



## Fylkesmannen i Sør-Trøndelag

Postboks 4710 Sluppen, 7468 Trondheim  
Sentralbord: 73 19 90 00, Telefaks: 73 19 91 01  
Besøksadresse: E. C. Dahls g. 10

15/  
1012

Saksbehandler  
**Lillian Hoem**  
Justis- og beredskapsavdelingen

Innvalgstelefon  
**73 19 91 59**

Vår dato  
**25.01.2017**  
Deres dato  
**18.10.2016**

Vår ref. (bes oppgitt ved svar)  
**2016/8256-421.4**  
Deres ref.  
**11236/2016/L12/THOENG**

Ørland kommune  
Postboks 401  
7129 BREKSTAD

### **Klage på reguleringsplan for Bertelsvika på Storfosna i Ørland kommune - Fylkesmannen stadfester kommunens vedtak**

*Ørland kommune har vedtatt ny reguleringsplan for Bertelsvika, hvor det legges opp til fortetting av planen fra 2004. Det planlegges både flere hytter, flere naust, nye boliger og et litt større område for utleiehytter. Dagens eiere av fritidsboliger og hittil ubebygde fritidsboligtomter er svært negative til fortettingen. Også naboer tett på adkomstvegen til området har påklaget fortettingen. Fylkesmannen har vurdert klagerne anførsler, men har ikke funnet grunnlag for at de kan føre frem. Kommunens vedtak stadfestes.*

Vi viser til oversendelse av klagesak ved brev datert 18. oktober 2016.

#### Saksopplysninger

Reguleringsplan for Bertelsvik ble vedtatt i 2004. Den viste 2 boligtomter, 9 fritidsboligtomter, hvorav 3 allerede var oppført, et område for næring (utleiehytter) og 2 enheter med 4 sammenhengende naustbygg.

Kommunestyret i Ørland vedtok i møte 28. april 2016 ny detaljreguleringsplan for Bertelsvik. Planen er utarbeidet av Kystplan as på vegne av grunneier Olav Sletten. Den nye planen legger opp til fortetting av både boliger og fritidsboliger. Den nye planen viser 9 boligtomter (hvorav 3 er bebygd), 11 fritidsboligtomter (hvorav 5 er bebygd), 2 områder for lekeplass, 2 områder for parsellhager, et litt større område for næring (utleiehytter), som er flyttet i forhold til tidligere plan, og 4 enheter med 3 sammenhengende naustbygg i hver.

Planen har vært på høring og lagt ut til offentlig ettersyn. Fylkesmannen i Sør-Trøndelag og Sør-Trøndelag fylkeskommune kom med vilkår for egengodkjenning. Vilkårene er tatt til følge. I tillegg kom det 12 høringsinnspill fra private.

Kommunen har mottatt 7 klager på planen.

Karin og Steinar Postmyr har påklaget kommunens planvedtak ved brev datert 3. juli 2016. De er eiere av 60/283, en av de bebygde fritidseiendommene i

planområdet. Det anføres at planforslaget legger opp til alt for stor grad av fortetting og at dette ikke ivaretar verdiene til de etablerte i området. Det anføres at særlig utleieenheter vil påføre området ulemper i form av trafikk og sjenanse. Det uttrykkes også bekymring over den innregulerte parkeringsplassen som vil komme ca 10 meter fra deres terrasse. Det er også anført at det området som nå vises som friområde 1 har verdier som ikke vil bli ivaretatt med økningen i antall naust og muligheten for etablering av turvei, gapahuk og bål plass mv. Det stilles også spørsmål ved adkomstveien som er smal og går gjennom ett gårdstun og tett inntil en fjøsvegg på ytterligere en eiendom. Det konkluderes med at den nye reguleringsplanen fratrer eksisterende fritidseiendomsinnehavere all forutsigbarhet, og at kvalitetene i området blir ødelagt.

Planen er videre påklaget av Inger Ane Slettem (udatert klage), medeier i den bebygde fritidseiendommen 60/83. Klagen angår økningen i antall utleiehytter med de konsekvenser det vil få for de omkringliggende fritidsboligene. Videre angår klagen økningen i antall naust med økt trafikk til svaberg og friområde. Det protesteres også på tilretteleggingen for boligutbygging, og vises i den forbindelse til at både Fylkesmannen og Fylkeskommunen har vært kritiske til boligtomter i Bertelsvika. Slik vi forstår klager anføres det at kommunen ikke hensyntar de etablerte i området med en så omfattende fortetting.

Anne-Grethe Eide, eier av 60/282, som er en av de ubebygde fritidsboligtomtene, har påklaget planen ved brev datert 25. juni 2016. Det anføres at flytting av utleieområdet og muligheten for utvidelse til 15 utleieenheter vil redusere verdien av de eksisterende eiendommene betraktelig. Når det gjelder flyttingen av og utvidelsen av naustområdet vises det til at området hvor de nå er plassert er langgrunt og lite brukervennlig som naust. Naustbebyggelsen vil etter Eides syn stenge området og gi store inngrep i naturmangfoldet i området. Det anføres også at veien inn til området ikke er dimensjonert for fortettingen. Det reageres på at det oppstilles rekkefølgekrav når det er 3 tomter fra reguleringen i 2004 som ikke er bebygde, og stilles spørsmål ved å vedta en så stor fortetting uten å stille krav til utbygger om egen adkomst til området.

Marit Sletten, medeier i 60/83 (bebygde fritidseiendom) og eier av 60/284 (ubebygde fritidsboligtomt), har påklaget planen ved brev av 30. juni 2016. Det anføres at planen gir betydelige negative konsekvenser for fritidseiendommen 60/83. Det er særlig flyttingen av området for utleieenheter og økningen i slike som vil påføre deres fritidseiendom ulemper. De ønsker heller ikke etablering av parsellhager med parkeringsplasser rett utenfor sitt inngangsparti og uteområde. Det vises videre til at de kjøpte fritidsboligtomten under forutsetning av at det ikke skulle bli ytterligere utbygging i området, og det anføres at tomten deres nå har sunket betydelig i verdi. Det orienteres også om at Gunnar Sletten, også deleier av 60/83, ikke har fått tilsendt siste informasjon om endring av reguleringsplan for Bertelsvik.

Heidi Kristin Halsen Rønne, eier av 60/280, eksisterende fritidsbolig, har påklaget vedtaket ved brev av 23. juni 2016. Det vises til at de kjøpte tomt i 2004 under lovnad fra grunneier om at det ikke ville bli ytterligere utbygging. Det anføres at det nå legges opp til alt for mange enheter på et lite område, og at fortettingen vil ødelegge området.

Jorunn Stranden, eier av 60/237, enebolig utenfor planområdet svært nær adkomstvegen, har påklaget planen i udatert brev. Det anføres at utbyggingen vil medføre en betydelig økning av trafikk gjennom deres gårds plass. Det bes om at vegtraseen flyttes til et mer egnet og sikkert sted.

Torstein Stranden, grunneier for adkomstveien og eier av 60/52 og 60/34, som begge er eiendommer utenfor planområdet, har påklaget planen ved brev datert 1. juni 2016. Klagen angår i all hovedsak forhold rundt bruk av adkomstvegen som går kloss inntil hans fjøsvegg. Det anføres at vegen gjennom gården allerede i dag er overbelastet og at det ikke kan aksepteres en så omfattende fortetting uten at det anlegges ny og sikker veg et annet sted.

Det vises for øvrig til klagen i sin helhet.

Klagene er vurdert av planutvalget i møte 14. september 2016. Klagene ble ikke tatt til følge, under henvisning til at en ikke kunne se at det var fremkommet nye vesentlige opplysninger i saken som tilsa en endring av planvedtaket. Saken ble deretter oversendt Fylkesmannen i Sør-Trøndelag for endelig avgjørelse. Det vises til saksdokumentene i sin helhet.

#### **Fylkesmannen bemerker:**

Klagene anses fremsatt innenfor klagefristen av personer med rettslig klageinteresse, jf. forvaltningslovens (fvl.) §§ 28 og 29.

#### Klageinstansens kompetanse

Kommunestyrets endelige vedtak om reguleringsplan kan påklages, jf. pbl. § 12-12 tredje ledd, jf. § 1-9.

Departementet er klageinstans for vedtak etter plan- og bygningsloven, jf. § 1-9. Departementets myndighet er i rundskriv T-2/09 av 23. juni 2009 delegert til Fylkesmannen.

Fylkesmannen kan som klageinstans prøve alle sider av saken, men ved prøving av det frie skjønn skal det legges vekt på hensynet til det lokale selvstyret, jf. fvl. § 34 annet ledd siste punkt. Plan- og bygningsloven forutsetter at fastsetting av reguleringsformål er en del av kommunens frie skjønn.

#### Rettslig utgangspunkt

En reguleringsplan er et arealplankart med tilhørende bestemmelser som angir bruk, vern og utforming av arealer og fysiske omgivelser. Kommunen skal sørge for at det blir utarbeidet reguleringsplan for de områder i kommunen hvor dette følger av loven eller av kommuneplanens arealdel, samt der det ellers er behov for det.

Plan- og bygningsloven har i §§ 12-8 til 12-12 saksbehandlingsregler for utarbeidelse og vedtakelse av reguleringsplaner. Gjennom en omfattende planprosess skal ulike løsninger utredes og konsekvenser for området kartlegges. Det endelige vedtak fattes på bakgrunn av denne prosessen, men er likevel underlagt et betydelig skjønn fra kommunens side. Etter plan- og bygningsloven er det kommunestyret som er planmyndighet. Det er altså kommunestyret som avgjør hvilke arealer som skal inngå i planen og hva disse

arealene skal brukes til, etter å ha foretatt en omfattende vurdering av de ulike hensyn som gjør seg gjeldende innenfor planområdet. Dette under forutsetning av at det ikke foreligger innsigelse mot den vedtatte reguleringsplanen fra myndigheter som nevnt i § 5-4.

Utgangspunktet i plan- og bygningsloven er at det nærmere innhold av reguleringsplanen, innenfor lovens rammer, er lagt til kommunestyrets frie, skjønnsmessige vurdering. Ulike hensyn må veies mot hverandre, men det er altså opp til reguleringsmyndighetens skjønn å avgjøre hvilken ressursbruk som er mest hensiktsmessig. Her som ellers må imidlertid vurderingene være saklige og i samsvar med reguleringslovgivningens formål, samt bygge på en forsvarlig saksbehandling og et riktig faktisk grunnlag. Ingen kan sies å ha krav på at et område skal reguleres eller ikke reguleres til et bestemt formål.

Det fremgår av sakspapirene at alle klagerne, med unntak av Jorunn Stranden, også har fremsatt merknader ved høringen. Innholdsmessig er klagene i stor grad en gjentakelse av merknadene fra høringen. Det er gjort noen endringer i planen etter høringen, blant annet som en følge av vilkår for egengodkjenning. En tomt (F5) ble tatt ut og en tomt ble trukket litt lenger unna sjøen (B11), samt omgjort fra bolig til fritidsformål.

Det fremgår av kommunens vurderinger i sluttbehandling av planen at man ønsker å ha tilstrekkelig variasjon i tilbud av bolig- og fritidseiendommer tilgjengelig i kommunen. Samtidig ønsker en å ta hensyn til at fortetting av områder vil føre til endringer og ofte ulemper for eksisterende eiere. Administrasjonen vurderer planen å være i tråd med kommuneplanens arealdel, hvor det gis føringer om at en ønsker fortetting av spredte boliger til boligklynger. Fortettingen medfører omregulering fra LNF-områder til bolig- og fritidsformål, men LNF-områdene det gjelder ligger allerede mellom eksisterende tomter.

Administrasjonen ser at fortetting ofte medfører konflikter i forhold til de som allerede har etablert seg i området med en forventning om områdets utvikling i henhold til gjeldende plan.

Administrasjonen har konkludert med at planen justert etter høring og offentlig ettersyn er et kompromiss mellom utbyggers ønske om å legge til rette for utbygging og eksisterende beboeres ønske om å bevare de eksisterende kvalitetene i området.

I kommunens forberedende klagesaksbehandling fastholdes vurderingene og klagerne anførsler er kommentert. Når det gjelder etablering av boliger i Bertelsvika kommenteres dette slik:

«For kommunen er det viktig med utvikling på Storfosna. Dette kommer også til uttrykk i kommuneplanens arealdel der en vedrørende dispensasjoner står: «Det kan gis dispensasjon for spredt boligbygging der dette styrker eksisterende grendemiljø. Dette gjelder særskilt Storfosna som har store områder egnet for slik utbygging». Hensikten har vært å legge til rette for en tilstrekkelig permanent bosetning på øyene.»

Når det gjelder adkomstvegen, som flere har kommentert at ikke er dimensjonert for fortettingen og den økte trafikken, er det etter høring inntatt et

rekkefølgekrav for å møte innvendingene. Det er angitt at det må etableres ny veg ut av området når 3 nye enheter er etablert, eller før det kan gis byggetillatelse på U1 (utleieenheter).

I kommunens forberedende klagesaksbehandling kommenteres anførsler rundt adkomstveg og inntatt rekkefølgekrav slik:

«Administrasjonen er enig i at adkomst på denne vegen ikke er en god løsning. Dette gjelder ikke minst vedrørende eksisterende bruk og eksisterende plan. Gjennomgang av privatrettslige avtaler av tinglyste vegretter over eiendommene, viser at bare et fåtall eksisterende eiendommer i planområdet har dette. Den nye reguleringsplanen løser ikke disse privatrettslige forholdene. Det kom inn flere høringssvar som berørte trafikkmengden i ny plan. For å imøtekomme dette og begrense nyskapt trafikk i forhold til eksisterende plan ble dette hensyntatt før 2. gangs behandling ved at det ble satt et nytt rekkefølgekrav: «Det må etableres ny veg ut av området når 3 nye enheter er etablert, eller før det kan gis byggetillatelse på U1.» I motsetning til for tidligere plan kan det altså nå ikke etableres utleiehytter før ny adkomst er sikret. Rekkefølgekravet medfører også et større insentiv for å bekoste ny veg inn til området enn med gammel plan og dermed avbøte et allerede eksisterende utfordringer».

Fylkesmannen konstaterer at det ikke kan bygges mer enn tre nye enheter (hytter eller boliger) før rekkefølgekravet om ny veg vil hindre ytterligere utbygging. Kravet vil også slå inn ved oppføring av første utleieenhet.

En av klagerne har stilt spørsmål ved at det oppstilles rekkefølgekrav som også kan bli gjeldende for en hyttetomt som er kjøpt i henhold til tidligere plan. Til dette er å bemerke at nye planer vil gjelde også for fradelte ubebygde tomter som en ikke har skaffet seg byggetillatelse for. Byggetillatelser er dessuten kun gyldige i 3 år, nettopp fordi ønsket utvikling kan endre seg over tid.

Fylkesmannen har for øvrig merket seg at det i planen ikke er tatt stilling til hvor den alternative/nye adkomsten skal gå. Det kan dermed bli behøvelig å regulere inn ny adkomst når rekkefølgekravet slår inn. Det kan således synes som om en kun har skjøvet problemet foran seg.

Fylkesmannen har vurdert klagerne anførsler og kommunens vurderinger, og mener kommunen har foretatt en tilfredsstillende vurdering av klagen. Det vises til kommunens forberedende klagesaksbehandling.

Etter en gjennomgang av saken har vi kommet til at kommunens planvedtak stadfestes. Fortettingen av området er vedtatt etter en grundig planprosess, hvor både offentlige myndigheter og berørte i området har fått komme med innspill. De vilkår for egengodkjenning som ble stilt fra sektormyndighetene er fulgt opp av kommunen og det hefter således ingen innsigelser til planen. Vi kan ikke se at det hefter noen saksbehandlingsfeil ved kommunens behandling.

Selv om flere av klagerne mener kommunen ikke har hensyntatt deres innspill i tilstrekkelig grad er de hørt i henhold til lovens krav. Fylkesmannen har forståelse for at klagerne kan ha en annen oppfatning av hva som fremstår som den beste løsningen på utviklingen av området. Utgangspunktet i plan- og bygningsloven er imidlertid at det nærmere innhold av reguleringsplanen, innenfor lovens rammer, er lagt til kommunestyrets frie, skjønnsmessige

vurdering. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner vil det alltid kunne diskuteres hvilken løsning som er den beste. Det er derfor viktig å påpeke at reguleringsmyndigheten er lagt til kommunen, og at planprosessen skal sikre at areal- og ressursbruken blir til størst mulig gagn for den enkelte og for samfunnet som helhet. Det vil innebære at ulike hensyn må veies mot hverandre, men at det er opp til reguleringsmyndighetens skjønn å avgjøre hvilken ressursbruk som er mest hensiktsmessig. Her som ellers må imidlertid vurderingene være saklige og i samsvar med reguleringslovgivningens formål, samt bygge på en forsvarlig saksbehandling og et riktig faktisk grunnlag. Ingen kan sies å ha krav på at et område skal reguleres eller ikke reguleres til et bestemt formål.

Kommunen har etter det vi kan se foretatt en tilstrekkelig vurdering av både fordeler og ulemper med fortetting av Bertelsvika. Kommunen har lagt vekt på legitime og relevante hensyn i planprosessen, og vi har ikke funnet grunnlag for å overprøve kommunens frie skjønn i forhold til hva som totalt sett vil gi den beste arealdisponeringen i området.

#### Konklusjon:

Fylkesmannen har ikke funnet grunnlag for å sette Ørland kommunes planvedtak til side. Vi har ingen bemerkninger til lovanvendelsen eller skjønnsutøvelsen, og vi kan ikke se at det hefter saksbehandlingsfeil ved kommunens behandling som kan ha virket inn på vedtakets innhold.

I medhold av pbl. § 1-9 og etter delegering fra departementet fattes følgende

#### **vedtak:**

Ørland kommunes vedtak av 28. april 2016, i sak 16/37, vedrørende Reguleringsplan for Bertelsvika stadfestes. Klagene har ikke ført frem.

Fylkesmannens vedtak er endelig og kan ikke påklages videre i forvaltningen, jf. fvl. § 28.

Med hilsen

Trond Flydal (e.f.)  
ass. direktør

Lillian Hoem  
juridisk seniorrådgiver

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.*

#### Kopi:

Torstein  
Stranden

Plassbergveien  
3

7160

BJUGN

Anne-Grethe Eide	Solvangen 157	7027	TRONDHEIM
Kystplan AS	Storhaugveien 8	7240	HITRA
Marit Sletten	Sverdrups vei 15	7020	TRONDHEIM
Olav Sletten	Nordlandsveien 170	7150	STORFOSNA
Jorunn Stranden	Alf Godagers veg 60B	7081	SJETNEMARKA
Inger Ane Slettem	Gamle Gardermoveg 19	2067	JESSHEIM
Steinar og Karin Postmyr	Sigurd Slembesv. 18A	7562	SAKSVIK
Heidi Kristin Halsen Rønne	Ivers vei 6	7130	BREKSTAD