



SAKSFRAMLEGG

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>
	Hovedutvalg anlegg, drift og arealbruk - Bjugn kommune	

Saksbehandler: Bjørnar Groven

Reguleringsplan Strand gnr.71, bnr. 28. Behandling av klage på Bjugn kommunestyrets planvedtak i sak 08/28

Vedlegg:

1. Klage fra Bente Malmo og Morten Marøy datert 25.07.2008 med vedlegg
2. Bilde

Sakens bakgrunn og innhold:

Bjugn kommunestyre vedtok reguleringsplanen for eiendommen Strand gnr. 71, bnr. 28 den 01.07.2008 i sak 08/28. Planen omfatter også eiendommen gnr. 71, bnr. 93.

Eierne av gnr. 71, bnr. 93, Bente Malmo og Morten Marøy påklager i brev av 25.07.2008 kommunestyrets planvedtak.

Klagerne har klagerett og klagen er rettidig framsatt.

Klagen går i hovedsak ut på at klagerne er uenig i graden av utnyttelse innenfor reguleringsplanen slik det framgår av punkt 1.6 i reguleringsbestemmelsene. De mener at utnyttelsesgraden for eiendommen Strand gnr. 71, bnr. 28 skal være totalt 125 m² BYA inkl. garasje/uthus, mens reguleringsbestemmelsene har fastsatt utnyttelsesgraden til 125 m² BYA inkl. garasje/uthus for hver enkelt tomt innen planområdet. Det er 4 nye enkelttomter innen planområdet samt klagerne eiendom. Bakgrunnen for at klagerne mener dette er med referanse til kommunedelplanen for Lysøya som ble vedtatt i 2007. I bestemmelsene til kommunedelplanen for Lysøya er det i punkt 2.3 angitt blant annet grad av utnyttelse. For det aktuelle området er grad av utnyttelse for boliger/fritidsboliger angitt til BYA 125 m².

Forøvrig inneholder klagen en rekke forhold og vurderinger som det ikke er aktuelt å gå inn på.

Vurdering:

For de som kun får kjennskap til enkeltsaker kan det kanskje fortone seg som om kommunen og fylkesmannen er dypt uenige om arealforvaltningen i kommunen. Dette er imidlertid ikke kommunens oppfatning. Partene har imidlertid forskjellige hensyn å ivareta og prosesser og vedtak har sine bestemte spilleregler. Synspunkter, formelle rammer og uttrykksform preges av dette.

At klagerne ikke har vært helt fornøyd med kommunens vurderinger og behandling er ikke noe nytt. Klagerne har i alle fall fått anledning til og benyttet denne, til å gjøre sine synspunkter kjente for de besluttende organer i flere sammenhenger og plansaker. Det kan vel hende at administrasjonen ikke alltid spiller opp til brukernes forventninger til å få hyppige og utfyllende svar til enhver tid. I Bjugn kommunen som i andre kommuner i distriktene, er det imidlertid en nær og kontinuerlig dialog mellom administrasjonen og de politiske organer som sikrer at de signaler som gis utad og de oppfølginger som skjer internt er godt forankret.

Klagers prinsipielle klage er meget relevant. Den generelle referansen til kommuneplanen (i dette tilfelle kommunedelplanen for Lysøya), er naturlig.

Når det gjelder forholdet mellom denne kommunedelplanen og reguleringsplanen for Lysøya Opplevelse, som trekkes inn i herværende klage, så er dette et forhold som er behandlet og håndtert i den aktuelle saken, en sak som fortsatt er under behandling på grunn av klage på kommunestyrets planvedtak fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag.

I forholdet mellom kommunedelplanen og reguleringsplanen for Strand som herværende sak gjelder, er det formuleringene under grad av utnyttelse som er det relevante. Som administrasjonen tidligere har uttrykt, ser en i ettertid at formuleringene i bestemmelsene til kommunedelplanens punkt 2.3 kan misforstås. Formuleringen var forøvrig tatt fra et annet planområde i kommunen hvor en slik utbygging som den en her ønsket å få til, var utprøvd og som hadde gitt kommunen inspirasjonen til nettopp denne løsningen her. Dette lå allerede inne i kommuneplanen fra 2005.

Det var altså en helt bevisst føring i kommunedelplanen for Lysøya at en utbygging på eiendommen Strand på Lysøya skulle ha en bebyggelse som hadde et bestemt preg, slik forøvrig eiendommen til klagerne har, og at dette var selve nøkkelen til at området skulle kunne bygges ut.

For kommunen var det åpenbart at dette skulle innbefatte flere tomter/tun både fordi eiendommen Strand er på omlag 4 dekar og dessuten delt i to adskilte parseller av eiendommen gnr. 71, bnr. 93 som eies av klagerne.

Den dialogen som var pr. e-post mellom en av klagerne og administrasjonen (vedlegg 5 til klagen) ble ikke av administrasjonen oppfattet som et spørsmål om avklaring av antallet bygg/tun på eiendommen, men som en ren avklaring av begrep.

Administrasjonen var derfor ikke oppmerksom på en mulig misforståelse omkring dette spørsmålet før reguleringsplanarbeidet for eiendommen Strand ble påstartet.

Under behandlingen av reguleringsplanen for eiendommen Strand var kommunen imidlertid blitt oppmerksom på forholdet både når planen var til 1. gangs behandling og under sluttbehandlingen. Kommunestyrets planvedtak i sak 08/28 bygger derfor ikke på noen misforståelse. Reguleringsbestemmelsenes punkt 1.6 er et bevisst planfaglig valg. Som sådan vil reguleringsplanen for eiendommen Strand formelt overstyre kommunedelplanen for Lysøya når det gjelder disse forholdene ut fra plan- og bygningslovens § 20-6, siste avsnitt.

Det er selvsagt beklagelig at det evt. skulle ha vært en misforståelse mellom kommunen og klagerne under behandlingen av kommunedelplanen for Lysøya. Hadde dette forholdet blitt klart for kommunen under den prosessen, ville formuleringene blitt endret

slik reguleringsplanen for eiendommen Strand nå har lagt opp til. Et slikt kommuneplanvedtak ville forøvrig ikke vært gjenstand for klage fra herværende klagere.

Oppsummering:

Selv om det her kan ha vært misforståelser mellom klagerne og kommunen under behandlingen av kommunedelplanen for Lysøya, har prosessen med reguleringsplanen for eiendommen Strand gitt klageren god anledning til å få sine synspunkter vurdert og behandlet. Bjugn kommunestyre har gjort et klart og bevisst valg i denne saken.

Ut fra dette er det naturlig å holde fast på kommunestyrets vedtak i sak 08/28 og tilrå fylkesmannen å avvise klagen.

I og med at det så vidt vi er kjent med fortsatt gjenstår avklaring om adkomstrettigheter for planområdet, vil en i dette tilfelle tilrå å gi klagen utsatt iverksetting av tiltak i henhold til forvaltningslovens § 42 inntil klagen er avgjort av fylkesmannen.

Hovedutvalgslederens innstilling:

Hovedutvalg for anlegg, drift og arealbruk som fast utvalg for plansaker, finner ikke å ta klagen til følge i medhold av plan- og bygningslovens § 27-3. Utvalget tilrå fylkesmannen å avvise klagen.

Klagen gis utsatt iverksetting av tiltak i henhold til forvaltningslovens § 42 inntil klagen er avgjort av fylkesmannen