



Arbeid

Ref: 59
HUPR OK

Bø kommune
Rådhuset
8475 Straumsgjøen

BØ KOMMUNE	
Teknisk avdeling	
Løpe nr.	2739/09
Grad	Saksb
25 MAI 2009	
Ansøker nr.	0660950
Dom. nr.	54
Ark.kode P	
Ark.kode S	L12
Kassasjefst	AVSK

Klagebehandling - Reguleringsplan - Eidet - Bø kommune - Stadfestelse

Det vises til kommunens oversendelse av 06.04.09.

Bakgrunn for klagen:

I møte den 29.01.09 sak 06/09 vedtok kommunestyret ovennevnte reguleringsplan.

Det fremgår av sakens dokumenter at reguleringsplan for Eidet har som formål å bedre trafikksikkerheten i krysset mellom RV 820 og FV 915, forbedre trafikksikkerheten for myke trafikanter ved å regulere inn gang- og sykkelvei gjennom Eidet sentrum og fram til veikrysset mellom RV 820 og FV 915, samt å legge til rette for utvidelse av eksisterende næringsareal i Eidet sentrum.

Planen ble første gang stadfestet av kommunestyret i møte 25.06.07 sak 25 (00/00234). Innsigelser fra Statens Vegvesen medførte imidlertid at planen måtte endres, og legges ut til 2. Gangs høring.

Kommunestyret stadfestet så, som overfor nevnt, ny reguleringsplan i møte 29.01.09 sak 06/09. I henhold til plan- og bygningslovens § 27-3 ble vedtaket kunngjort, og med frist til å fremsette klage innen den 23.03.09. Vedtaket er også sendt særskilt til diverse adressater.

I brev av 02.03.09 ble vedtaket påklaget av advokat Arve Haakstad på vegne av familien Nikolaisen gnr. 65/9. Klager viser til tidligere klage av 10.09.07 som ikke er tatt til følge av kommunen. De tidligere klagegrunner opprettholdes. Klagegrunnene i den tidligere klagen retter seg blant annet mot det faktiske grunnlag for planvedtaket som anføres å være uriktig. Det vises her til at arealplanen opererer med bygninger som senere er påbygd og at plangrunnlaget ikke reflekterer eksisterende bebyggelse og utnyttelse av planområdet. Det anføres at dette medfører at det ikke er rom for de løsninger som er valgt i planen med hensyn til F/K1 via FA1. Klager anfører at adkomstveg ikke er tilstrekkelig dimensjonert for større kjøretøyer – spesielt vinterstid, at adkomstvegens østre side vil ligge på grensepålen mellom eiendommene gnr. 65/135 og klagers eiendom gnr. 65/9, samt at det anføres at planlagt fremtidig utnyttelse av forretning/kontor området F/K1 tenderer mot industri. Etter klagers oppfatning medfører mangler ved kart angjeldende eksisterende bebyggelse og reelle tomtegrenser, samt mangler ved utforming av atkomstveg inn til

området F/K1 – at det foreligger saksbehandlingsfeil som medfører at vedtaket er ugyldig. Det gjøres således gjeldende at Fylkesmannen må overprøve denne del av saksbehandlingen. Klagen støttes videre på mangelfull skjønnsutøvelse angjeldende valgte avkjørsel/adkomstløsning FA1. Etter klagerens oppfatning bør felles atkomst og parkering etableres ved avkjøring fra fylkesveg direkte til F/K1 på nordre side av eksisterende bygg og da i tilknytning til allerede eksisterende parkeringsplass, lagerutlevering og avkjøring. Klager anfører at det med hensyn til totaliteten av trafikksikkerhet, berørte nabointeresser, samt rimelige hensyn til næringsutøvelse – er uforståelig at det er lagt opp til en avkjørsel på sørsiden av næringsbebyggelsen. Dersom avkjørselen flyttes på nordsiden i tilknytning til den allerede eksisterende parkeringsplass, synes dette bedre å kunne ivareta alle disse interessene. Klager viser for øvrig i sin siste klage av 02.03.09 at familien Nikolaisen fra og med 20.05.05 har inngått jordleieavtale med Karsten Jakobsen for 15 år for deler av det regulerte området.

Det faste utvalg for plansaker behandlet klagen i møte den 25.03.09.

Utvalget fant ikke grunn til å ta klagen til følge og saken ble, sammen med utvalgets uttalelse, sendt til Fylkesmannen for klagebehandling.

Fylkesmannens forståelse av faktum i saken:

Fylkesmannen forutsetter at klageren er kjent med sakens dokumenter og gir derfor ikke fullstendig saksreferat. Vår avgjørelse bygger på de opplysninger som er framkommet i det skriftlige materialet som er oversendt fra kommunen, såvel kommunens egne opplysninger som de opplysninger klager har framlagt.

Fylkesmannen kan prøve alle sider av saken og herunder ta hensyn til nye omstendigheter. Vi skal vurdere de synspunkter som klager legger fram, og vi kan også ta opp forhold som ikke er berørt i klagen. Der Fylkesmannen er klageinstans for vedtak truffet av en kommune, skal det legges vekt på hensynet til det kommunale selvstyre ved prøving av det frie skjønn, jf. forvaltningsloven § 34 annet ledd.

Fylkesmannen bemerker:

I følge plan- og bygningsloven § 27-3 kan kommunestyrets vedtak om reguleringsplan påklages til departementet. Miljøverndepartementet har delegert myndigheten til å behandle slike klager til Fylkesmannen.

Klage skal settes fram skriftlig for det faste utvalget for plansaker som hvis det finner grunn til å ta klagen til følge, legger saken frem for kommunestyret med forslag til endring av vedtaket og ellers gir uttalelse til klagen og sender saken til klageinstansen.

Klagen gjelder både saksbehandlingen og planens innhold.

Saksbehandlingen

Etter klagers oppfatning medfører mangler ved kart angjeldende eksisterende bebyggelse og reelle tomtegrenser, samt mangler ved utforming av atkomstveg inn til området F/K1 – at det foreligger saksbehandlingsfeil som medfører at vedtaket er ugyldig.

Klager anfører at det i plangrunnlaget gis det inntrykk at planen etablerer en helhetlig løsning med sikte på infrastrukturen, mens realiteten er at planvedtaket delvis bygger på en uriktig faktisk situasjon og ikke i tilstrekkelig grad løser atkomsten til området F/K1 og eksisterende bebyggelse på eiendommen gnr. 65/9.

Klager viser til at det i henhold til § 8 i forskriften om kart og stedfestet informasjon i plan- og byggesaksbehandlingen – av 2004 – er fastsatt krav om at plankartet verken må underslå relevant informasjon eller fremheve bestemt informasjon på en slik måte som gir mottakeren et fortegnnet bilde av det underliggende informasjonsmaterialet.

Fylkesmannen finner ikke grunnlag for klagers anførsel om at planvedtaket bygger på en uriktig faktisk situasjon. Vi miner om at de regulerte områder kan gå over eksisterende eiendomsgrenser uten at dette medfører at det foreligger feil i planen. Slik vi ser det har kommunestyret hatt den informasjon angjeldende kartgrunnlaget som er nødvendig før endelig vedtak ble fattet. Vi finner heller ikke at forhold som berører spørsmål om tomtegrense mellom gnr. 65/9 og gnr. 65/135 har blitt fremstilt på en uriktig måte før endelig vedtak ble fattet, og vi viser til at klagerens anførsler var kjent for kommunestyret før reguleringsplanen ble endelig vedtatt. Eventuelle feil angjeldende bygningenes størrelser har så vidt vi kan se heller ikke hatt noen betydning for den reguleringsplan som ble vedtatt og eksisterende bygninger innenfor det området som her er påklaget ligger uansett innenfor fastsatte krav i reguleringsplanen.

Fylkesmannen finner etter dette at kommunens saksbehandling er i tråd med de saksbehandlingsregler som plan- og bygningsloven og forvaltningsloven oppstiller for vedtagelse av reguleringsplaner.

Planens innhold

Når det gjelder reguleringsvedtakets innhold og klagerens synspunkter på dette skal det først bemerkes at kommunestyret, i henhold til plan- og bygningsloven § 9-1, er kommunens øverste planmyndighet. I denne egenskap tar kommunestyret standpunkt til arealdisponeringen innen kommunen. Ved utøvelse av denne myndigheten har kommunestyret et forholdsvis vidt rom for valg av løsninger.

Generelt må det sies at ingen er beskyttet mot at områder reguleres eller omreguleres. En regulering kan da lett føre til at private interesser må vike til fordel for allmenne eller offentlige interesser.

Etter hva vi kan se har klagerens argumenter vært kjent for og vurdert av det faste utvalg for plansaker og kommunestyret.

Kommunen kjente til klagerens hovedanførsler før planen ble lagt ut til offentlig ettersyn. Klagerens innspill er etter første gangs behandling oppsummert slik:

” (...) Eierne av gnr 65 bnr 9 vil motsette seg at det reguleres mot en utvidelse av næringsområdet på nordsiden av det eksisterende næringsbygget. Det aktuelle formålet vil legge beslag på en betydelig del av deres eiendom. De vil også motsette seg at det reguleres ny veg fra fylkesvegen til et utvidet næringsområde. Dette vil gi mer uhensiktsmessig adkomst til deres eiendom, og legge beslag på en stor del av marken. Adkomstveien har flere ganger tidligere vært flyttet til ugunst for eierne av

gnr 65 bnr 9. Gang- og sykkelveg bør etableres på forsiden av det eksisterende næringsbygg på Eidet slik det er lagt opp til.”

Som kommentar til klagerens innspill viste kommunen til at:

”Det er en interessekonflikt mellom næringsinteressene og grunneierinteressene. Bø kommune har vedtatt at næringsarealet skal utvides. Planforslaget legger opp til en slik utvidelse. Dette innebærer inngrep i eiendommen gnr 65 bnr 9. Inngrepet foreslås utformet på en slik måte at det skal kunne være akseptabelt for begge parter. Gang- og sykkelvegen vil bli beholdt på forsiden av eksisterende næringsbygg som i gjeldende reguleringsplan.”

Fylkesmannen legger til grunn at kommunen har kjent til de ulemper reguleringsplanen vil medføre for klageren, men ikke funnet grunnlag for å ta klagerens anførsler til følge.

Av ovenstående følger at kommunen har gjort en avveining mellom de forskjellige interesser som er representert i området - en avveining som førte til det reguleringsvedtak som ble fattet.

Etter en samlet vurdering på bakgrunn av ovenstående finner en ikke grunnlag for å sette til side det skjønnt kommunestyret har utøvd i forbindelse med reguleringsvedtaket.

Oppsummering og konklusjon:

Fylkesmannen kan i den foreliggende sak ikke se at vedtaket er i strid med plan- og bygningsloven. En finner ut fra dette ikke grunnlag for å foreta noen endring av vedtaket.

Klagen tas ikke til følge.

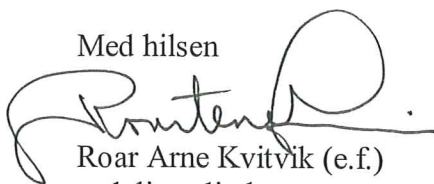
Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 27-3 jf. rundskriv T-8/86 fra Miljøverndepartementet og Kommunaldepartementet, stadfester Fylkesmannen kommunens vedtak av 29.01.09 sak 06/09.

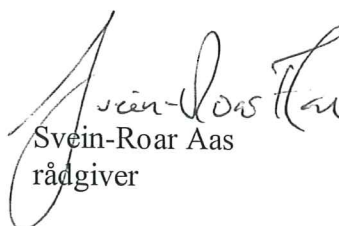
Avgjørelsen kan ikke påklages videre, jf. forvaltningsloven § 28.

Klager er underrettet ved gjenpart av dette brev.

Med hilsen



Roar Arne Kvitvik (e.f.)
avdelingsdirektør



Svein-Roar Aas
rådgiver

Kopi til:

Advokat Arve Haakstad Pb. 703 8301 SVOLVÆR

REGULERINGSBESTEMMELSER

FOR

REGULERINGSPLAN FOR EIDET, BØ KOMMUNE.

- Utarbeidet av AT Consult AS for Bø kommune april 2007.
- Revidert etter offentlig ettersyn 15.06.2007.
- Revidert etter møte med Statens vegvesen 11.07.2008.
- Vedtatt av Bø kommunestyre 29.01.2009.
- Klagebehandling stadfestet av Fylkesmannen 11.05.2009.
-

Plandato:

Dato for kommunestyrets vedtak:

Dato for siste revisjon:

13.04.2007

29.01.2009

11.07.2008

§ 1 GENERELT

Det regulerte området er vist på planen med reguleringsgrense.

Området reguleres til :

- Byggeområder :
 - Boligområde
- Offentlige trafikkområder :
 - Kjøreveg
 - Gang- og sykkelveg
 - Busslomme
 - Skråningsareal og annen veggrunn
- Spesialområder :
 - Frisiktsone
- Fellesområder :
 - Felles adkomst
 - Felles parkering
- Kombinerte formål :
 - Bolig / forretning
 - Forretning / kontor

§ 2 FELLES BESTEMMELSER

2.1 MINDRE ENDRINGER

Mindre vesentlige endringer av plankartet eller bestemmelsene, kan tillates av kommunens faste utvalg for plansaker etter plan- og bygningslovens § 28-1.

2.2 PRIVATRETTLIGE AVTALER

Det kan ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med reguleringsplanen og reguleringsbestemmelsene.

2.3 GRUNNERVERV

Reguleringsplanen gir hjemmel for ekspropriasjon av grunn dersom det ikke inngås minnelige avtaler.

2.4 RISIKO OG SÅRBARHET

Før anleggsarbeidet starter opp skal det utarbeides arbeidsbeskrivelse for arbeidsoperasjoner med spesielt høy risiko eller sårbarhet. Disse skal forelegges Bø kommune for godkjenning før arbeidet igangsettes.

2.5 KULTURMINNER

Det vises til Kulturminnelovens § 8. Kulturminner i Nordland skal varsles umiddelbart ved funn av fornminner.

§ 3 BYGGEOMRÅDER

3.1 FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE

I område B1 og B2 tillates frittliggende småhusbebyggelse for boligformål. Det tillates oppført bygninger i inntil 2 etasjer med loft og kjeller. Bygningene skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 45 grader.

§ 4 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

4.1 KJØREVEG

Offentlig trafikkområde inkluderer kjørebane, skulder, gang- og sykkelveg, busslomme, rekkverksrom, grøfter, vegskjæringer og fyllinger, samt areal for anlegg, sikring, drift og vedlikehold av trafikkområdene.

RV820 er regulert med 6,5 meters bredde pluss kurveutvidelse. FV915 er regulert med 5,5 meters bredde pluss kurveutvidelse.

Vegene skal gis god utforming med hensyn til landskapstilpasning og detaljløsninger.

Vegene skal gis detaljutforming i henhold til vegnormalenes håndbok 017.

Kryss og avkjørsler skal utformes forskriftsmessig og ihht. vegnormalenes 017.

4.2 GANG- OG SYKKELVEG

Gang- og sykkelvegen er regulert med 3 meters bredde og skal opparbeides med fast dekke.

4.3 ANNEN VEGGRUNN

Vegskjæringer og fyllinger skal tilpasses omkringliggende terreng. Terrenginngrep skal skje mest mulig skånsomt. Vegens sideareal skal gis en landskapsmessig tilpasning med estetisk god utførelse. Grøft / snøopplager mellom kjøreveg og gangveg er regulert med 3 meters bredde.

Område AV, annen veggrunn, arealet mellom nytt vegkryss mellom eksisterende riksveg / ny gang- og sykkelveg skal gis en tiltalende opparbeiding.

Gammel veggrunn som ikke lenger benyttes til kjøreveg eller gang- og sykkelveg skal asfalt fjernes, vegfyllingen planeres ut og gis en tiltalende opparbeiding.

§ 5 SPESIALOMRÅDER

5.1 FRISIKTSONE VED VEG

I friksiktsone tillates ikke sikthindrende elementer i en høyde over 0,5 meter over kjørebane.

§ 6 FELLESOMRÅDER

6.1 FELLES AVKJØRSEL

FA1 skal gi adkomst til følgende eiendommer: Gnr 65 bnr 113 og 138.

FA2 skal gi adkomst til følgende eiendommer: Gnr 65 bnr 9, 64, 75 og 135.

FA3 skal gi adkomst til følgende eiendommer: Gnr 65 bnr 5, 70, 77, 130 og 76.

FA4 skal gi adkomst til følgende eiendommer: Gnr 65 bnr 1 og 18.

FA5 skal gi adkomst til følgende eiendommer: Gnr 65 bnr 6, 78, 94 og 125.

6.2 FELLES PARKERINGSPLASS

FP er felles parkering for område B/F, F/K1 og F/K2.

§ 7 KOMBINERTE FORMÅL

7.1 BOLIG / FORRETNING

I område B/F tillates forretning med bolig i andre etasje. Det tillates oppført bygninger i inntil 2 etasjer med loft og kjeller. Bygningene skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 45 grader.

7.2 FORRETNING / KONTOR

I område F/K1 og F/K2 tillates forretning med kontor i andre etasje. Det tillates oppført bygninger i inntil 2 etasjer med loft og kjeller. Bygningene skal flatt tak eller saltak med takvinkel mellom 22 og 45 grader.