



SUNNDAL KOMMUNE
Postboks 94
6601 SUNNDALSØRA

Saksbehandler, innvalgstelefon

Ida-Marie Tøsse,

Sunndal kommune - vedtak i klagesak - Detaljregulering av Mongstukvartalet

Sakshistorikk

Vi viser til Sunndal kommunes oversendelse av klagesak den 05.12.2022.

Plankonsulent 3Dsmia har på vegne av forslagsstiller Sunndal næringseiendom AS utarbeidet forslag til reguleringsplanen Detaljregulering for Mongstukvartalet, plannummer 20220200.

Kommunestyret godkjente reguleringsplanen med plankart og tilhørende bestemmelser den 21.09.2022 i sak 56/22. Vedtaket ble påklaget av Kvartal XIV borettslag og flere beboere i Jonas Reins gate og Auragata den 23.10.2022. Prosjekt Mongstukvartalet kommenterte klagen den 16.11.2022.

Sunndal kommune v/ formannskapet behandlet klagen og holder fast ved sitt godkjenningsvedtak i møte den 29.11.2022 i sak 76/22. Saken ble oversendt Statsforvalteren for endelig vedtak den 05.12.2022, se plan- og bygningsloven (pbl) § 1-9.

Statsforvalterens rolle

Klagen er sendt inn innenfor avtalt klagefrist med kommunen, og vilkårene for at Statsforvalteren kan behandle saken er oppfylt.

Statsforvalteren kan prøve alle sider av saken, se forvaltningsloven § 34. Vi kan se nærmere på saksbehandlingen, bruk av rettsregler, og om kommunen sitt skjønn i regulerings-saken er forsvarlig utøvd. Vi kan òg ta opp forhold som ikke er nevnt i klagen dersom vi finner grunn til det.

Resultatet av vår klagebehandling kan bli at vi stadfester eller opphever reguleringsplanvedtaket. Vi kan ikke gjøre endringer i reguleringsplanen uten å legge saken frem for kommunen.



Saken gjelder

Reguleringsplanen

Planområdet ligger i et område avgrenset av gatene Auragata, Mongstugata og Jonas Reins gate. Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for et leilighetsbygg med næringslokale på gateplan i sentrum av Sunndalsøra. Bebyggelsen er derfor i hovedsak regulert til bolig/forretning/kontor, og plassert tett ut mot gatene.

Det skal etableres parkeringskjeller under bakkenivå med plass til minimum 69 parkeringsplasser. Tilkomsten til området følger veiarealet V1 fra Jonas Reins gate fra vest. Utendørs skal det etableres utearealer og parkeringsareal med minimum 19 parkeringsplasser. Området merker RA er areal til renovasjonspunkt.



Planområdet i dag er bestående av et kontorbygg, en tannklinikk, kommunale boliger, et lagerbygg og parkeringsplasser. Deler av Mongstukvartaler er regulert til offentlige bygninger i reguleringsplanen for Øratorget/Samfunnshusplassen (PlanID 19930920). Områder er vist som Sentrums-formål i kommunedelplanen for Sunndalsøra (KDP) (2015-2025, plan-ID 20141210).

Klagen i saken

Planvedtaket er påklaget av Janne Nakken (gbnr 51/196, Jonas Reins gate 6), Hanne Wahl Pedersen og Ole Bersvend Pedersen (gbnr 51/40, Jonas Reins gate 2), Rigmor Watten og Erling Watten (gbnr 51/39, Auragata 9) og Kvartal XIV borettslag (gbnr 51/332, Jonas Reins gate 8-10 og Mongstugata 4-6). Eiendommene er synliggjort i kartet på neste side.

Klagerne ønsker at innkjørselen til planområdet flyttes fra Jonas Reins gate til Mongstugata eller Auragata, og at all parkering etableres i parkeringskjelleren. Til sist mener de at renovasjonspunktet er skjemmende for deres eiendommer.



Utsnitt av kart med reguleringsplan, gatenavn og adresser markert

Statsforvalterens vurdering

Regelverket

Kommunestyret er øverste plan- og arealbruksmyndighet i kommunen. Gjennom arealplaner og reguleringsplaner bestemmer kommunestyret hva ulike områder i kommunen skal benyttes til. De rettslige rammene for reguleringsplaners innhold følger av pbl. §§ 12-5, 12-6 og 12-7.

Plan- og bygningsloven gir saksbehandlingsregler for hvordan planprosessen skal foregå. Areal- og reguleringsplaner blir til gjennom grundige planprosesser. Fagorgan og andre som har interesser i området skal involveres. Slik blir ulike interesser og omsyn som skal være en del av avgjørelsesgrunnlaget hørt og vurdert når kommunestyret skal bestemme arealbruken for et område.

Flere interesser og hensyn kan gjøre seg gjeldende ved utarbeidelsen av en reguleringsplan. I noen tilfeller kan interessene være motstridende. Det er opp til kommunestyrets frie skjønn å avgjøre hvilke interesser og hensyn som skal veie tyngst, og hva som er den mest hensiktsmessige arealbruken for et område. Arealbruksvurderinga må være saklig begrunnet ut ifra reguleringsmessige og alminnelige forvaltningsmessige krav.

Dette innebærer at de vurderinger som ligger til grunn for arealbruken, ikke må være mangelfulle eller vilkårlige, og heller ikke motivert av utenforliggende hensyn. Reguleringsvedtaket må ikke virke sterkt urimelig eller uforholdsmessig overfor den enkelte grunneier. Vedtaket må heller ikke innebære at noen av grunneierne blir forskjellsbehandlet uten at det er saklig grunn for det.

Når det gjelder kommunestyrets skjønnsmessige vurdering av hva som er den mest hensiktsmessige arealbruken for et område, skal Statsforvalteren som klageinstans legge stor vekt på hensynet til det kommunale selvstyret, se fvl. § 34, 2. ledd.

Kommunens arealbruksvurdering

Klagen er i hovedsak rettet mot kommunens arealbruksvurdering og virkningene planvedtaket gir for omgivelsene. Vi vil i det følgende ta stilling til de ulike klagepunktene.

Innkjøring til parkeringskjeller

Klagerne ønsker at innkjørselen til planområdet flyttes fra Jonas Reins gate til enten Auragata eller Mongstugata. De ønsker ikke økt trafikk og mener gaten er trang nok som den er i dag.



Ifølge planomtalen er reguleringsplanen utarbeidet med bebyggelsen liggende tett på Auragata og Mongstugata. Løsningen er blant annet valgt for å ivareta solforhold og et skjerma uteområde. Bygget vil delvis skape ly for vind fra nord, uten at det skal redusere solgangen for naboene i sør. I tillegg vil bebyggelsen styrke kvartalsstrukturen i sentrum, og kontor- og forretningslokalene vil ligge tett på tilstøtende gater.

Som følge av bebyggelsens plassering står det videre i planbeskrivelsen at innkjøringsrampen til parkeringskjelleren må komme fra Jonas Reins gate. Løsningen er valgt for å sikre akseptable stigningsforhold ned til parkeringskjelleren fra gatenivået. I tillegg vil tilkomst fra Auragata krysse et fortau.

Under klagesaksbehandlingen har kommunen gitt en utfyllende begrunnelse for den valgte løsningen. Kommunen skriver at det ikke er plass til en innkjøringsrampe direkte fra Auragata eller Mongstugata og ned i parkeringskjelleren uten at rampen blir for bratt. Tilkost fra Auragata vil også gå betydelig ut over parkeringsarealet i bygget. Videre vil det gi dårlige siktforhold med en rampe som kommer direkte fra bygget og ut på fortauet. Kommunen har også vektlagt at løsningen vil være dårlig med tanke på planlagt virksomhet i byggets første etasje, samt nærheten til kommunale boliger.

Til sammenligning vil tilkomsten fra Jonas Reins gate ha bedre siktforhold, bedre stigning på rampen, og bedre utnyttelse av parkeringskjelleren. I tillegg er Jonas Reins gate godt dimensjonert for den kommende trafikken. Løsningen beskrives også som god for myke trafikanter.

Statsforvalteren kommer etter dette til at kommunen har vedtatt reguleringsplanen på et godt opplyst saksgrunnlag, basert på saklige og planfaglige vurderingskriterier. Vi har derfor ikke særskilte innvendinger mot saksbehandlingen og kommunens arealbruksvurdering.

Parkering på utearealene

Klagerne ønsker at alt parkeringsareal blir lagt til parkeringskjelleren, og at utearealet i sin helhet blir opparbeidet som grøntområde uten parkering.

Planforslagsstilleren har tatt utgangspunkt i parkeringskravene som følger av kommunedelplanen ved utarbeidelsen av reguleringsplanen. Der står det at det skal opparbeides eller kjøpes kommunale parkeringsplasser tilsvarende 1,5 stk. per leilighet over 70 m², 1 stk. per leilighet under 70 m², og 1 stk. per 100 m² med næringsareal. I tillegg stiller kommunedelplanen krav om at nye bygg i sentrum skal ha parkeringskjeller.

Reguleringsplanen er vedtatt med bestemmelser om at parkeringskjelleren skal ha minimum 69 parkeringsplasser, mens parkeringsplassen på bakkeplan skal ha minimum 19 plasser. Resten av parkeringsplassene skal kjøpes.

Etter kommunens vurdering ville det gitt den beste løsningen at alt parkeringsareal ble dekket i kjelleren. Dette ville gitt den beste arealutnyttelsen ved at arealene på bakkeplan kan benyttes som byggeområder og som grøntområder.

Samtidig har kommunen hensyntatt forslagsstillerens opplysninger om at det er vanskelig for prosjektet økonomisk å utvide parkeringskjelleren utover de 69 plassene. Forslagsstilleren har også nevnt ulemper med dreneringsforhold hvis hele tomten må graves opp.



Kommunen skriver videre at planen tilrettelegger for et stort uteoppholdsareal med muligheter for opparbeiding av et attraktivt grøntområde. Området skal opparbeides som felles uteareal med lekeplass, gangstier, og sykkelparkering. Selv om parkeringsplassen vurderes som forholdsvis stor, anser kommunen opparbeidelsen av parkeringsplassene som akseptabelt.

Statsforvalteren ser etter dette at kommunens arealbruksvurdering er basert på relevante planfaglige hensyn, og er gjort på et tilstrekkelig opplyst saksgrunnlag. Kommunen har vektet ulike interesser i og rundt planområdet, og kommet til at parkeringsplassene på utearealet er akseptabelt. Statsforvalteren har ikke avgjørende innvendinger mot det.

Plassering av søppeldunker

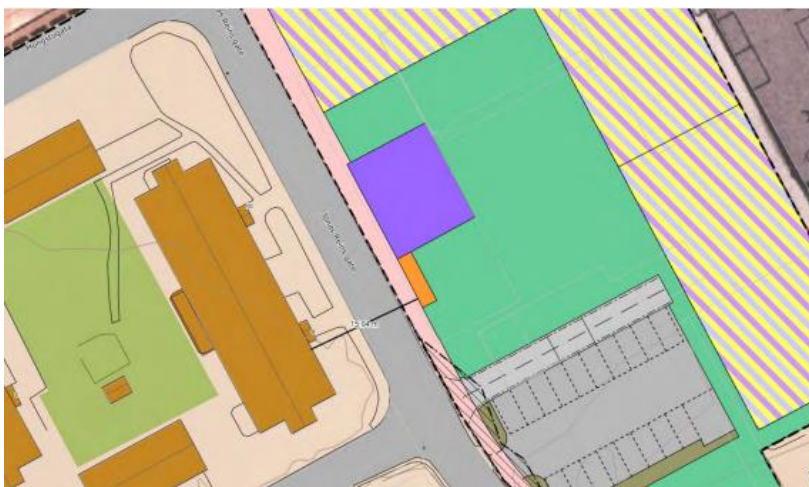
Til slutt ønsker klagerne at renovasjonspunktet flyttes til et bedre egnet sted i Auragata eller Mongstugata.

I planomtalen står det at renovasjonspunktet er planlagt langs Jonas Reins gate i samråd med ReMidt. Søppeldunkene blir trolig plassert under grunnen, men arealet kan romme flere typer løsninger.

Sunndal kommune skriver at plassering av renovasjonspunktet langs Auragata eller Mongstugata ikke gir en god løsning. Her ligger den nye bebyggelsen tett inntil fortauet langs gatene, slik at det ikke er plass til et separat renovasjonsanlegg.

Når det gjelder plasseringen lengst ut mot Jonas Reins gate, påpeker kommunen at renovasjonspunktet må ligge ved offentlig vei av hensyn til effektiv søppelhenting. Området kan derfor ikke trekkes lenger inn i planområdet. Avstanden på 15 meter fra renovasjonspunktet til fasaden på nærmeste blokk i Kvartal XIV er akseptabel ifølge kommunen.

Statsforvalteren har forståelse for at klagerne ønsker størst mulig avstand mellom sine eiendommer og renovasjonspunktet. Samtidig ser vi at kommunen har sett plasseringen av renovasjonspunktet i sammenheng med behovet for nærhet til offentlig vei og i sammenheng med andre interesser og løsninger som følger av planen. Vi stadfester på nytt at vi ikke har særskilte merknader til kommunens vurderinger.



Illustrasjon av avstanden



Oppsummering

Statsforvalteren stadfester at kommunens arealbruksvurdering er saklig grunngitt ut fra regulerings- og forvaltningsmessige hensyn. Vi finner ikke grunnlag for å oppheve kommunestyret sitt vedtak av detaljregulering av Mongstukvartalet. Klagen har ikke ført frem.

Statsforvalteren sitt vedtak

Statsforvalteren stadfester Sunndal kommune sitt vedtak om å godkjenne detaljregulering for Mongstukvartalet, sak nr. 56/22

Dette vedtaket er endelig og kan ikke påklages, se forvaltningsloven § 28.

Partene har fått kopi av dette brevet, og er dermed orientert om vedtaket.

Med hilsen

Andreas Welle Rusten (e.f.)
fagleiar

Ida-Marie Tøsse
førstekonsulent

Dokumentet er elektronisk godkjent



Kopi til:

SUNNDAL UNGDOMSSENTER	Postboks 94	6601	SUNNDALSØRA
SUNNDAL KOMMUNE AVDELING FOR SAMFUNNSUTVIKLING	Postboks 94	6601	SUNNDALSØRA
MONGSTU EIENDOM AS	Auragata 3	6600	SUNNDALSØRA
SUNNDAL NÆRINGSEIENDOM AS	Auragata 3	6600	SUNNDALSØRA
SPAREBANKSTIFTELSEN DNB	Postboks 555 Sentrum	0105	OSLO
SUNNDAL NÆRINGSEIENDOM AS	Auragata 3	6600	SUNNDALSØRA
TELEKROKEN EIENDOM AS	Postboks 217	6601	SUNNDALSØRA
KVARTAL XIV BORETTSLAG	Postboks 58	6601	SUNNDALSØRA
Hanne Wahl Pedersen	Jonas Reins Gate 2	6600	SUNNDALSØRA
SUNNDAL KOMMUNE TEKNISKE TJENESTER ADMINISTRASJON	Postboks 94	6601	SUNNDALSØRA
Rigmor Watten	Auragata 9	6600	SUNNDALSØRA
HELSE OG SOSIALBYGG EIENDOM AS	Industrivegen 7	6600	SUNNDALSØRA
DETALJ SUNNDAL EIENDOM AS	v/Alti Forvaltning AS Øravegen 2	6650	SURNADAL
TELENOR NORGE AS	Postboks 800	1331	FORNEBU
SUNETT AS	Mongstugata 9	6600	SUNNDALSØRA
Janne Nakken	Jonas Reins Gate 6	6600	SUNNDALSØRA
Ole Bersvend Pedersen	Jonas Reins Gate 2	6600	Sunndalsøra
Erling Watten	Auragata 9	6600	SUNNDALSØRA