

## Innspill til Kontrollutvalget i Malvik Kommune – Byggesak plan ID 201602, Lassvebergvegen 8 og 10

Innledningsvis henvises det til ARESAM utvalgets to siste vedtak i sak plan ID 201602:

- 1) PS 12/19 2.gangsbehandling - Detaljregulering for Lassvebergvegen 8 & 10 Vedtak i utvalg for areal og samfunnsplanlegging - 09.05.2019  
*«Reguleringsplan for Lassvebergvegen vedtas ikke. Utbygger pålegges å komme med ny reguleringsplan som i større grad hensyntas utsikt til fjorden for eksisterende bebyggelse sør for byggetomta. Utvalget ser ikke at byggehøyde, siktlinjer og antall boenheter er i tråd med de hensyn som skal tas i arbeidet med fortetting av området. Byggehøyde skal ikke overstige kote 40».*
- 2) PS 27/19 3. gangsbehandling av Lassvebergvegen 8 & 10 Vedtak i Utvalg for areal og samfunnsplanlegging - 19.09.2019  
*«Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtas reguleringsplan for Lassvebergvegen 8 og 10 på følgende vilkår:*
  - 1) *Planbestemmelse § 6.3 Opparbeidelse av fortau, først avsnitt endres til «Det kan ikke gis igangsettingstillatelse før fortau o\_SF1 og o\_SF2 er opparbeidet i henhold til godkjent landskapsplan, jf. § 1.1.».*
  - 2) *Tillegg i § 6.4. «Vann- og avløpsplan må dokumentere at det planlagte tiltaket ikke fører til økt avrenning mot jernbanen».*
  - 3) *Maksimum byggehøyde for B1 fastsettes til følgende kotehøyder 40.*
  - 4) *Endring i § 2.1: «Bebyggelsens 3. etg. skal ha takvinkel på minimum 7 grader» endres til «Bebyggelsens 3. etg. skal ha flatt tak.»*

I det kommende presenteres betraktninger mot kommunens saksbehandling med referanse til offentlig utarbeidet dokumentasjon.

- Juridiske forhold hva angår eksisterende reguleringsplan for området:

I planprosessen er det gitt innspill som peker mot eksisterende reguleringsplan for området. Saksbehandler i kommunen har angitt at (sitat) *«Kommuneplanens arealdel åpner for fortetting i sentrale boligområder, og gjeldende plan vurderes ikke i samsvar med dagens krav til tetthet og utnyttingsgrad».*

Videre står det i Plan og bygningsloven § 12-14. om Endring og oppheving av reguleringsplan:

*«For utfylling, endring og oppheving av reguleringsplan gjelder samme bestemmelser som for utarbeiding av ny plan.*

*Kommunestyret kan delegerer myndigheten til å treffe vedtak om endringer i reguleringsplan når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.*

*Før det treffes slikt vedtak, skal saken forelegges berørte myndigheter, og eierne og festerne av eiendommer som direkte berøres av vedtaket, og andre berørte, skal gis anledning til å uttale seg. Jf. for øvrig § 1-9.*

*Kommunestyret kan delegerer myndigheten til å treffe vedtak om å oppheve plan som i det vesentlige er i strid med overordnet plan. Før det treffes slikt vedtak, skal eierne og festerne av eiendommer som direkte berøres av vedtaket, gis anledning til å uttale seg. Jf. for øvrig § 1-9».*

Kommentar:

Som eier av en eiendom bygget og omfattet av en eksisterende reguleringsplan der det nå foreslås ny detaljregulering kan jeg ikke se at de formelle kravene til opphevelse eller tilsidesettelse av en eksisterende reguleringsplan juridisk sett er ivarettatt. Her har det ikke vært gjennomført en formell prosess slik loven regulerer, og således kan ikke kommunen i denne saken tillate utbygging med andre krav og andre formål uten en rettmessig prosess opp mot den eksisterende reguleringsplanen. Det blir for enkelt å bare si at den er «utdatert» og «oppfyller ikke dagens ønsker om fortetting».

—

- Kommunens arealplan del 1 kapittel 4.1 «Boligbebyggelse» sier i 4. avsnitt:

«For å få til en fortetting med kvalitet, krever det at kommunen har fokus på kvalitet og utvikling av gode bo- og arbeidsvilkår. Viktige verdier som må vektlegges er blant annet grønne områder, folkehelse, sol- og lysforhold, god tilgjengelighet og tilgang til kollektivtransport».

Her er det lenket til veileder utgitt av Miljøverndepartementet:

<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/t-1267-fortetting-med-kvalitet/id87454/>

Veilederen er svært omfattende og den angir en rekke krav både til prosesser ved saksbehandling av reguleringer for fortetting. Når kommunen henviser til denne er det også betimelig å stille spørsmål til kommunens egen tilnærming.

Her er konkrete punkter fra veilederen med kommentarer som kommunen i denne saken burde ettergå:

Kapittel 3.6 (side 80 - Innledning):

«Fortettingsprosjekter stiller større krav til prosjekterende og til saksbehandlere i kommunen enn vi har vært vant til ved utbygging i jomfruelig terreng. Den store forskjellen består i at fortettingsområdet allerede er bebygd og bebodd. Eksisterende bebyggelse, naturforhold og bruk bør få legge premisser for det nye. En analyse av dagens situasjon vil være kompleks og kreve stor grad av tverrfaglighet. Utbygging i et etablert område innebærer at en er omgitt av mennesker med interesser og tilknytning til stedet. De får sine livsvilkår endret, mange ganger forringet. Fortetting stiller derfor store krav til prosessen og forutsetter medvirkning. Alt dette tilsier et høyt faglig nivå både i den kommunale plan- og bygningsetaten, hos prosjekterende konsulenter og blant byggherrene».

Kommentar:

I alle runder med høringer har nær sagt alle private aktører (naboer/interessenter) meldt berettigede bekymringer. Disse er så å si utelukkende avvist av rådmannens fagstab. Her er det hverken tatt hensyn, eller gitt råd og veiledning.

Kapittel 3.6 (side 80, tredje avsnitt)

«Juridisk forankring av kvalitetskrav. Generelle bestemmelser er nødvendige, men ikke tilstrekkelige for å sikre kvalitet i det enkelte prosjektet. Sterke økonomiske interesser er knyttet til prosjekter som fremmes og saksbehandlere trenger et juridisk redskap for ivareta kvalitetskrav i diskusjon med byggherrer og konsulenter. Regulerings- og bebyggelsesplaner kan fastlegge krav til byggegrenser og bygningsvolum, lokalisering av utearealer og parkering, vegetasjonsbevaring, terrengforming og opparbeiding av utearealer».

Kommentar:

Det er fattet to vedtak i ARESAM som begge regulerer byggehøyde til kote 40. Dette har av utbygger ikke blitt ivaretatt i de siste utarbeidede planinnspill. Det ser ut til at konkrete vedtak i beste fall har blitt å anse som veiledende. Her er det heller ikke i tilstrekkelig grad viderefremmet fra kommunens saksbehandler at ARESAM vedtakene må overholdes.

Kapittel 3.6 (side 81, andre avsnitt)

«Høyere krav til informasjon og opplæring. Fortetting er mer krevende enn feltutbygging, fordi en i langt større grad skal tilpasse seg eksisterende forhold, grunneierinteresser og planprosesser med mange aktører. Både fagfolk i kommunen, utbyggere og konsulenter må øke sin kompetanse dersom en skal satse på fortetting. Det vil stilles store krav både planfaglig og pedagogisk. Kommunene må dessuten bedre informasjonen til byggherrer og utbyggere slik at kvalitetskrav og krav til plan- og prosjektmaterialet er tydelig».

Kommentar:

Fra sidelinjen med mulighet kun til å søke innsyn i prosessen og uten initiativ til dialog både med kommunen og utbygger er det en oppfattelse at kommunens administrative saksbehandling i all vesentlighet fattes i tråd med utbyggers ønsker. Kommunens saksbehandler har ikke vært presis i sin veiledning til utbygger hva angår

presisering av de vedtak som er fattet i ARESAM, spesielt det forhold som angår kote / byggehøyde. Utbygger benytter et stort konsultentselskap for utarbeidelse av plangrunnlaget og inntrykket er at kommunens saksbehandler ikke i tilstrekkelig grad formidler krav eller utfordrer dem på å finne løsninger innenfor rammene av de vedtak som er fattet.

—

- Kontrollutvalget i Malvik Kommune initierte i 2018 en forvaltningsrevisjon av Plan- og byggesaksbehandling i kommunen. Denne ble gjennomført av Revisjon Midt-Norge SA i perioden november 2018 til mars 2019 og rapporten ble lagt fram 30.04.2019.

Lenke:

<http://www.konsek.no/wp-content/uploads/2018/12/0005-Vedlegg-Forvaltningsrevisjon-plan-og-byggesaksbehandling-endelig-rapport.pdf>

Rapporten tar fram saksbehandlingen av denne byggesaken og tar opp hensyn til trafiksikkerhet spesielt:

Side 18, Pkt 2.3.3 God forvaltningsskikk i planprosesser (utdrag)

*«...det kan av og til hende at man skulle tatt seg tid til ytterligere kommunikasjon med berørte naboer. Det gjelder f.eks. detaljregulering for Lassvebergvegen 8 & 10, der flere naboer har stått fram i avisa med reaksjoner på at utbyggingen oppleves trafikkfarlig. Her har informasjonen vært mangelfull om trafiksikkerhet og veisikkerhet, noe som har ført til unødvendige misforståelser. Det er kommet tilbakemeldinger fra enkeltpersoner, men det er ingen som har bedt om møte. Kommunen har bedt tiltakshaver om å utarbeide trafiksikkerhetsnotat for å svare ut for bekymrede naboer».*

Kommentar:

Kommunikasjon med berørte naboer har uteblitt i sin helhet. Ut fra tidligere henviste veileder burde dette vært initiativ både fra kommunen og fra utbygger, eksempelvis ved at naboer hadde blitt invitert til befaringer og at det hadde blitt avholdt informasjonsmøter.

Det er i revisjonsrapporten konkret henvist til trafikkforholdene. Vurdering av trafiksikkerheten har i saksbehandlingen ikke blitt tilstrekkelig ivaretatt. Plangrunnlaget skisserer tiltakene langs Lassvebergvegen, uten at det er gjennomført en konsekvensvurdering for alle berørte naboer. I plangrunnlaget er det også skissert hvordan en veg med to kjørefelter skal anlegges med fortau på siden (side 18 i planen, pkt 3.4. «Trafikkløsninger og veg»), noe som av arealmessige hensyn vil være helt utelukket å etablere i dette området. Således har utbygger misledet kommunen og interessenter ved å legge inn informasjon som gir inntrykk av at det vil bli en vesentlig bedre vegstandard enn det realistisk sett er mulig å få opparbeidet. I dette er det også betimelig å henvise til ARESAM sine befaringer som ble gjennomført 09.05.2019 og 06.06.2019. Der ble det ikke presentert hverken oppstreking på veg, mål for vegbredde eller skissert hvordan ny veg og fortau ville legges på eksisterende veg. Her falmer det med andre ord i blinde ved at man ikke har fått visualisert noe rundt hvordan tiltaket skal utarbeides.

—

Saksunderlag til møte i Kommunestyret 24.02.2020 sier at det til saksbehandlingen ikke har blitt gitt innspill fra berørte naboer. Dette er i og for seg riktig, da saken er satt opp på sakskartet uten at dette på forhånd er orientert om til berørte naboer. Likevel er det henvist til saksunderlaget til behandlingen i ARESAM 29.09.2019. I saksunderlaget til møtet i Kommunestyret er det på side 10 kopiert samme ordlyd som fra utvalgsmøtet: *«I etterkant av det reviderte forslaget har naboer også kommet med henvendelser knyttet til videre behandling av planforslaget og det nye utkastet. Samtlige uttalelser har vært rettet til utvalgets politikere, med rådmannen på kopi. Henvendelser ut over disse har kun vært for innhenting av informasjon»*. Her anses det at kommunens saksbehandler har brutt både med god forvaltningsskikk og med sin veiledningsplikt. Videre utøves det en særdeles høy grad av arroganse mot lekmenn ved at de ikke tar innspillene inn i

saksutredningen fordi saksbehandler var satt opp som kopiadressat på e-posten. To av innspillene (det ene innsendt av undertegnede 19. 08.2019) hadde vedlegg som tydelig var merket med «Innspill Planid 201602 revidert løsning».

Her er det tre forhold som bemerkes:

- 1) Under befarings 06.06 2019 ble det av ARESAM-utvalgets leder presisert ovenfor oppmøtte interessenter at det var viktig at innspill ble sendt inn og at vi skulle benytte e-postadresser på utvalgets område på kommunens internettsider. Her var både administrativ leder og saksbehandler for byggesaken til stede og burde ha kommentert at «dersom det er ønskelig at innspillene skal være med i den videre saksbehandlingen så må det sendes til dem som hoved adressat».
- 2) Når saksbehandler (og postmottak) mottok henvendelsene som kopiadressat burde det gått melding med veiledning tilbake til avsender om at dersom det var ønskelig å få momentene inn i saksbehandlingen måtte det sendes til dem som hoved adressat.
- 3) Når saksbehandler som skal ivareta medvirkning, informasjon og hensyn til berørte parter og ikke kun utbygger mottok henvendelsene, måtte vedkommende ha forstått at dette var informasjon som var viktig av hensyn til den videre behandling av saken.

Saksunderlaget fra rådmannens saksbehandler presenter også en løsning som ikke er i tråd med ARESAM utvalgets vedtak og det bør tas stilling til om dette er en korrekt saksbehandling – hva er da hensikten med å legge vedtaksfullmyndighet innenfor kommunens forvaltningsområder til politiske utvalg.

—

Det er tilkommet informasjon om at det nå forelagte saksunderlaget til behandling i Kommunestyret har en økonomisk side for utbygger der det anses at tiltaket ikke kan realiseres innenfor en økonomisk ramme der utbyggers fortjeneste ikke blir tilstrekkelig god. Dette kan da overhodet ikke være interessant å legge til grunn når en privat utbygger omsøker et privat tiltak som det åpenbart skal tjenes penger på. Eiendommer på Hundhamaren har absolutt gode markedsverdier, men det er ikke et sentralt bystrøk i Trondheim og det kan ikke forventes samme fortjeneste som Nidelven Terrasse, Rosenborg eller Lade i Trondheim. Dersom utbygger ikke har råd til å utforme et tiltak innenfor en økonomisk ramme som ikke vil realisere stor nok gevinst for dem så er ikke det et hensyn som skal tilsidesette reguleringer for utbyggingen.

—

Anmoder med dette Kontrollutvalget i Malvik Kommune om å foreta en gjennomgang av saksbehandlingen i sak Planid 201602 – Lassvebergvegen 8 og 10, og at behandling i Kommunestyret evt. utsettes fram til rettmessig og forsvarlig saksbehandling er ivare tatt med de hensyn som skal tas til trafiksikkerhet, omkringliggende omgivelser og interesser for berørte naboer.

Saken bes også oversendes til Kommunestyrets medlemmer slik at de kan legges til grunn ved behandling i Kommunestyret dersom Kontrollutvalget ikke imøteser anmodning om en gjennomgang.

Lars Strømmen  
Åslyvegen 1, 7562 Saksvik