

Kommunerevisjonen for Melhus

C/O Revisjon Midt-Norge IKS

Statens Hus

7300 Orkanger

Hvem skal gripe inn?

Melhus kommune skrev i forbindelse med klagebehandling over reguleringsplan for Losjevn 3 i Pottenområdet i Melhus slik til Fylkesmannen:

«Overgangen mellom fortau og kjørebane vil bli markert med kantstein, men på en slik måte at hvis to biler møtes i Losjevegen kan den ene kjøre med et hjul inn på fortauet. Losjevegen er en privat veg som ligger på kommunal grunn. Farten i området er lav. Belastningen på vege er ikke større enn at rådmannen vurderer vegbredden på 4 m som tilfredsstillende. Ved utarbeidelse av reguleringsplanen er det lagt vekt på at det er ønskelig med fortau for å sikre gående. Ved å legge fortauet hovedsakelig på kommunal grunn (med ett lite unntak på noen få kvadratcentimeter av Moxnes sin eiendom). Dermed blir det mer realistisk å få gjennomført planen med utbygging av fortau.» (utheving foretatt av skribenten)

Trafikkreglenes §4 liker ikke at en kommune oppfordrer trafikantene til å trosse seg. §4 forbyr folk å kjøre på fortau, og har ingen telling av antall hjul som krysser ytterkanten av kantsteinen. Selv om kommunen in casu spesialkonstruerer kantsteinen slik at det blir lett å krysse kanten, og dermed bryte loven, fordi det er kommunal grunn, lever § 4 sitt liv, med suveren forakt for hva et tilfeldig kommunestyre beslutter.

Ved tiltredelse som politifullmektig ved daværende Trondheim politikammer ble nærværende skribent møtt med stående ordre om å bøtelegge enhver fortauskjøring, noe som mellom hundrevis av andre lovovertredere rammet en byrettsdommer.

Etter at kommunens ovenstående kommentarer ble kjent for godtfolk tok Losjevegen Veglag kontakt med lensmannen i Melhus, men denne toet sine hender med at en ikke kunne blande seg inn i reguleringsaker.(!)

Gjennom 40 år som privatpraktiserende advokat har nærværende skribent kun en gang kontaktet en kommunerevisjon, med det resultat at revisjonen gjennom sine kanaler la død den ulovlige anbudspraksis kommunen hadde etablert.

Reguleringsplaner består selvsagt av mye politikk og skjønnsmessige vurderinger, som verken revisorer eller jurister kan legge seg opp i. Denne saken krysser imidlertid en grense. Derfor har jeg stilt spørsmålet som overskrift til dette brev, jfr komm.lov §78 nr 2.

Sak – saksbehandling – referanser

Infoncon AS (eier Båtvik) kjøpte Losjevn 3/5. Infocon AS engasjerte Norgeshus AS (eier Båtvik) til å bygge ut tomta.

Kommunen vedtok en arealplan, tilpasset forhandlinger om utbygging av tomta. 5 uker senere presenterte kommunen for beboerne det saken gjelder, plan for detaljregulering av Losjevn 3.

Beboerne protesterte, og Fylkesmannen opphevet vedtaket om godkjenning av reguleringsplanen, men uttalte seg ikke om fortauet.

Hoveddokumentet i saken under denne overskrift er Fylkesmannens opphevelse av vedtaket, ref 2015/5834-421.4, kommunens ref 14/1766-64.

Etter fylkesmannens behandling kunne beboerne lese i lokalavisa at den samme planen ville fremmes på ny, med en mer nøyaktig saksbehandling. Fra kommunen har verken klagerne eller andre beboere hørt noe fra kommunen. Men i lokalavisa kunne vi nylig lese at den nye planen allerede er godkjent av Formannskapet!

Noen beboere ba om et møte med kommunen. Der fikk de opplyst at Norgeshus på toppen av det hele har fått opsjon på de to eiendommer i nabogata Pottenvn som kommunen eier i dag.

Pottenvn og Losjevn er de to naboviene som utgjør adkomsten til Potten. Undersøkelser viser at ingen har dokumentert «bydelen» Pottenområdet. Det vi vet, er at området under siste krig huset en tysk militærleir.

Da husene fra denne ble revet etter krigen, ble storparten av materialene brukt til å sette opp halvannen etasjes eneboliger, Disse er godt vedlikeholdt, og Potten utgjør en perle i Melhus sentrum, med velstelte plener/hager (dog unntatt på eiendommen til Norgeshus) og utgjør en overgang fra bondens åker til nye bygg og planlagte nybygg langs Melhusvn som vis a vis staten har fått betegnelsen «miljøgate.» Den har forkjøringsrett(!!!)

Ovennevnte opsjoner er det andre punkt vi henleder revisjonens oppmerksomhet på.

Hvilke motytelser har Norgeshus prestert overfor kommunen for å få denne til å avgi to verdifulle opsjoner i Pottenvn til seg, mens en meget betent regulerings sak i Losjevn pågår?

Det tredje punkt revisjonen kanskje kan se nærmere på, er den utbyggingsavtale som er lagt ut på kommunens hjemmesider. Ettersom en utbyggingsavtale ikke kan påklages, må en forvente at den iallfall tilnærmet har et innhold som avspeiler lovlig sannhet.

Det gjør ikke avtalens pkt 5.1, og jeg tillater meg å vedlegge en revidert utgave av pkt. 5.1. (Den originale tar det for gitt at Norgeshus' kunder har rett til å bruke Losjevn, men det har de jo ikke!) Fylkesmannen skriver om dette:

Vegrett

Som kommunen skriver i sin forberedende klagebehandling er spørsmålet om utbygger har nødvendig vegrett et privatrettslig forhold som må avklares i forbindelse med byggesaken, jfr. pbl. § 27-4. En reguleringsplan i seg selv verken stifter eller endrer på private rettigheter. Som kommunen påpeker gir imidlertid reguleringsplanen ekspropriasjonsgrunnlag dersom veglaget og utbygger ikke blir enig, jfr. pbl. § 16-2.

Det er bakgrunnen for at pkt 5.1 i utbyggingsavtalen bør endres. Den «gjeldende» ordlyden er:

5.1 Kjøreveg (Losjevegen) og fortau

Utbygger skal opparbeide og bekoste kjøreveg og fortau langs Losjevegen, som anvist i plankartet. Tiltakene skal opparbeides i samsvar med vedtatt reguleringsplan og i henhold til Melhus kommunes veg-norm, vedtatt i sak 15/1441 den 23.04.2015.

Deler av det regulerte fortauet langs Losjevegen, er planlagt oppført på annens grunn (gnr/bnr 92/36). Melhus kommune forplikter seg til å bistå med gjennomføring av grunnverv i forbindelse med etablering av fortau, dersom partene ikke kommer til enighet. Utbygger må godtgjøre at det er gjort grundige forhandlinger med eier av gnr/bnr 92/36.

Ansvaret for drift og vedlikehold av vegen og fortauet ivaretas av utbygger/fremtidige boligkjøpere i fellellap med de øvrige beboerne i Losjevegen.

Revidert utkast lyder:

5.1 Kjøreveg (Losjevegen) og fortau

a. Kjøreveg

Losjevegen har status som privat veg, der grunnen eies av Melhus kommune og veglegemet av Losjevegen veglag, som består av nåværende grunneiere langs vegen, og hvis bruk av den er regulert i egne vedtekter.

Det tilligger utbygger å forhandle med veglaget om bruk av vegen, og betingelsene for slik bruk.

b. Fortau

Kommunen og den privateide gnr/bnr 92/36 eier fortausgrunnen. Kommunen avgir for sin del grunn til fortau, men det tilligger utbygger å forhandle med eier av 92/36 om å få erverve dennes del av grunnen

Dersom de forhandlinger som er beskrevet ovenfor i litra a og b ikke fører fram forplikter kommunen seg til å bistå med tvangsserverv av henholdsvis bruk og grunn.

Dersom forhandlingene fører fram eller sakene blir avgjort ved ekpropriasjonsskjønn, skal tiltakene følge vedtatt reguleringsplan og i henhold til Melhus kommunes veg-norm, vedtatt i sak 15/1441 den 23.04.2015.

Sluttbemerkninger:

Dette brev må nærmest oppfattes som «tips» til revisjonen, og jeg forventer ikke svar.

Brevet sendes både pr. mail og i post.

Når det gjelder utbyggingsavtalen, blir ikke den behandlet før endelig reuleringsplan er vedtatt, men føre var, De vet

Melhus, 25.05.2016

Ø. Kollstrøm

Skattebetaler og nær nabo til monsterbygget

