

PLAN 207 - BEHANDLING AV KLAGE PÅ VEDTATT PLAN

Sakstittel: Plan 207 - Reguleringsplan Sjøstrand, Florvågøen - Gbnr 6/75 m.fl.

Tiltakshaver:

Befaring: Nei

Saksfremlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Utvalg for teknikk og miljø		

Saksbehandler: Øistein Sandstå Jacobsen	Arkivsaknr.: 2013/1867-134
---	----------------------------

RÅDMANNENS INNSTILLING:

Utvalg for teknikk og miljø tar ikke klage fra Kari Andersen, Bjørn Steinar Bøe, Gunnar Namtvedt, Jørn Knutsen, Anne Chrstine Knudsen, Bjarte Arild Synnevåg, Bjørn Bøe, Sverre Namtvedt, Frode Gjeldsvik, Kåre Sletten, Vigdis Thorsen, Ellinor Øyen, Bo André Namtvedt, Lennart Knutsen, Else Andersen, Sven-Inge Nilsen, Hilde N. Skjøndal, Tom Hestad, Lillian Iversen, Johan Andersen og Else Andersen til følge, da en ikke kan se at klagen inneholder vesentlige nye momenter, som ikke har vært vurdert tidligere.

Plan 207 - *Reguleringsplan Sjøstrand, Florvågøen - Gbnr 6/75 m.fl.*, vedtas i samsvar med plan- og bygningslovens § 12-12 med følgende plandokument:

- Plankart, datert 24.04.09, sist revidert 27.08.15
- Planbestemmelser, datert 24.04.09, sist revidert 27.08.15
- Planbeskrivelse, datert 24.04.09, sist revidert 27.08.15

Saken sendes til Fylkesmannen i Hordaland for endelig avgjørelse.

SAMMENDRAG

Askøy kommune har mottatt fem klager på sluttbehandlingen av plan 207 - *Reguleringsplan Sjøstrand, Florvågøen - Gbnr 6/75 m.fl. Florvåg*. Rådmannen kan ikke se at det er grunnlag for å ta klagen til følge, og anbefaler at klagen oversendes Fylkesmannen i Hordaland for endelig avgjørelse.

Videre saksgang:

Saken sendes til Fylkesmannen i Hordaland for endelig avgjørelse.

Saksopplysninger:

Kommunestyret har i sluttbehandling den 28.01.16 vedtatt plan 207 – *Reguleringsplan Sjøstrand, Florvågøen - Gbnr 6/75 m.fl. Florvåg*. Planområdet utgjør ca. 62,7 daa og er beliggende i Sjøstrand Florvågøen. Eiendommen omfatter den gamle sildoljefabrikken sine lokaler på Florvågøen, samt kommunal veg frem til snuplassen for Buss. Formålet med planen er i hovedsak å legge til rette for konsentrert leilighetsbygg, med tilhørende infrastruktur.

Planvedtaket er påklaget av Kari Andersen. Klagen følger vedlagt i sin helhet som dok.nr. 5. Fra klagen hitsettes følgende hovedpunkter:

«Veg til min eiendom 6/1144. Fylkesveg går i dag forbi snuplass, langs vår eiendom 6/425. I 2006 byggemeldte jeg privat veg til min eiendom. Da fikk jeg krav om felles utkjørsel med 6/1022 (Pål Andersen). Utkjørselen ble godkjent av vegmyndighetene og anlagt etter godkjente tegninger.

Ved anleggelse av gang- og sykkelsti i ovenfornevnte plan er det ikke laget adkomst til godkjent utkjørsel. Jeg vil påberope meg rett til å beholde nåværende utkjørsel og få anlagt veg til denne vest for gang- og sykkelsti på 6/425.

Det blir håpløst bratt å komme inn på privat veg slik plankonsulent viser.

Jeg etterlyser planlagte parkeringsplasser på 6/1168 (Lene Smådal), § 1.6.1 i planutkast.»

Planvedtaket er også påklaget av Bjørn Steinar Bøe. Klagen følger vedlagt i sin helhet som dok.nr. 6. Fra klagen hitsettes følgende hovedpunkter:

«I forbindelse med utvidelse av tilkomstvei, til overnevnte utbyggingssak, er det noen undertegnede vil påpeke.

- Utvidelse av veien mot min eiendom, (gnr. 6, bnr. 150) vil komme «svært» nært min bolig. I den forbindelse vil jeg kreve at det blir satt opp et såkalt STØYSKJERM, mellom den nye veien og mot min bolig.*
- I forbindelse med at veien vil bli utvidet, vil dette medføre at Dere vil ta en del av min eiendom. Jeg vil da understreke at punktet over, vil bli gjennomført, og at tap av kvadratmeter av min eiendom, vil bli erstattet økonomisk.»*

Planvedtaket er også påklaget av Gunnar Namtvedt. Klagen følger vedlagt i sin helhet som dok.nr. 7. Fra klagen hitsettes følgende hovedpunkter:

«Av tidligere fremlagte planer i saken fremgår det at utbygger ønsker å samarbeide for å finne en løsning som partene kunne enes om. I denne saken synes jeg at det er utbygger som ikke vil samarbeide. Vi har vært til stede på noen få møter, men det har dessverre ikke kommet noe positivt ut av det. Det er flere punkter jeg ikke har fått svar på. Jeg ønsker svar på følgende punkter:

- 1. Jeg mener at søndre grense i havnen ikke er korrekt angitt. Nåværende gjerde viser hvor grensen går. Utbygger har trukket sin plangrense ved sjøen 8 til 10 meter mot nord. Dette medfører at min flytebrygge som er godkjent tidligere ligger i dette området*
- 2. Utbygger har tidligere uttalt at hopen syd for min brygge skulle fylles med stein og det ville ikke bli problemer her.*

3. Når det gjelder vei langs støtputene vil denne bli endret mye når det gjelder adkomst til båter eller lektere i opplag. Her bør en beholde eksisterende vei men kun utvide veibredden
4. Jeg var positiv til å finne en god løsning for adkomst til anlegget. Slik det føles nå har vi med en arrogant utbygger som ikke bryr seg om naboens interesser. Som eksempel kan jeg nevne at tidlig i planperioden sendte jeg et brev til utbygger. Svar fikk jeg etter 16 mnd. etter mange purringer. Dette eksempelet kan en ikke kalle for samarbeid.
5. Ny adkomstvei til gr.6 br.nr1099 er heller ikke avklart. I den første planen som ble sendt stod det at ingen nærings interesser ville bli berørt. Dette stemmer ikke heller, Når det gjelder kommunen forstår jeg ikke at når den for få år siden ga meg tillatelse å bygge støtputer i havnen og legge ut en 40 meter lang flytebrygge nå tillater en arrogant utbygger gjøre som han vil uten at kommunen setter stopper for galskapen.

Jeg ønsker at vi kan få til et møte hvor utbygger og kommunen er representert. Det som utbygger har presentert til nå, har ikke bedret tilliten til utbyggeren. Forøvrig viser jeg til tidligere klager i saken.»

Det er også innlevert en felles klage fra en rekke berørte naboer. Klagen følger vedlagt i sin helhet som dok.nr. 8. Fra klagen hitsettes følgende hovedpunkter:

«Begrunnelse for klagen er også at planprosessen ikke har vurdert Florvågøen som helhet. Konsekvensene for eksisterende bomiljø er ikke utredet. Reguleringsplan Skansen og Meyerhaugen er slik vi oppfatter det godkjent med henholdsvis 35 og 135 boenheter. Dette kommer i tillegg til de nå 170 i plan Sjøstrand. Florvågøen er i dag et rolig enebolig område med ca 70 boenheter.

Kommuneplanen for Askøy beskriver ikke konsekvensene av 340 nye boenheter på Florvågøen. Det er et stort gap mellom areal-utnyttelsen i plan Sjøstrand og Meyerhaugen / Skansen. Planene åpner for samme antall boenheter, dvs 170 enheter på Meyerhaugen / Skansen og 170 i området Sjøstrand. Gapet er at Meyerhaugen /Skansen disponerer et areal på ca 72 daa, mens Plan Sjøstrand kun har ca 11 daa.

Det er åpenbart at hovedbegrunnelsen både politisk og administrativt for vedtak om 170 boenheter i plan Sjøstrand er å få private eiere til å finansiere opprydning av et gammelt fabrikkområde, samt utføre kommunens oppgave med opprusting av offentlig vei. Gevinsten for privat utbygger er 170 boenheter på 11,23 daa. med tilhørende private båtplasser.

Vi klager på at slike føringer skal rettferdiggjøre en slik fortetning i et etablert bomiljø med de ulemper og verdiforringelser dette resulterer i. Vi er også av den oppfatning at det er kommunens oppgave å regulere offentlig vei. Planarbeidet burde derfor vært delt opp i to uavhengige reguleringsplaner. En privat reguleringsplan for det gamle fabrikkområdet og en offentlig reguleringsplan for kommunevegen.

Arealer i sjø

Vi klager også på at utbygger gis tillatelse til å privatisere store deler av Storesundet mellom Storeholmen og Florvågøen. Vi mener at dette er å favorisere utbygger for å øke inntjeningspotensialet i prosjektet. Henviser til Høyesterettsdom HR-2011-814A ...

Det er Askøy kommune, med henvisning til Lov om havner og farvann § 9, som er ansvarlig for sikkerhet og framkommelighet i kommunens sjøområder. En begrensning av Storesundet slik som Plankartet området SH, småbåthavn, viser, vil etter vår oppfatning redusere framkommeligheten i sundet. Vi mener dette bør konsekvensutredes og sikkerhetsvurderes. ROS vurderingen i Planbeskrivelsen Kapittel 5.10 har ikke vurdert potensielle hendelser med Skipstrafikk ...

Nærliggende industriområde

ROS vurderingen i planbeskrivelsen kapittel 5.10 har ikke vurdert konsekvensene av nærheten til eksisterende industriområde Storeholmen. Ber om at Fylkesmannen anmoder Askøy kommune om en avklaring vedr. dette området. Dersom drift av industriområdet blir gjenopptatt eller endret vil dette selvsagt ha en konsekvens for Plan 207, med 170 boenheter. Det vil også ha en konsekvens for trafikkutviklingen gjennom eksisterende boligområde ...

Lovlighets kontroll

Det politiske vedtaket om godkjenning av plan 207 Sjøstrand er ikke enstemmig. Noen partier har framsatt krav om lovlighets kontroll av planvedtaket som skal oversendes fylkesmannen. Vi stiller oss bak dette kravet og ber om at Fylkesmannen i tillegg også anmoder Askøy kommune om å utføre egenkontroll og verifikasjon av hele planprosessen.

Hordaland Fylkeskommune frarår planen

...

Plan beskrivelsen

Vi oppfatter Plan beskrivelsen som er sist revidert 27.08.15 som et villedende dokument. Planbeskrivelsen har en rekke fakta feil. Beskrivelse av kollektiv dekning på Florvågøen er villedende for de som leser dokumentet. Det henvises til buss avganger til Florvågøen ca hver halvtime på dagtid. Dette er ikke riktig. Det henvises også til at det er varslet kommende barnehage i Plan Meyerhaugen. Denne planen er godkjent uten barnehage.

Planbeskrivelsen legger også til grunn en økt trafikkmengde fra de nye 170 boenhetene på 510 turer pr dag. Vi er av den oppfatning at dette tallet vil være betydelig høyere og at også den økte trafikkmengden fra Plan Meyerhaugen / Skansen må vektlegges. Det er oppsiktsvekkende at dokument med revisjonsdato 27.08.15 blir lagt ut til offentlig ettersyn med så mye feil og mangler.

Klage på saksbehandling:

Kunngjøring om oppstart av privat regulering av den gamle sildoljefabrikken og tilkomstveg er datert 16.02.07. Planen ble lagt ut til offentlig ettersyn 02.09.09.

I planprosessen som har pågått i 9 år har det kun vært avholdt 2 informasjonsmøter. Vi har ikke mottatt referat fra noen av disse møtene som ble avholdt i henholdsvis 2009 og 2015. Krav til medvirkning som beskrevet i Miljøverndepartementet's veileder for utarbeiding av reguleringsplaner er ikke fulgt.

Vedlagt felles merknad fra grunneiere datert 17.05.13. hvor vi reiser en rekke spørsmål vedrørende planarbeidet. (Vedlegg 1)

Kommuneadministrasjonen har unnlatt å besvare eller kommentere merknadene i dette brevet. Svar har vært etterspurt ,senest på informasjonsmøte avholdt i 2015. Administrasjonen stadfestet på dette møtet at brevet ville bli besvart. Dette er ikke gjort.

Eierskap til Planen

På informasjonsmøtet i 2015 informerte også administrasjonen om at i det øyeblikk en privat Reguleringsplan blir lagt ut til offentlig ettersyn og høring, overtar kommunen ansvar og eierskap til planen. Planen er fra det tidspunkt å betrakte som en offentlig reguleringsplan. Ettersom planen var lagt ut til offentlig høring allerede i 2009 tolker vi det slik at Plan 207 har vært eiet og administrert av kommunen siden 02.09.09.

I den politiske beslutningsprosessen har personer i sentrale posisjoner og som har hatt innvirkning på planarbeidet, hevdet at planarbeidet nå er kommet så langt at det ikke lar

seg endre. Det hevdes at Planen nå «må» bli vedtatt i kommunestyret. Konsekvens av å ikke vedta planen er at Askøy kommune kan bli erstatningspliktig ovenfor utbygger som har lagt ned et betydelig antall konsulent timer i planarbeidet.

Ettersom Askøy kommune har hatt eierskap til planen siden 02.09.09 stiller vi spørsmål ved om dette er å betrakte som om utbygger har utført konsulenttjenester for kommunen. Vi ber om at Fylkesmannen vurderer lovligheten av en slik framgangsmåte.

Saksbehandlingsfeil

Vedlagt brev til Askøy kommune datert 04.07.15. (Vedlegg 2). Dette brevet ble besvart 11.08.15. (Vedlegg 3). Det refereres til at kopi av saksfremstillingen vil bli oversendt oss pr. brev. Vi har ennå ikke mottatt disse dokumentene. Dette er selvsagt en inkurie som ikke vil få følger for vedtaket, men likevel saksbehandlings feil. Vi mener at vårt brev som vi refererer til ikke er blitt tatt på alvor.

Konklusjon:

Det framstår som påfallende for oss klagere at både Askøy kommunes kommentarer til mange av våre innsendte merknader og tiltakshaver's kommentarer er svært like. Vår påstand er at planarbeidet er utført på en slik måte at samtlige berørte parter som har rettslig klageinteresse ikke har hatt mulighet til, på en forsvarlig måte, å få evaluert sine merknader til planen.

Vi ber om lovlighetskontroll, egenkontroll og verifikasjon av hele planprosessen. Vi ber om at Fylkesmannen omgjør Askøy's kommunes planvedtak av 17.12.15.»

Planvedtaket er også påklaget av Johan og Else Andersen. Klagen følger vedlagt i sin helhet som dok.nr. 9. Fra klagen hitsettes følgende hovedpunkter:

«Klager på at vi gjennom planprosessen som har pågått siden 2007, ikke har fått anledning til å drøfte de skisserte inngrepene på eiendommene med fagkyndige personer fra Askøy kommune ...

Slik plankartet framstår, er våre merknader ikke tatt hensyn til. Vi klager på dette ettersom vi ikke har fått faglige begrunnelser på hvorfor merknadene ikke blir vektlagt og tatt hensyn til. Kopi av merknadene er vedlagt denne klagen. Ber om at klagebehandler tar seg tid til å gjøre seg kjent med innholdet i merknadene. Merknadene er omforent med merknadene fra Bnr. 998, område BF4, som ligger sør for område BF3. Merknadene går i hovedtrekk ut på å legge modifisert veitrase lenger mot øst for å begrense inngrep i opparbeidede hager. Merknadene viser også til tidligere grunnavståelse som vi mener må vektlegges. Det er ikke grunnlag for at eiendommene på vestsiden av veien også denne gang skal bli tyngst skadelidende.

Gjennom hele planprosessen er det åpenbart at det er utbyggers økonomiske motiver som vektlegges og ikke overordnede mål om å gjøre inngrepet så skånsomt som mulig i et etablert boligområde.

Veibredder.

Det er ikke konsistens i krav til veibredden i planområdet. På plankartet varierer veibredden på flere steder. I nordenden av plankartet der hvor plan 207 møter plan 225 Meyerhaugen er veien snevret inn til 4 meter. Partiet av veien gjennom område BF3 har en bredde på 6,25 meter + gang og sykkelsti. Sør for område BF3, altså BF4 er veibredden igjen redusert. Ut fra dette mener vi dette må gjelde også for området BF3. BK6 området har ikke måtte avstå noe grunn til veiutvidelse. I område BK6 i Plan 225 Meyerhaugen er det i 2015 oppført fire boenheter. Etter ferdigstillelse av dette prosjektet er veien betydelig innsnevret.

Forringet tilkomst område UN1

Klager også på regulering av tilkomst til naustområde UN1. Her er eksisterende vei erstattet med trapp. Parkeringsplasser for naboeiendommen Bnr.125 er også flyttet inn på Bnr. 1121. Bnr. 125 har fått godkjent parkering til sitt naustområde med benyttelse av eksisterende vei. Utbygger og administrasjon hevder at det ikke er teknisk mulig å opprettholde veien til naustområdet. Vi bestrider dette med begrunnelse av at det er teknisk mulig ved å flytte avkjøringen lenger mot sør. Det er økonomiske motiver som driver den enkle løsning som er valgt ved å fjerne veien.

Opprettholder samtlige tidligere innsendte merknader og ber om at Fylkesmannen omgjør planvedtaket.»

Vurdering:

I behandling i Utvalg for teknikk og miljø og senere sluttbehandling i Kommunestyret den 28.01.16, ble plan 207 vedtatt som foreslått. Etter rådmannens vurdering inneholder ikke klagen nye momenter som ikke tidligere er vurdert, enten av plankonsulent eller administrasjon.

Vedrørende krav om lovlighetskontroll bemerker Rådmannen at Kommunestyret i møte den 28.01.16 behandlet kravet om lovlighetskontroll, uten at en fant grunnlag for å endre vedtaket om å vedta plan 207.

Rådmannen anbefaler at saken videresendes til Fylkesmannen i Hordaland for endelig avgjørelse.

Vedlegg:

- 1 Planbeskrivelse, datert 24.04.09, sist revidert 27.08.15
- 2 Plankart, datert 24.04.09, sist revidert 27.08.15
- 3 Planbestemmelser, datert 24.04.09, sist revidert 27.08.15
- 4 Samlet saksfremstilling, datert 17.08.16
- 5 Lovlighetskontroll, PS 3/16
- 6 Klage fra Kari Andersen
- 7 Klage fra Bjørn Steinar Bøe
- 8 Klage fra Gunnar Namtvedt
- 9 Felles klage
- 10 Klage fra Johan og Else Andersen

Kleppestø, den 1. april 2016

Knut Natlandsmyr
Fagsjef

Iris Bjørnseth
seksjonsleder