



GJEMNES KOMMUNE
Nordmørsvegen 24
6631 BATNFJORDSØRA

Saksbehandler, innvalgstelefon

Bente Thornes Kosberg, 71 25 84 78

Gjemnes kommune - vedtak i klagesak - reguleringsplan for ny sjukeheim og andre offentlige formål

Fylkesmannen stadfester kommunens vedtak. Klagen har dermed ikke ført frem.

Fylkesmannen viser til kommunens ekspedisjon av 15.05.19.

Kommunestyret har i møte den 02.04.19, under sak nr. 16/19, vedtatt reguleringsplan for ny sjukeheim og eventuelt andre offentlige formål i Gjemnes, med plankart, bestemmelser og planbeskrivelse revidert 25.02.19. Formålet med planen er å legge til rette for utbygging av nytt helsehus og eventuelt andre offentlige formål i Batnfjordsøra.

Dette vedtaket er påklaget av Miljøvernorganisasjonen Grønn Fremtid ved brev datert 23.04.19. Vedlagt klagen er en fagkyndig rapport om forhold i planen som klager mener er i strid med nasjonal lovgivning, med sannsynlighet for forurensing eller belastning på miljøet over kriterier fastsatt i nasjonal lovgivning. I rapporten pekes på kvikkleiresone 1850 Indergardslia, og det bes om at tiltak for eksisterende bebyggelse og anlegg innen kvikkleiresonen 1850 Indergardslia gjøres som del av planen, og at tiltak beskrives med en detaljeringsgrad som gir adekvat sikkerhet for gjennomførbarheten. Videre tar rapporten opp forhold knyttet til støy, og det bes om at konkrete terskelverdier i T-1442 fastsettes i planbestemmelsene. Det påpekes videre at det bør tas inn en bestemmelse som sikrer at kritiske funksjoner plasseres over en minstehøyde i forhold til flomfare.

Formannskapet behandlet klagen den 14.05.19, og under sak nr. 21/19 har de holdt fast på vedtaket i sak nr. 16/19. I medhold av plan- og bygningsloven (pbl) § 1-9 er saken etter dette oversendt fylkesmannen som klageinstans.

Når det gjelder bakgrunnen for saken ellers vises det til saksdokumentene.



Fylkesmannens merknader:

Klagen er levert innenfor lovbestemt klagefrist, og vilkårene for å behandle dette som en klagesak er oppfylt. Fylkesmannen kan etter dette prøve alle sider av saken, jf. forvaltningsloven § 34. Resultatet av klagebehandlingen kan bli at kommunens vedtak blir stadfestet eller opphevet. Fylkesmannen kan derimot ikke gjøre endringer i reguleringsplanen uten å legge saken frem for kommunen, jf. pbl. § 12-12.

De rettslige rammene for lovlig arealbruk i reguleringsplan er fastsatt i pbl. §§ 12-5, 12-6 og 12-7. Innenfor disse rammene vil spørsmålet om hva som er hensiktsmessig arealbruk være en vurdering som er underlagt kommunens frie skjønn, og fylkesmannen skal i klagebehandlingen vektlegge hensynet til det kommunale selvstyret, jf. forvaltningsloven § 34, 2. ledd. Under forutsetning av at de hensyn kommunestyret har lagt vekt på er saklige ut fra reguleringsmessige og alminnelige forvaltningsrettslige krav, er det i utgangspunktet opp til kommunestyret å avgjøre hvordan de ulike hensynene skal avveies. Ingen har derfor krav på at en eiendom skal brukes på en bestemt måte i plansammenheng.

Etter oreigningsloven § 2, 2. ledd kan vedtak om ekspropriasjon ikke gjøre «utan at det må reknast med at inngrepet tvillaust er til meir gagn enn skade». I lovforarbeidene er det forutsatt at dette rettskravet om interesseovervekt til fordel for inngrepet også skal gjelde ved vedtak om godkjenning av reguleringsplan.

Planområdet er på ca. 43 daa og er i hovedsak avsatt til bygge- og anleggsområde; offentlig eller privat tjenesteyting. Området skal benyttes til nytt bygg for Gjemnes sjukeheim eller til andre formål tilknyttet offentlig eller privat tjenesteyting, jf. reguleringsbestemmelsenes § 2.1. I tillegg er avsatt areal til vegformål, parkering, kollektivterminal, kommunaltekniske anlegg, gang-/sykkelveg samt område for bruk og vern av sjø og vassdrag.

Kvikkleirekartlegging utført i 2013/2014 viser at det aktuelle området ligger innenfor sone med potensiell fare for kvikkleireskred. I forbindelse med offentlig ettersyn har både NVE og Fylkesmannen hatt innsigelse til planforslaget inntil det dokumenteres at det foreligger tilfredsstillende sikkerhet mot kvikkleireskred.

Det er etter dette gjennomført geotekniske undersøkelser og vurderinger, jf. geoteknisk rapport fra ERA Geo av 27.11.18. Det konkluderes her med at området har tilfredsstillende sikkerhet mot kvikkleireskred. Deler av området er videre vist med hensynssone faresone skred og det er gitt planbestemmelser knyttet til detaljprosjekteringen. På denne bakgrunn må det anses tilstrekkelig avklart i planen at den planlagte utbyggingen lar seg realisere. Fylkesmannen og NVE har trukket sine innsigelser på dette punktet. Det kan likevel lokalt forekomme mindre områder med kvikkleire i avgrensede områder, som ikke er kartlagt. Det må derfor gjøres nærmere vurderinger i forbindelse med byggesak og detaljprosjektering.

Når det gjelder flom er det utarbeidet en flomsonekartlegging som konkluderer med at planområdet vil bli oversvømt av 200- og 1000-års flommer. Fylkesmannen har hatt innsigelse til planen inntil tilfredsstillende sikkerhet mot flom er ivaretatt. I plankartet er området vist med hensynssone – faresone flom HS_320_1-2, og det er gitt bestemmelser til denne. Det er videre i reguleringsbestemmelsene § 14.4 fastsatt at «*Kotehøyde ferdig gulv for alle nye bygg innenfor planområdet skal være minimum 3,8 m.o.h. Det tillates ikke bygg med kjeller for nye bygg innenfor planområdet.*» Fylkesmannen har trukket sin innsigelse etter revidering av planbestemmelsene. Krav til sikkerhet mot flom må etter dette anses ivaretatt i planen.



Planområdet grenser til E39, og det er her gjennomført en støykartlegging. Arealer som faller innenfor gul og rød støysone er vist med hensynssone støy i plankartet. Planen åpner for utbygging innenfor gul sone. Til denne hensynssonen er det gitt følgende bestemmelse i § 10: «Etter pbl § 26 stiller kommunen krav til tiltakshaver om at bygg og anlegg som oppføres i gul støysone trenger støyfaglig utredning som synliggjør støynivåer ved ulike fasader på de aktuelle bygningene og uteplasser. Ny bebyggelse kan oppføres dersom det kan dokumenteres at avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold. Utredning bør foreligge samtidig med søknad om rammetillatelse i byggesaken. Støytiltak iverksettes seinest samtidig med utbyggingen. Grenseverdiene oppført i T-1442 må ikke overstiges.»

T-1442 er en retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging. Gjennom denne reguleringsbestemmelsen er imidlertid denne retningslinjen gjort rettslig bindende. Klager mener at det i bestemmelsen må fastsettes mer konkrete hvilke verdier som skal legges til grunn.

Planbestemmelsen viser til «grenseverdiene» i T-1442. Planen legger til rette for ny bebyggelse, og det fremgår av retningslinjen at det er verdiene i pkt. 3.2 tabell 3 som vil komme til anvendelse her. I og med at disse grenseverdiene er gjort rettslig bindende kan det heller ikke ses at planen legger opp til å tillate avvik. Det er videre stilt krav til støyfaglig utredning i byggesaken og at støytiltak iverksettes senest samtidig med utbyggingen. Kommunen viser i denne sammenheng til at den støyfaglige utredningen i forbindelse med byggesaken vil avdekke detaljerte støyforhold for planlagt prosjekt som det ikke er mulig å avdekke på nåværende tidspunkt, da bygg(ene) ikke er ferdig prosjektert ennå.

Fylkesmannen har ingen vesentlige merknader til dette, og finner at krav til støy er fastsatt på en tilstrekkelig klar og entydig måte i planen.

Konklusjon

Ut fra de opplysningene som foreligger og etter en vurdering av de synspunkter som er lagt frem, har fylkesmannen ikke vesentlige merknader til saksbehandlingen eller kommunens arealbruksvurdering i denne saken. Klagen har dermed ikke ført frem.

Fylkesmannens vedtak:

I medhold av plan- og bygningsloven § 1-9, jf. forvaltningsloven § 34 og rundskriv T-2/09 fra Miljøverndepartementet, stadfester fylkesmannen Gjemnes kommune sitt vedtak i sak nr. 16/19.

Dette vedtaket er endelig og kan ikke påklages videre, jf. forvaltningsloven § 28.

Klager er underrettet om vedtaket ved kopi av dette brevet.

Med hilsen

Helge Mogstad (e.f.)
direktør

Bente Thornes Kosberg
seniorrådgivar

Dokumentet er elektronisk godkjent



Kopi til:

MILJØVERNORGANISASJONEN GRØNN FREMTID

Postboks 16

3135

TORØD