



Fylkesmannen i Hordaland

Sakshandsamar, innvalstelefon
Laila Pedersen Kaland, 5557 2373

Vår dato
23.11.2015
Dykkar dato
23.10.2015

Vår referanse
2015/14099 421.4
Dykkar referanse
14/1135

Lindås kommune
Kvernhusmyrane 20
5914 ISDALSTØ

Lindås - del av gnr 185 og 188 - områderegeringsplan Knarvik sentrum

Me viser til oversending frå Lindås kommune mottatt her 23.10.2015.

Vedtak:

Fylkesmannen stadfestar kommunestyret i Lindås sitt vedtak av 18.06.2015 i K-sak 59-15.

Bakgrunn for saka

Me legg til grunn at partane er kjende med saksdokumenta, og dei faktiske tilhøva i saka. Me vil likevel kort nemna følgjande frå den tidlegare handsaminga av saka:

Kommunestyret i Lindås kommune godkjende i møte den 18.06.2015, i K-sak 59/15, områderegeringsplan for Knarvik sentrum.

Vedtaket vart påklaga av Knarvik Senter as. I klaga vert det m.a. vist til at planen ikkje er god i høve til å oppnå hovudformålet om å utvikla Knarvik som ein småby med urbane kvalitetar og regionalt særpreg. I den samanheng vert det peika på at planen har grunnleggande grep og mekanismar i seg som er til hinder for at det skjer ei utvikling i høve til mål og forventningar, grunna manglande analysar i forkant av planarbeidet om Knarvik og Nordhordlandsregionen. Det vert vist til at det er ein mangel ved planen at det ikkje er gjennomført nærings- eller handelsanalyse. Klagar viser til fylkesdelplan for senterstruktur og lokalisering av service og handel som har 85 000m² som riktig volum for detaljhandel i Nordhordlandsregionen. At ein legg opp til 130 000m² nytt detaljhandelsareal i denne planen har ikkje forankring i nokon form for prognose. Det vert vist til at det er fare for overetablering ved at det allereie er 155 000m² med detaljhandel i Nordhordland, eit snitt på 5m² per person medan norma er på 2m². Korleis Knarvik senter skal meir enn dobla sitt areal og blir større enn Lagunen er ikkje grunngeve i planen. Det vert vidare vist til at målet med planen er å utvikla ein småby, og ein kan ikkje då samstundes opna for å utvikla eit gigantisk kjøpesenter og la denne utviklinga finansiera fellesgoda som torg, allmenning og gang- og sykkelveggar. Det vert vidare vist til at tidsperspektivet på 30-40 år er i strid med målet i planen, etter å hatt bygge- og delforbod i fleire år treng ein no rask transformasjon og utvikling. Klagar viser vidare til at planen er i strid med § 4.1 og § 4.2 i fylkesdelplan for senterstruktur og lokalisering av service og handel.

I klaga vert det vidare peika på at fram til 2011 vart planen utvikla i tett samarbeid med m.a. grunneigarane i Knarvik. Etter dette har ein ikkje hatt ei grunneigargruppe eller noko form for

reell medverknad. Det vert vist til at planen ikkje er gjennomført etter intensjonane i pbl § 5-1 og er heller ikkje i samsvar med fylkeskommunen sin strategiske næringsplan.

Vidare heiter det i klaga at planen bryt med likehandsamingsprinsippet. I den samanheng vert det peika på at Knarvik senter forskoterte mykje av vegomlegginga ved gjennomføring av ny rundkjøring i sør som oppfylling av eit rekkefølgjekrav som opna for utbygging av 10 000m² i senteret. Det vert vist til at etter at denne rundkøyringa kom er det ikkje trafikale omsyn som tilseier at ein ikkje kan bygga ut området nord for vegen, medan rundkøyring nr 2 er nødvendig for vidare utbygging sør for vegen. Likevel er området nord for vegen det einaste som har krav til detaljregulering før vidare utbygging. Kommunen har ikkje gitt noko svar på kvifor avtalen om utbygging av 10 000m² er broten eller kvifor Knarvik senter er handsama ulikt alle andre i planen.

Arkitektfirmaet Cubus as sendte 18. juli ei likelydande klage på vegne av Knarvik senter as.

Klaga vart handsama av kommunestyret i møte 24.09.2015, i sak PS 079/15, som ikkje tok klaga til følgje. Saka vart deretter sendt Fylkesmannen i Hordaland for klagehandsaming.

Fylkesmannen si vurdering av saka:

Forvaltningslova (fvl) gjeld for Fylkesmannen si handsaming av saka. Fylkesmannen kan som klageinstans prøve alle sider av saka, jf. fvl § 34. Det følgjer likevel av fvl § 34 andre ledd at Fylkesmannen som statleg klageinstans skal ta omsyn til det kommunale sjølvstyret ved prøvinga av det frie skjønn.

Etter plan- og bygningslova (pbl) § 12-12, jf. § 1-9, kan kommunestyret sitt endelege vedtak i regulerings saker klagast inn for departementet. Gjennom Miljøverndepartementet sitt rundskriv T-8/86 er departementet sitt mynde som klageinstans delegert til fylkesmannen.

Planarbeidet skal i samsvar med pbl § 1-1 fremje lova si målsetjing om bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjonar. Det er kommunestyret som er ansvarleg for planarbeidet i kommunen og som skal ta stilling til om eit område skal regulerast og til kva formål. Det er eit spørsmål som er underlagt kommunen sitt frie skjøn. Ved utarbeiding av reguleringsplanar vil det ofte vere motstridande omsyn som gjer seg gjeldande. Spørsmålet vert då om dei vurderingane som ligg til grunn for valet av reguleringsformål og utforming av reguleringsføresegner har vore tilstrekkeleg grundige og byggjer på lovlege reguleringsmessige omsyn. Fylkesmannen må ved handsaminga av klagesaka også vurdere om det er gjort sakshandsamingsfeil i reguleringsprosessen.

I denne saka ligg det ikkje føre motsegn frå offentlege faginstansar mot reguleringsplanen slik denne er vedteken i kommunestyret. Vilkåra for at kommunen kan eigengodkjenna planen er difor til stades, jf plan- og bygningslova 2008 (pbl) § 12-12, jf § 12-13 og § 5-4.

Formålet med planarbeidet er legga til rette for ei bymessig utvikling med vekt på estetiske kvalitetar i bygningar og uterom, og få ein heilskapleg plan for dei mest sentrale delane av Knarvik senter. Det er utarbeidd ein illustrasjonsplan og eit kvalitetsprogram, i tillegg reguleringskart, føresegnar og planomtale. Det har også vore utarbeidd planprogram. Reguleringsplanen for Knarvik sentrum legg til rette for senterområde, bustadområde, blanda formål, offentlig og privat tenesteyting, samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur. Planområdet er på om lag 390 daa.

Forholdet til regional plan for attraktive senter i Hordaland

Det følger av pbl § 8-2 at regionale planar skal leggast til grunn for kommunal planlegging. I den regionale planen for attraktive senter i Hordaland er Knarvik utpekt som regionsenter. Den regionale planen inneheld fleire retningslinjer som gir råd om utforming av gode senterområde. Pkt 4.1 i planen er gitt som ei regional planføresegn etter pbl § 8-5 og er såleis juridisk bindande. Dersom nytt eller samla bruksareal for detaljhandel i reguleringsplan eller ved søknad om rammløyve overstig 3000m² så krev det samtykke frå fylkeskommunen. Tiltaket skal vidare vera i samsvar med hovudformål i den regionale planen og eit samtykke er avhengig av ein handelsanalyse.

Den regionale planføresegna gjeld frå 10.12.2014. Områdereguleringsplanen for Knarvik sentrum er vedteken etter dette. Sjølv om føresegna også ser ut til å omfatta reguleringsplanar i tredje avsnitt i 4.1, så kjem det likevel fram i setninga innleiingsvis at 4.1 gjeld i 10 år eller fram til føresegna vert erstatta av kommunal arealplan, slik at samtykkeordninga ikkje gjeld ved utarbeiding av reguleringsplanar. Det samsvarer også best med heimelen for planføresegna pbl § 8-5. Pbl § 8-5 viser til at regionale planføresegner kan gis for bygge- og anleggstiltak i visse område utan samtykke eller berre kan gjennomførast der tiltaka er i samsvar med plan. Føresetnaden i forarbeida til pbl¹ er vidare at dei regionale planføresegnene gjeld fram til kommunen har vedtatt ein arealplan som samsvarer med regionale og nasjonale omsyn. Ved 3. gongs offentleg ettersyn kom det merknader til planforslaget frå fylkeskommunen knytt til forholdet til den regionale planen. Det vart likevel ikkje fremma motsegn slik at Fylkesmannen legg til grunn at hovudtrekka i områdereguleringsplanen samsvarer med den regionale planen.

Pkt 4.2 i den regionale planen med krav om handelsanalyse som del av reguleringsplanarbeidet er ei retningslinje, og såleis ikkje juridisk bindande. Retningslinjene skal likevel leggast til grunn for den kommunale planbehandlinga. Brot på retningslinjene i den regionale planen har som verknad at det gir grunnlag for at statlege eller regionale myndigheiter kan fremma motsegn til eit planforslag. Sidan retningslinjene ikkje er juridisk bindande vil eventuelle brot på retningslinjene ikkje få verknad for gyldigheita av reguleringsplanen.

Det kan likevel stillast spørsmål ved om ein handelsanalyse er nødvendig for at saka skal vera godt nok opplyst i samsvar med fvl § 17 første ledd.

Arealformålet «sentrum» i reguleringsplanen rommar mange tiltak, m.a. handel. Kommunen har ikkje gjort noko nærare avgrensing av kor mykje av dette arealet som skal vera handel. Kommunen skriv i samband med vurderinga av klaga at ein ser på det som mogleg at ein i planframlegget kunne ha definert omfanget av handel i planområdet i større grad dersom det hadde lagt ein handelsanalyse til grunn for planarbeidet. Samstundes viser kommunen til at det har vore eit ynskje om å utarbeida ein fleksibel plan for ei utbygging som vil kunne pågå i eit langt perspektiv, 30 – 40 år fram i tid.

Kommunen viser ved vurderinga av klaga til at det har vore gjennomført fleire utgreiingar som har vore nødvendige for framdrifta av planarbeidet, men at det ikkje har vore rom for å trekkja inn analysearbeid som ikkje var definert i planprogrammet.

¹ Ot.prp. 32 (2007-08) s. 203

Fylkesmannen ser det som ein fordel at det hadde blitt utarbeidd ein handelsanalyse som ein del av planarbeidet. Me finn likevel at saka er godt nok opplyst utan slik analyse, då planforslaget har vore ute til høyring og offentleg ettersyn fleire gongar og ein har hatt brei medverknad frå både offentlege og private aktørar. Ein har vidare utarbeidd illustrasjonsplan og eit kvalitetsprogram, i tillegg til planomtalen og reguleringsføresegnene. Samla sett har kommunen hatt eit godt nok grunnlag for å gjera vedtak om godkjenning av reguleringsplanen for Knarvik sentrum.

Formålet med planarbeidet

Eit av hovudmåla med planarbeidet er å leggja til rette for bymessig utvikling med vekt på estetiske kvalitetar i bygningar og uterom. Klagar viser til at ein ikkje oppnår dette målet ved den planen som er vedtatt, då ein i staden opnar for ei kjøpesenterutvikling.

Kommunen skriv i si saksutgreiing ved utlegging til 3. gongs offentleg ettersyn at:

Arbeidet med planen for Knarvik sentrum byggjer på planprogrammet, vedteken av plan- og miljøutvalet i mai 2010. I dette programmet vart det lista opp mange punkt som ein i planarbeidet skulle ta omsyn til. Planframlegget som ligg føre er eit svar på planprogrammet. Føremålet med planen er omtala innleiingsvis i føresegna, der det vert sagt at målsettinga er å leggje til rette for trinnvis transformasjon og omforming av Knarvik sentrum til eit regionsenter med framtidsreta og urbane løysingar med høg arkitektonisk kvalitet. I planomtalen, kapittel 7, er planforslaget omtala. Det vert der sagt at «Ei bymessig utvikling skal leia til ein levande by som inviterer til bruk av byromma, og som tilbyr eit mangfald av aktivitetar for alle. Den menneskelege skala i utforming av fasadar og byrom er opplevde kvalitetar som gir det fysiske grunnlaget for ei bymessig utvikling.» I planframlegget er det stor fleksibilitet med omsyn til den vidare utviklinga av Knarvik med omsyn til arealføre måla som er lagt som grunnlag i planen. Arealføre mål «sentrum» kan romma svært mykje, men det er i føresegna sagt litt nærare om kva ulike felt kan byggjast ut som.

Kommunen viser vidare i saksutgreiinga i samband med vedtakinga av planen til at:

I arbeidet med områdeplanen har det vore svært viktig å få fastsett gode strukturar for den framtidige bymessige utviklinga. Kvartalsvis utvikling (med maksimum fasadelengde), gode byrom, fleire gang- og sykkelårer er eksempel på dette. Knarvik senter får i planframlegget høve til vidareutvikling med utgangspunkt i dei bygningskroppane som utgjer senterområdet i dag, men dette må gjerast i samsvar med krav som reguleringsplanen set, som m.a. krav til føresegnssområda # 1, 2 og 3.

Ved 3. gongs offentleg ettersyn, var rådet frå Hordaland fylkeskommune å setja ei øvre grense for kor mykje handelsverksemd som kan etablerast. Fylkeskommunen meinte at eit slik krav var nødvendig for å sikra handel og byliv på gateplan. Det vart vidare peika på at ein burde ta inn føresegner som sikra at det vart handel berre i første etasje, slik at ein ikkje fekk kjøpesenter. Dette vil sikre ein fleksibel plan, samstundes som ein får god styring på utviklinga i senterområdet.

Føresegn 4.5 i reguleringsplanen er svært fleksibel. Det er lagt opp til at arealformålet «sentrum» kan romme ulike formål avhengig av marknaden. Det er såleis opna for både forretning, kontor, bustad, hotell/overnatting, servering og offentleg eller privat tenesteyting.

Slik Fylkesmannen ser det gir ikkje denne fleksibiliteten så gode moglegheiter for kommunen å styra arealbruken i sentrum. Ein kan såleis få handel i fleire etasjar. I planomtalen er det lagt til grunn 128.220 m² areal til næring/handel. Dette er likevel berre ei mogleg fordeling av ulike underformål. Fordelinga er ikkje bindande. Det gjer at ein ikkje veit korleis fordelinga eller omfanget av dei ulike formåla vil vera. Avgrensinga i så måte er tillaten utnytting som kjem fram av føresegn 1.2. jf tabell 1.4 i reguleringsføresegene.

Det er vidare utarbeidd illustrasjonsplan og eit kvalitetsprogram der formålet er å sikra kvalitet i byromma og gje gode samanhengar for dei som skal bu og ferdast i Knarvik sentrum. Gjennom arbeidet med kvalitetsprogrammet er det arbeidd med byggehøgde og utnytting. Planløysinga viser ein struktur som i hovudsak viser dei høgaste bygga inn til Kvassnesvegen, med nedtrapping mot ytterkanten av planområdet. For dei områda som skal detaljregulerast vil ein kunne jobba vidare med løysingar som sikrar at Knarvik sentrum får eit bypreg og ikkje vert eit kjøpesenter.

Kommunen har i denne planen lagt stor vekt på at ein skal få fleksibilitet i arealbruken heller enn at kommunen skal ha god styring med arealbruken. Det er likevel utarbeidd både illustrasjonsplan og kvalitetsprogram som vil kunne vera med på å utvikla Knarvik sentrum slik at ein får eit større bypreg. Fylkesmannen finn ikkje at dei løysingar kommunen har vedtatt i reguleringsplanen for senterområda er i strid med pbl.

Medverknad

Plan- og bygningslova har krav til medverknad i planprosessar i kapittel 5. Krava til medverknad er nærare spesifisert i pbl § 12-8 og 12-10. Der det går fram at oppstart av planarbeid skal varslast og at planforslag skal sendast på høyring og leggjast ut til offentleg ettersyn. Slike kunngjeringar skal gjerast i avis og i elektroniske media, samt at grunneigarar skal få eige brev.

Kommunen skriv følgjande om medverknad ved handsaming av klaga:

Organisering, medverknad og prosess er omtala i eit eige kapittel i planprogrammet (kapittel 4). Planprogrammet vart lagt til offentleg ettersyn på same tid som varsel om oppstart av planarbeidet vart offentleg kunngjort (mars 2010). Planprogrammet vart vidare fastsett i mai 2010 (PMU sak 131/10). Fram til planen var til offentleg ettersyn den første gongen, i perioden februar – april 2012, vart det halde møte med grunneigargruppa og referansegruppa i tillegg til folkemøte, i samsvar med planprogrammet.

Etter at kommunen mottok motsegn til planframlegget, ved første gongs offentleg ettersyn, vart det bestemt å framskunda arbeidet med kvalitetsprogrammet slik at det vart innarbeidd i planen og ikkje skissert som eit tiltak som skulle utarbeidast seinare, jf. føresegna ved første gongs offentleg ettersyn. I arbeidet med kvalitetsprogrammet vart det viktig for kommunen å forhalde seg til grunneigarane som ei større gruppe fordi det på dette tidspunktet vart aktuelt å leggje fleire detaljelementar inn i områdeplanen. Difor vart m.a. alle grunneigarar invitert inn til to fellesmøte i første halvår av 2013. Det vart vidare invitert til m.a. seminar, og ein til ein møte med grunneigarar gjennom arbeidet med kvalitetsprogrammet og planen. Denne aktiviteten er vist i planomtalen, kapittel 4.2.

Representantar frå Knarvik senter as har møtt både på fellesmøte og aleine på møte med Lindås kommune. I desse møtene har det vore tydeleg at Knarvik senter as har ynskt andre

løyningar for den vidare utviklinga av Knarvik sentrum enn det som områdeplanen fastset, og som er bestemt gjennom tydelege signal frå styringsgruppa for planarbeidet, jf. planomtalen kapittel 4.3. Skisseforslaget som Knarvik senter as sende i merknadsbrevet ved andre gongs offentleg ettersyn viste ei tilpassing til fleire viktige prinsipp i utkastet til områdeplanen. Kommunen si vurdering var og er likevel slik at skissa ikkje direkte kunne implementerast i planframlegget sidan det var fleire uavklarte forhold i dette.

Minimumskravet til medverknad i plan- og bygningslova omfattar formell offentleg høyring, annonsering, og tilskriving, jf rettleiar til reguleringsplanlegging, s. 16. Gjennom arbeidet med områdeplan for Knarvik sentrum, er det lagt til rette for fleire møtepunkt enn minstekravet i lova, og dei ulike møta er halde gjennom fleire fasar av planarbeidet. Det som kanskje er det viktigaste i denne samanhengen er at kommunen skal verte kjent med dei ulike grunneigarane sine synspunkt for eigen tomt, og for planen som heilskap. Gjennom prosessen meiner vi at Lindås kommune har den nødvendige kunnskapen om dei ulike synspunkta. I den grad det har vore mogleg og i samsvar med politiske signal er det gjort tilpassingar.

Aktiv medverknad vil ikkje nødvendigvis medføre at alle konflikhtar og interessemotsetnader vert løyst. Men medverknad kan skape større forståing for at ulike partar har ulike interesser, og at desse interessene ikkje alltid kan foreinast, jf. rettleiar til reguleringsplanlegging s. 16. I eit så komplekst planarbeid som er gjennomført i områdeplanen for Knarvik sentrum, er det vanskeleg at alle grunneigarar får gjennomslag for sine synspunkt i den vedtekne planen. Planen gir rammer på eit overordna nivå, der m.a. gatestruktur, gang- og sykkelveg, grense for offentleg byrom og byggegrenser er fastsett, og med krav om kvalitetar som skal innarbeidast. Den einskilde grunneigar vil innanfor desse rammene ha valmoglegheiter i den vidare utviklinga av eigen eigedom.

Kravet til medverknad inneber ikkje at kommunen må ta til følge alle innkomne synspunkt og innspel. Sjølv om ikkje klagar har fått gjennomslag for alle sine synspunkt, har klagar likevel fått høve til å gjera synspunkta sine kjent for kommunen. Fylkesmannen si vurdering er etter dette at minstekrav til medverknad i pbl er stetta.

Krav om detaljreguleringsplan

Pbl § 12-7 nr 11 gir heimel for å stilla krav om detaljregulering i ein reguleringsplan.

Utgangspunktet i områdereguleringsplanen er at det skal utarbeidast detaljreguleringsplan for tiltak som ikkje er omfatta eller i samsvar med kvalitetsprogram og illustrasjonsplan, jf føresegn § 2.1. Det er gjort unntak frå plankravet for visse mindre tiltak. Det går fram av føresegn 2.3.3 kva område som kan byggast ut utan detaljplankrav. For klagar sine område er det krav til detaljregulering, då desse områda ikkje er tatt med i illustrasjonsplanen. I tillegg er det krav til detaljregulering for felta BS4, BOP3, BOP4 og BIN5. Det er såleis også plankrav for nokre av områda sør for E39.

Slik Fylkesmannen ser det har kommunen i områdeplanen gjort ei vurdering av kva område som er tilstrekkeleg opplyst gjennom dette reguleringsplanarbeidet, og kva område som må detaljerast vidare i ein detaljreguleringsplan. Me kan ikkje sjå at det er grunnlag for å konstatere usakleg forskjellshandsaming ved utforming av rekkefølgekrava.

Rekkefølgekrav

Pbl § 12-7 nr 10 gir heimel for å stilla rekkefølgekrav i ein reguleringsplan. I kapittel 3 i områdereguleringsplanen er det stilt fleire rekkefølgekrav. Nokre av tiltaka skal vera ferdig opparbeidd før ein kan få bruksløyve, medan det for andre tiltak er nok at desse er sikra opparbeiding før ein får bruksløyve. Områdeplanen for Knarvik sentrum sidestiller i all hovudsak offentlege eigedomar og private eigedomar når det gjeld rekkefølgekrava.

Fylkesmannen tar ikkje stilling til om det ligg føre ein avtale mellom kommunen og utbygger om å få bygga ut inntil 10 000m² før oval rundkøyring må vera på plass. Det er eit spørsmål som partane sjølv må bli einige om, eventuelt ved hjelp av domstolane. Det Fylkesmannen her har til klagehandsaming er den vedtekne områdereguleringsplanen.

I den godkjende områdeplanen er det innarbeidd ein generell moglegheit for å byggje ut 30 000 m² i heile planområdet før oval rundkøyring må byggjast, men der utbygginga på o_BOP1 skal innreknast som ein del av dei 30 000m², jf føresegn §3.2.2.

Rekkefølgekrava er endra fram til 3. gongs offentleg ettersyn. Formålet med endringane har vore å betre kunne sikra gjennomføring av planen. I samband med utlegging til 3. gongs offentleg ettersyn skriv kommunen følgjande om rekkefølgekrava i planen:

Fleire av merknadene peiker på at føresegna om rekkefølge slik dei var utforma ved andre gongs offentleg ettersyn, vil påverke gjennomføringsmoglegheita. Dette er eit tema som det er arbeidd grundig med. Det er eit ynskje at flest mogleg skal kunne kome i gang med realiseringa av planen, utan at dei må venta på at tiltak utanfor eigedomen deira skal verte ferdigstilt. Føresegna om rekkefølge er no tilpassa dette så langt det er mogleg. Nokre av tiltaka må stå som «ferdigstilt» før tiltak kan starta opp. Statens vegvesen har sett krav om at oval rundkøyring må etablerast tidleg. Som ein konsekvens av det må også tilførselsvegane, del av veg 4 og veg 6 opparbeidast på same tid. Fordelinga av tiltak som skal vere sikra opparbeidd («s») og ferdigstilt («F»), framgår i tabell i punkt 3.2.3 og 3.2.5 i føresegna. Oppsummert er det meste av rekkefølgekrava endra frå F til s. Dette betyr at dei fleste byggeprosjekta kan startast opp på eit tidlegare tidspunkt enn skissert i tidlegare framlegg til plan. Dette føreset inngått utbyggingsavtale med Lindås kommune.

Dei rekkefølgekrav kommunen har sett i planen går ikkje utover kva krav ein kan stilla med heimel i pbl § 12-7 nr 10. Når det gjeld gjennomføring av reguleringsplanen og rekkefølgekrava er dette vurdert av kommunen i fleire omgangar. I sak 93/14 er det gjort kostnadsanslag for tiltak knytt til E39, i tillegg til for lokale tiltak. Kommunen har også gjort ei vurdering av kva erstatningskrav ein kan venta seg som følgje av reguleringsplanen.

Kommunestyret handsama spørsmålet om plangjennomføringa 18.06.2015 i sak 60/15. I vedtaket går det m.a. fram at kommunestyret ønskjer at arbeidet med utbyggingsavtalar skal startast opp. Det er vidare gjort vedtak om at kommunen skal starta arbeidet med prosjektering av hovud- og fellesanlegg som er nødvendig for å starta utbygging i området. Kommunen opplyser vidare i si klagehandsaming om at arbeidet med det økonomiske grunnlaget for utbyggingsavtalearbeidet er starta opp.

For eit planområdet på 390 daa som skal gå gjennom store endringar med m.a. behov for ny infrastruktur, så kan ein ikkje venta at alle økonomiske og praktiske forhold fullt ut er avklart på vedtakstidspunktet. Sjølv om det framleis er noko uvisse med omsyn til kva kostnader

rekkefølgekrava fører med seg og korleis kostnadene skal fordelast, så finn Fylkesmannen likevel saka tilstrekkeleg utgreidd på dette punkt i samsvar med fvl § 17 første ledd.

Konklusjon:

Fylkesmannen finn, etter ein gjennomgang av saksdokumenta, at reguleringsplanen er handsama i samsvar med dei krav som plan- og bygningslova set til utarbeiding og vedtaking av reguleringsplanar. Me har heller ikkje merknader til det planfaglege skjønnet som kommunen har utøvd i saka, jf forvaltningslova § 34 andre ledd.

Klagen vert etter dette ikkje tatt til følge.

Fylkesmannen sitt vedtak er endeleg og kan etter forvaltningslova § 28 tredje ledd ikkje påklagast vidare.

Med helsing

Karen Elin Bakke e.f.
seniorrådgjevar

Laila Pedersen Kaland
seniorrådgjevar

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.

Kopi til:

Arkitektgruppen Cubus v/Ola Siverts
Knarvik senter as v/Geir Vatnøy

e-post
Kvernhusaugane 10 5914 ISDALSTØ