



MØTEBOK

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>
	Hovedutvalg næring og drift - Bjugn kommune	

Saksbehandler: Bjørnar Groven

Reguleringsplan Vallersund fritidsområd. Behandling av klage på planvedtak

Vedlegg:

1. Klage fra Victoria og Gustav A. Blom datert 08.01.2006.
2. Klage fra Olav Bergersen datert 13.01.2006.
3. Klage fra advokat Trond Sivertsvik på vegne av Erling Sandnes og Tor Ivar Kristiansen datert 10.01.2006.

Sakens bakgrunn og innhold:

Reguleringsplanen for Vallersund fritidsområde ble godkjent av Bjugn kommunestyre 15.11.2005 i sak 39/05.

Under behandlingen av plansaken har det vært en rekke innspill og merknader til forslaget. Planforslaget har da også gjennomgått betydelig endringer som en følge av denne behandlingen blant annet for å etterkomme krav og ønsker fra offentlige myndigheter og private interessenter.

Planvedtaket ble kunngjort i Fosna-Folket og Adresseavisen 15.12.2005.

Informasjonsbrev om planvedtaket vedlagt oppdatert planmateriale ble sendt alle berørte parter fra kommunen 12.12.2005.

Frist for klage ble satt til 10.01.2006, altså 26 dager etter at kunngjøringen var tatt inn i avisene og 29 dager etter at brev var sendt den enkelte fra kommunen. I tillegg til dette var planen og vedtaket lagt ut på kommunens internettside. Klagefristen skulle derfor med god margin tilfredsstille Forvaltningslovens krav på 21 dager.

Klagen fra Victoria og Gustav A. Blom er rettidig innkommet.

Klagen fra Olav Bergersen er ikke rettidig innkommet uansett om en argumenterer med høytid eller ferie.

Klagen fra advokat Trond Sivertsvik er ikke rettidig innkommet selv om skrivet er datert 10.01.2006. Ekspedisjonen fra advokat Sivertsvik er kun sendt kommune som E-post. Denne E-posten ble mottatt hos kommunen 13.01.2006.

Klagen fra Victoria og Gustav A. Blom gjelder:

- I. Usikker på om privat vannledning er tatt hensyn til i planen ettersom ledningsnettet ikke er angitt på plankartet.
- II. Etablering av et 5 meter bredt friområde mellom eksisterende og nye tomter ved Wenes og Blom er tatt med på plankartet, men ikke i reguleringsbestemmelsene.
- III. Til pkt. 2.3 i reguleringsbestemmelsene burde bestemmelser om takbekledning tas inn.

- IV. Til pkt. 4.4 i reguleringsbestemmelsene burde etasjetall /høyder for felt B vært reduseres til samme bestemmelser som i feltene D, E og F.
- V. Til pkt. 6. Mener det ikke er avsatt tilstrekkelig med naustplass for fellesnaust, altså for eiendommer innen planområdet. Viser til rådmannens bemerkning i saksframlegget.
- VI. Til pkt. 6.1 i reguleringsbestemmelsene bør høyder på naust angis for å hindre innredning av hems/loft.
- VII. Til pkt. 6.2 i reguleringsbestemmelsene må takvinkel angis.

Klagen fra Olav Bergersen gjelder det prinsipielle spørsmålet om tillatelse til bygging i 100-metersbeltet.

Klagen fra advokat Trond Sivertsvik gjelder:

- A. Mener de to tomtene nærmest sjøen skulle vært fjernet i felt E av hensyn til 100-metersbeltet.
- B. Ny adkomst til gnr. 85, bnr. 11 må tas ut.
- C. Adkomst til E-feltet må endres.
- D. Areal for felles naust bør utgå.
- E. Marina i sjøen og på land må utgå eller flyttes.

Vurdering:

Etter rådmannens mening er klagen fra Bergersen og Sivertsvik ikke rettidig framsatt. Klagefristen er også et forhold som skal ivareta den annen parts interesser. Oversittelse av klagefristen er derfor ikke uproblematisk i forhold til den videre behandlingen. I dette tilfelle må planen i alle fall klagebehandles. Dessuten reiser klagen fra advokat Sivertsvik noen spørsmål som er knyttet til at utforming av planen er noe skjønnsmessig fastsatt i sluttbehandlingen. Rådmannen vil derfor i dette tilfelle tilrå at de to for sent framsatte klager gis oppreisning og tas under behandling.

Klagegrunnlaget som fremmes er noe sammensatt både faglig og formelt. En skal her punktvis gjennomgå klagen og kommentere disse:

Klagen fra Victoria og Gustav A. Blom:

- I. Hverken eksisterende eller framtidige ledninger er vist på plankartet. Det framgår av behandlingen av utslippssøknaden at kommunen har funnet det uhensiktsmessig å framstille ledningsnett på plankartet da det stort sett finnes flere mulige løsninger og disse bør drøftes mellom utbygger/grunneier og de berørte parter. Når det gjelder eksisterende ledninger så mister ikke disse sine rettigheter. Dersom de må legges om som en følge av planen er det et privatrettslig forhold som må avklares mellom berørte parter.
- II. Etablering av et 5 meter bredt friområde er et forhold som vises på plankartet og det er både unaturlig og unødvendig og beskrive det nærmere for eks. i reguleringsbestemmelsene.
- III. Til pkt. 2.3 i reguleringsbestemmelsene. Det kunne godt ha vært tatt inn i bestemmelsene krav til takbekledning. Dette er ikke gjort. Forholdet er imidlertid kontrollert at bestemmelsen punkt 2.2.
- IV. Til pkt. 4.4 i reguleringsbestemmelsene. Når etasjetall /høyder for felt B ikke har samme bestemmelser som i feltene D, E og F, skyldes dette at felt B og forøvrig også felt C, skal bebygges med bygninger med en spesiell byggestil. Dette er forøvrig i samsvar med andre bygninger i området ved disse to feltene.
- V. Til pkt. 6. i reguleringsbestemmelsene om tilstrekkelig med naustplass for fellesnaust er å si at planen ikke tar sikte på at det skal avsettes tilstrekkelig med naustplass for at alle skal få eget naust. Man skal sikres plass "i naust" for eks. i fellesnaust eller andre løsninger.

- VI. Til pkt. 6.1 i reguleringsbestemmelsene. Høyder på naust kunne ha vært angitt konkret. Imidlertid er forholdet regulert av punkt 2.2 i bestemmelsene.
- VII. Til pkt. 6.2 i reguleringsbestemmelsene om at takvinkel må angis er å si det samme som i foregående punkt. Forholdet er regulert av punkt 2.2 i bestemmelsene.

Selv om klagen tar opp forhold som kunne ha vært løst annerledes i planen, kan en ikke se at klagen skulle medføre endringer på nåværende stadium. Alle forhold er på relevant måte tatt hensyn til og en endring nå vil måtte medføre nye høringsrunder. Rådmannen mener derfor klagen må avvises.

Klagen fra Olav Bergersen gjelder det prinsipielle spørsmålet om tillatelse til bygging i 100-metersbeltet. Dette forholdet er inngående diskutert under veis i planprosessen. Dette temaet har også medført betydelige endringer i planforslaget. Rådmannen finner det dessuten påfallende at dette temaet på prinsipielt grunnlag stadig vekk tas opp i planbehandlingen av en eier som er den eneste som har etablert seg innefor 100-metersbeltet de siste 10 årene og som dessuten selv ønsker å få sin egen tomt utvidet innenfor 100-metersbeltet, en utvidelse kommunen har åpnet for i sin planbehandling. Rådmannen mener hensynet til 100-metersbeltet er tatt hensyn til i tilbørlig grad i dette tilfelle. Av ny bebyggelse er det bare to nye naustområder samt to nye hyttetomter som kommer innefor 100-metersbeltet. Naustområdene er redusert betraktelig i forhold til opprinnelige planer og lagt på steder der de er til minst mulig sjenanse for øvrige interesser. De to hyttetomtene ligger på oversiden av kommuneveien og er relativt godt avgrenset mot sjøsiden av eksisterende terreng. Selve hyttene vil komme omlag 80 meter fra sjøen.

Klagen fra advokat Trond Sivertsvik:

- A. Fjerningen av de to tomtene nærmest sjøen i felt E av hensyn til 100-metersbeltet er kommentert ovenfor. Faktaopplysningene fra advokaten er feil. Dessuten var ikke motivasjonen for å ta ut to tomter i dette feltet under behandlingen av planen knyttet til spørsmålet om 100-metersbeltet. Det var det totale antallet hytter i feltet, tettheten av tomter isolert i felt E og stedets lokale topografi som var hensynet som ble vektlagt. Igjen er rådmannen overrasket over at parter som selv er etablert mye nærmere sjøen enn det de nye tomtene er, fronter en diskusjon om etablering innen 100-metersbeltet uten å framføre noen konkrete begrunnelser for sine innvendinger.
- B. Adkomst(ene) til gnr. 85, bnr. 11. Adkomsten til bnr. 11 som er tegnet inn fra øst er gjort av hensyn til denne eiendommen. Det er en adkomst der i dag. Så vidt en forstår er dette restene etter en eldre adkomst til området. Da eiendomsgrensene er noe uklare i området er regulering av adkomst her et naturlig ledd i å sikre denne eiendommen en reguleringsmessig rett til adkomst her. Dessuten vil dette sikre en passasje for det stisystemet som er i området. Eksisterende adkomst til eiendommen som advokaten referer til er sannsynligvis adkomsten på nordvestsiden av eiendommen. Denne er også sikret reguleringsmessig. At deler av det arealet denne adkomsten går over er regulert til industri skyldes at arealet er eid av en bedrift. De adkomstrettigheter som bnr. 11 har forbeholdt seg gjennom salget at tomten til næringsvirksomheten, er sikret uavhengig av reguleringsformålet.
- C. Adkomst til E-feltet. Advokaten har også tidligere foreslått en endret adkomst til felt E. Både den tidligere og den nye foreslåtte adkomstløsningen er usedvanlig dårlige sett ut fra et trafikksikkerhetsmessig synspunkt. Rådmannen ser ingen grunn til at reguleringsplanen skal endres på dette punkt.
- D. At areal for felles naust bør utgå synes å inngå i et noe merkelig resonnement. Loven foreskriver at dette temaet skal løses på denne måten og da bør det også løses slik.
- E. Marinaen i sjøen og på land har vært et sentralt tema i diskusjonen av planen. En er kommet til at en marina her både er naturlig og nødvendig av hensyn til den utbyggingen som vil komme. Inngripen i forhold til strandarealene er begrenset sett i forhold til at det ligger en bedrift umiddelbart inntil marinaen. Kommunen har

forøvrig bestrebet seg for å beskytte strandarealene på stedet under planbehandlingen. Vår erfaring er forøvrig at det ikke synes å være tilstrekkelig med ledige båtplasser i andre eksisterende havner i området.

Oppsummering:

Rådmannen kan for sin del ikke se at det er naturlig å etterkomme noen av klagen da de enten bygger på misforståelser av de faktiske forhold, er ivaretatt på andre måter enn det klagerne synes å ha oppfattet eller er grundig vurdert på forhånd.

Ordførerens/Hovedutvalgslederens innstilling:

Hovedutvalg for næring og drift som fast utvalg for plansaker vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens §27-3 jfr. §15, ikke å ta klagen til følge.

Utvalget viser til saksframlegget og tidligere behandling.