Statsforvalteren i Trøndelag
Trööndelagen Staatehaaltoje

Vår dato: 30.06.2022
Vår ref: 2022/6281
Deres dato: 16.06.2022
Deres ref: 19/2336-86

Melhus kommune
Rådhusveien 2
7224 MELHUS

Saksbehandler, innvalgstelefon
Elisabeth Holand Sjøli, 74 16 80 77

Vedtak i klagesak - detaljreguleringsplan for Brekktrøa i Melhus kommune - kommunens vedtak stadfestes stadfestes

Sammendrag
Statsforvalteren har behandlet tre klager over Melhus kommunes vedtak om detaljreguleringsplan for Brekktrøa. Vi har etter en gjennomgang av saken ikke funnet grunnlag for å ta klagene til følge og stadfester kommunens planvedtak.

***

Statsforvalteren viser til Melhus kommunes oversendelse hit av 16. juni 2022 der 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

Kommunestyret i Melhus kommune sluttbehandlet og vedtok i møte 22. mars 2022, sak 14/22, detaljreguleringsplan for Brekktrøa 36/8. Planen er utarbeidet av Norgeshus AS på vegne av forslagsstiller Norgeshus Eiendom AS.

Planområdet er ca. 25 daa stort og ligger på Gimse, vest for Brekktrøa. Formålet med planen er å legge til rette for utbygging av 43 nye boenheter på eiendommen 36/8 i form av frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse. Fra kommunens saksframlegg ved sluttbehandlingen gjengis:

«(...) *Det planlegges en variert utbygging med ulike bygningstyper. Felt BKS1-2 vil inneholde kjedede eneboliger, felt BKS3 med rekkehus, mens felt BKS4-5 vil inneholde lavblokk. Dette vil gi en variert bebyggelse som vil kunne tilby boliger til varierte aldersgrupper. Utbyggelsesstrukturen innenfor planområdet vil også på en god måte harmonisere og underordne seg de øvrige boligene i området. Fra lavblokkbebyggelsen i vest trappes bebyggelsen ned mot øst med rekkehus og kjedede eneboliger i to etasjer. Dette gir en mykere og bedre overgang mot eneboligene som ligger i øst og nordøst. For de bakenforliggende rekkehusene i vest vil lavblokkbebyggelsen ta noe utsikt mot øst. Fra topp ved vegen Brekktrøa vil lavblokkene være ca. to etasjer. I og med at disse planlegges med flatt tak så vil disse bli lavere sammenliknet med de eksisterende rekkehusene.*»

Kommunens vedtak er ved brev av 20. april 2022 påklaget av Eivind Aarrestad, hjemmelshaver til Brekktrøa 9 E. Klagen gjelder vedtatt omlegging av krysset Brekktrøa/Tambartun med ny avkjørsel mot vest. Den vedtatte løsningen er uheldig for eksisterende beboere i Brekktrøa. Bilveien vil bli lagt 1,5 meter fra trappa til klagers leilighet. Veien er smal, bratt og uegnet til gjennomkjøring, og det finnes bod, parkeringsplass, kantstein, søppeldunker og garasjer som hindrer frisikt. Veien blir også liggende nært en lekeplass og omgjøring av eksisterende hovedvei til gangvei vil medføre utfordringer for søppelbil.

Tove Murvold, hjemmelshaver til Brekktrøa 7 A, har klaget i brev av 21. april 2022. Klagen gjelder ny avkjørsel til rekkehusene i nr. 11 og 13, med avkjørsel nord for garasjer mellom nr. 7 og 9. Vegen er smal og uegnet som kjøreveg. Vegen er bratt og uoversiktlig mot hus 13 og denne ligger inntil 1 meter fra inngangspartiet til leilighet 9 F. Garasjene som ligger ved 7 A har dører på baksiden inn til bod, og planlagt veg vil hindre bruken av disse. Klager mener vegen blir trafikkfarlig og viser til at denne blir liggende nær lekeplass. Klager fremmer forslag om alternative løsninger.

Wenche og Stein Roksvaag, hjemmelshavere til Brekktrøa 7 C, har klaget i e-post av 19. april 2022. Det anføres at planen medfører innsyn, utsiktstap og en massiv trafikkøkning. Verdien på eksisterende boområde forringes av planen og beslaglegger eksisterende parkeringsplasser, trær og friareal. Det stilles spørsmål ved plan for deponering av snø. Klagerne ber om at kommunestyret gjennomfører befaring slik at det blir synliggjort hvilke negative virkninger planen innebærer for eksisterende beboere.

Formannskapet gjennomførte forberedende klagebehandling i møte 14. juni 2022, sak 83/22, men fant ikke grunnlag for å endre vedtaket. I vurderingen av klagene viser kommunen til at de forhold som omtales i klagene er forsvarlig utredet og belyst under planprosessen.

Saken ble den 16. juni 2022 oversendt Statsforvalteren 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. Vurderingen skjer på bakgrunn av en avveining av de ulike hensynene som gjør seg gjeldende innenfor planområdet, og under forutsetning av at det ikke foreligger innsigelser mot 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 gavn 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. Ingen kan sies å ha krav på at et område skal reguleres eller ikke til et bestemt formål.

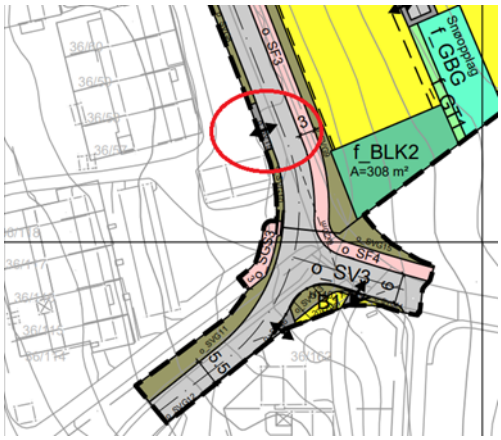
Statsforvalteren kan som klageinstans prøve alle sider av saken, jf. forvaltningsloven § 34 andre ledd, men det gjelder visse begrensninger i Statsforvalterens kompetanse til å gjøre endringer i reguleringsplanen.

Statsforvalterens vurdering av klagene

Plan- og bygningsloven § 12-5 slår fast at kommunen i reguleringsplan «*i nødvendig utstrekning*» skal fastsette arealformål som angitt i nr. 1-6. Valget mellom ulike reguleringsformål og hvilke områder som skal omfattes av planen, herunder blant annet hvor nye boligområder med tilhørende infrastruktur skal plasseres, beror på frie skjønnsmessige vurderinger som kommunen foretar, jf. Rt. 2007 s. 281 (Barka). Det er altså kommunen som avgjør hva som er «*nødvendig*» i den enkelte reguleringsplan, jf. pbl. § 12-5.

Statsforvalteren skal som klageinstans legge stor vekt på hensynet til det kommunale selvstyre ved prøving av det frie skjønnet, jf. fvl. § 34 andre ledd. Som følge av dette vil vi sjelden overprøve kommunens avgjørelse av hvilke områder som skal omfattes av planen, hvor boliger skal plasseres, eller hvor nye veger/avkjørsler skal anlegges. Det er samtidig et krav at kommunen ved utøvelse av forvaltningsskjønn holder seg innenfor plan- og bygningslovens formålsrammer og at skjønnsvurderingene er saklige og forvaltningsrettslig forsvarlige.

Klagene fra Aarrestad og Murvold knytter seg til kommunens skjønnsvurdering hva gjelder omlegging av veg og avkjørsel.



Statsforvalteren vil innledningsvis understreke at den regulerte avkjørselen (vist med rød sirkel i utsnittet til venstre) skal benyttes som avkjørsel til det eksisterende garasjeanlegget sør/sørvest for avkjørselen. Reguleringsplanen åpner ikke for at Brekktrøa, mellom rekkehusene i nr. 7 og 9, benyttes som adkomstveg til rekkehusbebyggelsen i nr. 11 og 13. Statsforvalteren viser til at den vedtatte reguleringsplanen ikke regulerer kjøreveg mellom rekkehusene og at vegen mellom rekkehusene ligger utenfor planområdet. Vi viser til trafikknotatet som er utarbeidet der det framgår at det ikke er åpnet for kjøring på internveger i området:

«*Eksisterende avkjørsler og områder i forkant av parkeringsanlegg bærer preg av å være utflytende. Det er mye biltrafikk på arealer som opprinnelig var tenkt som gangarealer. Eksisterende skilting i området respekteres heller ikke.*»

Det er altså ikke riktig når klagerne legger til grunn at den regulerte avkjørselen innebærer kjøreveg mellom rekkehusene. Problemstillinger knyttet til nærhet til rekkehusene, nærhet til lekeplass, samt bratt og smal adkomst, er da heller ikke relevante her.

Når det gjelder kommunens skjønnsvurdering viser Statsforvalteren til merknadsmatrise med kommunens kommentarer til innspill framsatt ved høring og offentlig ettersyn av planen. Klager Aarrestad framsatte likelydende anførsler i sin uttalelse til planen og dette er kommentert av kommunen på følgende måte:

«*1. Stenging av avkjørsel i krysset Gimsmarkvegen/Tambartun med fortau o_SGS3 medfører konsekvenser lengre opp. Veg forbi 9E er ikke ny, men en stenging på enkelte steder slik som foreslått gjør at det vil være noen konsekvenser lengre inn i feltet og endret trafikkbildet. Det vil fortsatt være flere adkomstmuligheter til feltet.*
2. Beboere i området vil måtte tilpasse fart etter forhold og hvor de er. Det forventes at dette følges av beboere i området.
3. Omgjøring av veg forbi 9A til gangvei er gjort av trafikksikkerhetsmessige grunner. Det er viktig at myke trafikanter har et tilbud hvor de ikke deler vegbane med kjørende. Det er også viktig med tanke på å få definert et krysningspunkt i krysset Gimsmarkvgen/Brekktrøa/Tambartun, slik at man unngår uoversiktlige trafikkryssninger og gående som havner ut i vegen.
4. Parkering vil bli noe mindre, men det skal i hovedsak ikke fjernes garasjer, foruten en, og regulerte parkeringsplasser fjernes ikke.»

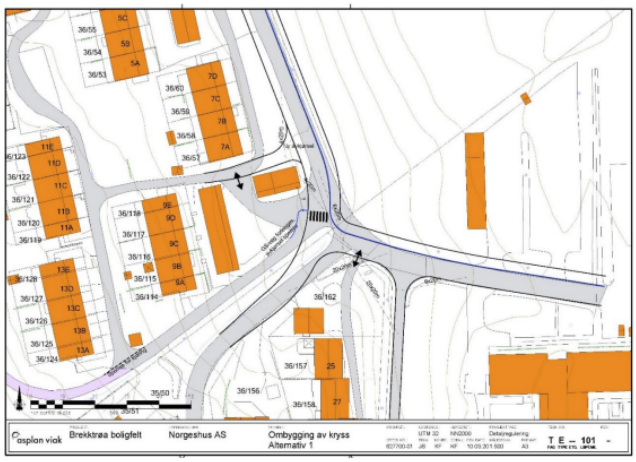
Statsforvalteren har ingen merknader til det ovennevnte og viser til at endringen er begrunnet i trafikksikkerhetshensyn. Slike hensyn er både saklige og relevante i plansammenheng. Bakgrunnen for endringen er for øvrig redegjort for i planbeskrivelsens pkt. 4.9:

«*Adkomst til boligfeltet, f_SKV1 er tenkt fra Brekktrøa i vest. f_SKV1 har en maks stigning på ca. 10 %.*

Internvegene i feltet er regulert med en bredde 5,5 meter (SKV1-4).

Det er i bestemmelsene satt rekkefølge rekkefølgekrav til at bebyggelse ikke kan tas i bruk før vegene i planområdet er etablert, herunder også oppgradering av Brekktrøa m/ fortau fra kryss mot Hollumvegen frem til avkjøring mot Tambartun (se figur 15 under). Planforslaget har også tatt høyde for en oppgradering og delvis omlegging av Brekktrøa sør i planområdet (se figur 16 under). Det innbærer at 1 eks. avkjøring saneres og 1 ny etableres på vestsiden av Brekktrøa (se figur 15 under). Reguleringsmessig er det ikke tatt høyde for ny avkjøring annet enn at denne er merket med avkjøringspil på plankartet.

Dette i tråd med anbefalinger i trafikknotat utarbeidet av Asplan Viak (vedlegg 6) og etter ønske fra Melhus kommune.»



Figur 16. Omlegging Brekktrøa/kryss Tambartun m/ny og sanert avkjøring mot vest.

Temaet er også drøftet i saksframlegget ved sluttbehandling av planen:

«(...) *En del nabomerknader retter seg også imot utforming og utvidelse av veg med fortau, samt innstramning og sanering av en del avkjørsler langs med Brekktrøa. Noe av konsekvensene med framlagte planforslag blir at det kan bli en noe endret trafikksituasjon i området. Det er i dag til dels utflytende avkjøringer og parkeringsareal langs Brekktrøa. Planforslaget innebærer en del sanering og oppstramming av eksisterende avkjørsler, i all hovedsak ifra øst. I forbindelse med opparbeidelse av o_SGS3 fjernes avkjørsel sør for garasjeanlegg langs Brekktrøa og denne flyttes nord for garasjer. Likeledes er avkjørsel o_SVT3 kortet inn, mens o_SVT1 og o_SVT4 er beholdt slik de er i dag. Rådmannen ser at det kan bli en litt mer utfordrende parkeringssituasjon og endret trafikkmønster, men grepene i framlagte reguleringsplan er gjort for å sikre en mer trafikksikker, oversiktlig og forutsigbar trafikksituasjon for brukerne av Brekktrøa. For boligfeltet vest for vegen er det også en utfordring at det er mye biltrafikk på arealer som opprinnelig var tenkt som gangarealer. I tillegg er det en god del ubrukte garasjer og parkering i innkjørslene. Slik rådmannen vurderer framlagte planforslag så er dette vurdert og gjort på en god måte, samtidig som den framtidige trafikksituasjonen blir mer oversiktlig og tryggere.*»

Statsforvalteren viser for øvrig til Asplan Viaks «Trafikknotat Brekktrøa» der det er gjort en grundig vurdering av valgte løsning.

Når det gjelder anførsel vedrørende nærføring til eksisterende garasjer, og bruk av bod i bakkant av disse garasjene, vil Statsforvalteren vise til at den vedtatte reguleringsplanen ikke fastsetter plassering av vegen tilknyttet den nye avkjørselen. I illustrasjonen inntatt ovenfor (figur 16) er det imidlertid skissert kjøreveg med noe avstand til garasjeanlegget, og Statsforvalteren legger til grunn at veg anlegges i tilstrekkelig avstand til at boddører kan åpnes og benyttes som forutsatt. Statsforvalteren vil ellers bemerke at arealet i tilknytning til den nye avkjørselen er regulert som friområde i kommuneplanens arealdel. Kommunen kan altså ikke anlegge ny kjøreveg over dette arealet og fram til garasjeanlegget uten dispensasjonsbehandling.

Det er etter Statsforvalterens syn ikke tvilsomt at kommunestyrets skjønnsvurdering hva gjelder omlegging av veg/avkjørsel bygger på en forsvarlig utredning.

Klagerne peker også på at den nye planen, med tilhørende økning i antall boenheter, vil medføre ulemper i form av innsyn, støy, økt trafikk og utsiktstap. I den forberedende klagebehandlingen har kommunen vist til at dette er grundig vurdert under planprosessen og ved sluttbehandlingen. Fra saksframlegget ved klagebehandlingen gjengis:

«*Videre vises det til økt trafikkmengde og støyproblematikk knyttet til dette. I forbindelse med reguleringsplanen er det utarbeidet et trafikknotat av Asplan Viak, sist revidert 16.03.21, samt støyutredning datert 21.09.20. Reguleringsplanen har vært på høring til aktuelle veimyndigheter, samt berørte naboer. Rådmannen har også foretatt vurderinger vedrørende dette i saksfremlegg til sluttbehandlingen, hvor følgende fremkommer: «Det er kommet en del merknader fra naboene om at adkomstveg for nytt boligfelt for Tambartun også skal gå via Brekktrøa. Rådmannen vil bemerke at det ikke endelig er tatt stilling til opparbeidelse av adkomstveg hit, men at det er sannsynlig at dette også vil gå langs Brekktrøa. Både trafikkrapporten og støyutredningen har derfor tatt høyde for dette. Det samme har den innarbeidede oppgradering av Brekktrøa og nytt fortau. Adkomstveg mot sør for Tambartun anses som vanskelig med tanke på terreng og grunnforhold. Tilkobling mot Tranmælsvegen/Romholshåggån er også vanskelig da disse er private og smale grusveier uten fortau. Vegen Brekktrøa anses derfor som den mest sannsynlige løsningen. Med vegutvidelse og fortau, samt innarbeidelse av trafikksikkerhetstiltak som veglys og fartsdumper skal denne være trygg og oversiktlig nok til å ta unna framtidig trafikkvekst. Dette har også trafikkrapporten konkludert med*».

Statsforvalteren viser også til planbeskrivelsens s. 29 der det i pkt. 5.17 er gjort en avveining av virkninger av planen:

«*Nye byggehøyder og andre bygningstyper enn i det etablerte nabolaget kan oppleves negativt. De nærmeste eiendommene vil bli påvirket med tap av utsikt og noe tap av solforhold sett opp mot et 0-alternativ der det ikke blir bygd ut på tomten. Det er i forbindelse med planarbeidet utarbeidet illustrasjoner og sol-/skyggestudie som viser hvordan ny bebyggelse kan påvirke sol- og skyggeforholdene på naboeiendommene.*

Opparbeidelse av et større og tre mindre leke- og uteoppholdsarealer i planen vurderes som positivt for nærområdet. Gjennom rekkefølgebestemmelser sikres det at lekearealene opparbeides med lekeapparater, sandkasser og sittebenker.

God fortettingspolitikk er viktig med tanke på dagens miljøkrav. Det nye planforslaget vil støtte opp under dette og gi en god og bærekraftig utbygging for fremtiden, samtidig som det sikrer opparbeidelse av ny offentlig infrastruktur som er en forutsetning for planlagt utbygging på Tambartun og andre fremtidige fortettingsområder som områdeplanen for Brekktrøa skal legge til rette for.

Med grunnlag i de vurderinger som er gjort i kapittel 5 over og vedlagt ROS-analyse anser plankonsulent at summen av fordelene som følger av den planlagte utbyggingen og reguleringen er klart større enn ulempene.»

Endelig vil Statsforvalteren vise til saksframlegget ved sluttbehandling av planen der konsekvenser for eksisterende bebyggelse er omtalt:

«*En god del av nabomerknadene går på utforming, høyder og plassering av ny bebyggelse. Planforslaget legger opp til en god utnyttelse av planområdet, sammenlignet med den øvrige bebyggelsesstrukturen i området. Det skal etableres rundt 43 boenheter, som gir en samlet utnyttelse på 6 boliger per daa. Etter høring er utnyttelsesgraden endret på delområder BKS4 og BKS5. Utnyttelsen er økt på område BKS4 fra*

55% til 58% og på BKS5 fra 50% til 55%. I praksis har dette lite å si for naboer rundt og påvirkningen er minimal. Fotavtrykket blir noe større, men høydene er fortsatt det samme.
Naboer i bakkant av planområdet, vest for vegen Brekktrøa, har i sine merknader ønsket at høydene reduseres og flyttes lengre øst. Nye bygg på felt BKS4- 5 ligge noe lavere enn eksisterende mot vest. Det vil forsvinne utsikt, særlig ned mot dalen, men oppover mot Vassfjellet vurderes denne å bli opprettholdt fra andre etasje. I tillegg er ny bebyggelse tilpasset ved at det anlegges flatt tak på område BKS4- 5. Dette vil redusere tap av utsikt. Flytting av bebyggelse mot øst vil også gi en lavere utnyttelse av planområdet, samtidig som arealet som ligger igjen mot vegen ikke egner seg til uteoppholdsareal pga. støy. Støyverdiene etter en eventuell utbygging av Tambartun vil bli for høye til at lar seg opparbeide egnede utearealer for bebyggelsen på BKS4-5. Det er derfor vurdert at framlagte løsning er den beste for å sikre en helhetlig og bedre samlet utbygging for hele planområdet. Området er avklart og avsatt til bolig i kommuneplanens arealdel. For leilighetsbyggene som kommer i område BKS4-5 så vil de langs med vegen Brekktrøa stikke i underkant av to etasjer opp. Rådmannen mener at dette er noe man må forvente i et slikt område, og at det er viktig for å kunne få til en god utnyttelse. Leilighetsbygg i to etasjer og med parkering i sokkel er plassert der det passer best, i skråningen ned fra vegen Brekktrøa. Påvirkningene på naboene er vurdert som akseptabelt.»

Det er ut fra det ovennevnte ikke tvil om at kommunestyret var kjent med planens konsekvenser for eksisterende bebyggelse. Etter en avveining har kommunestyret funnet at konsekvensene er akseptable og at fordelene med fortetting i samsvar med kommuneplanens arealdel veier tyngst. Slike hensyn er saklige og relevante i plansammenheng. Statsforvalteren ser heller ingen mangler ved utredningen av planen. Vi viser til at det er utarbeidet støyrapport, sol- og skyggestudie og trafikknotat som gir en forsvarlig redegjørelse for planens konsekvenser for naboer.

Konklusjon
Statsforvalteren har etter en gjennomgang av saken ikke funnet grunnlag for å ta klagene til følge. Kommunens skjønnsvurderinger er saklige og relevante, og disse bygger på en forsvarlig utredning. Vi ser heller ingen mangler ved kommunens saksbehandling, jf. reglene i plan- og bygningsloven og forvaltningsloven.

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

vedtak:

Melhus kommunes vedtak av 22. mars 2022, sak 14/22, om detaljreguleringsplan for Brekktrøa 36/8, stadfestes.

Klagene har ikke ført fram.

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

Med hilsen

Inger Wibe Grut (e.f.)
seniorrådgiver
Juridisk seksjon

Elisabeth Holand Sjøli
seniorrådgiver
Juridisk seksjon

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Eivind Aarrestad	Brekktrøa 9 E	7227	GIMSE
Stein Roksvaag	Brekktrøa 7 C	7227	GIMSE
Tove Murvold	Brekktrøa 7 A	7227	GIMSE
Wenche Engan Roksvaag	Brekktrøa 7 C	7227	GIMSE
NORGESHUS EIENDOM AS	Postboks 161	7223	MELHUS