

TREKLYNGEN - KLAGE

Arkivsaksnr.: 12/4762

Arkiv: REG 381

Saksnr.: Utvalg
150/13 Formannskapet

Møtedato
12.11.2013

Forslag til vedtak:

1. Formannskapet finner ikke grunn til å ta klagen fra Borlaug Alme og Gamkinn til følge.
2. Klagesaken oversendes Fylkesmannen for endelig behandling.

Sammendrag

Det er innkommet en klage på vedtak gjort i Formannskapet 11.6.2013 ved fastsettelse av planprogram for Treklyngen.

Rådmannen anbefaler at klagen ikke tas til følge.

Bakgrunn

Treklyngen startet opp planarbeid for områderegulering i Hovsmarka og Børdalsmoen høsten 2012. Areal- og byplanavdelingen i kommunen kom med råd til Treklyngen om at de burde ta kontakt og gå i dialog med grunneierne av 89/1 og 89/3 på Børdalsmoen, Borlaug Alme og Gamkinn.

Januar 2013 tok Borlaug Alme og Gamkinn kontakt med Areal- og byplanavdelingen angående det pågående reguleringsarbeidet Treklyngen hadde på deres eiendommer. Det ble holdt et møte kort tid etter hvor Borlaug Alme og Gamkinn la frem deres eget forslag som innebar boligutbygging på sine eiendommer på Børdalsmoen. Areal- og byplanavdelingen prøvde så å få med deres forslag inn i utredningene til Treklyngen. Dette gikk ikke og det ble tatt en avgjørelse om å foreslå og legge begge forslag ut på offentlig høring ved oppstart av planarbeid, hvor vi ønsket å belyse dette dilemmaet spesielt.

I formannskapets vedtak om oppstart av områderegulering for Treklyngen og å legge planprogrammet ut på høring, 4. desember 2012, vedtas det i pkt. 8 at: *Interessekonflikter om arealbruk for de to private grunneierne skal særlig belyses og høres.*

Ved behandling i formannskapet 11. juni 2013 fastsettes planprogrammet med noen tilføyelser, som er medtatt fra høringsrunden, og vedtakets punkt 2 og 3 omhandler forholdet til Børdalsmoen:

2. *Dersom Treklyngen ikke utvikler og tar i bruk arealene i tråd med planprogrammet senest 31.12.2022, faller området tilbake til gjeldende formål i den til enhver tids gjeldende kommuneplan.*
3. *Innspillet om boliger på Almemoen Nord (Børdalsmoen) går videre fra grovsilingen og konsekvensutredes iht. planprogram for kommuneplanrevisjonen parallelt med Treklyngens planer for området. Kommuneplanprosessen med konsekvensutredninger vil avklare om det er mulig å utvikle boliger på Børdalsmoen dersom Treklyngen ikke gjør bruk av området.*

Beskrivelse av saken

Grunneiere av 89/1 og 89/3 har sendt inn en klage på vedtak gjort i Formannskapet 11.6.2013 ved fastsettelse av planprogram for Treklyngen. Klagesaken ble sendt til Fylkesmannen som så har oversendt sakens dokumenter til kommunen for videre behandling.

Trond Berntsen har oppsummert klagepunktene fra grunneierne slik:

Grunneierne, som ikke har hatt nødvendig kompetanse i denne saken, føler at de har blitt overkjørt av profesjonelle aktører, samt av rådmannen i Ringerike kommune.

De har ikke fått nødvendig opplysninger om hvordan en slik sak fremmes og de frister som settes.

De har heller ikke fått nødvendig anledning til å uttale seg, og komme med informasjon.

De har heller ikke fått beskjed i forkant av møter at motparten stiller med juridisk og planfaglig bistand til møter.

Den innkomne klagen er oversendt Follum Eiendom As, som representerer Treklyngen i denne saken. Ringerike kommune ba i den forbindelse om eventuell uttalelse til klagen. Det er mottatt svar fra Treklyngen på henvendelsen i brev datert 13. september 2013, se vedlegg.

Treklyngen gir uttrykk for at saksframlegget forut for vedtaket det klages på, gir en grundig dokumentasjon på sentrale problemstillinger og arealkonflikter i området. Og påpeker at grunneiernes ønsker om boligbygging på Børdalsmoen er godt dokumentert på tilsvarende måte som Treklyngens ønsker om næringsutvikling. Det ble også redegjort for alternative vedtak. Det vedtaket formannskapet fattet er naturlig et godt grunnlag for det planleggingsarbeid som Treklyngen må gjennomføre som en viktig del av utviklingsarbeidet på Follum. Det er av avgjørende betydning at Treklyngen får en rask avklaring for Treklyngen har merket seg at klagerne delvis begrunner klagen med at Treklyngen har knyttet til seg kompetent planfaglig og juridisk kompetanse. Denne muligheten mener Treklyngen at også klagerne har hatt og at dette umulig kan være et argument for feilaktig saksbehandling. Det faktum at Treklyngens prosjektleder er tilknyttet Ringerike Utvikling as og at dette skal ha gitt fortrinn i saksbehandlingen, finner Treklyngen er grunnløse.

Juridiske forhold

I henhold til forvaltningslovens § 33 må kommunen foreta forberedende behandling av klagesaken før Fylkesmannen kan behandle saken. Dersom formannskapet finner grunn til å ta klagen til følge, legges saken fram for kommunestyret med forslag til endring av

vedtaket. Hvis ikke formannskapet finner grunn til å ta klagen til følge, avgir formannskapet uttalelse og sender saken til Fylkesmannen.

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-12, jf § 1-9 kan kommunestyrets endelige vedtak om reguleringsplan påklages. Fylkesmannen er klageinstans for enkeltvedtak etter denne lov.

Rådmannens vurdering

Påstand: Det er ikke gitt nødvendige opplysninger hvordan en slik sak fremmes og eller tidsfrister.

Kommentar: Areal- og Byplankontoret i kommunen har hele tiden prøvd å underrette grunneiere om den videre saksgangen, med tidsfrister for når materialer for saksbehandling skulle vært innsendt. Siden det i utgangspunktet har vært Treklyngens områderegulering, så har også tidsfristene vært satt etter når Treklyngen har kunnet gå videre i sin reguleringsprosess. Men det er forsøkt å ta hensyn til grunneierne når tidsfrist for neste politiske behandling ble satt. De politiske møtene er også oppsatt med tider som er tilgjengelige for alle innbyggere. Areal- og byplankontoret har hele tiden hatt som intensjon å fremme de to sakene på lik linje. Kravet til planmateriale fra grunneiere har ikke vært like stort som kravet til Treklyngen, da Areal- og byplankontoret behandler grunneierens ønsker som et innspill til kommuneplanen. Mens Treklyngens planmateriale skal forholde seg til plankrav for en områderegulering med konsekvensutredning.

Det har vært avholdt flere møter om Treklyngen og Børdalsmoen med grunneierne Borlaug Alme og Gamkinn og kommunen, bl.a. 22/1-13, 16/4, 29/4, 21/6-13.

Det har vært kontinuerlig samtaler pr. telefon og uanmeldt besøk.

Påstand: Det er kompetanseforskjell og dårlig kommunikasjon mellom Treklyngen og grunneiere.

Kommentar: Grunneierne har klaget på at de ikke har fått beskjed i forkant av møter at motparten stiller med juridisk og planfaglig bistand til møter.

Ringerike kommune kan ikke kommentere forholdet og dialogen mellom grunneiere og Treklyngen som foregår privat. Vi bekrefter at det er planfaglig kompetanseforskjell mellom Treklyngen og grunneiere, på bakgrunnen av møter der kommunen har deltatt. Areal- og byplankontoret i kommunen prøver i så måte å hjelpe grunneiere på best mulig måte ved å gi så gode råd som mulig, uten å ta side.

Påstand: Punkt 2 i formannskaps vedtak i møtet 11.6.2013 om båndlegging for en periode på 10 år ved fastsettelse av planprogram - hadde formannskapet adgang til å fatte slikt vedtak.

Kommentar: Rådmannen har forelagt dette spørsmålet for kommuneadvokaten og baserer sin vurdering på mottatt svar derfra.

I ovennevnte sak har grunneierne av eiendommene 89/1 og 89/3 klaget til Fylkesmannen som har oversendt saken til kommunen for forberedelse. Kommuneadvokaten har blitt bedt om å avklare det punktet i klagen som knytter seg til å få påvist hjemmel for det klager kaller

«å båndlegge våre eiendommer for en periode på 10 år».

Det oppfattes at spørsmålet er om formannskapet hadde adgang til å treffe beslutning om ikke å åpne for utvikling til boligområde, før det er klart om Treklyngen realiserer sine planer.

1. Saksforholdet

Treklyngen ønsker i samarbeid med andre selskaper å utvikle en industriklynge basert på skog som råstoff. Treklyngen har kjøpt Norske Skogs tidligere anlegg på Follum, men realisering av deres plan krever større arealer. De har inngått opsjonsavtale med kommunen om å kunne kjøpe de nordre deler av kommunens eiendom 87/1 som grenser til Follum.

Selskapet ønsker at både 87/1, som de har opsjon på, og de tilstøtende eiendommene på Børdalsmoen (89/1 og 89/3) reguleres til industriformål og tok opp med kommunen ønske om en områderegulering for alle tre eiendommer. Oppstartmøte fant sted i slutten av 2012 og forslag til planprogram for områderegulering ble sendt ut på høring.

Da det ble kjent at Treklyngen ønsket en områderegulering til industri tok grunneierne på Børdalsmoen kontakt med kommunen og ønsket sine eiendommer regulert til boligfelt, noe de opplyste å ha tenkt på lenge, men som uansett først kom til overflaten da Treklyngen iverksatte sitt initiativ.

Det hører med at det parallelt med områdereguleringsprosessen pågår en planprosess for revidert kommuneplan med arealdel.

Da formannskapet fikk planprogrammet for områdereguleringen til behandling, ble Treklyngens forslag vedtatt. Samtidig ble det vedtatt å konsekvensutrede forslaget om boligfelt som del av arbeidet med kommuneplanrevisjonen, slik at den prosessen skal avklare om det er mulig å utvikle boliger på Børdalsmoen, dersom Treklyngen ikke gjør bruk av området.

Formannskapet vedtok samtidig at hvis ikke Treklyngen tar i bruk området innen det tidspunkt opsjonsavtalen deres med kommunen løper ut, dvs. den 31/12 - 2022, så går *«området tilbake til gjeldende formål i den til enhver tids gjeldende kommuneplan.»*

Det er for sistnevnte vedtak at klagerne etterlyser hjemmel, da de anser at dette urettmessig «båndlegger» deres eiendom i 10 år.

2. Vurdering av klage

2.1 Hadde kommunen adgang til å treffe slik vedtak?

Plan- og bygningsloven (heretter pbl) fastsetter at det er kommunen som vedtar både overordnet arealbruk gjennom kommuneplanens arealdel og reguleringsplaner i form av områdeplaner og detaljplaner. Dette følger både av lovens kapittel 3 (§ 3-2 og § 3-3) og kapittel 10, 11 og 12. Kommunen har likeledes myndighet til å endre den arealbruk som er fastsatt i slike planer.

Grunneiere kan iht. pbl fremme forslag til alternative reguleringer, men har ikke rettskrav på en regulering i samsvar med sitt ønske. Valg av reguleringsformål tilligger det kommunen

å avgjøre. Riktignok har grunneiere som fremlegger reguleringsforslag i samsvar med overordnet plan utvidede rettigheter til å få sitt forslag fremlagt for kommunestyret (formannskapet etter delegert myndighet), jf. pbl § 12-11, men det er ikke slik i denne saken. I dette tilfellet er grunneiernes eiendom regulert til LNF område per i dag.

Formannskapet har vedtatt at det kan iverksettes en områderegulering til industri og at selve arbeidet forestås av Treklyngen. Når formannskapet har vedtatt å gå videre med formålet industri, betyr det at kommunen har avvist forslaget om å regulere til boligformål. At grunneier ikke kan utnytte sin eiendom til boligformål slik vedkommende selv vil, er noe som grunneier må finne seg i.

Normalt vil et slikt vedtak bety at grunneierne har mistet muligheten til å regulere til bolig i overskuelig fremtid. Det særskilte i denne saken er at kommunen har vedtatt at Treklyngen får regulere området til industri, men at reguleringen reverseres dersom de ikke innen 10 år har realisert planene. Grunneierne på Børdalsmoen får i så fall fornyet mulighet til å fremme sitt forslag på nytt. I og med at boligformål blir konsekvensutredet som del av den pågående kommuneplanprosessen, vil grunneierne uten ytterligere utredning kunne fremme forslag om regulering til bolig om 10 år.

2.2 Erstatning

Det klare utgangspunkt er at den type rådighetsinnskrenkninger som kommunens vedtak innebærer, er noe som den enkelte grunneier må finne seg i uten å kunne kreve erstatning fra kommunen.

Det som blir situasjonen dersom Treklyngen realiserer sine planer, er at det må skje en ekspropriasjon eller frivillig salg av eiendommene. Da vil Treklyngen og grunneierne måtte forhandle seg frem til en pris, alternativt må kompensasjonen for eiendommene bli fastsatt ved skjønn.

Rådmannen vurderer det slik at det ikke er rettslig grunnlag for å kreve erstatning for mellomlegget mellom avståelsespris og det de kunne oppnådd ved å realisere eiendommen som boligfelt.

3. Konklusjon

Formannskapet hadde adgang til å treffe vedtaket.

Påstand: Grunneiere føler det er gjort forskjellsbehandling mellom Treklyngen og grunneierne.

Kommentar: Dette er et valg som er gjort på politisk nivå, og rådmannen kan derfor ikke kommentere om det er gjort en forskjellsbehandling ved formannskapsmøtet 11.6.2013.

Påstand: Asbjørn Moens rolle.

Kommentar: Rådmannen ser at det kan være uheldig at prosjektleder Asbjørn Moen for Treklyngen, også er tilknyttet Ringerike kommune via Ringerike Utvikling. Asbjørn Moen har dog ingen påvirkning på hvordan Areal- og byplankontoret utfører sin rolle som planmyndighet i Ringerike kommune, ei heller formannskapets rolle.

Påstand: Erstatning av båndlegging.

Kommentar: Det er ikke gitt noen informasjon om eventuell rett til erstatning utover det at grunneier vil få erstatning for arealene hvis de blir solgt. Dette er på bakgrunn av at grunneiernes arealer fremdeles er regulert til LNF, og det kan ikke forskutteres at grunneiernes arealer vil bli regulert til bolig ved utarbeidelse av ny kommuneplan.

Treklyngens kommentarer til klagen

Rådmannen ønsker ikke å kommentere dette ytterligere.

Alternativt forslag til vedtak og konsekvenser av dette

Dersom formannskapet ønsker å ta klagen til følge kan dette gjøres ved alternativt vedtak:

1. Formannskapet finner grunn til å ta klagen fra Borlaug Alme og Gamkinn til følge.
2. Treklyngen anbefales å gjøre opphold i sin planlegging av området på Børdalsmoen inntil klagesaken er endelig avgjort av Fylkesmannen.

Dersom klagen ender med at klager får medhold, vil det være uheldig å gjennomføre områdereguleringen for Treklyngen, før klagen er avgjort. Rådmannen anbefaler i så fall at Treklyngen gjør opphold i sin planlegging til klagen er avgjort av Fylkesmannen. Treklyngen, som tiltakshaver for områdeplanen, har allerede gjort større utredninger i tråd med det fastsatte planprogrammet og framdriftsplanen følges stramt for dette prosjektet. Det vil bety store konsekvenser for tiltakshaver dersom det nå blir gjort endringer i vedtak fattet av formannskapet 11. juni 2013.10.30

Til informasjon

Rådmannen opplyser at grunneierne fikk presentere sitt innspill om boligbygging på Børdalsmoen i formannskapets møte 15. oktober 2013.

Rådmannens tilrådning

De synspunkter som klageren har framsatt er vurdert. Rådmannen oppfatter at saken er så godt opplyst som mulig og foreslår å ta klagen under behandling, og anbefaler å ikke ta klagen til følge.

Vedlegg og lenker

1. [Saksframlegg fra fsk 11.06.13*](#)
2. [Saksprotokoll fra fsk 11.06.13*](#)
3. Klagen via Fylkesmannen
4. Kommentarene fra Treklyngen
5. Kommuneadvokatens vurderinger

Vedlegg med stjerne og lenker er tilleggsinformasjon og trykkes ikke i papirversjon. De foreligger på Ipad og kommunens internettsider. Kontakt servicetorget ved behov for papirutskrift.

Ringerike kommune, 31.10.2013

Knut Helland
konstituert rådmann

leder miljø- og areal: Gunnar Hallsteinsen
leder areal- og byplan: Grethe Tollefsen
saksbehandler: Pål Yarra