RINGERIKE KOMMUNE

Arkiv:	PLANID-439, PLANNAVN-Detaljregulering for Hvervenkastet, PLANTYPE-35, FA-L12, ESA ARKIV-17/161
Journalpostnr.:	20/10266-19
Saksbehandler:	Grethe Tollefsen
Dato:	18.08.2022

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
67/22	Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning	05.09.2022
32/22	Formannskapets Strategi og plan	14.09.2022
114/22	Kommunestyret	29.09.2022

Detaljregulering nr. 439 Hvervenkastet - realitetsbehandling av klage

Vedtak som innstilling fra Formannskapets Strategi og plan - 14.09.2022 - 32/22

1. Kommunestyret tar klagen til følge, og sender saken tilbake til administrasjonen for ny behandling av reguleringsplan nr. 439 Hvervenkastet, jf. forvaltningsloven § 33.

2. Kommunestyret opprettholder vedtaket av reguleringsplan nr. 439 Hvervenkastet for de deler som ikke berører klagers eiendom gnr/bnr 38/135.

3. Ved ny behandling av planen skal opprinnelig reguleringsplan fra 1989 legges til grunn for klagers eiendom, gnr/bnr 38/135, men slik at det avsettes eget areal til parkering og bevertning. På denne måten beholdes hovedintensjonene i opprinnelig reguleringsplan.

4. For reguleringsformål bevertning skal det legges inn rekkefølgekrav om gang/sykkelvei og eventuelle andre forbedringstiltak for myke trafikanter dersom det fremmes endringsforslag eller byggesøknader på eiendommen.

5. Det tas sikte på at ny behandling av regulering plan 439 Hvervenkastet følger en forenklet planprosess, jf plan- og bygningsloven § 12-14 andre ledd og vedtas av administrasjonen.

Rådmannens innstilling:

1. Kommunestyret tar klagen til følge, og sender saken tilbake til administrasjonen for ny behandling av reguleringsplan nr. 439 Hvervenkastet, jf. forvaltningsloven § 33.

2. Kommunestyret opprettholder vedtaket av reguleringsplan nr. 439

Hvervenkastet for de deler som ikke berører klagers eiendom gnr/bnr 38/135.

3. Ved ny behandling av planen skal opprinnelig reguleringsplan fra 1989 legges til grunn for klagers eiendom, gnr/bnr 38/135, men slik at det avsettes eget areal til parkering og bevertning. På denne måten beholdes hovedintensjonene i opprinnelig reguleringsplan.

4. For reguleringsformål bevertning skal det legges inn rekkefølgekrav om gang/sykkelvei og eventuelle andre forbedringstiltak for myke trafikanter dersom det fremmes endringsforslag eller byggesøknader på eiendommen.

5. Det tas sikte på at ny behandling av regulering plan 439 Hvervenkastet følger en forenklet planprosess, jf plan- og bygningsloven § 12-14 andre ledd og vedtas av administrasjonen.

Klikk eller trykk her for å skrive inn tekst.

Kommunestyret 29.09.2022:

Behandling:
Ordfører foreslo voteringsrekkefølge, som ble enstemmig vedtatt.

Avstemming:
Formannskapets innstilling ble enstemmig vedtatt.

1-KS- 114/22 Vedtak:

1. Kommunestyret tar klagen til følge, og sender saken tilbake til administrasjonen for ny behandling av reguleringsplan nr. 439 Hvervenkastet, jf. forvaltningsloven § 33.

2. Kommunestyret opprettholder vedtaket av reguleringsplan nr. 439 Hvervenkastet for de deler som ikke berører klagers eiendom gnr/bnr 38/135.

3. Ved ny behandling av planen skal opprinnelig reguleringsplan fra 1989 legges til grunn for klagers eiendom, gnr/bnr 38/135, men slik at det avsettes eget areal til parkering og bevertning. På denne måten beholdes hovedintensjonene i opprinnelig reguleringsplan.

4. For reguleringsformål bevertning skal det legges inn rekkefølgekrav om gang/sykkelvei og eventuelle andre forbedringstiltak for myke trafikanter dersom det fremmes endringsforslag eller byggesøknader på eiendommen.

5. Det tas sikte på at ny behandling av regulering plan 439 Hvervenkastet følger en forenklet planprosess, jf plan- og bygningsloven § 12-14 andre ledd og vedtas av administrasjonen.

Formannskapets Strategi og plan 14.09.2022:

Behandling:
Ordfører foreslo voteringsrekkefølge, som ble enstemmig vedtatt.

Avstemming:
Hovedutvalgets (HMA) innstilling ble enstemmig vedtatt som formannskapets innstilling til kommunestyret.

FS2- 32/22 Vedtak:

1. Kommunestyret tar klagen til følge, og sender saken tilbake til administrasjonen for ny behandling av reguleringsplan nr. 439 Hvervenkastet, jf. forvaltningsloven § 33.

2. Kommunestyret opprettholder vedtaket av reguleringsplan nr. 439 Hvervenkastet for de deler som ikke berører klagers eiendom gnr/bnr 38/135.

3. Ved ny behandling av planen skal opprinnelig reguleringsplan fra 1989 legges til grunn for klagers eiendom, gnr/bnr 38/135, men slik at det avsettes eget areal til parkering og bevertning. På denne måten beholdes hovedintensjonene i opprinnelig reguleringsplan.

4. For reguleringsformål bevertning skal det legges inn rekkefølgekrav om gang/sykkelvei og eventuelle andre forbedringstiltak for myke trafikanter dersom det fremmes endringsforslag eller byggesøknader på eiendommen.

5. Det tas sikte på at ny behandling av regulering plan 439 Hvervenkastet følger en forenklet planprosess, jf plan- og bygningsloven § 12-14 andre ledd og vedtas av administrasjonen.

Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning 05.09.2022:

Behandling:
Leder foreslo voteringsrekkefølge som ble enstemmig vedtatt.

Avstemming:
Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt som Hovedutvalgets (HMA) innstilling til Formannskapet.

HMA- 67/22 Vedtak:

1. Kommunestyret tar klagen til følge, og sender saken tilbake til administrasjonen for ny behandling av reguleringsplan nr. 439 Hvervenkastet, jf. forvaltningsloven § 33.

2. Kommunestyret opprettholder vedtaket av reguleringsplan nr. 439 Hvervenkastet for de deler som ikke berører klagers eiendom gnr/bnr 38/135.

3. Ved ny behandling av planen skal opprinnelig reguleringsplan fra 1989 legges til grunn for klagers eiendom, gnr/bnr 38/135, men slik at det avsettes eget areal til parkering og bevertning. På denne måten beholdes hovedintensjonene i opprinnelig reguleringsplan.

4. For reguleringsformål bevertning skal det legges inn rekkefølgekrav om gang/sykkelvei og eventuelle andre forbedringstiltak for myke trafikanter dersom det fremmes endringsforslag eller byggesøknader på eiendommen.

5. Det tas sikte på at ny behandling av regulering plan 439 Hvervenkastet

følger en forenklet planprosess, jf plan- og bygningsloven § 12-14 andre ledd og vedtas av administrasjonen.

Parter:
Forslagsstiller: Fossen Eiendom AS
Grunneier på gnr/bnr 38/119: Møbellageret Arnfinn H Bakke AS.
Klager, eier av gnr/bnr 38/135: Kastet Eiendom AS og Ringerike Gjestegård AS

Sammendrag:
I denne saken skal kommunestyret realitetsbehandle en klage på vedtak av nr. 439 detaljregulering for Hvervenkastet, behandlet 25.06.2020, der klagen ble avvist.
I brev fra Fylkesmannen i Oslo og Viken (nå Statsforvalteren i Oslo og Viken) datert 17.12.2020, er følgende vedtak fattet:
Kommunens vedtak av 25.6.2020 oppheves. Klagen har ført frem. Vedtaket er fattet med hjemmel i pbl. § 1-9 og forvaltningsloven § 34. Vedtaket er endelig og kan ikke påklages videre, jf. forvaltningsloven § 28 tredje ledd.

Klagen knytter seg til klart avgrensede deler av reguleringsplanen. Rådmannen anbefaler at klagen tas til følge og anbefaler at saken sendes tilbake til administrasjonen for ny behandling og endring av reguleringsplanen etter forenklet prosess, jf plan- og bygningsloven § 12-14. I ny behandling skal arealbruken i opprinnelig reguleringsplan ivaretas for gnr/bnr 38/135, og det må legges et rekkefølgekrav på det avgrensede området på en slik måte at vegmyndigheten ikke vil fremsette ny innsigelse til planen.

Innledning/Bakgrunn:
Bakgrunnen for saken er at kommunestyret i møte 03.03.2020, sak 22/20, vedtok detaljregulering for Hvervenkastet. Forslagsstiller for reguleringen er Fossen Eiendom AS, og grunneier er Møbellageret Arnfinn H Bakke AS på gnr/bnr 38/119.

Klager er eier av gnr/bnr 38/135 Kastet Eiendom AS og Ringerike Gjestegård AS.

Hensikten med planen er å legge til rette for opprettelsen av en dagligvareforretning på gnr/bnr 38/119 i eksisterende bygningsmasse i Møbellagerets gamle lokaler.

Tidslinje for tidligere saksbehandling og vedtak:

06.11.2017 Politisk oppstart av planarbeid i HMA, sak 70/17: Oppstart av detaljregulering for Hvervenkastet.
21.11.2017 Politisk oppstart av planarbeid i formannskapet, sak 30/17: Oppstart av detaljregulering for Hvervenkastet.
03.12.2018 1. gangsbehandling av detaljregulering i HMA, sak 88/18.
11.12.2018 1. gangsbehandling av detaljregulering i Strategi og plan, sak 36/18.
16.02.2019 Frist høring og offentlig ettersyn. Innsigelse fra Statens vegvesen som ber om bedre løsning for gående og syklende.
11.11.2019 Oversender revidert planforslag til innsigelsesmyndighet.
29.11.2019 Statens vegvesen trekker innsigelsen.
12.12.2019 Revidert planutkast på bakgrunn av kommentarer fra Statens vegvesen mottatt der gang-/sykkelveien (fortau) er med.
22.01.2020 2. gangsbehandling av detaljregulering i Strategi og plan, sak 2/20.
03.03.2020 2. gangsbehandling av detaljregulering med vedtak av plan i kommunestyret, sak 22/20.
25.06.2020 Klagebehandling i kommunestyret sak nr. 89/20 der klagen ble avvist.
10.09.2020 Kommunestyret behandlet klage på avvisningsvedtaket i sak 113/20 der avvisningsvedtaket ble opprettholdt.
23.09.2020 Kommunen oversender saksdokumentene til Fylkesmannen i Oslo og

Viken.

12.10.2020 HMA vedtok midlertidig dispensasjon fra rekkefølgekrav i 2 år for bygging av fortau på klagers grunn, sak 76/20.

17.12.2020 Fylkesmannen i Oslo og Viken har vedtatt at kommunestyrets vedtak fra 25.06.2020 oppheves og at klagen har ført fram. Vedtaket er endelig og kan ikke påklages.

Innsigelse fra Statens vegvesen

Planforslaget var på høring og offentlig ettersyn i perioden 11.12.2018-16.02.2019. Det var ikke gang- og sykkelveg i utkast til plankart og Statens vegvesen fremmet innsigelse til planforslaget blant annet på grunn av manglende løsning for gående og syklende. Som følge av dette ble det gjort endringer i planen og i plankartet for å ivareta fotgjengere og syklister på en bedre måte. En gang-/sykkelveg ble lagt inn i reguleringsplanen over forslagsstiller og klagers grunn.

Reguleringsplanen vedtatt av kommunestyret

Ved 2.gangsbehandlingen i kommunestyret den 03.03.2020 ble reguleringsplanen vedtatt med gang-/sykkelveg over Ringerike Gjestegårds grunn.

Grunneier, Kastet Eiendom AS, klager på kommunestyrets vedtak

Gangvegen det klages på, ble regulert som felt o_SGS. Gangfeltet går over Møbellagerets og Gjestegårdens grunn, langs Osloveien og på nivå med kanten av parkeringsplassen. Denne kom inn i planen mellom 1.- og 2. gangsbehandling av planen, og det ble opplyst om dette i saksfremlegget til andregangsbehandlingen av planen. Gangveien ble likevel ikke varslet på formell måte til berørte parter på nytt.

Parkeringsarealene i planområdet har i alle år vært delt mellom de to grunneierne. Dette forholdet ble ikke bestridt av noen av partene, og ble lagt til grunn i reguleringsplanen. Etter kunngjøring av planvedtaket kom det inn klage på vedtaket, fremsatt av Kastet Eiendom AS, som ikke vil ha gang-/sykkelveg over sin eiendom. Begrunnelsen var at gangvegen tar for mye av arealet som brukes til parkering for besøkende til Gjestegården. Klagen ble mottatt etter klagefristen på 3 uker.

Fossen Utvikling AS kommenterte klagen som forslagsstiller og mente at de har håndtert saken riktig etter loven. Forslagsstiller viste til at det er felles bruk og drift av alle parkeringsplassene og mente at dette er basert på en gjensidig avtale om felles bruk av utearealene som har eksistert siden 1990. Videre viste Fossen Utvikling AS til at de faktiske inngrepene på Kastet sin eiendom er svært begrensede, og at det med felles disponering av parkeringsplassene ble flere parkeringsplasser med den nye situasjonsplanen enn det det har vært tidligere.

Klagesaken behandles av kommunestyret

Klagesaken ble avvist av kommunestyret i møte 25.06.2020, og dette enkeltvedtaket ble påklaget av klager, Kastet Eiendom AS.

Avvisningsvedtaket ble opprettholdt i kommunestyret i møte 10.09.2020, og deretter oversendt til Fylkesmannen i Oslo og Viken.

Fylkesmannens behandling av klagen

Fylkesmannen i Oslo og Viken fattet 17.12.2020 vedtak om at kommunestyrets vedtak fra 25.06.2020 oppheves. Følgen av opphevingen er at klagesaken må realitetsbehandles fordi endringen av planen mellom 1-. og 2.gangsbehandling ikke ble varslet på rett måte.

Begrunnelsen for opphevingen er at klager ikke ble varslet etter plan- og bygningsloven § 12-10 annet ledd om at deler av eiendommen 38/135 ble foreslått regulert til gang-/sykkelveg før vedtaket av reguleringsplanen. Slik Fylkesmannen vurderer det, er dette et forhold som klageren burde hatt mulighet til å uttale seg om før endelig vedtak av

reguleringsplan.

I Fylkesmannens behandling av saken fikk kommunen medhold i at klagen var for sent innkommet, og at klager kunne lastes for fristoversittelsen. Fylkesmannen legger i likhet med kommunen til grunn at klagen ikke kan tas til behandling med henvisning til fvl. § 31 første ledd bokstav a.

Midlertidig dispensasjon fra krav om å bygge fortau
Det må i tillegg opplyses at Hovedkomiteen for miljø- og arealforvaltning har gitt midlertidig dispensasjon, i 2 år, i byggesak behandlet i HMA 12.10.2020, sak 76/20. I vedtaket er det gitt midlertidig dispensasjon fra rekkefølgebestemmelser i reguleringsplanen som krever etablering av fortau før det gis brukstillatelse på dagligvarebutikken. Gang-/sykkelveg er dermed ikke bygget over klagers grunn.

Kommunen jobber videre med forslag til en eventuell løsning av saken.

Tidslinje etter Fylkesmannens vedtak:

23.06.2021 Kommunen orienterer partene om videre framdrift av saken
08.07.2021 Kommunen oversender et forslag til mindre endring av planen til klager
01.09.2021 Kommunen mottar brev fra klager som går imot forslaget til mindre endring
09.09.2021 Nytt forslag til endring av planen utarbeides
28.03.2022 Kommunen oversender nytt forslag om endring til Statens vegvesen og partene, i dette forslaget er arealene på klagers grunn redusert betraktelig (fra opprinnelig 235m² til 94m²)
25.04.2022 Befaring til Gjestegården med grunneier, Kastet Eiendom AS, og kommunen.
29.04.2022 Kommunen mottar brev fra Statens vegvesen, der det foreslås en løsning som vegmyndigheten kan godta. Det er denne løsningen som kommunen vil bygge sitt endringsforslag på.
15.06.2022 Forslaget om løsning fra Statens vegvesen (datert 29.04.2022) ble oversendt til klager.
24.06.2022 Kommunen mottar e-post fra klagers advokat der det fremgår at klagende part er positiv til endring av planen slik Statens vegvesen foreslår.

Statens vegvesens forslag til løsning
Statens vegvesen motsetter seg at det legges fortau inn på eiendomsområdet til E16, dette vil gi grunnlag for ny innsigelse fra vegvesenet.
Endringsforslaget som Statens vegvesen foreslår går ut på at den delen av planen som berører klagers eiendom tas ut av reguleringsplanen i detaljregulering 439 - Hvervenkastet, slik at opprinnelig reguleringsplan fra 1989 med bestemmelser vedtatt 30.11.1989 opprettholdes for denne eiendommen. Fortau langs klagers eiendom, og eventuelle andre tiltak der, utsettes da til det måtte bli fremmet endringsforslag eller byggesøknader på den eiendommen.

Et slikt forslag har klager bekreftet kan være en god løsning, se vedlegg datert 24.06.2022. Rådmannen vurdere at kommunen kan jobbe videre mot en slik løsning av denne saken.

Juridiske forhold:
Statsforvalteren (tidligere Fylkesmannen) har fattet vedtak 17.12.2020 om at klagen fra Kastet Eiendom AS på kommunens vedtak av detaljregulering i plan 439 - Hvervenkastet har ført fram. Vedtaket er fattet med hjemmel i pbl. § 1-9 og forvaltningsloven § 34. Etter forvaltningsloven § 28 tredje ledd er Fylkesmannens vedtak endelig og kan ikke påklages videre.

Etter plan- og bygningsloven § 12-12, jf. § 1-9 kan kommunestyrets endelige vedtak av

reguleringsplan påklages. Fylkesmannen (nå Statsforvalteren) er klageinstans for enkeltvedtak etter plan- og bygningsloven og gjør endelig vedtak. Før klagen sendes til endelig vedtak skal klagen behandles av kommunen.

Kommunestyret skal nå realitetsbehandle klagen fra Kastet Eiendom AS.

Kommunen kan ta klagen til følge eller velge å avvise klagen ved å ikke ta klagen til følge. Dersom klagen tas til følge, innebærer dette et nytt enkeltvedtak som kan påklages av en part eller annen med rettslig klageinteresse i saken, jf. forvaltningsloven § 28. Fristen for å klage er 3 uker.

Dersom kommunestyret velger å avvise klagen, sendes saken til Statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig avgjørelse.

Økonomiske forhold:
Kommunen foreslår å gjøre arbeidet med endring av planen etter forenklet prosess på en måte som ikke innebærer at forslagsstiller ved forrige regulering må opparbeide gang-/sykkelveg over klagers grunn. Det opprinnelige rekkefølgekravet, som det er gitt dispensasjon for i byggesak 76/20, faller dermed bort.

Utover å utarbeide nytt endret forslag til reguleringsplan vil ikke kommunen få økonomiske konsekvenser av reguleringsendringen.

Alternative forslag til vedtak:
Alternativ 1:
1.Kommunestyret opprettholder vedtaket i sak 20/20 ved 2. gangsbehandling av detaljregulering nr.439 Hvervenkastet, som ble fattet 03.03.2020.
2. Saken oversendes Statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig avgjørelse.

Alternativ begrunnelse for alternativt vedtak 1:
Som begrunnelse for alternativt vedtak 1, kan kommunestyret finne at det kan være en saksbehandlingsfeil at klager ikke ble informert om endring fra 1. gangsbehandling til 2.-gangsbehandling som gjaldt gang- og sykkelvei over hans eiendom. Kommunestyret mener likevel at feilen ikke har virket inn på vedtaket, og at vedtaket derfor må være gyldig. Det vises til forvaltningsloven § 41.

Konsekvensen av å gjøre et vedtak etter alternativ 1, kan være at Statsforvalteren velger å oppheve hele planen, og eventuelt sender saken tilbake til kommunen for ny behandling. Da vil gammel plan fra 1989 gjelde fram til ny regulering eventuelt blir gjennomført. Den gamle reguleringsplanen gir ikke adgang til å etablere dagligvareforretningen på den aktuelle tomta, dette er spesifisert i planbestemmelsene til gammel plan.

Rådmannen har forstått kommunestyret dit hen at det er ønskelig å ha en dagligvareforretning på dette området, og vil derfor fraråde å fatte slikt alternativt vedtak i saken.

Alternativ 2:
1. Kommunestyret sender saken tilbake for ny behandling med retningslinjer om at reguleringsplanen skal hjemle dagligvareforretning og ivareta myke trafikanter.

Alternativ begrunnelse for alternativt vedtak 2:
Som begrunnelse for alternativ 2, kan kommunestyret finne at klagen er begrunnet, men mener at det må reguleres inn gang- og sykkelvei over klagers eiendom gnr/bnr 38/135. Kommunestyret kan derfor finne at saken må sendes tilbake for ny behandling der det bes om at dagligvareforretning og fortau over klagers eiendom reguleres inn.

Konsekvensen av å vedta alternativ 2 er at reguleringsplanen 439 - Hvervenkastet ikke

kan anses som gyldig. Reguleringsplanen må da på ny høring og offentlig ettersyn, der også klager får anledning til å uttale seg. Ved eventuelt vedtak av planen etter høring og offentlig ettersyn gis det klagemulighet for parter og andre med rettslig klageinteresse. En klage på denne reguleringen må så behandles og etter hvert oversendes Statsforvalteren i Oslo og Viken for endelig avgjørelse.

Rådmannen fraråder kommunestyret å vedta alternativ 2 ettersom en slik saksbehandling vil ta uforholdsmessig mye tid både for partene i reguleringssaken og befolkningen for øvrig med lite forutsigbarhet for alle involverte parter.

Rådmannens vurdering:
Slik saken er opplyst for Fylkesmannen, ble ikke klager varslet etter plan- og bygningsloven § 12-10 annet ledd om at deler av eiendommen 38/135 ble foreslått regulert til gangvei/sykkelvei før reguleringsvedtaket ble truffet. Fylkesmannen vurderer at dette er et forhold som klageren burde hatt foranledning til å uttale seg om før reguleringsvedtaket ble truffet.

Med vedtaket fra Fylkesmannen i Oslo og Viken datert 17.12.2020, der kommunens vedtak av 25.06.2020 oppheves og at klagen har ført frem, må klagen realitetsbehandles.

Innholdet i klagen

Vurderingstema 1
Klager hevder å ikke ha blitt forespurt av forslagsstiller om tillatelse til å benytte klagers eiendom til å anlegge gangveg og klager dermed på vedtaket av detaljregulering nr. 439 Hvervenkastet.

Fossen Utvikling AS, som forslagsstiller, har kommentert klagen. De skriver at de har håndtert saken riktig etter loven.

Gangvegen kom inn i planen mellom 1. og 2. gangsbehandling fordi Statens Vegvesen hadde innsigelse til planen ved offentlig ettersyn. Ved å regulere inn et felt for gang-/sykkelveg (arealformål o_SGS) kunne SVV trekke sin innsigelse. Endringen ble varslet til Statens vegvesen. Fylkesmannen påpeker imidlertid at endringen av planen ikke ble varslet ut til alle berørte parter i saken før reguleringsvedtaket ble fattet. Rådmannen merker seg Fylkesmannens vurdering, og tar dette til etterretning.

Vurderingstema 2
Klager skriver videre at den foreslåtte inngripen i eiendommen gnr/bnr 38/135 som eies av Kastet Eiendom AS og Ringerike Gjestegård AS vil føre til at parkering på deres eiendom vil bli betydelig forverret.

Gang-/sykkelvegen var et krav fra Statens vegvesen som måtte oppfylles for at vegvesenet kunne trekke sin innsigelse til planen. Statens vegvesen har gjort det klart at de ikke vil ha et slikt anlegg på sin eiendom.

Forslagsstiller har kommentert dette, og mener at de faktiske inngrepene på Kastet sin eiendom er svært begrensede, og med felles disponering av parkeringsplassene er det med den nye situasjonsplanen flere parkeringsplasser enn det det har vært tidligere.

Rådmannen kan se at gang-/sykkelvegen legger beslag på noe av klagers grunn og at parkeringsarealet blir noe snevret inn. Flere forslag til å løse innsigelsen fra Statens vegvesen der det ble påpekt manglende løsning for gående og syklende i planen er foreslått overfor partene, men uten at grunneier kan godta noen av disse løsningene. Statens vegvesen motsetter seg at det legges fortau inn på vegvesenets eiendom langs E16, dette vil gi grunnlag for ny innsigelse fra vegvesenet.

Statens vegvesen har foreslått en løsning som går ut på at den delen av planen som berører klagers eiendom tas ut av reguleringsplanen, slik at opprinnelig reguleringsplan med bestemmelser vedtatt 30.11.1989 opprettholdes for denne eiendommen. Fortau langs klagers eiendom, og eventuelle andre tiltak der, utsettes til det måtte bli fremmet endringsforslag eller byggesøknader på den eiendommen. Rådmannen mener at det bør være en mulighet for å komme klager og Statens vegvesen i møte ved å se på denne aktuelle løsningen i en forenklet planprosess.

Oppsummering
Kommunen har merket seg Fylkesmannens vedtak og påpeking av at endringen i reguleringsplanen, fra første gangsbehandling og fram til endelig vedtak i kommunestyret, ikke ble varslet etter pbl § 12-10 annet ledd, og tar dette til etterretning.

Rådmannen anbefaler at klagen tas til følge og foreslår overfor kommunestyret at endringen av reguleringsplanen kan forsøkes utført etter forenklet planprosess, jf pbl § 12-14.
Før det treffes vedtak i sak om endring av reguleringsplanen, skal planen forelegges berørte myndigheter og eiere av eiendommer som direkte berøres av vedtaket. Disse skal gis anledning til å uttale seg.

Tore Isaksen
Rådmann

Assisterende rådmann: Heming Herdlevær
Enhetsleder miljø- og arealforvaltning: Fridtjof Denneche
Avdelingsleder regulering: Ane Marie Rydland
Saksbehandler: Grethe Tollefsen

Vedlegg:
Plankart til 2. gangsbehandling
Reguleringsbestemmelser til 2. gangsbehandling
Situasjonplan
Saksutredning 2. gangsbehandling
Saksprotokoll - 2. gangsbehandling, kommunestyret
Klage fra Kastet Eiendom AS
Kommentar Fossen Utvikling as
Saksprotokoll - 439 Hvervenkastet -avvisning av klage
Opprettholder klage på avvisningsvedtak - protokoll
Vedtak i klagesak fra Fylkesmannen
Forslag tilø løsning Hvervenkastet brev fra Svv
Bekreftelse vedr. 439 detaljregulering Hvervenkastet