



Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Kommunestyret		

Tidligere behandlinger	Utvalgssak	Møtedato

Planid. 201205 – Klagebehandling - Områderegulering for Hommelvik sentrum

Vedlegg:

1. Klage på områderegulering for Hommelvik Sentrum, vedrørende sti over - 49/288.
2. Sammendrag av møte mellom Malvik kommune og hjemmelshavere for Millers veg 28 angående klage på områdereguleringsplan for Hommelvik sentrum.
3. Klage på vedtatt områderegulering for Hommelvik sentrum på vegne av eier av gnr. 57 bnr. 31,36, 84, 107 og 156.
4. E-post fra Haugan Eiendom as, datert 22.6.2014. Vedlegg til klagebrev (vedlegg 3).
5. E-post fra Haugan, datert 8.7.2014.
6. Referat - Hvordan ny sentrumsplan vil påvirke Karl Haugans eiendom (Statoil).
7. E-post fra Haugan, datert 26.8.2014.

Saksdokumenter (ikke vedlagt)

Bestemmelser og plankart, med andre dokumenter, til områdereguleringsplan for Hommelvik sentrum kan sees i kommunens karttjeneste *Planinnsynet*, www.malvik.kommune.no/plan, søkeord: [201205](#).

Saksopplysninger

Sak : klagebehandling av områderegulering for Hommelvik sentrum
Lokalisering : Hommelvik, i Malvik kommune.
Forslagsstiller : Malvik kommune
Tiltakshaver : Malvik kommune

PlanID 201205. – områderegulering for Hommelvik sentrum ble vedtatt i kommunestyret 23.3.2015, utvalgssak 19/15. Planvedtaket ble kunngjort 25.4.2015. Innen klagefristen utløp, mottok kommunen klage på vedtaket fra eier av bensinstasjonen i Hommelvik og fra eierne av Millers veg 28.

Endelig vedtak i reguleringsplaner er å anse som enkeltvedtak og kan påklages i henhold til plan- og bygningsloven § 12-12, jf. § 1-9 og forvaltningsloven § 2 og kap. VI. Fylkesmannen er rette klageinstans for planvedtak etter delegasjon fra kommunal- og moderniseringsdepartementet. Hvis kommunestyret ikke finner grunn til å ta klagen til følge, avgir kommunestyret uttalelse og sender saken til fylkesmannen for endelig avgjørelse.

Grunnlag for planvedtaket og sakshistorikk

Områdereguleringsplanen for Hommelvik sentrum ble vedtatt ut fra følgende formål:

- Legge til rette for sentrumsutvikling med næring, boliger og tjenesteyting, og god utnyttning av arealene.
- Sikre at stedets identitet ivaretas og legge til rette for bærekraftig utnyttning av området, både miljømessig, økonomisk og sosialt.
- Legge til rette for utvidelse av sentrum nord for jernbanesporene.
- Sikre verneverdiene og friområdene i sentrum.
- Sikre at riktige estetiske, bruksmessige og tekniske hensyn tas i plan- og byggesaker.
- Planen skal være en detaljert områderegulering som gir klare føringer og bestemmelser for utnyttning og utforming innenfor planområdet.

Oppstart av arbeidet med reguleringsplanen ble varslet to ganger. Første gang gikk varselet ut til offentlige høringsinstanser, velforeninger og interesseorganisasjoner. Varselet er datert 6.9.2012. Planoppstart ble kunngjort på ny den 19.6.2013 med SMS-varsling til alle med registrert telefonnummer knyttet til eiendommer innenfor planområdet. I tillegg ble andre gangs varsel for oppstart av reguleringsplanarbeid annonsert i Malvikbladet.

Planforslaget ble behandlet politisk i utvalg for areal- og samfunnsplanlegging 11.4.2014, og lagt ut til offentlig ettersyn fra 9.5.2014 til 25.6.2014. Dette ble varslet med brev til offentlige høringsinstanser, velforeninger, interesseorganisasjoner, registrerte grunneiere og festere samt naboer til planområdet.

Planen ble vedtatt 23.3.2015 i Malvik kommunestyre. Vedtaket ble kunngjort ovenfor hjemmelshavere med brev datert 16.4.2015. Det ble her opplyst om 3 ukers klagefrist på vedtaket.

De vurderinger og hensyn som ble lagt til grunn for vedtaket vedrørende de momenter det klages over var for:

1. Millers veg. Sti gjennom privat eiendom. Regulert inn med bakgrunn i grøntanalyse fra år 2011. Her ble det vist til nye mulige grøntdrag, blant annet sammenhengende stiforbindelse fra Nydalsdammen/Svardalsdammen til ungdomsskolen forbi Johan Nygaardsvold Museum. Grøntanalysen er listet opp under kapittelet føringer og prinsipper i planprogrammet til områdereguleringsplanen for Hommelvik sentrum.

2. Haugan eiendom. Gatetun er lagt inn for å sikre siktlinjer, sikre gode plasser til fremtidige beboere og sikre adkomst til ny bebyggelse. Regulert formål hindrer ikke dagens bruk. Ved eventuell utbygging av felt BKB10b er det satt som krav at før brukstillatelse gis skal gatetunet o_SGT2 og gang-/sykkelveg o_SGS5 i områderegeringsplanen for Hommelvik sentrum, være ferdig opparbeidet.

Vurdering

Det er etter kunngjøring av vedtatt områderegulering for Hommelvik sentrum mottatt klage på følgende forhold, se tabell under:

Klager og innhold i klage	Rådmannens kommentar
<p>Korneliussen/Kyllo (hjemmelshavere Millers veg 28, gnr/bnr 49/288) – se vedlegg 1:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. I områderegulering for Hommelvik sentrum er det lagt inn en sti over klagerens eiendom. Hjemmelshaverne vil klage da denne stien vil gi negative følger for dem. Eiendommen ligger i enden av en blindvei, uten gjennomgang/-kjøring og den ligger mot utmark. Dette var hovedgrunnen til at eiendommen ble kjøpt i 2002. Området hvor stien er planlagt er beplantet med bær-/og frukttrær som brukes av deres barn aktivt til lek. Foreslått tiltak vil dele deres eiendom i to, og vil være ødeleggende for deres bruk. 2. Klagerne reagerer på at de ikke er blitt kontaktet direkte i arbeidet med sentrumsplanen, og dermed ikke fått mulighet til å bidra med utforming av tiltaket som er planlagt. Klagerne finner det merkelig at deres mening, og lokalkunnskap, ikke har interesse ved utforming av et slikt tiltak. De opplyser og at de ikke har fått informasjon om omfanget av en slik sti (bredde, standard, belysning, gjerde, skjerming m.m.). 3. Avslutningsvis påpeker klagerne at det i forbindelse med opparbeidelse av uteareal ved Hommelvik helsetun er påbegynt en sti i retning deres eiendom. Klagerne mener om dette at det tilrettelegges for gjennomgang over deres eiendom, uten at det er etablert en avtale/løsning for dette. Klagerne henstiller kommunen om å stanse dette arbeidet i påvente av en helhetlig avklaring rundt stien. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Klagerne er blitt tilskrevet, som hjemmelshaver, ved offentlig ettersyn og har hatt mulighet til å komme med kommentarer til planarbeidet. Det har ikke vært direkte kontakt mellom klagerne og administrasjon/innleide konsulenter vedrørende plassering av sti over klagerens eiendom. 2. Rådmannen er enig i at løsning for innregulert sti i større grad burde vært diskutert med hjemmelshaverne for Millers veg 28. 3. Arbeidet er stanset før eiendomsgrensen, da det hører til under utbyggingen av Hommelvik bo- og servicesenter. Eventuelt videre arbeid med sti over klagerens eiendom vil ikke startes opp igjen før klagen er avgjort.
<p>Advokat Line Gulbrandsen fra advokatfirmaet Welde, på vegne av Haugen eiendom v/ Karl Haugen, eier av eiendommene gnr. 57 bnr. 31, 36, 84, 107 og 156 (bensinstasjon)- se vedlegg 3.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Klager viser til at Haugan eiendom sine eiendommer er regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål, og det fremgår av bestemmelsene at eksisterende bensinstasjon tillates videreført innen felt BKB10b og BKB12. Påpeker at deler av eiendommen er regulert til gatetun (SGT2). Om dette opparbeides i henhold til reguleringsplanen vil det ikke være mulig å videreføre bensinstasjonen. Påpeker og at gatetunet vil begrense fremtidig utnyttelse av 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Under bestemmelse 21.1 Krav før utbygging står følgende: o_SGT2 kan ikke bygges før BKB12 og deler av BKB10b videreutvikles fra dagens bruk som bensinstasjon. Haugans eiendommer er gitt økt utnyttelse i forhold til tidligere sentrumsplan. Gatetun regulert inn av hensyn til samfunnsinteresser og til adkomst for fremtidig bebyggelse. Her er fordelene for en privat utbygger/eiendomsbesitter veid opp mot samfunnsinteressene ved plassering av

<p>eiendommene. Haugan Eiendom mener områdereguleringsplanen for Hommelvik sentrum må endres, slik at den ikke legger begrensninger på eksisterende bruk eller fremtidig utnyttelse av hans eiendommer.</p> <p>2. Påpeker saksbehandlingsfeil, da Haugan Eiendom AS ikke har fått anledning til å komme med uttalelse til reguleringsplanforslaget. Haugan Eiendom har verken blitt underrettet om oppstart av reguleringsplanarbeidet, jf. plan- og bygningsloven § 12-8 annet ledd, annet punktum, eller om reguleringsplanforslaget, jf. plan- og bygningsloven § 12-10, annet ledd. Dette til tross for at Haugen Eiendom AS er direkte berørt.</p> <p>3. Karl Haugan ble gjort oppmerksom på planarbeidet ved en tilfeldighet sommeren 2014. Det ble da sendt en foreløpig merknad per e-post, datert 22.6.2014, hvor han blant annet henviste til at han var lovet en tilbakemelding fra Malvik kommune vedrørende saken og at han avventet denne. (Brevet ligger som vedlegg 4.) Karl Haugen</p>	<p>gatetunet merket av i plankartet som o_SGT2.</p> <p>2. Oppstart av planarbeid ble varslet hjemmelshavere via kommunens SMS-varslingssystem. Oppstart av planarbeidet er varslet i avisannonse, på kommunens nettside og med brev til øvrige myndigheter og interesseorganisasjoner. Karl Haugan, eller Haugan Eiendom, er ikke registrert i loggen til SMS-varslingssystemet. Så det er riktig at verken privatpersonen Karl Haugan, eller firmaet Haugan Eiendom ble varslet om oppstart av planarbeid. Vedrørende offentlig ettersyn av reguleringsplanforslaget, etter 1. gangs behandling, ble det sendt ut brev om dette til alle hjemmelshavere innenfor og rett utenfor planområdet. Matrikkelen inneholdt på denne tid bostedsadresse, men ikke postadresse for Karl Haugan. Matrikkelen inneholder i dag rett postadresse (postboks) for Haugan eiendom. I etterkant av gjennomført varsling ble kommunen den 8.7.2014 på e-post fra Haugan gjort oppmerksom på mangelen i varsling av offentlig høring av planforslaget. Haugan ytret her sin mening om at han ikke kunne akseptere vist løsning og ba om å bli tatt med på råd i forbindelse med saken. E-posten ligger som vedlegg nummer 5. Det ble via telefon avtalt gjennomgang av forslag til sentrumsplan for det som gjaldt Haugans eiendom, med representant fra Statoil. Møte ble avholdt 19.8.2014, med befarings på stedet. Referat fra møtet ligger som vedlegg 6. Den 26.8.2014 mottok kommunen e-post fra Haugan (vedlegg 7) hvor han opplyser om behov for mulighet for kjøring rundt bensinstasjonen og at han forlanger å få strøket vei (gatetun) fra sin eiendom. Dette brevet er besvart ut i saksfremlegget til politisk behandling på side 36 under innspill, saksfremlegget følger ikke vedlagt klagebehandlingen på grunn av mange sider. I vedleggene til saksfremlegget til 2.gangs behandling (vedtak) av sentrumsplanen fulgte begge e-postene fra Haugan. Det må også bemerkes at det den 20.6.2013 (nesten 10 måneder før planforslaget ble behandlet første gang og lagt ut til offentlig ettersyn) ble avholdt åpen kontordag hvor kommunens innleide plankonsulenter i Asplan Viak gjennomførte møter med næringslivet angående videre planarbeid for Hommelvik sentrum. Karl Haugan var deltaker på den åpne kontordagen.</p> <p>3. Karl Haugan har hatt flere muligheter til å komme med sine synspunkter og hans tilbakemeldinger har vært lagt ved saksframlegg til 2. gangs behandling. Rådmannen kan ikke se at Karl Haugan ikke er gitt mulighet til å gi sin uttale i saken. Kommunen har møtt Haugan i sine krav om</p>
---	--

<p>mottok ingen tilbakemelding fra Malvik kommune, før han nylig mottok kunngjøring om at områdereguleringsplanen for Hommelvik sentrum var vedtatt. Påpeker videre at det at en direkte berørt grunneier ikke blir underrettet om oppstart av reguleringsplanarbeidet og senere reguleringsplanforslaget, slik at vedkommende får uttale seg i saken og dermed ivaretatt sine interesser, er en saksbehandlingsfeil som kan ha virket bestemmende på vedtakets innhold, jf. forvaltningsloven § 41.</p> <p>4. Mener at områdereguleringsplanen for Hommelvik sentrum må endres, slik at den ikke legger begrensninger på eksisterende bruk eller fremtidig utnyttelse av Haugen Eiendom AS sine eiendommer; gnr. 57, bnr. 31, 36, 84, 107 og 156.</p> <p>5. Om Malvik kommune ikke finner grunnlag for å endre områdereguleringsplanen for Hommelvik sentrum hva angår eiendommene gnr. 57, bnr. 31, 36, 84, 107 og 156, bes klagen oversendt fylkesmannen i Sør-Trøndelag for endelig avgjørelse.</p>	<p>å bli rådført i arbeidet med reguleringsplanen fram til 2. gangs behandling. I e-posten som var lagt ved innsendt klage (vedlegg 4) er for øvrig kommunen kun oppført som kopimottaker, ikke hovedmottaker da det dreier seg om en annen reguleringsplansak.</p> <p>4. Det er gitt mulighet for høy utnyttelse av eiendommen, men det stilles krav om at deler av eiendommen må videreutvikles i samarbeid med naboeiendom. Dette er nødvendige krav å stille når det planlegges for utvikling av et sentrumsområde.</p> <p>5. Rådmannen finner ikke grunnlag for å endre områdereguleringsplanen slik det er ønske om fra Karl Haugan. Rådmannen innstiller på at klagen fra Haugan avvises og oversendes fylkesmannen for endelig avgjørelse.</p>
---	--

Alle klagere er direkte berørte hjemmelshavere med klageadgang og har levert sine klager innen fristen som var tre uker etter at vedtaket ble kunngjort.

Oversikt over hvilke eiendommer det er kommet inn klage på



Kartutsnittet viser eiendommene det er levert klage for, markert med rød strek. Eiendom tilhørende Karl Haugan er øverst i kartbildet og Millers veg 28 er nederst i kartbildet.

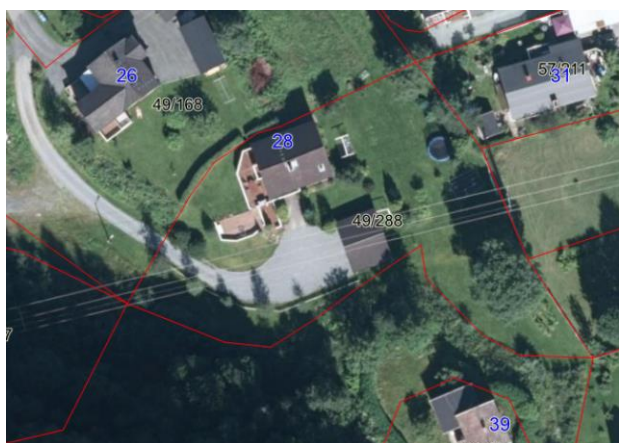
Millers veg 28 (gnr/bnr 49/288)



Kartutsnittet viser regulert situasjon som påklages av hjemmelshavere for 49/288, Millers veg 28. Plankartet er gjort transparent, slik at grunnkartet med bygninger, eiendomsgrenser og lignende skinner gjennom. Stien det klages over vises i utsnittet med grønn farge og benevnelsen o_GT4 over Klagernes eiendom og bort til Johan Nygaardsvolds museum, markert med rød farge og benevnelsen o_BOP5. Områder med rød skravur er H320_3 (flomfare – flomveg) og H370_2 (faresone høyspenningsanlegg).



Kartutsnittet viser dagens situasjon. Område hvor sti er regulert inn går rett utenfor eiendomsgrense tilhørende Millers veg 28, fra vest, før den krysser samme eiendom og fortsetter over til Johan Nygaardsvolds Museum.



Ortofoto vises her med eiendomsgrensene i rød farge. Innenfor eiendomsgrensen til Millers veg 29 vises området som klager har påpekt at i dag er beplantet med frukt- og bærvekster.

Haugan Eiendom AS



Kartutsnittet viser regulert situasjon som påklages av hjemmelshaver Karl Haugan. Plankartet er gjort transparent, slik at grunnkartet med bygninger, eiendomsgrenser og lignende skinner gjennom. Gatetunet som klages over vises med benevnelsen o_SGT2, vist med lys rosa farge.



Kartutsnittet viser dagens situasjon. Gatetunet er regulert inn med senterlinje i tomtegrense mellom eiendommene 57/31 og 57/36. Bygning innenfor eiendom 57/36 er vaskehallen tilhørende bensinstasjonen og innenfor eiendom 57/36 vises overbygg over drivstoffpumpene til bensinstasjonen.

Vurdering av inntømte klager

Hjemmelshaverne for Millers veg 28 har påpekt i sin klage at de ikke er blitt kontaktet i løpet av planarbeidet, for å få diskutert løsning for sti over deres eiendom. Det kom frem i møte mellom kommunen og hjemmelshaverne på deres eiendom, i forbindelse med klagebehandlingen, at det er mulig å finne en alternativ trase for stien som vil oppleves som mer positiv for deres del (se vedlegg 2). Rådmannen ser at om hjemmelshaverne var blitt kontaktet tidligere i prosessen hadde resultatet muligens blitt bedre sett fra hjemmelshavernes synspunkt, samtidig som behovet for snarveg over til Johan Nygaardsvolds veg, og videre mot ungdomsskolen, ville vært ivaretatt. Selv om det i dette tilfellet ikke er begått saksbehandlingsfeil, mener rådmannen at det ut i fra hensynet til hjemmelshavernes private uteoppholdsområde kan finnes en bedre trase for stien, og innstiller på at reguleringsplanen endres i tråd med skisserte løsninger beskrevet i referat fra møte mellom hjemmelshaverne for Millers veg 28 og Malvik kommune.

I klage framsatt på vegne av Haugan eiendom er det påpekt saksbehandlingsfeil, da Karl Haugan som hjemmelshaver ikke ble varslet direkte om oppstart av reguleringsplanarbeidet eller at planforslaget var lagt ut til offentlig ettersyn etter 1. gangs behandling i utvalg for areal- og samfunnsplanlegging. Rådmannen har gått igjennom loggen for SMS-varslings og har ikke funnet Karl Haugans navn. Til varsel om offentlig ettersyn ble det sendt ut brev til hjemmelshavere innenfor, og rett utenfor, planavgrensningen. Det viste seg i ettertid at Karl Haugan ikke benytter bostedsadresse til postmottak, men postboks. Haugan opplyste Malvik kommune om dette, og det ble avholdt møte med ham og representant fra Statoil fuel and retail, med etterfølgende befaring på bensinstasjonen. I dette møtet ble det ikke nevnt noe mot det påklagede gatetunet, med unntak av viktighet av å fortsatt ha mulighet for å drive bensinstasjon. Referatet viser at gatetunet er blitt diskutert og at det skulle vurderes å ta inn bestemmelse om at gatetun ikke skal bygges før Haugans eiendom utvikles til annet enn bensinstasjon. Vedtatte bestemmelser til sentrumsplanen for Hommelvik sier at gatetunet ikke kan bygges før Haugans eiendom og naboeiendommen mot vest videreutvikles i fra dagens bruk som bensinstasjon. Det må også påpekes at i forbindelse med planarbeidet fram mot planforslag for områderegulering for Hommelvik sentrum, ble det tatt kontakt med eiere av næringstomter i Hommelvik sentrum for å involvere disse i sentrumsutviklingen. Eierne ble invitert til åpen kontordag 20.6.2013 hvor hver eier deltok i halvtimes møter med kommunens representanter fra kommunen og Asplan Viak, som var kommunens konsulent i planarbeidet. Notat fra åpen kontordag viser at Haugan har deltatt på dette, og følgelig vært klar over at planarbeid har vært igangsatt. Notatet følger ikke klagebehandlingen, da det inneholder potensielt sensitive opplysninger knyttet til Hommelviks enkelte næringsaktører. Til slutt må det presiseres at gatetun vil fungere som adkomst til eventuelt nye bygg som vil komme på eiendommen ved videre utbygging av området, om det ikke lenger er et ønske om å drive bensinstasjon der.

Rådmannen konkluderer med at Haugan har vært tilstrekkelig hørt gjennom prosessen, og der Haugan ikke har mottatt varsel har det blitt avholdt møte med ham for å rette på dette. Innstilling fra rådmannen er at Haugans klage avvises og saken oversendes fylkesmannen for endelig avgjørelse.

Rådmannens innstilling

Med bakgrunn i saksfremstillingen imøtekommer Malvik kommune klage fremsatt av hjemmelshavere for Millers veg 28, gnr/bnr 49/288. Malvik kommune utarbeider og fremmer endringsforslag for ny stiløsning, i tråd med innspill fra hjemmelshaverne for eiendommen. Før endring av reguleringsplanen fremmes skal hjemmelshaverne som berøres av endret stiløsning få mulighet til å se nytt forslag og komme med sine innspill.

Med bakgrunn i saksfremstillingen ser ikke Malvik kommune at det er kommet frem nye momenter i saken vedrørende klage fremsatt av Karl Haugan. Med bakgrunn i vurderingene over, og den tidligere behandlingen, avvises klage fra Karl Haugan. Klagen, med alle dokumenter, oversendes fylkesmannen i Sør-Trøndelag for videre klagebehandling jf. plan- og bygningsloven § 1-9.