



JMN PLAN OG ARKITEKTUR AS
Storbotn Næringspark Storebotn 11
5309 KLEPPESTØ
Att. Ole K. Dalehaug

Saksbehandler, innvalgstelefon
Ida Loftesnes Kvåle, 5764 3155

Vedtak i klagesak som gjelder endring av reguleringsplan for Stordalshammaren i Masfjorden kommune

Vi viser til oversending fra Masfjorden kommune den 25.01.2019, som gjelder klage på kommunestyrets vedtak av 20.09.2018, sak 050/2018. Det er klaget innenfor fristen, og vilkårene for å behandle saken er oppfylt.

Vedtak

Fylkesmannen i Vestland stadfester Masfjorden kommunestyres vedtak av 20.09.2018, sak 050/2018, der reguleringsplanendring for Stordalshammaren ble godkjent.

Sakens bakgrunn

Stordalen Tomteselskap AS har i brev av 20.02.18 fremmet forslag til endring av reguleringsplan for Stordalshammaren. Reguleringsplanen omfatter et hyttefelt, som senere er utbygd med tilkomstvei og øvrig infrastruktur. Alle 17 hyttetomtene er solgt.

Bakgrunnen for og formålet med endringen er å flytte veitraseen og forbedre veiforholdene i hyttefeltet. I tillegg ønsker man å få på plass rett plassering av tilkomstveien i reguleringsplanen.

Stordalen Tomteselskap AS har opplyst at tilkomstveien er bygd med noe avvik fra reguleringsplanen. Dette gjelder plassering avkjøring fylkesvei og første del av veien. Det medfører at første del av tilkomstveien er bratt (19% stigning) og dette kan skapeproblemer, spesielt på vintertid. Det er ønskelig å flytte avkjøringen 32 meter sør, slik at den bratte delen av veien blir slakkere (14,5% stigning.)

Kommunestyret i Masfjorden kommune vedtok endring av reguleringsplanen for Stordalshammaren¹ i sak 050/2018 den 20.09.2018. De fattet følgende vedtak:

«Masfjorden kommune godkjenner framlegg til reguleringsendring for Stordalshammaren i samsvar med plan- og bygningslova sin § 12-14, jf. plan- og bygningslova sin § 12-12. Det vert vist til justert plankart sendt inn i e-post av 26.06.2018.»

¹ Plan-id. 126620110001, godkjent i Masfjorden kommune 25.10.2011.



Masfjorden kommune sendte ut orientering om vedtaket i brev av 29.10.2018 med klagefrist satt til 21.11.2018.

Reguleringsendringen er påklaget av JML – plan & arkitektur AS i brev datert 09.10.2018, og e-post datert 12.11.2018.

Klagen ble behandlet i formannskapet i Masfjorden kommune i møte den 15.01.2019, sak 004/2019. Klagen ble ikke tatt til følge.

Regelverk

Fylkesmannen er delegert myndighet til å avgjøre klager som gjelder enkeltvedtak etter plan- og bygningsloven, se plan- og bygningsloven § 1-9 femte ledd og rundskriv T-2/09 fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet.

Vi skal som klageinstans se til at kommunen under behandlingen av saken har fulgt de lovene, forskriftene og saksbehandlingsreglene som gjelder på området. Fylkesmannen kan under klagebehandlingen prøve alle sider ved vedtaket, også de skjønnsmessige vurderingene som kommunen har gjort, jf. forvaltningsloven § 34. Ved prøving av det kommunale skjønnnet skal Fylkesmannen legge stor vekt på hensynet til det lokale selvstyret.

Fylkesmannens primære oppgave som klageinstans er å kontrollere at den kommunale saksbehandlingen er i samsvar med regelverket, og at de hensynene som er lagt vekt på i vurderingene og som ligger til grunn for utfallet, er saklige.

Etter plan- og bygningsloven § 3-3 er det kommunestyret som er planmyndighet og som har ansvaret for arbeidet med reguleringsplaner. Det er kommunestyret som etter en omfattende vurdering av de ulike hensynene i planområdet avgjør hvilket areal som skal inngå i planen, og hva disse arealene skal benyttes til, jf. plan- og bygningsloven § 12-12. Kommunestyrets reguleringsvedtak kan påklages, jf. plan- og bygningsloven § 12-12 tredje ledd, jf. § 1-9. Departementet har delegert sin myndighet som klageinstans til Fylkesmannen.

Reguleringsplaner blir til gjennom en omfattende avgjørelsesprosess. Plan- og bygningsloven §§ 12-8 til 12-10, jf. kap. 4, har nærmere bestemmelser om hvordan forslag til reguleringsplaner skal behandles. Saksbehandlingsreglene skal sikre demokratiske hensyn som medvirkning, offentlighet og samråd med de planens får følger for. Gjennom grundige planprosesser skal kommunen sikre at offentlige og private standpunkt blir belyst, slik at arealdisponeringen blir fastlagt på et best mulig grunnlag. I planleggingsprosessen må ulike interesser, fordeler og ulemper, veies mot hverandre.

For utfylling, endring og oppheving av reguleringsplan gjelder samme bestemmelser som for utarbeiding av ny plan, jf. plan- og bygningsloven § 12-14 første ledd. Det følger videre av andre ledd at kommunestyret kan delegerer myndigheten til å treffe vedtak om endring i reguleringsplan når endringene «*i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke gå utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berøre hensynet til viktige natur- og friluftsområder.*» Loven åpner på denne måten for å vedta endring av reguleringsplan etter en enklere prosess. I denne prosessen må kommunen gjøre en konkret vurdering i det enkelte tilfelle.

Forvaltningsloven gjelder ellers ved behandling av saker etter plan- og bygningsloven der det ikke er bestemt noe annet, jf. plan- og bygningsloven § 1-9.



Et vedtak om reguleringsplan eller reguleringsplanendring er et enkeltvedtak som kan påklages, jf. forvaltningsloven § 28.

Fylkesmannens vurdering

Saken gjelder klage over Masfjorden kommunes vedtak om reguleringsendring for Stordalshammaren.

Planarbeidet skal i samsvar med plan- og bygningsloven § 1-1 fremme lovens målsetting om bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner. Reguleringen skal bygge på det som kommunestyret ser som den mest gunstige arealdisponeringen ut fra en samfunnsmessig helskaplig vurdering. Ved utarbeiding og endring av en reguleringsplan vil motstridende hensyn ofte gjøre seg gjeldende. Vurderingen av hvordan arealene skal disponeres, er i utgangspunktet underlagt planmyndighetenes frie skjønn. Spørsmålet er da om de vurderingene som ligger til grunn for reguleringsformål og reguleringsbestemmelser har vært tilstrekkelige grundige og bygger på lovlige reguleringsmessige hensyn. Fylkesmannen må også ta stilling til om saksbehandlingsreglene har vært fulgt ved behandlingen av planen.

Utgangspunktet er at det er de samme bestemmelsene som gjelder for endring av plan som for utarbeiding av ny plan. Bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 12-14 åpner likevel for en enklere og delegert prosess for mindre endringer av reguleringsplan. Spørsmålet i denne saken blir først om dette er en mindre endring som *«i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke gå utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berøre hensynet til viktige natur- og friluftsområder.»*

Plan- og bygningsloven § 12-14 ble endret i april 2017, og trådte i kraft 01.07.2017. Lovendringen er ment å redusere omfanget av ressurskrevende dispensasjonsbehandlinger til fordel for en mer forutsigbar, arealavklaring gjennom plan.² Det er nå åpnet for at kommunene i større grad kan utøve et planfaglig skjønn ved hvilke endringer som kan gjennomføres etter de enklere saksbehandlingsreglene i plan- og bygningsloven § 12-14.

Fylkesmannen har etter en konkret vurdering funnet at denne reguleringsendringen kan behandles som en mindre endring, i tråd med bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 12-14, slik som kommunen har gjort.

Dere har klaget på at det er uholdbare stigningsforhold på tilkomstveien. Videre viser dere til at høydeangivelsen ikke er dokumentert i plandokumentet, men at det er vist til høydeprofiler som ikke er tilknyttet selve plandokumentet i revidert plan og derfor ikke er juridisk bindende. Dere ber derfor om at høydeangivelsene må påføres plankartet eller legges til grunn i bestemmelsene, slik at en sikrer etterprøvbare og akseptable stigningsforhold på veien. Dere ber også om at det tas med et rekkefølgekrav i planen som sikrer at det blir gjort geotekniske vurderinger av starten av tilkomstveien før det blir gitt ferdigattest. Avslutningsvis i klagen viser dere til at det er gjort en reduksjon og innskrenking i antall parkeringsplasser i reguleringsplanen, som grunneierne ikke kan akseptere. For utfyllende informasjon viser dere i klagen til tidligere innsendte merknader.

Fylkesmannen finner at klagen i all hovedsak inneholder de samme momentene som ved innsending av merknader da endringen var på høring. Spørsmålet er da om kommunen har vurdert og kommentert disse momentene i tilstrekkelig grad i sin behandling av reguleringsplanendringen, og om endringen bygger på reguleringsmessige hensyn.

² Prop. 149 L (2015 – 2016) s. 7



Tilkomstvei:

I e-post fra Sigmund Holmaas Oppmåling datert 18.10.2018 fikk kommunen oversendt revidert plankart med påskrift om saksnummer og vedtaksdato. I tillegg var det påført høydepåskrift på selve veien.

Dere har i e-post datert 12.11.2018 stadfestet at klagen som foreligger fremdeles er gjeldende. Videre viser dere til at kartet som er vedlagt utsendelsen fra kommunen er påført tilfredsstillende høydemålinger på vei. Dere stiller likevel spørsmålstegn til om dette var lagt frem ved kommunestyrets vurdering av saken. Dersom det er tilfelle at plankartet med tilfredsstillende høydepåskrift har vært vurdert og vedtatt i kommunestyret, trekker dere den delen av klagen som omfatter tilkomstvei og stigningsforhold.

Høydene som var påført kartet er i samsvar med lengdeprofilen av 05.06.2018, som er lagt til grunn i sak 050/2018 den 20.09.2018. Kommunen har i sin vurdering vist til at de «*meiner at det klagen tek opp og som gjeld stigningstilhøve på vegen no er ivareteke på ein tilfredstillande måte i reguleringsplanen ved at det er definert og skrive inn høgder langs tilkomstvegen på sjølve plankartet.*»

Geotekniske forhold:

Kommunen viser til at geotekniske forhold vil bli ivaretatt i forbindelse med konkret byggesøknad. Dette vil også bli behandlet og ivaretatt av Statens vegvesen, som må sluttgodkjenne avkjøringen. Kommunen viser på bakgrunn av dette til at et eget rekkefølgekrav derfor ikke vil være nødvendig, da klagegrunnene skal bli ivaretatt gjennom byggesak. Vi har ikke merknader til dette.

Parkeringsplasser:

Endringen innebærer at en parkeringsplass er fjernet og to andre er innskrenket.

Kommunen har vurdert behovet for parkeringsplasser, og viser til at de fleste hyttene har etablert gode oppstillingsplasser på egne tomter. Behovet for ytterligere parkeringsplasser er derfor godt nok ivaretatt med de to parkeringsplassene P2 og P3. Fylkesmannen har ikke merknader til dette.

Kommunen har i sin klagevurdering vist til at de forholdene som er påklaget i stor grad har blitt vurdert tidligere i planprosessen. Fylkesmannen legger stor vekt på de vurderingene som kommunen har gjort, da disse er saklig begrunnet. Kommunen viser også til at ingen offentlige instanser har hatt innvendinger knyttet til reguleringsendringen.

Flere av klagepunktene er knyttet til gjennomføring av reguleringsplanen, som for eksempel byggesak. Dette er forhold som må finne sin løsning etter at reguleringsplanen er vedtatt.

Fylkesmannen finner at det ikke er gjort endringer i planen som påvirker omkringliggende naboskap eller endrer hoveddrammene i planen. Vi har heller ikke funnet saksbehandlingsfeil ved kommunens behandling av saken. Vi viser blant annet til at det har blitt lagt til rette for medvirkning, at klager har kommet med merknader og at merknadene har blitt vurdert. Vi har ingen innvendinger til kommunens planfaglige vurderinger.

Vi mener likevel at det er uheldig at det er blitt bygd vei som ikke stemmer overens med reguleringsplanen, at det er gitt ferdigattest til dette og at forholdet nå «repareres» gjennom endring av reguleringsplanen. Dette er en uheldig rekkefølge i planprosessen, som burde vært unngått. Det



er likevel viktig at dette blir rettet opp, slik at reguleringsplanen stemmer overens med de faktiske forholdene.

Vi slutter oss til vurderingene som Masfjorden kommune har gjort i saken. Endringen ligger innenfor det handlingsrommet som kommunen har som planmyndighet. Vi finner også at endringen bygger på reguleringsmessige hensyn.

Oppsummering

Etter vår gjennomgang av saksdokumentene finner Fylkesmannen at reguleringsplanendringen er behandlet i samsvar med de krav som plan- og bygningsloven setter til utarbeiding og vedtak, jf. plan- og bygningsloven kapittel 12 om reguleringsplan. Vi mener at vurderingene har vært tilstrekkelig grundige og at de bygger på lovlige reguleringsmessige hensyn. Vi har heller ikke merknader til det planfaglige skjønnet som kommunen har utøvd i saken, jf. forvaltningsloven § 34.

Klagen har ikke ført frem. Fylkesmannen sitt vedtak er endelig og kan ikke påklages, jf. forvaltningsloven § 28 tredje ledd.

Med hilsen

Karen Elin Bakke
seniorrådgiver

Ida Loftesnes Kvåle
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Masfjorden kommune	Austfjordvegen 2724	5981	MASFJORDNES
STORDALEN TOMTESELSKAP AS	c/o Bjørnar Vik	5983	HAUGSVÆR