

Arkivsak-dok. KLAGE-23/01993-8
Saksbehandler Tonje Lervik

Saksgang

Møtedato

Sak nr.

Behandling av klage på vedtatt plan - Detaljreguleringsplan for kvartal 37

Innstillingssak.

Medsaksbehandler: Katarzyna Mitwicka

Kommunedirektørens innstilling:

Klagen på bystyrets vedtak av 21.09.2023 om detaljreguleringsplan for kvartal 37 tas ikke til følge. Klagen oversendes Statsforvalteren i Oslo og Viken for klagesaksbehandling, jf. forvaltningsloven § 33.

Vedlegg:

1. Klage fra Sarpsborg og Rakkestad lokalforening av Fortidsminneforeningen
2. Tilsvaret til klage - grunneier
3. Tilsvaret til klage - forslagsstiller
3. Saksutskrift - Vedtatt detaljreguleringsplan for kvartal 37
4. Plankart
5. Reguleringsbestemmelser
6. Planbeskrivelse
7. Teknisk tilstandsrapport for St Marie gate 127
8. Sammendrag av innkomne merknader etter andregangs offentlig ettersyn - begrenset høring

Sammendrag:

Sarpsborg og Rakkestad lokallag av Fortidsminneforeningen har påklaget vedtatt detaljreguleringsplan for kvartal 37. Planen er utarbeidet av LINK Arkitektur AS på vegne av Solbyen Utvikling AS, og ble vedtatt av bystyret den 21.09.2023.

Klagen knytter seg til at planen ble vedtatt uten bevaring av hjørnebygget i St. Marie gate 127. Klager begrunner dette med at det kan søkes om unntak fra TEK17 på eldre bygg, samt søkes om støttemidler for restaurering av eldre bygg. Videre begrunnes det med at det er mer miljøvennlig å ta vare på bygg, fremfor å rive og bygge nytt.

Kommunedirektøren viser til at bygget ikke har formelt vern i overordnede planer. Kommunen foretok en avveining i reguleringsplanen, av ulike hensyn som talte for og mot

bevaring av bygget, og kom fram til at hensynet til fortetting og høyere utnyttelse var mer tungtveiende.

Kommunedirektøren mener at planen er saklig begrunnet, forsvarlig utredet og gyldig vedtatt.

Det anbefales at klagen ikke tas til følge og at klagen oversendes Statsforvalteren i Oslo og Viken for behandling.

Utredning:

Bakgrunn:

Saken gjelder klage på detaljreguleringsplan for kvartal 37. LINK Arkitektur AS har utarbeidet planen på vegne av Solbyen Utvikling AS.

Planen ble forelagt bystyret for sluttbehandling med to alternative forslag. Alternativ 1 «med bevaring» innebar bevaring av hjørnebygget i St. Marie gate 127. Alternativ 2 åpner for at dette hjørnebygget kan rives for å tilrettelegge for utvikling med nybygg på hele tomten og kvartalet. Bystyret vedtok den 21.09.2023, sak 66/23, planforslagets alternativ 2, uten bevaring, gjennom følgende vedtak:

«I medhold av plan- og bygningsloven § 12-12 1. ledd vedtas detaljreguleringsplan for kvartal 37, alternativ nr. 2 «uten bevaring», utarbeidet i målestokk 1:400 og datert 11.05.2022 og sist endret 11.04.2023, sammen med de tilhørende reguleringsbestemmelser, datert 16.05.2022 og sist endret 17.08.2023.»

Vedtaket ble varslet på kommunens nettsider og i Sarpsborg Arbeiderblad, samt kunngjort ved brev, den 26.09.2023. Klagefristen på tre uker ble satt til 17.10.2023.

Det har kommet en klage på vedtaket, fra Sarpsborg og Rakkestad lokallag av Fortidsminneforeningen.

Klagerett

Klager må være en part eller ha rettslig klageinteresse for å ha klagerett, jf. fvl. § 28 første ledd.

Det følger av enhetsregisteret at foreningen er en ideell organisasjon som skal «arbeide for bevaring av verneverdige kulturminner og kulturlandskap i Sarpsborg og Rakkestad, og skape en allmenn forståelse for kulturminnevern.»

Kommunedirektøren vurderer at klagen, som omhandler bevaring av anført verneverdig bebyggelse, ligger innenfor fortidsminneforeningens virkeområde, og at klager har et reelt behov for å få avklart sin klage. Det legges følgelig til grunn at fortidsminneforeningen har rettslig klageinteresse.

Klagefrist

Klagen må ha kommet til kommunen innen klagefristen, som er tre uker, jf. fvl. 29 første ledd. Klagen kom til kommunen den 16.10.2023, som er innenfor fristen. Klagen tas følgelig til behandling.

Varsel om klage

Varsel om klage er sendt til parter i saken, jf. fvl. § 33 tredje ledd.

Klagers anførsler og kommunedirektørens vurdering:

Fortidsminneforeningen klager på at reguleringsplanen ble vedtatt med alternativet som åpner for at hjørnebygget i St. Marie gate 127 kan rives. Klager ønsker at bygget skal bevares, og begrunner det med følgende:

1. Kostnadsberegningene tar utgangspunkt i TEK17. Dette vil ikke være et realistisk eller anbefalt mål for en slik bygning. Det er fullt mulig å få fritak fra flere av kravene i TEK17 og på den måten vil man kunne få ned kostnadene. Støtte til istandsetting vil kunne søkes fra Kulturminnefondet, Fylkeskommunen og Stiftelsen UNI. Hvorvidt man vil få støtte og eventuelt hvor mye er usikkert.

Kommunedirektørens vurdering: Kommunen har lagt til grunn i vurderingen til planvedtaket at TEK17 kan vurderes fraveket, jf. pbl. § 31-4, som beskrevet i planvedtakets saksfremlegg (vedlegg 3). Argumentet om oppgradering til dagens tekniske standard har ikke vært forutsetning for kommunens vurdering og avveining. Momentet er vurdert i saken.

2. Miljø: Vern gjennom bruk er et viktig prinsipp i kulturmiljøforvaltningen. Bruk av kulturhistorisk verdifull bebyggelse vil redusere avfall. Samtidig vil behovet bli mindre for produksjon og transport av nye byggematerialer. Å ta vare på og vedlikeholde kulturhistorisk verdifulle bygninger og anlegg er et viktig bidrag i arbeidet med å redusere klimagassutslippene.

Riksantikvarens klimastrategi for kulturforvaltning er viktig for kommunen å kjenne til. Den viser blant annet hvordan bygningsvern kan fungere som et klimatiltak.

Kommunedirektørens vurdering: Kommunedirektøren er enig i at bevaring av bygg er et godt miljøtiltak, og vil være å foretrekke rent miljømessig. Når det først åpnes for riving, er det positivt at det åpnes for høyere utnyttelse og bedre teknisk standard, som vil kunne stå seg over lang tid. Tilrettelegging for flere boliger og arbeidsplasser i sentrum anses som et viktig miljømessig tiltak for fremtiden.

Sammendrag av merknader til klagen fra andre parter:

1. Hjemmelshavere St. Maries gate 127 v/ Hans Jørgen Tangevold, datert 22.10.2023:
 - Kostnadsberegningen er utført av Multiconsult (vedlegg 7), som har mye erfaring. Det er all grunn til å feste tillit til kostnadsvurderingen.
 - Det er lovpålagt å følge TEK17, som er ufravikelig på flere punkter. Det blir ikke billigere å bygge i strid med TEK17, det vil kun gi dårligere løsninger for bygget. Innspill om kostnadsvurderingen fremstår som løsrevet synsing.
 - Ved bevaring vil bygget ha vesentlig lavere energiklasse enn et bygg i hht. TEK17-krav. Denne «sløsingen med energi» i fremtiden, kan ikke kalles miljøvennlig.
 - Det er fare for omfattende arbeid for å rette setningsskader som følge av omfattende graving, spunting mm. på naboeiendom.
 - Klagen tilfører ikke saken noe nytt av verdi som peker i retning av saksbehandlingsfeil, at reguleringsplanen fremtrer vilkårlig, grovt urimelig eller bygger på utenforliggende hensyn (myndighetsmisbruk). Det er derfor vår klare forventning at klagen avvises av Sarpsborg kommune.

Kommunedirektørens kommentar: Angående TEK17, se kommunedirektørens vurdering ovenfor. Kommunen har anledning til å gi helt eller delvis unntak fra tekniske krav, der blant annet byggets alder skal vektlegges, jf. pbl. § 31-4. Dette må vurderes konkret i hver enkelt byggesøknad. Tiltakshaver plikter å utføre alle tiltak uten å skade naboeiendommer, det følger blant annet av grannelova § 2.

2. LINK Arkitektur AS på vegne av forslagsstiller Solbyen Utvikling AS, innsendt 03.11.2023:
- Viser til rapport fra Multiconsult (vedlegg 7), om behov for omfattende riving og fare for setningsskader ved spunt og peler.
 - Bærekraftig utvikling bygger på sammenheng mellom sosiale, økonomiske og miljømessige forhold. I fremtidens Sarpsborg skal helhetlig byutvikling, og behovene til fremtidige generasjoners boliggetterspørsel dekkes. Det er et mål å utvikle mer konsentrerte byer og tettsteder av hensyn til arealbruk og transport.

Kommunedirektørens kommentar: Kommunedirektøren stiller seg bak tilsvaret.

Konklusjon:

Boligbygget omfattes av NBI-registeret, men har ikke formelt vern gjennom overordnede planer. Det er likevel stilt krav til at et eventuelt nybygg skal ha skrått hjørne. I tillegg skal det fremlegges en estetisk redegjørelse ved byggesaksbehandling, som skal beskrive volum og materialtilpasning til omkringliggende bebyggelse og kulturmiljø. Kommunen har ved vedtak av reguleringsplanen gjort en avveining av behovet for fortetting, høy utnyttelse og en sammenhengende utbygging av kvartalet, opp mot behovet for bevaring av hjørnebygget, for å ivareta kulturmiljøet. Kommunen vurderte at gode hensyn talte for begge alternativer, men at hensynet til fortetting og helhetlig utbygging veide tyngst.

Kommunedirektøren kan ikke se at det foreligger feil ved kommunens skjønnsutøvelse eller saksbehandling. Planen er saklig begrunnet og det har ikke fremkommet momenter som skulle tilsi at planvedtaket ikke er gyldig.

Kommunedirektøren anbefaler at klagen ikke tas til følge, og at klagen sendes til Statsforvalteren i Oslo og Viken for behandling.

Konsekvenser økonomi, miljø og folkehelse:

Økonomi: Ikke relevant ved klagebehandling

Miljø: Ikke relevant ved klagebehandling

Folkehelse: Ikke relevant ved klagebehandling