



Melhus kommune
Rådhusveien 2
7224 MELHUS

Saksbehandler, innvalgstelefon

Elisabeth Holand Sjøli, 74 16 80 77

Vedtak i klagesak - detaljreguleringsplan for del av Losjevegen i Melhus kommune - kommunens vedtak stadfestes

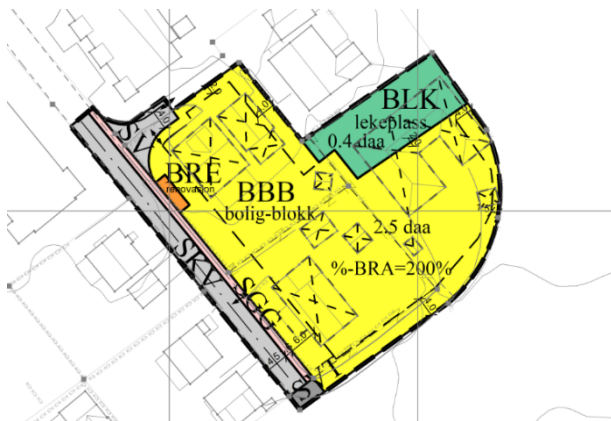
Sammendrag

Statsforvalteren har behandlet to klager over Melhus kommunes vedtak om detaljreguleringsplan for del av Losjevegen. Vi har etter en gjennomgang av saken ikke funnet grunnlag for å ta klagen til følge. Planprosessen er utført i tråd med gjeldende saksbehandlingsregler. Bruk av Losjevegen som anleggsveg og som adkomstveg er grundig utredet og det foreligger ikke mangler ved kommunens skjønnsvurderinger. Kommunens vedtak blir derfor å stadfeste.

Statsforvalteren viser til Melhus kommunes oversendelse hit av 25. februar 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 distriktsdepartementet.

Sakens bakgrunn

Melhus kommunestyre vedtok i møte 14. desember 2021, sak 79/21, detaljreguleringsplan for Losjevegen gnr 92 bnr 16/18/55 m.fl.



Bakgrunnen for planvedtaket er planforslag utarbeidet av On Arkitekter og Ingeniører AS, på vegne av forslagsstiller Losjevegen Park AS. Planområdet er ca. 3,5 daa stort og ligger sentralt til i et etablert boligområde i Melhus sentrum. Formålet med planen er å tilrettelegge for boligbebyggelse med tilhørende infrastruktur. Eksisterende bebyggelse på eiendommene 92/16, 92/18 og 92/55 skal saneres og erstattes med blokkbebyggelse i fire etasjer.



Planvedtaket følger i hovedsak opp arealbruken i områdeplan for Melhus sentrum, vedtatt 24. september 2019. Det er lagt opp til høy utnyttingsgrad og parkering i parkeringskjeller.

Når det gjelder planprosessen som har ledet fram til planvedtaket, viser Statsforvalteren til kommunens gjennomgang i saksframlegget ved sluttbehandling.

Potten Velforening v/leder Rune Laugsand har framsatt klage over planvedtaket i brev av 14. januar 2022. Klager anfører at anleggstrafikken til planområdet vil medføre ulemper og redusert trafiksikkerhet for eksisterende beboere. Ved utbygging av Losjevegen 4 ble utbygger pålagt å finne alternativ adkomstveg i byggeperioden, og klager mener kommunen bør finne en alternativ løsning også i denne saken. Losjevegen er en blindveg med 6,5 meter bredde, hvilket er langt unna kommunens norm på 14,5 meter vegbredde. Økt belastning på veien vil være til hinder for beboerne i området og kan begrense adkomsten for nødetater.

Gunhild og Arnfinn Stendahl har klaget i brev av 29. desember 2021. Det anføres at anleggstrafikken til planområdet må skje på østsiden av planområdet og ikke via Losjevegen. Klagerne mener også at Losjevegen må utbedres som følge av den vedtatte fortettingen. Krysset ved Løvsetvegen er uoversiktlig og trafikkfarlig. Klagerne viser til uttalelse fra Trøndelag fylkeskommune der det er pekt på at frisikt mot øst ikke er tilfredsstillende. Det er tale om en skoleveg og det må da stilles strenge krav til trafiksikkerhet.

Formannskapet gjennomførte forberedende klagebehandling i møte 15. februar 2022, sak 19/22, men fant ikke grunnlag for å ta klagen til følge.

Saken ble den 25. februar 2022 oversendt Statsforvalteren i Trøndelag for endelig klagebehandling.

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.

Statsforvalterens vurdering av klagene

Med bakgrunn i at begge klager i saken knytter seg til trafikale forhold, foretar vi i det følgende en samlet vurdering av klagene.

Som Statsforvalteren har pekt på innledningsvis, ligger det innenfor kommunestyrets frie skjønn å fastsette arealbruken i kommunen. Statsforvalteren viser blant annet til Høyesteretts avgjørelse i Rt. 2007 s. 281. Inn under det frie skjønnet ligger også avgjørelsen av hvilke adkomstløsninger som skal benyttes i anleggsperioden, samt trafikale løsninger etter gjennomføring av planen.

At kommunen anvender fritt skjønn betyr at plan- og bygningsloven i liten grad legger begrensninger eller føringer for kommunens vurderinger og at kommunen står nokså fritt til å vedta de løsninger den anser mest hensiktsmessig. Dersom kommunen har gjort en forsvarlig utredning av de faktiske forholdene, og det er lagt vekt på hensyn som er saklige og relevante i plan- og bygningslovens forstand, vil Statsforvalteren normalt ikke overprøve kommunens avgjørelse. Vi viser til at Statsforvalteren som klageinstans skal legge stor vekt på hensynet til det kommunale selvstyret ved prøving av det frie skjønn, jf. forvaltningsloven § 34 andre ledd. Det er kommunestyret som er planmyndighet og som avgjør arealbruken i kommunen.

Det avgjørende ved denne klagebehandlingen er derfor å kontrollere at kommunens skjønnsvurderinger knyttet til bruk av Losjevegen som adkomstveg og anleggsveg bygger på en god nok utredning og at kommunen har lagt vekt på saklige og relevante hensyn.

Statsforvalteren vil vise til at bruk av Losjevegen som anleggsveg i byggeperioden og som adkomstveg etter gjennomføring av planen har vært gjenstand for grundig vurdering under planprosessen. Naboer til planområdet fremsatte innspill knyttet til dette allerede ved oppstart av planarbeidet og var tydelige på at det ikke var ønskelig at Losjevegen ble benyttet til slikt formål. Disse innspillene til oppstartsvarselet er kommentert i den vedtatte planbeskrivelsen, jf. blant annet s. 12 der det framgår:

«De tre eiendommene som inngår i reguleringsplanen, har på lik linje med andre eiendommer langs Losjevegen veirett langs Losjevegen. I nylig vedtatt områdereguleringsplan for Melhus sentrum er også Losjevegen regulert inn som adkomst til området. Eier av naboeiendommen mot øst vil i utgangspunktet ikke tillate bruk av deres eiendom hverken til fast adkomstvei eller anleggsvei. I så fall blir eneste mulighet å benytte Losjevegen.

Vegplanleggere hos Asplan Viak AS har tidlig i planprosessen utarbeidet et eget trafikknotat for Losjevegen (vedlegg til planen). Her konkluderes det blant annet med at selv om prosjektet nært doubler antall boenheter i Losjevegen, vil den totale trafikkmengden fortsatt være liten. Med forutsetning om at løsningen med nedsenket kantstein for å dele kjøre- og gangareal blir videreført, så vurderer vi Losjevegen til å ha god kapasitet og gir myke trafikanter en akseptabel løsning. Det er laget egne bestemmelser om at det skal utarbeides en plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og støv og andre ulemper i bygge- og



anleggsfasen. Her skal det redegjøres for bl.a. trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet, vibrasjoner mv.»

Videre følger det av s. 13:

«Som nevnt er det utarbeidet et eget trafikknotat som var vedlagt varsel om oppstart. Her går det frem at økning på 40-50 boenheter som er lagt til grunn for Losjevegen park, ikke forventer å gi noen betydelige negative konsekvenser for verken trafikkavvikling eller trafiksikkerhet.

Losjevegen er en blindvei bestående av et rettstrekk på knappe 140 meter. Deler av veien er opparbeidet med egen gangsone noe som skal forlenges gjennom opparbeidelse av planområdet.

Det har vært et ønske om å kunne benytte eiendommen gnr 92 bnr 1 for anleggstrafikk jmf. kommentar over.

Som nevnt har de tre eiendommene som inngår i reguleringsplanen, på lik linje med andre eiendommer langs Losjevegen veirett langs Losjevegen. De vil bidra med sin andel til drift og vedlikehold også etter at ny bebyggelse har kommet på plass.»

Tilsvarende innspill ble også framsatt ved høring og offentlig ettersyn av planforslaget. Kommunen har vurdert og kommentert disse i egen merknadsmatrise. Det er der vist til at det er foretatt en forsvarlig utredning av Asplan Viak AS, og at det er stilt krav om plan for anleggsperioden for å sikre omgivelsene mot støy og støv, samt for å ivareta trafiksikkerhet. Kommunens vurdering er at veien er godt nok dimensjonert for den beskjedne trafikkøkningen og at også løsning for gangveg er god nok. Det er tale om en rett gate med lav hastighet og det er planlagt for veglys. Når det gjelder innspill om omgåelse av vegnormer, gjeldende håndbøker og trafiksikkerhetsplan, viser kommunen til at den trafikale utredningen er foretatt av firma med nødvendig kompetanse og at kommunen ikke ser grunnlag for å stille tvil ved kvaliteten på utredningen. Rapporten gir et godt faktagrunnlag hva gjelder trafikkapasitet og trafiksikkerhet.

I planbeskrivelsens pkt. 5.6.3 er det gitt en nærmere redegjørelse for planlagt adkomstveg:

«Adkomst til området er planlagt via Losjevegen, tilsvarende eksisterende situasjon. Asplan Viak har utarbeidet et trafikknotat som omhandler trafikkavvikling og trafiksikkerhet knyttet til planarbeidene. Notatet følger som vedlegg til reguleringsplanen. Alternative adkomstveger er også vurdert i dette notatet.

Konklusjonen i notatet er at selv om prosjektet nært dobler antall boenheter i Losjevegen, vil den totale trafikkmengden fortsatt være liten. Med forutsetning om at løsningen med nedsenket kantstein for å dele kjøre- og gangareal blir videreført, så vurderes Losjevegen til å ha god kapasitet og gir myke trafikanter en akseptabel løsning. Da trafikknotatet ble utarbeidet var det planer om 40-50 boenheter, mens en nå ser at området kan bygges med maks 40 boenheter. I notatet konkluderes det med at en økning på 40-50 boenheter ikke forventer å gi noen betydelige negative konsekvenser for verken trafikkavvikling eller trafiksikkerhet.



Figur 9. Losjevegen

hvor vendehammeren blir liggende.»

I plankartet er det innregulert en ny vendehammer dimensjonert for lastebil mellom Losjevegen 4 og 8. I mulighetsstudiet er det også gjort plass til en vendehammer ved Losjevegen 10. Denne er ikke regulert inn i selve plankartet, da endelig plassering av en eventuell snuhammer her, må detaljprosjekteres parallelt med detaljutforming av bygget. Det er gjennomført sporingsanalyse for vendehammer ved Losjevegen 10 (figur 11). Resultatene fra denne er direkteoverførbare til regulerte vendehammer mellom Losjevegen 4 og 8. I byggesaken vil det bli endelig avklart

Forhold knyttet til trafiksikkerhet som følge av bruk av Losjevegen er omtalt i planbeskrivelsens pkt. 5.10. Det konstateres der at trafiksikkerheten i området er god og at planen ikke vil medføre noen endring i dette. Når det gjelder hensyn til støv og støy, framgår det av planbeskrivelsen at det er fastsatt planbestemmelser som stiller krav om plan for sikring av omgivelsene mot støy og støv i bygge- og anleggsfasen. Statsforvalteren viser til planbestemmelsenes pkt. 2.1 og pkt. 2.3.

Ved sluttbehandling er det også gjort en grundig vurdering hva gjelder bruk av Losjevegen som anleggsveg og som adkomstveg. Fra sluttbehandlingen siteres:

«Trafiksikkerhet:

I forbindelse med høringsperioden kom det inn en god del merknader som knyttet seg til trafiksikkerhet, i hovedsak under anleggsperioden, men også for den permanente bruken etter at byggene står ferdig. I saksframlegget til førstegangsbehandling ble det gjort en vurdering av trafikknotatet som medfølger planen, og de tenkte løsningene langs med Losjevegen. Rådmannen vil derfor i hovedsak henvise til disse. Når det kommer til trafikkavvikling under anleggsperioden så er det gjennom planforslaget og bestemmelse satt krav til vurderinger og tiltak som skal utføres. Bestemmelse 2.3 anfører: Plan for hvordan sikre omgivelsene mot støy og støv samt ivaretagelse av trafiksikkerheten i bygge- og anleggsfasen skal følge med søknad om igangsettelse. Planen skal gjøre rede for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold, støvdemping og støyforhold. Nødvendige vernetiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeidet kan settes i gang. Det er derfor opp til utbygger og sørge for at nødvendig sikkerhet for både gående og kjørende blir tilstrekkelig ivare tatt. Rådmannen er enig i at det vil i en begrenset anleggsperiode bli en god del mer tungtrafikk og vanskeligere kjøreforhold. Det er en del masse som skal transporteres ut i starten, som følge av det skal bygges blant annet parkeringskjeller. Utover dette vil det være anleggstrafikk knyttet til byggingen. I sum så vurderer rådmannen at området Losjevegen ikke har særskilte utfordringer knyttet til anleggsperioden, sammenlignet med andre sammenlignbare byggeprosjekt i Melhus sentrum.

Noen av merknadene peker på muligheten for å anlegge anleggsvei lengre nord i område, over areal avsatt til BT1 i områdeplan for Melhus sentrum. Dette arealet er ikke en del av denne planen, og rådmannen har ikke mulighet til å sette krav til anleggelse av anleggsvei gjennom et område som ikke tilhører denne detaljreguleringsplanen. For område BT1 så er det også krav til detaljplan. Om utbygger kommer fram til løsninger med grunneier av område BT1, så er dette løsninger kommunen vil se på i



forbindelse med byggesaken. Kommunen har derimot ikke funnet hjemmel eller sett det hensiktsmessig å sette krav til slike løsninger gjennom denne reguleringsplanen. Med tanke på ordinær trafikkavvikling og trafiksikkerhet etter ferdigstillelse av foreslåtte utbygging, så er rådmannen enig i de vurderingene som framgår av trafikkrapporten som følger planforslaget. Trafikkrapporten viser i kapasitetsberegningen for Losjevegen, med at det er meget god restkapasitet her, selv etter utbyggingen av planområde. Estimert ÅDT være 240 kjt/døgn etter utbygging av planområde, noe som kun er 20 % av minimum estimert kapasitet. Dagens løsning med sambruksgate er den beste løsningen, forutsetningene gitt langs med vege. Trafikkrapporten viser til at det negative med denne løsningen, er at trafikkarealene for gående og syklende blir vanskelig å se under vinterhalvåret. Det forutsettes til dels at vintervedlikeholdet er godt under vintermånedene. Rådmannen legger derfor til grunn at dagens kapasitet langs med Losjevegen er god nok for den foreslåtte utbyggingen. Det legges opp til en relativt beskjeden trafikkøkning i en gate med lavt fartsnivå, oversiktlig trafikkbilde og tilbud for myke trafikkanter. Det er tatt inn rekkefølgebestemmelser for etablering av gatelys langs med Losjevegen. Dette vil sørge for en akseptabel løsning med god trafiksikkerhet i gaten. Rekkefølgebestemmelsen er knyttet opp imot IG for å sikre en oversiktig situasjon under anleggsperioden.

I høringsperioden er det innkommet høringsuttalelse fra Losjevegen veglag. De uttaler at de kommer til å avvike dagens styre, ikke vil akseptere en løsning med anleggstrafikk gjennom Losjevegen og at dagens veg ikke oppfyller kommunens normkrav. Rådmannen vil bemerke at selv om dagens styre avvikles, så vil det fortsatt være beboerne og brukerne langs med Losjevegen som vil være ansvarlig for drift og vedlikehold av vege, i henhold til veglovas §§ 54 og 55. Rådmannen legger til grunn at utbygger og senere sameie/borettslag skal bidra til vegvedlikehold på lik linje med alle andre langs med Losjevegen. For anleggstrafikken så er det opp til utbygger og entreprenør og finne gode løsninger i tråd med bestemmelse 2.3 i hovedsak. Alternativt finne andre løsninger. Når det kommer til det faktum at dagens veg ikke oppfyller kravene i dagens vegnorm, så er det slik at Losjevegen ble bygget lenge før kravene i dagens norm ble nedfelt. Det er heller ikke plass til å opparbeide løsninger i tråd med dagens norm, uten at dette går på bekostning av parkeringsløsninger og opparbeide avkjørsler i området.»

Slik Statsforvalteren vurderer det, er det ikke tvilsomt at bruk av Losjevegen som adkomstveg og som anleggsveg må anses som forsvarlig utredet under planprosessen, jf. forvaltningsloven § 17. Det er framsatt en rekke innspill vedrørende temaet og disse er grundig vurdert og kommentert av kommunen, både under planprosessen og ved sluttbehandling av planen. Det foreligger også et trafikknottat fra Asplan Viak AS der det er redegjort for eksisterende situasjon og situasjonen etter gjennomføring av tiltaket. Konklusjonen i notatet er klar og det konstateres ingen betydelige negative konsekvenser, verken for trafikkavvikling eller trafiksikkerhet. I likhet med kommunen ser ikke Statsforvalteren at det er grunn til å stille tvil ved utredningene og konklusjonen i trafikknottatet. Vi viser her også til at kommunen selv har kvalitetssikret notatet internt og at kommunens vegavdeling ikke har hatt merknader eller innvendinger til det som framkommer der.

Når det gjelder ulemper i form av støy og støv under anleggsperioden, vil Statsforvalteren i likhet med kommunen vise til at det er fastsatt planbestemmelser som stiller krav om avklaring av slike forhold før arbeidet i planområdet kan igangsettes.

Statsforvalteren har forståelse for at klagerne ønsker en annen løsning for adkomst og anleggsveg enn den vedtatte løsningen, herunder at klagerne opplever vedtatt løsning som en ulempe. Som nevnt ovenfor står imidlertid kommunestyret fritt til å vedta en plan som den foreliggende, så lenge planvedtaket bygger på en forsvarlig utredning og skjønnsutøvelsen for øvrig er innenfor rammene. I denne saken ser ikke Statsforvalteren at det foreligger feil eller mangler som gir grunnlag for å oppheve vedtaket som følge av vedtatt adkomstveg/anleggsveg. Kommunestyret har vært kjent med klagerens syn på saken og har etter en samlet vurdering av konsekvensene ved planen kommet til at



de positive konsekvensene ved planen er større enn de negative konsekvensene. Statsforvalteren kan for øvrig vise og slutte seg til kommunens forberedende klagebehandling der det er gjort en grundig vurdering av klagernes anførsler. Vi har ingen merknader til det som framgår der.

Konklusjon

Statsforvalteren har ikke funnet mangler ved kommunens skjønnsvurderinger hva gjelder adkomstveg i anleggsperioden eller vegformål for øvrig. Disse temaene er forsvarlig utredet under planprosessen og kommunen har lagt vekt på hensyn som er saklige og relevante. Planprosessen er også utført i tråd med saksbehandlingsreglene i plan- og bygningsloven.

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

vedtak:

Melhus kommunes vedtak av 14. desember 2021, sak 79/21, om detaljreguleringsplan for Losjevegen gnr 92 bnr 16/18/55 m.fl., 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 seksjon

Elisabeth Holand Sjøli
seniorrådgiver
Juridisk seksjon

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Arnfinn Mikal Stendahl	Losjevegen 4 C	7224	Melhus
ON ARKITEKTER OG INGENIØRER AS	Orkdalsveien 82	7300	ORKANGER
Gunhild Stendahl	Losjevegen 4 C	7224	MELHUS
LOSJEVEGEN PARK AS	c/o Tryggvason Holding AS Sorgenfriveien 9	7031	TRONDHEIM
Rune Laugsand	Losjevegen 7	7224	Melhus