



Margit Mevassvik og Ståle Sellæg, Brygga 13, 7650 Verdal

Kjellrun og Stig Arild Myhre, Gamle Storgate 23, 7650 Verdal

Klage på vedtatt reguleringsplan Brygga 15, 1721/18/32 i Verdal kommune - kommunens vedtak stadfestes

Det vises til brev fra Innherred samkommune av 18.06.10, hvor ovennevnte sak ble oversendt Fylkesmannen til endelig klagebehandling. Fylkesmannens myndighet som klageinstans følger av plan- og bygningsloven (pbl.) § 1-9 og delegering fra Miljøverndepartementet.

Sammendrag

Saken dreier seg om klage over vedtatt reguleringsplan. Fylkesmannen har etter en gjennomgang av saken kommet til at det ikke foreligger feil som kan gi grunnlag for oppheving av planen, og at planen er vedtatt i tråd med reguleringslovgivningen. Kommunens vedtak stadfestes. Fylkesmannens vedtak kan ikke påklages.

Sakens bakgrunn:

På oppdrag fra Stiklestad Eiendom har arealplanlegger Per Anders Røstad utarbeidet reguleringsplan for Brygga 15 i Verdal kommune, med tilhørende bestemmelser. Tomten er ubebygd og ligger ved Verdalselva i nordvestre del av Verdal sentrum. Planområdet størrelse er på 2.2 daa. Formålet med planen er å tilrettelegge for bygging av inntil 10 leiligheter med tilhørende garasjeanlegg, avfall og miljøorg, lekeplass og parkeringsplass. Atkomst til området blir fra eksisterende kommunal veg.

Plan- og utviklingskomiteen vedtok i møte den 08.12.09, sak 90/09 å legge forslaget ut til offentlig ettersyn. Forslaget ble kunngjort den 19.12.09, og berørte parter ble tilskrevet. Flere naboer hadde merknader til forslaget, men ingen av sektormyndighetene hadde innsigelse mot planforslaget.

Kommunestyret i Verdal fattet følgende vedtak i møte den 26.04.10, sak 37/10;

”Reguleringsplan for Brygga 15, datert 24.11.09, sist rev. 24.03.10, vedtas i hht. Plan- og bygningslovens § 12-12.

I henhold til vedtatt klima- og energiplan for Verdal kommune anmodes det om at det legges opp til vannbåren varme.

Adkomstvegen Brygga forutsettes asfaltert i forbindelse med gjennomføring av planen.”

Planvedtaket ble kunngjort den 15.05.10 og berørte parter ble tilskrevet direkte og gjort oppmerksom på vedtaket.

Vedtaket ble påklaget av Margit Mevassvik og Ståle Sellæg ved brev av 01.06.10, og av Kjellrun og Stig Arild Myhre ved brev av 02.06.10. Klagerne anfører hovedsakelig følgende;

- Kommunen overholder ikke prinsippet om likebehandling ved at tidligere søknad om tilbygg for naboeiendom, som var i tråd med kommunedelplan for Verdalsøra sentrum, ble avslått under henvisning til skjønnhetsparagrafen
- Det er i alt for liten grad tatt hensyn til kommunedelplanens bestemmelser og retningslinjer, det vises spesielt til planens bestemmelse 2.5 og 3.3 samt retningslinje A. 1
- Planen tar for lite hensyn til Veita som et bevaringsområde, da det planlagte bygget innebærer vesentlig brudd med nåværende bebyggelse i området. Spesielt under henvisning til at bygget vil bli den største enkeltstående bygning i området, samt at den vil bli vesentlig høyere enn boligene som ellers er satt opp langs brygga
- Trafikale utfordringer, det vises til merknader innsendt i høringsrunden. Av høringsuttalelsen fremgår det at klager mener at vegnettet i området ikke tilfredsstillende dagens og morgendagens trafikk. Det pekes på tre farlige steder langs atkomstveien til planområdet. Det er behov for flere parkeringsplasser. Folk parkerer langs vegen allerede i dag, og det er problemer med adkomst til flere av boligene langs gaten. Klagerne er dessuten bekymret i forhold til konsekvensene for utrykningskjøretøy, og det foreligger ønske om fast dekke, pga støvproblemer store deler av året.
- Fylkesmannen bes vurdere hvorvidt kravene i pbl. 85 § 69 og Rikspolitiske retningslinjer fra 1989 til barns oppvekstvilkår er oppfylt

Kommunen behandlet klagen i møte den 15.06.10, sak 56/10, hvor følgende vedtak ble fattet:

”Klage fra Kjellrun og Stig Arild Myhre, datert 02.06.10 og fra Margit Mevassvik og Ståle Sellæg datert 01.06.10, på kommunestyrets vedtak av reguleringsplan for Brygga 15, tas ikke til følge. Saken oversendes fylkesmannen for endelig avgjørelse”.

I saksfremlegget vises det til at en har forståelse for at utbygging av nabotomter sammenlignes, da kommunedelplan for Verdalsøra byområde var utgangspunkt for begge sakene. Likevel skiller de to sakene seg fra hverandre ved at det for Brygga 15 er fastsatt en detaljert reguleringsplan gjennom en omfattende planprosess, mens kommunen for tilbygg i Brygga 13 forholdt seg til føringer i gjeldende kommunedelplan- og estetikkparagrafen.

I forhold til henvisningen til at reguleringsplanen ikke ivaretar Veita godt nok som bevaringsområde og at det ikke tas hensyn til kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer, viser kommunen til at forholdene er vurdert i plansaken.

Når det gjelder de trafikale utfordringene som klagerne påpeker, viser kommunen til at det er vanskelig å forutsi om planens forholdsvis lave parkeringsdekning vil medføre parkering utenfor planområdet. For øvrig vises det til at parkeringskravet er i samsvar med retningslinjer i kommunedelplanen punkt C 9. Fremkommeligheten for utrykningskjøretøy antas ikke å bli forverret som følge av planlagt utbygging. Av kommunens behandling av plansaken fremgår det at Stiklestad Eiendom AS er villige til å gå inn med et pengebeløp for å få asfaltert vegen, og kommunen viser dessuten til at trafikkforholdene kan vurderes uavhengig av denne plansaken.

Saken ble deretter oversendt Fylkesmannen for endelig klagebehandling i brev datert 18.06.10.

Som et ledd i Fylkesmannens saksbehandling ble klagen oversendt Fylkeskommunen for en planfaglig vurdering, og i brev av 02.09.10 mottok vi dette.

Til klagen vedrørende de trafikale forholdene uttaler Fylkeskommunen følgende:

”I dag sogner ca 15 boliger til Brygga. Med en økning på 10 boliger vil trafikken på denne delen omfatte maksimum ca 25 boliger samt sporadisk trafikk til MC klubbhus. Ut ifra trafikkgrunnlag synes vegen tilstrekkelig dimensjonert, og det vil ikke være behov for å separere kjøring og gang- sykkeltrafikk. Vi mener det vil gjelde selv om Brygga på strekningen langs elva er kombinert med den gjennomgående elvepromenaden.

Det kan være betimelig å ta opp spørsmål om asfaltering eller annen standardheving, men dette løses ikke i reguleringsplanen. Dette er drøftet mellom utbygger og kommunen og bør løses gjennom en utbyggingsavtale.

Parkering for Brygga 15 er dimensjonert i henhold til kommunendelplanens retningslinjer med 1,2 parkeringsplasser pr bolig. Det påligger utbygger selv å vurdere om utbyggingsprosjektet har parkeringsbehov utover det minimumskrav retningslinjene fastsetter. Dimensjoneringen i kommunedelplanen med 1,2 parkeringsplasser pr bolig ansees som et bevisst valg for å redusere bilbruk og parkering i sentrum, også begrunnet med at behovet for bil er mindre i sentrum. Hvordan dette vil fungere vil tiden vise. Framtidige beboere i Brygga 15 vil imidlertid være kjent med dimensjoneringen og må innrette seg deretter.

Parkering i gatenettet, særlig i Gamle Storgata og i øst-vestgående del av Brygga kan være en utfordring i forhold til annen trafikk og utrykningskjøretøy. Denne delen av Brygga er smal og gir ikke rom for sideparkering. Parkeringsproblemer må imidlertid løses/håndheves lokalt i dette området, og påvirkes i liten grad av mertrafikken fra Brygga 15. Det er en forutsetning at vegen holdes åpen også med dagens bosetting.

Krysset Nordgata- Gamle Storgate og Gamle Storgate- Brygga har kort sikt og blandet trafikk. Med 30 km fartsgrense og begrenset trafikkgrunnlag bør blandet trafikk likevel kunne aksepteres.

Eventuelle tiltak for å forbedre trafikksituasjonen i form av skilting, fartsdemping eller lignende, løses ikke i en reguleringsplan, men må fortløpende vurderes i kommunen”

Slik Fylkeskommunen vurderer trafikksituasjonen i området konkluderes det med at Fylkeskommunen ikke finner grunnlag for å anbefale at klagen tas til følge.

Fylkesmannens vurdering:

Fylkesmannen er etter delegasjon fra Miljøverndepartementet tillagt oppgaven som klageinstans for reguleringsplaner vedtatt av kommunestyret. Fylkesmannen kan i utgangspunktet prøve alle sider av det påklagede vedtaket. I forvaltningsloven (fvl.) § 34 annet ledd er det bestemt at statlig organ som klageinstans for vedtak fattet av en kommune, skal legge vekt på hensynet til det kommunale selvstyret ved prøvingen av det frie skjønn.

Forholdet mellom gammel og ny lovgivning

Det er vedtatt ny plan- og bygningslov. Plandelen, samt endringene i lovens kapitler 1 og 19, trådte i kraft 01.07.09 og resten trådte i kraft 01.07.10. Etter pbl. § 34-2 10. ledd skal de

planer som er lagt ut til offentlig ettersyn etter 30.juni 2009 behandles i medhold av den nye loven.

Planen ble lagt ut til offentlig ettersyn den 08.12.09, og det er den nye lovens kapittel 12 som skal legges til grunn ved behandling av saken.

Arealforvaltningen

Plan- og bygningslovens utgangspunkt er at det nærmere innhold av reguleringsplanene innen lovens ramme er lagt til kommunestyrets frie skjønnsmessige vurdering. Ingen kan sies å ha krav på at et område skal reguleres, eller ikke reguleres til et bestemt formål. Her som ellers må imidlertid vurderingene være saklige og i samsvar med reguleringslovgivningens formål. I reguleringssaker betyr dette at en regulering eller reguleringsendringer må være basert på reguleringsmessige hensyn og ikke for eksempel ha til formål å ramme noen spesiell grunneier eller andre interessenter. I tillegg må vurderingene bygge på en forsvarlig saksbehandling og riktig faktisk grunnlag. Kommunen har således hjemmel for å regulere arealet slik den mener er mest hensiktsmessig. Dette under forutsetning av at det ikke foreligger innsigelse mot den vedtatte reguleringsplanen fra fylkeskommunen eller statlige sektormyndighet.

Det aktuelle arealet er disponert til byggeområde i kommunedelplan Verdal byområde, vedtatt 26.03.07. I bestemmelsene til planen er det stilt krav om bebyggelsesplan dersom et tiltak er på 3 eller flere boenheter. Det er således på det rene at det foreligger et krav om utarbeiding av bebyggelsesplan i denne saken. Den nye plan- og bygningsloven viderefører ikke denne plantypen. I de tilfeller overordnet plan stiller krav om bebyggelsesplan skal det i samsvar med ny pbl. utarbeides detaljplan (reguleringsplan).

Anførsler om at det i alt for liten grad er tatt hensyn til kommunedelplanens bestemmelser og retningslinjer, samt manglende hensyn til Veita som bevaringsområde

Fylkesmannen bemerker at det er opp til kommunens skjønn å bestemme hvordan arealbruken skal være i kommunen. Kommunen har således hjemmel for å bestemme at dette området skal benyttes til å bygge leiligheter, selv om tilgrensende eiendommer består av lave eneboliger. I den grad det skulle være motstrid mellom kommunedelplan Verdal byområde av 26.03.07 og den nye reguleringsplanen, vil reguleringsplanen av 26.04.10 gå foran, jf. pbl. § 1-5 annet ledd.

De nevnte anførslerne var kjent da reguleringsplanen ble vedtatt. Konsekvensene som en såpass stor bygning vil få for dette området ble vurdert, og funnet akseptable.

Anførsler om trafikale utfordringer

Anførslerne om trafikk var kjent da reguleringsplanen ble vedtatt, og de nevnte ulempene ble vurdert.

I den planfaglige uttalelsen innhentet fra Fylkeskommunen vises det til at vegen synes å være tilstrekkelig dimensjonert ut i fra trafikkgrunnlaget, og at det derfor ikke er grunn for å separere kjøring og gang-sykeltrafikk. Fylkeskommunen viser videre til at problemer som følge av parkering i gatenettet kan være en utfordring i forhold til annen trafikk og utrykningskjøretøy, men at dette må løses/håndheves lokalt i dette området, og påvirkes i liten grad av mertrafikken til Brygga 15. Dessuten vises det til at det kan være betimelig å ta opp spørsmål om asfaltering eller annen standardheving for området rundt, men at dette ikke løses

i en reguleringsplan. Fylkeskommunen konkluderer på denne bakgrunn med å anbefale at klagen ikke tas til følge.

Fylkesmannen slutter seg til de vurderinger som Fylkeskommunen har gjort.

Henvisning til pbl. 85 § 69 og Rikspolitiske retningslinjer vedrørende barns oppvekstvilkår
Fylkesmannen oppfordres av klager til spesielt å vurdere om kravene i pbl.85 § 69, og Rikspolitiske retningslinjer (RPR) for å styrke barn og unges interesser i planleggingen fra 1989 er oppfylt.

I de tilfeller det ikke gis reguleringsbestemmelser om utenomhusareal eller andre krav til den ubebygde delen av tomta, kommer pbl.85 § 69 til anvendelse for planer lagt ut til offentlig ettersyn før 01.07.10. Det framgår av bestemmelsene til reguleringsplan Brygga 15 at innenfor området skal det være minimum 50 m² uteareal pr. bolig. Planen inneholder også bestemmelser om lekeplasser og parkering. Dette innebærer at pbl. 85 § 69 ikke kommer til anvendelse i denne saken.

Av RPR for å styrke barn og unges interesser i planleggingen framgår det at formålet med retningslinjene er å gi kommunene bedre grunnlag for å integrere og ivareta barn og unges interesser i sin løpende planlegging og byggesaksbehandling.

Retningslinjenes punkt 4 lister opp fire krav til kommunen som skal oppfylles i en planleggingsprosess:

- a. Vurdere konsekvenser for barn og unge i plan- og byggesaksbehandlingen etter plan- og bygningsloven.
- b. Foreta en samlet vurdering av barn og unges oppvekstmiljø for å innarbeide mål og tiltak i kommuneplanarbeidet
- c. Utarbeide vedtekter, bestemmelser og retningslinjer om omfang og kvalitet av arealer og anlegg av betydning for barn og unge, som skal sikres i planer der barn og unge er berørt
- d. Organisere planprosessen slik at synspunkter som gjelder barn som berørt part kommer fram og at ulike grupper barn og unge selv gis anledning til å delta

For denne konkrete saken er det punkt a. og punkt d. som vil være gjenstand for en nærmere vurdering. Punkt b. og punkt c. relaterer seg til kommuneplanlegging og mer generelle prosesser enn reguleringsplan som er forholdet i denne saken.

Det følger av saksfremlegget til kommunestyrebehandlingen at kommunens barnerepresentant er forelagt planen. Vedkommende var kritisk til fortetting i sentrum, men har for så vidt ikke innvendinger til selve planen. Det er ikke noe krav om at barnerepresentantens innspill skal tas til følge, men innspillene skal vurderes slik de er gjort i denne planprosessen.

Av avsnittet kalt ” Barn og unges interesser” i reguleringsplanen vises det til at det er regulert et 100 m² stort område til lekeplass. I tillegg er det et stort friområde i umiddelbar nærhet til planområdet, og tiltaket har kort avstand til både barnehage og skole. I reguleringsbestemmelsene er det i tillegg presisert at det innenfor området skal anlegges en småbarnslekeplass.

Disse momentene tilsier at reguleringsplanen er tilfredsstillende behandlet i samsvar med RPR for å styrke barn og unges interesser i planleggingen.

Angående reguleringsvedtaket

Det klages over at reguleringsplanen innebærer brudd med likhetsprinsippet ettersom en tidligere søknad fra eiere av naboeiendommen ble avslått under henvisning til skjønnsparagrafen.

Disse to sakene skiller seg fra hverandre ved at det for Brygga 15 er fastsatt en detaljert reguleringsplan gjennom en egen omfattende planprosess, mens kommunen for tilbygg i Brygga 13 forholdt seg til gjeldende kommunedelplan- og estetikkparagrafen. Fylkesmannen kan derfor ikke se at det er tatt utenforliggende eller usakelige hensyn i denne saken.

Fylkesmannen har kommet til at reguleringsplanen Brygga 15, 1721/18/32 er behandlet i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven, og har ingen merknader til saksbehandlingen og de fakta som er lagt til grunn ved behandling av planen. Fylkesmannen har heller ingen innvendinger mot det skjønn som kommunestyret har utøvd.

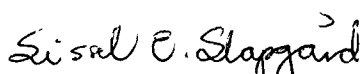
På bakgrunn av sakens opplysninger og ovenstående fatter Fylkesmannen følgende:

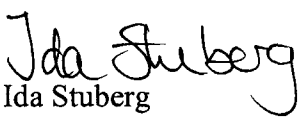
vedtak:

Verdal kommunes vedtak av 26.04.10, sak 37/10, stadfestes. Klagen tas ikke til følge.

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

Med hilsen


Sissel E. Slaggård (e.f.)
Bygg- og justisleder
Kommunal- og administrasjonsavdelingen


Ida Stuberg
Rådgiver
Kommunal- og administrasjonsavdelingen

Innherred samkommune Postboks 130 7601 Levanger
Stiklestad Eiendom Brygga AS Sjøgata 11 B 7600 Levanger