

Saksfremlegg

Klage på Melhus kommunes vedtak - Vedtatt detaljreguleringsplan - Detaljregulering Gimsøya B4-B7, gnr/bnr 30/1 og 30//6 m.fler

Sakens gang:

Utvalgssaknr: 88/24 **Møtedato:** 03.09.2024 **Utvalgets navn:** Formannskapet

Rådmannens forslag til vedtak:

Melhus kommune har vurdert klage datert 17.07.2024 fra Trøndelag Bondelag, Melhus Bondelag og Hølonda bondelag. Rådmannen kan ikke se at klagen inneholder momenter som gir grunnlag for å endre vårt vedtak datert 18.06.2024

Vedtak om reguleringsplan «Detaljregulering Gimsøya, planID 2022005 datert 18.06.2024

I henhold til plan- og bygningsloven § 1-9 oversendes saken til Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Formannskapets behandling av sak 88/2024 i møte den 03.09.2024:

Behandling

Runne Sunnset (SP), Fritz Arne Haugen (SP), Jorid Jagtøyen (ML) og Anne Løvseth Byfuglien (KrF) ønsker sin habilitet vurderer grunnet medlemskap i lokale bondelag.

Formannskapet vurderer nevnte medlemmer habil iht fvl § 6 førsteledd pkt a).

Rådmannens forslag til vedtak legges til grunn.

Nytt forslag fra Fritz Arne Haugen (SP) på vegner av SV, KrF og SP:

Formannskapet i Melhus har vurdert klage datert 17.07.24 fra Trøndelag Bondelag, Melhus Bondelag og Hølonda Bondelag. I en urolig tid med sult, krig og naturkatastrofer må vi tenke på matberedskap i Melhus og Norge. Gimsøya er et matkornareal av nasjonal beredskaps interesse. Matkornarealer må opprettholdes på bakgrunn av beredskapstanke jamfør Totalberedskapskommisjonen og Riksrevisjonen. Arealet vil bli innrapportert nedbygd i kostrarapportering AR5 når arealet er ferdig utbygd. Arealet vil derfor gå inn i arealeregnskapet til Stortingets jordvernmål på 2000daa årlig.

Formannskapet i Melhus gir klagerne medhold.

Votering:

Rådmannens forslag til vedtatt mot tilleggsforslaget fra SV, KrF og SP vedtatt 7 mot 4 stemmer (SV, KrF og SP).

Vedtakk

Melhus kommune har vurdert klage datert 17.07.2024 fra Trøndelag Bondelag, Melhus Bondelag og Hølonda bondelag. Rådmannen kan ikke se at klagen inneholder momenter som gir grunnlag for å endre vårt vedtak datert 18.06.2024

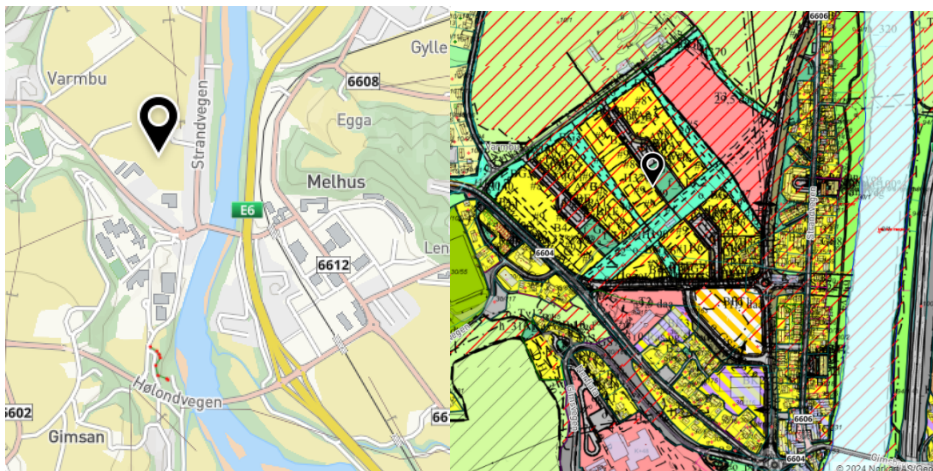
Vedtakk om reguleringsplan «Detaljregulering Gimsøya, planID 2022005 datert 18.06.2024 opprettholdes.

I henhold til plan- og bygningsloven § 1-9 oversendes saken til Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Bakgrunn for saken

På oppdrag fra TOBB utarbeidet YME arkitekter AS et planforslag til detaljregulering av Gimsøya. Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for en sentrumsnær ny boligbydel på Gimsøya. Oppstartsmøtet for planen var den 21.02.2022, og komplett planforslag ble mottatt den 14.04.2023.

Området som er detaljregulert («Arealet»), forekommer av bildene under:



Bilde 1: Utsnitt av gjeldende kart.

Bilde 2: Oversikt over relevant område

Melhus kommune («Kommunen») vedtok detaljreguleringen i vedtak datert 18.06.2024 («Vedtaket»). Arealet var avsatt til boligbebyggelse i områdeplanen for Melhus sentrum (planID- 2016001). Vedtaket omdisponerte derfor ikke noe areal fra landbruksjord.

Trøndelag bondelag, Hølonda bondelag og Melhus bondelag («Klager») klagde på Vedtaket i klage datert 12.07.2024 («Klagen»). Klagen innkom innen gitt klagefrist, og anses dermed rettidig. Klager anses å ha rettslig klageinteresse, jf. forvaltningsloven § 28.

Saksutredning

Rådmannen tolker Klagen dithen at det i hovedsak er anført saksbehandlingsfeil på bakgrunn av følgende:

- At saken burde vært konsekvensutredet da dagens regler om omgjøring av Reguleringsplan fra LNFR til bebyggelse, stiller krav om dette.
- At Utbyggers matjordplan er mangefull da den ikke godtgjør at det faktisk eksisterer mottaksarealer med den kvalitet som forutsettes av Vedtaket.
- At Kommunen ikke i tilstrekkelig grad har vurdert behovet for boliger på Gimsøya, til tross for oppfordringer datert 20.04.2022 og 12.09.2023 fra Statsforvalteren.
- At Vedtaket er i strid med nasjonalt jordvernmål.
- At Vedtaket er i strid med nasjonal jordvernstrategi,
- At Vedtaket er i strid med kravet om økt selvforsynthet.

Konsekvenser for folkehelse

Vurdert tidligere i saken.

Konsekvenser for klima og miljø

Vurdert tidligere i saken.

Rådmannens vurdering og konklusjon

Retten til å klage på et vedtak er forbeholdt de som mener å ha et rettskrav. Det er ikke tilstrekkelig at man ikke liker resultatet; man må anføre at det faktisk foreligger brudd på saksbehandlingsregler.

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 skjøn fra kommunens side.

Etter plan- og bygningsloven er det kommunestyret som er planmyndighet. Det er altså kommunen 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 skjøn 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.

Vurderingen i denne saken blir om saken var tilstrekkelig opplyst før kommunestyret vedtok reguleringsplanen, og om saksbehandlingsreglene i plan- og bygningsloven §§ 12-8 til 12-12 er fulgt.

Klager har for det første reagert på at saken ikke er konsekvensutredet etter dagens krav i arealplansammenheng. Det fremstår for rådmannen noe uklart hva Klager anfører at saksbehandlingsfeilen er, da Klager selv synes å være klar over at Arealet ble avsatt til andre formål enn landbruk allerede i kommunedelplan for Nedre Melhus (planID – 1994004) datert 30.09.1994, og at området har vært regulert til andre ting enn LNF helt fram til nåværende gjeldende reguleringsplan (PlanID – 2016001). Ettersom arealet allerede var avsatt til andre formål enn LNFR, var det ikke behov for en konsekvensutredning. At Klager stiller seg kritisk til at avsettingen av Arealet til andre formål

enn LNFR ikke ble reversert ved vedtagelse av ny kommuneplan i 2019, anses ikke relevant for saken.

Videre har Klager anført at det foreligger saksbehandlingsfeil da Utbyggers matjordplan etter Klagers oppfatning er mangelfull.

Kommunens anledning til å kreve matjordplaner, følger av pbl. § 11-9 nr. 8. Av denne fremgår det at «Kommunen kan uavhengig av arealformål vedta bestemmelser til kommuneplanens arealdel om: forhold som skal avklares og belyses i videre reguleringsarbeid, herunder bestemmelser om miljøoppfølging og -overvåking.» Denne bestemmelsen er forstått som planmyndighetens hjemmel til å kreve matjordplaner i kommuneplanens arealdel. Ordlyden «kan» tilsier at dette er en anledning Kommunen har, men ikke en plikt. De forpliktelsene Kommunen har til utformelse av matjordplan er dermed de Kommunen har pålagt seg selv eller de som følger av planvedtak og planretningslinjer jf. pbl. kap 6-9. Rådmannen vil i denne forbindelse påpeke at kravet til matjordplan som følger av Trøndelag fylkeskommunes regionale plan pkt. 4.6, kun gjelder ved «omdisponering». Gimsøya er ikke et slikt tilfelle da området allerede har er disponert til andre formål enn LNF.

Kravet Melhus kommune har pålagt seg selv, følger av områdereguleringen for Arealet: «Områdeplan Melhus sentrum» (planID- 2016001), og kravet til matjordplan følger av pkt. 9.1.8. Rådmannen kan ikke se at matjordplanen i Vedtaket er mangelfull sett ut fra vilkårene gitt i gjeldende områderegulering.

Klager vises videre til at kun punkt 1 av 4 av Statsforvalterens veiledning for matjordplaner er fulgt. Rådmannen tar ikke stilling til hvor mange av punktene som er fulgt, men nøyter seg med å påpeke at sjekklisten som Klager har lagt ved er et «forslag til oppbygging av en matjordplan», og ikke en juridisk bindende bestemmelse som forplikter Kommunen.

Neste anførsel gjelder manglende utredning for nødvendigheten av boliger på Gimsøya da det anføres at Kommunen ikke har fulgt Statsforvalterens oppfordring i brev 20.04.2022 og 12.09.2023 i tilstrekkelig grad. Rådmannen tar ikke stilling til omfanget av vurderingen av boligens nødvendighet, men nøyter seg med å påpeke at Statsforvalteren ikke leverte innsigelse på endelig planforslag.

Videre har Klager anført saksbehandlingsfeil på bakgrunn av påstått strid med jordvernålet. Jordvernålet er et nasjonalt mål om at den årlige omdisponeringen av dyrka jord ikke skal overstige 2 000 dekar. Vedtaket omdisponerte ikke noe dyrka jord, og Vedtaket kan derfor ikke sies å være i strid med jordvernålet på noen måte. Argumentet om at en strid med jordvernålet medfører saksbehandlingsfeil, faller derfor bort.

Klager har så anført saksbehandlingsfeil på bakgrunn av påstått strid med Vedlegg 9 til Prop. 121 S. (2022-2023), («Jordvernstrategien»). I «Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023–2027» utdypes viktigheten av at kommunene og fylkeskommunene følger Jordvernstrategien, men det er uklart for Rådmannen hvordan denne skal være brutt. I Klagen henvises det til «manglende utredninger» ifbm. Jordvernstrategien, men Rådmannen finner ikke at dette er en saksbehandlingsfeil så lenge Vedtaket ellers er i tråd med Jordvernstrategien.

Videre har Klager anført brudd med Jordvernstrategien da denne har et mål om at det kun skal omdisponeres 2000 dekar pr. år, og at dette målet skal være nådd innen 2030. Etersom Vedtaket omdisponerer 0 dekar, kan ikke Rådmannen se at det foreligger brudd på Jordvernstrategien på bakgrunn av dette punktet.

Endelig har Klager anført saksbehandlingsfeil på bakgrunn av strid med kravet om økt selvforsyning. Kravet om økt selvforsyning regulerer ikke Kommunens forvaltning vis-a-vis befolkningen, og et brudd på kravet – dersom det eksisterer - er derfor ingen saksbehandlingsfeil.

Rådmannen har ikke funnet noen saksbehandlingsfeil, og Klagen tas derfor ikke til følge.

Vedlegg

- 1 Klage på Melhus kommunes vedtak - Vedtatt detaljreguleringsplan - Detaljregulering Gimsøya B4-B7, gnr/bnr 30/1 og 30//6 m.fler
- 2 23_00542-4 Klage på Melhus kommunes vedtak - Vedtatt detaljreguleringsplan - Detaljregulering 1014071_2_0
- 3 Samlet saksfremstilling Sluttbehandling - Detaljregulering Gimsøya B4-B7, gnr/bnr 30/1 og 30//6 m.fler
- 4 Saksprotokoll Sluttbehandling - Detaljregulering Gimsøya B4-B7, gnr/bnr 30/1 og 30//6 m.fler
- 5 Saksprotokoll Sluttbehandling - Detaljregulering Gimsøya B4-B7, gnr/bnr 30/1 og 30//6 m.fler
- 6 GIMSØYA, revidert planforslag 31.05.24
- 7 GIMSØYA_planbeskrivelse_240530_YME
- 8 GIMSØYA_planbeskrivelse_240530_YME
- 9 vedlegg 01_GIMSØYA_plankart
- 10 vedlegg 01_GIMSØYA_plankart
- 11 vedlegg 02_GIMSØYA_bestemmelser
- 12 vedlegg 02_GIMSØYA_bestemmelser
- 13 vedlegg 03_GIMSØYA_illustrasjonsplan
- 14 vedlegg 04_GIMSØYA_illustrasjonsmateriale
- 15 vedlegg 05_GIMSØYA_ROS-analyse
- 16 vedlegg 05_GIMSØYA_ROS-analyse
- 17 vedlegg 06_GIMSØYA_sjekkliste bestemmelser
- 18 vedlegg 06_GIMSØYA_sjekkliste bestemmelser
- 19 vedlegg 07_GIMSØYA_støyfaglig utredning
- 20 vedlegg 08_GIMSØYA_overordnet va-plan
- 21 vedlegg 09_GIMSØYA_flomrapport 2018
- 22 vedlegg 10_GIMSØYA_flomvurdering 2022

- 23 vedlegg 11_GIMSØYA_flomrapport 2023
- 24 vedlegg 12_GIMSØYA_oppsummerende trafikknøtat
- 25 vedlegg 13_GIMSØYA_trafikkanalyse
- 26 vedlegg 15_GIMSØYA_referat fra møte ReMidt
- 27 vedlegg 14_GIMSØYA_geoteknisk vurdering
- 28 vedlegg 16_GIMSØYA_referat fra møte brann og redning
- 29 vedlegg 17_GIMSØYA_merknader samlet
- 30 vedlegg 18_GIMSØYA_vegtegninger
- 31 Gimsøya, revidert sosi- fil
- 32 Gimsøya regplan.sos
- 33 Gimsøya - revisjon av trafikkrapport
- 34 Situasjonsplan.pdf
- 35 Gimsøya regplan.pdf
- 36 vedlegg 02 GIMSØYA bestemmelser.docx
- 37 Busstopp.pdf
- 38 Trafikk.pdf
- 39 merknadsmatrise Gimsøya B4-B7, BFT1 KOMM YME.docx
- 40 Gimsøya, komplettering av merknader samt mindre justeringer på reguleringsbestemmelsene
- 41 2023.9.20 Oppsummering merknader (002) KOMM YME.docx
- 42 Gimsøya regplan.pdf
- 43 vedlegg 02 GIMSØYA bestemmelser.docx
- 44 vedlegg 10 GIMSØYA flomvurdering 2022.pdf
- 45 Gimsøya, Melhus - merknader fra Melhus kommune på geoteknisk rapport 10223457-RIG-RAP-002

46 MK Svar fra naturfare og vannmiljø - Interhøring.pdf

Andre dokumenter som ikke er vedlagt saken: