



Saksbehandler: Ragnhild T. Bremset

Deres ref.:
Vår ref.: 2007/6728

Vår dato: 10.01.2008
Arkivnr: 421.4

Linn og Rune Sundal, Høgberget 2, 7600 Levanger

Fatima og Dragan Kamaric, Høgberget 4, 7600 Levanger

Elisabeth A. Brevik, Høgberget 6, 7600 Levanger

INNHERRED SAMKOMMUNE
15 JAN 2008

Klage på mindre vesentlig reguleringsendring, Hyllbærvegen 9 i Levanger kommune - kommunens vedtak stadfestes

Det vises til Innherred samkommunes ekspedisjon hit av 07.09.07, hvor ovennevnte sak ble oversendt Fylkesmannen til endelig klagebehandling. Fylkesmannens myndighet som klageinstans følger av plan- og bygningsloven (pbl.) § 15 og delegering fra Kommunal- og regionaldepartementet og Miljøverndepartementet.

Sakens bakgrunn

På bakgrunn av at eierne av tomta i Hyllbærvegen 9 i desember 2006 ønsket et makeskifte på 32 m2 mellom areal avsatt til felles lekeplass og areal regulert til boligformål i reguleringsplanen Høgberget 1, ble det vedtatt en mindre vesentlig reguleringsendring den 21. 02.07. Hensikten med makeskiftet/reguleringsendringen var å ha en biatkomst til boligen i nordvest. Den øverste etasjen vil ha livsløpsstandard, og en biatkomst vil lette tilgang for folk og for tyngre transporter. Hovedatkomst for eiendommen er fra sørøst, hvor også garasjen er plassert, i følge tegninger i saken. Biatkomsten vil også kunne fungere som en snarveg til lekeplassen for ungene.

Kommunen sendte forslaget om endring på høring til berørte beboere i området. Det var bl.a. redegjort for hensikten med endringen, og foretatt en vurdering av at trafikken i forhold til lekeplassen vil øke noe, men at dette sannsynligvis blir svært begrenset. Det var påpekt at gjeldende reguleringsbestemmelser for den felles vegen i nordvest er utformet slik at de også ville hjemle atkomst for Hyllbærvegen 9 ved endringen. Det kom ikke inn noen uttalelse til endringsforslaget.

Ved brev av 13.07.07 klaget eierne av de øvrige tre eiendommene som atkomstvegen i nord er felles for, hovedsakelig med grunnlag i trafikkmengde og trafikksikkerhet over kommunens vedtak av 21.02.07.

På dette tidspunktet hadde det i følge klagerne vært kjøring til og fra Hyllbærvegen 9 mange ganger daglig, med og uten henger, med rygging med vekslende hell pga manglende snuplass, og av gjester. I tillegg ble atkomsten brukt under hele anleggsperioden. Dette mener de ikke er i samsvar med kommunens antakelse om at trafikken ville bli "svært begrenset", jf. kommunens brev til dem i anledning endringsforslaget. I tillegg er det vist til at andre er pålagt å ha snuplass på egen grunn, da rygging ut i Høgberget vil være trafikkfarlig. Beboerne i Hyllbærvegen rygger imidlertid ut i vegen, da det som nevnt ikke er snuplass der. Det stilles spørsmålsteget ved dette, og at beboerne i Hyllbærvegen anfører at de har full bruksrett til

vegen. Klagerne viser til at det etter deres oppfatning er atkomsten fra Høgberget som i praksis er hovedatkomst. Klagerne anfører også at det er hugget en del trær, og at beboerne i Høgberget 2 ikke fikk anledning til å uttale seg helt fra begynnelsen av, og at de er mest berørt.

Fra kommunens klagebehandling gjengis følgende:

"Sammendrag av klage:

Trafikk: Det er daglig stor trafikk til og fra Hyllbærvegen 9 fra innkjøringen i Høgberget. I tillegg til Lie og Furuset benyttes adkomsten av gjester og anleggsarbeidere. Det rygges både med og uten tilhenger. De mener Lie og Furuset ikke har rett til denne kjøringen, og må sørge for å ha tilstrekkelig plass til å snu på egen tomt.

I Høgberget 2 og 4 er det veldig små barn som inntil nå har hatt trygge lekeforhold, og det er en stor lekeplass vis a vis utkjøringen fra nevnte eiendommer.

Påpeker at det første brevet fra AS Levanger Tomteselskap ikke ble sendt til Sundal i Høgberget 2.

Klagerne mener kjøringen til Hyllbærvegen 9 via Høgberget ikke er i samsvar med det ble forelagt, og kan ikke se at det er gjort noe vedtak om at Lie og Furuset har full bruksrett. Viser til at Lie og Furuset i sin søknad opplyste om at de vil ha hovedadkomst, garasje og biloppstillingsplass fra Hyllbærvegen, mens i dag benyttes adkomst fra Høgberget som hovedadkomst.

Trær: Lie og Furuset har fjernet flere unge trær nederst på tomtegrensa mot Høgberget 6, uten å drøfte dette med Brevik i Høgberget 6.

Kommentar: *Alle klagerne fikk tilsendt planendringen til uttalelse i brev datert 14.12.06, og vi kan da ikke se at det er av vesentlig betydning at Sundal ikke mottok det første brevet fra tomteselskapet. Vi mener klagerne og alle andre som ble berørt av planendringen fikk anledning til å uttale seg før den ble vedtatt, men vi mottok ingen merknader i høringsperioden. Lie og Furuset har hele tiden opplyst om at de skal benytte hovedadkomst fra Hyllbærvegen. De har også sendt inn en melding om bygging av garasje den 17.04.07, som viser garasje plassert med adkomst fra Hyllbærvegen. Se figur under.*

(...)

Vi vil derfor tro at i fremtiden når Lie og Furuset har etablert seg på eiendommen vil hovedtyngden av trafikken skje fra Hyllbærvegen.

I følge vedtatt reguleringsendring har imidlertid Lie og Furuset også bruksrett fra Høgberget. Det ble opplyst om dette i saksdokumentet som ble sendt på høring til klageren og andre berørte: "Vegbiten fra Høgberget er i gjeldende plan avsatt til felles avkjørsel for de eiendommer som sokner til avkjørselen dvs. 3 tomter i dag. Den foreslåtte endringen vil føre til at også Hyllbærvegen 9 vil få den rettigheten."

Angående rygging vises det til følgende bestemmelse i gjeldende reguleringsplan for Høgberget 1, vedtatt 01.06.89: "Innenfor tomtegrensen skal det være snumulighet for personbil" På bakgrunn av dette har tomteeier ansvar for å gjøre det mulig å snu på tomta.

Når det gjelder fjerning av vegetasjon er dette en privatrettslig sak mellom to naboer og kan ikke styres gjennom gjeldende reguleringsplan.

Konklusjon: Klagerne har tidligere fått tilstrekkelig opplysning om følgene av reguleringsendringen, og mulighet til å uttale seg før vedtak. Vi kan heller ikke se at klager har kommet med nye momenter i saken. Vi tilrår derfor at klagen ikke tas til følge."

Klagen ble ikke tatt til følge, og saken ble oversendt Fylkesmannen for klagebehandling.

Fylkesmannen bemerker

Rettidig klage

Etter plan- og bygningsloven § 15 er det forvaltningsloven § 31 om klagefrister som gjelder. Fristen er her tre uker fra underretning om vedtaket kom fram ev. det tidspunktet en fikk eller burde skaffet seg kunnskap om vedtaket.

Planendringen er vedtatt den 21.02.07. Klagen er fremsatt først den 13.07.07. Ved henvendelse til kommunen den 01.11.07 fikk vi opplyst at ingen ble underrettet om vedtaket og at planendringen heller ikke er kunngjort. Det er også vanskelig å si når den faktiske bruken av atkomsten begynte. Ut fra dette finner vi å legge til grunn at klagen er fremsatt i rett tid, slik at den kan realitetsbehandles.

Fylkesmannen myndighet som klageinstans

Fylkesmannen er etter delegasjon fra Miljøverndepartementet tillagt oppgaven som klageinstans for reguleringsplaner vedtatt av kommunestyret. Oppgaven omfatter også klager på mindre vesentlige reguleringsendringer samt bebyggelsesplaner.

Fylkesmannen kan prøve alle sider ved reguleringsplanvedtaket, men plan- og bygningslovens § 27-2 nr 2 setter grenser når det gjelder endringer av planen. I forvaltningsloven § 34 annet ledd er det dessuten bestemt at statlig organ som klageinstans for vedtak fattet av en kommune, skal legge vekt på hensynet til det kommunale selvstyre ved prøvingen av det frie skjønn.

Mindre vesentlig endring av reguleringsplan for Høgberget

Etter pbl. § 28-1 nr. 2 kan det faste utvalget for plansaker foreta mindre vesentlige endringer i reguleringsplanen. Hva som er "mindre vesentlige endringer" må avgjøres skjønnsmessig i hver enkelt sak. I Høyesterettsdom, inntatt i Rt. 1969 side 568, uttaler førstevoterende at det avgjørende må være "endringen sett i forhold til planen i dens helhet og til de formål den skal fremme".

Det faste utvalget for plansaker har ikke myndighet til å endre de intensjoner kommunestyret, fylkeskommunen eller statlig sektormyndighet har hatt med planen. Utvalget skal kunne tilpasse planen til aktuelle prosjekter.

Det kan enkelte ganger være vanskelig å ha noen sikker formening om hvilke intensjoner de nevnte instanser har hatt med planen, og utvalget bør da være tilbakeholdent med å foreta endringer uten å avklare saken med vedkommende instans(er) på forhånd.

Det kan ikke gis uttømmende retningslinjer for hva som er "mindre vesentlige endringer" av reguleringsplan, men Kommunaldepartementet har omtalt en del relevante momenter i rundskriv av 17. mars 1971. Miljøverndepartementet har kommet med ytterligere merknader/retningslinjer i rundskriv av 1. januar 1984 T-5/84.

Endring av formål vil som hovedregel anses som noe mer enn en mindre vesentlig endring og kan ikke foretas av det faste utvalget for plansaker. Dersom formålene imidlertid er nær beslektet, eller forutsetningene for å gjennomføre planen forøvrig ikke endres vesentlig, anses formålsendringen å kunne gjøres av det faste utvalg for plansaker.

Av endringer som utvalget kan foreta, nevnes mindre økninger av etasjeantall, mindre justeringer av tomtegrenser, endret orientering eller plassering av bebyggelsen på de enkelte tomter, oppføring av noe annen hustype enn forutsatt, eller plassering av garasje på tomt i tillegg til øvrige bebyggelse, mindre forskyvninger av vegtraseer, mindre innskrenkninger av avstanden mellom byggegrenser og mindre endringer av vertikalprofil.

Det skal foretas en konkret og relativ vurdering.

I dette tilfellet har to like store områder, hver på ca 32m², byttet formål. Videre fører endringen til at også Hyllbærvegen 9 sogner til fellesatkomsten, og dermed i forhold til reguleringsplanen får tilgang til denne.

Fylkesmannen har ingen merknader til at kommunen har behandlet dette som en mindre vesentlig reguleringsendring, da gjeldende plan, reguleringsplanen for Høgberget 1, er en omfattende plan.

Når det gjelder selve bilkjøringen, så styres ikke dette av planen eller plan- og bygningsloven for øvrig. Den endrede planen hjemler offentligrettslig en atkomst til eiendommen fra Høgberget. En annen side ved saken er den privatrettslige. En reguleringsplan styrer arealbruken fremover i tid, fra planen blir vedtatt. Planen i seg selv styrer ikke privatrettslige forhold, som f.eks tilgang til grunnen hvor eksempelvis felles atkomst legges. Fellesområder er areal som er forutsatt eksklusivt brukt og eid av de eiendommer arealet er felles for.

I Miljøverndepartementets elektroniske veileder "Plan- og kart etter plan- og bygningsloven" heter det "*Fellesområdet utskilles som regel som eget gnr. / bnr., og skal være varig knyttet til de eiendommene som arealene skal være felles for. Dette ordnes gjerne ved gjensidig tinglyste erklæringer, slik at det til hvert gnr. / bnr. blir tilknyttet en varig sameieandel i fellesarealet.*"

Fylkesmannens myndighet som klageinstans etter plan- og bygningsloven er begrenset til nettopp det som loven omfatter. Privatrettslige forhold faller utenfor vår myndighet. Om og hvordan tilgang til fellesområder blir sikret, kan følgelig Fylkesmannen ikke ta stilling til.

Bestemmelsen 4.1.2 til reguleringsplanen lyder "*Innenfor tomtegrensen skal det være snumulighet for personbil.*" Det således et krav om at det skal være snumulighet for personbil innenfor tomtegrensen. Dersom det er laget snumulighet i forbindelse med atkomsten fra Hyllbærvegen, mener Fylkesmannen at reguleringsplanens krav er oppfylt på dette punktet. Det er ikke krav i bestemmelsene til reguleringsplanen om at det skal være en snuplass pr. atkomst. Hvis det ikke er etablert noen snuplass innenfor tomtegrensen, må kommunen påse at dette gjøres.

Felling av trær

Dette styres ikke gjennom reguleringsplan, unntatt i de tilfellene det er vist på plankartet at vegetasjonen skal bevares. Det er ikke tilfelle i denne saken.

Varsling – Sundal

Det vises til kommunens redegjørelse vedrørende dette, som vi sier oss enige i.

Konklusjon

Fylkesmannen har ingen merknader til kommunens vurdering eller saksgangen for øvrig. Vi sier oss dermed enig med kommunen.

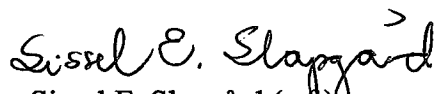
På bakgrunn av ovenstående og sakens opplysninger fatter Fylkesmannen følgende

vedtak:

Plan- og utviklingskomiteen i Levanger kommunes vedtak i sak 13/07, den 21.02.07, 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


Ragnhild T. Bremset

Kopi til:

Ingrid Furuset og Tore Lie	Hyllbærvegen 9	7600	Levanger
Innherred samkommune PBOM	Pb 130	7601	Levanger

Saksbehandlers telefon: 74 16 80 24