



MOLDE KOMMUNE  
Rådhusplassen 1  
6413 MOLDE

Saksbehandler, innvalgstelefon  
Therese Småland, 71 25 84 94

## Molde kommune - vedtak i klagesak - detaljregulering for Grandfjæra øst

Statsforvalteren i Møre og Romsdal stadfester Molde kommunes vedtak av detaljregulering for Grandfjæra øst, planid 201921, i sak PS-70/22 den 15. september 2022. Klagen er ikke tatt til følge.

Vi viser til Molde kommune sin oversendelse av 10. februar 2023.

### Saksgang

Kommunestyret i Molde kommune godkjente detaljregulering for Grandfjæra øst, planid. 201921, med plankart, planbeskrivelse og planbestemmelser sist revidert 22.06.2022, i møte den 15. september 2022 i sak PS-70/22.

Dette vedtaket ble påklaget den 17. oktober 2022 av Moldegård Vel, Fannebo borettslag og andre som blir påvirket av fremtidig utbygging etter planen. Den 31. oktober 2022 klaget advokatfirmaet Schjødt AS på vegne av Molde Storsenter.

Hovedutvalg for teknisk, plan, næring og miljø i Molde kommune behandlet klagesaken i møte den 31. januar 2023 i sak PS-2/23. Klagen ble ikke tatt til følge. Kommunen har av den grunn sendt saken over til Statsforvalteren for endelig avgjørelse, se plan- og bygningsloven (pbl.) § 1-9.

Statsforvalteren gjennomførte et møte den 28.06.2023 med Jan Kjell Hoel (repr. Moldegård vel.), Jonny Skaaheim (repr. Fannebo borettslag) og Ernst Kristiansen, der de fikk lagt frem sitt syn på saken.

### Statsforvalterens rolle

Klagen er sendt innen klagefristen, og vilkårene for å behandle saken er oppfylt.

Statsforvalteren kan prøve alle sidene av saken, se forvaltningsloven § 34. Vi kan se nærmere på saksbehandlingen, bruken av rettsregler, og om kommunens skjønn er forsvarlig utøvd. Vi kan også ta opp forhold som ikke er nevnt i klagen dersom vi finner grunn til det.

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



## Saken gjelder

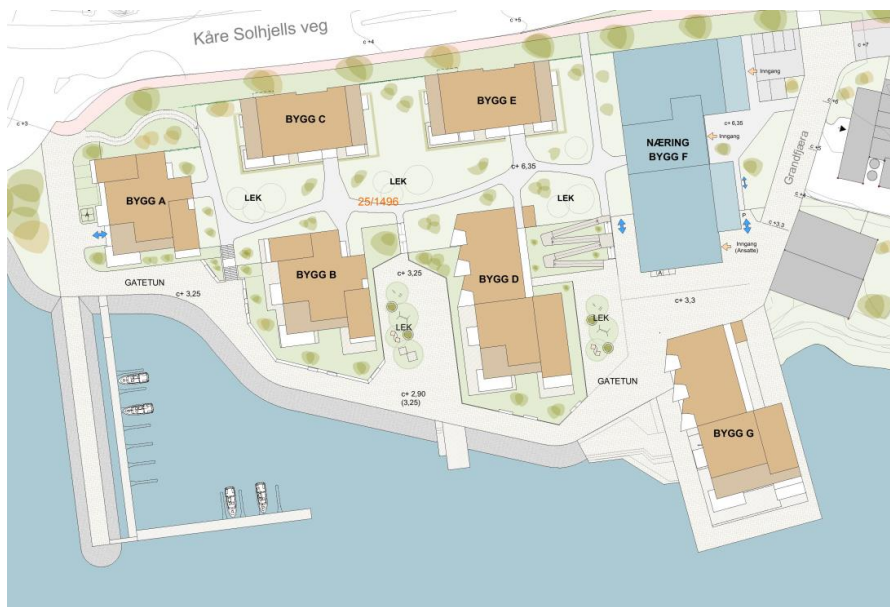
### Historikk

Molde kommune mottok et privat planinitiativ den 10.10.2019 fra Arkitektene bbw AS. Initiativet gjaldt å detaljregulere et utbyggingsprosjekt innenfor deler av eksisterende områdereguleringsplan for Grandfjæra fra 2013, planid 1502201128.

Området var etter 2013-planen regulert til sentrumsformål, bolig, grøntstruktur og ulike vegformål. Midtre del av områdeplanen inngår nå i detaljregulering for Grandfjæra øst. Innenfor denne nye planavgrensningen er områdeplanen for Grandfjæra blitt opphevet.

### Reguleringsplanen

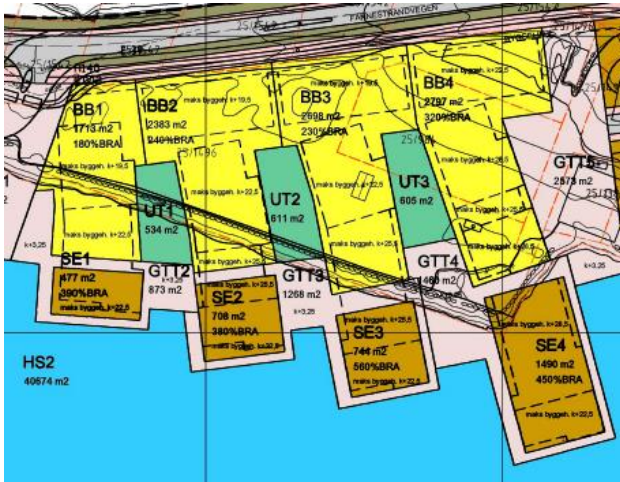
Formålet med detaljreguleringen er å legge til rette for en gjennomførbar og trinnvis utbygging av planområdet. Byggeområder innenfor planen er foreslått til boligbebyggelse, samt områder hvor kontor og bolig kan kombineres. Det er anslått en utnyttelse med ca. 150 - 155 boenheter og ca. 5 500 m<sup>2</sup> BRA kontor innenfor planområdet. Bebyggelsen vil i hovedsak bestå av boligblokker med en maksimal byggehøyde på mellom kote + 19,5 mot vest og +28,5 mot øst.



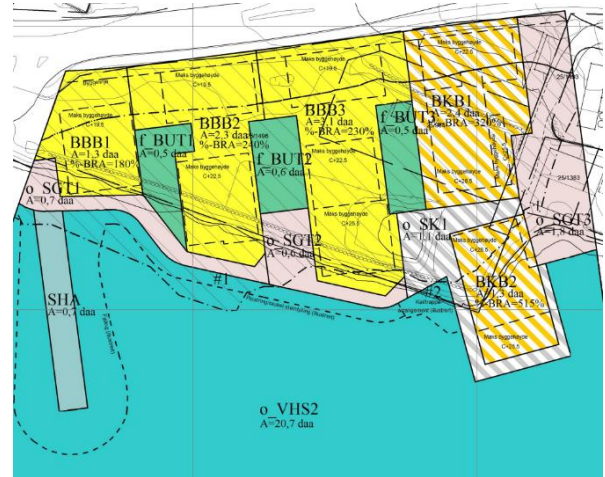
Illustrasjonsbilde av planlagt bebyggelse innenfor planområdet

Planområdets størrelse er ca. 38 daa. En stor del av dette arealet er sjøareal. Areal på land utgjør med dagens situasjon ca. 12,7 daa. Utfylling i sjø er redusert i forhold til det omfanget 2013-planen åpner for. Planen tilrettelegger for en offentlig tilgjengelig sjøfront i forkant av bebyggelsen.

Den planlagte bebyggelsen innenfor detaljreguleringsplanen er også redusert i forhold til det som var åpnet for i 2013-planen. Sentrumsbebyggelsen SE1, 2 og 3 lengst sør i områdeplanen er ikke tatt med i detaljreguleringsplanen. Områdeplanen viser også en tettere bebyggelse og mindre avstand mellom bygningene, særlig mot Fannestrandveien i nord, enn det som detaljplanen åpner for. Vi nevner også at boligområde BB4 i områdeplanen er erstattet med bygget med kombinert bruksformål BKB1. Se plankartene under.



Områdeplanen for Grandfjæra fra 2013



Reguleringsplankart over Grandfjæra øst

I detaljplanen er maksimal tillatt kotehøyde på bebyggelsen +19,5 lengst vest og mot nord. I område BBVB2 er maksgrensen +22,5, mens planen åpner for henholdsvis kote +22,5 og +25,5 i område BBB3. Lengst øst åpner område BKB1 for kotehøyde +22,5 mot nord og +28,5 mot sør, mens BKB2 tillater +28,5 mot nord og +25,5 mot sør. Sammenlignet med områdeplanen innebærer dette at maksimal kotehøyde lengst vest er redusert fra +22,5 til +19,5.

### Klagene

Advokatfirmaet Schjødt AS har på vegne av Molde Storsenter AS i hovedsak klaget på følgende:

- Rekkefølgekravet om stenging av avkjørselen til Oscar Hansens veg ved krysset Birger Hatlebakksvei/E39 må fjernes, evt. at det gis dispensasjon fra kravet.
- Det er saksbehandlingsfeil at Molde Storsenter ikke har blitt vurdert som part. Det er dermed også en saksbehandlingsfeil at Storsenteret ikke ble underrettet om planforslaget i henhold til pbl. § 12-10.

Den felles klagen fra Moldegård Vel, Fannebo borettslag m. fl. er knyttet til at kommunestyrets vedtak er i strid med kommuneplanens arealdel:

- Det er satt retningslinjer om estetikk og arkitektur i planen som spesifiserer at Molde bør utvikles som en tett og lav by. Nye tiltak bør opprettholde nærområdets karakter ved å samspille med høyde, volum, grunnflate, takform, terreng og farge. Den vedtatte planen bryter med dette.
- Reguleringsplanen er i strid med kommunedelplanens rettsvirkninger.

### Rettslig utgangspunkt

Kommunestyret er øverste plan- og arealbruksmyndighet i kommunen. Gjennom vedtak av nye eller endring av eksisterende planer bestemmer kommunestyret hva ulike områder skal brukes til. De rettslige rammene for reguleringsplaner følger av plan- bygningsloven (pbl.) §§ 12-5 til 12-7.



Plan- og bygningsloven har saksbehandlingsregler for hvordan planprosessen skal foregå. Reguleringsplaner blir til etter en grundig prosess der fagorgan og andre som har interesser i området skal involveres. Slik blir ulike interesser og hensyn som skal være del av avgjørelsesgrunnlaget hørt og vurdert når kommunestyret skal bestemme arealbruken for området.

Flere interesser og hensyn kan gjøre seg gjeldende i et reguleringsområde. I noen tilfeller er interessene motstridene. Det er opp til kommunestyrets frie skjønn å avgjøre hvilke interesser og hensyn som skal veie tyngst, og hva som er den mest tjenlige arealbruken for området.

Statsforvalteren skal ved vår prøving av klagesaken legge stor vekt på hensynet til det kommunale selvstyret. Vi vil vurdere om kommunestyrets arealbruksvurderinger bygger på saklige planfaglige og forvaltningsmessige krav. Videre ser vi på om vedtaket er gjort på et tilstrekkelig opplyst grunnlag, og ikke lider av saksbehandlingsfeil.

## Statsforvalterens vurdering

### 1. Rekkefølgekrav i reguleringsplanen

Molde Storsenter AS sin klage gjelder for det første rekkefølgekravet om stenging av avkjørsel til Oscar Hanssens veg ved krysset Birger Hatlebakk's veg/E39. Molde Storsenter ønsker at rekkefølgekravet fjernes eller at kommunen gir dispensasjon fra kravet slik at veien igjen kan åpnes som kjørevei.

I henhold til pbl. § 12-7 nr. 10 kan det fastsettes rekkefølgekrav som forutsetter at tiltak også utenfor planens områdebegrensning er gjennomført før planen tillates gjennomført.

I veilederen for reguleringsplaner punkt 6.5.10 står det at:

*«dette betyr at adgangen til å bygge i henhold til reguleringen først inntreffer på et senere tidspunkt enn vedtakstidspunktet, og at betingelsen for inntreden av disse rettsvirkningene er knyttet til forhold utenfor det konkrete planområdet. Eksempel på dette kan være etablering av infrastrukturtiltak som overordnet vegnett.»*

I Rt. 2021, side 953 behandlet Høyesterett en sak om gyldigheten av et rekkefølgekrav om oppgradering av en turvei i nærheten av et utbyggingsområde. Høyesterett uttalte at ordlyden i § 12-7 nr. 10 inneholder visse skranker for forvaltningens adgang til å ta slike bestemmelser inn i reguleringsplaner:

*“Kommunen kan bare oppstille rekkefølgebestemmelser for å dekke reelle behov som utløses eller forsterkes av utbyggingen, eller for å avhjelpe ulemper denne fører til.*

*I dette ligger at det må være en slik relevant og nær sammenheng mellom tiltaket og utbyggingsprosjektet at det er berettiget å kreve at utbyggingen gjennomføres i en bestemt rekkefølge. Det er ikke i seg selv tilstrekkelig at infrastrukturtiltaket anses formålstjenlig eller ønskelig hvis tiltaket ikke står i en slik sammenheng med det nye prosjektet.*

*Rent fiskale hensyn kan ikke begrunne vedtak etter § 12-7 nr. 10. Dette innebærer ikke at det enkelte utbyggingsprosjektet må vurderes isolert. Det må tvert om ses i sammenheng med eksisterende bebyggelse og infrastruktur i området, og det avgjørende er hvilke tiltak som samlet sett er nødvendige i nærmiljøet hvis utbyggingen gjennomføres.*



*De såkalte «sumvirkningene» kan med andre ord tas i betraktning, slik at helheten ivaretas. Rekkefølgebestemmelser kan også gjelde tiltak utenfor selve planområdet.»*

I planbestemmelsen § 8.4 har kommunen stilt rekkefølgekrav for tilliggende trafikkområder til planområdet. Her følger det blant annet at «Oscar Hansens veg skal stenges for kjørende fra/til Birger Hatlebakks veg i henhold til gjeldende regulering.»

Molde kommune har i sin klagebehandling vist til at deler av Oscar Hansens vei har vært regulert som gang-/sykkelvei/fortau tilbake til 2007, da kommunen vedtok reguleringsplanen for Slakteritomta (planID 200514). Denne reguleringen ble videreført i områdereguleringen for Grandfjæra (planID 201118) og i reguleringsplanen for Klatrehallen Grandfjæra (planid 202107).

I planen for klatrehallen § 5.4 står det at krysset mellom Birger Hatlebakks veg og Oscar Hanssens veg skal stenges midlertidig før klatrehallen og kontorene i Høghallen får brukstillatelse. Rekkefølgekravet som er kommet inn i reguleringsplanen for Grandfjæra øst bygger dermed på de foregående reguleringsplanene.

Gjennom planbeskrivelsen går det frem at planen for Grandfjæra øst avviker fra den opprinnelige områdeplanen ved at all tilkomst til planområdet nå skal skje fra øst. Dette medfører mer trafikkbelastning i dette området. Det har vært svært viktig for Molde kommune å sørge for tilfredsstillende trafikkavvikling, særlig med tanke på myke trafikanter.

Statens vegvesen hadde flere merknader og innsigelser til planen når det kom til trafikkavviklingen. Molde kommune har vært tydelige i planprosessen om at Oscar Hansens veg er planlagt stengt gjennom tidligere vedtatte reguleringsplaner og at dette er viktig som ett av flere trafikale tiltak.

Molde kommunes syn er også nedfelt i brev til Molde Storsenter den 26.01.2023. Kommunen viser her til at man ser flere positive effekter av stengingen enn ulemper. Stengingen av avkjørselen anses positivt for myke trafikanter, men også for bilister som skal inn på E39, der kjørende som kommer fra Oscar Hansens vei har hatt forkjørsrett frem til nå. Kommunen skriver også at alternativet med enveiskjøring er veifaglig vurdert, men at dette ikke ivaretar de trafikale forholdene godt nok.

Oppsummert har kommunen vært tydelig i planprosessen om at de ikke ønsker å gjøre endringer i rekkefølgebestemmelsene, men opprettholder kravet i tråd med de tidligere vedtatte reguleringsplanene. Rekkefølgebestemmelsen om stenging av Oscar Hansens vei dekker et behov for bedring av trafiksikkerhet for myke trafikanter i området. Dette behovet er nå blitt forsterket ved at reguleringsplanen for Grandfjæra øst legger opp til at all tilkomst nå skal skje østfra.

Vår vurdering er etter dette at rekkefølgekravet kan hjemles i pbl. § 12-7 nr. 10. Vi understreker at dette kravet uansett også er fastsatt i den tilgrensende reguleringsplanen for klatrehallen.

## 2. Saksbehandlingsfeil

Molde Storsenter AS klager også på at de ikke har blitt vurdert som part i saken og dermed heller ikke underrettet om planforslaget.

Molde kommunen har i sin klagebehandling vist til at siden stenging av veien allerede var fastsatt i reguleringsplankartet knyttet til områdereguleringen fra 2013, ville ikke en uttalelse fra storsenteret ha endret utfallet av saken. Hensynet til trafiksikkerhet og gjennomføring av en allerede bestemt stenging ville uansett veid tyngst for kommunen.



Kommunen viser også til at detaljreguleringen av Grandfjæra øst ellers er gjennomført i samsvar med reglene om varsel ved oppstart etter pbl. § 12-8 gjennom annonse i Romsdals Budstikke og informasjon på kommunens nettside. Planen ble lagt ut til offentlig ettersyn i samsvar med pbl. § 12-10 med annonse i samme avis, og plandokumentene var tilgjengelige på kommunens nettside. I tillegg har stenging av vegen vært omtalt i mediene. Molde Storsenter har derfor hatt mange muligheter til å skaffe seg informasjon om de pågående planene.

Statsforvalteren viser til pbl. § 12-8 om at rettighetshavere og naboer til planområdet skal underrettes på en hensiktsmessig måte om planarbeidet, når de blir direkte berørt. Storsenteret skal dermed i utgangspunktet varsles om oppstarten av planarbeidet slik at de kan gi merknader til denne og fremme sine interesser.

Samtidig har Molde kommune gjort rede for hvorfor manglende varsel ikke har hatt betydning for saksutfallet. Vi ser av saksdokumentene tilknyttet reguleringsplanen Klatrehallen Grandfjæra at Molde Storsenter der ble varslet direkte om vedtakelse av den planen. På dette tidspunktet hadde Oscars Hanssens veg vært regulert til gang- og sykkelveg over mange år. Det var etter det vi kan se i klatrehall-planen at rekkefølgekravet om stenging av vegen for biltrafikk først ble bestemt.

Storsenteret har også klaget på detaljplanen for Grandfjæra øst og fått sitt syn vurdert av kommunen og av Statsforvalteren. Molde kommunens trafikkfaglige vurderinger av behovet for stenging har i dette tilfellet vært mer tungtveiende enn de ulempene stengingen får for Molde storsenter.

Statsforvalteren kan dermed ikke se at den manglende direkte varslingen, eller andre forhold i saken har ført til saksbehandlingsfeil som kan ha virket inn på sakens utfall, se forvaltningsloven § 41. Vi finner ikke grunnlag for at planvedtaket skal oppheves som følge av saksbehandlingsfeil.

### 3. Reguleringsplanens forhold til kommuneplanens arealdel og områdeplanen fra 2013

Moldegård Vel, Fannebo borettslag og andre grunneiere i nærområdet mener at planvedtaket må oppheves da det er i strid med kommuneplanens arealdel. I møtet med Statsforvalteren 28. juni mente klagerne også at områdereguleringsplanen fra 2013 er foreldet, og at detaljreguleringsplanen er i strid med plan- og bygningslovens vern av strandsonen.

Statsforvalteren vil innledningsvis presentere det rettslige forholdet mellom de ulike arealplantypene.

Etter plan- og bygningsloven § 11-6 fastsetter kommuneplanens arealdel fremtidig arealbruk for området og er rettslig bindende. Fremtidige byggesøknader kan bare godkjennes når de ikke er i strid med kommuneplanens arealformål eller bestemmelser. Som det står i lovforarbeidene, er formålet med arealdelen å bestemme hvordan arealene skal brukes i fremtiden. Formålet oppnås bare dersom de mange etterfølgende vedtak av betydning for arealbruken respekterer planen og bidrar til at den gjennomføres.

En reguleringsplan er et arealplankart med tilhørende bestemmelser som angir bruk, vern og utforming av arealer og fysiske omgivelser, se pbl. § 12-1. Reguleringsplanen fastsetter arealbruken for et nærmere avgrenset område og er ved kommunestyrets vedtak bindende for nye byggetiltak. En reguleringsplan skal følges ved avgjørelse om søknad om tillatelse. Se pbl. § 12-4.



Forholdet mellom kommuneplanens arealdel og reguleringsplaner er at kommuneplanen gir de overordnede og mer grovmaskede linjene for arealbruken i kommunen. Arealbruken for et mer begrenset område i kommunen kan planlegges nærmere gjennom en områdereguleringsplan. I en detaljreguleringsplan fastsettes arealbruken detaljert og konkret, normalt for et tydelig avgrenset område.

Som det står i pbl. § 12-3 brukes en detaljreguleringsplan for å følge opp kommuneplanens arealdel. Etter bestemmelsen tredje avsnitt må private planforslag innholdsmessig følge opp hovedtrekk og rammer i kommuneplanens arealdel og foreliggende områdereguleringsplaner.

I lovforarbeidene står det at detaljreguleringsplanen skal vise hvordan detaljplanen bidrar til å gjennomføre de mer overordnede planene. Dersom forslaget om detaljregulering ikke er i tråd med kommuneplanens arealdel, kan kommunen la være å fortsette planprosessen, se også pbl. § 12-11. Dette er likevel ikke direkte til hinder for at kommunen vedtar en detaljreguleringsplan som bryter med de overordnede planene. Se eksempelvis Sivilombudets sak 2017/1921 av 22.02.2018.

Vi vil deretter kommentere visse forhold rundt plan- og bygningsregelverket som klagerne tok opp i møtet med oss 28. juni.

Om dette viser vi først til at en ny arealplan har forrang fremfor en eldre arealplan dersom det er motstrid mellom planene, se pbl. § 1-5. Kommunen kan vike fra dette utgangspunktet ved å bestemme at eldre reguleringsplaner fremdeles skal gjelde fullt ut, selv om de vedtar en ny kommuneplan som gjelder for det regulerte området. En eldre arealplan blir ikke opphevet av at kommunen vedtar en ny arealplan for området. Kommunen må i så fall vedta spesifikt at den eldre planen skal oppheves.

Molde kommune har i kommuneplanen § 2.1 bestemt at ingen reguleringsplaner oppheves som følge av vedtakelsen av kommuneplanen. Der det er motstridende interesser skal kommuneplanen gjelde.

Når det gjelder gyldigheten av områdeplanen fra 2013, viser vi til pbl. § 12-4 siste avsnitt. Der står det at hvis bygge- og anleggstiltak som hjemles i plan som er fremmet med bakgrunn i privat reguleringsforslag ikke er satt i gang innen 10 år fra vedtakelse av planen, skal kommunen før avgjørelse av byggesøknad for nye utbyggingsområder etter planen, påse at planen i nødvendig grad er oppdatert.

Klagesaken vi nå vurderer gjelder for det første en detaljregulering som er basert på en vedtatt områdeplan. Saken gjelder ikke en byggesøknad. Videre vedtok Molde kommune områdeplanen 14.02.2013, mens detaljplanen ble vedtatt innenfor 10-årsgrensen den 15.09.2022. Til slutt er det slik at virkningen av kommunens saksbehandling etter § 12-4 siste ledd er at kommunen må vurdere å nedlegge bygge- og deleforbud, ikke at områdeplanen som sådan er opphevet eller ugyldig. Se lovforarbeidene Prop.121 L (2013-2014) side 15.

Til slutt viser vi til at forbudet om bygging i strandsonen etter pbl. § 1-8 ikke gjelder der kommunen har fastsatt en annen byggegrense i kommuneplanens arealdel eller i reguleringsplan. Det er altså ikke lovstridig å regulere et utbyggingsområde i strandsonen. Spørsmålet om og eventuelt hvordan utbygging skal skje i strandsonen avgjøres gjennom planprosessen.

Vi vil i det følgende se på hvordan detaljreguleringsplanen forholder seg til de øvrige planene i det aktuelle området. Vi vil også se på kommunens arealbruksvurdering ved vedtaket av detaljplanen.



Området som nå er detaljregulert er satt av til sentrumsformål i kommuneplanen. Arealformålet «sentrumsformål» omfatter forretninger, tjenesteyting og boligbebyggelse, kontor, hotell/overnatting og bevertning, herunder nødvendig grøntareal til bebyggelsen. I områdereguleringen var arealet regulert til boligbebyggelse, sentrumsbebyggelse, gatetun, uteopphold og havneområde i sjø. Detaljreguleringsplanen omfatter arealer til boligformål, kontor, gatetun, havn, uteoppholdsareal og samferdselsanlegg.

Både områdereguleringen og detaljreguleringsplanen fastsett dermed arealbruk i samsvar med kommuneplanens sentrumsformål. Vi viser også til vår beskrivelse og sammenligning av områdeplankartet og detaljreguleringskartet under «saken gjelder».

Det sentrale klagepunktet gjelder som nevnt klagerens mening om at detaljplanen er i strid med kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer. Klagerne mener også at det er en saksbehandlingsfeil at Molde kommune ikke har forholdt seg til kommuneplanen ved vurderingen og vedtakelsen av detaljplanen.

Overordnet sett har Molde kommune lagt stor vekt på at detaljplanen holder seg innenfor rammene av områdereguleringen. Gjennom planprosessen har kommunen arbeidet sammen med tiltakshaverne for å få bedret trafikksikkerheten, tilrettelegge offentlige areal innenfor planområdet, og gi minst mulig ulemper for fremtidige beboere og omgivelsene rundt planområdet.

Gjennom planbeskrivelsen kommer det frem at området er et verdifullt areal som bør utnyttes godt med hensyn til samordnet areal- og trafikkplanlegging, og for å utnytte den knapphetsressursen som sentrumsnært areal representerer for Molde by. Den vedtatte reguleringsplanen ligger i et sentrumsnært område der kommunen ønsker en utvikling av et større sammenhengende område.

Etter kommuneplanen punkt 4.4.2 er det et mål at den opplevde avstanden mellom kjøpesentra og det historiske sentrum gror sammen og fremstår som én bymessig struktur. Kommunen er i sin vedtakelse av reguleringsplanen klar på at de ønsker en god utnyttelse av de regulerte sentrumsnære byggeområdene ettersom det er få sentrumsnære areal igjen for utbygging. I den forbindelse regulerer detaljplanen for Grandfjæra øst utbygging av uteområder, gatetun, sjøpromenade for allmennheten og opparbeidelse av ny infrastruktur for myke trafikanter. Realisering av prosjektet inngår slik sett i kommunens overordnede mål etter punkt 4.4.2.

Molde kommunen har i sin klagebehandling vist til at kommuneplanen inneholder flere retningslinjer som beskriver hvordan kart og bestemmelser skal forstås og praktiseres. Dette gjelder blant annet bestemmelser og retningslinjer for arkitektur og estetikk i kommuneplanens § 22.

I § 22.1 står det at bebyggelsen skal tilpasses omgivelsene og ta hensyn til tilgrensende bebyggelse når det gjelder blant annet plassering og volum. Molde kommunen viser til i sin klagebehandling at det er området mellom Storsenteret og Brunvollkvartalet (med forlengelse langs sjøfronten) som anses som det relevante nærområdet som Grandfjæra øst skal samspille med for å binde sammen sentrum og Bolsøynes. Klagerne mener derimot at det er boligbebyggelsen nord for detaljplanområdet som er det relevante nærområdet kommunen må forholde seg til.

Innvirkningen på boligbebyggelsen mot nord er naturligvis relevant å vektlegge ved planleggingen av detaljreguleringsplanen. I planbeskrivelsen til detaljplanen er det vist til at Banehaugen/Moldegård-området i kommuneplanen er vist som en sone hvor det skal tas spesielle hensyn til eksisterende bebyggelse. Samtidig står det i planomtalen at den nye reguleringsplanen er vurdert å være adskilt som et område for ny bebyggelse. I planomtalen står det også at naboer i overkant av





detaljplanområdet vil oppleve forringelse av kvaliteter som utsikt og soltilgang fra deres eiendommer ved gjennomføring av planen.

Statsforvalteren ser at retningslinjene for arkitektur og estetikk til § 22 fastslår at «med nærområde tenkes primært gateløpet.» Arealet som nå detaljreguleres er på 12,7 daa og tilnærmet uten bebyggelse. Planområdet skilles av fra Banehaugen/Moldegård-området av E39. Området vest for reguleringsplanen omfatter eksisterende ferjekai for to ferjeanløp. I øst er det regulert et stort areal til næring som strekker seg helt til Bolsønes-området. Mot nord er det boligområde med hovedsakelig eneboliger og noen rekkehus- og lavblokker.

Det er dermed ikke et entydig nærområde den nye bebyggelsen i planområdet skal samspille med. Vi stiller oss derfor ved kommunens vurdering om at Banehaugen/Moldegård-området sin karakter ikke kan være fullt ut bestemmende for hvordan Grandfjæra skal utbygges. Dette er en vurdering som uansett ligger til kommunens skjønn å avgjøre.

Det er også slik at det er områdeplanen fra 2013 som setter standarden for hvordan Grandfjæra øst skal utvikles i detaljreguleringen, med sine bestemmelser om høydegrensener, form og volum. Detaljreguleringsplanen for Grandfjæra øst er utarbeidet i samsvar med den tidligere områdeplanen. I den forbindelse viser vi til at konsekvensene for naboene mot nord har vært gjenstand for omfattende behandling i forbindelse med områdereguleringen av 2013. Dagens reguleringsplan forholder seg som sagt til det som der ble vedtatt.

Når det gjelder retningslinjer til estetikkbestemmelsene er disse ikke juridisk bindende. Som beskrevet over, er kommunen heller ikke strengt bundet til kommuneplanens bestemmelser ved vedtak av detaljreguleringsplanen. De retningslinjene som er inntatt i kommuneplanen overstyrer ikke den utbyggingsstrukturen som er vedtatt gjennom kommuneplanens sentrumsformål og senere områderegulering og nå detaljplanen.

Avslutningsvis ser vi at kommunen har justert planen basert på blant annet innsigelse fra sektormyndigheter både når det gjelder støy, sikkerhet mot stormflo og for tilkomst og trafikksikre løsninger. Planområdet er nedjustert i omfang med tanke på antall bygg, og avstanden mellom byggene i planområdet er også blitt større i forhold til det opprinnelige forslaget. Videre skal byggene orienteres mer i retning nord-sør for å skape en åpnere synsakse mot sjøen, noe som naboer i bakkant av planområdet har fordel av. Byggehøyden skal stige østover mot eksisterende nærings- og industribebbyggelse som har tilsvarende byggehøyde som det åpnes for i detaljplanen.

## Konklusjon

Statsforvalteren kommer etter dette til at detaljplanen for Grandfjæra øst er vedtatt i samsvar med plan- og bygningsloven. Kommunens arealbruksvurderinger bygger på saklige planfaglige og forvaltningsmessige krav. Det foreligger ikke saksbehandlingsfeil som kan ha virket bestemmende på innholdet i planen.

Vi stadfester Molde kommunes planvedtak. Klagene blir ikke tatt til følge.



## Statsforvalterens vedtak

Statsforvalteren stadfester Molde kommunes godkjenning av detaljregulering for Grandfjæra øst, planid 201921, i sak PS-70/22 den 15. september 2022.

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

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

Med hilsen

Andreas Welle Rusten (e.f.)  
fagleiar

Therese Småland  
seniorrådgivar

*Dokumentet er elektronisk godkjent*

### Kopi til:

ARKITEKTENE BBW AS	Fabrikkvegen 13	6415	MOLDE
GRAND FIÆRE UTVIKLING AS	Grandfjæra 28	6415	MOLDE
MOLDEGÅRD VEL	c/o Anne-Marit H Brevik	6415	MOLDE
	Strandgata 25		
FANNEBO BORETTSLAG	c/o Møre og Romsdal	6402	MOLDE
	Boligbyggelag Postboks 2036		
ADVOKATFIRMAET SCHJØDT AS	Postboks 2444 Solli	0201	OSLO
HØVDING EIENDOM AS	Lille Øverberg vei 12	1397	NESØYA
OSHAUG AS	Grandfjæra 20	6415	MOLDE
TRØNDELAG FYLKESKOMMUNE	c/o Statens Vegvesen Region Midt	6404	MOLDE
FYLKESVEGNETT	Postboks 2525		
Ann-Christin Hoel Lervik	Steinskaret 11	6416	Molde
Rolf Vorpenes	Grandvegen 16 D	6415	MOLDE
Iver Kåre Mjelve	Fannestrandvegen 43	6415	MOLDE
Anne-Marit Heggdal Brevik	Strandgata 25	6415	Molde
Hans Peter Møller	Fannestrandvegen 44	6415	MOLDE
Kai Andre Mortensen	Grandvegen 12	6415	MOLDE
Tuva Natland-Vik	Fjellbruvegen 8 A	6415	Molde
Anker Torleif Grøvdal	Grandvegen 14	6415	Molde
Jan Kjell Hoel	Grandvegen 13	6415	MOLDE