



ØRSTA KOMMUNE

Dalevegen 6

6153 ØRSTA

Saksbehandler, innvalgstelefon

Andreas Welle Rusten, 71 25 84 42

Ørsta kommune - vedtak i klagesak - detaljreguleringsplan for Alti Ørsta

Statsforvalteren stadfester Ørsta kommunes vedtak av detaljreguleringsplan for Alti Ørsta.

Vi viser til Ørsta kommunes oversendelse til oss 30. mars 2023. Vi beklager lang saksbehandlingstid.

Sakshistorikk

Kommunestyret i Ørsta kommune traff i møte 9. februar 2023 i sak 07/23 vedtak om detaljreguleringsplan for Alti Ørsta. Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for en videreutvikling av eksisterende kjøpesenter i Ørsta sentrum. Det er planlagt tilbygg til kjøpesenteret som skal romme forretningsareal og kontorlokaler. Planen åpner også for boligformål. Planvedtaket bygger på planforslag utarbeidet av plankonsulent Embark AS på vegne av forslagsstiller Alti Ørsta AS.

Kommunens planvedtak er ved brev av 1. mars 2023 påklaget av Opsal Autohus AS v/advokat Bjørn Kristian Hove. Opsal Autohus er hjemmelshaver til eiendommen 14/406. Deler av deres eiendom ligger innenfor planens avgrensning og er i planvedtaket regulert til område for kjøreveg, annen veggrunn og fortau.

Klageren mener planen må ha bestemmelser som sikrer at det ikke brøytes snø inn på eiendommen. Eiendommen har for lite areal til inn- og utkjøring/biloppstillingsplass, og ved gjennomføring av planen vil dette problemet forsterkes ytterligere. Klageren mener derfor det er av avgjørende betydning at kommunens snøbrøyting reguleres i planen.

Kommunen ved formannskapet gjennomførte forberedende klagebehandling i møte 28. mars 2023 i sak 28/23, men fant ikke grunnlag for å endre planvedtaket. Saken ble den 30. mars 2023 oversendt Statsforvalteren i Møre og Romsdal for endelig klagebehandling.

Statsforvalterens rolle

Klagen er sendt inn innenfor klagefristen og vilkårene for at Statsforvalteren kan behandle saken er oppfylt.



Statsforvalteren kan prøve alle sider av saken, se forvaltningsloven § 34. Vi kan se nærmere på saksbehandlingen, bruk av rettsregler, og om kommunen sitt skjønn i regulerings-saken er forsvarlig utøvd. Vi kan òg ta opp forhold som ikke er nevnt i klagen dersom vi finner grunn til det. Resultatet av vår klagebehandling kan bli at vi stadfester eller opphever reguleringsplanvedtaket. Vi kan ikke gjøre endringer i reguleringsplanen uten å legge saken frem for kommunen.

Generelt om reguleringsplanvedtak

En reguleringsplan er et arealplankart med tilhørende bestemmelser som angir bruk, vern og utforming av arealer og fysiske omgivelser. Planen gir rettslige rammer for hvordan fremtidige byggetiltak skal utføres.

Plan- og bygningsloven har i §§ 12-8 til 12-12 saksbehandlingsregler for utarbeidelse og vedtakelse av reguleringsplaner. Gjennom en omfattende planprosess skal ulike løsninger utredes og konsekvenser for området kartlegges. Det endelige vedtaket fattes på bakgrunn av denne prosessen, men er likevel underlagt et betydelig skjønn fra kommunens side.

Etter plan- og bygningsloven er det kommunestyret som er planmyndighet. Det er kommunestyret som avgjør hvilke arealer som skal inngå i planen og hva disse arealene skal brukes til. Vurderingen skjer på bakgrunn av en avveining av de ulike hensynene som gjør seg gjeldende innenfor planområdet, og under forutsetning av at det ikke foreligger innsigelser mot reguleringsplanen.

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner kan det diskuteres hvilken løsning som er den beste. Det er derfor viktig å påpeke at reguleringsmyndigheten er lagt til kommunen, og at planprosessen skal sikre at areal- og ressursbruken blir til størst mulig gagn for den enkelte og for samfunnet som helhet. Dette vil innebære at ulike hensyn må veies mot hverandre, men at det er opp til reguleringsmyndighetenes skjønn å avgjøre hvilken ressursbruk som er mest hensiktsmessig.

Statsforvalterens vurdering

Plan- og bygningsloven (pbl.) § 12-7 gir en uttømmende oppstilling av hvilke bestemmelser som kan fastsettes i en reguleringsplan, se også lovforarbeidene i Ot.prp.nr. 32 (2007-2008) s. 232. Innenfor rammen av denne oppstillingen kan kommunen «i nødvendig utstrekning» vedta bestemmelser til arealformål og hensynssoner. Ordlyden «*nødvendig utstrekning*» innebærer at planbestemmelser må gjennomgås kritisk, slik at det ikke etableres restriksjoner som er uten hjemmelsgrunnlag.

Utgangspunktet er ellers at planbestemmelser må knyttes opp mot arealformål og hensynssoner i reguleringsplanen. Planbestemmelsene kan bare brukes som hjemmel for forbud eller påbud innenfor planens avgrensingslinje. Dette gjelder også for rekkefølgebestemmelser, men disse kan også gjelde eller begrunnes med forhold utenfor planområdet.

En reguleringsplan tar sikte på å regulere de fysiske omgivelsene. Tradisjonelt har det ikke vært grunnlag for å gi bestemmelser som direkte regulerer aktivitet og virksomhet som sådan. Dette er forhold som normalt styres av annet regelverk/andre tillatelser. Det er likevel åpnet for at det i reguleringsplan stilles vilkår for å fremme formålet med planen. Slike vilkår kan også rettes mot virksomhet og aktivitet som motvirker de hensyn planen skal ivareta.

I Kommunal- og moderniseringsdepartementets reguleringsplanveileder står det på s. 140 at det som utgangspunkt ikke kan gis planbestemmelser som regulerer ferdsel. Det åpnes samtidig for at bestemmelser om ferdsel kan gis ut fra reguleringsmessige hensyn og dersom det har sammenheng med planens formål. Som eksempel nevner departementet adgang til å styre ferdsel i



friluftsområder, naturvernområder og fareområder. Det åpnes også for vilkår som begrenser biltrafikk av miljøhensyn. Forbud mot vinterbrøyting av veg i områder for fritidsbebyggelse, for å ivareta regulerte skiløyper, nevnes også.

Statsforvalteren vil innledningsvis bemerke at det arealet som klager ønsker å ivareta ligger utenfor planens avgrensning. En første forutsetning for at det skal kunne fastsettes planbestemmelse som anført av klager vil altså være at planavgrensningen endres, slik at parkeringsarealet/inn- og utkjøringsarealet på klagers eiendom omfattes av planen.

Sett at arealet på klagers eiendom omfattes av planen, blir spørsmålet videre om noen av alternativene i pbl. § 12-7 gir hjemmelsgrunnlag for å fastsette en planbestemmelse som detaljstyrer kommunal snøbrøyting. Klager har ikke selv pekt på aktuelle alternativer, og Statsforvalteren har vanskelig for å se at pbl. § 12-7 nr. 1 til 14 gir hjemmelsgrunnlag for en slik bestemmelse.

Som Statsforvalteren har pekt på ovenfor, er det bare i begrenset utstrekning adgang til å regulere virksomhet/ferdsel i en reguleringsplan. Planbestemmelse som detaljstyrer hvor kommunale brøytebiler skal kjøre/skyve snø, ligger etter vår vurdering utenfor denne rammen. Statsforvalteren har forståelse for at klager har behov for å ivareta tilstrekkelig areal for oppstillingsplass på sin eiendom, men dette kan altså ikke ivaretas ved planbestemmelse som foreslått av klager.

I likhet med kommunen vil Statsforvalteren vise til at naboloven vil være styrende for hvilke ulemper en må tåle fra kommunal brøyting. Det er et tungtveiende hensyn at offentlige veier er kjørbare og tilgjengelige om vinteren, og dette innebærer også at en som nabo til offentlig veg må tåle visse ulemper med brøyting. Hvor tålegrensen går, er et privatrettslig anliggende som ligger utenfor Statsforvalterens myndighet å ta stilling til.

Statsforvalteren finner ellers at kommunen har gjort en forsvarlig avveining av planens konsekvenser for klagers eiendom. Klagers innspill om behov for å ivareta parkeringsareal på eiendommen er hensyntatt i det endelige planvedtaket. Vi viser til kommunens vurdering av klagers innspill ved sluttbehandling av planen. Kantparkeringen på østsiden av Vikeøyrane er tatt ut av planen og fortauet er trukket så langt vest som mulig. Statsforvalteren har ingen merknader til kommunens vurderinger.

Konklusjon

Statsforvalteren finner at Ørsta kommune har synliggjort de ulike interessene og hensynene som gjør seg gjeldende i saken. Med bakgrunn i utredninger og avklaringer under planprosessen har kommunen gjort en interesseavveining og vurdering av arealbruken i planområdet. Kommunen sine vurderinger bygger på et forsvarlig grunnlag, og er saklig begrunnet ut fra reguleringsmessige hensyn.

Statsforvalteren sitt vedtak

Statsforvalteren stadfester Ørsta kommune sitt vedtak om detaljreguleringsplan for Alti Ørsta. Klagen har ikke ført fram.

Dette vedtaket er endelig og kan ikke påklages videre i forvaltningen, jf. forvaltningsloven § 28 tredje ledd.

Partene har fått kopi av dette brevet, og er dermed orientert om vedtaket.



Med hilsen

Tone Monsen Aarø (e.f.)
direktør

Andreas Welle Rusten
fagleiar

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

**NORLI ALTI ØRSTA
EMBARK AS
OPSAL AUTOHUS AS
ADVOKAT BJØRN KRISTIAN HOVE**

Vikeøyrane 4	6150	ØRSTA
Pilestredet 73	0354	OSLO
Vike Øyrane	6150	ØRSTA
Kongens gate 23	6002	ÅLESUND