

«MottakerNavn»

«Kontakt»

«Adresse»

«Postnr» «Poststed»

Vår ref
2020/1154-3

Deres ref
«Ref»

Saksbehandler
Gunnar Svalbjørg
Plan, Utvikling og Drift

Dato
29.06.2020

Klage på vedtak om endringer i detaljreguleringsplan Røssøya hyttefelt

Det vises til vårt varsel om vedtak av 12.02.20 om endringer i i reguleringsplan for Røssøy hytteområde. Vedtaket ble påklaget og kommunestyrets behandling av klagen ligger vedlagt.

Planbestemmelser og planbeskrivelse er nå endret i tråd med kommunestyrets vedtak og endringene kunngjøres med dette brev. Plandokumentene er tilgjengelige på Steigen kommune, rådhuset og på www.steigen.kommune.no/reguleringsplaner.

Kommunestyrets endelige vedtak kan i henhold til plan- og bygningslovens §§ 12-12 og 1-9, jf. forvaltningslovens kap. VI påklages. Eventuelle klager fremsettes skriftlig til Steigen kommune, Myklebostad 1, 8283 Leinesfjord, eventuelt postmottak@steigen.kommune.no innen 3 uker.

Med vennlig hilsen

Gunnar Svalbjørg
Plan- og miljøvernleder

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Saksfremlegg

Arkivreferanse: 2020/1154-1
Saksbehandler: Gunnar Svalbjørg

Sakens gang

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
19/20	16.06.2020	Plan-og ressursutvalg
4/20	18.06.2020	Kommunestyret

Klage på vedtak om endringer i detaljreguleringsplan Røssøya hyttefelt

Kommunestyrets behandling av sak 4/2020 i møte den 18.06.2020:

Vedtak

Forslag fra Marit Holmvaag Hansen, AP fikk 6 stemmer og falt

Endringsforslaget fra Plan- og Ressursutvalget fikk 10 stemmer:

Vedtaket lyder da som følgende:

Klagen tas delvis til følge.

Pkt. 1: Klager får ikke medhold i at saksbehandler har endret saksdokumenter og søknad.

Pkt. 2: Endringer i detaljreguleringsplan for Røssøya hyttefelt åpner for lik tillatt bruksareal på østsiden og vestsiden av veien. Maksimal tillatt bruksareal settes til 150m² for fritidsbebyggelse og 200m² for boliger. Det åpnes for bygging av garasje innenfor de gitte grenser for maks tillatt bruksareal. Endringene vedtas i henhold til plan- og bygningsloven § 12-12.

Behandling

Forslag fra Marit Holmvaag Hansen, AP:

En kan ikke se at det fremkommer nye opplysninger i klagen. Vedtak i sak 6/20 av 11.02.2020 opprettholdes.

Plan-og ressursutvalgs behandling av sak 19/2020 i møte den 16.06.2020:

Vedtak

Forslaget fra Rita Lorentsen, SP ble vedtatt med 5 mot 2 stemmer for administrasjonens sitt forslag.

Behandling

Rita Lorentsen, SP fremmet følgende forslag:

Klagen tas delvis til følge.

Pkt. 1: Klager får ikke medhold i at saksbehandler har endret saksdokumenter og søknad.

Pkt. 2: Endringer i detaljreguleringsplan for Røssøy hyttefelt åpner for lik tillatt bruksareal på østsiden og vestsiden av veien. Maksimal tillatt bruksareal settes til 150m² for fritidsbebyggelse og 200m² for boliger. Det åpnes for bygging av garasje innenfor de gitte grenser for maks tillatt bruksareal. Endringene vedtas i henhold til plan- og bygningsloven § 12-12.

Kommunedirektørens anbefaling

En kan ikke se at det framkommer nye opplysninger i klagen. Vedtak i sak 6/20 av 11.2.2020 opprettholdes. Klagen oversendes Fylkesmannen for endelig vedtak.

Behandling:

Saken ble behandlet i Kommunestyret den 06.05.2020 i sak 8/20 og ble der utsatt:

Habilitet:

Thomas Danielsen, SP ba om å få sin habilitet vurdert pga. at grunneier i saken, er et søskenbarn og gudfar til han.

Ved avstemning så erklærte 13 stemmer han for habil (SP, H, AP, SV 1 st., Rødt)
3 stemte for at han var inhabil (V, SV 2 st.)

Forslag fra Magne Vik, FRP:

For at søker skal få belyst sin sak tilstrekkelig, så sendes denne tilbake til Plan- og ressursutvalget. Ønsker at de drar på befaring.

Forslaget fra FRP fikk 14 stemmer (SP 6 st., SV 2 st., AP, V, Rødt)
3 stemte imot forslaget (SP 1 st., SV 1 st., H)

Vedtak:

Vedtaket lyder da som følgende:

For at søker skal få belyst sin sak tilstrekkelig, så sendes denne tilbake til Plan- og ressursutvalget. Ønsker at de drar på befaring.

Saksutredning:

Steigen kommunestyre vedtok den 11.02.2020, i sak 6/20, endringer i detaljplan for Røssøya hyttefelt.

I brev fra S-EiendomConsult klager tiltakshaver Svein Skjerping på vedtaket (vedlagt).

Klagen blir her gjennomgått og kommentert:

«Klagen fremsettes fordi vedtaket ikke er i henhold til søknad. Det var ønskelig for flere av hytteeierne å få mulighet til å sette opp garasje. Flere av de bebygde hyttetomtene er etter vedtaket nektet denne muligheten.»

Administrasjonens kommentar:

Når det gjelder formuleringen om at flere hytteeiere er nektet å sette opp garasje vises det til at alle hyttene er bygd i henhold til bestemmelser vedtatt i privat reguleringsplan fremmet av Svein Skjerping selv i 2010. Bestemmelsene i reguleringsplanen setter en maksimal størrelse på bygningsmasse, tillatt bruksareal (T-BRA) på 120 m². Noen hytteeiere har valgt å bygge en så stor hytte at de ikke får plass til garasje. Disse reglene var godt kjent når de kjøpte hyttetomta og når de bygde hyttene.

«Etter innsendt søknad om endringer i detaljreguleringsplanen har Steigen kommune på eget initiativ og uten varsel til tiltakshaver endret søknaden som ble lagt fram til politisk behandling.»

Administrasjonens kommentar:

Dette er direkte feil. Søknaden lå i sin helhet vedlagt saksfremlegget og ønsket fra søker er grundig beskrevet i saksfremlegget. Administrasjonen har som planmyndighet derimot lagt et forslag til reviderte bestemmelser og revidert plankart fram for politisk behandling som ikke er helt i tråd med søknaden. Det er helt normalt. Endringene framgår også av saksfremlegget. Det er forøvrig ikke vanlig at tiltakshaver varsles om administrasjonens innstilling før den vedtas, men alle saksdokumenter var offentlig tilgjengelig først en uke før Plan- og ressursutvalgets behandling og videre fram til kommunestyrets behandling en uke senere.

«Steigen kommune fastsatte ulikt tillatt bruksareal på øst- og vestsiden av veien. Dette mener vi forskjellsbehandler tomter og begrenser mulighetene for hytteeierne og å få etablert nødvendige fasiliteter på egen tomt.»

Administrasjonens kommentar:

Dette er en saklig forskjell som er begrunnet i saksfremlegget ut fra forskjellen på de to områdene. Og det er helt normalt i enhver reguleringsplan at det fastsettes ulik utnyttelsesgrad og ulike bestemmelser til forskjellige områder innenfor planen.

I klagen presiseres også hva som var ment med forslag til bestemmelse om at «eksisterende fritidshus opprettholdes i sin nåværende størrelse, utforming og materialbruk».

Administrasjonens kommentar:

Presiseringen tas til orientering og intensjonen i forslaget var klart. En bestemmelse er imidlertid juridisk bindende og kommunen må forholde seg til hva som blir konsekvensene av foreslåtte bestemmelser, og ikke hva som er tiltakshavers tanke og mening med forslaget. Ut fra dette ble foreslått bestemmelse endret slik at eksisterende fritidshus kunne bygges opp til samme størrelse som nabobygg etter for eksempel en brann, eller ved en påbygning. Dette er for øvrig kommentert i saksfremlegg.

Tiltakshaver mener for øvrig at han har bidratt til oppdatering av kartgrunnlaget utover det som normalt kan forventes av en privatperson ved å få målt inn fradelte tomter og at han har akseptert å omgjøre flere tomter til kombinert bruk mellom fritid og bolig.

Administrasjonens kommentar:

Når det søkes om å gjøre endringer i en reguleringsplan er det et minimumskrav at forslagsstiller oppdaterer plankartet til dagens situasjon før endringene kan behandles. At noen tomter er omgjort til kombinerte formål fritid/bolig er ingen ulempe for tiltakshaver. Det bør derimot gjøre tomtene lettere å selge.

Tiltakshaver ber til slutt om at søknaden om mindre vesentlig reguleringsendring for Røssøya hyttefelt blir behandlet og vurdert i sin opprinnelige form. Alternativt kan de akseptere at tillatt T-BRA senkes til 150 m² for alle fritidseiendommer da det er viktig for tiltakshaver og hytteeiendommene at alle gis like rettigheter.

Administrasjonens kommentar:

Søknaden ble både av Plan- og ressurs og Kommunestyret behandlet og vurdert i sin opprinnelige form, der forskjellen mellom søknad og innstilling framgikk av saksfremlegget. Administrasjonens rolle som planfaglig myndighet er å legge fram det forslaget til regulering som best angir «bruk, vern og utforming av arealer og fysiske omgivelser», slik loven beskriver. Det er gjort her også. Når det gjelder at de kan «akseptere at T-BRA senkes for å få like rettigheter for alle tomter» bemerkes at dette faktisk er en søknad om økning av T-BRA, at tomtene er forskjellige i størrelse og avstand til sjø og vei. At det lages bestemmelser tilpasset de ulike tomtene er en sentral del av en regulering.

Vurdering:

I klagen fremsettes det etter administrasjonens vurdering ingen nye opplysninger eller argumenter som ikke er vurdert i opprinnelig saksfremlegg (vedlagt).

Det som taler mot å ta klagen til følge er at de fleste tomtene på vestsiden av veien er utbygd, det er smalt mellom veien og sjøen og landskapshensyn tilsier at en ytterligere utbygging enn det som alt er vedtatt ikke er ønskelig. Hytteeierne her var også godt kjent med gjeldene reguleringsbestemmelser når de kjøpte tomt og bygde hytter. Det er i klagen heller ikke framført noen nye opplysninger eller argumenter i saken.

Når det gjelder andre siden av veien, mot øst, er ingen av hyttene bygd, det er bedre plass og hyttene kommer her lenger fra strandlinjen. Det kan her åpnes for noe større hytter og tillatt bruksareal bør opprettholdes på 150 m² slik som vedtatt.

Det vises for øvrig til vedtak m/saksfremlegg av 11.2 for full forståelse av saken.

Konklusjon

Fra administrasjonens side kan vi ikke se at det er framført nye opplysninger eller argumenter i saken, og det foreslås derfor at klagen ikke tas til følge. Hvis klagen ikke tas til følge oversendes saken til Fylkesmannen for endelig vedtak. Hvis klagen tas helt eller delvis til følge er det å betrakte som et nytt vedtak med klagerett.

Vedlagt i møtet:

Klage på vedtak av 13.03.20

Melding om vedtak fra 11.2.20

Plandokumenter, søknad om reguleringsendring m.m. ligger vedlagt sak 6/20 den 11.2.2020 og kan sees under sakslister og protokoller på www.steigen.kommune.no

Andreas Sletten

Plan, utvikling og drift leder

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen underskrift.

