



Fræna kommune

6440 Elnesvågen

## Fræna kommune - vedtak i klagesak etter plan- og bygningsloven - områdeplan for Elnesvågen sentrum

Klagene i saken har ikke ført frem. Kommunens vedtak om egengodkjenning av områdeplane for Elnesvågen sentrum stadfestes.

Det blir vist til kommunens ekspedisjon av 08.12.14.

Kommunestyret i Fræna kommune har i møte den 22.04.13 under sak 12/2013 gjort vedtak om egengodkjenning av områdeplan for Elnesvågen sentrum.

Boligsameiet Bølgen Terrasse har ved Ola Sætervik klaget på dette vedtaket ved brev av 09.10.13. Kjell Johan Vatne har på vegne av Ståle Høstmark klaget på dette vedtaket ved brev av 14.10.13.

Plan- og økonomiutvalet i Fræna kommune har i møte den 01.12.14 under sak 142/2014 behandlet klagene og vedtatt å fastholde vedtak i sak 12/2013. I samsvar med plan- og bygningsloven (pbl.) § 1-9 er klagen oversendt fylkesmannen som klageinstans.

Fylkesmannen har mottatt brev fra Høstmark (datert 19.03.15) med supplerende merknader til klagen.

Når det gjelder bakgrunnen for saken ellers blir det vist til saksdokumentene.

### Fylkesmannens merknader

#### *Om fylkesmannens klagesaksbehandling*

Klagen er levert innenfor lovbestemt klagefrist og vilkårene for å behandle dette som en klagesak er oppfylt. Ved behandling av klage på vedtak om egengodkjenning av reguleringsplan kan fylkesmannen prøve alle sider av saken. Dette gjelder blant annet saksbehandlingen, bruk av rettsregler og om kommunens skjønn i reguleringssaken har vært forsvarlig utøvd. Resultatet av klagesaksbehandlingen kan bli at kommunens reguleringsvedtak stadfestes eller oppheves. Fylkesmannen kan derimot ikke gjøre endringer i reguleringsplanen uten å legge saken frem for kommunen jfr. pbl. § 12-12.

#### *Naturmangfoldloven*

Reguleringsplaner kan berøre naturens mangfold og fylkesmannen har i den forbindelse foretatt en sjekk i Naturbasen til Direktoratet for naturforvaltning og i Artsdatabankens

artskart. Det fremgår ikke av disse registrene at det er arter eller naturtyper i planområdet som vil bli berørt. Det er heller ikke fremkommet opplysninger i saken som tyder på at det foreligger opplysninger om andre arter eller naturtyper i planområdet som ikke er fanget opp i ovenfor nevnte registreringer. Kravet om at saken skal basere seg på eksisterende og tilgjengelig kunnskap jf. naturmangfoldloven (nml.) § 8 anses dermed oppfylt. Med bakgrunn i at naturmangfoldet ikke berøres av planforslaget og at det ikke kan påvises effekter av tiltaket på verdifull natur, legger fylkesmannen til grunn at det ikke er nødvendig å foreta vurderinger etter de andre miljøprinsippene i nml. §§ 9-12.

#### *Planstatus*

Da områdeplanen ble vedtatt var det kommuneplanens arealdel 2003-2015 for Fræna kommune (vedtatt i sak 47/07) som gjaldt. Kommunestyret har den 14.12.14 under sak 50/2014 vedtatt ny kommuneplan med arealdel 2015-2027. Området er i plan hovedsakelig vist som byggeområde for boliger, forretninger og tjenesteyting.

#### *Planforslaget*

Områdeplanen åpner for større utbygging i Elnesvågen sentrum, både i grunnflate og høyde. Det er lagt opp til ny tilkomstvei til Hauglia (nordøst i planområdet) og i området langs fylkesveien vil det bli bygd nye bygg og torg. Gjennomføring av planforslaget vil kreve rivning av flere bygninger. Planforslaget legger opp til en ny trafikkkløsning hvor det blant annet skal;

- Etableres en miljøgate (miljøprioritert gjennomkjøring) med busslommer på hver side.
- Kjøremønster skal endres ved at tilkomst til Hauglia blir flyttet til Sentervegen og eksisterende tilkomst blir nedgradert og skal kun benyttes som tilkomst til sentrumsområdet, parkeringsanlegg i nord og som tilkomst til B/F/K7 og B/F/K8.
- Avkjørsler til/fra fylkesveien i sør stenges.
- Det skal bygges avlastningsvei som går parallelt med fylkesveien (på sørsiden).

#### **Klagene i saken**

##### Klage fra boligsameiet Bølgen Terrasse

Boligsameiet for Bølgen Terrasse i 3. etasje av Bølgen kjøpesenter (heretter omtalt som klager) viser til at de ikke har tilsendt saksdokumenter og avgitt høringsuttalelse i forbindelse med planforslaget. Klager viser for øvrig til at byggehøyden i B/F/K1 og B/F/K9 og 10 vil gi ulemper for deres leiligheter i form av utsiktstap og økt innsyn. Det blir videre vist til reguleringsbestemmelser for Parkeringsanlegg (PA1-PA2).

##### *Saksbehandling i plansaken*

Kommunen viser i klagesaksbehandlingen til at boligsameiet Bølgen Terrasse har vært representert i plansaken ved Geir Inge Solheim og at det i den forbindelse er avgitt høringsuttalelse. Fylkesmannen finner ut i fra det ovenfor nevnte ikke grunnlag for å gå nærmere inn på klagers anførsler om manglende medvirkning i planprosessen.

##### *Byggehøyder*

I reguleringsbestemmelsene i punkt 4.8 er det angitt antall etasjer for de ulike områdene. I B/F/K1 er det angitt 3 etasjer mens i B/F/K9 og 10 er det angitt 4 etasjer. Maks gesimshøyde for B/F/K1 er satt til kote +48.0 og B/F/K9 og 10 til kote +53. B/F/K1 ligger sør/sørvest for klagers bygning mens B/F/K9 og 10 ligger sørøst for klagers bygning. Klagers leiligheter ligger i 3. etasje. De aktuelle planområdene er i dag bebygd av lavere bebyggelse. Klager viser til at den vedtatte områdeplanen legger til rette for bygg i 3. etasjer og det vil medføre

utsiktstap for leilighetene på vestsiden av klagers bygning. En bygging av 4. etasjer på B/F/K9 og 10 vil tilsvarende ta utsikt og gi økt innsyn for de østvendte leilighetene i klagers bygning.

Kommunen viser i sin klagesaksbehandling til at det er foretatt en differensiering av byggehøyder slik at man tillater 3. etasjer i B/F/K1 og 2. etasjer i B/F/K2. Slik ønsker man å unngå en «vegg» som vil ta all utsikt fra leilighetene i 3. etasje av Bølgen kjøpesenter. Noe utsiktstap for de vestvendte leilighetene vil det likevel bli. Kommunen har forståelse for at det oppleves som en ulempe for de som rammes av utsiktstapet men legger til grunn at vedtatte arealbruk «*er eit kompromiss truleg til å leve med*». Når det gjelder B/F/K10 vurderer kommunen det slik at det ligger med slik avstand til klagers bygning at byggehøyde og etasjeantall i liten grad vil være til sjenanse for klager. B/F/K9 vil i større grad kunne bidra til økt innsyn, noe mindre «luft» mellom bygningene og et visst utsiktstap. Kommunen vurderer det slik at leilighetene i klagers bygning er godt skjernet og at med en avstand på ca. 21 m vil ulempene som følge av vedtatte plan, ligge innenfor tålegrensen av hva man må forvente når man bosetter seg i et sentrumsområde.

Kommunens vurderinger av ulempene for klager knyttet til vedtatte arealbruk bygger på saklige planfaglige- og forvaltningsmessige hensyn. Fylkesmannen kan i all hovedsak slutte seg til kommunens vurderinger på dette punkt og har ikke merknader av avgjørende betydning å tilføye.

#### *Reguleringsbestemmelser om parkeringsanlegg*

Det fremgår av reguleringsbestemmelser i punkt 5.5.1 at «*PA1: Innenfor området er et eksisterende parkeringsanlegg på to plan. Parkerings-anlegget tilhører felt B/F/K3 og benyttes til bebøer-, ansatte- og kundeparkering.*» og videre i punkt 5.5.3 at: «*Det skal være gjennomkjøring fra PA1 til PA2 på plan 1 og 2.*»

Klagerne viser til at alle parkeringsplasser under eksisterende tak tilhører BBT (privat) og at det ikke aksepteres at parkeringsanlegg PA1 knyttes sammen med nytt parkeringsanlegg i øst. Gjennomkjøring vil medføre støy, trafikkfare og slitasje.

Fylkesmannen viser til at reguleringsbestemmelsene ikke regulerer privatrettslige forhold, herunder heller ikke eierforhold. Reguleringsbestemmelsene i punkt 5.5.1 kan derfor kun forstås som en henvisning og detaljering av den arealbruk som er vedtatt for området. Det samme gjelder for reguleringsbestemmelser i punkt 5.5.3 om gjennomkjøring fra PA1 til PA2. Fylkesmannen har ikke kjennskap til de private eierforhold og eventuelle foreliggende avtaler når det gjelder parkeringsanlegget. Det som er rettslig relevant i denne sammenheng, er at dersom det ikke oppnås enighet/avtale med eierne av parkeringsanlegget vil en eventuell gjennomføring av vedtatt arealbruk kunne kreve ekspropriasjon. Vedtatte områdeplan vil gi hjemmel for dette. Med hjemmel i pbl. § 16-2 kan kommunen påstevne skjønn og gjennom ekspropriasjon få eiendomsrett eller bruksrett til privat grunn. Etter oreigningslova (orl) § 2 kan et vedtak om ekspropriasjon ikke gjøres «*uten at det må reknas med at inngrepet er meir til gagn enn til skade*». I forarbeidene til plan- og bygningsloven er det en forutsetning at dette rettskravet om interesseovervekt til fordel for inngrepet (jfr. orl. § 2), også skal gjelde ved vedtak om godkjenning av detaljreguleringsplan. I henhold til forarbeidene og Høyesterettspraksis skal den ekspropriasjonsrettslige vurderingen av om et inngrep er utvilsomt mer til gagn enn til skade, gjøres allerede i forbindelse med vedtakelse av planen. I saksforberedelsen må derfor kommunen gjøre en vurdering av det offentlige sin

interesse i at det er gjennomkjøring til PA2 fra PA1 mot klagers interesse i at deres parkeringsareal holdes utenfor.

Kommunen kommenterer klagemerknadene vedrørende parkeringsanlegget slik: «*Dette er ei vidareføring av det som var gjeldande plan då bustadsameiget vart bygd ut og skulle slik sett ikkje representere noko nytt. Når heile parkeringsanlegget er fullført skal det vere råd for alle å køyre inn og ut frå parkeringsanlegget og til Sentervegen frå to tilslutningspunkt. Dette er slik planen er utforma og vil slik vi ser det gi tilfredsstillende sikkerhet for brukarane.*» Kommunen viser også til at det vil være relativt lite trafikk i et slikt område og at det ikke foreligger forhold som skulle tilsi at parkeringsanlegget skulle utformes annerledes med tanke på sikkerhet.

Fylkesmannen kan ikke se at de ulemper som skulle oppstå i form av økt støy, trafikkfare og slitasje er så tyngende at de må tillegges avgjørende vekt i en interesseavveining mot hensynet til å få til en god og fleksibel parkeringsløsning i sentrumsområdet.

Fylkesmannen finner etter en konkret og helhetlig gjennomgang av saken ikke grunnlag for å gi klager (boligsameiet Bølgen Terrasse) medhold i sine anførsler.

#### Klage fra Ståle Høstmark

Planområdet for områdeplanen grenser i sørvest mot område som er omfattet av forslag til detaljregulering for Elnesvågen Sentrum Sør-Høstmark. Høstmark (heretter omtalt som klager) er forslagsstiller for dette planforslaget. Med bakgrunn i at avlastningsveien som går parallelt med fylkesveien, går gjennom planområdet for både områdeplan for Elnesvågen sentrum og detaljplan for Sør-Høstmark, må disse planene til en viss grad ses i sammenheng.

Etter klagers mening vil veitraseen slik den er vedtatt i områdeplanen, gi et avvik i påkoblingen mellom avlastningsveien og tilgrensende reguleringsplanforslag i vest (klagers planforslag). Klager viser videre til at veitrase for avlastningsvei i sin helhet er lagt på klagers eiendom (gnr. 47 bnr. 12). Klager foreslår at veitraseen legges delt mellom klagers eiendom og naboeiendommene i nord (midtlinjeprinsipp med lik belastning).

Den del av avlastningsveien som klager referer til ligger utenfor planområdet for den områdeplan som nå er gjenstand for fylkesmannens klagebehandling. En vurdering av klagers merknader til plassering av avlastningsveien må behandles i en eventuell klagesak for detaljregulering for Sør-Høstmark og vil ikke bli nærmere omtalt her. Når det gjelder klagers anførsel om avvik i påkoblingspunktet mellom avlastningsveien og tilgrensende reguleringsplan, viser kommunen til at de ikke kan se at det gir en unaturlig sving i sammenkoblingen mellom de to planene. Fylkesmannen kan i all hovedsak slutte seg til kommunens vurdering av dette punkt og viser for øvrig til at det uansett vil være muligheter for å gjøre tilpasninger av veitraseen dersom det skulle bli aktuelt.

Etter en konkret og helhetlig gjennomgang av saken kan ikke fylkesmannen se at det foreligger grunnlag for å ta klagers anførsler til følge.

#### *Reguleringsbestemmelser*

I reguleringsbestemmelsene i punkt 4.1.5 første setning står det at: «*Takform, gesims- og mønehøyde fastsettes av Plan- og økonomiutvalget.*» Det er et krav om at reguleringsbestemmelser skal være entydige, med det menes at bestemmelsene må være forutsigbare og konkrete. Reguleringsbestemmelsen som er gjengitt ovenfor oppfyller ikke

dette kravet og er således å anses om ugyldig. I samråd med kommunen er reguleringsbestemmelse i punkt 4.1.5 første setning tatt ut. Det vil for boligområde BB1-BB3 være plan- og bygningslovens alminnelige regler om byggehøyde som gjelder jfr. pbl. § 29-4.

### **Konklusjon**

Klagene i saken har ikke ført frem. Med unntak av reguleringsbestemmelse i punkt 4.1.5 første setning, finner fylkesmannen å kunne stadfeste kommunens vedtak om egengodkjenning av områdeplan for Elnesvågen sentrum.

### **Fylkesmannens vedtak**

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 1-9 jf. forvaltningsloven (fvl.) § 34, rundskriv T-2/09 fra Miljøverndepartementet og brev av 28.09.09 fra Kommunal- og regionaldepartementet, stadfester fylkesmannen Fræna kommune sitt vedtak i sak 12/2013. Reguleringsbestemmelse i punkt 4.1.5 første setning tas i samråd med kommunen ut av reguleringsbestemmelsene.

Dette vedtaket er endelig og kan ikke påklages videre jfr. fvl. § 28.

Partene er underrettet om vedtaket ved kopi av dette brevet.

Med hilsen

Janne Woie (e.f.)  
Assisterende direktør

Frida Farstad Brevik

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.*

Kopi:

Boligsameiet Bølgen Terrasse v/Ola Sætervik	Sentervegen 62	6440	ELNESVÅGEN
Ståle Høstmark	Falkenvegen 12	6440	ELNESVÅGEN