

Arkivsak-dok. KLAGE-23/01986-6
Saksbehandler Katarzyna Mitwicka

Saksgang

Møtedato

Sak nr.

Behandling av klage på vedtatt forenklet planendring - Detaljreguleringsplan for Strandvollen

Innstillingssak.

Medsaksbehandler: Petter Strøm Sandtangen

Kommunedirektørens innstilling:

Klagen tas ikke til følge. Klagen oversendes Statsforvalteren i Oslo og Viken for klagesaksbehandling, jf. forvaltningsloven § 33.

Vedlegg

1. Saksutskrift - forenklet planendring - detaljregulering for Strandvollen
2. Klagebrev 17.10.2023
3. Supplerende klagebrev 25.10.2023
4. Forslagstillers kommentar til klage
5. Reguleringsbestemmelser, sist revidert 17.08.2023
6. Sammendrag av mottatte merknader til søknad om forenklet planendring
7. Trafikkanalyse

Sammendrag

Det har kommet en klage på vedtatt forenklet planendring av reguleringsplan for Strandvollen. Planendringen er utarbeidet av Plus Arkitektur AS på vegne av Strandbakken AS, og ble vedtatt av planutvalget den 30.08.2023.

Formålet med planendringen er i hovedsak endring av boligtype og en mindre økning av antall boenheter. Bebyggelsens høyder, plassering og utnyttelsesgrad er uendret. I tillegg ble det innført faresone for «ras- og skredfare» for deler av planområdet.

Klagen knytter seg i hovedsak til at de endringene som er vedtatt må gjennomføres ved en ordinær planprosess, og ikke forenklet planendring. Denne anførselen fra klager ble også påpekt den 29.03.2023 i merknad til søknaden om forenklet planendring.

Kommunedirektøren vurderer at det var riktig å behandle saken som forenklet planendring, og opprettholder sin vurdering om at omsøkte endringer ikke går ut over hoveddrammene i planen eller påvirker gjennomføringen av planen.

Kommunedirektøren mener at planen er saklig begrunnet, forsvarlig utredet og gyldig vedtatt. Det framkommer ikke noe i klagen som tilsier endring av vedtaket. 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 forenklet planendring av detaljreguleringsplan for Strandvollen. Plus Arkitektur AS har utarbeidet planen på vegne av Strandbakken AS.

Planen ble behandlet i utvalg for plansaker den 30.08.2023, sak 30/23. Utvalget vedtok følgende:

«Reguleringsplanen for Strandvollen, planID 3003 35021 endres i henhold til pbl. § 12-14 annet ledd, ved at:

- *boligtype og antall boenheter endres til «konsentrert småhusbebyggelse» med maksimalt 38 boenheter*
- *ny faresone for «ras- og skredfare» innføres*
- *det gjøres mindre justeringer for teknisk anlegg, samferdselsformål og grønnstruktur vest på planområdet»*

Vedtaket ble varslet på kommunens nettsider den 05.09.2023, og i Sarpsborg Arbeiderblad den 26.09.2023, i tillegg til kunngjøring ved brev den 05.09.2023. Klagefristen ble satt til 17.10.2023.

Det har kommet en klage på vedtaket, fra Advokatfirmaet Bjørge-Skaaraas & CO på vegne av hjemmelshavere av eiendommene med adresse Strandvollen 2, 6, 14, 20 og 22.

Klagerett

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

Bjørge-Skaaraas & CO representerer hjemmelshavere for eiendommer i umiddelbar nærhet til planområdet. Kommunedirektøren vurderer at klagen ligger innenfor den rettslige klageinteressen til klagerne. Klagerne har et reelt behov for å få avklart sine klager. Det legges følgelig til grunn at klagerne 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 17.11.2023, som er innenfor fristen. Klagen ble deretter supplert med et brev mottatt den 25.10.2023. Klagen tas følgelig til behandling.

Varsel om klage

Varsel om klagen ble sendt til berørte og naboer til planområdet den 20.10.2023. Det har kommet en uttalelse til klagen. Det er ikke denne uttalelsen som er gjenstand for klagebehandling, men kommunedirektøren vil kort kommentere uttalelsen.

Plus Arkitektur AS, datert 01.11.2023:

Det er kommunen som avgjør om saken kan behandles som en forenklet planendring. Søker/forslagsstiller kan ikke stilles til ansvar for en slik beslutning da det er utenfor

søker/forslagsstillers myndighet. Berørte overordnede myndigheter har fått planendringen til gjennomlesing, og har gitt sine merknader til saken. Det har ikke kommet protester mot at endringen behandles gjennom en forenklet prosess. Vi forholder oss til de merknader som har kommet, og har fulgt opp disse.

Kommunedirektørens kommentar: Kommunedirektøren stiller seg bak uttalelsen.

Klagers anførsler og kommunedirektørens vurdering

1. Endringene som planutvalget har foretatt går utover det som kan gjennomføres ved en forenklet planprosess etter pbl. § 12-14 annet ledd. Klager mener at endringene skal underlegges en ordinær planprosess, fordi terskelen for å bruke unntaksbestemmelsen om forenklet behandling må være høyere i sjønære områder. Det vises til de særlige strenge krav som stilles til regulering i kystnære områder, herunder viktigheten av å involvere sektormyndighet. I kystsoneplanen 2022-2033 er det gitt særlige bestemmelser for når det kan foretas utbygging uten at det utarbeides reguleringsplan, jf. § 4 «Generelle bestemmelser», jf. § 4.1 og 4.2. En forenklet behandling av plan kan langt på vei sidestilles med saksbehandlingen som en ordinær byggesak gjennomgår. Klager anfører at vedtatt forenklet planendring kan gi uheldig og uønsket presedensvirkninger i kystsonen. Klager mener at ytterligere utbygging av området vil føre til en belastning av området som ikke er tilstrekkelig utredet ved forenklet behandling.

Kommunedirektørens vurdering:

Anførselen fra klager om at vilkårene for forenklet planprosess ikke er oppfylt ble påpekt i merknaden til søknaden om forenklet planendring. Kommunedirektøren viser til vedtaket, hvor merknaden er kommentert, samt vurderinger om at søknaden oppfyller vilkårene til forenklet planprosess etter plan- og bygningslovens § 12-14 andre ledd.

Kommunedirektøren opprettholder sin vurdering om at omsøkte endringer ikke går ut over hoveddrammene i planen eller påvirker gjennomføringen av planen.

Plankrav i kystsoneplanen gjelder kun for uregulerte områder. Området «Strandvollen» er allerede regulert, med detaljeringssone H910 «reguleringsplan skal fortsatt gjelde» i kystsoneplanen. Kommunedirektøren vurderer derfor at plankravet ikke gjelder for dette området.

En forenklet planendring gjøres gjennom en kortere prosess enn en ordinær planprosess, men det blir varslet oppstart slik at både naboer og andre myndigheter kan uttale seg. Kommunedirektøren har fått delegert myndighet til å vedta forenklet planendring i saker som ikke er av prinsipiell betydning (Sarpsborg kommunes delegeringsreglement, kap. 20 Delegering etter særlov, Plan og bygningsloven, side 59). Denne saken ble imidlertid vurdert til å være prinsipiell og ble dermed fremmet for politisk behandling i utvalg for plansaker. En forenklet planendring er noe mer omfattende enn en ordinær byggesøknad, og i denne saken har det vært medvirkning fra regionale myndigheter og politisk behandling.

Endringene har ingen konsekvenser for landskapsbildet når bebyggelsens utforming, høyder, plassering og utnyttelsesgrad i planen forblir uendret.

Kommunedirektøren har foretatt en konkret vurdering av denne saken opp mot hensynene bak bestemmelsen i plan- og bygningslovens § 12-14. Kommunedirektøren vurderer derfor at vedtak om forenklet planendring av regulering på Strandvollen ikke vil gi uheldig og uønsket presedens, da hver enkelt sak må vurderes konkret.

2. Økning av antall boenheter fra 34 til 38 vil medføre en økning i trafikk tettheten med belastning for omkringliggende veier og parkeringsbehovet. Konsekvensen kan være begrenset tilgjengelighet for allmenheten. Klager mener at belastningen på området i og i tilknytning til Strandvollen hadde blitt stort i henhold til gjeldende plan, og vil bli enda større etter endringen. Strandvollen er et område med begrenset bussforbindelser, som tilsier at bil vil utgjøre hovedtransporten for de fleste boenhetene. Begrensning for areal til parkering og et minimalt antall parkeringsplasser pr. boenhet, vitner om svikt i utredningene og vurderingene som ellers ville blitt ivare tatt gjennom en ordinær planbehandling.

Kommunedirektørens vurdering:

En reguleringsplan skal gi tydelige rammer for utbygging, med byggegrenser, høyder og utnyttelsesgrad, samtidig som det må være noe fleksibilitet til detaljprosjektering ved byggesøknad. Tilgang på uteoppholdsareal og parkering vil indirekte også gi rammer for hva som er mulig å bygge.

I løpet av søknadsprosessen har forslagstiller nedjustert antall boenheter fra 41 til 38, som gjør at økningen ble vurdert som moderat. Det ble utarbeidet trafikkanalyse til søknaden, og det ble foreslått kompenserende tiltak for den trafikale situasjonen. Antall parkeringsplasser ble begrenset til tilsvarende antall i opprinnelig plan. Kommunedirektøren har vurdert at foreslått endring, en økning med fire boenheter og ingen flere bilparkeringsplasser, vil medføre marginale trafikale konsekvenser for planområdet og omgivelsene.

3. Endring av boligtype bør også gjøres ved en ordinær planendring.

Kommunedirektørens vurdering:

Ved vurdering av endring av boligtype har kommunedirektøren lagt vekt på at gjeldende rammer for plassering, høyder, utforming, og bebygd areal skal beholdes uendret. Endringen av boligtype fra «lav blokkbebyggelse» og «to-mannsboliger» til konsentrert småhusbebyggelse vil etter kommunedirektørens vurdering ikke medføre konsekvenser for landskapsbildet i strandsonen, og ikke endre hoveddrammene i planen.

4. Klager henviser til innspillet fra NVE, hvor det nå fastsettes en ny faresone for ras og rassikring. Klager mener at de forenklete regler i § 12-14 annet ledd ikke bør anvendes når det er avdekket en risiko for ras grunnet dårlige grunnforhold. Dette reiser også spørsmål ved om dette er et område som bør bygges ut og hvorvidt de avdekkede forhold bør ha betydning for et eventuelt omfang av boenheter.

Kommunedirektørens vurdering:

Opprinnelig reguleringsplan for Strandvollen, vedtatt i 2015, åpner for etablering av ny boligbebyggelse i et skrånende terreng i kystsonen.

NVEs innspill knytter seg delvis til tidligere byggetiltak/gravearbeid igangsatt på området (lokalstabilitet). Innspillet har blitt fulgt opp av kommunen i en tilsynssak, og det er utført sikringstiltak. Tilsynssaken er dermed avsluttet.

Den delen av geotekniske vurderinger som er knyttet til plansaken (områdestabilitet), medførte innføring av faresone «ras- og skredfare» på deler av planområdet, basert på konklusjoner i geotekniske rapporter.

Det er et stort fokus på grunnforhold i nyere planer og kommunedirektøren mener det er positivt at områdestabilitet har blitt vurdert ved forenklet planendring. Faresonen vil synliggjøre hensyn til ras- og skredfare, og øke bevissthet om grunnforhold i planområdet.

5. Klager viser til privatrettslig tvist og forutsetter at utbygger løser den privatrettslige tvisten knyttet til en negativ utsiktsservitutt som hviler på eiendommen, før utbygging settes i gang.

Kommunedirektørens vurdering:

Reguleringsplanen tar ikke stilling til privatrettslig tvist. Vedtatt planendring medfører ikke endringer for plassering av volumer eller høyder på planområdet.

6. Nabomerknader er kun delvis hensyntatt i kommunens vedtak.

Kommunedirektørens vurdering:

Kommunedirektøren viser til sammendrag av innkomne merknader til behandling av søknad om forenklet planendring (vedlegg 1), hvor merknaden er kommentert grundig, samt kommunedirektørens vurderinger i vedtaket (vedlegg 4).

Kommunen har vurdert om vilkårene for forenklet planendring er oppfylt, samt konsekvenser ved økning av antall boenheter, endring av boligtype og justeringer i teknisk infrastruktur, og konkluderte med at saken kunne foretas som forenklet planendring.

Konklusjon

Kommunedirektøren kan ikke se at det foreligger feil ved kommunens skjønnsutøvelse. 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