

Vår saksbehandler
Jørgen Bjørkli, tlf 971 67 599

Saksgang:

| Utvalgssaksnummer | Utvalg | Møtedato |
|-------------------|---------------|------------|
| 135/20 | Formannskapet | 02.09.2020 |
| 92/20 | Kommunestyret | 16.09.2020 |

Særutskrift: Ny behandling klagesak reguleringsplan Fagerli gård

Vedlegg:

- 1 Særutskrift: Ny behandling klage reguleringsplan Fagerli gård
- 2 Planid 5422-265_Fagerli gård gnr 43 bnr
167_Planbeskrivelse_03.10.18
- 3 Planid 5422-265_Fagerli Gård gnr 43 bnr 167_Plankart-13.05.2020
- 4 Planid 5422-265_Fagerli gård gnr 43 bnr
167_Planbestemmelser_21.08.2020

Vedlagte dokument:**Liste over dokumenter i saken (ikke vedlagt):**

Journalposter

- | | | | |
|---|------------|---|--------------------------------------|
| I | 09.06.2020 | 43/207 - Vedrørende reguleringsplan for fagerli gård - Guttorm Jakobsen | Tromsø Advokatene |
| U | 12.06.2020 | Ny oversendelse av klager på reguleringsplan 43/207 til behandling | FYLKESMANNEN I TROMS OG FINNMARK |
| I | 03.07.2020 | 43/167 - Klage på reguleringsplan Fagerli gård | Arvid Åsmo |
| I | 06.07.2020 | Klage på reguleringsplan Fagerli gård | Thoralf Willumsen |
| I | 03.07.2020 | Saken returneres til kommunen - klage på reguleringsplan for Fagerli gård | FYLKESMANNEN I TROMS OG FINNMARK |
| I | 06.07.2020 | Reguleringsplan Fagerli Gård - henvendelse angående saksgang | Norconsult v/ Anne Cathrine Schistad |

Saksopplysninger:

Det vises til særutskriften for historikken i saken. Formannskapet tok klagesaken til behandling og fattet følgende vedtak:

Vedtak fra Formannskapet - 27.05.2020:

Formannskapet tar klagen fra Kjellaug og Hans Erik Myrseth delvis til følge og vedtar endring gjort i plankartet datert 13.05.2020, hvor adkomstveien er flyttet inn på eiendommen 43/167 og bestemmelsene endres på § 5 kjørevei f_SV2 til:

«Privat veg på gnr 43/bnr 167 som utgjør adkomst til BFT1, dyrka mark på 43/167 og til sti som fører til utmark.»

Merknad fra Fjellfroskvatn fiske og utmarkslag om forveksling av BFR1 og BFR2 vedtas rettet opp gjennom endring gjort i plankartet 13.05.2020.

Hjemmelen for endringene er plan og bygningslovens § 12-14.

Formannskapet i Balsfjord kommune tar ikke øvrige klager til følge, og opprettholder resterende del av sitt planvedtak fra 30.04.2019 om detaljregulering på Fagerli gård gnr 43 bnr 167, planid 5422-265.

Saken sendes videre til Fylkesmannen i Troms og Finnmark som er klageinstans i saken og fatter endelig vedtak.

Saken ble sendt til Fylkesmannen og samtidig ble det gitt klageadgang for de delene av vedtaket som ble endret.

Fylkesmannen har returnert saken på ny og påpeker kommunens adgang til å delegerer klagebehandlingen til annet organ (formannskapet) enn det som fattet planvedtaket (kommunestyret). Formannskapet kan velge å ikke klagen til følge og sende vedtaket uforandret til klageinstansen (Fylkesmannen). Hvis formannskapet kommer til at man skal ta klagen til følge og endre vedtaket, vil det være et nytt planvedtak som må fattes av kommunestyret. Planvedtaket skal kunngjøres på vanlig måte og det skal gis full klageadgang på hele vedtaket.

Klagen behandlet i formannskapet 27.05.2020 skulle hatt en annen ordlyd og skulle vært sendt til kommunestyret for nytt planvedtak.

Fylkesmannen har også en merknad hvor de ber kommunen gjøre vurderinger om gradvis utbygging i planen. De skriver:

«Kommunen synes å legge til grunn at realisering av planen vil skje gradvis. Det er blant annet vist til følgende i planbeskrivelsen ved vurdering etter naturmangfoldloven:

En gradvis utbygging vil til en viss grad kunne gi svar underveis på om det oppstår uønskede virkninger for flora og fauna, eller det miljøet som tiltakshaver vil bygge opp. Dette gir rom for å vurdere om tiltaket eventuelt ikke skal gjennomføres 100% iht. planen. Effekten av forstyrrelser og støy på fauna er vanskelig å få presis kunnskap om.

I kommunens svar på anførsel fra en av klagerne i saken blir det vist til at det ikke anses behov for å sikre en gradvis utbygging gjennom bestemmelser.

Fylkesmannen vil bemerke at selv om det er gradvis utbygging som er de uttalte planene til tiltakshaver, vil likevel utgangspunktet være at planen kan realiseres fullt ut etter endelig vedtak, dersom det ikke i bestemmelser til planen er satt noen begrensninger på dette. Kommunen bes hensynta dette ved behandlingen og klargjøre kommunens vurderinger.»

Vurdering:

Rådmannen vurderer at planen må gjennom formannskapet til kommunestyret for planvedtak, og følge vanlige prosedyrer for kunngjøring av planen og gi fornyet klageadgang.

Når det kommer til punktet med gradvis utbygging er det blitt løftet frem i merknader/klager flere ganger.

Merknadene ble kommentert i andre gangs behandling av planen hvor rådmannen kommenterte: «*En trinnvis utbygging må balanseres i forhold til etterspørsel og ønsket om at inngrep i natur ikke gjøres før det er aktuelt.*» En trinnvis utbygging er ikke blitt innarbeidet i bestemmelsene etter dette saksframlegget med planvedtak.

I klagesaksbehandlingen ble gradvis utbygging igjen løftet fram av en av klagerne. Rådmannen kommenterte det på følgende vis i saksutredningen: «*Gradvis utbygging er ikke lagt inn i bestemmelsene, og rådmannen ser ikke det store behovet for det.*»

Rådmannen vil utdype denne vurderingen nærmere. I planvedtaket avsettes felt for utbygging for fritids og turismeformål, uthus, naust og fritidsbebyggelse med et gitt volum. Hvis alt bygges ut vil det medføre økt antall mennesker i område og økt aktivitet/bruk av området.

Kommunen har gjennom sine behandlinger ikke innarbeidet rekkefølgebestemmelser på utbyggingsfeltene, og rådmannen ser ikke at rekkefølgebestemmelser alene gir stopp i utbyggingen i påvente av ytterligere utredninger av påvirkninger av området og miljøet.

Dersom det skal kreves ytterligere utredninger må det settes bestemmelser om trinnvis utbygging av områdene for BFT 3-5 med krav om utredninger (2 stk) som skal godkjennes av kommunen før neste felt skal utbygges og bestemmelser om trinnvis utbygging av områdene BFR1 og 2 med krav om utredning som skal godkjennes av kommunen før BFR2 bygges ut.

Dersom kommunestyret ønsker å innføre rekkefølgebestemmelser med utredningskrav kan §4 Bebyggelse og anlegg i bestemmelsene endres på følgende måte (kulepunkt 5 i BFT-feltene og andre avsnitt under Fritidsbebyggelse BFR2):

Fritid- og turistformål BFT3, BFT4 og BFT5

Innenfor områdene tillates

- Helårs oppstilling for campingvogn/-bil, herunder oppføring av spikertelt, fortelt, platting og biloppstillingsplass og sanitæranlegg. Plattinger tillates oppført med en grunnflate på inntil 10 m², og kan ha en høyde over planert terreng på inntil 0,5 m. Spikertelt/tilbygg skal ikke dypere enn 3 m. Maks tillatt bebygd areal settes til 20 m². Farge og materialvalg skal tilpasses omgivelsene.
- Telt, bålplasser, gapahuk, gamme, m.v.
- Service-, administrasjon- og sanitærbygg i én etasje
- Opptil 8 mindre utleie-/campinghytter. Byggehøyden over planert terreng skal ikke overstige 3 m til gesims og 4,5 m til møne.
- Feltene BFT3, BFT4 og BFT5 skal ha en trinnvis rekkefølge på utbyggingen. BFT3 bygges ut først, deretter åpnes BFT4 og til slutt BFT5. Før BFT4 og BFT5 åpnes, skal en uavhengig part gjøre en utredning av effektene som utbyggingen har medført på området og miljøet. Utredningen skal fremlegges kommunen som må vedta åpning av neste felt.

Fritidsbebyggelse BFR2

Innenfor BFR2 kan det oppføres inntil 4 nye fritidsboliger med tilhørende uthus og parkering. Plassering av tomter og bygninger innen området skal tilpasses terreng og vegetasjon.

BFR1 bygges ut først. Før BFR2 åpnes, skal en uavhengig part gjøre en utredning av effektene som utbyggingen har medført på området og miljøet. Utredningen skal fremlegges kommunen som må vedta åpning av neste felt.

Rådmannens innstilling:

Kommunestyret tar klagen fra Kjellaug og Hans Erik Myrseth delvis til følge og vedtar endring gjort i plankartet datert 13.05.2020, hvor adkomstveien er flyttet inn på eiendommen 43/167 og bestemmelsene endres på § 5 kjørevei f_SV2 til:

«Privat veg på gnr 43/bnr 167 som utgjør adkomst til BFT1, dyrka mark på 43/167 og til sti som fører til utmark.»

Merknad fra Fjellfroskvatn fiske og utmarkslag om forveksling av BFR1 og BFR2 vedtas rettet opp gjennom endring gjort i plankartet 13.05.2020.

Det innføres rekkefølgebestemmelser med utredningskrav for områdene BFT3-5 og BFR1-2.

Detaljregulering for Fagerli gård, gnr 43 bnr 167, med tilhørende plankart datert 13.05.2020 planbestemmelser datert 21.08.2020 og planbeskrivelse datert 03.10.2018, vedtas i henhold til plan- og bygningsloven § 12-12.

Behandling i Formannskapet - 02.09.2020:

Endringsforslag fra AP, H og FRP ved Michael Berg: Avsnitt 4 tas ut. Det votes over Forslag fra AP, H og FRP: Vedtatt med 6 mot 3 stemmer

Det votes over avsnitt 1-3 i rådmannens innstilling: vedtatt 6 mot 3 stemmer

Det votes så over hele rådmannens innstilling med vedtatt endringsforslag: vedtatt med 6 mot 3 stemmer

Tilråding fra Formannskapet - 02.09.2020:

Kommunestyret tar klagen fra Kjellaug og Hans Erik Myrseth delvis til følge og vedtar endring gjort i plankartet datert 13.05.2020, hvor adkomstveien er flyttet inn på eiendommen 43/167 og bestemmelsene endres på § 5 kjørevei f_SV2 til:

«Privat veg på gnr 43/bnr 167 som utgjør adkomst til BFT1, dyrka mark på 43/167 og til sti som fører til utmark.»

Merknad fra Fjellfroskvatn fiske og utmarkslag om forveksling av BFR1 og BFR2 vedtas rettet opp gjennom endring gjort i plankartet 13.05.2020.

Detaljregulering for Fagerli gård, gnr 43 bnr 167, med tilhørende plankart datert 13.05.2020 planbestemmelser datert 21.08.2020 og planbeskrivelse datert 03.10.2018, vedtas i henhold til plan- og bygningsloven § 12-12.

Behandling i Kommunestyret - 16.09.2020:

Det voteres over tilråding fra formannskapet: Vedtatt med 12 mot 7 stemmer.

Vedtak fra Kommunestyret - 16.09.2020:

Kommunestyret tar klagen fra Kjellaug og Hans Erik Myrseth delvis til følge og vedtar endring gjort i plankartet datert 13.05.2020, hvor adkomstveien er flyttet inn på eiendommen 43/167 og bestemmelsene endres på § 5 kjørevei f-SV2 til:

«Privat veg på gnr 43/bnr 167 som utgjør adkomst til BFT1, dyrka mark på 43/167 og til sti som fører til utmark.»

Merknad fra Fjellfroskvatn fiske og utmarkslag om forveksling av BFR1 og BFR2 vedtas rettet opp gjennom endring gjort i plankartet 13.05.2020.

Detaljregulering for Fagerli gård, gnr 43 bnr 167, med tilhørende plankart datert 13.05.2020 planbestemmelser datert 21.08.2020 og planbeskrivelse datert 03.10.2018, vedtas i henhold til plan- og bygningsloven § 12-12.

Rett utskrift:

Janne Solvang
møtesekretær