



Anne Lise Storegjerde
Kyrkjevegen 19
5470 ROSENDAL

Saksbehandler, innvalgstelefon
Jorunn Fosse Fidjestøl, 5764 3156

Kvinnherad, gbnr. 83/32 m. fl. – detaljregulering for Heradstun omsorg- og bustadsenter

Vi viser til oversending fra Kvinnherad kommune 01.03.2023, som gjelder klager på vedtak fra kommunestyret 27.10.2022, sak 2022/93. Det er klaget innenfor fristen, og vilkårene for å behandle saken er oppfylt.

Vedtak

Statsforvalteren stadfester vedtaket fra Kvinnherad kommunestyre 27.10.2022, sak 2022/93, der detaljreguleringsplanen for Heradstun omsorg- og bustadsenter ble godkjent.

Sakens bakgrunn

Kommunestyret i Kvinnherad vedtok reguleringsplanen for Heradstun omsorg- og bustadsenter i sak 2022/93 den 27.10.2022. Planforslaget ble sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn i perioden 16.06.2020 til 07.09.2020.

Planområdet er regulert til sentrumsområde i kommuneplanen. Det er mål om fortetting sentralt i Rosendal.

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for nye omsorgsboliger sentralt i Rosendal, spesielt for unge med nedsatt funksjonsevne som har lovhjemlet krav på egen bolig. Det skal etableres tjenestebase/ personalbase i tilknytning til dette. Området blir også fortettet med ordinære boliger.

Reguleringsplanvedtaket er påklaget av Anne Lise Storegjerde, Tor H. Kleppe, Harald Bratseth og Hallvard E. Revheim.

Anne Lise Storegjerde er eier av gbnr. 83/52. Hun anfører at bygget blir stort og hindrer utsikt og vintersol, og at dette vil forringe verdien på hennes bolig. Hun ønsker at bygget blir lavere eller flyttes. Hun ønsker erstatning for verdiforringelse på egen bolig.

Tor H. Kleppe (gbnr. 83/40) viser til at bygg C og delvis bygg B vil redusere hovedutsikten for hans eiendom, og viser videre til at bygget vil få innsyn til hans stue, terrasse og hage. Han ønsker at



avstanden til bygg C økes med fire meter. Han ber om at det stilles krav til beplantning på nordsiden av bygg C. Han ønsker at maksimal høyde på bygg B og C reduseres.

Hallvard E. Revheim er eier av gbnr. 83/51. Klagepunktene er sammenfallende med klagen fra Kleppe. Han viser til at hans hovedutsikt blir redusert og at byggene utgjør et massivt inntrykk. Han ønsker større avstand til byggene, lavere bygg og krav til beplantning på nordsiden. Han viser til at det blir økt trafikk på en vei med bare en kjørebane. Han stiller også spørsmål ved at planlagt vei inn til bygg C og D kommer inn på hans eiendom.

Harald Bratseth er eier av gbnr. 83/42 og 83/43. Han ønsker at opprinnelig utforming av krysset mellom Kyrkjevegen og Baronivegen vedtas som gjeldende, og at planlagt vei inne på gbnr. 83/42 forkastes. Han mener at flytting av veien inn på hans eiendom er unødvendig og ikke er krevd av sektormyndighetene. Han stiller spørsmål ved om plassering av byste er avgjørende for veitrase. Og påpeker at dette i så fall vil være et utenforliggende hensyn.

Kvinnherad kommunestyre behandlet klagen i møte 23.02.2023, sakene 2023/10, 2023/11, 2023/12 og 2023/13. Kommunestyret fant ikke grunn til å ta klagen til følge. Saken ble deretter oversendt hit for endelig klagebehandling.

Regelverk

Statsforvalteren er delegert myndighet til å avgjøre klager som gjelder enkeltvedtak etter plan- og bygningsloven, se plan- og bygningsloven § 1-9 femte ledd og rundskriv T-2/09 fra Kommunal- og distriktsdepartementet.

Statsforvalteren kan under klagebehandlingen prøve alle sider ved vedtaket, også de skjønnsmessige vurderingene som kommunen har gjort, jf. forvaltningsloven § 34. Ved prøving av det kommunale skjønnnet skal Statsforvalteren legge stor vekt på hensynet til det lokale selvstyret.

Statsforvalterens primære oppgave som klageinstans er å kontrollere at den kommunale saksbehandlingen er i samsvar med regelverket, og at de hensynene som er lagt vekt på i vurderingene og som ligger til grunn for utfallet, er saklige.

Etter plan- og bygningsloven § 3-3 er det kommunestyret som er planmyndighet og som har ansvaret for arbeidet med reguleringsplaner. Det er kommunestyret som etter en omfattende vurdering av de ulike hensynene i planområdet, avgjør hvilket areal som skal inngå i planen, og hva disse arealene skal benyttes til, jf. plan- og bygningsloven § 12-12.

Reguleringsplaner blir til gjennom en omfattende avgjørelsesprosess. Plan- og bygningsloven §§ 12-8 til 12-10, jf. kap. 4, har nærmere bestemmelser om hvordan forslag til reguleringsplaner skal behandles. Saksbehandlingsreglene skal sikre demokratiske hensyn som medvirkning, offentlighet og samråd med de planene får følger for. Gjennom grundige planprosesser skal kommunen sikre at offentlige og private standpunkt blir belyst, slik at arealdisponeringen blir fastlagt på et best mulig grunnlag. I planleggingsprosessen må ulike interesser, fordeler og ulemper, veies mot hverandre. Dette vil regelmessig innebære at gjennomføringen av planene får negative konsekvenser for enkelte.

Forvaltningsloven gjelder ellers ved behandling av saker etter plan- og bygningsloven der det ikke er bestemt noe annet, jf. plan- og bygningsloven § 1-9.



Statsforvalterens vurdering

Generelt

Planarbeidet skal i samsvar med pbl. § 1-1 fremme lovens målsetting om bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner. Det er kommunestyret som er ansvarlig for planarbeidet i kommunen, og som skal ta stilling til om et område skal reguleres, og til hvilket formål. Dette er et spørsmål som er underlagt kommunens frie skjønn.

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner vil det ofte være motstridende hensyn som gjør seg gjeldende. Spørsmålet blir da om de vurderingene som ligger til grunn for valget av reguleringsformål og utforming av reguleringsbestemmelser har vært tilstrekkelig grundige og bygger på lovlige reguleringsmessige hensyn. Statsforvalteren må ved behandlingen av klagesaken også vurdere om det er gjort saksbehandlingsfeil i reguleringsprosessen.

Siden klagepunktene i stor grad er sammenfallende, behandles anførselene til dels samlet.

Tap av utsikt og økt innsyn

Storegjerde, Kleppe og Revheim hevder at byggene blir store og vil hindre utsikt, og at det blir innsyn fra bygget til deres eiendommer.

Det går fram av planbestemmelsene punkt 3.1.6 at det er tillatt å bygge i maks to etasjer, og at byggehøyde er på kote +27,5 for BKB1 og kote +24,5 for BKB2. Grad av utnyttning er maksimalt %BRA=105% for BKB1 og %BRA=75% for BKB2.

Statsforvalteren ser at kommunen har lagt til grunn at sentrumsområdet skal ha en høy utnyttingsgrad, og at dette er i tråd med sentrale føringer for sentrumsområde. Vi er enig med kommunen i at to etasjer med maksimal høydekote +27,5 er innenfor det som må kunne planlegges i sentrumsstrøk. Vi er enig med kommunens avveining av ulempen det er å miste utsikt, mot hensyn til fortetting og sentrumsutvikling, der fortetting og sentrumsutvikling er tillagt stor vekt. Det går fram av saken at lys- og solforhold også vil være gode etter gjennomføring av planen, selv om utsikten for klagernes eiendommer reduseres.

Når det gjelder avstand til bygget på BKB1, ser avstanden mellom byggegrensen for Storegjerdes eiendom og byggegrensen på BKB1 ut til å være over åtte meter der avstanden er kortest. Storegjerdes hus er plassert noe unna byggegrensen, og deler av BKB1 vil få en større avstand på grunn av parkeringsplass f_SPP1. Selv om BKB1 vil oppleves som dominerende, vil avstanden likevel medføre at lys og luft mellom eiendommene blir overholdt. Kleppe og Revheims eiendommer vil ligge lenger unna, og avstanden er da større. Planbeskrivelsen punkt 7.17 viser også til solstudier som viser at skyggeeffekten ikke er vesentlig. Statsforvalteren legger vekt på at bygningene vil være på to etasjer og følge høydekravene i planen, og at hensynet til lys og luft dermed vil være ivaretatt for naboeiendommene.

Statsforvalteren har kommet til at kommunens vurdering og konklusjon med tanke på byggehøyder, etasjetall og utnyttingsgrad bygger på saklige og planfaglig relevante hensyn, og vi kan ikke se at planen ikke kan vedtas med et slikt innhold.

Det er riktig som kommunen sier, at byggehøyde, høydeplassering og plassering for øvrig på tomten kan vurderes i byggesaken, med hjemmel i plan- og bygningsloven § 29-4. Det er imidlertid slik at vedtatt reguleringsplan vil gi en byggerett etter plan- og bygningsloven § 21-4. Dette medfører at dersom en skal endre plassering av et tiltak som er i tråd med planen, vil det kun være kvalifiserte ulemper som kan hjemle et krav om endring fra kommunens side.



Krav om beplantning er ikke lagt inn i planbestemmelsene, og kommunen har begrunnet dette med at de ikke vil gi bindende bestemmelser om dette når endelig plassering av bygningene ikke er avklart. Vi har ikke merknader eller rettslige innvendinger til dette standpunktet.

Utforming og plassering av kryss

Bratseth ønsker at opprinnelig utforming av krysset mellom Kyrkjevegen og Baronivegen vedtas som gjeldende. Han mener at flytting av veien inn på hans eiendom er unødvendig og ikke er krevd av sektormyndighetene. Han stiller spørsmål ved om plassering av byste er avgjørende for veitrase, og påpeker at dette i så fall vil være et utenforliggende hensyn.

Det går fram av saken at Statens vegvesen og fylkeskommunen mener det er behov for utbedring av krysset og at de mener det bør gjøres gjennom regulering, der områdeplanen er nevnt. Vi kan ikke se at noe er til hinder for at kommunen kan regulere krysset i denne planen, slik at det kommer i tråd med slik det vil bli i områdereguleringen. Kommunen viser til at trafikksikkerhetshensyn gjør det hensiktsmessig å regulere allerede nå, og at veien i det endrede forslaget er plassert slik at sikten blir best. Vi ser også at Bratseths uteareal blir redusert, men at det ved at det mures opp, ikke blir tatt mer enn nødvendig av utearealet. Vi ser også at det er en del uteareal igjen på boligeiendommen.

Statsforvalteren finner at kommunens vurderinger om behovet for areal til regulering av krysset er gjort ut fra saklige og planfaglig relevante hensyn, og vi kan ikke se at klagen kan føre fram på dette punktet.

Ekspropriasjon og erstatning

Reguleringsplanen gir hjemmel for ekspropriasjon, jf. plan- og bygningsloven §§ 12-4 fjerde ledd og 16-2 første ledd. En grunneier må altså tåle at kommunen styrer arealbruken gjennom en lovlig vedtatt reguleringsplan, men kan ha krav på erstatning dersom vilkårene for dette er oppfylte. Vi går ikke nærmere inn på dette, men viser til at planen er ment å gi kommunen hjemmel til å erverve grunn fra gbnr. 83/42, for gjennomføring av samferdesanlegg på Bratseths eiendom.

Når det gjelder anførselen fra Storegjerde om erstatning, så vil et eventuelt krav om erstatning etter plan- og bygningsloven § 15-3 ikke være en del av klagesaken om reguleringsplanen, og må behandles som egen sak. Statsforvalteren tar ikke stilling til om vilkårene for erstatning er til stede i denne saken.

Avslutningsvis

Vi viser til at det er kommunestyret som er ansvarlig for å avgjøre hvilket areal som skal inngå i planen, og hva disse arealene skal brukes til, jf. plan- og bygningsloven § 12-12. Kommunen har generelt stor frihet til å vurdere arealbruken, og det skal svært mye til for at kommunens konkrete vurderinger blir overprøvd i plansaker som ikke utløser innsigelse.

Ut fra det som er nevnt over, vurderer Statsforvalteren det slik at planen har vært gjenstand for en demokratisk prosess, der sektormyndigheter og berørte parter har fått anledning til å medvirke. Vi kan ikke se at kommunen i planprosessen har brutt saksbehandlingsreglene eller andre regler i plan- og bygningsloven. Vi har heller ikke funnet at kommunen har tatt usaklige hensyn i vurderingen av arealbruken.



Klagen har ikke ført fram, og kommunens vedtak stadfestes. Vedtaket er endelig og kan ikke påklages, jf. forvaltningsloven § 28 tredje ledd.

Med hilsen

Arnt Erik Nordheim
seniorrådgiver

Jorunn Fosse Fidjestøl
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

3RW ARKITEKTER AS
Kvinnherad kommune

Postboks 1131 Sentrum
Rosendalsvegen 10

5809 BERGEN
5470 ROSENDAL

Mottakerliste:

Anne Lise Storegjerde
Harald Bratseth
Hallvard Erik Revheim
Tor Helland Kleppe

Kyrkjevegen 19
Hellebakkane 36
Postboks 91
Solveiveien 4

5470 ROSENDAL
5215 LYSEKLOSTER
5486 Rosendal
5093 Bergen