

SAKSFRAMLEGG**Saksbehandler: Knut Berg**

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Planutvalget - Ørland kommune	

Reguleringsplan for Hovde Sør - Klage på kommunestyrets vedtak i sak 12/75 fra møte 28.06.12**Vedlegg:**

- 1 Reguleringsplan for Hovde sør (sak 12/202) - Egengodkjent av Ørland kommunestyre den 28. juni 2012 - Merknader til klage
- 2 Avtale om overdragelse av fast eiendom - signert
- 3 situasjonskart
- 4 Innspill fra Mette og Erling Albrigtsen levert 14.2.2012
- 5 Merknad til planforslag - Reguleringsplan for Hovde sør
- 6 Merknad til reguleringsplan for 66/449 m.fl. - Kontraktsbrudd
- 7 Reguleringsplan/Snitt gjennom BF2 og BF4
- 8 Klage vedr. vedtak i kommunestyret 28.6.2012 - egengodkjenning av reguleringsplan for Hovde Sør
- 9 Klage på reguleringsplan Hovde Sør
- 10 Reguleringsplan Hovde Sør, egengodkjent 28.06.12
- 11 Reguleringsbestemmelser for Hovde Sør - Egengodkjent 28.06.12
- 12 Perspektiver fra BF2 eksisterende bolig (Erling Albrigtsen)
- 13 Egengodkjent reguleringsplan Hovde Sør, revidert 08.10.12
- 14 Egengodkjente reguleringsbestemmelser Hovde Sør, revidert 08.10.12
- 15 Perspektiv BF4 - Husrekke i en etasje
- 16 Reguleringsplan Hovde Sør - Kommunestyrets vedtak 28.06.12

Sakens bakgrunn og innhold

Forslag til reguleringsplan for Hovde Sør ble egengodkjent av kommunestyret i møte 28.06.12. Følgende enstemmig vedtak ble fattet i sak 12/75:

Kommunestyret finner - med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 - å kunne godkjenne forslag til reguleringsplan for Hovde Sør, datert 12.03.12 med siste revisjonsdato 22.06.12, og tilhørende reguleringsbestemmelser, datert 12.03.12 med siste revisjonsdato 31.05.12.

I brev av 07.09.12 påklager advokatfirmaet Vogt & Wiig Advokatfirma Trondheim, på vegne av Erling Albrigtsen, kommunestyrets vedtak fra møte 28.06.12 til Fylkesmannen i Sør-Trøndelag. I klagen anføres generelle betraktninger om bakgrunnen for igangsetting av planarbeidet, grunneiers muligheter for innspill ved utarbeidelse av planforslaget,

generelt om planens utforming og forholdet til eksisterende bebyggelse. For utfyllende begrunnelse vises til vedlegg.

De vesentligste momenter i klagen kan kort oppsummeres slik:

- Avtale om frivillig grunnavståelse til kommunen forutsetter at grunneier har mulighet til å påvirke utnyttelsen av arealet, og rett til å påse at kommunen i planprosessen tar hensyn til omkringliggende landskap og bebyggelse. Klager mener å ikke ha fått denne mulighet i det løpende planarbeidet. Klager viser til sitt merknadsskriv av 10.05.12 der han påpeker kontraktsforpliktelser, konkrete mangler ved planforslaget og dårlige og uhensiktsmessige planløsninger.
- Klager viser til brev av 22.06.12 som ble fremlagt i forbindelse med kommunestyrets behandling av reguleringsplanen vedrørende merknader til planforslaget. Merknadene gjelder kontraktsforpliktelser i forhold til omkringliggende bebyggelse og utnyttelse av byggeområde BF4. Klager krever at bebyggelsen kun kan føres opp i en etasje.
- Det kommer ikke fram av planbeskrivelsen om bakgrunnen for valg av planløsning og måten utnyttelsen av området er beregnet. Klager er ikke enig i måten å beregne utnyttelsesgraden for området.
- Strukturen i bebyggelsesplanen fremstår som streng og uvennlig og gjenspeiler ikke områdets egenart.
- Det foreligger ingen markedsundersøkelse som viser behovet for slik ensartet og tett bebyggelse.
- Det er ikke satt av noe areal til tjenesteyting/næring eller offentlige formål, bl.a. barnehage i området.
- Planen bærer preg av at barn ikke er prioritert. Nærlekeplasser og kvartalslekeplasser er plassert på restarealer. Lekeplassene ligger værutsatt til. Det er ikke lagt opp til fellesareal/ møteplasser for voksne.
- Gang- og sykkelveger er ikke integrert som en del av planen.
- Med henvisning til kjøpekontraktens pkt. 14 kan klager ikke se at kommunen har ivarettatt sine forpliktelser ved utarbeidelsen av reguleringsplanen. Det forventes en ny planstruktur som medfører forskjellige utnyttelsesgrader.
- Kommunen har på bakgrunn av sine kontraktsforpliktelser ikke tatt tilstrekkelig hensyn til eksisterende bebyggelse, og at dette forholdet er tillagt minimal betydning i planarbeidet.
- At alle som etablerer seg i boligområdet ikke vil kunne påregne full sjøutsikt er selvsagt korrekt, men det må tas hensyn til at eksisterende bebyggelse ble etablert for flere år siden, herunder klagers bolig som ble oppført i 1975.
- Klager ber om at kommunestyrets reguleringsvedtak blir opphevet fordi planen ikke ivaretar kommunens kontraktsforpliktelser.

I brev av 28.08.12 påklager Marit S. Albrigtsen kommunestyrets vedtak fra møte 28.06.12 om å godkjenne reguleringsplan for Hovde Sør til Fylkesmannen i Sør-Trøndelag.

- Klager har kjøpt boligtomt innenfor planområdet av sin far, Erling Albrigtsen, med overskjøting pr. 30.01.12. Hun mener ikke å ha fått noen form for informasjon fra kommunen i planarbeidet, eller oppfordring til innspill og merknader.
- Klager viser til at planlagt byggegrense i felt BK12 ikke er tegnet inn på en forskriftsmessig måte. Planlagt boligbebyggelse kommer for nær grensen til hennes ubebygde tomt. Hun krever at avstanden til grensen økes.

I brev av 09.08.12 påklager Åge Kotte kommunestyrets vedtak fra møte 28.06.12 om å godkjenne reguleringsplan for Hovde Sør til Fylkesmannen i Sør-Trøndelag. Åge Kotte er etablert i eksisterende boligfelt Hovde II og er gjenboer til regulert boligfelt på Hovde Sør.

- Klager viser til at han etablerte seg på Hovde II i 1980 og har vært klar over at det aktuelle området på Hovde Sør ville bli lagt ut til boligformål. Dog har han sett for seg at området ville bli regulert med lav bebyggelse, slik som Hovde II er bebygget.
- Klager viser til at det i planbeskrivelsen legges vekt på at det skal være åpne siktlinjer ut til sjø, men dette er ikke ivare tatt for eksisterende bebyggelse på Hovde II. Utsikt er ikke viktig bare for nye beboere, men også for de som bor i eksisterende bebyggelse.
- Den vedtatte reguleringsplanen har redusert verdien av klagers eiendom med et betydelig beløp, og klager annonserer at han av den grunn vil fremme erstatningskrav mot Ørland kommune.
- Klager bemerker at det er gjort feil i beregningen av utnyttelsesgraden for området og at det er presset inn 9 boenheter mer enn det som Fylkesmannen krever.

Administrasjonens vurdering

I klage fra Erling Albrigtsen blir forhold knyttet til inngått avtale med kommunen om grunnavståelse blandet sammen med reguleringsplanprosessen. Foreliggende klage fra Erling Albrigtsen må vurderes etter den forvaltningsmessige og planfaglige del i saken, ikke den privatrettslige. Fylkesmannen er ikke klageinstans i forbindelse med uoverensstemmelser knyttet til den privatrettslige del. En slik sak må fremmes for domstolene.

Kommunen er reguleringsmyndighet og har ansvar for at planer blir utarbeidet i samsvar med overordnet planverk. Det foreligger ingen avtaler om at grunneier skal godkjenne reguleringsplan, men grunneier har selv sagt anledning til å fremme innspill og merknader til planen slik som alle og en hver har anledning til.

I forbindelse med utarbeidelsen av kommuneplanens arealdel i 2003 stilte Fylkesmannen klare krav med hensyn til utnytting av arealene. Dette for at det er tale om å omdisponere landbruksjord, og at høy utnytting av området vil medvirke til at presset på bruk av landbruksjord til utbyggingsformål andre steder vil bli redusert.

Ved utarbeidelse av en reguleringsplan må det tas en rekke hensyn. Det gjelder hensynet til omkringliggende bebyggelse og landskapet, men også en rekke overordnede hensyn må tas. Hensynet til landbruksjord veier tungt. De forutsetninger Fylkesmannen hadde stilt i forbindelse med kommuneplanprosessen måtte selvsagt videreføres i reguleringsplan for det aktuelle område. Det er gjennomført samrådsmøter mellom kommunen og bl.a. Fylkesmannen. Her ble forutsetningen om utnyttelsesgrad gjentatt. I tillegg er dette presisert av Fylkesmannen i høringsuttalelser.

I kommuneplanens arealdel er aktuelle område og tiliggende bebygde områder avsatt til boligformål. Det er forutsatt at hele det utblinkede området i arealdelen skal reguleres. Det er ikke slik at beregning av utnyttelsesgrad kun skal gjelde dyrka mark, eller ervervet grunn, men hele området skal vurderes med hensyn til utnyttelse. Dette er viktig for å unngå press på dyrka mark andre steder. I denne sammenheng kan nevnes at vi er i gang med ny reguleringsplan for Brekstad sentrum der det legges stor vekt på fortetning, nettopp for å unngå press på dyrket mark. Det som anføres i klage fra Erling Albrigtsen og Åge Kotte blir derfor feil tolkning av utnyttelsesbegrepet.

Fylkesmannen krevde i utgangspunktet høyere utnyttelse av området enn det vedtatte reguleringsplan nå legger opp til. Kommunen fikk gjennom dialog med Fylkesmannen aksept for lavere utnyttelsesgrad, bl.a. fordi vi så at Fylkesmannens krav kunne resultere i blokkbebyggelse, og som åpenbart ville være til skade for Albrigtsen. Planforslag med blokkbebyggelse som ble utarbeidet viser dette. Av landskapsmessige hensyn, og av hensyn til annen planlagt bebyggelse i området, måtte boligblokker plasseres i øvre del av området, en plassering som ville gi redusert utsikt fra eksisterende bebyggelse.

Fylkesmannen aksepterte altså forslaget som innebærer knapt to boenheter pr. brutto dekar areal, men uttrykte seg samtidig kritisk til den lave utnyttelsesgraden. I vedtatte reguleringsplan ser vi at utnyttelsesgraden er satt aller lavest i det området som ligger nærmest Erling Albrigtsen. Dette av hensyn til eksisterende bebyggelse.

Erling Albrigtsen anfører i sin klage at han ikke har hatt anledning til å påvirke utforming av planforslaget. Det er riktig at han ikke ble engasjert til å bistå i arbeidet med å utarbeide planforslag, det arbeidet engasjerte kommunen et arkitektfirma til gjøre. Hans innspill til planarbeidet ble imidlertid vurdert i planarbeidet. Etter at skisseforslag var utarbeidet, og før endelig planforslag ble fremmet til politisk behandling, hadde kommunen jevnlig henvendelser til Erling Albrigtsen. Dette gikk både på endringer av tomtegrenser/ ervervsgrenser og konkrete endringer i planforslaget.

Når det gjelder henvisninger til mislighold i forhold til inngått avtale om grunnkjøp, er dette som nevnt privatrettslige forhold. Dog vil vi nevne at det er kommunens oppfatning at avtalen ikke er misligholdt gjennom den vedtatte reguleringsplan. Formuleringen i avtalen gir ikke Erling Albrigtsen større rett til å styre planarbeidet enn enhver annen nabo ville hatt, d.v.s. at bestemmelsen i avtalen ikke gir Albrigtsen noen vetorett i forhold til planens utforming. Kommunen kan ikke på privatrettslig grunnlag binde opp sin reguleringsmyndighet på den måten. Det har vært kommunens forutsetning at hele eiendommen skal kunne benyttes til boligbebyggelse, og det var også avgjørende for avtalte vederlags størrelse.

Formannskapet har etter at klagen ble mottatt anmodet planutvalget om å imøtekomme Erling Albrigtsens krav om at boligbebyggelse i felt BF4 skal oppføres i en etasje, og at reguleringsbestemmelsene endres i samsvar med dette. Dette er gjort med bakgrunn i at

det er viktig å få gjennomført overskjøting av arealet til kommunen så snart som mulig. Det er mangel på byggeklare kommunale tomter på Brekstad.

Etter administrasjonens vurdering bør klage fra Marit Albrigtsen tas til følge ved at husrekken i BK12 reduseres fra 5 boliger til 4 boliger. Ved en slik endring vil det bli 4,0 m fra nærmeste bolig til nabogrensen. Dette foreslås i erkjennelse av at det blir for trangt i boligrekken på dette feltet.

Åge Kottes vesentligste innvendinger gjelder tap av utsikt fra hans boligeiendom i Flåttenveien. Han har også egne betraktninger rundt hvordan reguleringsplan for Hovde Sør burde vært utformet. Innvendingen til godkjent reguleringsplan er knyttet til at ny boligbebyggelse er for konsentrert og at bebyggelsen bør være i en etasje, dette med henvisning til at eksisterende bebyggelse på Hovde II.

Når det gjelder krav til utnyttelsesgrad og bakgrunnen for at området er regulert som vist på plankartet, vises det til de vurderinger som er gjort i planbeskrivelsen og behandling av saken. For ordens skyld nevnes at det på Hovde II er regulert og oppført bebyggelse i en etasje med muligheter for underetasje. Åge Kottes bolig er oppført med underetasje og er pr. definisjon å betrakte som bygg i to etasjer. Selv om det er god utsikt fra Kottes bolig i dag, vil han miste en del av utsikten til sjøen når ny bebyggelse er oppført. Det vil han også uansett gjøre ved oppføring av boliger i en etasje. Dog vil han kunne se mer av sjøen/horisonten med siktlinje over byggene. Det vises i denne sammenheng til lengdeprofiler som er utarbeidet til planen.

Utvalgsleders innstilling:

1. Planutvalget tar til følge klage i brev av 07.09.12 fra Erling Albrigtsen v/Vogt & Wiig Advokatfirma Trondheim når det gjelder utforming av bebyggelse i felt BK4 med følgende presisering:
 - Gesimshøyde og mønehøyde for planlagte boliger i felt BK4 reduseres fra henholdsvis 6,0 m og 8,0 m til henholdsvis 2,8 m og 4,8 m. I boligrekken skal føres opp boliger i en etasje med saltak og takvinkel mellom 20 og 27 grader.

Øvrige forhold som påklages i brev av 07.09.12 fra Erling Albrigtsen tas ikke til følge. Etter planutvalgets skjønn foreligger det ingen vesentlige momenter som skulle tilsi at planutvalget vil foreslå oppheving av kommunestyrets vedtak fra møte 28.06.12, eller gjennomføre ytterligere endringer reguleringsplanen som følge av klagen.
2. Klage i brev av 28.08.12 fra Marit S. Albrigtsen tas til følge når det gjelder avstand til tomtegrense i felt BK12.
 - Reguleringsplanen endres ved at boligrekken i BK12 reduseres fra 5 til 4 enheter slik at avstand fra planlagt bygning til tomtegrense blir min. 4,0 m.
3. Klage i brev av 09.08.12 fra Åge Kotte tas ikke til følge. Etter planutvalgets skjønn foreligger det ingen vesentlige momenter i klagen som skulle tilsi at reguleringsplan og bestemmelser for Hovde Sør bør endres i forhold til utnyttelse, tomtearrangeringer, etasjehøyder m.m. Gjeldende kommuneplan forutsetter at det i området skal være høy utnyttelse. Regulering av konsentrert småhusbebyggelse har måttet påregnes. Klager

vil miste noe sjøutsikt, men etter planutvalgets skjønn gir ikke dette vesentlig nok grunner til at det skal gjennomføres omfattende endringer i reguleringsplanen.

4. På bakgrunn av endringer som følge av foreliggende klager, godkjenner planutvalget endringer av reguleringsplan for Hovde Sør med tilhørende reguleringsbestemmelser, sist revidert 08.10.12. Planendringene er å betrakte som mindre vesentlige i henhold til plan- og bygningslovens § 12-14.