



VENNESLA KOMMUNE

Postboks 25
4701 VENNESLA

Saksbehandler, innvalgstelefon

Linda Berntsen, 38 17 62 49

Vennesla kommune. Fylkesmannens behandling av klage over vedtatt områderegulering for sentrum nord

Vi viser til kommunens oversendelse mottatt her 02.11.2018.

Fylkesmannen opprettholder kommunens vedtak.

Sakens bakgrunn

COWI AS har på oppdrag fra Vennesla kommune fremmet forslag til områderegulering for sentrum nord i Vennesla. Formålet med områdereguleringen er å revidere et eldre plangrunnlag etter dagens standard og tilrettelegge for et attraktivt og fremtidsrettet sentrum med en trafiksikker infrastruktur. Områdereguleringen fastsetter også utnyttelse, byggehøyder og formål for sentrum og omkringliggende områder.

Oppstart av planarbeidet og forslag til planprogram ble kunngjort 02.06.2016, med frist for innspill satt til 01.08.2016. Ved fristen for å komme med merknader var det mottatt 24 merknader til oppstart og planprogram.

Forslag til områderegulering for sentrum nord var oppe til førstegangsbehandling 24.10.2017. Planen lå ute på høring og offentlig ettersyn i perioden 03.11.2017 – 18.12.2017.

I høringsperioden kom det inn 17 merknader fra private, 4 uttalelser fra foreninger og organisasjoner, samt 5 uttalelser fra offentlige myndigheter.

Revidert forslag til områderegulering for sentrum nord var oppe til andregangsbehandling i plan- og økonomiutvalget 17.04.2018. I vedtak av 17.04.2018 ble områdereguleringsplan for Vennesla sentrum nord vedtatt lagt ut til andregangs høring og offentlig ettersyn. Planforslaget lå ute på høring og offentlig ettersyn i perioden 21.04.2018 – 08.06.2018.

I høringsperioden kom det inn 9 merknader fra private, 1 uttalelse fra forening, samt 4 uttalelser fra offentlige myndigheter

Vennesla kommunestyre behandlet planforslaget i møte den 06.09.2018. Følgende vedtak ble enstemmig truffet:



«1. Vennesla kommunestyre godkjenner med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 områderegulering sentrum nord, planid 2016004, datert 28.6.2018
2. Bygg- og miljøutvalgets vedtak i sak 71/16, om midlertidig forbud mot tiltak, oppheves»

Områdereguleringsplanen ble påklaget av Meierigården Invest AS og Eivind Eivindson AS ved brev av 01.10.2018, Kristoffer Hernes i brev av 01.10.2018 og Advokatfirma Wigebyr og co. v/advokat Solveig Løhaugen på vegne av Kirsten og Tore Finstrand i brev av 01.10.2018. Vi viser til klagen i sin helhet.

Plan- og økonomiutvalget behandlet klagen i møte den 30.10.2018. Utvalget fastholdt enstemmig kommunestyrets vedtak. Saken ble deretter oversendt Fylkesmannen for endelig klagebehandling.

Fylkesmannen forutsetter at partene er kjent med sakens dokumenter og gir derfor ikke ytterligere saksreferat. Vi viser til sakens dokumenter.

Fylkesmannens vurdering

Klagen behandles i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) § 12-12 tredje ledd, jf. § 1-9, samt delegasjon av avgjørelsesmyndighet fra Miljøverndepartementet, jf. rundskriv T-2/09. Fylkesmannen kan prøve alle sider av saken, og herunder ta hensyn til nye omstendigheter, jf. forvaltningsloven (fvl.) § 34 andre ledd.

Fylkesmannen legger, på bakgrunn av opplysningene i saken, til grunn at klagerne har klagerett og at klagefristen er overholdt, jf. fvl. §§ 28 og 29.

I saker som berører naturmangfoldet, plikter kommunen å vurdere planforslaget i forhold til de miljørettslige prinsippene som fremgår av naturmangfoldloven (nml.) §§ 8-12, jf. § 7. En vurdering etter nml. er nødvendig for at saken skal være tilstrekkelig opplyst etter fvl § 17. Planbeskrivelsen redegjør for dette. Vi legger til grunn at de miljørettslige prinsippene i nml. §§ 8-12 er tilstrekkelig vurdert og ivarettatt. Forholdet til naturmangfoldet får ikke avgjørende betydning i denne saken.

I pbl. kap. 12 har man særlige regler om saksbehandlingen av reguleringsplaner. Medvirkningsreglene skal sikre at de som blir berørt av kommunens arealplanlegging får anledning til å fremme sine synspunkter, slik at disse inngår i kommunens endelige vurdering av hvordan planområdet utformes. Etter Fylkesmannens syn er medvirkningsbestemmelsene fulgt, herunder også i forhold til ivarettelse av barn- og unges interesser. Vi viser her til Fylkesmannens uttalelse i planprosessen av 14.12.2017. Medvirkning er viktig for å sikre at alle berørte kommer til orde i en planprosess for å sikre en grundig og helhetlig planprosess. Fylkesmannen kan ut fra saken ikke se at anførsler om forskjellsbehandling kan føre frem i klagebehandlingen her. At man har krav på å bli hørt, medfører ikke en rett på et bestemt resultat.

Det foreligger ikke innsigelse fra offentlig fagmyndighet i saken.

Saken anses forsvarlig opplyst, jf. fvl. § 17 første ledd. Vi viser til saksdokumentene. Det er i tråd med pbl. § 4-2 annet ledd utarbeidet en konsekvensutredning, samt en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS). Befaring på stedet anses unødvendig, da de faktiske forhold er tilfredsstillende belyst med kart, bilder og flyfoto.

Vurdering av planens materielle innhold



Når det gjelder det planfaglige skjønn, herunder arealdisponeringen innen planområdet, er det etter plan- og bygningslovens regler kommunestyret som er planleggings- og reguleringsmyndighet, og som etter en samfunnsmessig vurdering i samråd med berørte fagetater og andre som måtte ha interesser i planområdet, avgjør hvilke områder som skal tas med i reguleringsplanen og hvordan disse eventuelt skal utnyttes, jf. pbl. §§ 3-2 og 3-3. Ved utarbeidelse av en detaljregulering må det foretas brede planmessige vurderinger av hvilken utnytting av området som totalt sett regnes som mest tjenlig. Denne avgjørelsen, som må baseres på lokalkunnskap, vil være av skjønnsmessig art. I vurderingen må ulike og til dels motstridende interesser veies mot hverandre. Av dette følger at en plan vil kunne være til ulempe for en eller flere parter uten at dette er til hinder for at planen godkjennes.

Det følger av Plan og bygningsrett del 1 Planlegging og ekspropriasjon av O.J. Pedersen m.fl. side 288 at det er opp til kommunestyrets skjønn å avgjøre arealbruken i kommunen. Videre fremgår det at der det er interessekonflikter, ligger avveiingen og prioriteringen mellom interessene til kommunestyrets frie skjønn. Forutsatt at avveiingen er forankret i reguleringsmessige hensyn og således ikke er usaklig, er vedtaket gyldig. Det fremgår videre at kommunestyret er ubundet av private rettigheter i sin vurdering.

Meierigården Invest AS og Eivind Eivindson AS anfører at de er sterkt uenig i valg av lokalisering av kollektivholdeplass nord i felt BS11. Parkeringsplassen til fylkestannlegen og «Fru Moseid» er viktig for virksomhetene på grunn av tilgjengelighet og nærhet. En etablering av busslomme i felt BS11 påvirke negativt, og redusere fremtidige utviklingsmuligheter av en sentral eiendom, som er viktig i utvikling av sentrum. Det vises til at man tidligere har måtte avgi 540 m² til veiformål, og motsetter seg ytterligere omdisponering/redusering av eiendommen. Videre mener man sol- og skyggeanalysen og konsekvensene for felt BS11 er mangelfull, og gir politikerne et feil beslutningsgrunnlag. Videre anføres at effekten av et 5-etasjers bygg i felt BS14 vil forringe verdiene av et fremtidig leilighetsbygg i felt BS11. I tillegg mener klager at det foreligger forskjellsbehandling av aktører i sentrum, ved at man tillater en høyere utnyttelsesgrad i felt BS14 og BS15, i forhold til de øvrige felt i planområdet.

Kristoffer Hernes uttrykker stor misnøye med planen, siden den nye veien er regulert gjennom hans hus. Han vil ikke godta planen eller selge huset, og krever mer informasjon om planen.

Advokat Løhaugen klager pva. Finsland over den del av planen som gjelder at BS12 reguleres til handel, kontor og bolig med utnyttelse tilstrekkelig for en blokk på 4 etasjer. Det anføres at selv om Vennesla sentrum skal vokse er det ikke behov for blokkbebyggelse i BS12. Det vises til at kommunen skal tenke langsiktig og legge til rette for en sentrumsutvikling, men det er slik at det er en viss begrensning i hvor mye som vil bli bygget, og dette tilsier at man må samle bygningsmasse, og sikre at folk kan gå mellom de nye butikkene i Vennesla sentrum. Dette taler med styrke mot at sentrum strekkes ut til og med feltet i BS12. Klager mener at man bør bruke miljøgata som avgrensning, ellers blir sentrum delt av enda en trafikkert gate, noe man nettopp skal unngå. Klager mener at hensynet til naboene ikke er drøftet på en adekvat måte i saksfremstilling eller i planbeskrivelsen. Det anføres at det ikke er riktig når det legges til grunn at høydeforskjellen er så stor at det ikke betyr noe når eneboligene rives og erstattes av en blokk i 4 etasjer. Klager mener at strøket vil endre karakter på en måte som er sterkt negativt for de som bor der, og deres eiendom får innsyn og mister sol og luft. Det anføres i klagen at klagers eiendom har en stor tomt, og det ville vært mulig å bygge et hus til på eiendommen. Dette vil ikke bli et reelt alternativ, fordi det nye huset ville ha ligget for nær den planlagte blokka. Det vises videre til godkjent plan for sykkelveinett av 31.01.2014 og at denne må gjennomføres som planlagt, og det må være gang- og sykkelvei langs Auraveien som ikke stopper foran området BS12. Det anfører videre at det ikke er forsvarlig å



plassere en matbutikk slik at trafikken skal krysse fortau, og at sykkelstien slutter og så skal trafikken møtes ved utkjørsel fra butikk/næringsbygg til en trafikkert gate. I tillegg anføres at en stor tung blokkbygning ikke vil passe inn, i forhold til bygningsmiljøet som ellers er nord for Auraveien. Klager ber om at vedtaket omgjøres for den del av planen som gjelder BS12, og at dette området blir regulert til småhusbebyggelse.

Kommunen har vurdert klagerens anførsler under klagebehandlingen og bemerker blant annet at samtlige forhold som påpekes av Meierigården Invest AS og Eivind Eivindson AS, samt Advokatfirma Wigemyr og co. på vegne av Kirsten og Tore Finstrand tidligere er spilt inn og vurdert i planbeskrivelse eller i kommentarer til innspill ved behandling i kommunestyret i sak 39/18. Når det gjelder klagen fra Hernes uttaler kommunen blant annet at «Veiløsningen i planen er i planprosessen vurdert som den beste løsningen. Det er følgelig uheldig at konsekvensene av planen er at hus må innløses». Rådmannens forslag ble enstemmig vedtatt under klagebehandlingen den 30.10.2018.

Fylkesmannens myndighet til å gjøre endringer i en detaljregulering som er påklaget er begrenset. Fylkesmannen kan ikke selv endre planen, men kan, dersom en finner grunn til det, forsøke å få kommunen til selv å velge en annen løsning. Dersom dette ikke fører frem skal saken, sammen med Fylkesmannens uttalelse, sendes Kommunal- og moderniseringsdepartementet for avgjørelse. For Fylkesmannens vurdering av en slik sak vil sentrale momenter være bl.a. graden av flertall i kommunestyret samt de regionale fagetaters holdning til planen. I reguleringsplanprosessen må kommunen veie ulike hensynene mot hverandre. Det er opp til politikernes vurdering hva som er tjenlige formål for kommunen.

Etter Fylkesmannens vurdering har saken vært grundig utredet og kommunestyret har hatt et godt grunnlag for vurdering, behandling og vedtak i saken.

Fylkesmannen vil videre påpeke at områdereguleringsplanen stiller krav om detaljreguleringsplan i områder avsatt til bebyggelse og anlegg, jf. Fylkesmannens anbefaling om dette. Dette vil sikre en styring av den videre utviklingen av området innenfor rammen av overordnet planverk og plan- og bygningslovens bestemmelser.

Reguleringsvedtak er som nevnt en type skjønsmessig avgjørelse hvor Fylkesmannen ved sin vurdering skal legge vekt på hensynet til det kommunale selvstyret, jfr. fvl. § 34 annet ledd. Etter at det ble tatt hensyn til innsigelser i høringsrunden, har ingen regionale eller statlige fagetater hatt innvendinger til områdereguleringen. Videre er kommunestyrets vedtak enstemmig. Kommunens vedtak fremstår som saklig og begrunnet. I en slik situasjon tilsier hensynet til det kommunale selvstyret at det ikke foreslås endringer i de valg kommunen har gjort.

Etter dette har klagen ikke ført fram.

På denne bakgrunn opprettholdes kommunestyrets vedtak av 06.09.2018 - områderegulering sentrum nord. Det betyr at klagerne ikke har fått medhold i sine klager.

Fylkesmannens vedtak

Kommunestyrets vedtak av 06.09.2018 - områderegulering sentrum nord opprettholdes under henvisning til begrunnelsen over. Klagerne tas ikke til følge.



Fylkesmannens vedtak i klagesaken kan ikke påklages til overordnet forvaltningsorgan, jfr. fvl. § 28 tredje ledd.

Partene i saken har med visse unntak rett til å se sakens dokumenter, jf. fvl. §§ 18 og 19.

Klageren er underrettet om vedtaket ved kopi av dette brevet.

Med hilsen

Eva Louise Jørlo (e.f.)
direktør

Linda Berntsen
seniorrådgiver
Justis- og vergemålsavdelingen

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

EIVIND EIVINDSON AS

MEIERIGÅRDEN INVEST AS

ADVOKATFIRMA

WIGEMYR & CO DA

Kristoffer Hernes

pva. Kirsten og Tore
Finsland

Sentrumsveien 46 4700 VENNESLA

Gjelsmoveien 1 4619 MOSBY

Postboks 716 4666 KRISTIANSAND S

Røllend 1 4700 VENNESLA