



Saksbehandler: Trine Wold Johnsen

Deres ref.:
Vår ref.: 2007/2085

Vår dato: 28.08.2008
Arkivnr: 421.4

Pål-Iver og Astrid P S Ødegaard
Rinnan
7600 Levanger

INNHERRED SAMKOMMUNE
02 SEPT. 2008

Klage på Levanger kommunes vedtak, sak 46/07, reguleringsplan Rinnleiret 1719/253/5 - kommunens vedtak stadfestes

Det vises til Innherred samkommunes ekspedisjon hit av 18.12.2007 hvor ovennevnte sak ble oversendt Fylkesmannen til endelig klagebehandling. Fylkesmannens myndighet som klageinstans følger av plan- og bygningsloven (pbl.) § 15 og delegering fra Miljøverndepartementet.

Sakens bakgrunn:

Levanger kommunestyre vedtok den 05.09.2007, sak 46/07, reguleringsplan for Rinnleiret, gnr/bnr 253/5, med bestemmelser.

Det var i forbindelse med Forsvarets avhending av tidligere forsvarsanlegg i Norge at Levanger kommune kjøpte den nedlagte militærleiren på Rinnleiret. I forbindelse med avhendingen av eiendommen, var det en forutsetning fra Forsvarsdepartementet at det sørges for hensiktsmessig vern i form av reguleringsplan eller annen klausulering av eiendommene. Det foreligger ingen tidligere reguleringsplan som omfatter planområdet. Gjennom vedtatt plan reguleres området til offentlige bygninger og industri, delvis i kombinasjon med forretning eller kontor. Eksisterende anlegg av kulturhistorisk verdi innenfor Rinnleiret leir er regulert for bevaring.

Da reguleringsplanen var ute på høring hadde Fylkesmannens landbruksavdeling innsigelse til planen. Denne innsigelsen ble tatt til følge i vedtatt plan. Øvrige sektormyndigheter fremmet ikke innsigelse.

Pål-Iver og Astrid P S Ødegaard uttalte seg også i høringsrunden, men anførslene i høringsuttalelsen ble ikke tatt til følge. De påklaget derfor vedtaket i brev av 11.10.2007. Der uttales at de forventer skriftlige avtaler som sikrer atkomst til deres eiendom, plan som bevarer grønnstruktur i de tilstøtende områdene og videreføring av bruk av området inntil deres eiendom.

I brev av 12.11.2007 gir Ødegaard utfyllende opplysninger til klagen. Klagerne viser til en befaring med representant fra næringsselskapet hvor de hadde forelagt forslag om kjøp av 500 m² av kommunens eiendom som grenser opp mot deres eiendom. Videre hadde klagerne foreslått at en vei fra deres eiendom opprettholdes som nå frem til og med første sving, noe som vil ivareta naturlig grense mot industriområdets næringsaktivitet samtidig som det forårsaker mindre endringer av grønnstrukturen i området. Med grønnstrukturen menes tilstedeværelse av en del eldre trær, og disse hevdes å ha svært stor betydning for stabilisering og opptørring av grunnen i området. Klagerne gjentar også ønske om endring som er fremmet

tidligere om at kommunens eiendom som i dag ligger utenfor gjerdet, bør reguleres til annet formål som vil være mer i samsvar med praktisk og tradisjonell bruk av området. Videre at gjerdet som i dag grenser opp mot klagernes atkomstvei, bør opprettholdes som avgrensning/skjerming inn til industriområdet. Dette hevdes å virke konfliktdepende og skaper trygghet for dem som ikke har tilknytning til selve industriområdet eller andre næringsområder på Rinnleiret.

I sin behandling av klagen innhentet kommunen uttalelse fra landbruk- og naturforvaltningen i Innherred samkommune. I uttalelsen av 27.11.2007 heter det at *"Det er sterkt ønskelig med kantskog langs bekken med hensyn til avrenningsproblematikk og generell ivaretagelse av biologiske mangfold. Kantskogen synes også å bidra til visuell avskjerming av det aktuelle næringsområdet mot vest."* Det konkluderes i uttalelsen med at det må/bør ivaretas en kantsone på minst 10 meter øst av Dønnibekken mot det aktuelle næringsområdet. Reguleringsplanen bør endres for å oppnå dette.

Plan- og utviklingskomiteen behandlet klagen i møte den 12.12.2007, sak nr. 115/07, hvor klagen ikke ble tatt til følge. Samtidig ble det vedtatt følgende som en mindre vesentlig endring, jf. pbl § 28-1 nr. 2: *"Boligeiendommene gnr. 256/38 og 256/35 samt landbruksareal på gnr. 256/6 skal ha adkomst over industriområdet, fra offentlig veg og fram til eiendommene."*

Saken ble deretter oversendt Fylkesmannen til endelig klagebehandling.

Som et ledd i Fylkesmannens saksbehandling ble klagen oversendt Fylkeskommunen for en planfaglig vurdering, og i brev av 18.01.2008 mottok vi dette. Her uttales at det *"mest ideelle hadde vært å regulere stripen sørvest for adkomstveien som spesialområde vegetasjonsbelte"*. Det anbefales *"at kommunen/næringssselskapet som eier av området supplerer eksisterende vegetasjon for å skape et mer komplett vegetasjonsbelte langs bekken. En slik løsning vil være miljøvennlig og konfliktforebyggende med tanke på videre utvikling av industriområdet. Etter opparbeidelse av planlagt offentlig veg bør industrivirksomheten avgrenses med gjerde nord for offentlig veg"*.

Den 11.03.2008 var Fylkesmannen i kontakt med klager Pål-Iver Ødegaard på telefon hvor han opplyste at han var fornøyd med reguleringsendringen i forhold til adkomstvei, men ønsket å opprettholde klagen vedrørende grønnstrukturen i området langs bekken. Ødegaard har også opplyst at han har avtalt med Levanger næringssselskap AS, som står for salget av det aktuelle området, at han skal få kjøpe deler av området. Dette er bekreftet av næringssselskapet v/Grete Ludvigsen, men etter det Fylkesmannen har forstått er salget enda ikke gjennomført.

Fylkesmannens miljøvernnavdeling er i forbindelse med behandlingen av klagen hos Fylkesmannen bedt om å si noe mer konkret om det som er sentralt i klagen, og dette er gjort i en uttalelse av 31.03.2008. Her vises det til at det er et nasjonalt miljømål å bevare vannveier med kantvegetasjon og tilgrensende arealer slik at ressursene og det biologiske mangfoldet ivaretas. Det uttales at kavalereirenen med bygningsmasse på Rinnleiret ligger i et variert kulturlandskap, og hvor bevaring av grønnarealene i området er nedfelt i formålsbestemmelsen til planen. Konklusjonen fra miljøvernnavdelingen er at det ut fra en planfaglig vurdering vil være et naturlig grep å regulere inn et belte/kantsone for å tydeliggjøre miljøkvalitetene langs bekken.

På bakgrunn av de planfaglige uttalelsene fra Fylkeskommunen, Fylkesmannens miljøvernavdeling, samt kommunens egen fagenhet Landbruk- og naturforvaltningen i Innherred samkommune, fant Fylkesmannen at en endring av planen for det området som er gjenstand for klage ville være hensiktsmessig. En endring av plan forutsetter imidlertid at kommunen er enig, eventuelt kan saken sendes til Miljøverndepartementet for avgjørelse, jf. rundskriv T-8/86 fra Miljøverndepartementet og Kommunal- og regionaldepartementet. Fylkesmannen ba derfor i brev av 21.04.2008 om en redegjørelse fra kommunen om hvorvidt kommunen var enig i at det gjøres endringer som samsvarer med de planfaglige uttalelsene. I brev av 16.05.2008 mottok Fylkesmannen svar på dette, og kommunen viser til at spørsmålet er tatt opp med Levanger Næringssselskap AS. De ser helst at det søkes om å finne en løsning uten å gå veien om en reguleringsendring eller behandling i Miljøverndepartementet, og har følgende forslag:

"- Det vil bli krevd utbyggingsavtale, der det tas inn krav om vegetasjonsbelte, samt at avtalen skal tiltransporteres kjøpere som overtar området. Fylkesmannen vil være høringspart.

- Videre skal krav om vegetasjonsbelte tas inn i kjøpekontrakter.

- Ifølge reguleringsbestemmelsenes § 9.1 vil det kunne stilles krav om detaljert situasjonsplan. Kommunen vil i fbm. Saksbehandling sørge for at det i nevnte situasjonsplan avsettes et vegetasjonsbelte langs bekken, i samsvar med punktene ovenfor.

- Vegetasjonsbeltets bredde og utstrekning avklares nærmere, gjerne i samråd med Dere."

Fylkesmannen har blitt kjent med at store deler av området allerede er solgt. Leder for Levanger Næringssselskap AS, Grete Ludvigsen, har imidlertid i telefonsamtale med saksbehandler hos Fylkesmannen den 21.08.2008 opplyst at det er tatt inn krav om vegetasjonsbelte i kjøpekontraktene, jf. forslaget i kommunens brev av 16.05.2008. Det er et vilkår i kjøpekontraktene at disse vil bli tinglyst.

Fylkesmannens vurdering:

Etter plan- og bygningsloven er det kommunestyret som er planmyndighet. Det er således kommunestyret som etter en omfattende vurdering av de ulike hensyn som gjør seg gjeldende innenfor planområdet, avgjør hvilke arealer som skal inngå i planen, og hva disse arealene skal brukes til. Dette under forutsetning av at det ikke foreligger innsigelse mot den vedtatte reguleringsplanen fra fylkeskommunen eller statlig sektormyndighet.

Fylkesmannen er etter delegasjon fra Miljøverndepartementet tillagt oppgaven som klageinstans for reguleringsplaner vedtatt av kommunestyret. Fylkesmannen kan prøve alle sider ved reguleringsplanvedtaket, men plan- og bygningslovens § 27-2 nr 2 setter grenser når det gjelder endringer av planen. I forvaltningsloven § 34 annet ledd er det dessuten bestemt at statlig organ som klageinstans for vedtak fattet av en kommune, skal legge vekt på hensynet til det kommunale selvstyre ved prøvingen av det frie skjønn.

Plan- og bygningslovens utgangspunkt er at reguleringsplanens nærmere innhold innen lovens rammer, er overlatt kommunestyrets frie skjønnsmessige vurdering. Ingen kan sies å ha krav på at et område skal reguleres, eller ikke reguleres, til et bestemt formål. Her som ellers må vurderingene være saklige og i samsvar med reguleringslovgivningens formål, og vurderingene må bygge på en forsvarlig saksbehandling og riktig faktisk grunnlag.

Etter at reguleringsplanen ble påklaget og i forbindelse med klagebehandlingen i kommunen, ble det den 12.12.2007 vedtatt en reguleringsendring vedrørende adkomstvei. Fylkesmannen

anser dermed at klagen fra Pål-Iver og Astrid P S Ødegaard delvis er tatt til følge av kommunen. Øvrige klagepunkt, dvs. vedrørende vegetasjonsbeltet, er imidlertid opprettholdt, og det er dette som er gjenstand for klagebehandlingen hos Fylkesmannen.

Fylkesmannen finner at saksbehandlingen i forbindelse med utarbeidelsen og vedtakelsen av planen har vært tilfredsstillende. Som redegjort for ovenfor hadde det imidlertid etter Fylkesmannens vurdering vært hensiktsmessig med en endring av formålet i det området som er gjenstand for klage. Dette for å sikre vegetasjonsbeltet langs bekken. Fylkesmannen tok derfor opp dette med kommunen i brev av 21.04.2008, jf. redegjørelsen ovenfor.

I rundskriv T-8/86 fra Miljøverndepartementet og Kommunal- og regionaldepartementet heter det:

"Departementet minner om at fylkesmannens klagebehandling innebærer full prøving av alle sider ved reguleringsplanen. Men departementet vil understreke at de begrensninger plan- og bygningslovens § 27-2 nr. 2 inneholder med hensyn til å gjøre endringer i reguleringsplanen under departementets stadfestingsbehandling også gjelder når fylkesmannen behandler klager over en kommunes egengodkjenningsvedtak. Dersom fylkesmannen i slike klagesaker ikke blir enig med kommunen om eventuell endring av reguleringsplanen eller om at den må undergis ny behandling, må fylkesmannen sende klagesaken med sin uttalelse til Miljøverndepartementet for avgjørelse."

Det følger altså av dette at dersom Fylkesmannen ønsker å gjøre endringer i reguleringsbestemmelsene, forutsetter dette at kommunen er enig, eventuelt at saken sendes til Miljøverndepartementet for avgjørelse.

Fylkesmannen oppfatter kommunens brev av 16.05.2008 som at det er enighet om at det aktuelle vegetasjonsbeltet må bevares, men at kommunen ikke er enig i en reguleringsendring. Kommunen har derimot forsøkt å komme frem til løsninger for bevaring av vegetasjonsbeltet uten at dette skjer gjennom en reguleringsendring.

Etter Fylkesmannens vurdering er ikke kommunens forslag til fremgangsmåte for å bevare vegetasjonsbeltet optimal. Dette på grunn av at det i hovedsak vil skje gjennom privatrettslige avtaler, og dette er ikke en heldig måte å regulere på. Imidlertid ser Fylkesmannen at det aktuelle vegetasjonsbeltet i denne saken vil bli sikret på denne måten, og har derfor etter en konkret vurdering hvor vi har lagt stor vekt på det kommunale selvstyret, jf. fvl. § 34, kommet til at vi stadfester reguleringsplanen for Rinnleiret. Vi forutsetter at de tiltakene som kommunen selv har foreslått i brev av 16.05.2008 som en samlet løsning for bevaring av vegetasjonsbeltet, jf. det som er gjengitt ovenfor, vil bli gjennomført.

Konklusjon:

Fylkesmannen er kommet til at reguleringsplanen for Rinnleiret er behandlet i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven, og vi har ikke merknader til saksbehandlingen og de fakta som er lagt til grunn ved behandlingen av planen. Fylkesmannen har heller ikke innvendinger mot det skjønn som kommunen har utøvet.

På denne bakgrunn fatter Fylkesmannen følgende

vedtak:

Levanger kommunestyres vedtak av 05.09.2007 i sak 46/07 stadfestes. Klagen fra Pål-Iver og Astrid P S Ødegaard tas ikke til følge.

Fylkesmannens vedtak er endelig og kan ikke påklages videre i forvaltningen.

Med hilsen

Sissel E. Slaggård
Sissel E. Slaggård (e.f.)
Bygg- og justisleder

Trine Wold Johnsen
Trine Wold Johnsen

Kopi til:

Levanger Næringssselskap AS Pb 130 7601 Levanger

~~Innherred samkommune PBOM Pb 130 7601 Levanger~~

Saksbehandlers telefon: 74 16 80 38