



Tvedestrand kommune
Teknikk-, plan og naturutvalg
Postboks 38
4901 TVEDESTRAND

Sendt på epost til
Utvalgssekretær Elias Lien
Elias.lien@tvedestrand.kommune.no
og
Svein Olav Dale
svein.o.dale@tvedestrand.kommune.no

Vår referanse:
104137/1591321

Ansvarlig advokat:
Olav Pedersen

Dato:
1. februar 2019

VEDRØRENDE FORSLAG TIL BYGGE- OG DELINGSFORBUD – REGULERINGSPLAN FOR DEL AV ØSTERÅ

1 INNLEDNING

Vi henvender oss på vegne av Antikvarisk Eiendom Tvedestrand, og viser til rådmannens forslag til vedtak av 23.01.2019, deres sak nr. 2007/1125-78.

Rådmannen har innstilt på at reguleringsplanvedtaket i 2013 synes å være fattet på feil forutsetninger, og planområdet er derfor i behov for revisjon eller oppheving, jf. pbl. § 12-14.

Det er videre foreslått å innføre midlertidig forbud mot fradeling eller bygge- og anleggstiltak frem til planspørsmålet er endelig avgjort.

Rådmannens innstilling bygger på to forhold, støy fra skytebane og geometrisk utforming av veien.

Vi skal nedenfor redegjøre for hvorfor disse forholdene ikke tilsier at planen må revideres, og at planen synes å være vedtatt i samsvar med kommunestyrets forutsetninger. Vår part har spilt med åpne kort under planbehandlingen, og har innrettet seg i tillit til planvedtaket som ble fattet i 2013. Det er da ikke behov for revisjon av planen, og det kan i alle tilfelle ikke være behov for midlertidig bygge- og deleforbud.

Dersom kommunen likevel skulle ønske å revidere planen vil vi minne om at vår part har nedlagt betydelige ressurser i tilknytning til planen og har innrettet seg på at denne kan gjennomføres. Vår part vil ved et bygge- og deleforbud uforskyldt lide et betydelig tap. Vi vil derfor sterkt oppfordre kommunen til ikke å nedlegge bygge- og deleforbud, og til å klargjøre at utbygging inkludert vei kan bygges i samsvar med de mindre endringer kommunen eventuelt ser behov for.



Antikvarisk Eiendom Tvedestrand har varslet at de må vurdere alle muligheter, inkludert erstatningssøksmål, dersom kommunen nå endrer den planen vår part i god tro har innrettet seg etter.

Vi vil redegjøre for dette nedenfor.

2 VEDRØRENDE STØY FRA SKYTEBANE

Rådmannens innstilling vedrørende støy synes å bygge på en oppfatning om at støyrapporten fra Sinus AS skulle vært del av beslutningsgrunnlaget da kommunen vedtok reguleringsplanen i 2013.

Vi har i brev av 11.01.19 til Tvedestrand kommune v/ Svein Olav Dale redegjort for hvorfor støyrapporten fra Sinus AS datert 14.06.10 ikke kan legges til grunn. Multiconsult AS har påvist i to rapporter datert 14.04.11 og 04.01.19 at flere av forutsetningene som rapporten fra Sinus AS bygger på, blant annet for grovt detaljnivå, gjør at konklusjonen fra den rapporten ikke gir et riktig bilde.

Dersom rapporten fra Sinus AS hadde vært en del av beslutningsgrunnlaget ville det ikke bidratt til en korrekt opplysning av saken. Når administrasjonen i kommunen nå henviser til manglende fremleggelse av Sinus rapport så kan vi ikke se at det er redegjort for hvorfor denne rapporten skulle vært vurdert av kommunen.

Administrasjonen har således ikke påvist noen faktiske feil ved Multiconsult AS rapporter, eller av deres vurdering av manglene ved Sinus AS rapport. Det er heller ikke vist til noe rettslig grunnlag for hvorfor det skulle utgjøre en saksbehandlingsfeil at rapporten fra Sinus AS ikke er fremlagt.

Det er i innstillingen referert summarisk til det som av administrasjonen kalles «Hovedforskjellen mellom de to rapportene» - støy fra Skeetbanen. Videre har administrasjonen vist til at Multiconsult AS siste rapport «hevder» at tomtene kommer på utsiden av støysonen dersom de nyeste retningslinjene legges til grunn.

Dette gir ikke en god gjengivelse av Multiconsult AS sine rapporter. Multiconsult AS er tydelige på at tomtene kommer utenfor støysonen på grunn av flere forhold som det redegjøres for i de to rapportene. Fra konklusjonen av brevet den 4. januar 2019 hitsettes:

Oppsummering av våre konklusjoner

I korthet kan våre vurderinger oppsummeres som følger:

- Ett rett støysonekart må basere seg på «representativ skyting» hva angår både brukstid og skyteretning samt også utføres med fin gridopløsning for å få et riktigst mulige bilde av terrengskjeming
- Tvedestrand kommune anbefales å få utført nye beregninger etter endrede støygrenser og parametre for skytebanestøy i revisjonen av T-1442 fra år 2016, slik at man kan trekke oppdaterte konklusjoner mht. reguleringsplaner i nærområdet til skytebanen
- Korreksjon av tidligere beregninger mot oppdatert retningslinje fra år 2016 viser klart at reguleringsområdet er utenfor rød støysone

På tross av dette, og på tross av at administrasjonen ikke har funnet faktiske mangler ved Multiconsult AS sine vurderinger synes administrasjonen å vektlegge at den har mottatt

«flere kommentarer fra beboere på Østerå som mener at støyen fra skytebanen til tider er sjenerende selv om deres boliger ligger utenfor rød sone, men det er aldri fremmet formell klage.»

Det fremstår ikke å være i tråd med kravet til forsvarlig saksbehandling dersom kommunen på bakgrunn av udokumenterte/uformelle henvendelser beslutter å nedlegge midlertidig bygge/delingsforbud. Hvis Tvedestrand kommune på denne bakgrunn bestemmer seg for å nedlegge midlertidig bygge- og deleforbud fremstår vedtaket som bygget på mangelfullt faktisk grunnlag og dermed vil skjønnsutøvelsen også fremstå som så mangelfull at det grenser mot myndighetsmisbruk.

De vanlige krav til saksbehandling, begrunnelse og korrekt faktisk grunnlag etter forvaltningsloven gjelder for et enkeltvedtak som bygge- og deleforbud. I dette tilfellet er vedtaket meget inngripende overfor vår part, og kravene til saksbehandling skjerpes. Et vedtak som bygger på uriktige faktiske forutsetninger, eller som har grunnleggende mangler ved skjønnsutøvelsen (myndighetsmisbruk) vil kunne være ugyldig og danne grunnlag for erstatningssøksmål, sml. Pedersen mfl. Plan- og bygningsrett, 2. utg. del 2 s. 128.

På denne bakgrunn anmoder vi kommunen sterkt om ikke å nedlegge midlertidig bygge- og deleforbud her.

3 VEDRØRENDE GEOMETRISK UTFORMING AV VEI

3.1 Samsvar mellom plankart, bestemmelser, og profiler

Av innstillingen fremgår det at «i vedtak av 11.9.2012 satt kommunestyret krav til at maksimal stigning på veien ikke skulle overstige 1:8, det vil si 12,5%.

Dette er i hovedsak i samsvar med planvedtaket av 18.06.13. Av bestemmelsene pkt. 4.2, 1. pkt fremgår det at kommunen i 2013 gjorde en endring for en del av strekningen. Kommunen har således vedtatt at:



«Fagermyrveien legges om og senkes slik at strekningen øst for Fløyheia blir maks 1:8. (gjelder en strekning på 80-100 meter).»

Når det gjelder den kortere strekningen som har maksimalt 14,5 % stigning så fremgår det av bestemmelsene, pkt. 4.2, annet pkt:

«Kryss med Sandveien heves som vist på plankart og konstruksjonstegninger datert 07.06.13 vedlagt planforslaget.»

Det fremgår også tydelig av konstruksjonstegningene av 07.06.13 at stigning er opp til 14,5 % på et kortere strekk.

Dette fremgår også direkte av plankartet. I utsnitt 1:200 av plankartet kan man for eksempel ta utgangspunkt i der hvor markerte høydemeter går fra 12-13 meter, 13-14 meter og 14-15 meter er det 6,9 meter mellom, hvilket gir en stigning på 1:6,9 (14,5 %).

Om bakgrunnen for disse endringene har vår parts plankonsulent Asplan Viak AS (AV) forklart at det ble gjort for å unngå omlegginger av veien. AV har forklart til oss at dette var forhold som var kjent både for kommunen og for forslagsstiller med henvisning til planbeskrivelsen og vedtak i komiteen av 13.05.13.

Av planbeskrivelsen pkt. 5a er det presisert at krav til maksimal stigning på 1:8 gjelder bakken øst for Fløyheia. I vedtaket av 13.05.13 pkt. 3 er det krevd utsnitt av plankart i målestokk 1:200 eller større for den relevante delen. Av planbeskrivelsen s. 12 fremgår det at

«Planforslag revidert 07.06.13 er rettet i tråd med vedtaket i komiteen for Teknikk, plan og natur i møte 13.05.13.»

Planbeskrivelsen kan således tyde på at revisjonen til 14,5 % stigning på et kortere strekk av veien var i samsvar med komiteens forståelse.

Vi har etter dette ut fra plandokumentene ikke grunnlag for å konkludere med at endringen til maksimalt 14,5 % stigning var i strid med forutsetningene til kommunen da planen ble vedtatt.

3.2 Trafikkfare

Antikvarisk Eiendom Tvedestrand og AV har vanskelig for å se at det er noen trafikkfare forbundet med et kort rett strekk som her med inntil 14,5 % stigning på en lite trafikkert veg.

Til sammenligning synes andre kommuner å godta høyere stigning avhengig av trafikken på vegen, og om den er både vinter og sommeråpen. For de minst trafikkerte hytteveiene har for eksempel Sirdal kommune godtatt inntil 18 % stigning på sommerveg og inntil 16 % stigning på vinterveg.¹ Vi vedlegger

¹ Tilgjengelig på nettsidene

https://www.sirdal.kommune.no/getfile.php/3870276.2531.wzubsqwjjqjmn/Vegnormal_Sirdal_kommune_010313.pdf



Bilag 1: Retningslinjer til bruk for planlegging av private veger til fritidseiendommer i Sirdal

Dersom kommunen mener at det utgjør en reell trafikkfare å gå fra 12,5 % til 14,5 % på et kortere rett strekk av den aktuelle veien bør det dokumenteres hva denne økningen av faren er begrunnet i.

3.3 Ikke behov for omregulering eller midlertidig bygge- og deleforbud

Etter gjennomgangen ovenfor er det vanskelig å se at det skulle være behov for en omregulering eller bygge- og deleforbud. Det synes ikke å foreligge uriktige forutsetninger for planvedtaket, og det er ikke redegjort for hvorfor hensynet til trafikksikkerhet skulle tilsi et bygge- og deleforbud.

Med vennlig hilsen
Harris Advokatfirma AS

Henrik Lande
Senioradvokat
hl@harris.no
902 98 894