

## Sakspapir

Sakshandsamar	Arkiv	ArkivsakID
Sveinung Toft	FA - L12, HistSak - 12/627	14/562

Saknr	Utval	Type	Dato
071/2018	Kommunestyret	PS	13.12.2018
106/2018	Formannskapet	PS	13.12.2018

### Delvis oppheving av reguleringsplan for Risnes tomteområde - Dragseidet - ny handsaming

#### Vedlegg:

Journalposttittel	Dato
Reguleringsplan for Risnes tomteområde ved Dragseidet - Kopi av våre merknader på klage til Fylkesmannen på planen.	22.10.2018
Oppheving - Masfjorden - Dragseidet - Reguleringsplan for Risnes tomteområde	24.09.2018
Oppheving - Masfjorden - Dragseidet - Reguleringsplan for Risnes tomteområde	24.09.2018
Tilleggsmerknader frå Rune Aas	24.09.2018
Risnes tomteområde - Nytt rekkefølgekrav	22.11.2018
20181122131318592	22.11.2018

#### Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Masfjorden kommune viser til saksutgreiinga og vurderinga til rådmannen og opprettheld vedtaket som vart gjort i sak 004/2018 i møte den 22.02.2018.

Når det gjeld grunngjevinga for rekkefølgekravet punkt 1.3.4, jf. forvaltningslova §§ 24 og 25 vert det vist til saksutgreiinga til rådmannen.

#### Saksopplysningar:

##### Bakgrunn og fakta:

Fylkesmannen i Hordaland har i brev av 19.09.2018 handsama klagane og gjort følgjande vedtak:

«Vi viser til Masfjorden kommune si oversending av klage på vedtak om godkjenning av reguleringsplan, motteken her 22.06.2018.

#### Vedtak

**Fylkesmannen i Hordaland stadfester Masfjorden kommunestyre sitt vedtak av 22.02. 2018 i sak 004/2018 om å godkjenne reguleringsplanen for Risnes tomteområde – Dragseidvegen, Planid: 126620120004, men opphevar rekkjefølgjeføresegn 1.3.4. Denne delen av vedtaket vert sendt attende til kommunen for ny handsaming.**

Kommunestyret handsama den 18.06.2018 to klager på vedtaket om å godkjenna reguleringsplanen for Risnes tomteområde – Dragseidet. Nedunder er denne saksutgreiinga med kommunestyret sitt vedtak vist i kursivtekst:

***Rådmannen sitt framlegg til vedtak:***

***Klagane vert ikkje teke til følge. Klagane vert i medhald av plan- og bygningslova sin § 1-9 , jf. forvaltningslova sin § 28 sendt vidare til Fylkesmannen i Hordaland til endeleg handsaming.***

***Saksopplysningar:***

***Bakgrunn og fakta:***

*Kommunestyret godkjente i sak 004/2018 i møte den 22.02.2018 reguleringsplanen for Risnes tomteområde - Dragseidvegen. Saka er lagt ved denne saka. I dette kommunestyret vart det gjort følgjande vedtak:*

*Reguleringsplan for Risnes tomteområde vert i medhald av plan- og bygningslova sin § 12-12 godkjent på følgjande vilkår:*

*Nytt punkt 5.1.3 (LNFR-området) skal inn i føresegnene:*

*Vegetasjonen mellom hyttene og sjøen skal takast vare på.*

*Krav frå Statens Vegvesen som gjeld talverdiar på siktsoner og svingradius ved fylkesvegen skal påførast plankartet.*

*Nytt punkt 1.3.4 skal inn i føresegnene:*

*Før det kan gjevast igangsettingsløyve til hytter innafor planområdet må infrastrukturen knytt til veg, vatn og avlaup m.v fram til tomtene i bustadområda BF1, BF2 og BF3 vera ferdigstilt.*

*Det vert vist til planskildring, samt reviderte plankart og revidert føresegn dagsett 31.08.2017.*

*Kunngjering av vedtaket med utsending av plandokument gjekk ut til lokalavis/ heimesida samt til regionale etatar og til heimelshavarar/ naboar m.fl. i brev av 07.05.2018. Klagefrist vart sett til 1. juni.*

*Det er i løpet av klagefristen kome inn to klager. Desse er frå :*

***Klage frå Rune Aas og Randi Olsen Aas motteke 1.juni 2018.***

*Heile klagen er vedlagt saka. Nedunder er klagen referert og deretter er rådmannen sine vurderingar vist i kursivtekst*

*Aas skriv at planen legg opp til 2 småbåtanlegg (SB1/UN1 og SB2/UN2) og meiner at det ville vere tilstrekkeleg med 6 båtplasser i SB2/UN2, og ikkje 12 båtplasser slik den godkjente reguleringsplanen opnar for. Vidare meiner dei at det bør presisererast i føresegnene at båtplassane i området berre skal kunne nyttast av hytteeigedomane innanfor reguleringsplanområdet. Dette fordi ein då kan unngå meir biltrafikk inn i området frå personar som bur utanfor planområdet.*

*Det vert peikt på at planen opnar for snuplass for lastebilar i begge dei attverande naustområda. Dei meiner at det er tilstrekkeleg med ein snuplass knytt til det største området SB1/UN1. Det vil sikre at det ikkje kjem lastebiler ned til det andre området (SB2/UN2).*

*Vidare skriv Aas at det burde vore rekkjefølgjekrav på utbygging av vegar og på hyttefelta. Ved å ha rekkjefølgjekrav på hyttefelta meienr Aas at ein kan unngå eit fragmentert anleggsområde i mange år.*

***Vurdering av klagen:***

*Rådmannen har forståing for at klagar ønskjer å redusere presset på planområdet, og at ei utbygging av området kan gje ulemper for dei som alt er etablert i nærområdet. Den godkjente reguleringsplanen har etter rådmann si vurdering vore gjennom ein lang og grundig planprosess, der mange ulike sider og omsyn er vorte drøfta og vurdert. Tal båtplassar i områda SB1 og SB2, slik det står under føresegn § 2.4 er etter rådmannen sin vurdering ikkje tilfeldig, men baserer seg på behovsvurderingar knytt til tal hytter og bustader innanfor planområdet. Vidare vil ein vise til at det opphævelege planframlegget opna for inntil 70 båtplassar innanfor området fordelt på 4 ulike*

område, og at tal båt plassar difor er vorte monaleg redusert i planprosessen. Rådmannen ser difor ikkje grunn til å redusera tal båt plassar slik klagar ønskjer. Når det gjeld ønsket om å fjerna retten til å etablere snuplass for lastebilar i området SB2/UN2, jf. føresegn 2.5.8 er det noko rådmannen og meiner ikkje er tilrådeleg. Grunngevinga for dette er at utan snuplass for lastebilar vil området mista ein kvalitet, noko som både vil gå ut over funksjonaliteten til naust-/småbåtområdet, og ein vil kunna få mykje rygging og trafikale utfordringar knytt til tyngre transportoppdrag til og frå dette området.

Når det gjeld rekkjefølgjekrav vil ein visa til at det i føresegnene sin § 1.3 er gjeve mange ulike rekkjefølgjekrav også knytt til hytteområda. Fleire av desse punkta er knytt opp mot ferdigstilling av vassforsyning, veg og avlaup, før hyttene kan få ferdigattest/ bruksløyve. I tillegg er det stilt krav knytt til både opparbeiding av parkeringsplassar, bosshenteplassar og leikeareal. Fortau skal og vera etablert ved fylkesvegen.

Rådmannen meiner at det ikkje er naudsynt å koma med fleire avgrensingar knytt til bruken av området, og at området når det er ferdig utbygd og kan tola at det kjem inn ein og annan båtbrukar frå andre stadar.

Ut frå desse vurderingane meiner rådmannen at klagen frå Rune Aas og Randi Olsen Aas ikkje bør takast til følgje, og at klagen vert sendt over til Fylkesmannen i Hordaland til endeleg handsaming i medhald av plan- og bygningslova sin § 1-9, jf. reglane gjeve i forvaltningslova sin § 28.

**Klage frå utbyggjar Heide AS sendt frå A/STAB den 29.05.2018.**

klagen vert det vist til punktet i kommunestyrevedtaket der det står:

Nytt punkt 1.3.4 skal inn i føresegnene:

*Før det kan gjevast igangsettingsløyve til hytter innafor planområdet må infrastrukturen knytt til veg, vatn og avlaup m.v fram til tomtene i bustadområda BF1, BF2 og BF3 vera ferdigstilt.*

*Dette rekkjefølgjekravet medfører etter utbyggjar si vurdering at det må opparbeidast ein vegstrekning på 270 meter, samt framføring av vass- og avlaupsleidningar til alle bustadomtene før hyttene kan få igangsettingsløyve. Det meiner utbyggjar ikkje er rett og at det vil medføre ekstra kostnader/ ulemper for deira utbyggingsplanar. I brevet vert vedtaket utfordra i høve til prosess, og utbyggjar meiner at dei burde vore høyrte før dette punktet kom inn i vedtaket. På bakgrunn av dette kjem klagar med påstand om sakshandsamingsfeil, med tilvising til § 17 i forvaltningslova om at ei sak skal vera skikkeleg belyst før endeleg vedtak vert fatta. Vidare vert dei materielle tilhøva knytt til om vilkåret for rekkjefølgjekravet drøfta i klagen. Det vert i klagen vist til at rekkjefølgjekravet er retta mot bygging av hytter, som ikkje treng denne infrastrukturen knytt til bustadane for å verta realisert. Klagar meiner difor at rekkjefølgjekravet ikkje*

framstår som naudsynt, jf. plan- og bygningslova sin § 12-7.

I klagen står det mellom anna følgjande:

«Det er ikke omstridt at infrastruktur til felt BF1, BF2 og BF3 skal etableres. Det er ferdigstilling av denne infrastrukturen som vilkår for å gå i gang med bygging av fritidsboliger som er omstridt, fordi den investering det medfører tidlig i prosjektet vil være utfordrende for gjennomføringen av planen som helhet.

Forslagstiller anfører at utbygging av boligtomtene har et lengre tidsperspektiv enn realisering av fritidsboliger som følge av vesentlig større etterspørsel etter fritidsboliger enn boliger i dette området.»

På bakgrunn av dette ber klagar om at Masfjorden kommune om å omgjera vedtaket av 22.02.2018 som gjeld føresegn punkt 1.3.4.

Det er og sendt inn eit **eige brev direkte frå utbyggjar Heide Eiendom den 29.05.2018**, som skriv om behovet for å sletta/ endra rekkjefølgjekravet som kom inn i kommunestyret knytt til føresegn 1.3.4.

Her skriv selskapet ein del om bakgrunnen for planarbeidet og prosessen som har vore knytt til bustadane i feltet. Det vert og vist til ein marknadsanalyse knytt til behovet for hytter og bustader på Risnes, og at denne viser at dei må leggje til grunn eit meir langsiktig perspektiv når det gjeld sal av bustadtomter enn hyttetomter. På grunnlag av dette føreslår selskapet ein framdriftsplan fram til første prioriterte hyttefelt, og at vegbygging og anna infrastruktur til dei aktuelle bustadtomtene vert planlagt så snart dei registrerer etterspurnad etter bustadtomtene. I dette brevet vert det føreslått 4 ulike alternativ knytt til rekkjefølgjekrav som kan vera akseptable for utbyggjar:

Rekkjefølgjekravet går ut.

Ny formulering knytt til punkt 1.3.4:

Før det kan gjevast igangsettingsløyve til hytter innafor planområdet må infrastrukturen knytt til veg, vatn og avlaup m.v fram til tomtene i bustadområda BF3 vera ferdigstilt.

Ny formulering knytt til punkt 1.3.4:

Før det kan gjevast igangsettingsløyve til hytter innafor planområdet må infrastrukturen knytt til veg, vatn og avlaup m.v fram til tomtene i bustadområda BF3 vera ferdigstilt. Infrastrukturen knytt til veg, vatn og avlaup m.v. fram til tomtene i bustadområde BF2 og BF1 må ferdigstillast når tomt nr 2 av i alt 3 tomter i BF1 er seld.

Klage, jf. brevet til A/STAB den 29.05.2018.

**Vurdering av klagen:**

Rådmannen vil visa til at når eit vedtak er fatta i kommunestyret må saka handsamast i kommunestyret om vedtaket skal omgjerast eller om klagar skal takast til følgje. Formannskapet har fullmakt til å handsama klagen på vegne av kommunestyret, dersom klagane ikkje vert teke til følgje. Då skal klagane sendast vidare til Fylkesmannen i Hordaland til endeleg klagehandsaming, jf. plan- og bygningslova sin § 1-9, samt forvaltningslova sin § 28.

Rådmannen har forståing for at utbyggjar ikkje ønskjer noko rekkjefølgjekrav knytt til utbygging av infrastruktur til bustadområda BF1, BF2 og BF3 før det kan gjevast igangsettingsløyver til hytter innanfor planområdet. På den andre sida er dette eit vedtakspunkt som kommunestyret ønskte å ta med, for å sikra at dei tre bustadområda med inntil 7 tomter kan verta utbyggingsklare samstundes eller før hyttetomtene. At kommunestyret ønskjer at bustadtomtene skal verta gjort klare før det går lang tid er eit lokalpolitisk mål, som rådmannen og har forståing for, jf. målsettingar i kommuneplanen som handlar om å styrka folketalet i Masfjorden. Rådmannen meiner at plan- og bygningslova gjev kommunane relativt stor fridom til å setja inn rekkjefølgjekrav og at det ikkje kan reknast som noko vesentleg sakshandsamingsfeil at dette punktet kom inn i samband med kommunestyrehandsaminga. Alternativet til kommunestyret kunne vore å avvise heile reguleringsplanen eller å utsetja planen til seinare. Kor vidt rekkjefølgjekravet kan reknast som naudsynt i medhald av plan- og bygningslova sin § 12-7 er noko rådmannen meiner kan forsvarast, ut frå kommunestyret sitt ønskje om å få på plass bustadtomtene tidleg i utbygginga.

Rådmannen meiner at formannskapet heller ikkje treng ta denne klagen til følgje, og at saka kan sendast vidare til Fylkesmannen i Hordaland til endeleg slutthandsaming i medhald av plan- og bygningslova sin § 1-9

Alternativt om formannskapet ønskjer å gjera om på vedtaket rår ein til at ein møter utbyggjar Heide Eiendom med å gå for alternativ 3, då dette vil ivareta intensjonen til kommunestyret om å få på plass nokre bustadtomter tidleg i området. Då vert denne klagen teke delvis til følgje, og det krev at saka går vidare til kommunestyret.

Alternativt forslag til vedtak følgjer nedunder:

«Klagen frå Rune Aas og Randi Olsen Aas vert ikkje teken til følgje. Klagen vert i medhald av plan- og bygningslova sin § 1-9, jf. forvaltningslova sin § 28 sendt vidare til Fylkesmannen i Hordaland til endeleg handsaming.

Klagen frå Heide Eigedom vert delvis teke til følgje ved at vedtaket i sak 004/2018 i møte den 22.02.2018 vert endra med følgjande ny formulering knytt til punkt 1.3.4:

*Før det kan gjevast igangsettingsløyve til hytter innafor planområdet må infrastrukturen knytt til veg, vatn og avlaup m.v fram til tomtene i bustadområda BF3 vera ferdigstilt. Infrastrukturen knytt til veg, vatn og avlaup m.v. fram til tomtene i bustadområde BF2 og BF1 må ferdigstillast når tomt nr 2 av i alt 3 tomter i BF1 er seld.»*

### **Konklusjon**

*Rådmannen meiner at både tilrådinga og det alternative framlegget til vedtak vil vera forsvarleg og innanfor kompetansen til kommunen, jf. plan- og bygningslova sin § 12-7 og forvaltningslova sine prosessuelle krav og krav gjeve i same lov sin § 17. Reguleringsplanen er gjennom denne klagesaka no vorte drøfta meir inngåande på fleire punkt, jf. innvendingane i dei to klagenes, og saka er difor vorte godt opplyst etter rådmannen si vurdering.*

### **Formannskapet - 060/2018**

#### **FS - behandling:**

*Saka vart drøfta.*

*Ordførar Karstein Totland (H) viste til saksutgreiinga og fremma rådmannen sitt alternativ til vedtak som framlegg til vedtak:*

*«Klagen frå Rune Aas og Randi Olsen Aas vert ikkje teken til følgje. Klagen vert i medhald av plan- og bygningslova sin § 1-9 , jf. forvaltningslova sin § 28 sendt vidare til Fylkesmannen i Hordaland til endeleg handsaming.*

*Klagen frå Heide Eigedom vert delvis teke til følgje ved at vedtaket i sak 004/2018 i møte den 22.02.2018 vert endra med følgjande ny formulering knytt til punkt 1.3.4:*

*Før det kan gjevast igangsettingsløyve til hytter innafor planområdet må infrastrukturen knytt til veg, vatn og avlaup m.v fram til tomtene i bustadområda BF3 vera ferdigstilt. Infrastrukturen knytt til veg, vatn og avlaup m.v. fram til tomtene i bustadområde BF2 og BF1 må ferdigstillast når tomt nr 2 av i alt 3 tomter i BF3 er seld.»*

*Framlegg til vedtak fremma av Totland vart samrøystes tilrådd til kommunestyret*

#### **FS - vedtak:**

*«Klagen frå Rune Aas og Randi Olsen Aas vert ikkje teken til følgje. Klagen vert i medhald av plan- og bygningslova sin § 1-9 , jf. forvaltningslova sin § 28 sendt vidare til Fylkesmannen i Hordaland til endeleg handsaming.*

*Klagen frå Heide Eigedom vert delvis teke til følgje ved at vedtaket i sak 004/2018 i møte den 22.02.2018 vert endra med følgjande ny formulering knytt til punkt 1.3.4:*

*Før det kan gjevast igangsettingsløyve til hytter innafor planområdet må infrastrukturen knytt til veg, vatn og avlaup m.v fram til tomtene i bustadområda BF3 vera ferdigstilt. Infrastrukturen knytt til veg, vatn og avlaup m.v. fram til tomtene i bustadområde BF2 og*

*BF1 må ferdigstillast når tomt nr 2 av i alt 3 tomter i BF3 er seld.»*

### **Kommunestyret - 039/2018**

#### **KS - behandling:**

*Saka vart drøfta.*

*John Torsvik (H) opprettheld rådmannen sitt framlegg til vedtak.*

*Formannskapet sitt framlegg til vedtak vart ikkje oppretthalde.*

*Framlegg til vedtak frå rådmannen vart samrøystes vedteke.*

#### **KS - vedtak:**

**Klagane vert ikkje teke til følge. Klagane vert i medhald av plan- og bygningslova sin § 1-9 , jf. forvaltningslova sin § 28 sendt vidare til Fylkesmannen i Hordaland til endeleg handsaming.»**

I brevet av 19.09.18 skriv Fylkesmannen i Hordaland om planprosessen og referer først til innhaldet i klagane frå 1. **Rune Aas og Randi Aas**, og konkluderer her med følgjande formulering:

*«Fylkesmannen kan ikkje sjå at det er nokon sakshandsamingsfeil ved dei tema Aas nemner i klagen sin. I vurderinga vår av saksdokumenta har vi funne at kommunen si avveging av dei motstridande interessene i saka har vore gjort tilstrekkeleg grundig og i tråd med forvaltningslova og plan- og bygningslova sine føresegner. Vi har også lagt vekt på omsynet til det kommunale sjølvstyret ved sakshandsaminga vår, jf fvl § 34 andre ledd.»*

Familien Aas sende og over eit brev (tilleggsmerknader av 24.07.2018. ) til fylkesmannen direkte, og fylkesmannen ber om at innhaldet i dette vert vurdert av kommunen i samband med ny handsaming. I dette brevet vert det klagd på innhaldet i reguleringsplanen knytt til båtanlegget/ naustområdet SB2/UN2, og dei meiner at topografien i området eignar seg dårleg til føremålet, sidan deler av dette er grunt, noko som vil medføre mykje utfylling i sjø og vera vanskeleg å gjennomføre.

Familien Aas er og usamd med behovet for denne båtplassen (SB2/UN2, og meiner at istilhøva er dei same på begge sidene av halvøya, og at dette med is ikkje er noko argument for å ha to småbåtområde innanfor reguleringsplanen sine grenser. Avslutningsvis drøftar dei den lange planprosessen og meiner at denne ikkje har vore god nok, samt at naturkvalitetar ikkje har fått nok fokus.

#### **2.Klage frå utbyggjar Heide AS.**

Fylkesmannen referer først hovudinnhaldet i klagen frå utbyggjar Heide AS ved A/STAB, og konkluderer mellom anna med følgjande:

- At rekkjefølgjekravet knytt til punkt 1.3.4 ikkje har vore godt nok utgreidd, og at det kom

opp som eit benkeforslag i kommunestyret.

- At dei ikkje finn noko drøfting i saksdokumenta av tilhøvet mellom bustad og hyttetomter når det gjeld kva som er viktig eller prioriteten mellom dei ulike føremåla.
- At føresegn 1.3.4 ikkje var grunngeve slik forvaltningslova krev i §§ 24 og 25.
- At dei materielle vilkåra for å vedta dette rekkjefølgjekravet ikkje er tilstrekkeleg utgreidd, jf. pbl § 12-7 nr 10.

Til slutt kjem fylkesmannen med følgjande konklusjon:

#### **«Konklusjon**

Fylkesmannen stadfestar Masfjorden kommune sitt vedtak av 22.02.2018, men opphevar for den delen av vedtaket som gjeld rekkjefølgjekravet i føresegn 1.3.4. Denne delen vert sendt attende til kommunen for ny handsaming.

Ved den nye handsaminga ber vi kommunen også om å vurdere/kommentere tilleggsmerknadene frå klagar Rune Aas i vedlagte e-post av 24.07.2018.

Fylkesmannen sitt vedtak er endeleg og kan etter fvl § 28 tredje ledd ikkje klagast vidare. Den som får medhald i ein klage har etter fvl § 36 rett til å krevja dekkja nødvendige og vesentlege sakskostnader knytt til endring av vedtaket. Eit eventuelt krav på dekning av sakskostnader må sendast Fylkesmannen i Hordaland innan tre veker.»

Gunnar Devold sende e-post den 22.11.2018, med vedlagt brev dagsett same dag, der kommunen vert oppmoda til å revurdere rekkjefølgjekravet, og kjem med framlegg om følgjande nye ordlyd:

**1.3.4 Før det kan gjevast igangsettingsløyve til hytter innafor planområdet må infrastrukturen knytt til veg, vatn og avlaup m.v. fram til tomtene i bustadområde BF3 vera ferdigstilt. Infrastrukturen knytt til veg, vatn og avlaup m.v. fram til tomtene i bustadområde BF2 og BF1 må ferdigstillast når tomt nr 2 av i alt 3 tomter i BF3 er solgt.**

Brevet er lagt ved saka, og inneheld grunngeving for det som er hans ønske i saka.

#### **Vurdering**

1. **Rådmannen vil først kommentere klagen frå Rune Aas og Randi Aas** som gjeld deira notat sendt direkte til Fylkesmannen den 24.07.2018. Rådmannen er samd med desse at planprosessen har pågått i lengre tid, og forstår at dette kan verka frustrerende og vera uheldig for deltakinga og engasjementet til dei som har interesser i planområdet eller er naboar til dette. På den andre sida er dette ikkje uvanleg, og den einskilde har heile tida hatt høve til å ta kontakt med sakshandsamar eller kommunen, for å vite meir om kor saka låg, og kva som eventuelt var neste milepæl i prosessen. Kommunen vil vise til at ein har følgd dei prosessuelle reglane som er gjeve i plan- og bygningslova i samband med denne reguleringsplanen, og at alle grunneigarar/ naboar m.fl. er tilskrivne på vanleg måte.

Når det gjeld motstand mot lokalisering av båtanlegget/ naustområdet SB2/UN2, er det

noko kommunen har registrert tidlegare, og vår kommentar her er at lokalisering og omfanget av dei ulike båtanlegga/ naustområda vart drøfta fleire gangar i samband med planprosessen, og at endeleg konklusjon vart fatta i samband med 2. gangs handsaminga i kommunestyret sitt møte den 22.02. 2018 i sak 004/2018 om å godkjenne reguleringsplanen for Risnes tomteområde. Noko meir drøfting om lokalisering og storleiken av desse båt-/naustområda ønskjer difor ikkje rådmannen å gå inn i.

2. **Når det gjeld klagen frå utbyggjar Heide AS** og innhaldet i brevet av 19.09.18 frå Fylkesmannen, ser rådmannen at det er naudsynt å drøfte endå meir inngåande bakgrunnen for rekkjefølgjekravet som kommunestyret valde å ta inn i punkt 1.3.4 i føresegnene til planen. Det er viktig for å sikre at saka vert tilstrekkeleg opplyst, jf. forvaltningslova sin §§ 24 og 25. I punkt 1.3.4 i føresegnene som vart vedteke å ta inn i kommunestyresak 004/2018 i møte den 22.02.2018 står det følgjande:

*«Før det kan gjevast igangsettingsløyve til hytter innafør planområdet må infrastrukturen knytt til veg, vatn og avlaup m.v fram til tomtene i bustadområda BF1, BF2 og BF3 vera ferdigstilt.»*

Rådmannen vil vise til at det tidleg i planprosessen har vore eit viktig lokalpolitisk mål å sikre at det også kom bustadtomter innanfor reguleringsplanen, og at behovet for fleire bustadtomter er forankra i kommuneplanen sin samfunnsdel, jf. *målsettingar i kommuneplanen som handlar om å styrka folketalet i Masfjorden.*

Rekkjefølgjekravet i punkt 1.3.4 vert sett på som som svært viktig av kommunestyret, for å sikra at alle tomtene i dei tre bustadområda seinast vert utbyggingsklare samstundes med hyttetomtene. At kommunestyret ønskjer at bustadtomtene skal verta gjort klare før det går lang tid er difor eit politisk mål, som rådmannen forstår (etter å ha høyrd drøftingane som var i kommunestyret då reguleringsplanen vart handsama) er svært viktig for kommunestyret.

Rådmannen meiner framleis at plan- og bygningslova gjev kommunane relativt stor fridom til å setja inn rekkjefølgjekrav, og at rekkjefølgjekravet som vart vedteke er sakleg grunngjeve ut frå kommunestyret sitt ønskje om å få på plass nye bustadtomter i denne delen av kommunen. Det vert og vist til at det er få utbyggingsklare bustadtomter i skulekrinsen området høyrer til, og at det difor er eit reelt behov å få tilrettelagt fleire nye bustadtomter i Nordbygda.

I plan- og bygningslova sin § 12-7, står det følgjande: *I reguleringsplan kan det i nødvendig utstrekning gis bestemmelser til arealformål og hensynssoner om følgende forhold. I punkt 10 står det her: krav om særskilt rekkefølge for gjennomføring av tiltak etter planen, og at utbygging av et område ikke kan finne sted før tekniske anlegg og samfunnstjenester som energiforsyning, transport og vegnett, sosiale tjenester, helse- og omsorgstjenester, barnehager, friområder, skoler mv. er tilstrekkelig etablert,*

Kravet gjeld ferdigstilling av infrastruktur til berre 7 bustadtomter, og etter rådmannen si vurdering kan ikkje dette definerast som urimeleg tyngande for utbyggjar, sidan reguleringsplanen opnar for utbygging/ sal av inntil 46 hyttetomter med båtplassar/naust. At ein utbyggjar må byggja ein sideveg med vass- og avlaupsleidningar på ca 270 meter for å tilfredstilla rekkjefølgjekravet, kan ikkje sjåast på som urimeleg i høve den store samla investeringa som elles må gjennomførast i hytteområdet. Rådmannen vil samstundes peike på at før det er lagd ein teknisk/økonomisk plan for arbeidet, er det vanskeleg å seia eksakt kva kostnadane med utbygginga vert, og korleis kostnadane fordeler seg mellom hyttetomtene og bustadtomtene.

I høve til den store samla investeringa som må gjerast for å kunna selja hyttetomtene, vil ikkje kravet om å tilretteleggja infrastrukturen til sju bustadtomter, som ligg i starten av utbyggingsområdet, kunna reknast som urimeleg tung, jf. § 12-7 i plan- og bygningslova om «i nødvendig utstrekning». Rådmannen kan på bakgrunn av dette ikkje sjå at dette rekkjefølgjekravet vil fungere som eit skjult utbyggingsforbod, slik fylkesmannen formulerer det i sitt brev av 19.09.2018. Det må og vektleggjast at det er utbyggjar sjølv som kan styra kor tid han ønskjer å byggje ut området, samt at det og kan vera stordriftsfordeler å byggje ut området samstundes.

Grunngjevinga for rekkjefølgjekravet, jf. forvaltningslova §§ 24 og 2 er difor eit samrøystes lokalpolitisk ønskje om snarast å få etablert og tilrettelagt nye bustadtomter i denne reguleringsplanen.

At Fylkesmannen skriv i sitt brev at dei materielle vilkåra for å vedta dette rekkjefølgjekravet ikkje er tilstrekkeleg utgreidd, jf. pbl § 12-7 nr 10, er noko ein må ta til etterretning, og som ein i denne saka ønskjer å få retta opp. Rådmannen er samd med klagar om at dette spørsmålet handlar om kor vidt rekkjefølgjekravet i punkt 1.3.4 er «naudsynt». Vidare er ein samd med klagar at grensa for kva som kan definerast innanfor omgrepet «naudsynt» ikkje er sett særleg strengt i plan- og bygningslova. Rådmannen vil vise til at plansystemet skal sikra at private interesser må handla innanfor rammene definert av folkevalde organ, slik at mellom anna overordna omsyn og ålmenne interesser vert ivareteke. I det konkrete planområdet saka gjeld er det behovet for snarleg etablering av bustadtomter som er det viktigaste for kommunestyret, og då kan rekkjefølgjekravet etter rådmannen si vurdering reknast som «naudsynt», for å sikra at eit viktig mål vert stetta. Det materielle vilkåret for å ta inn punkt 1.3.4 er difor etter rådmannen si vurdering til stades, sidan vilkåret ikkje kan reknast som uforholdsmessig tyngande, og har ein sakleg samanheng med lokalpolitiske strategi om å etablere bustadtomter for å styrke folketalet. Det vert og vist til regelen om «den ulovfesta vilkårslæren», som tillater kommunen, utan spesiell lovheimel, å gje tyngande vilkår innanfor område for forvaltningen sitt fri skjøn. Rådmannen meiner at dette vilkåret heller ikkje har utanforliggjande omsyn bak seg, men kan definerast som reint saklege, samt at fordelene med vilkåret overstig ulempene, jf krav om proporsjonalitet knytt til vilkåret.

Ein vil og visa til at kravet si avgrensing handlar om « før det kan gjevast igangsettingsløyve til hytter...» og at utbyggjar uansett må byggje fram både veg, vatn og avlaup m.v. i området, og at det vil vera ein fordel for alle som skal nytte/ kjøpe tomter i

området, at mesteparten av infrastrukturen vert bygd ut samstundes.

I ein seinare utbyggingsavtale kan og utbyggjar gå i forhandlingar med kommunen om realiseringa av infrastruktur m.v. i området, og då kan spørsmålet om eventuell kommunal deltaking for å sikra gjennomføringa av planføremåla og verta eit spørsmål. Rådmannen meiner uansett at rekkjefølgjekravet er eigna for å kunna realisere kommunen sitt mål om fleire bustadtomter. I tillegg vil rekkjefølgjekravet hindre ulemper for hyttebrukarar, ved at tung anleggstrafikk og vegarbeid er gjort unna før hyttene vert tekne i bruk.

Plan- og bygningslova sin føremålsparagraf § 1-1, jf. § 3.1. seier og at det er eit viktig føremål i lova, å fremje samfunnstryggleik og redusera ulemper for miljø, folk m.v.

Vilkåret vil og sikra at eventuelle bustadetablerer kan etablere seg tidleg i planområdet, før heile området får karakter av å vera eit hyttefelt. Om hyttene vert oppført først, kan det medføra at det vert mindre interessant å etablere seg som fastbuande i området, sidan karakteren til området er vorte endra til å ha eit reint hyttepreg.

Ut frå ei total vurdering, der ulemper for utbyggjar vert vegd opp mot fordelene rekkjefølgjekravet i punkt 1.3.4 har, meiner difor rådmannen at dei materielle vilkåra for å vedta dette rekkjefølgjekravet er til stades.

### **Formannskapet - 106/2018**

#### **FS - behandling:**

Saka vart drøfta.

Framlegg til vedtak vart samrøystes tilrådd til kommunestyret.

#### **FS - vedtak:**

Masfjorden kommune viser til saksutgreiinga og vurderinga til rådmannen og opprettheld vedtaket som vart gjort i sak 004/2018 i møte den 22.02.2018.

Når det gjeld grunngjevinga for rekkefølgjekravet punkt 1.3.4, jf. forvaltningslova §§ 24 og 25 vert det vist til saksutgreiinga til rådmannen.

## **Kommunestyret - 071/2018**

### **KS - behandling:**

Saka vart drøfta.

Framlegg til vedtak frå formannskapet vart samrøystes vedteke.

### **KS - vedtak:**

Masfjorden kommune viser til saksutgreiinga og vurderinga til rådmannen og opprettheld vedtaket som vart gjort i sak 004/2018 i møte den 22.02.2018.

Når det gjeld grunngjevinga for rekkefølgekrevet punkt 1.3.4, jf. forvaltningslova §§ 24 og 25 vert det vist til saksutgreiinga til rådmannen.