



SAKSGANG

Utvalg/Styre	Møtedato	Saksnr
Hovedutvalg for miljø, plan og næring	20.01.2022	003/22

Endring Reguleringsplan for Kabelvåg torg, planid.245

Vedlegg:

Dok.dato	Tittel	Dok.ID
08.11.2021	245_Reguleringsbestemmelser_08.11.21	1611229
08.11.2021	245_Plankart_27032017	1611230
08.11.2021	245_Planbeskrivelse_27032017	1611231
08.11.2021	Dom_av_25.11.2020 - Hålogaland lagmansrett	1611232
30.11.2021	Klage reguleringsplan 2016	1614878
30.11.2021	Klage reguleringsplan 2016	1614877
30.11.2021	Klage planformål	1614876
13.10.2021	Vedr. Reguleringsplan for Kabelvåg Torg - retting av planbestemmelser	1608010

Kommunedirektørens innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-14, andre ledd vedtas endring av reguleringsplan for Kabelvåg torg, planid.230. Reviderte bestemmelser er tilgjengelige i dokid. 1611229.

20.01.2022 Hovedutvalg for miljø, plan og næring

Kommunedirektørens innstilling enstemmig vedtatt.

MPN- 003/22 Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-14, andre ledd vedtas endring av reguleringsplan for Kabelvåg torg, planid.230. Reviderte bestemmelser er tilgjengelige i dokid. 1611229.

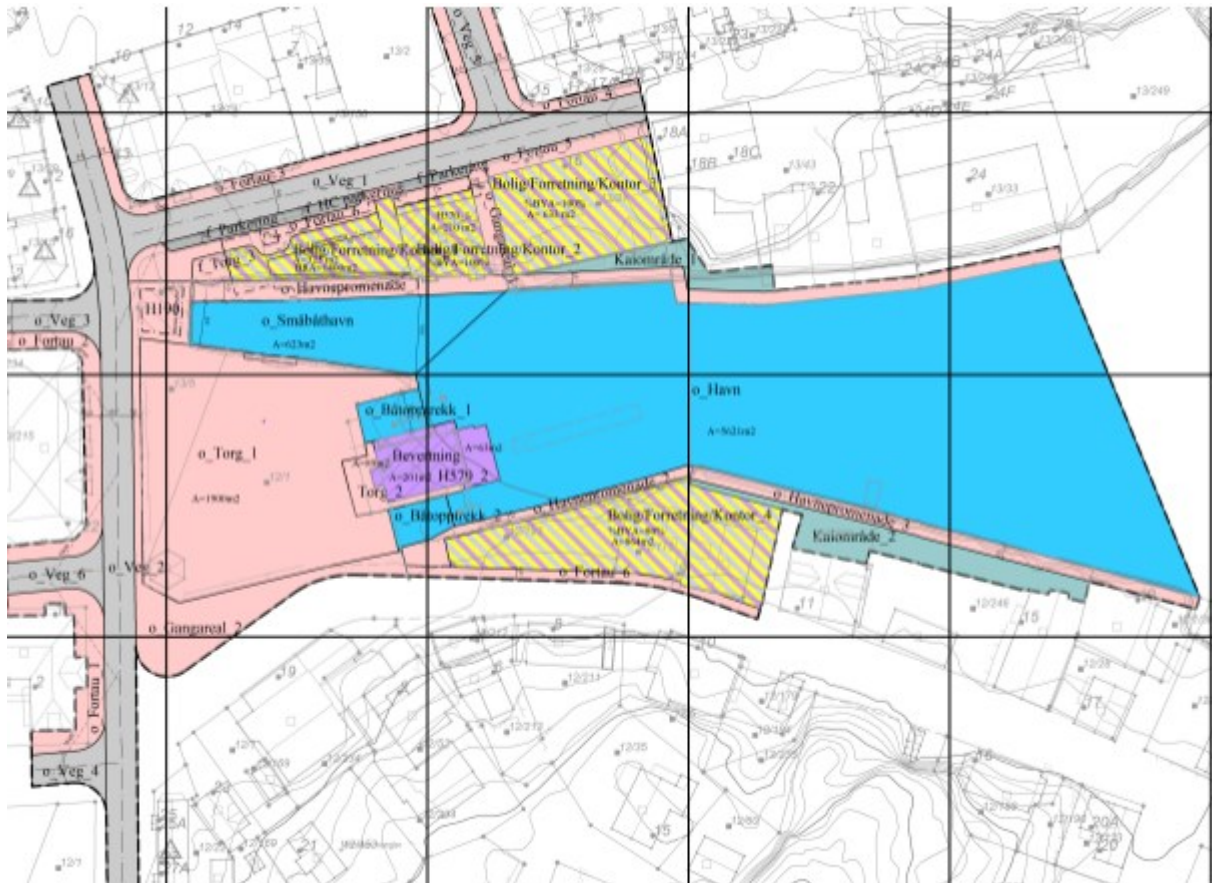
Saksopplysninger:

Bakgrunn og problemstilling

Reguleringsplan for Kabelvåg torg ble vedtatt av kommunestyret den 12.12.2016 i sak 114/16. Vedtaket ble påklaget og daværende Fylkesmannen stadfestet kommunens vedtak 19.06.2017. I forbindelse med rettsprosess mellom grunneier og

Statsforvalteren fastslo Hålogaland lagmannsrett i dom 25 november 2020, at reguleringsplanen er ugyldig hva gjelder regulering av kaiområde på eiendommen gnr. 12 bnr. 246 som halvoffentlig sone. (dokid. 1611229)

Dommen ble anket til Høyesterett. Høyesteretts ankeutvalg besluttet at anken ikke tillates fremmet. Statsforvalteren anmoder Vågan kommune om å rette opp planbestemmelser i samsvar med Lagmannsrettens dom, som er rettskraftig og endelig.



Beskrivelse av endringen

Lagmannsretten konkluderer med at det ikke er hjemmel i plan- og bygningsloven til å regulere et område med bestemmelsen halvoffentlig sone. Hensynet bak formuleringen var å ivareta en bruk av kaiområde mellom havnepromenade og etablert bebyggelse. Reguleringsbestemmelsen forbyr inngjerding, men tillater uteservering, inngangsparti eller utstilling for butikker og forventes skape mulighet for en fleksibel bruk av området i tråd med intensjonen for halv-offentlig sone som den vært illustrert i Byplan Svolvær av 2012. Dette forutsetter at tiltak ikke hindrer fri ferdsel langs Havnepromenade.

Lagmannsretten kan i sin dom av 25.11.2020 ikke se at bruken av uttrykket halvoffentlig kan hjemles i PBL. § 12-7 nummer 14, idet alternativet halvoffentlig verken fremgår av bestemmelsen eller dens forarbeider. Vedtaket bygger derfor på uriktig rettsanvendelse og er dermed ugyldig hva gjelder regulering av kaiområde, se vedlagt dom.

Vågan kommune ser at dette også vil gjelde for andre områder regulert til kaiområde i reguleringsplanen.

Reguleringsplanens bestemmelser er supplert av en planbeskrivelse hvor fremtidig bruk av kaiområde er illustrert. Hensynet bak reguleringsbestemmelsen vil derfor fremgå også dersom begrepet halvoffentlig tas ut av reguleringsbestemmelsene.

Den konkrete endringen av reguleringsbestemmelsene innebærer med dette kun at ordene «en halvoffentlig» blir fjernet fra bestemmelsenes punkt 2.7 Kaiområde. Forslag til endrede bestemmelser er vedlagt, og endringen i punkt 2.7 er som følger:

2.7. Kaiområde (2041)

Er en halvoffentlig sone mot havnepromenaden – inngjerding tillates ikke.

Kaiområde kan utover kaiformål opparbeides med uteservering, inngangsparti, utstilling for butikker eller lignende dersom det ikke hindrer fri ferdsel langs med havnepromenaden.

Planstatus

Det er vedtatt kommunedelplan for Kabelvåg, 22.11.2021. Kaiområde i reguleringsplanen er i kommunedelplanen avsatt til havn. Bestemmelse i kommunedelplanen § 36 viser til at det:

Langs sjøen skal det sikres areal til havnepromenade hvor det skal være fri ferdsel. Havnepromenaden skal ha en helhetlig utforming og legge til rette for allmenn ferdsel, opphold, båtplasser, fiske, bading og annen sjørelatert aktivitet. Det skal utarbeides utomhusplan ved gjennomføring av tiltak innenfor arealformålet.

Det fremkommer av plan- og bygningslovens § 1-5 at ny plan går ved eventuell motstrid foran eldre plan eller planbestemmelse for samme areal med mindre annet er fastsatt i den nye planen. For arealet regulert til kaiområde og havnepromenade foreligger ikke motstrid mellom planene.

Krav og hensyn ved valg av løsning

Forskrift om konsekvensutredning

Endring av planen omfattes ikke av forskriftenes § 6 b) som omhandler planer som alltid skal konsekvensutredes, da den ikke inneholder tiltak nevnt i forskriftenes vedlegg I. I henhold til § 8 skal tiltak i vedlegg II konsekvensutredes hvis planen kan få vesentlige virkninger etter forskriftenes § 10. Ved vurderingen av om en plan eller et tiltak kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, skal det ses hen til egenskaper ved planen eller tiltaket, forskrift om KU § 10, første ledd. Tiltaket er ikke et tiltak i forskriftenes vedlegg II da endringen ikke medfører vesentlige virkninger for miljø eller samfunn.

Reguleringsendring iht. plan- og bygningslovens § 12-14

Administrasjonen i Vågan kommune vurderer å behandle søknaden som endring, jf. plan og bygningslovens § 12-14, 2. ledd. I henhold til plan- og bygningslovens § 12-14, 2. ledd gjelder følgende: *Kommunestyret kan delegere myndigheten til å treffe vedtak om endringer i reguleringsplan når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.*

I rundskriv H-6/17 «ikrafttredelse av endringer i plan- og bygningsloven og matrikkellova» fra departementet vises det til at kommunen må vurdere i det enkelte tilfellet om endringene går utover hoveddrammene i planen. Eksempelvis pekes det på at endringer i strid med nasjonale eller regionale interesser, endringer av vesentlig betydning for andre saker som krever vurdering i en større sammenheng, eller av

stor betydningen for natur og friluftsliv, ikke vil være aktuelt som en forenklet prosess. Videre må ikke endringen være spesielt konfliktfylt, men protester fra berørte vil ikke nødvendigvis hindre gjennomføring etter en forenklet prosess.

Medvirkning

Forslaget til endring har vært på høring i perioden 08.11.21 – 22.11.21. Utvidet frist ble gitt på forespørsel til 29.11.21

Det er fremmet tre merknader, merknader gjengis her kortfattet med kommentar. Fullstendige innspill vedlegges saken.

Per-Hugo Jacobsen, Jaco AS, 27.11.21

Innspillet er formulert som en klage på gjeldende reguleringsplan og det bes om at Statsforvalteren opphever vedtaket. Det fremføres kritikk mot prioritering av havnepromenade ovenfor maritim næring ved den statlige fiskerihavnen. Det pekes videre på at tidligere tillatelser som har privatiserende effekt er utelatt fra planavgrensningen og at det er urimelig at disse eiendommer ikke blir regulert på lik linje som de kaiområder som også før gjeldende reguleringsplan var tilgjengelige for offentligheten.

Det rettes kritikk mot Vågan kommune for manglende dialog med de berørte grunneierne i planprosessen og at reguleringsplanen ikke i tilstrekkelig grad fulgte opp kommunedelplan av 1995. Det vises til at kommunen har digitalisert eldre kart i rasterformat uten å tilstrekkelig formidle dette til Goffeng som hevder dette er av vesentlig betydning for den dom som ble fattet vedrørende kaiskur. Det vises spesielt til andre eksempler i Kabelvåg sentrum hvor avvikende byggeskikk er gitt tillatelse og det oppleves forskjellsbehandling.

Kommentar Vågan kommune:

Gjeldende reguleringsplan for Kabelvåg torg er utarbeidet med grunnlag i Kommunedelplan for Kabelvåg, vedtatt 1993, med arealdisponering vedtatt i Kommunestyret. Vedtaket ble påklaget og Statsforvalteren stadfestet kommunens vedtak. Handlingsrommet ved endring av reguleringsplanen knytter seg til planavgrensningen og er fremmet med anledning av Lagmannsrettens dom. Det er kommunens forståelse av dommen at den kun ugyldiggjør formuleringen av bestemmelse for kaiområde. Vågan kommune forholder seg for øvrig til den dom som er fattet.

Magne Goffeng, 29.11.21

Det hevdes at endringen ikke kan gjennomføres som en forenklet prosess, og at endringen bør følge saksbehandlingsregler for en ny reguleringsplan.

Det fremføres argumentasjon for at det foreligger usaklig forskjellsbehandling og at reguleringsplanen i utgangspunktet burde omfattet en rekke eiendommer av betydning for havnepromenaden hvor privatiserende tiltak tidligere er utført. Det menes videre at ulovlighetsoppfølging kun er rettet mot «kaiskuret» og ikke mot andre saker.

Det gjøres rede for Goffengs syn på dommen som ligger til grunn for behovet for endring av reguleringsplanen, og det hevdes at manglende opplysninger og uriktige vitnemål er lagt til grunn for dommen. Goffeng ber med anledning av sakens forhistorie at en sette-Statsforvalter er klageinstans i saken dersom det er aktuelt.

Kommentar Vågan kommune:

Vågan kommune ser endring av plan basert på dom i lagmannsretten som lite kontroversiell og innenfor hoveddrammene av planen. Det er derfor hensiktsmessig å gjennomføre endring som en forenklet prosess. Dersom det gjøres vedtak i saken og dette påklages uten at klagen tas til følge er Statsforvalteren klageinstans. Det kan da avgjøres om saken skal behandles av en sette-Statsforvalter.

Smedvika vel, 29.11.21

Det fremmes merknad som tolker dom i Lagmannsretten at «del av reg.plan 2016 for torget aldri vært å regne som gyldig». Det anføres at ved ny behandling av planen må alle eiendommer rundt Vågen inkluderes for likebehandling.

Havnepromenaden slik den er regulert i gjeldende plan anses ikke i tråd med tidligere kommunedelplan og det vises til at det er gitt tillatelse i strid med overordnet plan. Det rettes også kritikk mot at reguleringsplanen åpnet for en byggeskikk i strid med overordnede føringer. Det hevdes videre at reguleringsplanen ikke har vurdert krav om konsekvensutredning og at innspill om dette er utelatt.

Kabelvåg sentrum vurderes som et viktig område for kulturminner og med bakgrunn i argument overfor anbefales det at hele reguleringsplanen oppheves.

Kommentar Vågan kommune:

Reguleringsplanen for Kabelvåg torg ble vedtatt i kommunestyret og vedtaket ble påklaget. Statsforvalteren stadfestet reguleringsplanen. Reguleringsplanen kan ikke endres slik at alle eiendommer rundt Kabelvågpollen innlemmes uten at det fremmes en ny reguleringsplan. Endringen gjøres med anledning av lagmannsrettens dom. Oppheving av eldre reguleringsplaner ble vurdert i forbindelse med ny kommunedelplan for Kabelvåg. Det er vedtatt at den aktuelle reguleringsplanen ikke skal oppheves ifølge vedtaket.

Analyse av krav/hensyn

Dommens betydning for kaiområde:

I merknad anføres det at kommunens vedtak av kaiområde er ugyldig og opphevet i lagmannsrettens dom. Kommunens vurdering i saken er at retten gjør rede for at det ikke er hjemmel til å utforme bestemmelse som sier at reguleringsformålet skal være halvoffentlig. Statsforvalteren har i sin klagebehandling kommet frem til at begrepet ikke har en selvstendig rettslig betydning, og retten peker på at begrepet ikke er nevnt i lov eller forarbeider og at disse er uttømmende. Retten konkluderer videre med at begrepet ikke er nødvendig. I domsslutningen formuleres det:

Fylkesmannen i Nordlands vedtak 19. juni 2017 om å stadfeste Vågan kommunes vedtakelse av reguleringsplan for Kabelvåg torg av 12. desember 2016 er ugyldig hva gjelder regulering av kaiområde på eiendommen gnr. 12 bnr. 246 i Vågan kommune til halvoffentlig sone.

Vågan kommunes vurdering av dommen er at det er hjemmel for å regulere arealet til kaiområde. Bestemmelsen med formulering «halvoffentlig» må imidlertid endres. Dette syn styrkes av rettens formulering i domsslutningene med vekt på halvoffentlig sone. Vågan kommune er dermed uenig i merknader som hevder at vedtaket er ugyldig utover dette.

Hoveddrammene av planen

For at en endring skal kunne gjennomføres etter en forenklet prosess må ikke endringene gå utover hoveddrammene av planen. I denne saken vurderes begrepet halvoffentlig ikke å være nødvendig for gjennomføring av planen og er basert på Vågan kommunes forståelse av domsslutningen.

Reguleringsplanen var i utgangspunktet konfliktfull og domsslutningen er en avgjørelse av rettslig prosess mellom privatperson og staten. Da det er dommen som ligger til grunn for endringen, vurderes denne imidlertid ikke som konfliktfylt i seg selv. Prosessen kan derfor gjennomføres som en forenklet prosess.

Alternative løsninger

1. Ta domsslutningen til følge og endre planen
2. Oppheve hele reguleringsplanen

Konklusjon

Vågan kommune ønsker å ta domsslutningen til følge etter oppfordring fra Statsforvalteren. Vi ser at den foreslåtte endringen er av liten betydning for gjennomføring av planen og det anbefales at endringen vedtas etter en forenklet prosess.

Tommy Stensvik
Kommunedirektør

Bill Gradin
Fagleder plan/ landbruk