

SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Planutvalget - Ørland kommune	
	Kommunestyret - Ørland kommune	

KLAGE PÅ EGENGODKJENNING AV DETALJREGULERINGSPLAN - OTTERSBO IV - PLANID 5015201801

Rådmannens innstilling

Med hjemmel i forvaltningslovens §33 finner Planutvalget at det ikke er kommet nye opplysninger i saken og fremmer følgende innstilling til kommunestyret:

Kommunestyret ser ikke at det foreligger nye momenter i saken, og tar ikke klagen til følge. Klagen sendes til klagebehandling hos Fylkesmannen i Trøndelag, jf. forvaltningslovens §34.

Sakens bakgrunn og innhold

I sak 19/47 «NY sluttbehandling av Detaljregulering Ottersbo IV - PlanID 5015201801» den 20.06.2019 fattet Ørland kommunestyre følgende vedtak:

«Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 godkjennes Alternativ 1 - PlanID 5015201801 Ottersbo IV, med planbestemmelser og plankart sist revidert 15.04.2019.»

Planutvalget hadde i sin innstilling til kommunestyret foreslått å godkjenne alternativ 2.

I voteringen ble planutvalgets innstilling ble satt opp mot forslag fremmet av Finn Olav Odde (SP). Forslag fremmet av Finn Olav Odde (SP) på vegne av SP, ble vedtatt med 12 mot 8 stemmer.

Det ble innen klagefristen mottatt 3 klager:

- Ottersbo IV velforening
- Bergthor Lund og Asdis Maria Brynjolfsdottir
- Kim Wullum og Jeanett Rædergård

Klagen fra Ottersbo IV velforening og Bergthor Lund og Asdis Maria Brynjolfsdottir omhandler hovedsakelig prosess og regulering av nytt areal til rekkehus/tomannsboliger. Klage fra Kim Wullum og Jeanett Rædergård omhandler i hovedsak prosess og byggehøyde vedrørende steinfylling i nord.

Klagene er gjengitt i sin helhet i vedlegg.

For informasjon vedrørende planens innhold, herunder vurdering av alternativ 1 og 2 vises det til tidligere saksbehandling.

Administrasjonens vurdering

Administrasjonen mener klagene er innkommet rettidig og tas opp til behandling.

Revidering av reguleringsplanen for Otterbo IV har vært gjenstand for en omfattende prosess. Før formell igangsetting av planprosess for Ottersbo IV vises det til følgende politiske vedtak:

- 28.05.2015 – **Kommunestyre** - Forslag til reguleringsplan Ottersbo IV – Godkjenning av reguleringsplan
- 18.11.2015 - **Planutvalg** - Mindre endring av reguleringsplan for Ottersbo IV
- 25.11.2015 – **Landbruksnemd** - Fradeling av areal til boligformål og pumpekum m.m. på 1621/82/46, Bjørn Anderssen

Formell planprosess i henhold til plan og bygningsloven har vært:

- 02.02.2018 – Varsel om oppstart av planarbeid for revidering av plan fra 2015. Planavgrensningen er beskrevet som gjeldende reguleringsplan, med tillegg av et område i vest (gnr. 82, bnr. 46) der det planlegges oppføring av rekkehus.
- 26.02.2018 – Åpent møte i forbindelse med planarbeidet.
- 02.03.2018 - Frist for innspill til planarbeidet. For informasjon om innkommende merknader til planoppstart og hvordan disse er håndtert i planen vises det til planbeskrivelsen.
- 14.11.2018 - **Planutvalg** - Vedtak om å sende forslag til reguleringsplan på høring.
- 01.01.2019 - Høringsfrist

Etter høring har planen vært politisk behandlet som følger:

- 13.02.2019 – **Planutvalget** Drøftingsak - Ottersbo IV, reguleringsendring».
- 10.04.2019 – **Planutvalget** «Sluttbehandling av Detaljregulering Ottersbo IV» sendte saken tilbake til administrasjon for at det skulle utarbeides ny sak med 2 alternative planforslag – et inklusive område B38-40, og et uten B38-40.
- 15.05.2019 – **Planutvalget** «NY sluttbehandling av Detaljregulering Ottersbo IV» - fremmet saken til kommunestyret med innstilling på at Planforslag Alt. 2 godkjennes (uten område B38-40).
- 23.05.2019 - **Kommunestyret** «NY sluttbehandling av Detaljregulering Ottersbo IV» - sendte saken tilbake til planutvalget for videre utredning.
- 12.06.2019 - **Planutvalget** «NY sluttbehandling av Detaljregulering Ottersbo IV» gjennomført møte med Bjørn Andersen vedrørende påstander om lovnader om omregulering. Møtereferat vedlagt saken. Planutvalget fremmet saken på ny til kommunestyret, med samme innstilling som sist; at planforslag Alt. 2 godkjennes (uten område B38-40).
- 20.06.2019 – **Kommunestyret**; planutvalgets innstilling ble nedstemt, og planforslag Alt. 1 ble godkjent.

Administrasjonen mener det er lagt til rette for medvirkning som går ut over det som normalt gjøres og som kreves i henhold til plan og bygningsloven. Videre er det gjennomført en langt mer omfattende politisk prosess enn normalt på bakgrunn av høringen. Administrasjonens har en utvidet gjennomgang av klagene i vedlegg. Under er det gitt en kortfattet vurdering av klagene.

Klage på prosess og regulering av nytt areal til rekkehus/tomannsboliger

Klage fra Ottersbo IV velforening konkluderer med:

«Basert på ovennevnte informasjon krever Ottersbo IV velforening derfor at vedtatt omregulering av plan for Ottersbo IV, med utvidelse av planområde i vest, kjennes ugyldig. Vi krever samtidig at det kjøres en ny og inkluderende planprosess, og at dette gjøres med full åpenhet og innsyn i alle sakens avtaler, dokumenter og lovnader.»

Klagen fra Bergthor Lund og Asdis Maria Brynjolfsdottir konkluderer med:

«Reguleringen av området kan så etter undersøkelsen bli tatt opp igjen, nå med fullstendig og riktig informasjon i alle offisielle dokumenter og kommunens tidligere løfter og avtaler oppe på bordet.»

Administrasjonen vil påpeke at det er gjennomført en omfattende prosess rundt planarbeidet. Kravet om å ta ut tomtene B38-40 er godt kjent og opplyst i saken. Det er planutvalg og administrasjon som har vært involvert i planprosessen frem til kommunestyrebehandling. I administrasjonens innstilling til planutvalget og i planutvalgets innstilling til kommunestyret, er det etterkommet ønske fra eksisterende beboere i planområdet om at B38-40 tas ut av planen.

Klagene omhandler påstander om muntlig avtale med Bjørn Andersen. Før sluttbehandlingen i kommunestyret ble dette ryktet undersøkt. For å avklare med Bjørn Andersen hvilke muntlige avtaler han eventuelt har inngått med noen i kommunen, ble det gjennomført møte med Bjørn Andersen den 04.06.2019. Dette ble vedlagt saken før endelig vedtak. Jamfør møtereferatet er administrasjonen og Bjørn Andersen omforent om at det inngått følgende muntlige avtaler:

- *«Da en anså at en helhetlig vurdering av planområdet var bedre enn to separate planer og at BA sitt areal er relativt lite, kom en frem til en avtale om samarbeid og kostnadsdeling av planarbeidet»*
- *«Behandling etter høring er basert på høringsinnspill og er en politisk behandling. Det kan ikke, og er heller ikke inngått avtaler, eller lovnader om videre behandling av planen etter høring.»*

Det er opp til kommunestyret å fatte endelig vedtak basert på innholdet i de 2 alternativene som er lagt frem. Kommunestyret valgte å fatte et annet vedtak enn forslaget fra administrasjon og planutvalg.

Klage vedrørende prosess og byggehøyde vedrørende steinfylling i nord

Klagen fra Kim Wullum og Jeanett Rædergård omhandler hovedsakelig to forhold:

- Klager er sterkt imot at det bygges hus med 2 etasjer over veien i ytterkant, da det vil bli veldig ruvende og tar utsikt fra alle oss bak.
- Klager lurer på hvilken plan kommunen har for å ta ut og tilsette masser da dette nå har blitt et etablert boligfelt med hovedsakelig småbarnsfamilier.

Administrasjonen kan ikke se at klagen inneholder vesentlig nye momenter ut over det som er omtalt i saksfremlegget der det står:

Etter dialog med naboer er det fremkommet ønske om sikt mellom byggene. I tillegg til at boligene får mindre fotavtrykk, legges det opp til at øverste etasje kun dekker 50 % av underliggende etasjes areal på en slik måte at intensjonen med sikt opprettholdes. Dette reduserer den synlige bebyggelse fra naboer. For å kompensere for dette er det tillatt med sokkeletasje. Maksimal kotehøyde på bygget er satt i plankartet og en sokkeletasjen vil derfor ikke øke tillat høyde på huset. Administrasjonen mener at dette imøtekommer merknader fra naboer.

Etter vedtak av de reviderte planbestemmelsene og plankart om utforming av B27-31, er det forutsatt at skråningen skal opparbeides snarest mulig. Dette har lenge vært et sterkt ønske fra beboere, og det vil bidra til å dempe fjernvirkningene av byggefeltet fra Karlsenget og Rusaset.

Oppsummering

Administrasjonen mener at partenes innspill til innhold i planen er gjort godt kjent for kommunestyret og det er vanskelig å se at en ny planprosess som skissert i klagen, kan bringe frem ny relevant informasjon for utformingen av planene.

For vurdering av innhold i planene vises til saksfremlegg der det oppsummeres følgende:

Det er både fordeler og bakdelar med både alternativ 1 og 2 som nå legges frem. Alternativ 2 ivaretar høringsinnspill fra eksisterende naboer på best måte, mens alternativ 1 ivaretar grunneiers ønske om nye boligområder.

Administrasjonen legger til grunn at kommunestyrets vedtak om å velge alternativ 1 er gjort etter gjeldende demokratiske prinsipper og innenfor deres politiske handlingsrom. På bakgrunn av de undersøkelsene som er gjort mener administrasjonen at det ikke er inngått avtale om hvilket vedtak som skal gjøres i kommunestyret om endelig reguleringsplanen. Dersom det skulle vært gjort slike avtaler, skal ikke kommunestyret ta hensyn til dette.

Kommunestyre kan i henhold til forvaltningsloven §33 velge:

- ikke ta klagen til følge og oversende klagen til klageinstans, som i dette tilfelle er Fylkesmannen i Trøndelag.
- oppheve vedtaket dersom den finner klagen begrunnet.
- endre vedtaket dersom den finner klagen begrunnet

Administrasjonen kan ikke se at det foreligger nye opplysninger i saken, og vil anbefale at klagen ikke tas til følge.

Alternativt anbefales at en endrer vedtaket til alternativ 2 jmfør planutvalgets opprinnelige innstilling. En eventuell opphevelse av vedtaket vil medføre at dagens usikkerhet vil fortsette.

Vedlegg:

- 1 Klage på vedtak - Ottersbo IV
- 2 Klage på vedtak - endring reguleringsplan for Ottersbo IV PLANID 5015201801
- 3 Klage på vedtak - planid 5015201801

- 4 Administrasjonens vurdering av innhold i klagen
- 10 Referat fra møte med grunneier Bjørn Anderssen - 04.06.2019
- 11 Særutskrift NY sluttbehandling av Detaljregulering Ottersbo IV - PlanID 5015201801
- 12 Særutskrift Sluttbehandling av Detaljregulering Ottersbo IV - PlanID 5015201801
- 13 Særutskrift Reguleringsendring Ottersbo IV
- 14 Planbeskrivelse revisjon Ottersbo IV
- 14 Plankart ALTERNATIV 1
- 14 Plankart ALTERNATIV 2
- 14 Planbestemmelser ALTERNATIV 1
- 14 Planbestemmelser ALTERNATIV 2
- 14 Kunngjøring oppstart reguleringsendring Ottersbo IV