

**Saksframlegg**

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Kommunestyret	43/17	19.06.2017
Utvalg for areal og samfunnsplanlegging		

Tidligere behandlinger	Utvalgssak	Møtedato
1.gangsbehandling – utvalg for areal og samfunnsplanlegging	44/15	12.11.2015
2.gangsbehandling – utvalg for areal og samfunnsplanlegging	11/16	12.05.2016
2.gangsbehandling – kommunestyret	32/16	23.05.2016
Klagebehandling – utvalg for areal og samfunnsplanlegging	38/16	08.12.2016

3.gangsbehandling - Ny behandling av detaljreguleringsplan for Granholtvegen 4.**Vedtak i Kommunestyret - 19.06.2017**

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas detaljreguleringsplan for Granholtvegen 4 på følgende vilkår:

1. «*Det skal oppføres minimum 2 og maksimum 6 boenheter innenfor planområdet.*» tas inn i bestemmelse § 3.1 Utforming.
2. «*Bygget skal ha flatt tak.*» tas inn i bestemmelse §3.1 Høyder og takform.
3. Bestemmelse § 3.1 Høyder og takform enders til § 3.3 Høyder og takform.

Kommunen går i dialog med utbygger med mål om å få på plass fortau fra krysset Ålivegen-Vikhammerdalen til Granholtvegen 4 så raskt som mulig.

Kommunestyret ber trafikksikkerhetsutvalget om å følge opp saken.

Dette burde vært på plass før utbyggingen av eiendommen startet,

Behandling i Kommunestyret - 19.06.2017

Per Walseth (PP) fremmet følgende oversendelsesforslag, på vegne av Ravlum (AP) og Walseth (PP):

Kommunen går i dialog med utbygger med mål om å få på plass fortau fra krysset Ålivegen-Vikhammerdalen til Granholtvegen 4 så raskt som mulig.

Kommunestyret ber trafikksikkerhetsutvalget om å følge opp saken.

Dette burde vært på plass før utbyggingen av eiendommen startet,

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.
Walseth og Ravlums oversendelsesforslag ble enstemmig vedtatt.

Rådmannens innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas detaljreguleringsplan for Granholtvegen 4 på følgende vilkår:

1. «*Det skal oppføres minimum 2 og maksimum 6 boenheter innenfor planområdet.*» tas inn i bestemmelse § 3.1 Utforming.
2. «*Bygget skal ha flatt tak.*» tas inn i bestemmelse §3.1 Høyder og takform.
3. Bestemmelse § 3.1 Høyder og takform enders til § 3.3 Høyder og takform.

Vedlegg:

Vedlegg 1: PlanID 201501 - Reguleringsplan for Granholtvegen 4 - Vikhammer - Oppheving av planvedtak

Vedlegg 2: PlanID 201501- Planbeskrivelse - detaljreguleringsplan for Granholtvegen 4

Vedlegg 3: Plankart 280116

Vedlegg 4: PlanID 201501 - Planbestemmelser - Granholtvegen 4

Saksdokumenter (ikke vedlagt):

Sammenheng:

Detaljreguleringsplan for Granholtvegen 4 har vært til fylkesmannen i Sør-Trøndelag for endelig avgjørelse etter klagebehandlingen i utvalg for areal og samfunnsplanlegging den 08.12.2016. Fylkesmannen vedtok å oppheve Malvik kommunes vedtak om detaljreguleringsplan for Granholtvegen 4. Rådmannen forslår å endre bestemmelsene slik at de tilfredsstiller fylkesmannens krav.

Saksopplysninger

Sak: 3.gangsbehandling av detaljreguleringsplan for Granholtvegen 4.
Lokalisering: Granholtvegen 4 på Vikhammer i Malvik kommune.
Tiltakshaver: Åslaug og Jan Einar Strømsnes

Detaljreguleringsplan for Granholtvegen 4 – planid. 201501 ble sluttbehandlet i kommunestyret den 23.05.2016, utv.sak. 32/15. Planvedtaket ble kunngjort 25.06.2016. Innen klagefristen utløp, mottok kommunen klage på vedtaket fra Jan Inge Hov.

Endelig vedtak i reguleringsplaner er å anse som enkeltvedtak og kan påklages i henhold til plan- og bygningsloven § 1-9 og forvaltningsloven § 2 og kap.VI.

Detaljreguleringsplan for Granholtvegen 4 – planid. 201501 ble klagebehandlet i utvalg for areal og samfunnsplanlegging den 08.12.2016, utv.sak. 38/16, med følgende vedtak:

«Med hjemmel i plan- og bygningsloven §1-9 tas klagen fra Jan Inge Hov ikke til følge, og saken oversendes fylkesmannen i Sør-Trøndelag for endelig avgjørelse.»

Saken ble sendt til fylkesmannen i Sør-Trøndelag den 06.01.2017. Malvik kommune har den 26.05.2017 mottatt endelig vedtak fra fylkesmannen i Sør-Trøndelag. Se vedlegg 1. Fylkesmannen konkluderer med følgende:

«Konklusjon

Fylkesmannen har funnet grunn til å oppheve Malvik kommunes planvedtak. Bestemmelsene om utnyttingsgrad, høyde og takform reflekterer ikke planprosessen, utredningen og intensjonen med planen, noe som gjør at vedtakelsen av detaljreguleringsplanen er ikke tilstrekkelig begrunnet og at saken er ikke tilstrekkelig opplyst, fvl § 17 og § 25. Planen gir heller ikke tilfredsstillende forutsigbarhet for naboene.

Fylkesmannen sender saken tilbake til kommunen. De nevnte bestemmelser må enten endres for å være i tråd med intensjonen, begrunnelsen og vurderingen i saken, eller så må bygget som planbestemmelsene gir tillatelse til utredes på vanlig måte med blant annet utredning av konsekvensene for omkringliggende bebyggelse og ny bebyggelse.

Fylkesmannen fatter etter dette, i medhold av pbl. § 1-9 og delegering fra departementet, følgende

Vedtak:

*Malvik kommune v/kommunestyrets vedtak i sak 32/15 23.mai 2016 hvor detaljreguleringsplan for Granholtvegen 4 (planid 201501) ble godkjent, **oppheves**. Fylkesmannen sender tilbake saken til kommunen for videre behandling.*

Klagen tas til følge.

Det understrekes at Fylkesmannen med dette ikke har tatt stilling til hva som bør bli resultatet av kommunens fornyede behandling. (...)».

I tillegg til det overnevnte påpeker fylkesmannen at benevnelsen §3.1 er brukt to ganger i bestemmelsene.

Vurdering

Intensjonen med planen har hele tiden vært at det skal etableres en boligblokk med 6 boenheter. Det er dette som har vært utgangspunkt i alle utredningene som er gjort, og vært utgangspunktet gjennom saksbehandlingen. En endring av bestemmelsene slik at det presiseres at det skal etableres fra 2 til 6 boenheter er derfor etter rådmannens vurdering uproblematisk og rådmannen kan ikke se at dette utløser uforutsette ringvirkninger. Rådmannen foreslår derfor at bestemmelse § 3.1 *Utforming* endres slik at følgende tas inn:

«Det skal oppføres minimum 2 og maksimum 6 boenheter innenfor planområdet».

I tillegg til antall boenheter stiller fylkesmannen spørsmål ved takform. På lik linje med antall boenheter at intensjonen under hele planprosessen vært at bygget skal ha flatt tak. Med et flatt

tak kan taket utnyttets til uteoppholdsareal, noe som er nødvendig for at de skal oppnå tilfredsstillende uteoppholdsareal for alle de 6 boenhetene. Rådmannen vurderer det derfor som uproblematisk at bestemmelse § 3.1 *Høyder og takform* enders slik at følgende tas inn i bestemmelsen:

«Bygget skal ha flatt tak.»

Rådmannen har i vært i kontakt med fylkesmannen ved saksbehandler, og fått bekreftet at en endring av bestemmelsen knyttet til antall boenheter og at det skal være flatt tak er nok for å tilfredsstille fylkesmannens krav.

I tillegg har fylkesmannen gjort oss oppmerksom på at bestemmelse § 3.1 er brukt som benevnelse to ganger i detaljreguleringsplanen. For å unngå misforståelser foreslår rådmannen at «§ 3.1 *Høyder og takform*» enders til «§ 3.3 *Høyder og takform*».

Konklusjon

Rådmannen anser det som helt uproblematisk at detaljreguleringsplanen for Granholtvegen 4 enders for å tilfredsstille fylkesmannens vedtak. Intensjonen med planen vil fremdeles være den samme, og blir i varetatt. Rådmannen foreslår derfor følgende innstilling:

«Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas detaljreguleringsplan for Granholtvegen 4 på følgende vilkår:

1. «*Det skal oppføres minimum 2 og maksimum 6 boenheter innenfor planområdet.*» tas inn i bestemmelse § 3.1 Utforming.
2. «Bygget skal ha flatt tak.» tas inn i bestemmelse §3.1 *Høyder og takform*.
3. Bestemmelse § 3.1 *Høyder og takform* enders til § 3.3 *Høyder og takform.*»