

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
065/23	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	14.06.2023

Saksbehandlar	ArkivsakID
Wenche-Mari Bliksås	14/935

Klage til Detaljregulering Holmane næring, Fotlandsvåg - PlanID 46302013004

Vedlegg:

Tiltakshavar sin uttale til klage

Klage på vedtak av Detaljregulering Holmane næring, Fotlandsvåg. PlanID: 46302013004

Merknadsoppsumming Holmane næring_avgrensa høyring_med rådmannen sine kommentarar

Plankart Holmane næring - PlanID 46302013004 -120822

Holmane næring Fotlandsvåg - Føresegner 111122

4.gongs handsaming - Plansak 46302013004 - Detaljregulering Holmane næring - Fotlandsvåg

Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak:

«Plan- og kommunalteknisk utval finn at klage journalført motteke 14.04.2023 ikkje inneheld ny grunngeving eller nye opplysningar som tilseier at heradsstyret sitt planvedtak i sak 006/23 vert endra. Klagen vert difor ikkje tatt til følge. Det vert vist til saksutgreiing og vurdering nedanfor som grunnlag for vedtaket. Saka vert på denne bakgrunn sendt til Statsforvaltaren i Vestland for endeleg avgjerd»

Plan- og kommunalteknisk utval - 065/23

PL - behandling:

AVRØYSTING:

Samrøystes vedteke

PL - vedtak:

Plan- og kommunalteknisk utval finn at klage journalført motteke 14.04.2023 ikkje inneheld ny grunngeving eller nye opplysningar som tilseier at heradsstyret sitt planvedtak i sak 006/23 vert endra. Klagen vert difor ikkje tatt til følge. Det vert vist til saksutgreiing og vurdering nedanfor som grunnlag for vedtaket. Saka vert på denne bakgrunn sendt til Statsforvaltaren i Vestland for endeleg avgjerd.

Saksopplysningar:

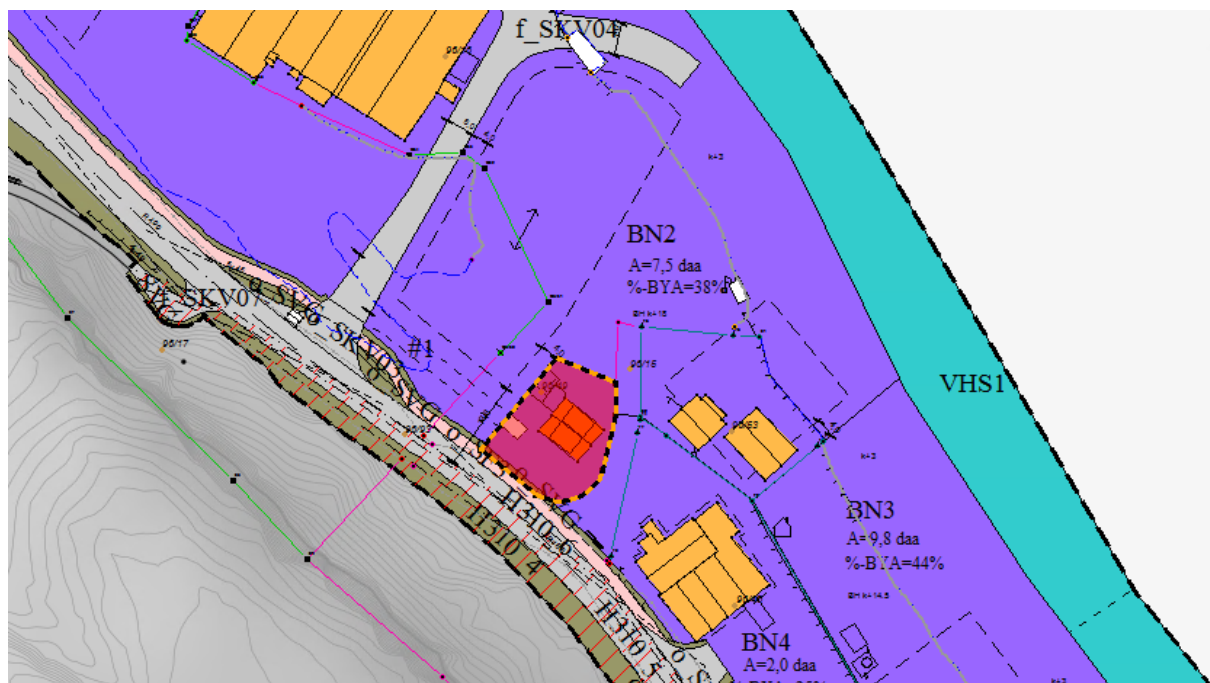
Saksopplysningar:

Heradsstyret i Osterøy kommune vedtok Detaljregulering Holmane næring, PlanID 46302013004, 22.februar 2023, i sak 006/23. Etter at vedtaket vart kunngjort er det kome inn ein klage på vedtaket. Klaga er sett fram av Kjerstin Louise Bruaas Handeland og Jon Vegar Bruaas Handeland, som er eigar av gbnr 96/49, som ligg i felt BN2 i næringsområdet. Klagen vart motteke 14.april 2023. Det vart gjeve utsett frist til 14. april då grunneigar ønska dialog med tiltakshavar og andre eigarar for å finne løysingar, og for å evt. engasjere ein advokat.

Kommunedirektøren vurderer at klagar har rettsleg klageinteresse etter fvl. § 28 i forvaltningslova då eigedomen deira vert direkte påverka av vedtak av reguleringsplanen. Klagar er eigar av ein bustad som ligg i næringsområdet som no er regulert som Næring. Eigedomen var sett av til føremål Næring i Kommuneplanen sin arealdel då klagar kjøpte bustaden i 2009. Oppstart av reguleringsplanarbeidet for Holmane næring vart kunngjort 15.10.2013.



Figur 1 - Bilete av bustaden, teke april 2023 henta frå Google foto.



Figur 2 - Utsnitt av eigedomen i plankart for Detaljregulering Holmane næring - eigedom marker med stipla gul/svart line.

Nedanfor er innsendt klage i sin heilskap. Tiltakshavar sin uttale til klage og kommunaldirektøren sin vurdering følgjer deretter.

Klage frå Kjerstin Louise Bruaas Handeland og Jon Vegar Bruaas Handeland:

Vi klager på vedtak gjort 22.02. 2023.

Det nye vedtaket berører vår eiendom (96/49) i aller høyeste grad, og vi ser at det som berører vår eiendom, ikke blir tydelig nok tegnet ned, og vi blir ikke hensyntatt. Der har vert nærmest null interesse for dialog med oss, vedrørende påvirkningen det får på vår eiendom. Vi stiller spørsmålstegn til hvorfor vi knapt blir hensyntatt ved så store omveltninger, med tanke på hvor store konsekvenser det har for vår eiendom. Det som kommer frem rundt vår eiendom i planvedtaket er både vagt og unnvikende i forhold til hvem som står økonomisk til ansvar rundt hvert tiltak. Det skal komme tydelig frem, ved hvert tiltak, noe som i stor grad mangler her!

Vi har ved flere anledninger vert kort i dialog med tiltakshaver ang eventuell utkjøping av 96/49, men da de ikke er intressert å betale noe som helst i nærheten av normal markedsverdi, har det ikke resultert i noen løsning. Vi strakk oss langt for å forsøke å komme til enighet, men vi har ikke anledning til å drive vedledighet!

Vi reagerer også veldig på at brev som vi tidligere har sendt inn, ikke blir tatt med, tatt opp, eller hensyntatt. Både brev og dokumenter vedrørende vår eiendom har ved flere anledninger bare "sporløst forsvunnet" hos kommunen, som igjen har ført til at dere (beleilig i denne saken) har omdefinert vår eiendom ved flere anledninger. Det er veldig uprofesjonelt. Og oppfattes som korrupsjon i denne saken!

Der har ikke har vert vilje til å ha en skikkelig dialog med oss. Vi blir utelukkende vist til tegninger, uten noe form for kontekst, eller tydelige påleggelses. Både av kommune og av tiltakshavere. Vi etterlyser klare og tydelige påleggelses med tanke på hvem som bærer økonomisk ansvar for utbedringene som om befatter vår eiendom. Som ny kloakk/ vanntilførsel/ rør/ ny innkjørsel, støydempings tiltak, m.m... og ellers våre økonomiske tap som vi får ved tap av utleie inntekter pga ulemper med nybygg og mye mer støy og trafikk. Og i direkte verditap av boligen vår pga deres utbygging. Vi ser det som urimelig at vi skal bære store økonomiske tap, for andres vinning.

I tillegg klager vi på plassering av Oster sine nybygg. Da særlig plassering av ny lagerhall, som kommer tett oppi vår eiendom. Med tanke på at nybyggets fotavtrykk er 10 ganger større enn huset vårt, og mange meter høyere, blir vi fullstendig bygget inn. Det burde vert krav til større avstand på grunn av ruvende størrelse. Det blir 1425 m2 med nybygg i tillegg til eksisterende industri bygg, veldig tett oppi vårt hus, og det vil gjøre vår eiendom mindre attraktiv å bo i, og vil gi en langt lavere markedsverdi enn eiendommen vår har pr idag.

Vi leier ut de to leilighetene som er i huset pr. Idag, og vi regner med at vi mister husleie, enten ved at leieboere sier opp leieavtalen pga ulempene ved utbygging, og økt trafikk innpå anlegget rundt. Eller ved at vi må trekke fra betydelig på husleie, for å beholde leietakere. Det gir uansett store økonomiske tap for oss, som igjen er urimelig at vi skal bekoste for andres vinnings skyld.

Vi klager også på tegninger med ny innkjørsel til huset vårt. Pr i dag har vi parkering til 5 biler. På tegninger av ny innkjørsel til huset vårt er der kun tegnet inn en smal vei frem til baksiden av boden vår. Der er ingen plass til å kjøre rundt boden, og der er ikke tegnet inn ny parkeringsløsning. Det er urimelig å ta fra oss parkeringsmuligheter ved vår eiendom. Det kan ikke forventes at vi skal ha parkeringsmulighet til bare 1 bil i enden av veien her etter. Vi skal ha mulighet til minimum 5 biler ved ny innkjørsel også. Så her må det tegnes på nytt!

I tillegg etterlyser vi en trapp opp til inngangen. Inngangspartiet til begge leilighetene er en etg høyere i terrenget enn innkjørselen. Og vi har en bergknaus som går opp dit, fra den siden som ny innkjørsel kommer på. Pr idag har vi en gangvei fra eksisterende parkering, og rundt ene siden av huset. Skal det være den som benyttes videre, må det opprettes ny gangvei rundt bod, også rundt

hele hagen, for videre rundt alle husets fire vegger. Det blir en veldig unaturlig løsning. Vi mener en fin trapp direkte opp fra ny parkering ved ny innkjørsel blir en mer naturlig løsning der. Vi mener også at det er urimelig at vi skal bekoste det, da det er dere som skal endre på eksisterende tilkomst til vår eiendom! Vi skal også godkjenne materialvalg og utforming av en ny trapp med rekkverk, i terreng, så det blir løst på best og penest mulig måte.

Hvis dere ikke nå tar tak i dette, på en god måte, vil dette bli tatt videre rettslig. Media blir da også involvert i saken, da vi har blitt trampet på og holdt for narr av både kommune og bedriftene som er tiltakshavere i denne saken, i over 13 år nå. Vi har sett at det ofte må media til for å få rettferdige løsninger i denne kommunen. Dette er vårt siste forsøk på å unngå det!

Tiltakshavar ved Sigbjørn Reigstad, administrasjons- og salssjef - Lonevåg Beslagfabrikk AS, har gjeve sin uttale til klagen, datert 21.april 2023:

Me viser til klage i frå eigarar av Gnr 96 Bnr 49, Handeland, i samband med at reguleringsplanen for Holmane næring blei vedtatt. Som tiltakshavar vil me med dette komme med tilsvar på dei punkter Handeland tar opp.

Som kjent har arbeidet med reguleringsplanen foregått i ei lang årrekkje, med oppstartsmøte med Osterøy kommune tilbake til 21.mai 2012. Dei bygga som no ligg inne i reguleringsplanen var allereie teikna inn på alle offisielle dokument tilbake i 2016. Ein finn det nødvendig å peika på det faktum at då Handeland kjøpte eigedommen i 2009 – altså før oppstart på reguleringsplanen – låg allereie denne inne avsett til industriformål i kommunens arealplan. At ei utviding a la den som no er godkjent kunne komma på plass har dermed vore kjent for Handeland i lang tid.

Me vil her fortløpande komme med uttaler til dei påstander Handeland kjem med i sin klage:

1. Dialog

Handeland meiner det har vore mangel på dialog, noko me ikkje kjenner oss att i. I tillegg til alle høyringar som har gitt Handeland informasjon på lik linje med andre har det både vore kommunikasjon i samband med folkemøter i Fotlandsvåg april 2016, januar 2017 og november 2020. Det har og vore direkte kommunikasjon pr epost og telefon ved ulike høve, første gong i november 2013 og sidan har me fleire gonger forsøkt å sjå om ein kunne løysa ut Handeland (epostar og telefonar februar 2015, mars 2016, desember 2020, august 2021 og september 2022). I og med at planen i omgangar har blitt stoppa grunna motsegner har det ikkje vore aktuelt for tiltakshavar med endå meir inngående drøftingar med Handeland – ut over det som no har vore gjort - då det ikkje ville vera aktuelt å kjøpa bustaden utan ein godkjent reguleringsplan.

2. Pris

Einaste årsak til at partane ikkje har vorte enige om noko overdraging av eigedommen til Handeland til ein av aktørane i næringsområdet er prisen som Handeland ønsker. For dei er dette ein bustad, mens for ein næringsdrivande er det kun tomtearealet som har verdi. Tomten er liten, og i tillegg kjem kostnader til riving av bustaden, noko som gjer at Handeland si prisantydning gir ein kvadratmeterpris som ingen av aktørane har funne at dei har høve til å betala. Ein vil her påpeika at ein ikkje kjenner seg att i Handeland sin påstand om at dei har strekt seg langt, dei prisane som har vore nevnt har lagt på ca 2 millionar kroner heile perioden frå 2016 til 2022, noko som ikkje har vore noko «rabattert» ut frå markedsprisar på bustader i Fotlandsvåg.

Tiltakshavar vil her og leggja til at planen kjem med kostbare rekkefølgekrav som ein lyt løysa før ein kan setja i verk eigne planer. Dette gjer det ytterlegare vanskeleg å komma Handeland i møte

på prisantydninga, fordi prosjektet allereie er svært dyrt i forhold til det ein kan bygga.

3. Korrupsjon

Me tar sterkt avstand frå Handeland sitt utsagn «Og oppfattes som korrupsjon i denne saken», som meir eller mindre direkte antyder at me som tiltakshaver har betalt Osterøy kommune eller nokon som jobber der for å få reguleringplanen vedtatt. Dette er anklager me meiner verken me eller Osterøy kommune skal akseptere at blir framsett, og ein ser gjerne at kommunen vurderer om det bør reagerast mot Handeland sin påstand, ref straffelovens kapittel 22 om falsk anklage.

4. Oster sitt nybygg

Dette bygget har vore teikna inn på plankartet frå den tidlege fasen av planarbeidet, og det har ikkje vore endra på storleik eller høgder i siste fase av planprosessen. Bygget er godkjent etter alle rundar med høyringer og kommunale vedtak.

5. Ny innkøyring

Det kom tidleg krav om å sanera minst ei avkøyring inn til næringsområdet for å auka trafikktryggleiken. Derfor var det naudsynt å leggja om tilkomsten og til Handeland sin bustad. Ut frå situasjonen i dag, sjå vedlagt bileter i slutten av dette dokument, stiller me litt spørsmål ved om Handeland kan parkere 5 bilar innanfor eigedomsgrensene sine i dag. Truleg må dei då stå ut mot vegen og inn på 96/15. Dette er dog ikkje noko stor sak, og ein vil kunne etablere tilsvarende parkeringsareal som Handeland har i dag i samband med opparbeiding av ny innkøyring som angitt i plankartet. Me vil her leggja til at Handeland, utan avtale, har tatt seg til rette og bygd boden dei omtalar inn på vår eigedom. Dette forholdet vil me krevja retta.

Avsluttande merknad

Me har forståing for at Handeland helst ikkje ville sett at det skjedde ei utviding av aktiviteten i næringsområdet rundt bustanden deira. Men så lenge dei erverva ein eigedom som låg avsett til næringsformål, og med eksisterande næringsverksemd «på alle kanter» rundt seg, så er jo det ein sjansje for at aktiviteten over tid kan utvidast slik det no er lagt opp til. Tiltakshavar har brukt sin rett til å fremme forslag til ny reguleringsplan, og spelt med opne kort gjennom all dialog med kommunen og lokalbefolkninga (t.d ved folkemøtene).

At me ikkje klarar å bli enige om ein kjøpesum for eigdommen med Handeland handlar ikkje om motvilje, men at Handeland og næringsaktørane har heilt ulike utgangspunkt når det kjem til å verdsette eigdommen som høvesvis bustad med to einingar og næringstomt. Allereie tidleg i planprosessen vart det klart at prisønsket til Handeland var på eit nivå som virka lite truleg at ein kunne oppnå noko avtale i nærleiken av, og derfor er bygget deira valgt vidareført i den nye planen. Tiltakshavar vil sjølvsagt ivareta Handeland sine rettar i ei eventuell utbyggingsperiode, og kosta det som vert oss pålagt gjennom krav for å ivareta Handeland sin bustad gjennom vidare arbeid med realisering av planen. Men økonomisk kompensasjon ut over det som blir oss pålagt ut frå planen ser me ikkje at aktørane kan bæra på toppen av alle rekkefølgekrava.

Til slutt vil me peika på at dialog er ein tovegs aktivitet. Det kjem fram fleire påstander i klagen frå Handeland som me finn useriøse; anklage om korrupsjon, at me heldt dei for narr, manglande vilje til dialog. Dette må me sei er litt symptomatisk for den dialogen som faktisk har vore, den har etter vår oppfatning ikkje vore særleg konstruktiv frå Handeland si side i gjennom prosessen. Me meiner me har oppfylt våre plikter i planarbeidet, og fryktar verken mediaoppslag eller at Handeland vil

prøve saka si på noko måte.

Kommunedirektøren sin vurdering:

Planframlegget legg til rette for utviding av næringsområdet ved utfylling i sjø og ein høg utnyttingsgrad for legge til rette for næringsutvikling på Holmane. Før det vert gjeve løyve for tiltak på næringsområdet skal fylkesveg utvidast og utbetrast, samt det skal opparbeidast fortau langs næringsområdet og inn til avkøyrse til skulen. Dette vil betre trafikkforholda og gje eit tilbod til mjuke trafikantar som det ikkje er pr i dag.

Eigedomen gbnr 96/49 er regulert til næring, i tråd med Kommuneplanen sin arealdel. Bustaden er ikkje regulert som «Bygg som føresett fjerna» og kan difor halde fram i sin bruk som i dag. Dersom eigar ønskjer å gjere tiltak knytt til bustaden, vil dette – avhengig av ei nærare vurdering av det einkilde tiltak – kunne vere i strid med plan, og eigar må i så tilfelle søkje om dispensasjon frå planen. Dette er i hovudsak tilsvarande planrettsleg situasjon som gjaldt for eigedomen før vedtak av reguleringsplanen. I tillegg skal det etablerast ny avkøyrse frå fylkesvegen med ny tilkomst til bustaden.

Som det kjem fram av klagar og tiltakshavar sine merknader, har det vore dialog kring utløyseing av eigedom som ikkje har ført til semje. Klagar har fått informasjon om planprosessen gjennom kunngjeringar om høyring og offentleg ettersyn, nabomøter og telefonsamtalar med administrasjonen. Merknadane til klagar vart òg svart ut i saksframlegg til politisk handsaming.

Ved politisk handsaming av planframlegget har kommunedirektøren peika på saka om sal/kjøp av eigedom 96/49 som eit privatrettsleg høve sidan planen ikkje regulerer bustaden som «Bygg som føresett fjerna». Tiltakshavar har ikkje fremma forslag om å regulere "bort" bustaden som «Bygg som føresett fjerna», og kommunedirektøren har heller ikkje vurdert dette som eit naudsynt eller hensiktsmessig plangrep i denne saka. Planen har teke omsyn til eksisterande bustad i planlegginga, og det er sett krav i føresegn knytt til ny tilkomst til eigedomen, krav høve til støy og framlegg av VA-leidningar. Kommunedirektøren vurderer at planfaglege løysninga som er vedteke er forsvarleg. Pga. motstrid til gjeldande KPA, har det ikkje vore vurdert som riktig å regulere gbnr. 96/49 til bustadføre mål.

Påstandane om korrupsjon vert tilbakevist frå kommunedirektøren. Reguleringsplanen har vore handsama i samsvar med plan- og bygningslova sitt system og etter planfaglege vurderingar.

Dei tilhøva som er teke opp i klagen med omsyn til økonomisk ansvar for tiltaka i planen t.d. ny avkøyrse og tiltak knytt til støy, må løysast ved gjennomføring av planen. Det ligg utanfor ein reguleringsplan sine rammer å bestemme desse tilhøva. Tiltakshavar svarar ut at dei som utbygger skal påkoste tiltaka som er pålagt via rekkefølgjekrav. Dette gjeld rekkefølgjekrav knytt til ny avkøyrse, støymålingar og eventuelle tiltak knytt til støy og VA-løysingar.

Når det elles gjeld klagegrunnane knytt til økonomisk tap for klagar, peiker kommunedirektøren på opplysningane ovanfor om at bustaden allereie var sett av til næring i KPA. Det er derfor føreseieleg at den då vert regulert til næring. Bustaden vert pr 15.05.23 leigd ut til kommunen for 17.000 kr pr. månad. Bustaden består av to leilegheiter. I følgje matrikkelen vart bustaden kjøpt av klagar i 2009 for 1,3 mill kr.

Konklusjon

Klagen fører ikkje vesentlege nye moment til saka enn det som tidlegare har vore spelt inn i reguleringsplanprosessen. Klagar har sendt inn merknad ved kvar høyring og merknadane har vore vurdert av plankonsulent, administrasjonen og ved den politiske handsaminga. I tillegg til

merknadene ovanfor, viser Kommunedirektøren til dei vurderingane som er gjort ved 1., 2., 3. og 4.gongs handsaming. Merknadane knytt til eigedom 96/49 er gjennomgått og svara ut der.

Vidare handsaming av klagen

I samsvar med plan- og bygningslova § 12-12, jf. § 1-9 kan ein klage på det endelege kommunestyrevedtaket om reguleringsplan. Statsforvaltaren er klageinstans for planvedtak etter delegert mynde frå Kommunal- og distriktsdepartementet. Klage på reguleringsvedtak skal etter delegeringsreglementet leggjast fram for plan- og kommunalteknisk utval. Dersom utvalet finn grunn til å ta klagen til følge, blir saka lagd fram for heradsstyret med forslag til å endre vedtaket. Dersom utvalet ikkje tek klagen til følge, vert saka og sendt Statsforvaltaren i Vestland for avgjerd.