens § 33 avviser Midtre Gauldal kommune klagen slik den er framsatt i brev registrert den 17.12.2014 fra Hugaas Entreprenør. Begrunnelse er at klagefristen er oversittet.

I medhold av forvaltningslovens § 35 omgjør Midtre Gauldal kommune sitt vedtak av 17.11.2014, sak 141/14 kulepunkt 2 slik:

- Endring av bestemmelsene vedrørende gesims-/mønehøyde fra 12/15 til 15/18 godkjennes.

Vedtaket begrunnes med at endringen vil legge til rette for effektiv arealutnyttelse, i tråd med overordnede føringer i kommunedelplan for Støren.