



Fylkesmannen i Sør-Trøndelag

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

Saksbehandler
Mariann Renate Lande
Juridisk enhet

Innvalgstelefon
73 19 91 78

Vår dato
28.11.2017
Deres dato
26.10.2017

Vår ref. (bes oppgitt ved svar)
2017/6920-421.4
Deres ref.
2016/4684-62

Osen kommune
Rådhusveien 13
7740 STEINSDALEN

Vedtak - klage på reguleringsplan for Bryggghaugen (Brøggghaugen) på Vingsand - Osen 12/101 m fl

Saken gjelder reguleringsplan for Bryggghaugen i Osen kommune. Planen legger til rette for fritidsboliger, boligbebyggelse, forretning, småbåtanlegg og havneområde m.m. Kommunen godkjente planen. Dette ble påklaget av berørt nabo. Klagen ble ikke tatt til følge. Fylkesmannen har etter en konkret vurdering kommet til at kommunens vedtak stadfestes. Fylkesmannens vedtak er endelig.

Sakens gang

Forslagsstiller Wiggo Wodahl har fremmet forslag til reguleringsplan Bryggghaugen på Vingsand i Osen kommune. Planforslaget omfatter eiendommene gnr. 12, bnr. 1, 1/23, 6, 11, 16, 17, 17/, 17/2, 17/3, 20, 32, 92, 101. Hensikten med reguleringsplanen er å tilrettelegge for fem nye fritidsboliger med tilhørende garasje/naust i området.

Planforslaget ble førstegangsbehandlet av Hovedutvalg for Utvikling og Miljø i møte 15.03.2017, sak 15/17. Planen ble vedtatt sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn.

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 22.03.2017-12.05.2017. I samme periode ble forslaget sendt på høring til regionale myndigheter, berørte grunneiere, kommunens tjenesteområder m.fl. I perioden innkom 12 høringsuttalelser. Disse var Fylkesmannen i Sør-Trøndelag, Sør-Trøndelag fylkeskommune, NVE Region Midt, Kystverket, Statens vegvesen, Mattilsynet, Fiskeridirektoratet region midt, Sametinget, Vingsandkroa AS, Thor Walter Hopen, Eli Soknes Aunet og Erik Aunet. I tillegg en samordnet uttalelse fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag.

Osen kommunestyre vedtok i møte 30.08.2017, sak 41/17, reguleringsplan for Brøggghaugen, plan-ID 1633201605, med bestemmelser og plankart datert 22.08.2017.

Thor Walter Hopen påklaget planvedtaket i brev av 25.09.2017 vedrørende det som i plankartet er benevnt som fritidsbolig nr. 4 i område F2, samt hele område G2. Videre klages det på planlagt vann og avløp.

Osen kommune styre behandlet klagen i møte 25.10.2017, sak PS 56/17. Kommunen fant ikke at klagen inneholdt momenter som ga grunnlag for å endre det opprinnelige vedtaket. Klagen ble ikke tatt til følge.

I oversendelse datert 26.10.2017 ble saken oversendt Fylkesmannen i Sør-Trøndelag for endelig klagebehandling.

Klagen

I klagen anføres det at fritidsbolig på tomt 4 plasseres på for snevert område mellom klager og kroa. Videre pekes det på at garasjer/naust på G2 vil ligge inntil klagers hage og sperre for utsikten. Det vises også til at planlagt vann- og avløpsledning kommer i konflikt med klagers avløp fra septiktank og drenering fra gårdsplass og grunnmur.

Etter at saken er oversendt for klagesaksbehandling har klager sendt inn ytterligere kommentarer til klagen. Fra denne eposten hitsettes;

«Min trivsel er altså ikke noe moment, og heller ikke verdiforringelsen av tomten. Situasjonen er slik at jeg blir innestengt av haugen på nordsiden hvor hyttene tenkes bygd med fri utsikt i alle regninger, og mot øst av Kroa, mot vest av bergformasjonen som er en forlengelse av haugen på den siden. Mot sør der min hage er, er det regulert inn parkplass for trailere med båter og naust/garasjer. Høyden på disse gjør at jeg kan for fremtiden bare se toppene av fjella, og bredden at jeg bare får en smal sektor jeg kan se et stykke av veien igjennom.»

Fylkesmannen bemerker:

Klagen er fremsatt innenfor klagefristen av person med rettslig klageinteresse, jfr. forvaltningsloven (fvl.) §§ 28 og 29.

Klageinstansens kompetanse

Kommunens endelige vedtak av reguleringsplan kan påklages, jfr. pbl. § 12-12, jfr. § 1-9.

Departementet er klageinstans for vedtak etter plan- og bygningsloven, jfr. § 1-9. Departementet 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, jfr. fvl. § 34 annet ledd siste punktum. 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

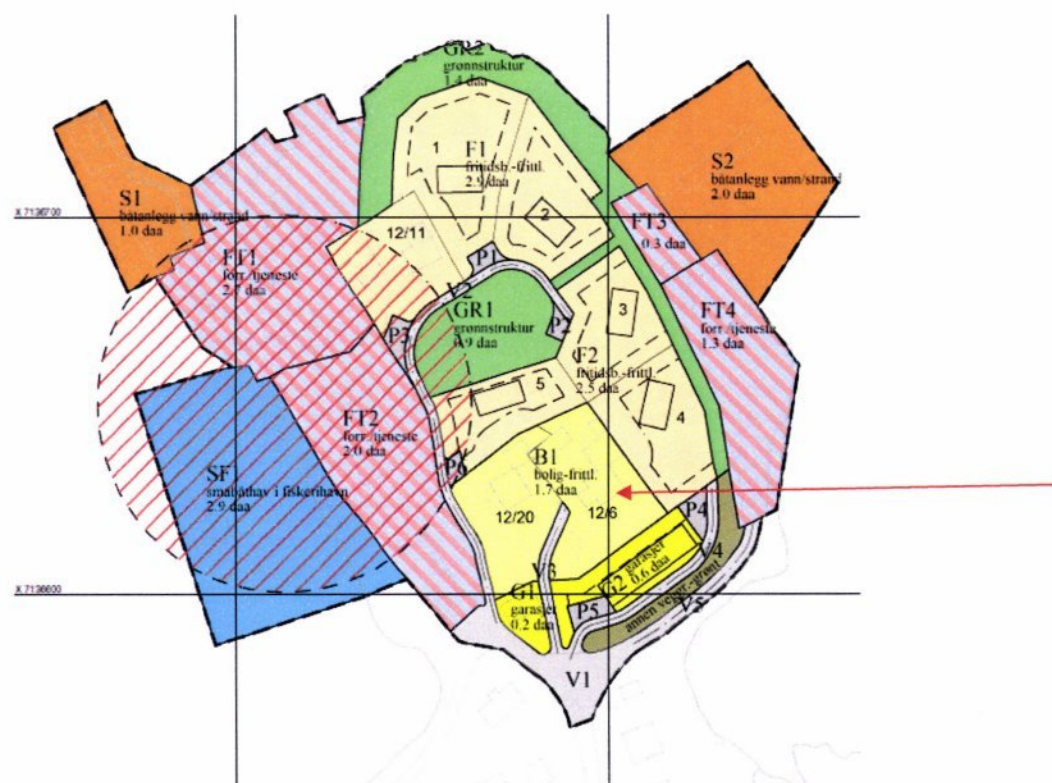
arealene skal brukes til, etter å ha foretatt en omfattende vurdering av de ulike hensyn som gjør seg gjeldende innenfor planområdet. Dette under forutsetning av at det ikke foreligger innsigelse mot den vedtatte reguleringsplanen fra myndigheter som nevnt i § 5-4.

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.

Vurdering

Området er i kommuneplanens arealdel avsatt til fremtidig fritidsbebyggelse, næringsvirksomhet, fritids- og turistformål, boligbebyggelse og LNFR-formål. Planen omfatter 5 nye hyttetomter med garasje/naust/parkering, samt eksisterende bebyggelse. Reguleringsformålene er fritidsbebyggelse, boligbebyggelse, garasje for bolig/fritidsbebyggelse, forretning/tjenesteyting, småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, veg, grøntstruktur, hensynssone, havneområde i sjø.

Nedenfor vises det vedtatte plankart, klagers eiendom er markert med rød pil;



I høringsrunden ble det mottatt merknader fra Sør-Trøndelag Fylkeskommune, Vingsandkroa AS, Eli Soknes Aunet og Erik Aunet, NVE og Fylkesmannen i Sør-

Trøndelag. Fra Kystverket ble det fremmet innsigelse. I vedtakelsen av planen ble merknadene og innsigelsen imøtekommet. Innsigelsen ble trukket.

Fra kommunens forberedende klagebehandling hitsettes følgende hva gjelder klagers anførsler;

«[...] Tomt 4 vil ha et areal på ca. 850 m² og en gjennomsnittlig bredde på 23 m, Dette er omtrent det samme arealet som klagers tomt, og det dobbelte av klagers nabo mot vest. Den eneste begrensningen i utnyttelsen av tomten skyldes at klager har bygget sin garasje helt i tomtegrensen. I forbindelse med andre gangs behandling av saken ble fritidsboligen trukket så langt nord-vest som mulig for å redusere tap av utsikt fra gnr. 12/6.

...Det er i planens bestemmelser inntatt at støpt plate for naust/garasje skal ligge på kote 3. Detaljerte bestemmelser for utformingen av naustene gjør at mønehøyden maksimalt blir på kote 6,7. Dette vil gi redusert utsikt fra bakkeplan på gnr. 12/6.

Klagers bolig har en gesimshøyde på 4,7 m over planert terrengs gjennomsnittsnivå som er 4,9 m. Gesimshøyde over kartnull blir dermed 9,6 m. Garasjene vil følgelig ikke hindre utsikt fra boligens andre etasje.

... Vedlagte tegning er ikke en del av reguleringsaken og vil bli behandlet i forbindelse med byggesak.».

Kommunen har etter merknader i høringsrunde trukket «tomt 4» så langt nord-vest som mulig. Dette ble altså endret etter innspill fra klager. Hva gjelder reguleringsplanens fastsatte høyde og virkninger dette vil få for klager må dette etter Fylkesmannens oppfatning også tilligge i en vurdering av naboulempen i en senere byggesak.

Fylkesmannen er kommet til at forslaget til reguleringsplan er tilstrekkelig grunnlagt hva angår klagers anførsler, og at kommunen gjennom planprosessen har vektlagt relevante og legitime hensyn.

Planforslaget har vært gjenstand for en grundig saksbehandling, hvor både anførte positive og negative konsekvenser er vurdert. Planforslaget har vært på høring, og flere sektormyndigheter har uttalt seg. Det hefter etter det vi kan se ikke innsigelser til den vedtatte planen. Fylkesmannen mener kommunen i tilstrekkelig grad har vurdert de anførsler som ble fremsatt under reguleringsprosessen.

Fylkesmannen har ingenting å tilføye til kommunens vurdering av de fremsatte klageanførselene, og klagen har etter dette ikke nådd frem. Det vil alltid være flere syn på hva som er den beste bruken av arealene, men Fylkesmannen vil presisere at avgjørelsen i utgangspunktet er lagt til kommune. De hensyn det her er lagt vekt på er innenfor de rammer som er lovlige og relevante, og Fylkesmannen finner derfor ikke grunnlag for å overprøve det frie skjønn som Osen kommune har utøvet i forhold til hva som er den mest hensiktsmessige bruken av det regulerte området.

Konklusjon

Fylkesmannen har etter dette ikke funnet grunnlag for å sette Osen kommunes avgjørelse i saken til side. Fylkesmannen har ingen bemerkninger til lovanvendelsen eller skjønnsutøvelse, og vi kan ikke se at det hefter saksbehandlingsfeil ved kommunens behandling som kan ha virket inn på vedtakets innhold.

På bakgrunn av overnevnte fattet Fylkesmannen følgende

Vedtak:

Osen kommune v/kommunestyret sin vedtakelse av reguleringsplan i møte den 30.08.2017, sak 41/17, reguleringsplan for Brøggghaugen, plan-ID 1633201605, med bestemmelser og plankart datert 22.08.2017, stadfestes herved.

Klagen har ikke ført frem.

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

Med hilsen

Trond Flydal (e.f.)
ass. direktør

Mariann Renate Lande
juridisk rådgiver

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

Kopi:

Wiggo Wodahl	Karjolvegen 30	7712	STEINKJER
Thor Walter Hopen	Vingsandveien 467	7740	STEINSDALEN