



Klagebehandling - Reguleringsplan for Solhøy omsorgsboliger

Saksbehandler: Bente Lise Stubberud

Saksnr.: 16/04424-144

Behandlingsrekkefølge

Møtedato

Plan- og miljøutvalget

29.04.2019

Rådmannens innstilling:

Plan- og miljøutvalget tar ikke klagen og anmodningene om å omgjøre vedtaket om reguleringsplan for Solhøy omsorgsboliger til følge. I henhold til plan- og bygningsloven § 12-12, jf. § 1-9 sendes klagen fra Fortidsminneforeningen, Soon og Omegns Vel og styret i Solhøytunet 2 sameie til Fylkesmannen i Oslo og Viken for endelig avgjørelse.

Vedlegg:

Vedlegg 1. Klage gis ikke oppsettende virkning

Vedlegg 2. Innkomne klager på reguleringsplanvedtak

Vestby kommune

SAKSUTREDNING:

Bakgrunn for saken:

Kommunestyret vedtok 11.02.2019 Reguleringsplan for Solhøy omsorgsboliger. Planen legger opp til inntil 88 omsorgsboliger innenfor eiendommen. Bevaringshensyn for Solhøy gamle skole og et naturområde fra tidligere regulering ble ikke videreført, noe som betyr at den gamle skolen kan rives og verneverdige trær hugges.

Vedtatt reguleringsplan for Solhøy omsorgsboliger ble kunngjort 19.02.2019. Det kom inn 9 klager på kommunestyrets vedtak (se vedlegg). Det følger av forvaltningsloven § 28 første ledd at enkeltvedtak kan påklages av den som har vært part i saken, og av andre med rettslig klageinteresse. Personen må således ha tilknytning til den sak vedtaket gjelder, på en slik måte at vedtaket får rettslige eller faktiske direkte og håndfaste virkninger for ham.

Lovens bestemmelser

I henhold til plan- og bygningsloven § 12-12, jf. § 1-9 kan kommunestyrets endelige vedtak om reguleringsplan påklages. Fylkesmannen er rette klageinstans for planvedtak (delegert myndighet fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet). Klage på reguleringsvedtak skal etter kommunenes delegeringsvedtak forelegges kommunens utvalg for plansaker. Hvis utvalget finner grunn til å ta klagen til følge, legges saken frem for kommunestyret med forslag til endring av vedtaket. Hvis ikke utvalget finner grunn til å ta klagen til følge, avgir utvalget uttalelse og sender saken til Fylkesmannen.

Vurdering:

Alle klagene er innkommet innen klagefristen.

Slik rådmannen ser det er det ikke alle klagere som har rettslig klageinteresse. Klager fra personer eller organ som ikke har rettslig klageinteresse kan avvises. Et vedtak om avvisning kan påklages, noe som kan føre til lang saksbehandling før endelig vedtak foreligger. Kanskje særlig i en sak som denne, der det å fjerne bygg og vegetasjon er irreversible tiltak.

Det følger av forvaltningsloven § 35 første ledd, at kommunen kan omgjøre sitt eget vedtak uten at det er påklaget. Rådmannen velger derfor å vurdere alle innkomne klager, også de som kommer fra personer og organ som ikke har rettslig klageinteresse. Disse klagene blir vurdert som en anmodning om overprøving og omgjøring, og ikke som formelle klager.

Fortidsminneforeningen er et fast organisert organ som arbeider for bevaring av fortidsminner og kulturmiljø, særlig bygninger og bygningsmiljøer og virker i hele Norge. De vurderes å ha rettslig klageinteresse.

Soon og Omegns vel er et fast organisert organ som arbeider med saker som angår mange av Sons innbyggere og som har mer prinsipiell betydning for lokalsamfunnet. De vurderes å ha rettslig klageinteresse.

Solhøytunet 2 sameie blir direkte berørt av vedtaket og har rettslig klageinteresse.

Vestby kommune

Dersom en organisasjon skal ha rettslig klageinteresse må den ha en tilstrekkelig fast og varig organisasjonsform. Underskriftskampanjen *La Solhøy leve* er slik kommunen opplever, en ren underskriftskampanje uten noen fast organisasjonsform. Rådmannen vurderer derfor at underskriftskampanjen i seg selv ikke har rettslig klageinteresse. Rådmannen har valgt å se på dette som en samlet klage og har ikke vurdert om enkeltpersoner som har underskrevet evt. skulle hatt rettslig klageinteresse dersom de hadde sendt inn sin egen konkrete klage.

Politiske partier bør først og fremst påvirke innenfor den politiske arena. Politiske partier er særpreget ved at organisasjonen tar stilling til mange spørsmål innenfor flere samfunnsområder. Rådmannen vurderer derfor at Miljøpartiet De Grønne ikke har rettslig klageinteresse.

Thove Hov Eggen, Sigrunn Jådem, Anette Olafsen og Petter Olsen er enkeltpersoner som ikke bor direkte nært planområdet. De bor eller har eiendom i en avstand fra 0,5 til 10 km fra planområdet. Tre av dem bor i Son. De er alle sterkt engasjert i å bevare gamle Solhøy skole. Ut fra en totalvurdering mener rådmannen dette ikke er nok til at de har rettslig klageinteresse.

Klagenes innhold

Følgende klager har hovedsakelig samme innhold. Rådmannen vil kommentere disse klagene samlet under.

1. Thove Hov Eggen, mottatt 04.03.2019.
Det klages på at ikke flere alternativer til boliger skal utredes. Det bør utredes hvordan 64 boliger kan ivareta de vernede trærne og hvordan den verneverdige bygningen Solhøy skole kan integreres i et nytt anlegg.
2. Sigrunn Jådem, mottatt 13.03.2019.
Det klages på at Solhøy skole kan rives. Skjer dette vil det danne presedens for andre gamle bygninger i Son.
3. Petter Olsen, mottatt 15.03.2019.
Det klages på at Solhøy skole kan rives. Den må vernes og restaureres. Byggekomiteens vedtak om at det kun skal bygges 64 boliger på tomta muliggjør bevaring av den gamle skolebygningen og trærne.
4. La Solhøy leve v/ Joakim Stai og Heidi Vegel, mottatt 14.03.2019.
Det klages på oppheving av bevaring av den verneverdige gamle skolebygningen og trærne. Å rive den gamle skolen kan skape presedens. Solhøy skole er i god stand, og det bør finnes en ny bruk av bygget. Skal det bygges omsorgsboliger bør prosjektet nedjusteres til 64 boliger, slik som i alternativ 2. Deør barnehage vil blir sterkt påvirket av byggeprosessen og etter ferdigstillelse vil den bli liggende i et trafikkert veikryss. For å ivareta sikkerheten til de minste bør barnehagen flyttes. Det vedlegges en underskriftskampanje med 338 underskrifter mot å rive Solhøy.

Vestby kommune

5. Anette Olafsen, mottatt 15.03.2019.
Det klages på at Solhøy skole kan rives. Skolen har betydning for hele området, og stedet bør i størst mulig grad bevares som det er. Omsorgsboliger må ikke gå på bekostning av gamle hus i Son og omegn.
6. Soon og Omegns Vel, mottatt 15.03.2019.
Det klages på at Solhøy skole kan rives og trærne fjernes. Den gamle delen av skolen er verneverdig og i god stand, og som vil være fullt brukbar når man pusser den opp. Det påpekes ellers at det blir økt biltrafikk forbi barnehagen og at det finnes andre tomter i nærheten som heller kan benyttes til barnehage. Barnehagetomten kan brukes til parkering.
7. Vestby MDG – Miljøpartiet De Grønne, mottatt 05.03.2019.
Det klages på at den tidligere regulerte bevaring av Solhøy gamle skole og store trær ikke opprettholdes. Det vises til byggekomiteens vedtak om 64 omsorgsboliger på tomta og at dette muliggjør bevaring av den gamle skolen og trærne.

Rådmannens samlede kommentar:

Det vises til saksframlegg for 2. gangs behandling av reguleringsplanen, der det er gjort rede for konsekvenser for barnehagen, faren for presedens, forholdene rundt kommunens valg av tomt, bakgrunnen for antall omsorgsboliger og hvorfor ikke bevaring av Solhøy skole og gamle trær videreføres. Rådmannen kan ikke se at disse klagen inneholder nye opplysninger som ikke tidligere har vært gjenstand for vurdering i den ordinære behandlingen av reguleringsplanen. For nærmere vurdering av byggekomiteens vedtak, se rådmannens kommentar til punkt 9.

8. Styret i Solhøytunet 2 sameie, mottatt 15.03.2019.
Det klages på ny plassering av kryss for Skoglundveien x Deør vei og Husjordveien x Deør vei. Styret mener det vil være bedre å stramme opp dagens X-kryss istedenfor å ha to T-kryss. To T-kryss vil gi flere konfliktpunkter, sikten vil også bli dårligere. Styret vil motsette seg salg av eiendom foran firemannsboligen som trengs for å anlegge fortau. Uteplassen blir så redusert at det i praksis vil ta bort muligheten til å benytte uteområdet. Det er usikkerhet blant beboerne om verdien av boligene reduseres på grunn av dette. Det bes om at kommunen viser til hvilken reguleringsplan / lovanvendelse som benyttes for å kunne plassere et fortau så nært en eksisterende bolig.

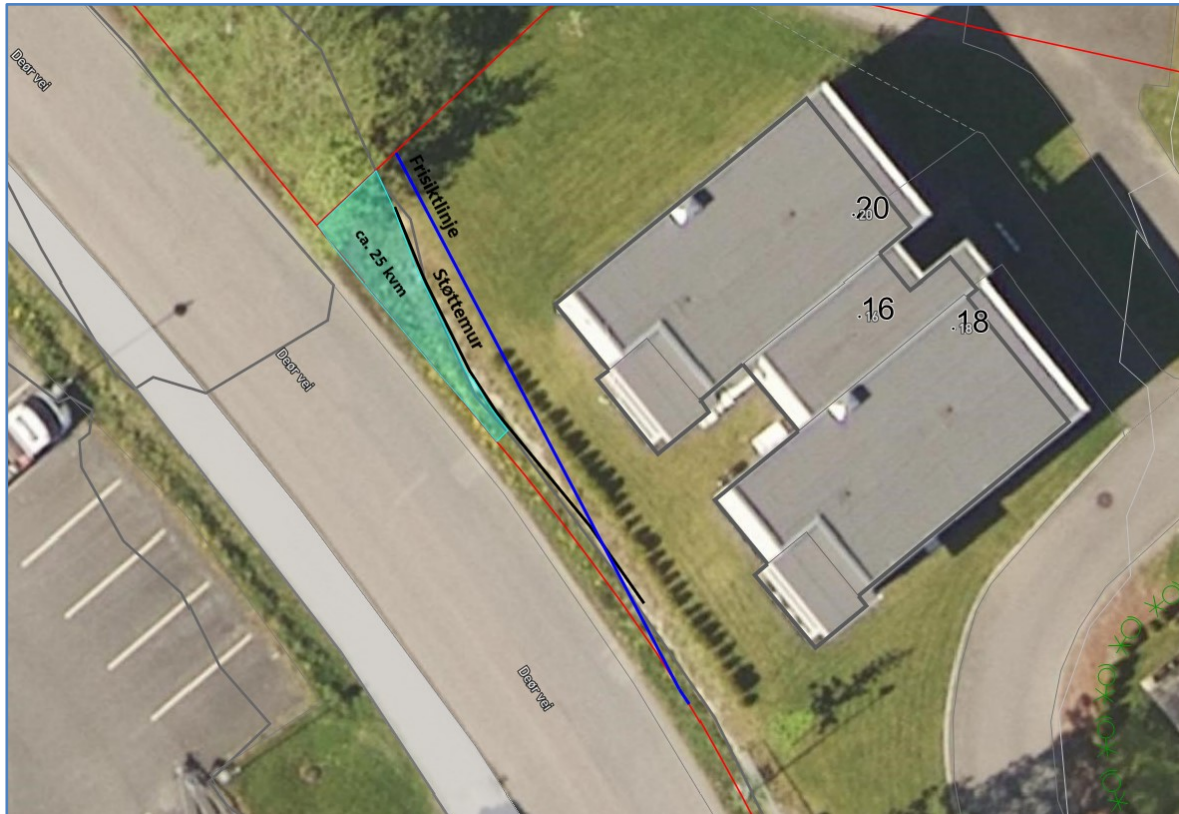
Rådmannens kommentar:

Det vises til 2. gangs behandling av reguleringsplanen og rådmannens kommentarer til kryssløsninger. Bakgrunnen for valg av kryssløsning, kommunens muligheter for å ekspropriere grunn til gjennomføring av planen og innregulering av frisktsoner er kommentert der, og rådmannen kan ikke se at klagen har nye momenter å tilføre disse temaene.

Når det gjelder reduksjon av uteplassen foran firemannsboligen, vil rådmannen presisere at størrelsen på arealet som kreves for opparbeidelse av fortau og annen veggrunn er på ca. 25 m² og at dette arealet i all hovedsak er utenfor eksisterende støttemur som er satt opp ut mot Deør vei. Rådmannen kan derfor ikke se at en slik

Vestby kommune

opparbeidelse vil ta bort muligheten for å benytte utearealet ved siden av firemannsboligen. Regulering av frisiktsone vil ha betydning for bruken av arealet helt nærmest støttemuren. Innenfor et areal på ca. 20 m² gjelder § 7 om frisikt i reguleringsbestemmelsene. Bruken av dette arealet begrenses ved at terreng, vegetasjon, plassering av innretninger og gjenstander ikke skal stikke høyere enn 0,5 meter over bakken. Rådmannen mener at klagen ikke inneholder nye opplysninger som ikke tidligere har vært gjenstand for vurdering i den ordinære behandlingen av reguleringsplanen.



Figur 1 Svart strek illustrerer omtrentlig plassering av støttemur. Blå strek viser regulert frisiktslinje. Blått område viser areal avsatt til fortau og annen veggrunn innenfor sameiets eiendom. Rød strek viser eiendomsgrense.

9. Fortidsminneforeningen, mottatt 15.03.2019.

Klager på at Solhøy gamle skole kan rives. Det bes om at klagen gis oppsettende virkning/utsatt iverksetting iht. forvaltningsloven § 42, da det å rive skolen er et irreversibelt tiltak.

Kommunen har ikke oppfylt forvaltningsloven § 17 om utredningsplikten da et argument for å rive skolen er dens angivelige dårlige tilstand. Denne påstanden må understøttes bedre. Byggekomiteens vedtak av 26.02.2019 tydeliggjør at kommunestyrets vedtak er mangelfullt utredet, da komiteen velger å nedskalere byggeprosjektet, men allikevel rive.

Både alternativ 1 (å rive) og alternativ 2 (å bevare) burde vært sendt på høring i april 2018. I kunngjøringen av vedtaket om offentlig ettersyn den 23.04.2018 ble det heller ikke opplyst at det foreligger alternativer som ikke vil bli kunngjort. Dette er et brudd på plan- og bygningsloven § 5-2.

Vestby kommune

Rådmannens kommentar:

Rådmannen har besluttet å ikke gi klagen oppsettende virkning.

Fortidsminneforeningen ble informert om dette i eget brev datert 28.03.2019 (se vedlegg).

Når det gjelder påstand om at kommunen ikke har oppfylt forvaltningsloven § 17 om opplysningsplikten, viser rådmannen til vurderingen gjort omkring dette i saksframlegget til 2. gangs behandling. Det har aldri vært hevdet i saksbehandlingen at årsaken til ikke å bevare Solhøy gamle skole er på grunn av byggets angivelige dårlige tilstand.

Fortidsminneforeningen mener kommunen ikke har fulgt plan- og bygningsloven § 5-2 om kunngjøring av andre alternativer enn den som ble vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn av plan- og miljøutvalget. Til dette har rådmannen å si at alternative utnyttelser av Solhøytomta har vært en sentral del av saksbehandlingen helt fra varsel om oppstart av planarbeidet i 2017. I planprogrammet heter det at planen skal utredes i tre alternativer i konsekvensutredningen. I 1. gangsbehandlingen dreier saksframlegget seg om hvordan omsorgsboliger kan realiseres i to forskjellige alternativer. Selv om plan- og miljøutvalget kun vedtok å legge alternativ 1 ut til offentlig ettersyn, ble alle de tre alternativene tilgjengeliggjort som dokumenter tilhørende saken da vedtak om offentlig ettersyn ble kunngjort. Innkomne høringsuttalelser viser også at de som fulgte saken var fullt klar over at flere alternativer har vært vurdert. Poenget med en utvidet offentlighet, jf. pbl § 5-2 må etter rådmannens syn være å unngå å holde tilbake informasjon om andre alternativer som kunne vært valgt. I dette tilfellet anses det som lite sannsynlig at de som hadde interesse av saken ikke var klar over at det har vært flere alternativer til utnyttelse av Solhøytomta. Det er heller ikke sannsynlig at utfallet av saken hadde vært noe annerledes dersom det stod i kunngjøringsteksten at det forelå et alternativ 2 som ikke ble lagt ut til offentlig ettersyn.

Rådmannen kan ikke se at klagen inneholder nye opplysninger som ikke tidligere har vært gjenstand for vurdering i den ordinære behandlingen av reguleringsplanen.

Byggekomiteens vedtak om å bygge 64 boliger

Byggekomiteen for utbyggingen av Solhøy omsorgsboliger har vedtatt at de skal jobbe videre med 64 omsorgsboliger i planområdet i denne omgang, mot tallet 88 som ble beskrevet i planforslaget. Kommunestyret har ikke behandlet dette spørsmålet ennå.

Rådmannen vil ikke anbefale å legge vedtaket til byggekomiteen til grunn for beslutning om å ta en eller flere av klagen(e) til følge. Selve reguleringsplanen stiller ingen krav om antall boenheter eller eventuelt når disse skal bygges. Byggekomiteen har ikke fullmakt til å bestemme det endelige antallet omsorgsboliger. Behovet for omsorgsboliger i Vestby syd har heller ikke endret seg.

Alternativ:

Plan- og miljøutvalget finner grunn til å ta klagen(e) til følge. Saken legges fram for kommunestyret med forslag til endring av reguleringsplanen. Rådmannen vil sterkt fraråde et slikt alternativ på grunn av behovet for omsorgsboliger.

Vestby kommune

Iverksettelse av kommunestyrets reguleringsvedtak utsettes til klagen(e) er ferdigbehandlet. Rådmannen vil fraråde dette fordi det vil ha konsekvenser for bygging av kryss og vei inn til Skoglundkollen som er satt i gang.

Konklusjon:

Den samlede vurderingen i saksframlegget ved sluttbehandling av reguleringsplan for Solhøy omsorgsboliger opprettholdes og rådmannen anbefaler at klagen og anmodningene om å omgjøre vedtaket ikke tas til følge.