



Statsforvalteren i Trøndelag

Trööndelagen Staatehaaltoje

Vår dato:

16.04.2021

Vår ref:

2021/2709

Deres dato:

22.02.2021

Deres ref:

18/3768-85

Melhus kommune
Rådhusveien 2
7224 MELHUS

Saksbehandler, innvalgstelefon

Elisabeth Holand Sjøli, 74 16 80 77

Vedtak i klagesak - detaljreguleringsplan Bergljots veg 2 i Melhus kommune - kommunens vedtak stadfestes

Sammendrag

Saken gjelder klage over Melhus kommunes vedtak om detaljreguleringsplan for Bergljots veg 2. Det er klaget over planens konsekvenser for naboeiendommen Bergljots veg 4. Statsforvalteren har etter en gjennomgang av klagesaken ikke funnet grunnlag for å ta klagen til følge. Det er ikke tvilsomt at kommunestyret var kjent med konsekvensene for klagerens eiendom ved sluttbehandlingen. Kommunestyret har foretatt en saklig og forsvarlig skjønnsvurdering av både negative og positive konsekvenser ved planen og funnet at planen skal vedtas. Statsforvalteren har ingen merknader til kommunens vurderinger og finner at kommunestyrets vedtak skal stadfestes.

Statsforvalteren viser til Melhus kommunes oversendelse hit av 22. februar 2021, mottatt 3. mars 2021, hvor den ovennevnte klagesaken ble oversendt for endelig klagebehandling. Statsforvalterens myndighet som klageinstans følger av plan- og bygningsloven (pbl.) § 1-9 femte ledd og delegasjon fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet.

Sakens bakgrunn

Melhus kommunestyre sluttbehandlet og vedtok i møte 20. oktober 2020, jf. sak 72/20, detaljreguleringsplan for Bergljots veg 2. Planen legger til rette for riving av eksisterende næringsbebyggelse og oppføring av ny kombinert bebyggelse (parkeringskjeller og fire etasjer over bakken). I førsteetasje tilrettelegges det for kombinert forretnings- og boligformål, mens det i etasjene 2-4 åpnes for boligformål.



Utsnitt vedtatt plankart, rødt kryss viser klagerens eiendom Bergljots veg 4

Frode Moum har i brev av 11. november 2020, på vegne av hjemmelshaverne til eiendommen Bergljots veg 4, Åse og Karstein Moum, pålagt kommunens vedtak. I klagen vises det til merknad framsatt ved brev av 19. juli 2020, samt brev til kommunestyrerepresentanter av 15. oktober 2020. Klagerne er uenig i kommunens skjønnsvurdering hva gjelder bestemmelser om byggehøyde og byggegrense. Et bygg i fire etasjer med gesimshøyde på 13,5 meter og plassering 4 meter fra klagerens eiendomsgrænse vil føre til sjenerende innsyn mot eiendommen. Klagerne mener også at vedtatt adkomstløsning ikke ivaretar trafikksikkerhetshensyn. Statsforvalteren viser til klagen og merknadene i sin helhet.

Formannskapet behandlet klagen i møte 12. januar 2021, sak 3/21, men fant ikke grunnlag for å ta klagen til følge.

Saken ble den 22. februar 2021 oversendt Statsforvalteren i Trøndelag for endelig avgjørelse.

Statsforvalteren 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 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.

Statsforvalteren kan som klageinstans prøve alle sider av saken, men det gjelder visse begrensninger i Statsforvalterens 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

Statsforvalteren forstår klagen slik at klager er uenig i kommunens skjønnsvurdering knyttet til byggehøyde, byggegrense, samt adkomstløsning. Som vi har pekt på ovenfor er det avgjørende at kommunestyrets skjønnsvurdering bygger på en forsvarlig og korrekt utredning, og at det i skjønnsvurderingen er lagt vekt på saklige hensyn som ligger innenfor rammen av plan- og bygningsloven.

Statsforvalteren bemerker at klagernes anførsler hovedsakelig er sammenfallende med innspillet klagerne framsatte ved høring og offentlig ettersyn av planforslaget. Klagernes innspill til planforslaget er kommentert av kommunen i tråd med kravet i pbl. § 12-12 første ledd. Kommunen viser til at det foreligger illustrasjoner og tegningsgrunnlag i forslaget som gir et godt bilde av bebyggelsens volum og størrelser. Videre viser kommunen til at byggehøyden hovedsakelig vil være 12,5 meter og at dette er i tråd med avgjørelsen i formannskapetets møte 28. november 2019. Kommunen viser videre til at foreslåtte vegløsning er i samsvar med løsningen som ble vedtatt av formannskapet og også i samsvar med den trafikkutredningen som er gjort. Kommunen er enig i at ny bygningsmasse vil kunne medføre økt innsyn for omkringliggende bebyggelse, men ikke mer enn det som må aksepteres i sentrumsnært strøk. Bakgrunnen for ønsket om fire etasjer er for øvrig at det er en ønsket politikk fra kommunens side med høy utnyttingsgrad ved utbygging av sentrumsområder.

Ved sluttbehandling av planen gjør kommunen følgende vurderinger:

«(...) Hensikten med planen er å rive eksisterende bebyggelse og føre opp et moderne bygg som inneholder boliger og (dagligvarer + mindre tjenesteyting). Tomta vil få en bedre utnyttelse, og planlagt bebyggelse vil ha tidsriktige og miljøriktige løsninger. Muligheter for å tilpasse nytt grep innenfor rammene til gjeldende reguleringsplan er vurdert, men funnet som uhensiktsmessig. Ut ifra byggets bruk og funksjon, vil det avvike fra omkringliggende bebyggelse både mht. form og uttrykk. Planlagt bebyggelse er et



kombinasjonsbygg der forretningsbasen vil være en premissgiver. Imidlertid vil bruken av bygget være forenlig med strøkets samlede etterspørsel av tjenester. Videre vil et leilighetsbygg gi området et nytt boligtilbud. Arkitektonisk vil bygget fremstå som nytt, og kan oppfattes som et målpunkt på Brekkåsen-området. Bygget har en målestokk som ikke fremhever bygget i landskapet på en negativ måte.

(...)

Byggehøyder og utnyttelse:

Det er innkommet merknader fra naboer til planområde angående byggehøyder og utnyttelsen av planområdet. Dette har ikke medført særlig endringer i planforslaget som nå ligger til sluttbehandling. Rådmannen vil bemerke at planlagte bebyggelse vil medføre en relativt stor endring sammenlignet dagens bebyggelse når det kommer til høyder og utnyttelse. I forbindelse med planarbeidet har det vært viktig fra kommunens side å finne en balanse mellom god utnyttelse av arealene, og samtidig legge føringer som lar seg innpasse rent arkitektonisk, uten at dette fører med seg alt for voldsomme bygningsvolum. Ut ifra rådmannens vurdering bryter heller ikke ny planlagte bebyggelse for mye med allerede vedtatte rammer i detaljreguleringsplan for CAPRO (planid 2014003), ikrafttredelsesdato 14.03.17. For naboer mot vest så vil det bli et større bygg som lar seg oppføre. Rådmannen mener at dette bør kunne tillates da balkonger og vinduer mot vest i all hovedsak vil orientere seg mot fri- og lekeplassområdene. Noe innsyn mot eiendommen 36/75 og 36/104 vil måtte påberegnes som den del av denne utbyggingen. For innsyn mot eiendommen mot eiendommen 36/75 så er dette noe redusert ved at byggegrenser innenfor planområde er avsatt på linje med sørlige eiendomsgrense for denne eiendommen. For eiendommen 36/104 og de øvrige rekkehusene sørover fra denne planområde medfører dette planforslaget ikke store endringer fra det som er vedtatt i detaljreguleringsplan for CAPRO (planid 2014003), da det i denne planen er lagt opp til at det kan bygges opp til 12,5 meters høyde mot ute- og hagearealene som ligger langs med Hollumvegen.

Samlet sett mener rådmannen at det er kommet fram til gode løsninger for høyder og utnyttelse innenfor planområde. Det er vist en oppbrutt bebyggelse med mindre boligblokker fordelt rundt forretningsbasen med en byggehøyde på 12,5- 13,5 meter, i henhold til formannskapetets vedtak av 22.08.19. Samtidig mener rådmannen at det ved utbygging av mindre eiendom som dette med en forretningsetasje i første etasje er viktig at man sørger for en god og høy utnyttelse som tar i bruk tomten på en god måte. De merknadene som er kommet inn til planforslaget vedrørende høyder og utnyttelse er godt ivarettatt og det er funnet fornuftige løsninger, som både er innenfor de føringene gitt av formannskapet og som ikke fraviker i for stor grad fra allerede gjeldene detaljreguleringsplan for CAPRO (planid 2014003). I tillegg er bebyggelsen brutt opp for å gi luft og lys imellom byggene, samtidig som en god del av bebyggelsen vil ligge langs med den øvrige byggeplanen for eksisterende bebyggelse på Brekkåsen. Vedlagte sol- og skyggeanalyse viser at det vil bli relativt liten påvirkning på omkringliggende tomter som følge av planforslaget. Både høyder og volum av planlagte utbygging gir derfor en relativt lav påvirkning på uterom til de nærliggende eiendommene, og er innenfor hva man kan akseptere som et resultat av denne type utbygging.

(...)

Trafikksikkerhet og parkering

Planforslaget legger opp til en noe lavere parkeringsdekning enn det som er vanlig normkrav for en slik utbygging. Det er lagt opp til en parkeringsdekning som er lik den i områdeplanen for Melhus sentrum sine normkrav. Rådmannen mener at selv om dette prosjektet ligger utenfor planområdet for områdeplan for Melhus sentrum, så har den visse likhetstrekk. Kollektivdekningen er mer eller mindre det samme med tanke på buss, mens det mulighet og for bytte til regionbuss og tog i Melhus sentrum. Dette er også et forretningsprosjekt med leiligheter av varierende størrelse som gjør at kravene til parkeringsdekning ikke er like store som til for eksempel enebolig og rekkehus hvor det gjerne bor flere i husholdningen. Videre er en mer restriktiv holdning til parkering i områder med god kollektivdekning er godt virkemiddel for å flere



til å bruke for eksempel buss. For bolig settes det av 1,4 parkeringsplass for bil og to parkeringsplasser for sykkel pr. boenhet. Det tillates at 0,4 av parkeringsplasser for bil plasseres på bakkeplan. For forretningsareal avsettes min 1,2 p-plass for bil og to p-plasser for sykkel pr 100m² (BRA) forretningsareal. Hovedandelen av parkering for boliger løses i felles parkeringskjeller, som for øvrig kan inneholde bodplass og sykkelparkering.

Det er innkommet kommentarer under høringsrunden som adresserer muligheten for snuareal for varebiler med mer til butikken og næringsdelen av bygget. Som en del av planprosessen ble det diskutert flere alternativer og løsninger. Rådmannen har i arbeidet med planen diskutert løsninger med forslagstillere og kommet fram til at snu- og manøvreringsareal foretas innenfor planområdet, og da i hovedsak intern på parkeringsplassen. Det har vært sett på løsninger med snuing langs med Bergljots veg, men dette har ikke vært ønskelig fra kommunens side da dette kommer i konflikt med gående og kjørende langs med denne vegen. Manøvreringsareal inne på planområdet har vist seg gjennomførbart gjennom sporingskurver.

(...)

Planforslaget viser at ny bebyggelse ikke vil ha vesentlige konsekvenser for naboer. Det er vil ikke få store konsekvenser i form av sol/skyggeforhold til omkringliggende tomter, samtidig som det vil påberegnes relativt små endringer i trafikkstrøm og trafikk for øvrig. Noen nærliggende eiendommer må kunne regne med noe mer innsyn fra blant annet balkonger. Dette gjelder særlig i vestlig og sørlig retning. Samtidig gjelder dette et relativt få antall eiendommer i området. Rådmannen mener at dette ikke er noe mer sjenerende enn det man måtte påberegne i tettbebygd boligstrøk. Samlet sett har planforslaget kommet fram til løsninger som reduserer påvirkningene til naboene, ut ifra hva planen legger opp til av bebyggelse.»

Slik Statsforvalteren ser det, bygger kommunestyrets skjønnsvurdering på en grundig og forsvarlig utredning. Vi viser til redegjørelsen i saksframlegget gjengitt ovenfor, samt den vedtatte planbeskrivelsen. Det er ikke tvilsomt at de momentene som er vektlagt i skjønnsvurderingen er saklige og innenfor reguleringslovgivningens formål.

Kommunestyret var åpenbart kjent med klagernes synspunkter på planforslaget og de negative konsekvensene dette ville medføre for dem. Vi viser til klagernes innspill ved høring, e-post til kommunestyrets medlemmer, samt redegjørelsen i saksframlegget. Etter en avveining har kommunestyret funnet at planforslagets positive konsekvenser veier tyngre enn ulempene planforslaget vil ha for omkringliggende eiendommer, og at den foreslåtte arealbruken er mest hensiktsmessig. Statsforvalteren har ingen merknader til vurderingen og kan slutte seg til denne.

Konklusjon

Statsforvalteren har ikke funnet feil eller mangler ved kommunens saksbehandling av aktuelle reguleringsplan. Vi ser heller ikke feil eller mangler ved kommunens skjønnsanvendelse.

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

vedtak:

Melhus kommunes vedtak av 20. oktober 2020, jf. sak 72/20, om detaljreguleringsplan for Bergljots veg 2, stadfestes

Klagen har ikke ført fram.



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

Med hilsen

Kjetil Ollestad (e.f.)
seksjonsleder
Juridisk

Elisabeth Holand Sjøli
seniorrådgiver
Juridisk

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Frode Moum Klauvarinden 14 A 5107 Salhus