



Saksframlegg

Sakens gang

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
24/59	30.05.2024	Kommunestyret

283/77 - Behandling av klage på detaljreguleringsplan for P.K Gorseths veg

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Kommunestyret endrer i medhold av forvaltningsloven § 33 andre ledd vedtak av 14.03.2024, sak 24/24 til følgende nytt vedtak:

Kommunestyret vedtar i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12 Detaljreguleringsplan for P.K. Gorseths veg med plankart og bestemmelser som vedlagt saken, med følgende endring i bestemmelsene:

Pkt. 5.1 første kulepunkt får følgende ordlyd: «Teknisk infrastruktur (veg, fortau, lekeplass, turdrag, vann, avløp og overvann) skal være opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse for boliger. Opparbeidingen av turdraget nord i planområdet skal skje i en bredde på 2 meter, med fast grusdekke. Sammen med byggesøknad om teknisk infrastruktur skal det fremlegges en VAO-plan og illustrasjonsplan for lekeplass.»

Kommunestyrets behandling av sak 59/2024 i møte 30.05.2024:

Behandling

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Kommunestyret endrer i medhold av forvaltningsloven § 33 andre ledd vedtak av 14.03.2024, sak 24/24 til følgende nytt vedtak:

Kommunestyret vedtar i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12 Detaljreguleringsplan for P.K. Gorseths veg med plankart og bestemmelser som vedlagt saken, med følgende endring i bestemmelsene:

Pkt. 5.1 første kulepunkt får følgende ordlyd: «Teknisk infrastruktur (veg, fortau, lekeplass, turdrag, vann, avløp og overvann) skal være opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse for boliger. Opparbeidingen av turdraget nord i planområdet skal skje i en bredde på 2 meter, med fast grusdekke. Sammen med byggesøknad om teknisk infrastruktur skal det fremlegges en VAO-plan og illustrasjonsplan for lekeplass.»

For forslaget stemte 25: Eirin Heggvold (AP), Magni Øveraas (AP), Rune Myrhaug (AP), Tor Snøve (AP), Trond Mesloe (AP), John Lauritzen (Frp), Olav Kvam (Frp), Arvid Langseth (H), Eli Dahle (H), Solveig Rise Mjøen (H), Thorvald Storli (H), Alf Morten Olsen (KrF), Arne Rønning (MDG), Heidi

Aarsheim Bøe (SP), Odd Arne Hoel (SP), Ola Husa Risan (SP), Ola Skarsheim (SP), Tore Aasheim (SV), Elisabeth Hals (V), Hans Bøe (V), Haakon Nordseth (V), Ingrid Husdal Dørum (V), Iver Vammervold (V), Odin Sande (V), Åshild Megarden (V)
Dermed ble kommunedirektørens forslag vedtatt.

Vedtak

Kommunestyret endrer i medhold av forvaltningsloven § 33 andre ledd vedtak av 14.03.2024, sak 24/24 til følgende nytt vedtak:

Kommunestyret vedtar i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12 Detaljreguleringsplan for P.K. Gorseths veg med plankart og bestemmelser som vedlagt saken, med følgende endring i bestemmelsene:

Pkt. 5.1 første kulepunkt får følgende ordlyd: «Teknisk infrastruktur (veg, fortau, lekeplass, turdrag, vann, avløp og overvann) skal være opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse for boliger. Opparbeidingen av turdraget nord i planområdet skal skje i en bredde på 2 meter, med fast grusdekke. Sammen med byggesøknad om teknisk infrastruktur skal det fremlegges en VAO-plan og illustrasjonsplan for lekeplass.»

Vedlegg

- 1 Klage på vedtak i Kommunestyret 14.03.2024, PS 24/2024 - Detaljreguleringsplan P.K. Gorseths veg
- 2 Vedlegg til klage - Forvaltningen av kommunale arealplaner av 23.02.2024
- 3 Saksprotokoll 283/77 - Detaljreguleringsplan for P.K. Gorseths veg - Sluttbehandling
- 4 Plankart
- 5 Bestemmelser_P.K. Gorseths veg

Sammendrag:

Kommunestyret vedtok den 14.03.2024 detaljreguleringsplan for P.K Gorseths veg. Vedtaket ble påklaget av Bjørkmoen AS, som ønsker å innta rekkefølgekrav om opparbeidelse av turdrag i en bredde på 2 meter, med fast grusdekke. Kommunedirektøren foreslår å imøtekomme klagen, og tilrår at kommunestyret omformulerer rekkefølgekravet i pkt. 5.1 som foreslått.

Saksopplysninger:

Kommunestyret vedtok den 14.03.2024 detaljreguleringsplan for P.K Gorseths veg. Planen legger opp til 6 boligtomter, hvorav 3 av tomtene har krav om oppføring av tomannsbolig. Planen angir et område for lekeplass, et turdrag samt øvrig teknisk infrastruktur. Planen ble kunngjort 02.04.2024 med informasjon om klageadgang. I brev av 09.04.2024 klager Bjørkmoen AS på vedtaket. I henhold til forvaltningsloven § 28 kan enkeltvedtak påklages av en part eller annen med rettslig klageinteresse i saken. I foreliggende sak er Bjørkmoen AS nabo til planområdet, og anses dermed å ha rettslig klageinteresse. Klagen er innkommet rettidig jf. fvl. § 29. Forvaltningslovens vilkår for å kunne behandle klagen er oppfylt.

I sin klage, peker Bjørkmoen AS på at planen ikke oppfyller vilkåret i reguleringsplan for B3-området fra 1995 hva gjelder følgende bestemmelse:

«Hovedgangveg mot sentrum sør i B3 og gangveiforbindelse til Museumshagen skal løses i bebyggelsesplanen».

Klager ønsker at rekkefølgebestemmelsen om opparbeidelse av infrastruktur skal inkludere turdraget nord i planområdet, og at det stilles krav om opparbeidelse i en bredde på 2 meter med fast grusdekke. Klager viser til tidligere vedtatt reguleringsplan for Bjørkmoen 5, hvor tilsvarende rekkefølgekrav ble inntatt.

I medhold av forvaltningsloven § 33 (2) skal underinstansen (kommunestyret) foreta en forbedrende klagebehandling. Det vil si at kommunestyret skal gjøre en vurdering av innkommet klage, og kan enten opprettholde eller omgjøre (endre) sitt vedtak dersom det finner klagen begrunnet. Dersom kommunestyret mener at vedtaket fra 14.03.2023 skal opprettholdes, sendes saken til Statsforvalteren i Trøndelag for en endelig avgjørelse. Dersom kommunestyret ønsker å gi klager medhold vil dette utgjøre et nytt enkeltvedtak som kan påklages.

Vurdering

I klagen kommer Bjørkmoen AS med en betraktning om at nylig vedtatt reguleringsplan ikke viderefører forutsetningene om gangvegforbindelse mellom B3-området i reguleringsplanen fra 1995 og Museumshagen. Kommunedirektøren deler ikke denne oppfatningen. Reguleringsplanen for P.K Gorseths veg har regulert inn et fortau langs Bjørkmovegen, og det er inntatt rekkefølgebestemmelse om opparbeidelse av dette fortauet før det kan gis igangsettingstillatelse til boliger. I forbindelse med opparbeidelse av dette fortauet, skal det også etableres fortau langs Bjørkmovegen frem til krysset OV1 i nylig vedtatt reguleringsplan for Bjørkmoen 5. For øvrig ligger opparbeidelse av fortau langs Bjørkmovegen inne som prioritet nr. 3 i kommunens Trafikksikkerhetsplan (vedtatt 05.10.2023).

Når det gjelder klagers konkrete ønske om endring av planen, herunder å innta krav om opparbeidelse av turdrag som en del av rekkefølgebestemmelsen, er kommunedirektøren av den oppfatning at dette er hensiktsmessig. Per i dag er det en bred passasje der hvor det er regulert inn turdrag. Dette er imidlertid ikke opparbeidet med dekke. Det vil alltid være en konkret vurdering hvorvidt et turdrag i et planområde skal opparbeides i form av en sti med naturlig vegetasjon/slitasje, eller om det er behov for ytterligere opparbeidelse. I reguleringsplanen for Bjørkmoen 5, var det etter en klagebehandling ansett viktig for kommunedirektøren å ivareta funksjonen «snarveg» mellom Bjørkmoen og E6 slik denne er i dag, herunder å sikre opparbeidelse av erstatningsarealet.

I reguleringsplanen for P.K Gorseths veg var det i utgangspunktet ikke ansett like nødvendig å kreve opparbeidelse av turdraget nord i planområdet. Årsaken til det, var at det på flyfoto fremsto som tett skog og et lite tilgjengelig skogsholdt vest for området. Etter befarings, ser saksbehandler at skogen har et stinett som er mye brukt både for lek og transport. Ved å opparbeide turdraget, vil det gjøre det lettere for barn og andre i hele Bjørkmoen-området å bevege seg mellom lekeplassene i området, samt at det også vil være anledning til å etablere sti bort til en mye brukt trasé mellom gnr/bnr 288/4 og 279/18 (Museet). Ved å opparbeide slike passasjer blir tilgjengeligheten bedre slik at hensikten bak dem blir ivaretatt (tilgjengelig for allmennheten), fremfor privatisering av offentlige arealer.

Konklusjon og anbefaling:

På bakgrunn av den ovenstående vurderingen, anser kommunedirektøren klagers forslag til endring av rekkefølgebestemmelse som hensiktsmessig, og tilrår kommunestyret å endre bestemmelsen som foreslått.

