

Saksfremlegg

Alette Beyers veg, detaljregulering av fortau, omgjøring etter klage

Arkivsak 20/37432

Kommunedirektørens forslag til innstilling:

Bystyret har behandlet klage på vedtak i sak PS 148/21, fattet av bystyret 27.10.2021, Alette Beyers veg, detaljregulering av fortau, planID r20200026.

Bystyret endrer vedtaket i samsvar med klagen og flytter byggegrensen for eiendommen klagen dreier seg om i medhold av § 35. I tillegg flyttes byggegrensen for gbnr. 100/96 uten forutgående klage i medhold av forvaltningslovens § 33. Endringen er ikke til skade for dem som er berørt.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtar bystyret nytt plankart for r20200026, datert 4.5.2022 samt reviderte reguleringsbestemmelser for samme plan datert 4.5.2022. Reguleringsbestemmelsene er ikke endret utover henvisningen til plankartets dato.

Saken gjelder

Klage over byggegrense i Alette Beyers veg, detaljregulering av fortau, planID r20200026, vedtatt i Bystyret 27.10.2021, i sak PS 148/21. Klager er eier av Alette Beyers veg 1 gbnr. 100/139 og klager på byggegrensen i reguleringsplanen.

Rettslig grunnlag

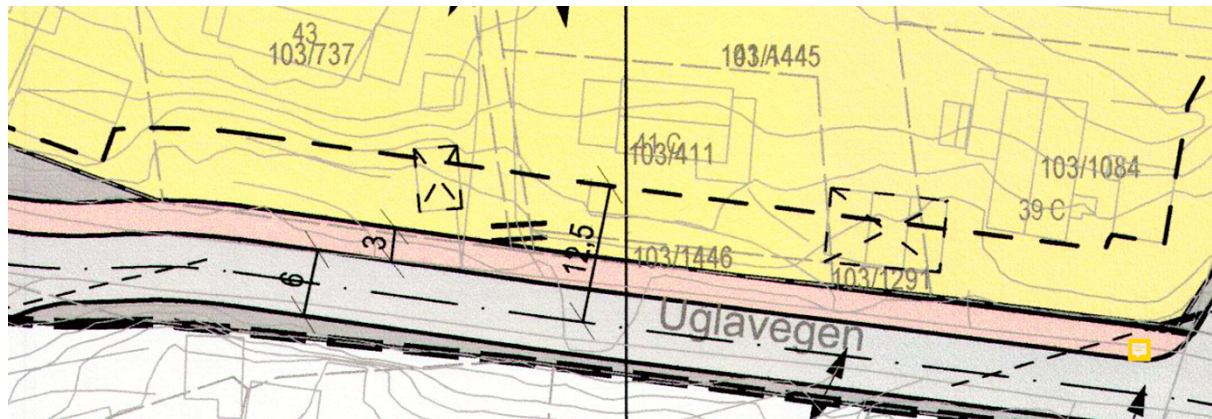
I følge plan- og bygningsloven (pbl.) § 12-7 nr. 2 kan det i *“nødvendig utstrekning”* gis bestemmelser om byggegrenser for *“å sikre formålet med planen, avveie interesser og ivareta ulike hensyn i eller av hensyn til forhold utenfor planområdet”*.

Dette omgjøringsvedtaket er et enkeltvedtak etter forvaltningsloven (fvl.) § 2 bokstav b) og kan påklages i medhold av fvl. § 28.

Klagen

Bjerkan Stav har, på vegne av eier av Alette Beyers veg 1 gbnr. 100/139, klaget over plassering av byggegrensen i reguleringsplan for Alette Beyers veg. Klagen er datert 20.12.2021, og er fremsatt innen klagefristen og av en klageberettiget person i saken, jf. forvaltningsloven §§ 28, 29 og 30.

Klagen gjelder plassering av byggegrensen og at denne legger begrensninger på klagerens eiendom som *“ikke er saklig begrunnet i forhold til det reguleringsplanen omhandler”*. I tillegg anfører klager at konsekvensene av byggegrensen er *“sterkt urimelig i forhold til den nytten som eventuelt måtte oppnås gjennom denne delen av bestemmelsene til planen”*. Klager har også vist til reguleringsplan for Uglavegen, r20120034, hvor kommunen har lagt byggegrensen utenfor bygningsmassen som ellers ville blitt berørt av byggegrensen.

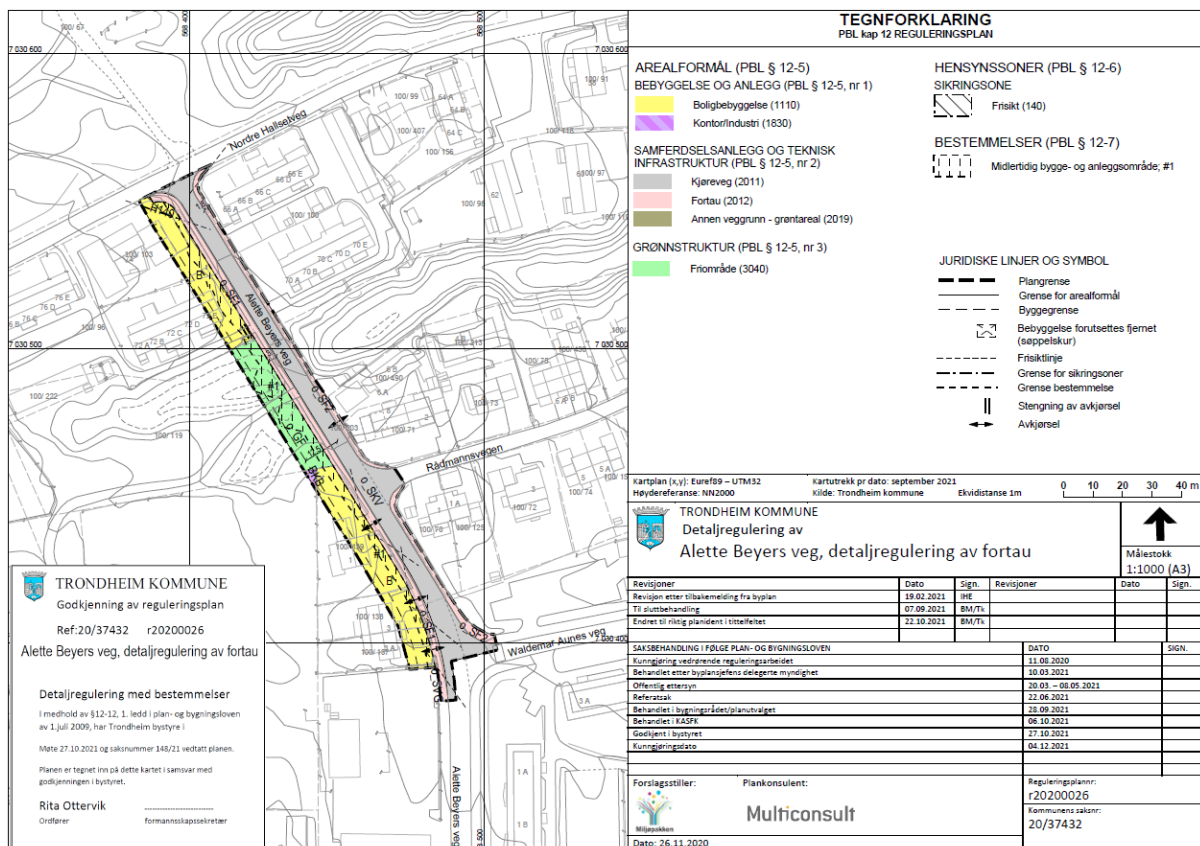


Bildet er et utsnitt fra reguleringsplanen for Uglavegen, hvor byggegrensen er tilpasset eksisterende bebyggelse.

Reguleringsplanen

I planen er det målt opp 12,5 meter fra senterlinjen i Alette Beyers veg og ut til byggegrensen. Dette er gjennomgående for hele Alette Beyers veg, slik at byggegrensen følger veien og kurvaturene parallelt.

Formålet med planen er å legge til rette for bredere fortau langs en del av vestsiden i Alette Beyers veg i Trondheim.



I gjeldende reguleringsplaner er området satt av til kjøreveg, fortau samt bolig- og friområde. Planområdet utgjør ca. 3,9 dekar og berører en rekke privateide eiendommer. På vestre side av Alette Beyers veg er følgende gbnr. berørt av planen: 100/103, 100/96 (sameie), 100/137, 100/138 og 100/139. Følgende eiendommer blir berørt på østre side av Alette Beyers veg: gbnr. 100/100, 100/203, 100/71, 100/490 (sameie). Sistnevnte eiendommer vil ikke bli berørt av grunnverv. Utover dette vil også gbnr. 100/118 (offentlig veg) og gbnr. 100/119 (offentlig friområde) bli påvirket av planen.

Klager er eier av gbnr. 100/139. Av planbeskrivelsen til reguleringsplanen fremgår det på side 11 at klager har fremsatt høringsinnspill: *«I planforslaget er det foreslått en byggegrense fra midtlinje veg på 12,5 meter. Rønning mener at byggegrensen må settes i forhold til hvordan bebyggelsen i området er regulert, den faktiske situasjonen for eiendommen og hvordan boligen hans er plassert i forhold til midtlinje veg. Han refererer til at det i gjeldende reguleringsplan er tatt hensyn til huset hans ved plassering av byggegrense og at dette må videreføres i dette planforslaget også.*

Han ser ikke at videreføring av byggegrensen skal gi konflikter med et eventuelt nytt fortau, og mener at man ved nybygg eller brann vil få problemer med å bygge ny bolig på tomta av en rimelig størrelse uten å komme i konflikt med foreslått byggegrense. Han mener videre at det ikke er størrelsen på tomta som er utfordringen, men hvordan den er arrondert, og at planforslaget også bør kunne forholde seg til dette jfr. tidligere reguleringer. Rønning viser blant annet til at det i Nordre Hallsetveg som har en større trafikkbelastning enn Alette Beyers veg har en annen og mindre byggegrense enn det som foreslås i planforslaget for Alette Beyers veg.»

Kommunedirektøren ga i planbeskrivelsen følgende svar til innspillet: *“I ny reguleringsplan reguleres fremtidig situasjon, derfor er byggegrensen lik for hele strekningen. Dette vil kun få konsekvens hvis eksisterende bebyggelse rives, da vil en eventuell ny bebyggelse måtte ta hensyn til regulert byggegrense”.*

Kommunedirektørens vurdering

Ordlyden i pbl. § 12-7 nr. 2 legger opp til at det skal foretas en skjønnsmessig vurdering av nødvendigheten av byggegrensen. Behovet for byggegrensen skal avveies mot andre hensyn og interesser. Generelt bidrar byggegrenser langs vei til å øke trafiksikkerheten i form av god oversikt over sidearealer, samt et ryddig gaterom. I tillegg vil byggegrenser gi bedre forutsetninger for drift og vedlikehold av vegen, samtidig som potensialet for utvidelse av samferdselsanlegg ivaretas. Hensynet til trafiksikkerhet og utforming med tanke på behov for snøopplag, vil alltid gjøre seg gjeldende i fortaussaker.

Som ledd i ivaretagelsen av trafiksikkerheten ble det, på vedtakstidspunktet, gjort en vurdering av at det mest hensiktsmessige for reguleringsplanen som helhet var å dra en enhetlig byggegrense parallelt med Alette Beyers veg.

Kommunedirektøren har vurdert byggegrensen på nytt med bakgrunn i planens virkning for klager, opp mot de hensynene en byggegrense skal ivareta. Det regulerte nye fortauet langs Alette Beyers veg er bredt nok for vinterbrøyting, og snø kan måtte legges 1-2 meter inn på tomta. Gode grunner taler dermed for at hensynet til ryddige og oversiktlige sidearealer allerede er ivaretatt, uavhengig av en enhetlig byggegrense i hele gaten. Videre vurderer Kommunedirektøren at det er lite sannsynlig med en vesentlig trafikkøkning eller at det

innføres busstrafikk i vegen som skulle tilsi at det er behov for en utvidelse av vegen i fremtiden. I vurderingen har Kommunedirektøren også sett hen til at det i Alette Beyers veg er lav boligbebyggelse. Bebyggelsen langs vegen er av en slik karakter at en byggegrense ikke vil være avgjørende for å motvirke at gaterommet i Alette Beyers veg vil oppleves trangt.

Kommunedirektøren vurderer at klagers anførsler, i dette tilfellet, må føre frem jf. fvl. § 33. Byggegrensen i plankartet tegnes derfor på nytt og legges langs bygget, tilsvarende som eksempelet klager har vist til i Uglavegen.

En gjennomgang av reguleringsplanen viser også at byggegrensen får potensielle konsekvenser for et rekkehus, Alette Beyers veg 72 E på gbnr. 100/96. Kommunedirektøren mener derfor at byggegrensen også her må flyttes, slik at den går "kant i kant" med husveggen. Huseier har ikke klaget, og byggegrensen endres derfor i medhold av fvl. § 35. Etter fvl. § 35 første ledd bokstav a) kan et forvaltningsorgan omgjøre sitt eget vedtak uten at det er påklaget dersom endringen ikke er til skade for noen som vedtaket retter seg mot eller direkte tilgodeser. Adgangen etter fvl. § 35 er begrenset til tilfeller hvor vedtaket ikke er til skade for den omgjøringsvedtaket retter seg mot. Endring av byggegrensen er ikke til skade for huseier.

Konklusjon

På bakgrunn av redegjørelsen over mener Kommunedirektøren at klagen bør tas til følge, slik at byggegrensen endres i reguleringsplankart i tråd med klagen for gbnr. 100/139, og for berørt eiendom gbnr. 100/96, samt at reguleringsbestemmelsene endres slik at de henviser til det reviderte plankartet.

Kommunedirektøren i Trondheim, 18.5.2022

Einar Aassved Hansen
byutviklingsdirektør

Ragna Fagerli
byplansjef

Stine Borge Nordskog
jurist

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg

Vedlegg 1: Reguleringskart, datert 26.11.2020.

Vedlegg 2: Reguleringsbestemmelser, godkjent av Bystyret den 27.10.2021.

Vedlegg 3: Planbeskrivelse

Vedlegg 4: Klage fra Bjerkan Stav på vegne av eier av gbnr. 100/139

Vedlegg 5: Forslag til nytt reguleringskart datert 4.5.2022.

Vedlegg 6: Forslag til nye reguleringsbestemmelser datert 4.5.2022.