



Loppa kommune

Møteinnkalling

Utvalg: Hovedutvalg for teknisk, plan og næring
Møtested: Kommunestyresal, Loppa Rådhus
Dato: 23.04.2015
Tid: 09:30

Forfall meldes til utvalgssekretær som sørger for innkalling av varamenn. Varamenn møter kun ved spesiell innkalling.

Saksnr	Innhold	Lukket
PS 18/15	Klage på ny reguleringsplan for Vassdalen Industriområde	

Jan-Eirik Jensen
Leder (s)

Innkalling er sendt til:

Navn	Funksjon	Representerer
Jan Eirik Jensen	Leder	KP
Ståle Sæther	Varamedlem	H
Gjermund Amundsen	Medlem	AP/SV
Thorbjørn Johnsen	Nestleder	H
Stein Thomassen	Medlem	AP



LOPPA KOMMUNE

Sentraladministrasjonen

Saksframlegg

Dato: 14.04.2015
Arkivref: 2008/786-97 /
L12

Terje Haugen

terje.k.haugen@loppa.kommune.no

Saknsnr	Utvalg	Møtedato
18/15	Hovedutvalg for teknisk, plan og næring	23.04.2015
22/15	Kommunestyre	23.04.2015

Klage på ny reguleringsplan for Vassdalen Industriområde

Forslag til vedtak:

1. Kommunestyret finner ikke grunn til å ta klagen fra Line Gamst Kvernmo og hennes foreldre, Svanhild og Jarl Gamst, framsatt av Advokatfirmaet Nicolaisen & Co ANS v/ advokat Trine Pedersen, til følge.
2. I henhold til plan- og bygningsloven § 12-12, jf § 1-9 videresendes klagen til fylkesmannen i Finnmark for videre klagesaksbehandling med følgende uttalelse:
Kommunestyret slutter seg til rådmannens vurdering, slik den fremgår av dette saksframlegget og opprettholder opprinnelig vedtak i saken av 12.3.2015, sak 4/15, om ny reguleringsplan for Vassdalen Industriområde, planid:20080001.
3. Klagen av 31.03.2015 gis ikke oppsettende virkning for kommunestyrets reguleringsvedtak (forvaltningsloven § 42). Dette er fordi de påklagede forholdene ikke berører byggeområder på en slik måte at igangsetting av tiltak innenfor planområdet må stanses.

Vedlegg:

Brev av 31.03.2015 – Klage på ny reguleringsplan for Vassdalen Industriområde v/
Advokatfirmaet Nicolaisen & Co ANS.

Saksutredning:

Kommunestyret vedtok i møte 12.3.2015, sak 4/15, Ny reguleringsplan for Vassdalen Industriområde, planid:20080001.

Etter kunngjøring av planvedtaket er det kommet inn klage på vedtaket, fremsatt av Advokatfirmaet Nicolaisen & Co ANS v/ advokat Trine Pedersen på vegne av Line Gamst Kvernmo og hennes foreldre, Svanhild og Jarl Gamst, som eiere og beboere i Finnesveien 33, Øksfjord.

Klagen er mottatt innenfor klagefristen.

Klagerens forhold til planen:

Klagen av 31.03.2015 er framsatt av Advokatfirmaet Nicolaisen & Co Ans v/ advokat Trine Pedersen på vegne av Line Gamst Kvernmo og hennes foreldre Svanhild og Jarl Gamst, som er eiere av beboere i Finnesveien 33, Øksfjord.

Det påklagde forholdet, i ny plan og tidligere plan kjent ugyldig av Fylkesmannen i Finnmark 15.11.2013.

I klagen blir det vist til den opprinnelige reguleringsplanen fra 1980 hvor bestemmelsene om maksimal byggehøyde var 7 meter, men med muligheter for dispensasjon for bygningsdeler opp til 20 meter. Det vises videre til endringen som ble vedtatt i 2013 hvor hele bygget ikke kunne overstige 12 meter, men med mulighet for dispensasjon for at bygningsdeler kunne være opp til 25 meter. Endringsvedtaket av 2013 ble påklaget av ovennevnte.

I klagen blir det vist til at reguleringsendringen bærer preg av å være tilpasset et bygg som allerede er oppført. Det vises videre til at kommunen har gitt byggetillatelse til en slippshall som er i strid med den på det tidspunktet gjeldende reguleringsplan.

Konsekvensen av det nyoppførte industribygget er at familien Gamst har mistet hele utsikten til sjøen, og ser nå inn i veggen på industribygget.

Klageren viser til at den nye reguleringsplanen er vesentlig annerledes enn planen fra 1980, men også fra planen som ble opphevet som ugyldig i 2013. Det blir vist til at det er en vesentlig forskjell på å ha et bygg på 7 meter på nabotomta mot å ha et bygg på totalt 25 meter.

I klagen blir det vist til at «Bygging av den nye slippshallen i Vassdalen industriområde er tillatt av Loppa kommune til tross for at Fylkesmannen har opphevet endringen i reguleringsplanen som ulovlig fattet».

Klageren viser til at utbygginga har medført et betydelig verditap på eiendommen til familien Gamst i tillegg til at bomiljøet er betydelig svekket.

I klagen framkommer at reguleringsendringene er vesentlige i forhold til opprinnelig reguleringsplan. Det vises til at kommunen burde utredet planens virkning på de nærmeste naboeiendommer. Dette særlig med tanke på verdireduksjon, og opp mot mulighetene for en eventuell innløsning av eiendommene.

Klageren viser til at kommunens prosess ikke er noe annet enn en tilpassing til et ulovlig oppført bygg. Det er ikke gitt noen reell innspillmulighet, eller rettsikkerhet, herunder også mulighet for å bli tatt på alvor. Hele prosessen er lagt opp slik at kommunen skal rette opp egne feil da byggetillatelse ble gitt i strid med gjeldende bestemmelser.

Klageren bemerker også det forhold at kommunen ikke vil drøfte et eventuelt erstatningsspørsmål før etter utløpet av klagefristen for reguleringsplanen er kritikkverdig. Klageren anfører at det kan synes som om kommunen ønsker å legge press slik at klage ikke skal fremkomme.

I klagen blir det vist til at kommunen ikke har vært grundige nok i forhold til undersøkelser av hvordan tiltaket vil påvirke naboene. Standpunkt til et erstatningskrav ville være enklere å ta stilling til hvis konsekvensutredning hadde vært grundig nok fra kommunens side.

Lovens bestemmelser

I henhold til plan- og bygningsloven § 12-12, jf § 1-9 kan kommunestyrets endelige vedtak om reguleringsplan påklages.

Fylkesmannen er rette klageinstans for planvedtak (delegert myndighet fra Miljøverndepartementet).

Klage på reguleringsvedtak skal etter kommunenes delegeringsvedtak forelegges kommunens utvalg for plansaker, Teknisk, plan og næring, deretter kommunestyret.

Hvis ikke kommunestyret finner grunn til å ta klagen til følge, oversendes saken til Fylkesmannen for videre klagesaksbehandling.

Vurdering:

I klagen blir det vist til at reguleringsendringen bærer preg av å være tilpasset et bygg som allerede er oppført. Det vises videre til at kommunen har gitt byggetillatelse til en slippshall som er i strid med den på det tidspunktet gjeldende reguleringsplan.

Rådmannen vil bemerke at den nye reguleringsplanen er tilpasset nåværende og fremtidige behov for byggehøyde i Vassdalen Industriområde.

Arbeidet med ny reguleringsplan ble oppstartet fordi reguleringsplanen fra 1980 ikke lenger tjente dagens behov for nye industrietableringer i Vassdalen Industriområde. Dette for å kunne legge til rette for nye og sårt tiltrengte private arbeidsplasser i kommunen.

Siden planarbeidet startet opp i 2006/2007 med påfølgende forsøk på vedtakelser av ny reguleringsplan, har kommunen erfart ytterligere behov for justeringer av maksimal byggehøyde på industriområdet. Derfor ble § 4 i reguleringsplanen endret ved forrige behandling av reguleringsplanen og sendt på høring med utvidet høringsfrist.

Slik Loppa kommune ser det er nåværende reguleringsplan tilpasset dagens behov for økt byggehøyde. Dette for at området skal kunne benyttes til industrivirksomheter som har en slik størrelse at de blir levedyktige og konkurransedyktige i forhold til tilsvarende virksomheter i andre kommuner.

Frydenbø sin slippshall ble tillatt oppført i henhold til en reguleringsplan som beklageligvis ble opphevet i ettertid, men som nå er vedtatt på nytt. Dette etter at lovens krav til høring for endret byggehøyde er blitt korrekt gjennomført. Dette uten at innsigelser fra sektormyndighetene er blitt fremsatt.

Når foreliggende reguleringsplan blir endelig vedtatt ifm. avsluttet klagesaksbehandling, vil søknaden om ferdigattest for Frydenbø sin slippshall kunne saksbehandles av kommunen.

Det vil beklageligvis være negative konsekvenser for omgivelsene ved regulering av et område til *industriområde* med byggehøyde opp til 25 meter som ligger nært boligbebyggelse.

Kommunestyret har imidlertid måttet foreta en helhetsvurdering av for og mothensyn. Det finnes ikke andre egnede og tilrettelagte områder for slikt industriformål i nærområdet, og området har vært regulert til *industriformål* siden 1980.

Det som er endret nå i 2015 contra opprinnelige plan fra 1980 er at maksimalt tillatte byggehøyde er økt fra syv til 25 meter. Dette begrunnet i dagens behov til økt størrelse på levedyktige industrietableringer.

Kommunestyret har etter en helhetsvurdering kommet frem til at man vil tillatte økt byggehøyde. Dette etter at saken har vært sendt på høring og ingen sektormyndigheter har hatt innsigelser til den økte maksimale byggehøyden.

Kommunestyret vil dessuten vise til at reguleringsplanen som omgivelsene har levd med i 35 år, siden 1980, allerede den gang tillot bygninger med byggehøyde opp til syv meter. Dette medførte i seg selv kraftig reduserte utsiktsforhold for bebyggelsen bak dersom den maksimale byggehøyden ble utnyttet fullt ut. Ulempene ved etableringen av *industriområde* ble derfor *vurdert* forut for vedtakelsen av reguleringsplanen av 1980.

I forhold til vedtakelsen av nærværende reguleringsplan er det særlig konsekvensene av *økt* byggehøyde som har vært avveid.

Rådmannen mener at fordelene og ulempene ved økt byggehøyde har vært forsvarlig avveid i saken, og har tilrådde derfor økt tillatt maksimal byggehøyde forut for at reguleringsplanen av 12.03.2015 ble behandlet av kommunestyret.

Rådmannen finner ikke at den fremsatte klagen gir grunnlag for å endre den vedtatte reguleringsplanen mht. økt byggehøyde.

Rådmannen fremmer derfor innstilling i klagesaken om at kommunestyrets vedtak av 12.3.2015, sak 4/15, om ny reguleringsplan for Vassdalen Industriområde, planid: 20080001, opprettholdes.

Klagen tas *ikke* til følge.

Rådmannen innstiller videre på at saken oversendes til Fylkesmannen i Finnmark for videre klagesaksbehandling.

Rådmannen vil avslutningsvis bemerke at i den grad konkrete bygninger med byggehøyde utover syv meter påfører omgivelsen erstatningsbetingende tap, finnes det regler for kompensering av slikt verditap i Plan- og Bygningsloven.

Slike krav må fremmes som særskilt krav til kommunen. Lovens vilkår for erstatningsansvar må i så tilfelle være oppfylt.

Disse erstatningsrettslige problemstillingene er ikke den del av nærværende sak. Klagers allerede fremsatte erstatningskrav tas derfor ikke stilling her.