



SØGNE KOMMUNE

Postboks 1051  
4682 SØGNE

Saksbehandler, innvalgstelefon

Elin Saltrøe, 38 17 62 31

## Søgne kommune. Fylkesmannens behandling av klage over vedtatt detaljreguleringsplan for Nodenesveien 25, Plan ID 201610.

Det vises til kommunens brev av 04.04.2019.

### Fylkesmannen opprettholder kommunestyrets reguleringsvedtak.

#### Sakens bakgrunn

Planprosessen med detaljreguleringsplan for Nodenesveien 25 startet i 2015. Området var tidligere eid av Søgne kommune og benyttet til barnehage. I kommuneplanen for Søgne er området avsatt som eksisterende boligområde. Området inngår i reguleringsplanen for Søvig-Nodenes av 05.02.1998 og er regulert til offentlig formål (barnehage/grendehus). Foreliggende planforslag er utarbeidet av Asplan Viak AS på vegne av grunneier Knut Henriksen. Formålet med planen er å legge til rette for oppføring av to frittliggende boliger. Det kan etableres en hybelleilighet i i hver av boligene slik at planen åpner for totalt fire boenheter. Planområdet er på ca. 2,2 daa.

Plan- og miljøutvalget vedtok 20.09.2017 å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn med to alternativer - rådmannens forslag og et forslag basert på innspill fra naboer. Begge forslag skulle bearbeides med et rekkefølgekrav før offentlig ettersyn. Etter flere runder mellom kommunens saksbehandler og konsulentfirmaet ble et revidert planforslag lagt frem til ny førstegangsbehandling i kommunen.

Plan- og miljøutvalget vedtok 28.02.2018 å legge det reviderte forslaget ut til offentlig ettersyn. Etter høring i perioden 05.03 – 23.04.2018 kom det 10 uttalelser til planen. Disse er kommentert i saksfremstillingen for sluttbehandlingen av planen.

Søgne kommunestyre behandlet planforslaget i møte den 13.12.2018, sak 126/18. Kommunestyret gjorde følgende enstemmige vedtak:

*1. Detaljregulering for Nodenesveien 25 vedtas, jf. plan- og bygningsloven § 12-12.*

*2. Plan- og miljøutvalget gis delegert myndighet til å behandle klager på vedtaket av planen som underinstans.*



*BRA begrepet strykes.*

Et tilleggsforslag fremsatt i møtet om å fjerne rekkefølgekravet falt med 11 mot 15 stemmer.

Vedtaket ble påklaget av forslagsstiller/eier Knut Henriksen ved brev av 10.01.2018. Klager ber om at rekkefølgekravet tas ut av planen. Vedtaket ble også påklaget av nabo Hildegunn og Rune Kvevik, eier av Nodenesveien 23 A + B ved brev av 08.01.2019. Klagen gjelder byggegrense og plasseringen av en sti.

Plan- og miljøutvalget behandlet klagen 27.02.2019. Utvalget vedtok med 5 (leders dobbeltstemme) mot 4 stemmer:

- 1. Rekkefølgekravet til detaljreguleringsplanen for Nodenesveien 25 – Plan ID 201610 frafaller, og klage fra Henriksen tas således til følge.*
- 2. Øvrige klager tas ikke til følge.*
- 3. Saken oversendes Fylkesmannen for endelig avgjørelse.*

*Vedtaket ble anket inn av H og FRP for behandling av kommunestyret.*

Kommunestyret behandlet klagen i møte 28.03.2019 i sak 30/19 og gjorde følgende vedtak med 15 mot 12 stemmer:

- 1. Klager på vedtaket av detaljreguleringsplanen for Nodenesveien 25 – Plan ID 201610, tas ikke til følge.*
- 2. Saken oversendes Fylkesmannen for endelig avgjørelse.*

Ved brev av 04.04.2019 sendte kommunen klagesaken til Fylkesmannen for endelig avgjørelse.

Fylkesmannen mottok 10.04.2019 et brev fra Knut Henriksen vedrørende klagesaken.

Tilleggsmerknaene, som gjaldt rimeligheten av rekkefølgekravet, ble 15.04.2019 sendt kommunen og klager Kvevik til orientering og eventuelle kommentarer.

Søgne kommune viser i brev av 23.04.2019 at spørsmål rundt rekkefølgekravet er vurdert både av administrasjonen og de politiske utvalgene. Kommunen har ingen ytterligere kommentarer i saken. Ved e-post av 07.05.2019 kommer Hildegunn og Rune Kvevik med en merknad om at de mener det blir feil i forhold til øvrige tomter i området å frita eier av Nodeneveien 25 fra rekkefølgekravet. De gjentar også anførsler i egen klage om sti og byggegrense. Ved e-post av 10.05.2019 mottar Fylkesmannen på nytt Kveviks klage av 08.01.2019 sammen med Kveviks tidligere uttalelser til planen, jf. brev til kommunen datert 03.04. og 11.04.2018.

Fylkesmannen forutsetter at partene er kjent med sakens dokumenter og gir derfor ikke ytterligere saksreferat. Vi viser til sakens dokumenter.

### **Fylkesmannens vurdering**

Klagen behandles i medhold av plan- og bygningsloven (pbl.) av 2008 § 12-12 tredje ledd, jf. § 1-9, samt delegasjon av avgjørelsesmyndighet fra Miljøverndepartementet, jf. rundskriv T-2/09. Fylkesmannen kan prøve alle sider av saken, og herunder ta hensyn til nye omstendigheter, jf. forvaltningsloven (fvl.) § 34 andre ledd.



Fylkesmannen legger, på bakgrunn av opplysningene i saken, til grunn at klagerne har klagerett og at klagefristen er overholdt, jf. fvl. §§ 28 og 29.

I saker som berører naturmangfoldet, plikter kommunen å vurdere planforslaget i forhold til de miljørettslige prinsippene som fremgår av naturmangfoldloven (nml.) §§ 8-12, jf § 7. En vurdering etter nml. er nødvendig for at saken skal være tilstrekkelig opplyst etter fvl § 17.

Vi legger til grunn at de miljørettslige prinsippene i nml. §§ 8-12 er tilstrekkelig vurdert og ivaretatt. Forholdet til naturmangfoldet får ikke avgjørende betydning i denne saken.

I pbl. kap. 12 har man særlige regler om saksbehandlingen av reguleringsplaner.

Medvirkningsreglene skal sikre at de som blir berørt av kommunens arealplanlegging får anledning til å fremme sine synspunkter, slik at disse inngår i kommunens endelige vurdering av hvordan planområdet skal utformes.

Saken anses forsvarlig opplyst for vår behandling, jf. fvl. § 17 første ledd. Befaring på stedet anses unødvendig, da de faktiske forhold er tilfredsstillende belyst med kart og bilder.

Når det gjelder det planfaglige skjønn, herunder arealdisponeringen innen planområdet, er det etter plan- og bygningslovens regler kommunestyret som er planleggings- og reguleringsmyndighet, og som etter en samfunnsmessig vurdering i samråd med berørte fagetater og andre som måtte ha interesser i planområdet, avgjør hvilke områder som skal tas med i reguleringsplanen og hvordan disse eventuelt skal utnyttes, jf. pbl. §§ 3-2 og 3-3. Ved utarbeidelse av en detaljregulering må det foretas brede planmessige vurderinger av hvilken utnytting av området som totalt sett regnes som mest tjenlig. Denne avgjørelsen, som må baseres på lokalkunnskap, vil være av skjønnsmessig art. I vurderingen må ulike og til dels motstridende interesser veies mot hverandre. Av dette følger at en plan vil kunne være til ulempe for en eller flere parter uten at dette er til hinder for at planen godkjennes.

Fylkesmannens myndighet til å gjøre endringer i en detaljregulering som er påklaget er begrenset. Fylkesmannen kan ikke selv endre planen, men kan, dersom en finner grunn til det, forsøke å få kommunen til selv å velge en annen løsning. Dersom dette ikke fører frem skal saken, sammen med Fylkesmannens uttalelse, sendes Kommunal- og moderniseringsdepartementet for avgjørelse. For Fylkesmannens vurdering av en slik sak vil sentrale momenter være bl.a. graden av flertall i kommunestyret samt de regionale fagetaters holdning til planen.

Reguleringsvedtak er en type skjønnsmessig avgjørelse hvor Fylkesmannen ved sin vurdering skal legge stor vekt på hensynet til det kommunale selvstyret, jf. fvl. § 34 andre ledd.

Som tidligere nevnt legger pbl. til rette for medvirkning underveis i planleggingen. I denne saken har begge klagerne hatt en aktiv rolle i hele planprosessen.

Eier/forslagsstiller Henriksen klager på at det er vedtatt følgende reguleringsbestemmelse til planen:

*3.2.1 Før nye boliger tillates skal fortau fra FV 456 og fram til reguleringsområde for Pålsnes, i samsvar med reguleringsplan for del av Nodenesveien – Pålsnesveien, Plan ID 201302, være ferdig opparbeidet.*

Under offentlig ettersyn av planen kom advokat Gard Erik Garlie i firmaet Wigemyr & Co DA med en uttalelse i brev av 20.04.2018 der han på vegne av Henriksen kom med merknader til rekkefølgekravet. Advokaten argumenterte for at det i forliggende tilfelle verken var planfaglige hensyn eller trafiksikkerhetshensyn som tilsier at rekkefølgekravet er nødvendig. Nedlegging av



barnehagen har ført til redusert trafikk og fortauet som kravet knytter seg til ligger utenfor reguleringsområdet for Nodenesveien 25.

Fylkesmannen viser til at foreliggende reguleringsplan er en endring av reguleringsplanen for Søvik/Nodenes fra 1998 med senere vedtatt endringer i 2009 og 2010. Denne planen har i § 1 følgende rekkefølgekrav:

*Før nye boliger i Søvik/Nodenes som har adkomst til Søvik/Nodenesveien og Pålsnesveien tillates, skal fortau fra RV456 (Nodenesveien) og fram til reguleringsområde for Pålsnes, være ferdig opparbeidet. Fortau skal bygges slik reguleringsplanen for Søvik/Nodenes viser for den aktuelle strekning.*

Det er altså ikke noe nytt at boliger i området er underlagt et rekkefølgekrav. I kommunestyresaken om planvedtaket 126/18 heter det:

*Rekkefølgekrav:*

*I gjeldende reguleringsplan § 1, er det satt krav om at det ikke tillates nye boliger som har adkomst til Søvik/Nodenesveien og Pålsnesveien, før fortau fra FV 456 (Nodenesveien) og frem til reguleringsområdet for Pålsnes er ferdig opparbeidet.*

*Rekkefølgebestemmelsen er videreført i planforslaget, men endret til at fortauet skal opparbeides i tråd med reguleringsplanen for fortauet, Plan ID 201302.*

Politikerne har i hele reguleringsprosessen vært klar over klagers anførsler mot kravet og kravet har vært gjenstand for egne forslag og avstemninger underveis i prosessen. I forbindelse med behandlingen av klagen i kommunestyret 28.03.2019 heter det i protokollen fra det forberedende møtet i plan- og miljøutvalget:

Repr. Daland (FRP) fremmet tilleggsforslag:

*Plan og miljøutvalget ønsker å gi følgende tilleggsbemerkning til rådmannens saksfremstilling ang klage på rekkefølgekravet:*

*Denne valgperioden har plan og miljøutvalget vært konsekvenser når det gjelder oppfølging av rekkefølgekrav for nye boenheter i områdene pålsneset, og søvik/nodenes. Det er ikke gitt noen dispensasjoner fra rekkefølgekravet for oppføring av nye boenheter, før søker har forpliktet seg å økonomisk følge opp en forholdsmessig del av rekkefølgekravet for fortau. Med denne konsekvente politiske styring, ser vi nå at fortau og trafiksikkerhet er i ferd med å bli realisert i området.*

*Når det gjelder rådmannens tidligere forståelse om at rekkefølgekravet skal kunne fravikes i reguleringsplanen, så viser utvalget til at rådmann har basert seg på opplysninger gitt av regulant i starten av planarbeidet. Plan og miljøutvalget og Kommunestyret har ikke stilt seg bak disse vurderingene, og har vært uenige i disse.*

Klager er uenig rekkefølgekravet og har gjennom reguleringsprosessen fremhevet at han anser kravet som urimelig. På den andre siden har kravet etter Fylkesmannens syn fått en grundig behandling i kommunen ved den politiske vurderingen av planen. Det har vært en sak hvor det har vært ulikt syn blant politikerne på hva som er den beste planløsningen. Kommunestyret har, som kommunens øverste reguleringsmyndighet, foretatt avveiningen av ulike alternativer og fattet vedtak om reguleringsbestemmelser for planen. Dette er en avgjørelse som plan- og bygningsloven legger til kommunestyret. Det er således ikke kommet frem noe nytt i klagen etter kommunestyrets vedtak av planen. Fylkesmannen finner ikke grunnlag for å foreslå noen endring av det vedtatte rekkefølgekravet.



Når det gjelder naboklagen anføres at stien, som er regulert inn på Kveviks eiendom, ligger utenfor det området som Nodenesveien 25 skulle regulere og derfor må flyttes inn på Nodenesveien 25. Det anføres også at det er unødvendig at bygglinjen langs stien reduseres fra det normale 4 meter til 3 meter. Disse anførselene har også vært tatt opp med kommunen gjennom reguleringsprosessen, jf. brev av 03.04. og 11.04.2018 med tilhørende kartskisse.

I klagebehandlingen sak 30/19 kommenterer kommunen klagen slik:

*I arbeidet med regulering av Nodenesveien 25, ble det satt som krav fra kommunen at veien inn til eiendommen måtte reguleres. Videre skulle hele arealet regulert til offentlig formål omreguleres. Dette for å unngå mindre restarealer regulert til offentlig formål, inne i et regulert boligområde. Dette førte, med bakgrunn i overnevnte, til at deler av Kveviks eiendom, ble en del av den nye reguleringsplanen. I hovedsak er hans eiendom regulert til boligformål, mens en mindre del er regulert til turdrag.*

*Areal regulert til bolig og vei er ikke påklaget, kun arealet regulert til turdrag. Areal regulert til offentlig formål i reguleringsplanen for Søvik Nodenes, på Kvevik's eiendommer, var på ca.70 m<sup>2</sup>. Deler av dette arealet er nå regulert til veiformål. Areal som er blitt regulert om fra offentlig formål til boligformål er på ca. 34 m<sup>2</sup>, og areal som tidligere var regulert til boligformål, og som nå er blitt regulert til turdrag, er på ca. 22 m<sup>2</sup>. Altså har reguleringsplanen ført til en liten økning i areal regulert til boligformål. Endringene kan ikke anses for å ha konsekvenser for utnyttelsen av eiendommene.*

*Klagers hovedargument knyttes til et eldre vedtak med tilhørende avtale om makebytte. Vi ser av vedtaket at intensjonen var å regulere Kveviks arealer til boligformål, men ser også at planen ikke imøtekommer dette fullt ut. Vi kan likevel vanskelig se at dette blir et argument i gjeldende sak, ettersom planen er fra 1998, og det er ikke foretatt seg noe rent reguleringsmessig etter dette.*

*Vi ser at turdraget strekker seg litt lenger mot sør enn hva som tidligere var regulert til offentlig formål. Turdraget er imidlertid regulert inn for å sikre tilgangen til naturområdet nede ved sjøen, og er plassert delvis over eksisterende sti.*

*I henhold til reguleringsbestemmelsene kan det innenfor formålet tillates etablering av sti. Det er imidlertid ikke lagt inn noe rekkefølgekrav om opparbeidelse av stien, noe som betyr at eksisterende sti kan benyttes som i dag. Eiendommen som berøres er ei sjøbutomt, i 100- meterbeltet, hvor det ikke er åpnet opp for videre utbygging. Arealet regulert til turdrag er på ca. 22 m<sup>2</sup>, og vi kan ikke med dette ikke se at planendringen får konsekvenser for eiendommen.*

*Ønske om å flytte byggegrensen fra 3 til 4 meter fra eiendomsgrensen ble også spilt inn til høringen av planen.*

*Ønsket om å flytte byggegrensen var ikke særskilt begrunnet, og planen ble ikke endret som følge av innspillet. Dette skyldes at i området hvor avstanden til byggegrensen er på ca. 3 meter, er eiendommen regulert til turdrag. Turdraget strekker seg videre mot sør, og avstand fra byggegrensen til naboens regulerte byggeområde er på ca. 5 meter. Vi kunne av den grunn vanskelig se at byggegrensen ville få konsekvenser for klagers eiendom.*

*I klagen er det imidlertid nå vist til at byggegrensen ønskes flyttet, med hensyn til tap av utsikt. Klager eier 2 eiendommer nordvest for planområdet, henholdsvis GB 15/9 og GB 15/10. Plan- og miljøutvalget gav dispensasjon for deling til fortetting på GB 15/9 i møte den 26. oktober 2016, og GB 15/10 er med dette en*



*nylig opprettet eiendom. Det er godkjent oppføring av en ny bolig på eiendommen. På GB 15/9 er det oppført en eldre bolig.*

*Vi kan vanskelig se at en mindre justering av påklaget byggegrense vil endre utsiktsforholdene på klagers eiendommer. Det er i planforslaget lagt opp til en ny bolig mellom «barnehagen» og klagers eiendom, og byggegrensene følger vegglivet på den gamle barnehagen. Altså vil en ny bolig kunne bli plassert på linje med denne. Det samme gjelder for en evt. ny bolig på barnehagetomta.*

Fylkesmannen finner at også i forhold til naboklagen har klagers anførsler vært kjent gjennom reguleringsprosessen og fått en grundig behandling i kommunen. Det vises til at ovennevnte sitat fra kommunens klagebehandling er supplert med kartillustrasjoner som tydeliggjør klagepunktene.

Fylkesmannen viser til at reguleringsvedtak er en type skjønnsmessig avgjørelse hvor Fylkesmannen ved sin vurdering skal legge stor vekt på hensynet til det kommunale selvstyre, jf. fvl. § 34 andre ledd. Det var i starten en innsigelse til planen i forhold til manglende involvering av barn og unge i planprosessen samt spørsmål om erstatningsareal for lekeareal. Etter drøftinger med kommunen og nye opplysninger fra barn og unges representant trakk Fylkesmannen innsigelsen 29.10.2018, slik at det ikke var innsigelser til planen fra berørte offentlige myndigheter når planen ble vedtatt. Kommunens vedtak fremstår som saklig og begrunnet. I en slik situasjon tilsier hensynet til det kommunale selvstyre at det ikke foreslås endringer i de valg kommunen har gjort. På denne bakgrunn opprettholdes kommunestyrets reguleringsvedtak av 13.12.2018. Det betyr at klagerne ikke har fått medhold i sine klager.

#### **Fylkesmannens vedtak**

**Søgne kommunestyres vedtak av 13.12.2018 om detaljregulering for Nodenesveien 25, Plan ID 201610 opprettholdes under henvisning til begrunnelsen over. Klagerne tas ikke til følge.**

Fylkesmannens vedtak i klagesaken kan ikke påklages til overordnet forvaltningsorgan, jf. fvl. § 28 tredje ledd.

Partene i saken har med visse unntak rett til å se sakens dokumenter, jf. fvl. §§ 18 og 19.

Klagerne er underrettet om vedtaket ved kopi av dette brevet.

Med hilsen

Eva Jørlo (e.f.)  
direktør

Elin Saltrø  
spesialrådgiver  
Justis- og vergemålsavdelingen

*Dokumentet er elektronisk godkjent*

Kopi til:

Knut Henriksen

Rune Kvevik

Hildegunn Østerli Kvevik

Langenesveien 312 4643 Søgne

Nodenesveien 23 A 4643 Søgne

Nodenesveien 23 A 4643 Søgne

