



Vega kommune
Plan og utvikling
8980 Vega

VEGA KOMMUNE		
ÅR	SAKSNR.	DOK.NR.
	1	-
DATO	10/1-12	
K.KODE		
SAKSBEH.	ARKIV	
MHW	1	

Klagebehandling - Kommunestyrets vedtak av 030610 i sak 20/10 - Reguleringsplan for Holand - Gryttingen, Vega kommune - Stadfesting av kommunens vedtak

Vi viser til kommunens oversendelse av 5. oktober 2011.

**Fylkesmannen stadfester Vega kommunes vedtakelse av reguleringsplan for Holand -
Gryttingen. Reguleringsplanen er vedtatt etter en grundig prosess, og kommunen har
foretatt en avveining mellom de forskjellige interesser som er representert i området.**

Bakgrunn for klagen:

I møte den 3. juni 2010 i sak 20/10 vedtok kommunestyret ovennevnte reguleringsplan. Planen inneholder arealer avsatt til bl.a. byggeområder – frittliggende småhusbebyggelse, friluftsområder, naturvernområde i sjø og vassdrag, fellesområder og kombinert formål.

I brev av 29. juni 2010 har Atle Holand vist til møte avholdt 16. juni 2010, og sagt at han ikke kan godta kart og reguleringsplan for Holand – Gryttingen. En eiendom er ikke kommet med på kartet og grensegangen mellom nærmere angitte eiendommer er feil i følge de gamle merkene.

Atle Holand og Turid Holand Bolstad har i brev av 14. juli 2010 vist til at vedtaket for dem som eiere av gnr. 34 bnr. 2 vil få svært store negative konsekvenser for verdien av eiendommen. Kommunen har bl.a. valgt å flytte byggegrensen nærmere eiendomsgrensen til gnr. 34 bnr. 21, uten å ta hensyn til deres ønske. En stor del av eiendommen er også lagt ut som friluftsområde, noe de ser på som svært urimelig. De synes klagefristen er kort når det er fellesferie, og ønsker å komme med en bedre begrunnet klage innen tre uker etter at fellesferien er over. Det er vist til deres tidligere uttalelser og konkludert med at de går sterkt imot reguleringsplanen slik den er vedtatt.

I brev datert 25. august 2010 har så Holand og Bolstad kommet med en nærmere begrunnelse for klagen. Etter samtaler med blant andre Norges Bondelag foreslår de at deres gnr. 34 bnr. 2 blir trukket ut av planen slik den foreligger. Eiendommen mister gjennom planen svært mye av sin markedsverdi. Det meste av innmarka vil ha liten verdi dersom den vedtatte planen gjennomføres. Selv med Vegas status som verdensarvområde, vil det være lite interessant å eie et regulert friluftsområde. Klagerne er enige i at den del av eiendommen som ligger under flåget, ved Leirtjønna, bør vernes som våtmarksområde, men mener dette ivaretas ved at området fortsatt er regulert som landbruk/innmark og eventuelt blir beitet av husdyr. De har ikke noe imot å selge de deler av T2 og F1 som kommer på deres eiendom, dersom T2 blir laget med traktoravkjørsel videre til dem. Videre stiller de seg undrende til at de ikke tidligere har hørt om Gardshaugen S4. For områdene S3 og B4 ønsker de at bruket fortsatt skal ha status landbruk/innmark. De har ingen planer om bygging av bolighus, og mener en utbygging slik planen tillater vil føre til store tap av markedsverdi for eiendommen. De presiserer at det verken før eller under planprosessen har kommet noe ønske fra dem om at reguleringsplanen skal omfatte deres bruk eller føre til endringer i brukets status. Planen blir etter deres oppfatning ikke vesentlig forringet ved at eiendommen ikke tas med, ettersom det på eiendommen ikke blir bygd noe uansett. Personer de har rådført seg med stiller seg undrende til at kommunen i forkant av planarbeidet ikke har tatt kontakt med den enkelte grunneier. Skriftlige svar på grunnlag av tilsendt kartmaterieell med liten målestokk er lite tilfredsstillende.

Vega kommunestyre behandlet klagen i møte den 28. september 2011 som sak 34/11. Tidligere vedtak ble opprettholdt, og saken ble sendt Fylkesmannen for klagebehandling.

Fylkesmannens lovforståelse, vurdering og forståelse av faktum i saken:

Fylkesmannens avgjørelse bygger på de opplysninger som er framkommet i det skriftlige materialet som er oversendt fra kommunen, så vel 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 klageren legger fram, og vi kan også ta opp forhold som ikke er berørt i klagen. Vi skal legge vekt på hensynet til det kommunale selvstyre ved prøving av det frie skjønn, jf. forvaltningslovens § 34 annet ledd.

Plandelen av plan- og bygningsloven ble endret med virkning fra 1. juli 2009, og byggesaksdelen er endret med virkning fra 1. juli 2010. Gammel lov benevnes i det følgende som pbl.85 og ny lov bare pbl. Vi vil gå inn på overgangsbestemmelser m.v. der dette er nødvendig.

Fylkesmannen bemerker:

I følge pbl. § 12-12 tredje ledd kan kommunestyrets vedtak om reguleringsplan påklages, jf. § 1-9. Miljøverndepartementet har delegert myndigheten til å behandle slike klager til Fylkesmannen.

Det følger av pbl. § 34-2 tiende ledd at forslag til reguleringsplan som var lagt ut til offentlig ettersyn ved plandelens ikrafttreden 1. juli 2009, kan ferdigbehandles etter gammel lov.

Når det gjelder kommunens saksbehandling, er klagerne misfornøyd med at kommunen ikke har tatt direkte kontakt med dem og gjennomført befaring sammen med dem. Det at en har måttet gi skriftlige svar på grunnlag av tilsendt kartmateriale med til dels liten målestokk, mener en er lite tilfredsstillende.

Til dette vil Fylkesmannen bemerke at det i pbl.85 §§ 27-1 og 27-2 var gitt bestemmelser om utarbeiding av reguleringsplan og reguleringsvedtak. Grunneiere skal underrettes pr. brev når et område tas opp til regulering, når forslaget legges ut til offentlig ettersyn og når planen er vedtatt. Videre er det ved regulering eller omregulering av områder med eksisterende bebyggelse et krav at kommunen skal legge til rette for aktiv medvirkning fra de som bor i området eller driver næringsvirksomhet der.

Det er ikke i plan- og bygningslovgivningen noe krav om at den enkelte grunneier må tas med på befaring i forbindelse med utarbeidelsen av reguleringsplaner. Skriftlig underretning er tilstrekkelig. Dersom en grunneier mener å ikke ha grunnlag for å uttale seg, kan kommunen selvsagt bli nødt til å fremskaffe ytterligere dokumenter.

Videre er det i forvaltningsloven § 17 fastsatt at et forvaltningsorgan skal påse at saken er så godt opplyst som mulig før vedtak treffes. Generelt i reguleringssaker må denne plikten anses oppfylt når plan- og bygningslovens krav til medvirkning er overholdt. I en konkret sak kan det imidlertid tenkes at det er nødvendig med befaring sammen med berørte grunneiere for at saken skal være tilstrekkelig opplyst. Fylkesmannen kan imidlertid ikke se at dette er tilfelle i den her foreliggende sak.

Det har i saken også gjennom arbeidsgruppe og folkemøter vært lagt opp til aktiv medvirkning.

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

Planens innhold

Når det gjelder reguleringsvedtakets innhold og klagerens synspunkter på dette skal det først bemerkes at kommunestyret selv har ledelsen av den kommunale planleggingen. Kommunestyret tar standpunkt til arealdisponeringen innen kommunen, og må ved utøvelse av denne myndigheten ha 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.

Klagerne foreslår at gnr. 34 bnr. 2 trekkes ut av planen slik den foreligger. Begrunnelsen for dette er at eiendommen gjennom planen mister svært mye av sin markedsverdi. Det meste av innmark vil ha liten verdi dersom den vedtatte planen blir gjennomført, og det vil være lite interessant å eie et regulert friluftsområde. De er enige i at deler av eiendommen bør vernes som våtmarksområde, men mener dette blir like godt ivaretatt ved fortsatt regulering som landbruk/innmark. Videre ønsker de at T2 blir laget med traktoravkjørsel

videre til dem, noe kommunen tidligere har akseptert. Klagerne stiller seg undrende til at de ikke tidligere har hørt om fredningen av gardshaugen S4. Den del av eiendommen som er avsatt som S3 og B4 ønsker en fortsatt skal ha status landbruk/innmark, da de ikke har planer om bygging av bolighus. De kan heller ikke se at planen blir vesentlig forringet om ikke deres eiendom er med, ettersom det på eiendommen ikke blir bygd noe uansett.

Kommunen har ved sin forberedende klagebehandling sagt at uttalelsen angående markedsverdi ikke målbærer noen synspunkter som har betydning for planen.

Det er vist til at flere nedlagte småbruk med ferieboliger er berørt av arealformålet byggeområde – frittliggende småhusbebyggelse. Kommunen er avhengig av bosetting, og et tiltak er da å kunne tilby attraktive helårs boligtomter nær havet. Gjennom reguleringsplanarbeidet har kommunen satt av flere områder til boligformål og på den måten kommet et skritt videre i tilrettelegging for boligbygging i området.

Kommunen gir uttrykk for at det er en stor utfordring å avveie interessekonflikt mellom private grunneiere og behovet for framtidig boligareal, men at dette må gjøres for å sikre bosetting og utvikling i kommunen. Området har store fordeler med bl.a. utbygd infrastruktur med både offentlig vei, vann og avløp, attraktivt område nært sjøen mv. Gjennom stedsutviklingsprosjektet fremkom det også ønsker fra lokalbefolkningen om at det skulle bli "lys i husan" i området. Det er behov for tilflytting og yngre krefter som kan ta del i og skape aktivitet i grenda både sommer og vinter i området. Å få avsatt og avklart areal for boligbygging ansees å være til gagn for Vegasamfunnet.

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.

Kommunens ønske om å legge til rette for boligbygging fremstår for Fylkesmannen som tilstrekkelig tungtveiende til at klagerens interesser i at eiendommen skal beholde dagens status må vike. Reguleringsplanen gir i fremtiden muligheter for å utnytte arealet til boligbygging, og nåværende grunneiers anførsel om at de ikke planlegger boligbygging kan ikke være avgjørende.

Grunneier vil kunne fortsette sin nåværende bruk av eiendommen, og det har for friluftsområdene hele tiden vært forutsatt at de fortsatt kan brukes til beiting.

Når det gjelder klagerens bemerkninger knyttet til fredningen av gardshaugen S4, viser vi til det som er sagt ved kommunens forberedende klagebehandling. Fylkesmannen finner ikke grunn til å gå nærmere inn på dette.

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

Vedtak:

Fylkesmannen stadfester kommunestyrets vedtak av 3. juni 2010 i sak 20/10.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12, jf. rundskriv T-2/09 fra Miljøverndepartementet, jf. forvaltningsloven § 34 tredje ledd.


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

Sakens parter er underrettet ved kopi av dette brev.

Med hilsen



Roar Arne Kvitvik (e.f.)
avdelingsdirektør



Tor Sande (e.f.)
kontorsjef

Kopi til:

Turid Holand Bolstad	Øyravegen 30	5723	BOLSTADØYRI
Atle Holand	Skjetnemarkveien 64 B	7081	SJETNEMARKA

