



FYLKESMANNEN I NORD-TRØNDELAG
Kommunal- og administrasjonsavdelingen

INNHERRED SAMKOMMUNE
19 NOV 2008
KGA

Saksbehandler: Wenche Sjaastad Johnsson

Deres ref.:
Vår ref.: 2007/3794

Vår dato: 14.11.2008
Arkivnr: 421.4

Advokat Anders Kjøren, Sjøfartsgt. 6, 7725 Steinkjer

John Asbjørn Andersen, Kjønstad, 7600 Levanger

Hilde D. Andersen, Kjønstad, Nesset, 7600 Levanger

Tore Andersen og Kathrine Engen, Kjønstad, 7600 Levanger

Knut Johansen, Øra, Nesset, 7600 Levanger

Liv Oddny Johansen, Øra, Nesset, 7600 Levanger

Liv Sofie Kjønstad, Kjønstad, Nesset, 7600 Levanger

Marit Woxholt, Vestvikhaugen, Nesset, 7600 Levanger

Klage over Levanger kommunestyres vedtak av 16. april 2008 om reguleringsplan for Kjønstadmarka boligfelt - kommunens vedtak stadfestes

Det vises til Inherred samkommunes ekspedisjon hit av 20.06.2008 hvor ovennevnte sak ble oversendt Fylkesmannen til endelig klagebehandling. Fylkesmannens myndighet som klageinstans følger av plan- og bygningsloven (pbl.) § 15 og delegering fra Kommunal- og regionaldepartementet og Miljøverndepartementet.

Sakens bakgrunn:

Reguleringsplan for Kjønstadmarka boligfelt etappe 1 ble vedtatt av Levanger kommunestyre i møte den 16.04.2008, sak 24/08. Vedtaket ble kunngjort i to aviser den 24.05.08, og berørte parter ble tilskrevet med brev av 23.05.08.

På vegne av flere naboer påklaget Tore Andersen vedtaket ved e-post av 06.05.2008. I klagen fremsettes følgende krav:

"Det kreves at plankart/reguleringsplan skal omfatte alle forhold som er påberopt av de undertegnede i brev av 20.12.2007 og tidligere uttalelser i forbindelse med de offentlige ettersynene.

Bak klagen står: Hilde D. Andersen, John Asbjørn Andersen, Tore Andersen, Kathrine Engen, Knut Johansen, Liv Oddny Johansen, Liv Sofie Kjønstad og Marit Woxholt."

I brev av 20.12.2007 fastholdes alle krav og forutsetninger fremsatt i høringsuttalelser av 4., 7., og 8. sept. 2006 fra eierne av gnr 7/5, gnr 7/6 og gnr 7/34. Det kreves videre at det skal inntas egne bestemmelser med betegnelsen "Naboer" i reguleringsplanen.

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon: 74168000	e-postmottak: postmottak@fmnt.no
7734 Steinkjer	Statens hus Strandveien 38	Telefax: 74168053 Org.nr.: 974 772 108	Hjemmeside: www.fylkesmannen.no/nt

En del av kravene har blitt imøtekommet helt eller delvis av kommunen. Dette er ikke kommentert av klagerne.

Klagen viser til brev av 20.12.2007, hvor det er listet opp en del punkter som man krever inntatt i reguleringsbestemmelsene. Det første som er tatt opp er reguleringsplanens forhold til eksisterende infrastruktur. Dette gjelder kloakk, vann, strøm, og telefon. Man vil ha med at kommunen og AS Levanger Tomteselskap (LT) er ansvarlig for at den infrastrukturen som eksisterer i dag ikke blir negativt berørt av utbyggingen, verken under utbyggingen eller etter ferdigstilling. Videre kreves en reguleringsbestemmelse om at eventuelle kostnader som måtte oppstå skal være kommunen og LT sitt ansvar. Klagerne vil også ha med en reguleringsbestemmelse som sier at alle forhold rundt infrastrukturen skal være med i ledningsplan/teknisk plan.

Det kreves videre reguleringsbestemmelser angående støyskjerming og vei. For det første vil man ha med hvilke tiltak som skal gjennomføres for å dempe støy fra den nye veien, og for det andre vil man ha med i reguleringsbestemmelsene at kommunen og LT skal være solidarisk ansvarlig for kostnadene i forbindelse med dette. I forhold til eksisterende vei kreves bestemmelser om at denne ikke skal berøres av utbyggingen, samt at avstanden mellom vei og støyskjerming skal være minst 3 meter. Kostnader kreves dekket av kommunen og LT.

I forbindelse med eventuelle utgifter til advokatbistand, og annen ekspertbistand, kreves reguleringsbestemmelse om at kostnadene skal dekket av kommunen og LT. Det kreves også en egen generell bestemmelse som skal stille kommunen og LT ansvarlig for alle kostnader i forbindelse med utbyggingen.

Klagerne vil ha inntatt i reguleringsbestemmelse at de skal ha informasjon i forbindelse med utbyggingen, slik at de til enhver tid er oppdatert på virksomheten som kan få konsekvenser for deres eiendommer. Alle de nevnte punkter kreves i tillegg inntatt i utbyggingsavtale mellom kommunen og LT.

Klagerne viser også til tidligere uttalelser i forbindelse med offentlig ettersyn, nærmere bestemt brev av 4, 7 og 8. september 2006. Uttalelsene i disse brevene blir opprettholdt. De fleste punktene i disse uttalelsene sammenfaller med det som står i brev av 20.12.2007, men følgende punkter kommer i tillegg:

- krav om mer leke/friområder
- krav om redusert antall etasjer på leilighetsbygg

Plan og utviklingskomiteen i Levanger behandlet klagen i møte 18.06.2008, sak nr 54/08. Følgende vedtak ble fattet:

"Klage fra Tore Andersen m.fl., mottatt 06.05.08, på kommunestyrets vedtak den 16.04.08 i sak nr. 24/08; "Reguleringsplan for Kjønstadmarka boligfelt etappe 1" avvises. Klagen oversendes Fylkesmannen i Nord-Trøndelag for behandling."

Klagen ble oversendt ved brev av 20.06.2008.

Fylkesmannens vurdering:

Fylkesmannen vil bemerke at det etter plan- og bygningsloven er kommunestyret som er planmyndighet. Det er således kommunestyret som etter en omfattende vurdering av de ulike hensyn som gjøre 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 bygningsloven (pbl.) § 27-2 nr. 2 setter grenser når det gjelder endringer av planen. I forvaltningsloven (fvl.) § 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 selvstyret ved prøvingen av det frie skjønnet.

Plan- og bygningslovens utgangspunkt er at det nærmere innhold av reguleringsplanen innen lovens ramme er lagt til 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 imidlertid vurderingene være saklige og i samsvar med reguleringslovgivningens formål, bygge på en forsvarlig saksbehandling og et riktig faktisk grunnlag.

Klagen av 06.05.2008 viser til tidligere merknader til reguleringsplanen i forbindelse med offentlig ettersyn. I disse merknadene ble det stilt en del krav til endringer i reguleringsplanen, og noen krav er søkt imøtekommet fra kommunens side. Det går ikke fram av klagen hvordan man stiller seg til det kommunen har gjort for å imøtekomme kravene. Fylkesmannen legger derfor til grunn at alle punkter i de merknader som klagen viser til står ved lag.

Formålet med en reguleringsplan er å fastsette relativt detaljert hvordan grunnen innenfor plangrensene skal nyttes eller vernes. 8 hovedgrupper av reguleringsformål er lovfestet i pbl. § 25, og gir det rettslige grunnlaget for hva areal kan disponeres til i reguleringsplan. Videre gir pbl. § 26 hjemmel til å gi reguleringsbestemmelser. Dette er bestemmelser som er en del av reguleringsplanen, men som ikke er egnet til eller mulig å tegne inn på kartet. Verken pbl. §§ 25 eller 26 er helt uttømmende. Det er derfor nødvendig å presisere hva som kan tas med i en reguleringsplan, i forhold til det som er anført i klagen.

Kostnadsspørsmål

Det er anført at avklaring av en del kostnadsspørsmål skal inntas som reguleringsbestemmelser. I klagen kreves kostnader i forbindelse med kloakk, overflatevann, vannledning, strømkabel, telefonkabel, støyskjerm, vei, advokatbistand og bistand fra fagfolk på andre områder dekket av Levanger kommune og AS Levanger Tomteselskap. I Miljøverndepartementets veiledning til plan og kart etter plan- og bygningsloven (planveilederen) er det under punkt 05.03 gjort rede for hva som kan tas med i en reguleringsplan. Det er etter denne klart at privatrettslige spørsmål, herunder hvem som skal bære kostnadene ved en utbygging i samsvar med reguleringsplan, faller utenfor det en reguleringsplan kan hjemle.

Ledningsplan/teknisk plan

Klagerne krever at alle forhold rundt kloakk, vann, overflatevann, strøm og telefon skal omfattes av ledningsplan/teknisk plan som Levanger kommune og AS Levanger

Tomteselskap skal utarbeide, og at dette skal inntas i reguleringsbestemmelsene. De bestemmelser som kan vedtas til en reguleringsplan må være hjemlet i pbl. Pbl. hjemler ikke krav om en slik plan, og dermed kan ikke en slik bestemmelse tas inn i reguleringsplanen.

Informasjon

I klagen kreves det at kommunen og AS Levanger Tomteselskap fortløpende skal gi skriftlig informasjon om virksomheten i reguleringsområdet. Ordlyden i klagen (at man krever informasjon om virksomheten i det regulerte området), kan tyde på at man ønsker å fastsette en informasjonsplikt som gjelder gjennom hele utbyggingsprosessen i reguleringsplanen. Kommunens plikt til orientering om planarbeidet er regulert i pbl. § 27-1. Denne bestemmelsen fastsetter at kommunen skal kunngjøre at arbeidet med reguleringsplanen er i gang, og at forslag til reguleringsplan skal legges ut til offentlig ettersyn. De som eier areal innenfor reguleringsplanens grenser bør så langt det er mulig også få egne brev med denne informasjonen. Ut i fra denne sakens dokumenter har kommunens orienteringsplikt blitt oppfylt. Noen utvidet informasjonsplikt er det ikke hjemmel for å ta inn i reguleringsplanen.

Når det ellers gjelder de enkelte byggetiltak, viser vi til reglene om nabovarsel som framgår av pbl. § 94.

Utbyggingsavtaler

Det kreves at alle forslag som er fremmet, også skal inntas i utbyggingsavtale med Levanger kommune og AS Levanger Tomteselskap. Utbyggingsavtaler er av privatrettslig art, og ikke en del av den offentligrettslige reguleringsplanen. Som tidligere nevnt faller privatrettslige forhold utenfor det som lovlig kan inntas i reguleringsplan.

Arealbruk

Ved offentlig ettersyn av forslaget til reguleringsplan ble det bemerket at det burde avsettes mer areal til leke/friområde, og at det planlagte leilighetsbygg på planens område B1 - B4 burde bli to etasjer i stedet for tre. Som nevnt ovenfor er det kommunestyret som er øverste planmyndighet etter pbl. Hva de ulike arealene skal brukes til ligger under kommunens frie skjønn. I fvl. § 34 annet ledd siste punktum er det bestemt at statlig organ som er klageinstans for kommunale vedtak skal legge vekt på hensynet til det kommunale selvstyret ved prøvingen av det frie skjønnet. Kommunen har i sitt seneste forslag etterkommet ønske om kun to etasjer på byggeområde B1, B2 og B3, mens B4 fortsatt skal ha tre etasjer. Vurderingen er basert på de ulike innspill angående dette temaet, og men har landet på et kompromiss som man anser å være den beste løsningen. Når det gjelder ballplass og mer leke/friluftsområde er ønsket om dette imøtekommet, men da først ved neste byggetrinn. Det forutsettes at dette blir inntatt i utbyggingsavtale. Fylkesmannen har ingen merknader til kommunens vedtak vedrørende disse punktene.

Vei, støyskjerm

Det er fremsatt krav om at kostnadsspørsmålet i forbindelse med vei og støyskjerming skal fastsettes i reguleringsplanen. Som nevnt ovenfor er det ikke anledning til å ta med privatrettslige spørsmål i reguleringsplanen. Videre kreves det at nåværende veitrase ikke skal berøres. Dette er imøtekommet og inntegnet i reguleringsplanen. I klagen vises det til uttalelser av 4. september 2006, og av 20. desember 2007. Støyskjerm kreves på vestgrensen og deler av nordgrensen på gnr 7 bnr 34. Det kreves også at det foretas beregning av støy slik det vil bli når hele feltet er fullt utbygget. I kommentarene til disse kravene bemerker kommunen at det allerede er utført en støyvurdering, og at denne tilsier at det ikke er nødvendig med tiltak nå. Videre knytter det seg så mye usikkerhet til omfanget og

tidsperspektivet for de videre etapper, at støyvurdering i forhold til disse forutsettes vurdert i forbindelse med senere reguleringsplaner. I Miljøverndepartementets planveiledning punkt 05.03.03. er det gitt adgang til å sette vilkår om sikringstiltak eller tiltak for å avbøte fare eller miljøulemper. Støyskjerming er et av de konkrete tiltak som innbefattes her. I det endelige forslaget til reguleringsplan som ble vedtatt av kommunestyret, er støyskjermer inntegnet langs V1 på vestsiden av gnr 7 bnr 34. Reguleringsbestemmelsenes § 2.2 fastsetter at gjennomføringen av tiltaket skal gjøres i forbindelse med opprustning av veien. Dette er tiltak som blir gjort av hensyn til de berørte naboer, uten at det er nødvendig etter de gjeldende regler. Fylkesmannen har ingen merknader til dette punktet.

Konklusjon:

Fylkesmannen har kommet til at reguleringsplanen for Kjøenstadmarka 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 for behandlingen av planen.

Fylkesmannen har heller ikke innvendinger til det skjønnet som kommunestyret har utøvd, jf. forvaltningslovens § 34 andre ledd.

På bakgrunn av det ovenstående fatter Fylkesmannen følgende

vedtak:

Levanger kommunestyres vedtak av 16.04.2008 i sak nr 24/08 stadfestes.

Klagen tas ikke til følge.

Vedtaket er endelig og kan ikke påklages videre i forvaltningen.

Med hilsen

Sissel E. Slaggård
Sissel E. Slaggård
Bygg- og justisleder

Wenche S. Johnsson
Wenche Sjaastad Johnsson

Kopi:

✓ Innherred samkommune, postboks 130, 7601 Levanger
AS Levanger Tomteselskap, postboks 130, 7601 Levanger

Saksbehandlers telefon: 74 16 80 32