



FARSUND KOMMUNE

Postboks 100
4552 FARSUND

Saksbehandler, innvalgstelefon

Toril Smith Konradsen, 37 01 78 94

Statsforvalterens behandling av klage over vedtatt detaljregulering for del av S22, Viga, PlanID 4206_18800

Vi viser til kommunens oversendelse, mottatt her 14.06.2024. Vi beklager lang saksbehandlingstid.

Statsforvalteren opprettholder kommunens vedtak.

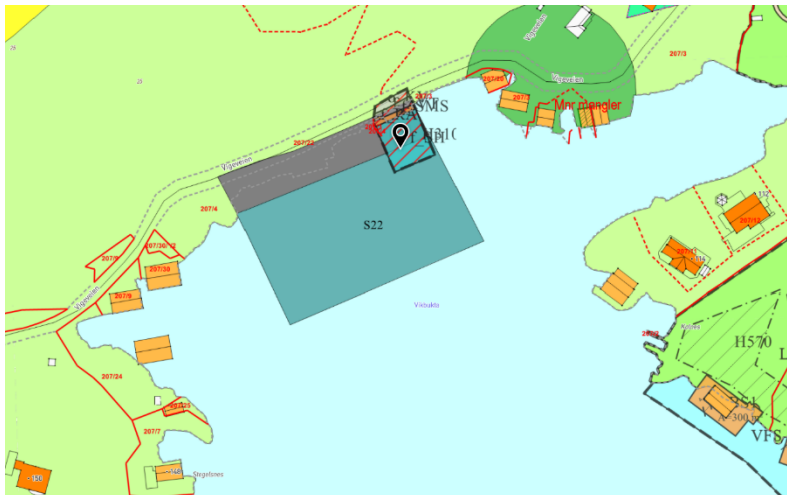
Sakens bakgrunn

På vegne av Anders Landa har Agde Arkitektur AS fremmet forslag til detaljregulering for del av S22, Viga. Planen omfatter et areal på om lag 500 m², og ligger på eiendommen gnr. 207 bnr. 3 ved Vikbukta i Spind. Formålet med detaljreguleringen er å legge til rette for flytebrygge med 5 båtplasser innenfor del av S22. Planområdet ligger i nordøstlige del av det større området S22, som etter kommunedelplan for kystsonen i Spind (vedtatt 10.09.2015) er avsatt til framtidig småbåthavn.

Saken var oppe til førstegangsbehandling i Utvalg for teknisk 26.09.2023, hvor det ble besluttet å legge planen ut til offentlig ettersyn.

Planforslaget lå ute til høring og offentlig ettersyn i perioden 19.10.2023 – 30.11.2023.

Farsund kommunestyre behandlet planforslaget i møte 01.02.2024. Følgende vedtak ble truffet med 27 mot 2 stemmer:





Farsund kommunestyre vedtar med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 PlanID 18800 - Detaljregulering del av S22, Viga gnr/bnr 207/3 datert 11.9.2023 med følgende endringer:

- f_P i plankartet og tittelfelt (felles parkering) endres til **AV** (annen veigrunn).
 - **§ 7 Parkering (f_P)** som lyder:
 - «a) f_P er tillates opparbeidet og benyttet som område for korttidsparkering knyttet til av- og pålessing av utstyr/varer.
 - b) Området tillates opparbeidet med tilsvarende dekke som for tilstøtende kjøreveg.
 - c) Området skal merkes med skilt som angir maksimal parkeringslengde 30 min».
- tas ut av bestemmelsene.

Reguleringsvedtaket ble påklaget av Farsundadvokatene pva. nabo Kirsten Marie Pedersen, i brev av 04.03.2024. Klager er hjemmelshaver til naboeiendommen gnr. 207 bnr. 4. I klagen blir det hovedsakelig anført at reguleringsplanen er i strid med overordnet plan (kommunedelplan for kystsonen i Spind § 4) da det ikke er regulert inn parkering til båtplassene. Vi viser til klagen i sin helhet.

Kommunen behandlet klagen i Utvalg for teknisk 23.04.2024. Utvalget fastholdt kommunestyrets vedtak. Saken ble deretter oversendt Statsforvalteren for endelig klagebehandling.

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

Statsforvalterens 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. Statsforvalteren kan prøve alle sider av saken, og herunder ta hensyn til nye omstendigheter, jf. forvaltningsloven (fvl.) § 34 andre ledd.

Vi anser at klager har klagerett og at klagen er rettidig mottatt, jf. fvl. §§ 28 og 29. Saken er ellers forsvarlig opplyst, jf. fvl. § 17 første ledd. Vi viser til saksdokumentene, og ser ikke at befarig på stedet er nødvendig.

Vi vurderer at klagen relaterer seg til planens innhold. Vi ser derfor ikke grunn til å ta ytterligere stilling til planens tilblivelse. Vi bemerker imidlertid kort at vi ikke ser holdepunkter som tilsier at kommunens konklusjon om at planen ikke utløser krav om konsekvensutredning er uriktig.

Planens innhold

Når det gjelder det planfaglige skjønn, herunder arealdisponeringen innen planområdet, følger det av plan- og bygningslovens regler at det er 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 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.

Statsforvalterens myndighet til å gjøre endringer i en detaljreguleringsplan som er påklaget er begrenset. Statsforvalteren kan ikke selv endre planen, men kan, dersom vi finner grunn til det, forsøke å få kommunen til å velge en annen løsning. Dersom ikke dette fører frem skal saken,



sammen med Statsforvalterens uttalelse, sendes Kommunal- og distriktsdepartementet for avgjørelse. For Statsforvalterens vurdering av en slik sak vil sentrale momenter være bl.a. graden av flertall i kommunestyret, samt de regionale fagetaters holdning til planen.

Det fremgår av bestemmelse 4.1 a) (kommunedelplan for kystsonen i Spind) at «*Innenfor disse områdene kan det etableres brygger/flytebrygger med tilhørende anlegg på land. Brygger skal tilrettelegges for allmenn ilandstigning. **På land skal det tilrettelegges for allmenn adkomst og parkering** samt fri ferdsel langs sjøen for allmennheten.*» (vår utheving). Av kommunedelplankartet fremkommer det at parkeringsareal er forutsatt på sørsiden av Vigeveien, samt ved utfylling i sjø.



I vedtatt reguleringsplan for del av S22, Viga er det imidlertid ikke stilt krav om parkering, og det er heller ikke avsatt areal til dette. Sjøareal som etter kommunedelplanen forutsettes brukt til parkering/utfylling, er i reguleringsplanen forbeholdt småbåthavn (se bildet til høyre). Dette reiser spørsmål knyttet til hvorvidt det er problematisk at kommunen vedtar en detaljregulering som ikke samsvarer med overordnet plan på dette området.

I prinsippet vil det være rettslig adgang til å fravike overordnet plan i en detaljregulering, jf. pbl. § 12-3. Det følger av bestemmelsens tredje ledd at «Private forslag må innholdsmessig følge opp hovedtrekk og rammer i kommuneplanens arealdel og

foreliggende områdereguleringer».

Juridisk teori¹ tar til orde for følgende:

«Bestemmelsen tar sikte på å styrke den overordnede planleggingen etter loven. Etter 1985-loven skjedde det relativt ofte at den arealbruken som var fastsatt i kommuneplanens arealdel, ble fraveket gjennom behandlingen av private reguleringsplanforslag som ble utarbeidet med sikte på gjennomføring av konkrete enkelttiltak. Over tid kunne dette føre til ganske omfattende endringer av arealbruken, uten at disse endringene var resultat av en overordnet, kommunal planlegging.»

Videre følger av Norsk Lovkommentar² at:

«Etter Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 230 er hovedregelen at private forslag til detaljregulering innholdsmessig skal følge opp hovedtrekk og rammer i godkjent arealdel til kommuneplan eller områderegulering. Tredje ledd er imidlertid ikke til hinder for at kommunen fremmer og vedtar detaljplan i strid med kommuneplan eller områderegulering, jf. Innjord m.fl. s. 317. Dersom forslag til detaljregulering ikke er i tråd med kommuneplanens arealdel eller områderegulering, kan kommunen la være å fremme forslaget på dette grunnlaget, jf. Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 230

¹ Frode A. Innjord, Liv Zimmermann Plan- og bygningsloven med kommentarer 2020 på side 315

² Rettsdata.no v/Øystein Nore Nyhus



Bestemmelsen reiser spørsmål om reguleringsplanen anses å «innholdsmessig følge opp hovedtrekk og rammer» i kommunedelplanen, til tross for at det ikke er avsatt parkeringsareal som forutsatt i overordnet plan.

Klagen er i stor grad sammenfallende med klagers merknad til planbehandlingen. Frem til vedtaksbehandlingen hadde riktignok planen inne et område (f_P) avsatt til korttidsparkering/av- og pålessing, som ble tatt ut ved endelig planvedtak, men vi bemerker at heller ikke dette kan synes å ivareta det overordnede kravet til tilrettelegging for allmenn adkomst og parkering, som fremgår av kommunedelplanen.

Når det gjelder situasjonen knyttet til parkering har kommunen vist til følgende:

«Plankonsulents kommentar:

Planforslaget åpner for et relativt begrenset omfang av båtplasser, tenkt benyttet av brukere som allerede besitter landfast parkering. Det fremstår, på nåværende tidspunkt, lite hensiktsmessig å lage utfylling i sjøen for etablering av parkeringsplasser det allerede er dekning for.

Kommentar fra administrasjonen:

Tatt til orientering. Administrasjonen vil foreslå endring av formål for parkering i plankartet. Viser til kommentar fra tiltakshaver angående utfylling i sjø og etablering av parkeringsplasser.»

I planbeskrivelsen er det også angitt følgende:

«Brukere av båthavnen skal være grunneier av 207/3 samt 3 hytteeiere på Langøy, og parkering er i alle tilfellene allerede sikret andre steder i rimelig nærhet. Det foreslås for øvrig i bestemmelsene at det ved salg av båtplass skal fremvises tinglyst parkering i rimelig nærhet til anlegget.»

Vi er i utgangspunktet enig i kommunens konklusjon om at planen tilrettelegger for en begrenset utbygging, med båtplasser til beboere i området. Isolert sett taler dette for at parkeringsbehovet vil være noe begrenset. Vi vil likevel kort bemerke at det kan synes uheldig at S22 utvikles slik bit for bit, nettopp fordi det kan gjøre det utfordrende å finne gode helhetlige løsninger. Til tross for dette er vi kommet til at planen omfatter en svært begrenset del av området, - både arealmessig og med tanke på den bruk som det legges opp til (5 båtplasser). Vi kan derfor ikke se at reguleringsplanen bryter med de innholdsmessige hovedtrekk og rammer i områdereguleringen, til tross for at det åpnes for 5 båtplasser uten opparbeidelse av nye parkeringsplasser. Det er heller ikke innkommet merknader i saken fra eksterne fagmyndigheter vedr. dette. Samlet sett er vi da kommet til at det ikke er grunnlag for å konstatere at reguleringsplan for del av S22 Viga er i konflikt med pbl. § 12-3 tredje ledd, selv om det ikke er avsatt eget parkeringsareal ved denne delutbyggingen. Vi forutsetter imidlertid at parkering løses som helhet for området S22, slik bestemmelse § 4.1 a) i kommunedelplan for kystsonen i Spind forutsetter, ved en fremtidig planlegging og realisering av området.

Hva gjelder planens innhold vil vi avslutningsvis kort bemerke at selv om planen på et punkt avviker fra overordnet plan, mener vi klart at dette ligger innenfor planmyndighetens kompetanseområde å beslutte, da vi ovenfor er kommet til at de innholdsmessige hovedtrekk og rammer er ivaretatt. Kommunestyret er øverste planmyndighet, og har stor frihet knyttet til de skjønnsmessige vurderingene som ligger bak det konkrete innholdet i arealplanene.

Reguleringsvedtak er dessuten en type skjønnsmessig avgjørelse hvor Statsforvalteren ved sin vurdering skal legge stor vekt på hensynet til det kommunale selvstyre, jfr. fvl. § 34, andre ledd.



Hensynet til det kommunale selvstyret tilsier at det ikke foreslås endringer i de valg kommunen har gjort her. På denne bakgrunn opprettholdes kommunestyrets reguleringsvedtak av 01.02.2024. Det betyr at klager ikke har fått medhold i sin klage.

Statsforvalterens vedtak

Kommunestyrets vedtak av 01.02.2024 om detaljregulering del av S22 Viga opprettholdes under henvisning til begrunnelsen over. Klagen fra Farsundadvokatene pva. Kirsten Marie Pedersen tas ikke til følge.

Statsforvalterens vedtak i klagesaken er endelig og 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.

Klager er underrettet om vedtaket ved kopi av dette brevet.

Med hilsen

Monica Bjørkholt Breive (e.f.)
justis og kommuneøkonomidirektør
Justis og kommuneøkonomiavdelingen

Toril Smith Konradsen
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

FARSUNDADVOKATENE AS
Anders Landa
Kirsten Marie Pedersen

Postboks 300
Eikeset 13
Vigeveien 106

4554	FARSUND
4032	Stavanger
4550	Farsund