



## Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg for areal og samfunnsplanlegging	34/13	22.08.2013

## 2. gangs behandling av 201212 - Detaljregulering for Sjølystvegen 24-32

### Vedlegg:

1. Særutskrift - 1. gangs behandling av 201212 - Detaljregulering for Sjølystvegen 24-32. Behandlet i utvalg for areal og samfunnsplanlegging 14.2.2013 som utvalgssak 6/13. 7 sider.
2. PlanID 201212 Plankart til foreslått detaljregulering. Datert 6.8.2013. 1 side.
3. PlanID 201212 Planbestemmelser til foreslått detaljregulering. Datert 5.8.2013. 3 sider.
4. PlanID 201212 Planbeskrivelse til foreslått detaljregulering. Datert 6.8.2013.
5. Oversiktskart over området. 1 side.
6. 201212 Alternative plasseringer for gjesteparkering. Skisser. Datert 18.6.2013. 2 sider.
7. Høringsuttalelse fra beboere i Sjølystvegen 24. Datert 3.2.2013. 4 sider.
8. Svar til alternativ plassering av gjesteparkering. Fra beboere i Sjølystvegen 24. Datert 23.7.2013. 3 sider.
9. Vedrørende gjesteparkering, garasjer og fortau. Brev fra beboere i Sjølystvegen 26-32. Datert 18.4.2013. 1 side.
10. Høringsuttalelse fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag. Datert 9.4.2013. 1 side.
11. Klage på vedtak om å legge ut planforslaget til Planid 201212 på høring. Sendt fra advokat Terje Skjønhal på vegne av beboere i Sjølystvegen 24. Datert 5.3.2013. 3 sider.
12. Kommunens brev som svarer på klage (vedlegg 11). Datert 15.4.2013. 2 sider.
13. Brev fra advokat Skjønhal. Datert 20.6.2013. 1 side.
14. Kommunens svar på brev fra advokat Skjønhal (vedlegg13). Datert 27.6.2013. 2 sider.

### Saksdokumenter (ikke vedlagt)

[Kommuneplanens arealdel 2010-2021, vedtatt i kommunestyret 20.juni 2011](#)

Reguleringsplan for Sjølyst, felt B (PlanId [42G](#)), vedtatt 20.3.1995

Reguleringsplan Sjølyst (PlanId [42](#)), vedtatt 21.3.1988

Dokumenter i saken kan sees i kommunens karttjeneste *Planinnsynet*,

[www.malvik.kommune.no/plan](http://www.malvik.kommune.no/plan), søkeord: [201212](#)

## Saksopplysninger

Sak: 2.gangsbehandling av planid 201212  
Formålet: utarbeide reguleringsplan for område med uoversiktlig plansituasjon hvor det har vært uenighet om benyttelse av grunn til felles gjesteparkering.  
Grunneier: flere private og Nedre Sjølyst grendalag.  
Lokalisering: Sjølystvegen.  
Planstatus: regulert til boligområde.  
Forslagsstiller: Malvik kommune.

Saken ble sist behandlet i utvalg for areal og samfunnsplanlegging den 14.2.2013, utvalgssak 6/13, med følgende vedtak:

*”Med hjemmel i Plan- og bygningsloven § 12-10 legges reguleringsplan for detaljregulering for Sjølystvegen 24-32 ut til offentlig ettersyn.”*

I samsvar med plan- og bygningsloven § 12-10, varslet kommunen gjennom dagspressen (februar 2013) om offentlig ettersyn av detaljreguleringsplan for Sjølystvegen 24-32. Samtidig ble det sendt skriftlig varsel til offentlige og kommunale instanser, samt rettighetshavere.

### Offentlig ettersyn – merknader

Planen har ligget ute til offentlig ettersyn i perioden 21.2.2013 - 19.4.2013, og følgende merknader er mottatt og bearbeidet:

Innspill fra	Rådmannens kommentar
<b>Fylkesmannen i Sør-Trøndelag</b> 1. Ut fra hensynet til landbruk og bygdeutvikling, miljøvern, barn og unge, sosial og helse, universell utforming og samfunnssikkerhet, har Fylkesmannen ingen merknader. Ingen vilkår for egenerkjennning.	1. Tas til orientering.
<b>Beboere i Sjølystvegen 24 og deres advokat</b> 1. Mener at eiendommen tilhørende Sjølystvegen 24 ikke er egnet som felles parkeringsområde/gjesteparkeringsplass for Sjølystvegen 26-32. 2. Det er for kort avstand fra veg til eiendommens hage. Deler av bilene blir ved parkering stående ut i vegbanen. Dette skaper uoversiktlige og farlige trafikale forhold. Dette fører også til redusert fremkommelighet for blant annet renovasjonsbil og brøytebil. 3. Beboernes barn leker ofte i hagen og de er bekymret for trafikkikkerheten om barn beveger seg ut fra hagen, mellom parkerte biler og videre ut i vegbanen. De er svært bekymret for sine barns sikkerhet ved ferdsel på egen eiendom. De er også bekymret for at barn kan være uheldige og skade parkerte biler ved ferdsel inn og ut av hagen. 4. Renovasjonsstativet ble lovlig oppført sommeren 2005. Parkering hindrer tilgang til	1. Formålet er fra opprinnelig plan ikke tenkt å brukes som felles parkeringsområde, men felles gjesteparkering for Sjølystvegen 24-32. Formålet skal dermed ikke benyttes som en ekstra parkeringsplass for beboere, kun for besøkende. Det er vanskelig å se for seg en annen plassering av gjesteparkering innenfor planområdet, slik den ble tegnet inn tidlig på 90-tallet. 2. Renovasjonsstativet er i planforslaget forutsatt revet eller flyttet. Det virker som at det er dette som er årsak til at bilene i dag vil stå delvis parkert i vegbanen. 3. Vegen som går forbi er ikke høyt belastet og innbyr ikke til høy fart. 4. Forslaget forutsetter at renovasjonsstativet

<p>søppeldunker både for renovasjonspersonell og huseier. Beboerne påpeker at avstand fra renovasjonsstativ til veg er kun 3,9 meter, noe som i følge kommunen ikke tilfredsstillende kravene til parkering.</p> <p>5. Samtlige hus i Sjølystvegen 24-32 har utgang mot hage. For nummer 24 sin del medfører tiltenkt parkeringsplass redusert fremkommelighet for barnevogn og bevegelseshemmede mm. Parkering har tidligere tidvis blokkert utgang fra hage. Dette har gjort det umulig å komme ut med barnevogn. Beboerne har av og til besøkende som er avhengig av gåstol og rullestol. Dersom det parkeres foran porten kan de besøkende ikke benytte hagen. Beboerne påpeker også at de, om de havner i samme situasjon ved ulykke, eller alderdom, vanskeliggjør deres tilgang til egen hage. Beboerne føler de mister retten til å ferdes fritt på egen eiendom.</p> <p>6. Det er på eiendommen oppført el- og kabelskap for området. Parkering foran dette blokkerer tilgjengelighet til skapene hvis reparasjoner eller vedlikehold er nødvendig.</p> <p>7. Beboerne i Sjølystvegen 24 ber om at Malvik kommune tar hensyn til deres synspunkter og betraktninger.</p> <p>8. I e-post til kommunen, datert 23.7.2013, ga beboerne i Sjølystvegen 24 tilbakemelding på foreslåtte alternativer til hvordan gjesteparkering kan løses. Alternativer som ble lagt frem for dem av kommunen var etter deres mening enda dårligere løsninger for dem.</p>	<p>flyttes eller rives.</p> <p>5. For å bøte på dette bør beboerne i Sjølystvegen 24-32 komme til enighet om i hvilke rekkefølge gjesteparkeringsplassene skal benyttes i situasjoner hvor flere besøkende har behov for å benytte gjesteparkeringen.</p> <p>6. Da formålet er gjesteparkering vil den som har parkert foran el- og kabelskapet sannsynligvis være i nærheten og tilgjengelig for å flytte bil som eventuelt blokkerer for nødvendig tilgang.</p> <p>7. Tas til orientering.</p> <p>8. Rådmannen tar dette til etterretning og fremmer ikke alternativer til allerede foreslått løsning for gjesteparkeringen.</p>
<p><b>Beboere i Sjølystvegen 26-32</b></p> <p>1. Påpeker at bygninger og uteareal ble tatt i bruk i 1993 og at gjesteparkeringen hele tiden har vært brukt av beboerne i nr. 24-32. Beboerne i Sjølystvegen 26-32 mener gjesteparkeringene er nær ved å bli tatt på hevd.</p> <p>2. Beboerne krever at garasjene tinglyses sammen med hvert enkelt gårds/bruksnummer på husene.</p> <p>3. Peker på at det var et krav om fortau fra Sjølystvegen nummer 32 til og med nummer 24. Fortauet stopper i dag ved nummer 26. Nummer 24 har dette arealet til privat bruk. Beboere i nummer 26-32 krever at fortau videreføres rundt eiendommen til nummer 24, slik at de slipper å bruke gata som gangfelt. Mener fortauet må reguleres inn i planen.</p>	<p>1. Bruken av arealet til gjesteparkering er kjent av kommunen. Gjesteparkeringen har foregått på privat grunn, men denne bruken har som kjent vært omstridt etter siste eierskifte. Rettigheten til en slik bruk av arealet er i dag ikke juridisk sett til stede. Derfor har kommunen gått til det skritt å utforme en ny reguleringsplan for dette området i tråd med opprinnelig hensikt i gammel plan. Rådmannen tviler forøvrig på at beboerne i Sjølystvegen 26-32 kan benytte Hevdslova i dette tilfellet.</p> <p>2. Garasjene kan ikke tinglyses sammen med gnr/bnr, men det kan tinglyses rett til parkering i garasje. Dette kan beboerne søke om til Statens kartverk.</p> <p>3. Annen vegggrunn er i forslaget lagt mellom eiendomsgrense og vegkant. Krav fra kommunens side var fortau langs gaten fra adkomstvegen og frem til siste bolig mot nord. Det ser i dag ut som at plen på forsida tilhørende Sjølystvegen 24 går ut over tomtegrense og inn på Nedre Sjølyst Grendalag sin grunn. Areal for gangadkomst er nå lagt fra adkomstveg og nordover til nummer 30.</p>

4. Beboerne i Sjølystvegen 26-32 mener de siden 2006 har følt stort ubehag på grunn av Malvik kommunes unnvikende og slette behandling av saken.	4. Det er beklagelig at beboerne føler det slik. Saken viste seg å være mer innviklet enn det ble antatt tidligere i prosessen. Kommunen håper nå at man med denne reguleringsplanen får en løsning som er til det beste for alle parter.
--	---

Det ble fra advokat til nr 24 klaget på saksbehandlingsfeil ved vedtak om å legge ut planforslaget til høring, det ble også påpekt inhabil byggesaksbehandler. Habilitetsspørsmålet er vurdert av nærmeste leder, og byggesaksbehandler er ikke vurdert til å være inhabil i saken. Gjeldende byggesaksbehandler vil uansett ikke ha noe særlig med denne saken å gjøre. Klagen på saksbehandlingsfeil ble ikke fra kommunen sendt til fylkesmannen, da dette ikke var et vedtak som kunne påklages. Når advokaten klager på at hans klienter ikke er blitt hørt til første gangs behandling i utvalg for areal og samfunnsplanlegging er dette på grunn av at han, eller hans klienter, ikke har forholdt seg til fristen for å komme med innspill til planarbeidet. Det ble gitt mulighet til å komme med innspill etter befarings på eiendommen, men disse ble først sendt til kommunen 3.2.2013. Saksbehandlers skrivefrist for ferdigstilling av saksframlegget til første gangs behandling i utvalg for areal og samfunnsplanlegging var 4. februar. Det viser seg at grunnen til at innspillet kom såpass sent beror på en misforståelse av hva som ligger i betydningen skrivefrist. Der saksbehandler har dette som sin frist til å ferdigstille en sak til utvalgsmøte, ble dette av høringspart tolket som deres frist til å komme med innspill. Innspillene er nå tatt med til andre gangs behandling.

Rådmannen har sendt skisser av alternative løsninger for gjesteparkeringen til beboere i nummer 24, samt deres advokat, for om mulig å komme frem til en bedre løsning på gjesteparkeringen. Tilbakemeldingene var negative, da alternativene ble ansett for å være dårligere enn forslaget til første gangs behandling. Rådmannen presiserer at selv om beboerne i nummer 24 har kommentert alternativene og vist til hva som vil fungere best for dem, så er ikke dette en aksept av at deler av deres tomt reguleres til gjesteparkering. De er av samme oppfatning som de var av før denne planprosessen startet.

### **Oppfølging av og endringer siden vedtaket fra 1.gangsbehandling**

I kartet er følgende endret siden siste behandling i utvalg for ARESAM:

- a) Areal til gjesteparkering er redusert. Det skal fortsatt være plass til tre personbiler i bredden. Reduksjonen av arealet ble gjort for å gi adkomst til bod under veranda og utendørs vannkran for Sjølystvegen 24.
- b) Formål mellom veg og tomtegrenser endret fra Annen veggrunn – tekniske anlegg til Gangareal, fra nummer 30 fram til nummer 24. Fra nummer 30 mot nordvest er fortsatt formålet Annen veggrunn – tekniske anlegg.

I bestemmelsene er følgende endret siden siste behandling i utvalg for ARESAM (endringer vist med rød skrift og understrekning):

- c) Under §2. Formålet med reguleringsplanen, er formålet Gangareal (G) tatt inn. Det er gitt nærmere bestemmelse knyttet til formålet i §5.5 Gangareal (2016). Formålet G ligger fra adkomstveg og nordover til gnr/bnr 1/490.
- d) §7. Rekkefølgekrav. "Før f\_P tas i bruk skal eiendomsforholdene, i henhold til plankartet, være ordnet opp i matrikkelkartet." er erstattet av "Før f\_P tas i bruk skal området være fradelt fra eiendom med gnr/bnr 1/545, i henhold til plankartet."

I planbeskrivelsen er følgende endret siden siste behandling i utvalg for ARESAM:

e) Redegjort for endringer gjort etter første gangs behandling og satt inn høringsuttalelser.

For mer detaljer og bakgrunn for planarbeidet henvises det til vedlagt planbeskrivelse, samt saksframlegget fra 1.gangsbehandling.

### **Vurdering**

Det er vurdert alternativ plassering av gjesteparkeringen i samråd med beboere i Sjølystvegen 24. De mente at, på tross av at de er uenige i foreslått bruk av arealet, opprinnelig forslag fremstår som det alternativet som vil virke minst negativt inn for dem.

Med en reduksjon av bredde på gjesteparkeringen kan beboere i nummer 24 fortsatt få tilgang til bod og vannkran under egen terrasse.

### *Andre forhold*

Som skrevet i saksframlegget til første gangs behandling av planforslaget kan reguleringsplanen nyttes til å gjennomføre en ekspropriasjon av det området som i sin tid ble feil oppmålt. Om man oppnår en minnelig avtale for å overføre området det er snakk om til Nedre Sjølyst grendalag trenger man ikke noe senere vedtak om ekspropriasjon.

### **Oppsummering**

Da planforslaget bare delvis er i tråd med gjeldende plan for området, skal forslaget til plan sluttbehandles i kommunestyret, jf delegasjonsreglementet. Planforslaget er derfor meldt opp til både utvalget for areal og samfunnsplanlegging (ARESAM) og kommunestyret. Vedtaket fra utvalg ARESAM oversendes med saken for kommunestyrebehandling.

### **Rådmannens innstilling**

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas reguleringsplan for Sjølystvegen 24-32, med de endringer som er foreslått.

### **Behandling i Utvalg for areal og samfunnsplanlegging - 22.08.2013**

AP, SP, SV fremmet forslag om at saken utsettes.

Forslaget om utsettelse vedtatt med 5 mot 4 stemmer.

H, V, FRP, ønsker å legge til følgende merknad:

*”Tvisten anses som et privatrettslig anliggende. Vi anser ikke at det er kommunens anliggende å starte en prosess som påtvinger grunneier en løsning.”*

### **Vedtak i Utvalg for areal og samfunnsplanlegging - 22.08.2013**

Saken utsettes.

Merknad til saken fra V, FRP, H:

Tvisten anses som et privatrettslig anliggende. Vi anser ikke at det der kommunens anliggende å starte en prosess som påtvinger grunneier en løsning.