



Melhus kommune
Rådhusveien 2
7224 MELHUS

Saksbehandler, innvalgstelefon

Elisabeth Marø Holand, 74 16 80 77

Behandling av klage over Melhus kommunes vedtak om detaljreguleringsplan Lyngenvegen 54 - eiendommen 215/150 - kommunens vedtak stadfestes

Sammendrag

Saken gjelder klage over reguleringsplan for Lyngenvegen 54. Planen legger til rette for utbygging av seks nye boenheter på eiendommen 215/150. Nabo har klaget over planlagt utbyggingsvolum, byggeavstand til nabogrense, estetikk og planlagt adkomst. Fylkesmannen har gjennomgått saken og har ikke funnet feil ved kommunens saksbehandling eller skjønnsanvendelse. Kommunens vedtak blir derfor å stadfeste.

Fylkesmannen viser til Melhus kommunes oversendelse hit av 2. januar 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

IKON Arkitekt og Ingeniør varslet den 3. februar 2017, på vegne av forslagsstiller Aune Utvikling AS, oppstart av reguleringsarbeid for Lyngenvegen 54, eiendommen 215/150. Formålet med planarbeidet var å komplettere omkringliggende boligbebyggelse ved å tilrettelegge for seks nye boenheter fordelt på to etasjer. Eksisterende lagerbygning på eiendommen skulle rives. Oppstartsmøte var avholdt den 26. januar 2017. Planforslaget omfattet et areal på ca. 1,72 daa og var i tråd med kommuneplanens arealdel.

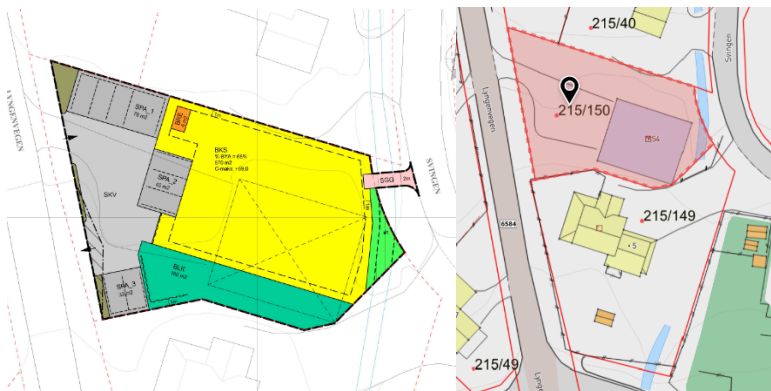
Formannskapet fikk i møte den 22. august 2017, sak 109/17, lagt fram planforslag datert 12. juli 2017 og 9. mai 2017. Det ble besluttet at forslaget skulle sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn. Det ble samtidig stilt vilkår om enkelte endringer i bestemmelsene og planbeskrivelsen, jf. formannskapetets beslutning. I det framlagte forslaget hadde planområdet et samlet areal på 1,14 daa. Planen la til rette for utbygging av konsentrert småhusbebyggelse i form av en 6-mannsbolig i to etasjer, med tre boenheter i hver etasje. Av saksframlegget framgikk det at planen la til rette for høy utnyttelse og at slik arealutnyttelse var i tråd med statlige planretningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging. Rådmannen mente samtidig at det burde vært vurdert et alternativ



om å redusere antall boenheter og parkeringsplasser, for å kunne oppnå et bedre boområde og bedre uteoppholdsarealer. Videre la forslaget til rette for bebyggelse som brøt med omkringliggende bygg og rådmannen påpekte at de estetiske kvalitetene ved tilpasning til omgivelsene burde vært bedre ivarett. Samtidig var den aktuelle tomte utfordrende å bebygge og det var vanskelig å oppnå en løsning som ivaretok alle forhold.

Ingen sektormyndigheter hadde innsigelser til planforslaget.

Melhus kommunestyre sluttbehandlet saken i møte den 18. september 2018, sak 48/18, og planen ble da vedtatt.



Utsnitt vedtatt plankart

Situasjonskart, klagers eiendom i sør

Britt Toril og Roger Samdal fremmet ved brev av 4. og 8. oktober 2018 klage over kommunens planvedtak. Klagerne er hjemmelshavere til naboeiendommen 215/149. Det ble i klagen pekt på at merknader framsatt under høring av planforslaget ikke var hensyntatt. Klagerne mente at bygget ikke harmonerte med eksisterende bebyggelse i området, verken i omfang eller estetisk. Det ble også stilt spørsmål ved planlagt adkomst direkte fra Lyngevegen og over etablert gang- og sykkelveg. Videre ba klagerne om at bygget ble plassert minimum 4 meter fra nabogrensen i øst. Klagerne var ikke interessert i å utføre brannsikringstiltak på sin eiendom. Det planlagte tiltaket ville forringe deres eiendom vesentlig og det ble bedt om at utbyggingsvolumet ble redusert. Fylkesmannen viser til klagen i sin helhet.

Formannskapet behandlet klagen i møte den 18. desember 2018, sak 136/18, men fant ikke grunnlag for å ta klagen til følge. Når det gjaldt klagers anførsler vedrørende manglende kommentarer til høringsuttalelser, viste kommunen til at uttalelsene var sendt til feil adresse og at kommunen ikke hadde vært kjent med disse. Kommunen fant det naturlig å kommentere uttalelsene i klagebehandlingen. Fra kommunens vurdering av merknadene hitsettes:

«Estetikk og byggeskikk i området: Reguleringen som er vedtatt er i tråd med overordnet plan, der arealet er avsatt til boligbebyggelse / konsentrert småhusbebyggelse. Boligområdet er gradvis etablert fra slutten av 1950-tallet, og utbygd fram til ca. 1980. Bebyggelsen i området har ingen spesiell strøk-karakter, men består av hovedsakelig eneboliger fra forskjellige tidsepoker, både i 1 og 2 etasjer. Ved en fortetting slik dagens politikk er, vil det være lite hensiktsmessig å legge en såkalt «strøk-karakter» til grunn for dagens utbygging. Planbestemmelsene kap. 2.1 setter krav til bebyggelsens utforming, der det er krav om at bygg skal ha saltaksform.

Regulert adkomst: I den endelig vedtatte planen er adkomsten til eiendommen konkretisert i plankartet etter faglige råd fra Statens Vegvesen fremkommet i høringsprosessen. Gangveien er en privat løsning for



planområdet, men er økt i bredde i forhold til det opprinnelige planforslaget, til 1,8m for å tilfredsstille kravene i teknisk forskrift.

Utnyttelsesgrad: For å unngå at unødvendig mye areal blir nedbygd til boligformål, er det ønskelig å utnytte arealet bedre enn hva som var vanlig på det tidspunkt området for øvrig ble utbygd.

Utnyttelsesgraden i denne planen tilfredsstiller krav fra overordnede myndigheter. Den er i tråd med politikken fastslått i Melhus kommunes arealplan, og er den samme som praktiseres i tilgrensende nye reguleringer i området.

Byggeavstand til nabogrense: Planen har regulert byggegrense. Denne byggegrensen er ikke på noe punkt nærmere bygning på gnr 215/149 enn 11 meter. I sør-østre hjørne av bebyggelsesarealet vises byggegrense i en avstand på 1 meter til eiendomsgrensen mot 215/149. Plassering av bygning vil måtte avklares endelig i byggesøknad etter ordinært nabovarsel, men reguleringsplanen hjemler tillatelse til å plassere bygning innenfor byggegrensen i planen. En kan ikke se at dette vil vesentlig påvirkning på naboeiendommen, da området det gjelder ikke er bebygd, og benyttes til samferdselsformål i form av adkomstvei.

Klagen bringer ikke momenter inn i saken som ikke er vurdert i planprosessen. Rådmannen opprettholder derfor sine vurderinger slik de fremgår av saksframlegget til formannskapet ved 2.gangs behandling av planen og sluttbehandling i kommunestyret.»

Saken ble den 2. januar 2019 oversendt Fylkesmannen i Trøndelag for endelig avgjørelse.

Rettslig utgangspunkt

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.

Fylkesmannens vurdering av klagen

Fylkesmannens vurdering er at kommunen har gjort en tilstrekkelig vurdering av klagernes anførsler i den forberedende klagebehandlingen av 18. desember 2018. Vi finner å kunne vise og slutte oss til denne. Slik Fylkesmannen ser det er det ikke tvilsomt at anførslene som framsettes i klagen er grundig vurdert under planprosessen.

Den regulerte eiendommen er avsatt til formålet boligbebyggelse – konsentrert boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Det er altså allerede fastsatt at det skal være høy utnyttning av eiendommen. I høringsuttalelse fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag av 20. november 2017 ble det særlig pekt på at kravet om seks boenheter på eiendommen var i tråd med arealdelens krav til boligtetthet. I merknader til oppstartsvarsel av 6. mars 2017 ba også Fylkesmannen om at det ble fastsatt et minimumskrav til antall enheter i planbestemmelsene. Høy utnyttning av aktuelle eiendom er således ønsket av sektormyndighetene.

For øvrig mener Fylkesmannen at kommunens skjønnsvurdering med hensyn til antall enheter og utbyggingsvolum må anses saklig, forsvarlig og i tråd med reguleringslovgivningens formål. Rådmannen har under planprosessen synliggjort at planlagte bygningsmasse har et stort volum sammenlignet med eksisterende bebyggelse. Dette er også omtalt i planbeskrivelsen. Det er ikke tvilsomt at kommunestyret var kjent med en slik konsekvens da planen ble vedtatt. Kommunestyret kom etter en skjønnsvurdering til at hensynet til å sikre høy utnyttning av planområdet skulle veie tyngre. Fylkesmannen har ingen merknader til dette. Ved sluttbehandling ble det for øvrig også fastsatt krav om at bebyggelsen ble utført med saltak, og ikke pulttak slik som opprinnelig foreslått. Dette ble vedtatt for å sikre bedre harmoni med eksisterende bebyggelse i området. Ulempen er således også forsøkt avbøtet gjennom planbestemmelsene.

Når det gjelder anførsler vedrørende adkomstvegen til eiendommen, viser Fylkesmannen til den vedtatte planbeskrivelsen hvor det i pkt. 5.4 og pkt. 6.7 er grundig redegjort for den valgte løsningen. Ved høringsuttalelse av 3. november 2017 fremmet Statens vegvesen merknader til adkomstløsningen til planområdet, og det ble blant annet påpekt at denne var utfordrende med hensyn til trafiksikkerhet. Det ble gjennomført endringer i planforslaget, og ved ny uttalelse av 1. juni 2018 aksepterte Statens vegvesen den løsningen som ble vedtatt den 18. september 2018. Statens vegvesen har funnet at trafiksikkerheten er tilstrekkelig ivaretatt og Fylkesmannen finner ikke grunnlag for å overprøve denne vurderingen.

For øvrig er det riktig slik klager anfører, at reguleringsplanen åpner for å oppføre bebyggelse inntil 1 meter fra klagers eiendom i sørøst. Som kommunen peker på, benyttes denne delen av klagers eiendom som adkomstveg, og byggegrense på 1 meter vil i så måte medføre liten ulempe for klager. Avstanden mellom byggegrensen i planen og bebyggelse på klagers eiendom er også minimum 11 meter uavhengig av byggegrensen i sørøst. Det vil således ikke være nødvendig å gjennomføre brannsikringstiltak. Fylkesmannen viser ellers til gjennomførte sol- og skyggestudie, hvor det framgår at konsekvensene for omkringliggende eiendommer blir små. Klagers uteområde blir heller ikke påvirket ved gjennomføring av planen. Fylkesmannen har således ingen merknader til kommunens skjønnsvurdering.

Konklusjon



Fylkesmannens vurdering er at reguleringsplanen for Lyngenvegen 54 er tilstrekkelig grunnlagt og at kommunen gjennom planprosessen har vektlagt relevante og legitime hensyn. Planforslaget har vært gjenstand for en grundig saksbehandling hvor både positive og negative konsekvenser har vært vurdert. Fylkesmannen har ingen merknader til kommunens saksbehandling og det faktum som er lagt til grunn. Vi har heller ingen merknader til kommunens skjønnsanvendelse.

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

vedtak:

Melhus kommunes vedtak av. 18. september 2018, om reguleringsplan for Lyngenvegen 54, 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:

IKON Arkitekt og Ingeniør

Aune Utvikling AS

Roger og Britt Toril

Samdal

Moøya 7290 STØREN
Svingen 5 7232 LUNDAMO