



Fylkesmannen i Trøndelag

Trööndelagen fylhkenålma

Vår dato:

20.03.2019

Vår ref:

2019/3181

Deres dato:

27.02.2019

Deres ref:

14/4990-48

Melhus kommune

Rådhusveien 2

7224 MELHUS

Saksbehandler, innvalgstelefon

Elisabeth Marø Holand, 74 16 80 77

Behandling av klage over Melhus kommunes vedtak om detaljreguleringsplan for Sandbakken boligfelt - eiendommen 182/12 m.fl. - kommunens vedtak stadfestes

Sammendrag

Saken gjelder klage over Melhus kommunes vedtak om detaljreguleringsplan for Sandbakken boligfelt.

Fylkesmannen har gjennomgått klagen, men har ikke funnet grunnlag for å ta denne til følge. Kommunens vedtak blir etter dette å stadfeste.

Fylkesmannen viser til Melhus kommunes oversendelse hit av 27. februar 2019 hvor den ovennevnte klagesaken ble oversendt for endelig klagebehandling. Fylkesmannens myndighet som klageinstans følger av plan- og bygningsloven (pbl.) § 1-9 femte ledd og delegasjon fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet.

Sakens bakgrunn

Rambøll varslet den 9. desember 2014, på vegne av forslagsstiller Melhus Tomteselskap AS, oppstart av planarbeid for boligområde på Sandbakken - Korsvegen, eiendommen 182/12 i Melhus kommune. Området var i kommuneplanens arealdel avsatt til framtidig boligbebyggelse og friområde og planarbeidet tok sikte på å tilrettelegge for ca. 15-20 boligtomter på arealet for boligbebyggelse.

Formannskapet fikk lagt fram planforslag i møte den 26. april 2016, sak 44/16, og det ble da besluttet at forslaget skulle sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn. Av saksframlegget framgikk det at planområdet utgjorde ca. 32 daa og at det omfattet 16 eneboligtomter, med mulighet for inntil to boenheter på tre av tomtene. For øvrig var det avsatt to områder på ca. 650 m² til leke- og uteoppholdsareal.

Kommunestyret sluttbehandlet planen i møte den 6. mars 2018, sak 8/18, og planen ble da vedtatt. Av saksframlegget framgikk det at det var innkommet totalt sju innspill under høringsperioden i tidsrommet 11. mai 2016 – 24. juni 2016. Planområdets nærhet til Gaustadvatnet og Bøvra, med tilhørende strandsone og friluftsområde, preget innspillene som var innkommet. Rådmannen

E-postadresse:
fmtlpost@fylkesmannen.no
Sikker melding:
www.fylkesmannen.no/melding

Postadresse:
Postboks 2600
7734 Steinkjer

Besøksadresse:
Strandveien 38, Steinkjer
Prinsens gt. 1, Trondheim

Telefon: 74 16 80 00
www.fylkesmannen.no/tl

Org.nr. 974 764 350



anbefalte at de faglige rådene fra Fylkesmannen ikke ble fulgt opp. Øvrige innspill ble kommentert i saksframlegget.



Utsnitt vedtatt plankart

Ved e-post av 11. april 2018 ble kommunens planvedtak påklaget av Mette Estenstad, hjemmelshaver til eiendommen 182/30 (naboeiendom til planområdet). Av plankartet framgikk det at planen åpnet for bygging nærmere enn 50 meter fra vannkant til Gaustadvatnet. Dersom dette var tilfelle, ville Estenstad klage på vedtaket. Kommunen måtte forholde seg til samme regel som hun hadde blitt presentert for i sin byggesak.

Ved brev til klager av 17. januar 2019 beklaget kommunen sen saksbehandling. Dette skyldtes en systemsvikt hos kommunen. Kommunen viste for øvrig til at det ikke var regulert bebyggelse nærmere Gaustadvatnet enn ca. 75 meter. Det ble bedt om en avklaring av om klagen var ønsket opprettholdt.

Ved e-post av 29. januar 2019 opprettholdt Estenstad klagen. Hun viste til at tomtene 14, 15 og 16 hadde byggelinje nærmere vannet enn hennes bygg og at kommunen i sin tid hadde krevd plassering 50 meter fra vannet for hennes bygg på eiendommen 182/30.

Formannskapet gjennomførte forberedende klagebehandling i møte den 26. februar 2019, sak 21/19, men fant ikke grunnlag for å ta klagen til følge.

Saken ble den 27. februar 2019 oversendt Fylkesmannen i Trøndelag for endelig avgjørelse.

Fylkesmannen bemerker



En reguleringsplan er et arealplankart med tilhørende bestemmelser som angir bruk, vern og utforming av arealer og fysiske omgivelser, jf. pbl. § 12-1 første ledd. Kommunen skal i henhold til pbl. § 12-1 andre ledd sørge for at det blir utarbeidet reguleringsplaner for de områder i kommunen hvor dette følger av loven eller av kommuneplanens arealdel, samt der det ellers er behov for det. Plan- og bygningsloven har i §§ 12-8 til 12-12 saksbehandlingsregler for utarbeidelse og vedtakelse av reguleringsplaner. Gjennom en omfattende planprosess skal ulike løsninger utredes og konsekvenser for området kartlegges. Det endelige vedtaket fattes på bakgrunn av denne prosessen, men er likevel underlagt et betydelig skjønn fra kommunens side.

Etter plan- og bygningsloven er det kommunestyret som er planmyndighet. Det er altså kommunestyret som avgjør hvilke arealer som skal inngå i planen og hva disse arealene skal brukes til. Dette skjer på bakgrunn av en omfattende vurdering av de ulike hensynene som gjør seg gjeldende innenfor planområdet, og under forutsetning av at det ikke foreligger innsigelser mot den vedtatte reguleringsplanen fra myndigheter som nevnt i pbl. § 5-4.

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner vil det alltid kunne diskuteres hvilken løsning som er den beste. Det er derfor viktig å påpeke at reguleringsmyndigheten er lagt til kommunen, og at planprosessen skal sikre at areal- og ressursbruken blir til størst mulig gagn for den enkelte og for samfunnet som helhet. Dette vil innebære at ulike hensyn må veies mot hverandre, men at det er opp til reguleringsmyndighetenes skjønn å avgjøre hvilken ressursbruk som er mest hensiktsmessig.

Her som ellers må imidlertid vurderingene være saklige og i samsvar med reguleringslovgivningens formål, samt bygge på en forsvarlig saksbehandling og et riktig faktisk grunnlag. Ingen kan sies å ha krav på at et område skal reguleres eller ikke til et bestemt formål.

Fylkesmannen kan som klageinstans prøve alle sider av saken, men det gjelder visse begrensninger i Fylkesmannens kompetanse til å gjøre endringer i reguleringsplanen. Ved prøving av det frie skjønnet skal det legges stor vekt på hensynet til det kommunale selvstyret, jf. forvaltningsloven § 34 andre ledd.

Vurdering av klagen

Fylkesmannen bemerker innledningsvis at klagen i saken framstår som noe uklar. Som kommunen framholder i sitt brev til klager av 17. januar 2019, åpner planen ikke for bygging nærmere strandsonen enn 50 meter. Derimot er reguleringen i tråd med formålsavgrensningene i kommuneplanens arealdel og nærmeste bebyggelse i den nye reguleringsplanen vil ha en avstand på 79 meter til strandlinjen.

Fylkesmannen finner for øvrig at kommunen har besvart klagers anførsler på en tilstrekkelig måte i den forberedende klagebehandlingen og vi kan derfor vise og slutte oss til denne:

«Dispensasjonsvedtaket er gjort med utgangspunkt i bestemmelsene i kommuneplanens arealdel. Noe av hovedformålet med å utarbeide reguleringsplan, er å konkretisere og detaljere kommuneplanens arealdel. I en reguleringsprosess kan det også vedtas egne bestemmelser som går ut over kommuneplanens arealdel. I reguleringsplanen for Sandbakken boligfelt er det ikke regulert bebyggelse nærmere strandlinjen enn hva overordnet plan (kommuneplanens arealdel) har bestemmelser om. Nærmeste bebyggelse er regulert til en avstand av 79 meter til strandlinjen (figur 3)

Estenstad opplyser i sin utdyping av klagen i e-post av 29/01-2019 at grunnlaget for dispensasjonen som ble gitt i sak 11/09 tok utgangspunkt en historisk vannlinje, som sannsynligvis samsvarte med den røde-stiplede eiendomslinjen mot vannet som vises i figur 1. I dispensasjonsvedtaket i figur 4 er det ingenting



som tilsier at ikke nåværende vannlinje mot Gaustadvannet er lagt til grunn. Det er gitt dispensasjon fra KPA under forutsetning om at bygningene blir satt opp mere enn 50 meter fra vannkanten. Denne oppfatningen samsvarer også med hvordan bygningene på eiendommen 182/30 er plassert, idet avstanden fra hytta til den stiplede eiendomsgrensen er målt på kartet til å være 44 meter, mens avstanden til vannlinjen er målt til 61 meter.

Rådmannen konkluderer innledningsvis med at Melhus kommune ikke vil være bundet av presedens i tidligere dispensasjonsvedtak ved fastsettelsen av bestemmelser i en reguleringsplan. I dette tilfellet vil det uansett ikke gi grunnlag for å hevde forskjellsbehandling, da regulert bebyggelse i Sandbakken boligfelt ligger lengre fra vannlinjen enn de plasserte bygningene på 182/30.»

På bakgrunn av det ovennevnte og med hjemmel i forvaltningsloven § 34 fatter Fylkesmannen følgende

vedtak:

Melhus kommunes vedtak av 6. mars 2018, sak 8/18, om detaljreguleringsplan for Sandbakken boligfelt, stadfestes.

Klagen har ikke ført fram.

Fylkesmannens vedtak er endelig og kan ikke påklages videre i forvaltningen, jf. forvaltningsloven § 28.

Med hilsen

Kjetil Ollestad (e.f.)
Seksjonsleder juridisk
Kommunal- og justisavdelingen

Elisabeth Marø Holand
Seniorrådgiver
Kommunal- og justisavdelingen

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:
Mette Estenstad