



LOPPA KOMMUNE

Loppa kommune

Saksframlegg

Dato: 19.10.2015
Arkivref: 2008/786-0 /
L12

Marion Høgmo

Saknsnr	Utvalg	Møtedato
61/15	Kommunestyre	24.11.2015

Forny et behandling av ny reguleringsplan for Vassdalen industriområde – Ny behandling etter at kommunestyrets vedtak av 12.mars 2015 av Fylkesmannen ble tilbakesendt for ny behandling i kommunestyret iht. fvl. § 34, 4.ledd

Sammendrag

Kommunestyret i Loppa vedtok den 12.mars i år ny reguleringsplan for Vassdalen Industriområde, som i all hovedsak medførte endring av økt tillatt maksimal byggehøyde fra 7 meter til 25 meter.

Vedtaket ble ved klage den 31.03.2015 behandlet på nytt av kommunestyret i Loppa den 23.april 2015, som opprettholdt vedtaket om ny reguleringsplan for Vassdalen Industriområde med økt tillatt byggehøyde.

Deretter ble klagesaken oversendt Fylkesmannen i Finnmark for videre klagesaksbehandling i henhold til Forvaltningsloven § 34.

Fylkesmannen opphevet på denne bakgrunn kommunestyrets vedtak av 12.mars 2015, og sendte det tilbake til kommunestyret for forny et behandling jf. Forvaltningsloven § 34, 4.ledd.

Årsaken til dette var at Fylkesmannen fant at vurderingene av konsekvensene for omgivelsene av den økte tillatte byggehøyden var for lite grundig utredet, og at saken derfor nå må behandles på nytt av kommunestyret.

På denne bakgrunn legger derfor rådmannen frem reguleringsplanen for Vassdalen Industriområde for ny behandling i kommunestyret.

Denne gangen med en mer utførlig drøftelse av fordelene og ulempene ved å tillate økt byggehøyde fra gjeldende reguleringsplans maksimale byggehøyde på syv meter til den nye reguleringsplanens økte maksimale byggehøyde med 25 meter.

På bakgrunn av saksutredningen (II) og (III) nedenfor fremmer rådmannen slik:

Forslag til vedtak:

- (1) Rådmannens vedlagte forslag til ny reguleringsplan for Vassdalen Industriområde fra 2013 med tilhørende reguleringsbestemmelser vedtas med følgende justering av § 4:

«Industriområde I1»

*«Kotehøyde på laveste gulv skal ikke være lavere enn 3,0 m.o.h.
Maksimal byggehøyde for bebyggelsen skal ikke overstige 25 meter».*

- (2) Høring iht. Plan- og Bygningsloven § 27-1, 2.ledd har vært gjennomført og innkomne synspunkter fra private er hensyntatt. Innsigelser fra offentlige høringsinstanser er ikke mottatt under høringsprosessen. Innsigelser fra private parter er mottatt og er blitt nærmere vurdert iht saksutredningen nedenfor.

Vedlegg:

(II) SAKSDOKUMENTER

1. Dokumenter som er vedlagt saken

- (1) Reguleringsbestemmelser for Vassdalen industriområde av 25.02.1980 m/plankart
- (2) Nytt plankart for Vassdalen Industriområde av 3.5.2013
- (3) Klagevedtak av 15.11.2013 hos Fylkesmannen i Finnmark i sak 2012/26/345
- (4) Møteprotokoll fra møte i kommunestyret i Loppa av 12.mars 2015
- (5) Brev av 16.07.2014 fra Advokat Kitty Moss Sørensen på vegne av Svanhild og Jarl Gamst
- (6) Klage av 31.03.2015 fra Advokatfirmaet Nicolaisen & Co ANS v / advokat Trine Pedersen på vegne av Line Gamst Kvernmo og hennes foreldre, Svanhild og Jarl Gamst, eiere og beboere i Finnesveien 33, Øksfjord.
- (7) Protokoll fra klagevedtak av 23.april 2015 i kommunestyret i Loppa

- (8) Klagevedtak av 23.september 2015 fra Fylkesmannen i Finnmark med oppheving av kommunestyrets vedtak av 12.mars 2015 sak 4/15 om ny reguleringsplan for Vassdalen Industriområde.

2. Dokumenter som følger saken som utrykte saksdokumenter:

Høringsuttalelser mottatt per brev og/eller på mail fra følgende privatpersoner/ offentlige instanser samt tekniske kart (SOSI-filer):

- (9) *Fylkesmannen i Finnmark* ved brev av 03.07.2014
- (10) *Finnmark Fylkeskommune* ved brev av 02.07.2014
- (11) *Sametinget* ved brev av 22.09.2014
- (12) *Fiskeridirektoratet* ved brev av 22.07.2014
- (13) *Statens Vegvesen* ved brev av 04.07.2014
- (14) *Norges Vassdrags- og Energivesen (NVE)*, ved mail av 22.07.2014
- (15) *Anita Dahl*, nabo til industriområdet, ved brev av 16.07.2014
- (16) *Planbeskrivelse av Vassdalen Industriområde v./ siv.ing. Pål Pettersen av den 11.01.2013*
- (17) *Diverse SOSI-filer fra Geonord AS med oversikt over arealformål, faresoner, sikringssoner mv. for Vassdalen Industriområde*

(III) Saksutredning:

1. Vurdering av konsekvensene av økt tillatt maksimal byggehøyde i Vassdalen Industriområde, del I1:

Fylkesmannen i Finnmark har i sitt klagevedtak av 23.09.2015 påpekt at manglende drøfting av klagers innsigelser i saken etter gjennomført høringsrunde, har medført at kommunestyrets vedtak av 12.mars 2015 måtte oppheves iht. Forvaltningsloven § 41.

Rådmannen beklager dette og gir her sitt syn på fordelene og ulempene ved å tillatte økt byggehøyde med utgangspunkt i klagers fremsatte anførsler og kommunens egen utredning av saken.

Klagers synspunkter er overfor Loppa kommune blitt presentert i brev av 16.07.2014 i forbindelse med den offentlige høringen omkring den nye

reguleringsplanen samt ved klage av 31.03.2015 etter at reguleringsplanen var vedtatt av kommunestyret 12.mars i år.

Rådmannen gir her en *samlet* vurdering av disse innsigelsene:

Ved brev av 16.juli 2014 har advokat Kitty Moss Sørensen på vegne av familien Gamst påpekt at den nærværende reguleringsplan ble vedtatt 03.05.2013 av kommunestyret i Loppa, men påklagd til Fylkesmannen i Finnmark av familien Gamst.

Fylkesmannen i Finnmark opphevet som kjent deretter kommunestyrets reguleringsplanvedtak av 03.05.2013 i klagesak 2012/26/345 ved vedtak av den 15.11.2013.

Advokat Kitty Moss Sørensen viste i sitt brev av 16.07.2014 på vegne av Gamst til at gjeldende reguleringsplan er fra 1980 med en maksimal byggehøyde på syv meter dog med dispensasjonsadgang om byggehøyde på opp til 20 meter.

Hun viste videre til at endringen av maksimal byggehøyde i 2013 ble hevet fra syv til 12 meter, men med dispensasjonsadgang for at kun *deler* av bygningskroppen kunne stikke opp inntil 25 meter fra bakken.

Advokat Kitty Moss Sørensen viste til at endringsforslaget i 2013 ble påklagd og deretter opphevet av Fylkesmannen i Finnmark.

Videre viste hun til at nærværende forslag til ny maksimal byggehøyde er foreslått endret fra syv meter som p.t. følger av reguleringsplanen fra 1980, til 25 meter *uten* den begrensning at dette kun gjelder for *deler* av bygningskroppen mens resten må være lavere.

Det åpnes således for at *hele* bygningen nå kan ha en høyde på 25 meter.

Rådmannen vil aller først få bemerke at erstatningskravet som advokat Kitty Moss Sørensen ha fremsatt på vegne av Svanhild og Jarl Gamst grunnet høyden på slippshallen til Frydenbø Slipp & Mek. AS, *ikke* er en del av denne konkrete kommunestyresaken.

Dette da rådmannen ikke har innstilt på innløsning av eiendommene bak industriområdet som ledd i kommunestyresaken, som i motsatt fall ville omfattet mange andre eiendommer enn Gamst` eiendom.

Det fremsatte erstatningskravet vil imidlertid kommunen behandle adskilt fra den offentligrettslige reguleringen av Vassdalen Industriområde, som egen sak.

Rådmannen har tidligere i brev form lovet Svanhild og Jarl Gamst å komme tilbake til erstatningskravet når den nye reguleringsplanen er formelt vedtatt og klagefristen utløpt.

Dette løftet står fortsatt rådmannen ved lag, og kommunens håndtering av erstatningskravet omtales derfor ikke ytterligere i dette saksfremlegget.

Det bemerkes dog at i den grad at den nye reguleringsplanen har påført familien Gamst tap som etter Plan- og Bygningslovens regler berettiger erstatning, så vil minnelig løsning om betaling av slik erstatning bli inngått med Gamst.

Dette når det er endelig avklart at den maksimale byggehøyden faktisk blir 25 meter i Vassdalen Industriområde del I1.

I klagen av 31.03.2015 ble det særlig vist til den opprinnelige reguleringsplanen fra 1980 hvor bestemmelsene om maksimal byggehøyde var 7 meter, men med muligheter for dispensasjon for bygningsdeler opp til 20 meter.

Det ble vist til endringen som ble vedtatt i 2013 hvor hele bygget ikke kunne overstige 12 meter, men med mulighet for dispensasjon for at bygningsdeler kunne være opp til 25 meter. Endringsvedtaket av 2013 ble påklaget av ovennevnte.

I klagen ble det vist til at reguleringsendringen bar preg av å være tilpasset et bygg som allerede er oppført. Det ble videre vist til at kommunen har gitt byggetillatelse til en slippshall som er i strid med den på det tidspunktet gjeldende reguleringsplan.

Klager viste til at konsekvensen av det nyoppførte industribygget var at familien Gamst mistet hele utsikten til sjøen, og ser nå inn i veggen på industribygget.

Klageren viste videre til at den nye reguleringsplanen var vesentlig annerledes enn planen fra 1980, men også fra planen som ble opphevet som ugyldig i 2013. Det ble vist til at det er en vesentlig forskjell på å ha et bygg på 7 meter på nabotomta mot å ha et bygg på totalt 25 meter.

I klagen ble det vist til at «Bygging av den nye slippshallen i Vassdalen industriområde er tillatt av Loppa kommune til tross for at Fylkesmannen har opphevet endringen i reguleringsplanen som ulovlig fattet».

Klageren viste videre til at utbygginga har medført et betydelig verditap på eiendommen til familien Gamst i tillegg til at bomiljøet er betydelig svekket.

I klagen framkom at reguleringsendringene er vesentlige i forhold til opprinnelig reguleringsplanen fra 1980. Det ble vist til at kommunen burde utredet planens virkning på de nærmeste naboeiendommer. Dette særlig med tanke på verdireduksjon, og opp mot mulighetene for en eventuell innløsning av eiendommene.

Klageren viste videre til at kommunens prosess ikke er noe annet enn en tilpassing til et ulovlig oppført bygg.

Videre viste klagen til at det ikke er gitt noen reell innspillmulighet, eller rettsikkerhet, herunder også mulighet for å bli tatt på alvor.

Hele prosessen påstås lagt opp slik at kommunen skal rette opp egne feil da byggetillatelse ble gitt i strid med gjeldende bestemmelser.

Klageren bemerker også det forhold at kommunen ikke vil drøfte et eventuelt erstatningsspørsmål før etter utløpet av klagefristen for reguleringsplanen er kritikkverdig. Klageren anførte videre at det kan synes som om kommunen ønsker å legge press slik at klage ikke skal fremkomme.

I klagen ble det vist til at kommunen ikke har vært grundige nok i forhold til undersøkelser av hvordan tiltaket vil påvirke naboene. Standpunkt til et erstatningskrav ville være enklere å ta stilling til hvis konsekvensutredning hadde vært grundig nok fra kommunens side.

Rådmannen vil få poengtere at den nye reguleringsplanen er tilpasset nåværende og fremtidige behov for byggehøyde i Vassdalen Industriområde.

Arbeidet med ny reguleringsplan ble opprinnelig oppstartet fordi reguleringsplanen fra 1980 etter kommunens egen vurdering ikke lenger tjente dagens behov for nye industrietableringer i Vassdalen Industriområde.

Dette for å kunne legge til rette for nye og sårt tiltrengte private arbeidsplasser i kommunen, noe som direkte og indirekte vil kunne tjene interessene også til de av innbyggerne i Loppa kommune som bor i Vassdalen; dette i form av økte tilgang på lokale arbeidsplasser, styrket skatteinngang og økt etterspørsel etter tjenester fra lokalt næringsliv.

Siden planarbeidet startet opp i 2006/2007 med påfølgende forsøk på vedtakelser av ny reguleringsplan, har kommunen erfart ytterligere behov for justeringer av maksimal byggehøyde på industriområdet. Derfor ble § 4 i reguleringsplanen endret ved forrige behandling av reguleringsplanen og sendt på høring med utvidet høringsfrist.

Slik Loppa kommune ser det er den nye reguleringsplanen tilpasset *dagens behov* for nyetableringer av maritime virksomheten ved den økte maksimale byggehøyden som denne åpner for.

Dette for at området skal kunne benyttes til industrivirksomheter som har en slik størrelse at de blir levedyktige og konkurransedyktige i forhold til tilsvarende maritime virksomheter i andre kommuner.

Frydenbø sin slippshall ble tillatt oppført i henhold til en reguleringsplan som beklageligvis ble opphevet i ettertid, men vedtatt på nytt den 12.mars i år. Dette etter at lovens krav til høring for endret byggehøyde var blitt korrekt gjennomført. Dette uten at formelle innsigelser fra sektormyndighetene ble fremsatt.

Når foreliggende reguleringsplan blir endelig vedtatt ifm. avsluttet klagesaksbehandling, vil søknaden om ferdigattest for Frydenbø sin slippshall kunne saksbehandles av kommunen.

Imidlertid har Fylkesmannen ved klagevedtak den 23.09.2015 hjemvist saken til fornyet behandling av kommunestyret i medhold av Forvaltningsloven § 34, 4.ledd.

Saken behandles derfor på nytt med sikte på særlig å få frem den avveining som kommunen har foretatt mellom behovet for et industriområde som kan muliggjøre etablering av levedyktige maritime industrivirksomheter i Loppa kommune.

Dette særlig i forhold til de innsigelser som familien Gamst har reist i brev av 16.07.2014 i forbindelse med høringsrunden til denne nye reguleringsplanen og klagen av 31.03.2015 over vedtaket av 12.mars 2015.

Det vil beklageligvis være negative konsekvenser for omgivelsene ved regulering av et område til *industriområde* med byggehøyde opp til 25 meter som ligger nært boligbebyggelse.

Rådmannen erkjenner at å tillate økt den maksimale byggehøyden fra syv til 25 meter, innebærer en kraftig økning av tillatte bygningsvolumet som kan bli oppført i Vassdalen Industriområde - rett foran boligbebyggelsen.

Tap av utsiktsforhold, tapt solinnstrømming til området, redusert markedsverdi på de boligene som får slike industribygg rett foran seg, er beklageligvis konsekvensene av at byggehøyden tillates økt innenfor den ene av sektorene (I1) i Vassdalen industriområde.

Slik *høring* ble gjennomført *etter* at TPN hadde behandlet saken.

Foruten ovennevnte offentlige høringsinstanser ble reguleringsplanforslaget også oversendt Sametinget til uttalelse.

I forhold til de særlige samiske spørsmål omkring reindriftens interesser, ble det opplyst at Fylkesmannen i Finnmark hadde overtatt for Reindrifftsforvaltningen som høringsinstans, og Reindrifftsforvaltningen derav ikke skulle tilskrives i nærværende reguleringssak.

4.2 Forhåndsgodkjenning av plankart hos Statens Kartverk

I forbindelse med høringsuttalelsene fra Fylkesmannen i Finnmark, ble det opplyst at plankartet som medfølger reguleringssaken, burde sendes inn til Statens Kartverk for forhåndsgodkjenning.

Fordi gjeldende karttekniske regler er svært detaljerte forekommer det erfaringsvis hyppig feil i nye reguleringskart, noe som medfører at disse må behandles på nytt av kommunale organer.

Dette fordi Fylkesmannen/Statens Kartverk ellers ikke får anledning til å kontrollere de plantekniske detaljene *før* dette er blitt endelig godkjent av kommunestyrene. Og da kan jo endringsbehov kun imøtekommes ved *fullstendig* ny behandling av reguleringsplanen, noe som *tid-* og *kostnads*krevende.

Fylkesmannen viste til at det var ressursbesparende for alle parter om eventuelle karttekniske feil kunne avklares *før* kommunestyret godkjenner regulerings-plankartet m/bestemmelser.

På denne bakgrunn har rådmannen besørget oversendt forslaget til reguleringsplankart til Statens Kartverk for *forhåndsgodkjenning*.

På denne bakgrunn har det vært flere avklaringsrunder mellom Statens Kartverk og siv. ing. Pål Pettersen samt Geonord AS, som har bistått Loppa kommune med de karttekniske problemstillingene i saken.

Etter at disse avklaringene nå er fullført med påfølgende endringer i reguleringsplankartet, kan rådmannen legge frem et reguleringsplankart som Staten Kartverk har forhåndsgodkjent.

Denne forhåndsgodkjenningen innebærer at Statens Kartverk har funnet at forslaget til nytt plankart for Vassdalen Industriområde er fullt i samsvar med gjeldende kartteknisk krav i henhold Plan- og Bygningsloven m/forskrifter.

Etter at forslaget til ny reguleringsplan og ny maksimal byggehøyde er blitt behandlet av Hovedutvalget for Teknisk, Plan og Næring, oversendes reguleringsplanen til formannskapet og kommunestyret for endelig vedtakelse.

* * *

4.3 Høringsfrist

Høringsbrevene ble utsendt den 17.06.2014 med seks ukers høringsfrist opprinnelig satt til den 03.08.2014.

Etter innspill fra Finnmark Fylkeskommune i brev av 02.07.2014 om at fristen burde forlenges på grunn av blant annet ferieavvikling (fellesferie) mens høringsfrist løp, forlenget Loppa kommune høringsfristen til 21.09.2014.

Det kom ikke inn ytterligere innspill i den utvidede høringsfristen enn de som var mottatt da den opprinnelige fristen utløp den 03.08.2014.

Etter rådmannens vurdering tilsier den utvidede høringsfristen at kravene til høringsfrist i Plan- og Bygningsloven § 12-9, andre ledd jf. Forvaltningsloven § 29, første ledd, er oppfylt med god margin.

* * *

4.4 Høringsinstansene

Rådmannen vil for ordens skyld opplyse om at administrasjonen i forkant av høringsrunden, var i kontakt med Fylkesmannen i Finnmark for å forsikre seg om at alle aktuelle offentlige høringsinstanser var registrert av Loppa kommune før reguleringsplanen ble sendt ut på høring.

I forhold til berørte private parter ble Statens Kartverk sitt grunnboksregister brukt til å kartlegge alle eiere av grunn og boliger rundt Vassdalen Industriområde.

Dette slik at alle berørte ble personlig tilskrevet om reguleringsplanen og om retten til å komme med sine synspunkter på denne.

Rådmannen er derfor trygg på at alle berørte parter har fått orientering om planprosessen, mulighet til å sette seg inn i reguleringsplanen og til å uttale seg om denne til rådmannen.

Særlig siden høringsrunden for nesten identisk reguleringsplan har vært gjennomført tidligere, og hvor innspillene den gang allerede var hensyntatt når nærværende plan ble sendt på ny høring på nytt, mener rådmannen at alle berørte parter har hatt god mulighet til å fremsette sitt syn på saken.

Dette i tillegg til at alle berørte private parter har formell klagerett på kommunestyrets vedtakelse av reguleringsplanen når slikt vedtak foreligger.

* * *

4.5 Forutgående planprosess

Nærværende reguleringsplan har hatt et lengre forløp med flere behandlinger i kommunestyret og diverse avklaringer med sektormyndigheter.

Dette forutgående planarbeidet utgjør en del av *saksforberedelsen* til denne reguleringsplanen.

Det vises til denne forutgående prosessen, men denne gjengis av plasshensyn ikke i dette saksfremlegget. Det samme gjelder all tidligere korrespondanse i prosessen.

Rådmannen begrenser seg derfor til i dette saksfremlegget kun å kommentere innspill som er innkommet i den *sist* gjennomførte høringsrunden.

5. Vedr. praktisk gjennomføring av høringsprosessen

I henhold til Plan- og Bygningsloven § 27 ble høring av den nye reguleringsplanen gjennomført med oversendelse av høringsbrev med henvisning til reguleringsplan m/bestemmelser mv som kunne lastes ned fra Loppa kommunes hjemmeside.

Høringsbrevene ble utsendt til høringsinstansene som beskrevet ovenfor.

Høringsbrevene ble utsendt den 17.06.2014 med høringsfrist til den 03.08.2014, som senere ble utvidet til 21.09.2014.

Hele reguleringsplanen i nåværende form har også tidligere vært sendt på høring i forkant av tidligere behandling og vedtakelse av denne.

Dette forut for at Fylkesmannen opphevet planen på grunn av saksbehandlingsfeil vedr. administrativ endring av maksimal byggehøyde *etter* at høringen var avsluttet.

Det er således kun bestemmelsen i reguleringsplanforslaget § 4, pkt. I1 om maksimal byggehøyde som er endret fra tidligere høringsrunde.

Følgelig kom det under denne siste høringsrunden ingen formelle innsigelser fra sektormyndighetene på *innholdet* i planen. Dette vedrørende samfunnsmessige hensyn som miljø, kulturminner, konsekvensutredninger mv.

Dette fordi disse innsigelsene er mottatt tidligere og er behørig hensyntatt før nåværende reguleringsplan i 2014 ble oversendt fra rådmannen til behandling i TPN, formannskapet og kommunestyret.

De *plantekniske* merknadene til utformingen av plankartet, som kom fra Fylkesmannen i Finnmark i brev av 03.07.2014, er kommentert særskilt nedenfor.

5.1 Mottatte høringssynspunkter

Når utvidet høringsfrist var utløpt hadde Loppa kommune møte høringsinnspill fra følgende:

(I) Offentlige instanser:

- (1) Fylkesmannen i Finnmark ved brev av 03.07.2014
- (2) Finnmark Fylkeskommune ved brev av 02.07.2014
- (3) Sametinget ved brev av 22.09.2014
- (4) Fiskeridirektoratet ved brev av 22.07.2014
- (5) Statens Vegvesen ved brev av 04.07.2014
- (6) Norges Vassdrags- og Energivesen (NVE) ved mail av 22.07.2014

(II) Privatpersoner:

- (1) Advokat Kitty Moss Sørensen for Svanhild og Jarl Gamst, ved brev av 16.07.2014
- (2) Anita Dahl, nabo til industriområdet, ved brev av 16.07.2014

Følgende synspunkter ble mottatt under høringsrunden:

5.1.1 Uttalelse fra Fylkesmannen i Finnmark

Fylkesmannen i Finnmark, som også uttaler seg på vegne av Reindrifftsforvaltningen, uttalte i brev av 03.07.2014 at planen er den samme som tidligere har vært sendt ut på høring foruten bestemmelsen i § 4 om økt maksimal byggehøyde.

Økningen av den maksimale byggehøyden har Fylkesmannen i Finnmark ingen innvendinger til.

Fylkesmannen har imidlertid merknader til innholdet i plankartet hva gjelder;

- (1) *Tegnforklaringer* i plankartet, som Fylkesmannen viser til at ikke er i samsvar med lovens § 12-5 vedrørende *arealformål*.
- (2) Plankartet mangler angivelse av *byggegrense mot sjøen* («100 meters regelen») jf. lovens § 1-8, 3. avsnitt
- (3) Manglende markering i plankartet for *fareområdet* for høyspentlinja som hensynssone iht. lovens § 12-6.
- (4) Manglende angivelse av *Arealplan-ID* iht. Nasjonal Produksspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister kap. 1.1.4 jf. Kart- og Planforskriften § 9, annet ledd.
- (5) Tildelt arealplan-ID skal stå på *plankartet* + de andre *plandokumentene* jf. Nasjonal Produksspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister kap. 1.1.4 jf. Kart- og Planforskriften § 9, annet ledd.
- (6) Feil angivelse av *plannavn*. Iht. Nasjonal Produksspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister kap. 1.1.3 skal denne benevnes med «Detaljregulering for Vassdalen Industriområde».
- (7) Fylkesmannen anbefaler dessuten at Loppa kommune oversender plankartet for *forhåndsgodkjenning* hos Statens Kartverk, før det fremlegges for kommunestyret for endelig godkjenning. Dette *etter* at endringene som beskrevet i pkt. (1) – (6) er utført.

Rådmannens tidligere vurdering av uttalelsene fra Fylkesmannen i Finnmark:

Rådmannen har mottatt og vurdert merknadene i pkt.(1) – (7) ovenfor etter at høringsrunden var avsluttet.

De karttekniske merknadene har vært oversendt siv. ing. Pål Pettersen samt, som bisto kommunen med å utarbeide det opprinnelige planforslaget med plankart.

På grunn av at planen har vært til behandling tre ganger i det kommunale systemet, har Plan- og Bygningslovens regler endret seg i mellomtiden, som er årsaken til at plankartet ikke oppfylte gjeldende regler da det i 2014 på nytt ble sendt ut på høring.

Siv.ing. Pål Pettersen har på denne bakgrunn, etter at merknadene fra Fylkesmannen ble mottatt, oppdatert plankartet iht gjeldende regler.

Siv.ing. Pål Pettersen har dessuten hatt bistand fra Geonord AS som for å få tilgang til siste versjon av planteknisk programvare for å oppdatere plankartet for Vassdalen Industriområde til gjeldende *plantekniske regler*.

Advokat Eskild Freibu har påsett at de *juridiske* sidene ved disse oppdateringene har vært ivaretatt.

Under denne gjennomgangen ble alle merknadene fra Fylkesmannen i pkt.5.1.1 ovenfor, underpunkt (1) – (6), *rettet opp*.

Deretter har det oppdaterte plankartet blitt oversendt Statens Kartverk for *forhåndsgodkjenning* slik Fylkesmannen anbefalte i pkt.5.1.1 ovenfor, underpunkt (7). Dette er også beskrevet i pkt.4.2 ovenfor.

Etter flere runder med justeringer av planen har Statens Kartverk *godkjent* endringene som Fylkesmannen i pkt. 5.1.1, underpunkt (1) – (7), påpekte måtte utføres i plankartet før kommunestyret kunne vedta planen.

* * *

Oppsummert så er alle merknadene som er angitt i pkt.5.1.1, underpunkt (1) – (6) ovenfor, nå **rettet opp**.

Reguleringsplanen **oppfyller** nå alle **karttekniske krav** iht. gjeldende Plan- og Bygningslov m/forskrifter.

Statens Kartverk har etter særskilt gjennomgang *forhåndsgodkjent* endringene slik Fylkesmannen anbefalte i underpunkt (7) ovenfor og funnet dem i samsvar med gjeldende regelverk.

* * *

5.1.2 Uttalelse fra Finnmark Fylkeskommune

Finnmark Fylkeskommune uttalte ved brev av 02.07.2014 til Loppa kommune at brevet er en samleuttalelse på vegne av Fylkeskommunens seksjoner for Plan-, Kulturminne- og Miljø.

På vegne av alle disse tre seksjonene uttalte Finnmark Fylkeskommune at de ikke hadde innsigelser til den nye reguleringsplanen for Vassdalen Industriområde.

Finnmark Fylkeskommune gjorde videre oppmerksom at Loppa kommune måtte besørge innhentet egen uttalelse fra *Sametinget*, avdeling for *Miljø, Areal og Kulturminner* Finnmark.

Finnmark Fylkeskommune bemerket videre at *høringsfristen* på seks uker med fastsatt utløp den 03.08.2014, virker å være satt *i korteste laget* i forhold til Plan- og Bygningsloven § 12-9, andre ledd jf. Forvaltningsloven § 29, første ledd.

Dette i forhold til *tid* som medgår til *postgang* og det forhold at det er *sommerferieavvikling* i alle de offentlige instansene mens høringsfristen løper.

Dette i forhold til at disse instansene etter loven er forutsatt å skulle ha nødvendig tid til å vurdere om innsigelser skal fremsettes til Loppa kommunes forslag til ny reguleringsplan for Vassdalen Industriområde.

Rådmannens vurdering av uttalelsene fra Finnmark Fylkeskommune:

Rådmannen tar til etterretning at Fylkeskommunens seksjoner for Plan-, Kulturminne- og Miljø *ikke* har innvendinger til Loppa kommunes forslag til ny reguleringsplan for Vassdalen Industriområde.

Rådmannen bemerker at *Sametinget*, avdeling for Miljø, Areal og Kulturminner Finnmark, ble tilskrevet i høringsrunden samtidig med Finnmark Fylkeskommune og øvrige høringsinstanser.

På særskilt forespørsel bekreftet dessuten *Sametinget* å ha *mottatt* høringsbrevet, og *skriftlig* uttalelse fra *Sametinget* i sakens anledning er dessuten *mottatt* ved brev av 22.09.2014.

Brevet av 22.09.2014 fra *Sametinget* omtalt under pkt.5.1.3 nedenfor, hvor *Sametinget* meddeler at det *ikke* har innsigelser til forslaget til reguleringsplan for Vassdalen Industriområde.

Høringsbrevene ble utsendt den 17.06.2014 med seks ukers høringsfrist opprinnelig fastsatt til den 03.08.2014.

Etter å ha vurdert Finnmark Fylkeskommunes innspill om at fristen var satt i korteste laget forhold til tid som medgår til postgang og ferieavvikling i de instansene som skulle vurdere planforslaget, besluttet rådmannen å *utvide* høringsfristen.

Dette fra *opprinnelig* frist den 03.08.2014 til *ny* frist den 21.09.2014.

Dermed skulle både kravene til romslig høringsfrist i Plan- og Bygningsloven § 12-9, andre ledd jf. Forvaltningsloven § 29, første ledd være ivaretatt, samt alle praktiske hensyn vedr. tid som medgår til ferieavvikling, postgang mv.

Rådmannen vil dessuten opplyse om at det ikke kom ytterligere innspill i den utvidede høringsfristen enn de som allerede var mottatt da den opprinnelige fristen utløp den 03.08.2014.

Ingen andre instanser eller private parter har hatt bemerkninger til høringsfristens lengde.

Etter rådmannens vurdering var den endelige høringsfristen forsvarlig og i tråd med forutsetningene i Plan- og Bygningsloven § 12-9, andre ledd jf. Forvaltningsloven § 29, første ledd.

5.1.3 Uttalelse fra Sametinget

Sametinget har i brev av 22.09.2014 meddelt at de ikke kjenner til fredede samiske kulturminner i det aktuelle reguleringsområdet, og på denne bakgrunn ikke har noen innsigelser til reguleringsplanforslaget.

Sametinget tilføyer at dersom det imidlertid under arbeid i marken komme fram gjenstander eller andre levninger som viser *eldre* samisk aktivitet i området, må arbeidet *stanses* og melding sendes *Kulturminnevernet* ved Sametinget og Finnmark Fylkeskommune.

Slik *rapportering* skal ifølge Kulturminneloven skje *omgående*.

Sametinget viste i brevet videre til at denne rapporteringsplikten følger direkte av Lov av 9.juni 1978 nr.50 om kulturminner («Kulturminneloven») § 8, annet ledd.

Sametinget gjør avslutningsvis i sitt brev av 22.09.2014 oppmerksom på at alle samiske kulturminner eldre enn 100 år er automatisk fredet. Dette ifølge Kulturminneloven § 4, andre ledd.

Som *eksempler* på fredede samiske kulturminner nevnes *hustufter*, *gammetufter*, *teltboplasser* (synlig som steinsatte ildsteder), ulike typer *anlegg*

brukt ved jakt, fiske og reindrift eller husdyrhold, graver, offerplasser eller steder det knytter seg *sagn* til.

Sametinget påpeker at mange slike fredede kulturminner fortsatt ikke er funnet eller registrert av Kulturminnevernet, og at det ikke er tillatt å skade eller skjemme slike fredede kulturminner.

Dette gjelder også for en lovfestet *sikringssone* på fem meter rundt slike fredede kulturminner jf. Kulturminneloven §§ 3 og 6.

Rådmannens vurdering av høringsinnspillet fra Sametinget:

Rådmannen i Loppa kommune tar Sametingets uttalelse i saken til orientering, og kommunen vil ved videre utbygging av området gjøre sitt til at eventuelle samiske fortidsminner som dukker opp under gravearbeid, umiddelbart blir rapportert til Kulturminnevernet v/Sametinget og Finnmark Fylkeskommune.

Videre vil Loppa kommune påse at gravearbeidet *innstilles*. Dette i påvente av Kulturminnevernet v/Sametinget og Finnmark Fylkeskommune får undersøkt og avklart statusen til fortidsminnene jf. Kulturminneloven § 8 (2).

Eventuelle tiltakshavere i området vil bli gjort kjent med innholdet i Kulturminneloven § 8(2) i kommunale vedtak som avfattes i forbindelse med omsøkte tiltak i dette reguleringsområdet.

Dette på lik linje med det som allerede praktiseres i alle øvrige området i kommunen hvor kommunen forholder seg til at alle samiske kulturminner eldre enn 100 år automatisk er fredet i henhold til Kulturminneloven § 4(2).

Videre forholder Loppa kommune seg til forbudet mot å skade eller skjemme fredede kulturminner med sikringssone på minst fem meter jf. Kulturminneloven § 3 og § 6, og vil påse at eventuelle tiltakshavere følger opp dette ved eventuelle tiltak i dette og andre reguleringsområder i kommunen.

5.1.4 Uttalelse fra Fiskeridirektoratet

Fiskeridirektoratet uttalte i brev av 22.07.2014 at direktoratet ikke har noen merknader til den nye reguleringsplanen for Vassdalen Industriområde.

Rådmannens vurdering av høringsinnspillet fra Fiskeridirektoratet

Rådmannen tar Fiskeridirektoratets uttalelse i saken til etterretning.

5.1.5 Uttalelse fra Statens Vegvesen

Statens Vegvesen uttalte i brev av 04.07.2014 at de ikke kunne se at det var gjort endringer i reguleringsplanen som påvirker Statens Vegvesens tidligere innspill av den 04.06.2012.

Disse innspillene ble løst og er ikke lenger til hinder for behandling av reguleringsplanforslaget.

Statens Vegvesen viser avslutningsvis i brevet til at de ikke har ytterligere innvendinger til det oversendte forslaget til ny reguleringsplan for Vassdalen Industriområde.

* * *

Rådmannens vurdering av høringsinnspillet fra Statens Vegvesen

Rådmannen i Loppa kommune tar til etterretning at uttalelsene fra Statens Vegvesen av 04.07.2014 og 04.06.2012 ikke er til hinder for videre politisk behandling av forslaget til ny reguleringsplan for Vassdalen Industriområde.

Statens Vegvesen har ikke fremsatt formelle innsigelser som medfører at reguleringsplanen må tilbake til TPN etter høringsrunden er gjennomført.

* * *

5.1.6 Uttalelse fra NVE

Norges Vassdrags- og Energivesen (NVE) har i mail av 22.07.2014 avgitt uttalelse til høringsprosessen vedrørende ny reguleringsplan for Vassdalen Industriområde.

NVE opplyser at de på grunn av sykemelding ikke har hatt ressurser til å gå dypt inn i detaljene i reguleringsplanforslaget innenfor rammen av høringsfristen.

NVE bemerker likevel at ut fra kommunens saksbehandling og inntatte forslag til reguleringsbestemmelser synes som om hensynet til rassikring og grunnforhold er forsvarlig ivaretatt.

Rådmannens vurdering av høringsinnspillet fra NVE

Rådmannen tar NVE sin vurdering av kommunens forslag til ny reguleringsplan for Vassdalen Industriområde til etterretning. H

Herunder at NVE har funnet at kommunens saksbehandling og utforming av reguleringsbestemmelser på en forsvarlig måte ivaretar hensynene til rassikring og risikoen ved usikre grunnforhold.

Uttalelser fra privatpersoner

5.1.7 Uttalelse fra nabo Svanhild og Jarl Gamst

Nabo til Vassdalen Industriområdet, som påklaget tidligere vedtatt reguleringsplan slik at Fylkesmannen i Finnmark opphevet denne, har også fremsatt innsigelse mot det reguleringsplanforslaget som nå foreligger.

De aktuelle naboene er Svanhild og Jarl Gamst, har via sin datter Line Gamst engasjert advokat Kitty Moss Sørensen til å tale deres sak under den verserende reguleringsplanprosessen.

Rådmannen har under nærværende behandling av saken ovenfor foretatt en samlet vurdering av innsigelsene som Gamst fremsatte under høringsrunden ved brev av 16.07.2014 og den 31.03.2015 i klageomgangen etter at den nye reguleringsplanen var vedtatt av kommunestyret. Det vises til rådmannens vurderinger omkring dette ovenfor.

5.1.8 Uttalelse fra Anita Dahl, nabo til Vassdalen industriområde

Anita Dahl, som har bolig i Skogveien 14, like ved Vassdalen Industriområde, uttaler i brev av 16.07.2014 at hun setter pris på at Loppa kommune gav utvidet høringsfrist i saken.

Anita Dahl viser videre til at hun ikke kan se at hun berøres av den nye reguleringsplanen på annet vis enn at hennes utsikt mot havet er blitt redusert av Frydenbø slippshall.

Hun viser også til støy fra båter som er inne til motorreparasjon og når disse ligger til kai ved flytebrygga og ved prøvekjøring.

Hun viser til at det hun først og fremst vil påpeke er den store utbyggingen som allerede har skjedd i Vassdalen Industriområde.

Hun trekker de historiske linjene tilbake til 1993 da Dahl Industriservice AS ønsket å bygge en flytekai for å kunne betjene båter med påhengsmotor og annen virksomhet i små skale.

Hun påpeker at dette fikk ikke Dahl Industriservice AS i sin tid tillatelse til fra Loppa kommune på grunn av vanskelige grunnforhold.

Leire i strandgrunnen medførte at det ble ansett å være fare for at slik etablering kunne føre til utglidninger av grunnen i området. Dette med påfølgende fare for forskyvninger av områdene bakom hvor det er bebyggelse mv.

Anita Dahl stiller spørsmål om grunnen nå anses å ha stabilisert seg siden utbygging nå er funnet forsvarlig i det aktuelle området.

Rådmannens vurdering av høringsinnspillet fra Anita Dahl

Rådmannen vil aller første takke for at privatpersoner som Anita Dahl kommer med sine egne innspill til den nye reguleringsplanen.

Alle synspunkter, også fra private parter, bidrar til en bredest mulig belysning av aktuelle samfunnshensyn som en ny reguleringsplan berører. Dette styrker beslutningsgrunnlaget for reguleringsplanen.

Til de konkrete synspunktene som Anita Dahl kommer med i forhold til kommunens behandling av tidligere søknad i 1993 fra Dahl Industriservice AS, så vil rådmannen kort bemerke følgende:

Den søknaden som ble fremmet i 1993 var tilknyttet *dagjeldende* reguleringsplan.

Det er ikke naturlig å gå inn på en slik konkret byggesøknad behandlet av et annet kommunestyre for over tyve år siden som var underlagt behandling i henhold til en annen reguleringsplan enn den som nå er til behandling av dagens kommunestyre i Loppa.

Videre er dagens kunnskaper om leirforhold og konsekvensene av utfylling osv blitt betydelige bedre siden 1993.

I forhold til eventuelle byggetiltak i henhold til den nye reguleringsplanen som behandles her, er denne utformet slik at alle slike problemstillinger som grunnforhold mv, skal utredes nærmere *før* slikt byggetiltak godkjennes og kan igangsettes.

Vedtakelsen av denne reguleringsplanen innebærer derfor ingen generell vurdering av om grunnforholdene er forsvarlige i forhold til eventuelle senere omsøkte tiltak i dette planområdet.

Grunnforhold og hvordan disse vil påvirkes av eventuelle omsøkte tiltak, er noe den enkelte søker må utrede i tilknytning til søknadsprosessen og dokumentere for kommunestyret at er vurdert og funnet forsvarlig for det omsøkte tiltaket.

En slik søknadsprosess for fremtidig tiltak kan også utløse krav om *konsekvens-utredninger* omkring en rekke samfunnsmessige forhold ved tiltaket iht. henhold til Plan- og Bygningslovens regler.

Slik utredning må foretas *før* kommunen kan gi noen slags form for godkjenning for nytt tiltak i dette reguleringsområdet.

Konsekvensutredningen må videre *faglig* begrunne at det er forsvarlig å gjennomføre tiltaket herunder vedrørende konsekvensene for grunnforholdene.

Hvorvidt et omsøkt tiltak i dette planområdet godkjennes igangsatt, vil derfor bli vurdert helt *konkret* i forhold til *konsekvensene* for omgivelsene av dette konkrete tiltaket.

Dette på samme måte som søknaden om oppføringen av Frydenbø's slippshall.

Rasulykka i Lyngen underbygger viktigheten av slike forundersøkelser må være gjennomført før kommunestyret kan anse det som trygd å godkjenne igangsettelse av nye tiltak strandsonen i Vassdalen.

At det vedtas en reguleringsplan for Vassdalen Industriområde, innebærer derfor ingen automatisk godkjenning for oppføring av nye industriltak i dette området.

En vedtatt reguleringsplan for dette området medfører kun en *mulighet* til å søke om igangsettelse av industriltak i dette planområdet, men *ingen plikt* for kommunen til å godkjenne et slikt tiltak igangsatt.

Det er kun etter en *samlet* vurdering bygd på nødvendige *faglige forutredninger*, at kommunestyret i Loppa vil kunne vil *godkjenne* et slikt tiltak på bakgrunn at det anses som forsvarlig å gjennomføre.

Plan- og Bygningsloven har *detaljerte* og *grundige* regler for slike søknadsprosesser, slik at alle samfunnshensyn blir forsvarlig ivaretatt.

Samfunnssikkerheten omkring alle tiltak som ønskes igangsatt har vel *aldri* tidligere hatt et slikt fokus som den har per i dag. Lovverket som regulerer kommunens saksbehandling av slike tiltak, *gjenspeiler* dette.

Alle slike godkjenningsvedtak kan dessuten *påklages* til Fylkesmannen i Finnmark, som vil kontrollere kommunens saksbehandling i saken.

Rådmannen tør minne om at det nettopp var *Fylkesmannen* i Finnmark som *opphevet* forrige vedtakelse av denne reguleringsplanen.

Dette etter formell *klage* fra en av naboene bak Vassdalen industriområde som førte til at Fylkesmannen gjennomgikk hele kommunens behandling av regulerings-planen og fant denne utilfredsstillende.

Slik legalitetskontroll foretar Fylkesmannen i Finnmark også av alle enkelttiltak som omsøkes igangsatt i Vassdalen, hvor naboene har tilsvarende klagerett som ved vedtakelsen av reguleringsplanen i 2013.

Anita Dahl og alle andre bør derfor føle seg trygge på at eventuelle nye tiltak i Vassdalen Industriområde vil være grundig utredet før de eventuelt godkjennes at kan bygges.

Alle som søker om igangsettelse av slike industritiltak må dessuten være bistått av en offentlig godkjent ansvarlig søker med nødvendige faglige kvalifikasjoner som skal sikre en forsvarlig planlegging og gjennomføring av ethvert byggetiltak.

Slike krav gjaldt ikke i 1993 da Dahl Industriservice AS som om sin godkjenning, og samtlige regler som skal ivareta konsekvensene for omgivelsene av nye byggetiltak er blitt vesentlig strengere enn de var i 1993.

Rådmannen vil videre vise til uttalelser av 22.07.2014 fra NVE som viser til at reguleringsplanen har forsvarlig ivaretatt hensynene til rassikring og grunnforhold.

Rådmannen er derfor trygg på at de bekymringer for grunnforholdene som Anita Dahl uttrykker, vil bli grundig undersøkt og ivaretatt før nye industitiltak eventuelt får tillatelse til å sette i gang i henhold til den nye reguleringsplanen for Vassdalen Industriområde.

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR INDUSTRIOMRÅDE, VASSDALEN,
LORPPA KEMMUNE.

§ 1.

Anleggets art og utførelse skal godkjennes av bygningsrådet, som kan fastsette at bedrifter som antas å ville redde smålige klumper, henvises til andre industriområder. Det tillates ikke anlegg som ved lyd, røyk eller støy vil virke skadelig på det tilgrensende boligstrøket.

§ 2.

Sesbygninger skal oppføres av støttemygge materialer og ikke overstige 2 etasjer eller 7 meter.

§ 3.

I området tillates ikke oppført boligbygg.

§ 4.

Inngang og utgang skal reines til bygningsråden, som skal godkjenne gjenferes plassering, høyde, konstruksjon og farge.

§ 5.

Det skal legges en støttemyggeplan for all anlegg på gulvflate.

Beslutning:








Bygningsrådet, VASSDALEN, vedtar den 21. mai 1955

[Handwritten signature]


TEGNFORKLARING

BL. § 25. REGULERINGSFORMÅL.



1. BYGGEOMRÅDER.

	BOLIGER-U-0,1-0,15
	BOLIGER-U-0,15-0,4
	FORRETNINGER KONTOR M.V.
	INDUSTRI
	OFFENTLIGE BYGNINGER
	ALMENNYTTIG
	

2. LANDBRUKSOMRÅDER.

	JORD, SKOG OG NATUR
---	---------------------



3. TRAFIKKOMRÅDER.

	KJØREVEG
	GANGVEG, FORTAU



4. FRIOMRÅDER.

	PARK, TURVEG, LEK
---	-------------------




5. FAREOMRÅDER.

	FLOMFARLIG AREAL
	










6. SPESIALOMRÅDER.

	GRAVLUND
	

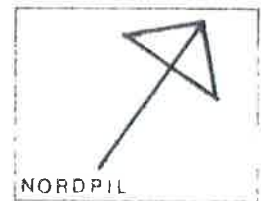
§ 26. ANDRE BESTEMMELSER.

	FELLES AVKJØRSEL PARKERINGSPLASS
	" GANGVEG
	" LEKEOMRÅDE

STREKSYMBOLER M.V

	PLANENS BEGRENSNING
	GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
	BYGGEGRENSE
	TOMTEGRENSE
	FRISIKTLINJE
	SENTERLINJE REGULERT VEG
	OMRISS AV PLANLAGT BYGG
	OMRISS AV EKSISTERENDE BYGG SOM INNGÅR I PLANEN
	VANN

MÅLESTOKK 1:1000



REGULERINGSPLAN FOR:

**INDUSTRIOMRÅDE. VASSDALEN.
LOPPA KOMMUNE.**

KARTBLAD

REVISJONER.

DATE

SAKSBEHANDLING IFLG. BYGNINGSLOVEN.

DATE

BYGNINGSRÅDETS VEDTAK

UTLEGGING TIL OFFENTLIG ETTERSYN I TIDSRUMMET

KOMMUNESTYRETS VEDTAK

STADFESTET AV

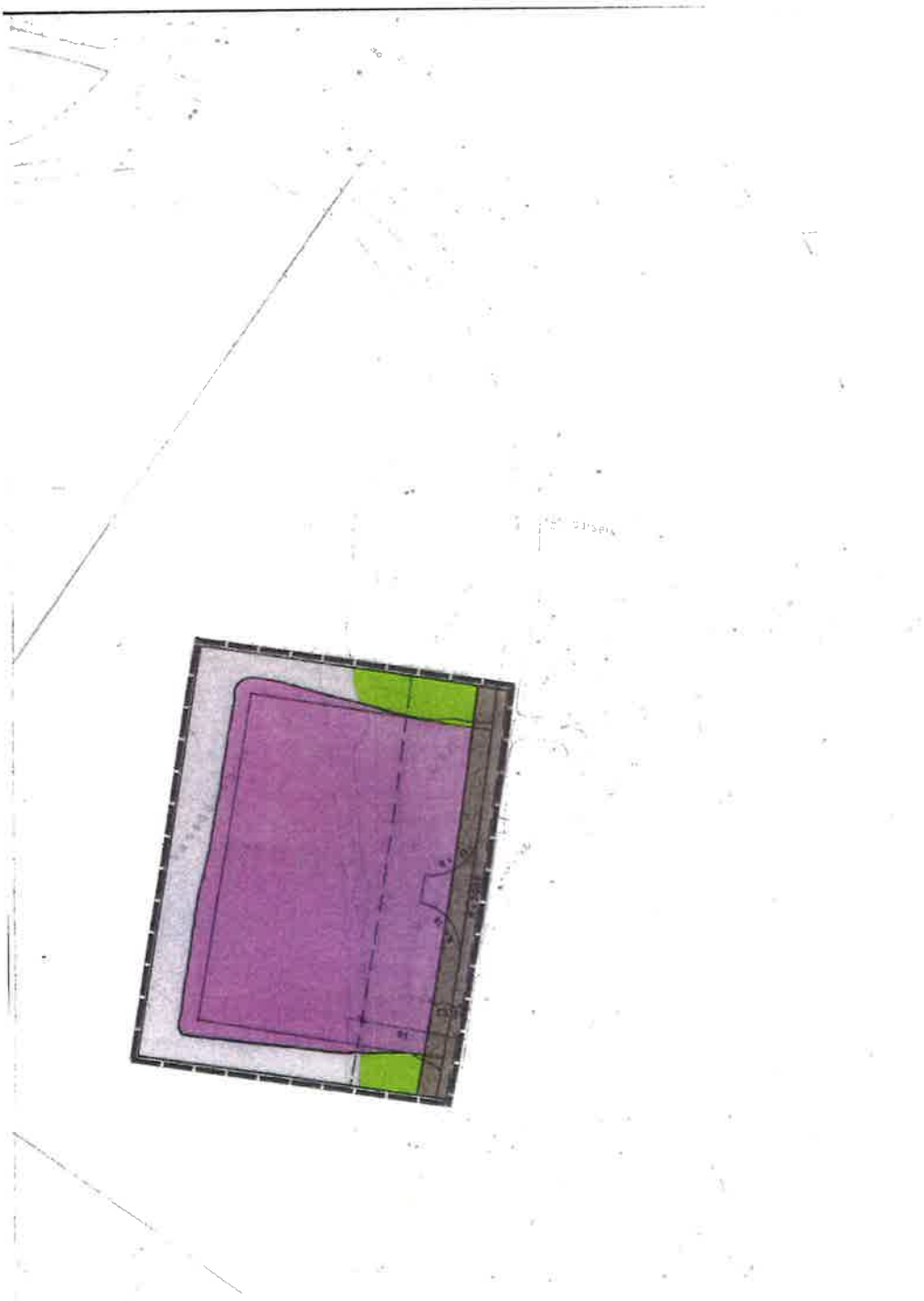
PLANLEGGER.

DATE

SAKSBEH

**FINNMARK FYLKESKOMMUNE.
PLANKONTORET.**

25.2-80 M.L.R.





Vedlegg nr. 3

FYLKESMANNEN I FINNMARK
Justis- og samfunnsavdeling

FINNMÁRKKU FYLKKAMÁNNI
Justiisa- ja servodatossodat

Loppa kommune

Parkv. 1/3
9550 Øksfjord

MOTTATT

20 NOV 2013

Loppa kommune

Deres ref
2008/786-/L12/SEN

Deres dato
19.06.2013

Vår ref
Sak 2012/1952
Ark 325.1

Vår dato
15.11.2013

Saksbehandler/direkte telefon: Wilhelm Istad - 78 95 04 06

Klagesak til behandling - 2012/26/345 - Vassdalen industriområde - Loppa Kommune - endring av reguleringsplanbestemmelse - kommunestyrets vedtak datert 3. mai 2013 i sak 20/2013 er ugyldig

Vi viser til Loppa kommunes oversendelse av klagesak datert 19. juni 2013, mottatt her 25. juni 2013. Saken gjelder klage på vedtak om endring av reguleringsplanbestemmelse knyttet til høyde i forbindelse med utbygging av Øksfjord Slipp og Mek AS.

Sakens bakgrunn

Vår avgjørelse bygger på det som fremkommer i det skriftlige materialet oversendt fra kommunen, herunder administrasjonens saksfremlegg utarbeidet i forbindelse med kommunens underinstansbehandling av den fremsatte klagen.

Loppa kommune ved hovedutvalg for teknisk, plan og næring (heretter planutvalget) traff følgende vedtak for Vassdalen industriområde 14. februar 2013 i sak 3/2013:

"I medhold av § 12-12, 1. ledd i lov om planlegging og byggesaksbehandling, vedtar Loppa kommune reguleringsplan for Vassdalen industriområde, som vist på reguleringskart med tilhørende planbestemmelser, datert 15.05.12 og 08.06.12.

Før endelig behandling i Kommunestyret sendes planen på ny høring".

Ifølge § 4 i reguleringsbestemmelsene er maks tillatte høyde på bygg 20 meter. Den 6. april 2013 søkte ansvarlig søker Pål Pettersen på vegne av tiltakshaver Frydenbø Øksfjord Slipp og Mek AS, om å få øke høyden på slippbygget fra 20 meter til 22,3 meter. Ansvarlig søker trakk søknaden i møte med kommunen 18. april 2013.

Til tross for at søknaden om økt høyde ble trukket, traff kommunestyret reguleringsplanvedtak 3. mai 2013 i sak 20/2013. I dette vedtaket ble planutvalgets vedtak av 14. februar 2013 i sak 3/2013 opphevet. I vedtaket av 3. mai 2013 ble reguleringsplanen for Vassdalen industriområde med tilhørende reguleringsbestemmelser vedtatt, men med en endring i § 4 i reguleringsbestemmelsene. Denne bestemmelsen angir makshøyde på bygg,

og makshøyden ble endret fra 20 meter i vedtaket av 14. februar 2013, til 25 meter i vedtaket av 3. mai 2013.

Vedtaket av 3. mai 2013 ble den 30. mai 2013 påklaget av Line Gamst Kvernmo på vegne av hennes foreldre Svanhild og Jarl Gamst, eier av gnr 26 bnr 167. Kommunen v/ hovedutvalg for teknisk, plan og næring(heretter planutvalget) behandlet klagen 19. juni 2013. Klagen ble ikke tatt til følge og kommunen opprettholdt vedtaket av 3. mai 2013. Saken ble deretter oversendt til Fylkesmannen.

Fylkesmannens kompetanse

Fylkesmannen bemerker at klagen er rettidig fremsatt, og klagerne har rett til å fremsette klage i henhold til forvaltningsloven(fvl.) av 10. februar 1967 §§ 28, 29 og 30, jf. pbl. § 1-9. For behandling av klager etter plan- og bygningsloven(pbl.) av 27. juni 2008 § 1-9 gjelder reglene i fvl. så langt ikke annet er bestemt.

Klagen behandles i medhold av pbl. § 1-9 og delegasjon av avgjørelsesmyndighet fra Miljøverndepartementet gitt i rundskriv T-2/09, og fra Kommunal- og regionaldepartementet i brev av 28. september 2009.

Fylkesmannens kompetanse i klagesaker fremgår av fvl. § 34. Fylkesmannen kan prøve alle sider av saken, herunder saksbehandlingen, lovanvendelsen og skjønnsutøvelsen. Fylkesmannen kan også ta opp forhold som ikke er nevnt i klagen. Det skal ved behandlingen av saken legges vekt på hensynet til det kommunale selvstyret ved prøvingen av det frie skjønn, jf. fvl. § 34 annet ledd.

Fylkesmannens vurdering

Fylkesmannen har kommet til at Loppa kommunes vedtak av 3. mai 2013 er ugyldig som følge av saksbehandlingsfeil. Vedtaket oppheves, og saken sendes tilbake til kommunen for ny behandling. Begrunnelsen for Fylkesmannens vedtak gis i det følgende.

Klagen i saken gjelder endringen som ble gjort i § 4 i planbestemmelsene knyttet til reguleringsplanen for Vassdalen industriområde. Som nevnt ble makshøyde på bygg økt fra 20 meter til 25 meter for å tilfredsstille tiltakshavers behov. Høyden på slippshallen er etter utvidelsen på 22,3 meter. Klagerne har anført at endringen i planbestemmelsen har medført tapt utsikt mot havet, samt betydelig tap av eiendommens verdi.

I rådmannens saksfremlegg av 5. april 2013 til kommunestyrevedtak av 3. mai 2013, skrev rådmann at endringen av tillatt makshøyde fra 20 til 25 gjøres som en mindre endring. Det ble ikke gitt noen nærmere begrunnelse for hvorfor endringen av tillatt makshøyde ble ansett for å være en mindre endring, jf. pbl. § 12-14.

Pbl. § 12-14 har følgende tekst:

"For utfylling, endring og oppheving av reguleringsplan gjelder samme bestemmelser som for utarbeiding av ny plan.

Kommunestyret kan delegerer myndigheten til å treffe vedtak om mindre endringer i reguleringsplan eller til å vedta utfyllinger innenfor hovedtrekkene i reguleringsplanen. Små endringer kan delegeres til administrasjonen.

Før det treffes slikt vedtak, skal saken forelegges berørte myndigheter, og eierne og festerne av eiendommer som direkte berøres av vedtaket, skal gis anledning til å uttale seg. Jf. for øvrig § 1-9. "

I Ot. prp. nr. 32 (2007-2008) s. 238 uttales det at med "mindre endringer menes endringer som ikke har nevneverdig betydning for noen berørte parter eller interesser". Videre sies det at "dersom det foreligger innvendinger til endringene fra berørte myndigheter eller private, vil ikke endringene kunne anses som "mindre". Da vil saken måtte behandles som et vanlig reguleringsforslag".

I juridisk teori er det imidlertid påpekt at ikke en hvilken som helst innvending fra berørte private parter gjør det nødvendig å gå veien om ny reguleringsplan. Det avgjørende må være om behandlingsmåten etter pbl. § 12-14 tredje ledd er tilstrekkelig til å få saken godt nok opplyst. Sivilombudsmannen har uttalt at valg av behandlingsform kan få betydning for sakens opplysning, og at unntaket i pbl. § 12-14 fra ordinær reguleringsplanbehandling bør være begrenset til de tilfeller der det på grunn av at endringen er mindre er forsvarlig med en enklere behandlingsmåte(somb-1995-64).

I denne saken går endringen ut på at tillatt makshøyde økes fra 20 til 25 meter på enkeltdeleer av bygning, jf. § 4 i bestemmelsene til reguleringsplanen. Fylkesmannen kan ut ifra saksdokumentene som foreligger, ikke se at berørte myndigheter og eiere av eiendommer som direkte berøres er forelagt endringen til uttalelse slik pbl. § 12-14 foreskriver. Vedtakelsen av endringen som en "mindre endring" ble derfor gjort uten å kartlegge hvorvidt endringen hadde "nevneverdig betydning for noen berørte parter eller interesser". Dette er en saksbehandlingsfeil som kan medføre ugyldighet.

Virkingen av feil ved saksbehandlingen er regulert i fvl. § 41. Det følger av denne bestemmelsen at "*vedtaket likevel [er] gyldig når det er grunn til å regne med at feilen ikke kan ha virket bestemmende på vedtakets innhold*". Det er altså tilstrekkelig at "det er grunn til å regne med" at feilen "kan" ha hatt betydning. Det er i rettspraksis og juridisk teori enighet om at det ikke kan kreves mer enn at det er en ikke helt fjerntliggende mulighet for at feilen kan ha hatt betydning for vedtakets innhold.

Pbl. § 12-14 er en unntaksregel. Bestemmelsens krav om at berørte interesser skal høres er ment å bidra til å belyse endringsspørsmålet, det vil si spørsmålet om endringen kan behandles som en "mindre endring" eller om det er nødvendig å gå veien om ny reguleringsplan. Det kan derfor ikke utelukkes at denne manglende høringsrunden kan ha virket inn på vedtakets innhold, jf. fvl. § 41. Vedtaket er derfor ugyldig.

Etter dette har Fylkesmannen truffet følgende

vedtak

Loppa kommunes vedtak i sak 20/2013 datert 3. mai 2013 oppheves og sendes tilbake til kommunen for ny behandling, jf. fvl. § 34 fjerde ledd.

Med hilsen

Ingvild Aleksandersen
ass. fylkesmann

Bjørn-Rikart Pedersen
Seksjonsleder

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ikke underskrift.

Kopi til:

Jarl Harder Gamst	Finnesveien 31	9550	ØKSFJORD
Line Gamst Kvernmo	Trymveien 6	1920	SØRUMSAND



Til
De berørte parter

Deres ref.

Vår ref.
2008/786-L12/SEN

Sted/Dato.
Øksfjord 12.03.2015

Særutskrift: Ny reguleringsplan for Vassdalen Industriområde - endret bestemmelse for maksimal byggehøyde fra tidligere behandling

Vedtak i Kommunestyre - 12.03.2015

- (1) Rådmannens vedlagte forslag til ny reguleringsplan for Vassdalen Industriområde fra 2013 med tilhørende reguleringsbestemmelser vedtas med følgende justering av **§ 4:**

«Industriområde I1»

*«Kotehøyde på laveste gulv skal ikke være lavere enn 3,0 m.o.h.
Maksimal byggehøyde for bebyggelsen skal ikke overstige 25 meter».*

- (2) Høring iht. Plan- og Bygningsloven § 27-1, 2.ledd har vært gjennomført og innkomne synspunkter fra private er hensyntatt. Innsigelser fra offentlige høringsinstanser er ikke mottatt under høringsprosessen.

Enstemmig vedtatt.

Behandling i Kommunestyre- 12.03.2015

Grethe Lill Vestre ba om en vurdering av sin habilitet. Grethe Lill Vestre ble enstemmig erklært inhabil under sakens behandling.

Med hilsen

Solbjørg Irene Jensen
Utvalgssekretær

Loppa kommune
Parkveien 1-3
9550 Øksfjord

Sendes også pr. e-post: postmottak@loppa.kommune.no

Deres ref. 2008/786-/L12/RÅD

Advokat Ole Jan Halvorsen
Advokat Lars Baklund
Advokat Terje Skåland

Advokat Hilde Larmerud
Advokat Kitty Moss Sørensen
Advokat John Arne Dalby
Advokat Ole Sperre
Advokat Hans Christian Aarnes
Advokat Ole-Sverre Midling-Hansen
Advokat Ulrik Motzfeldt
Advokat Sjur Ringstad

Advokat Sigbjørn Lindstøl
Advokat Andreas Engen Nilsen
Adv. f.m. Tine Pedersen
Adv. f.m. Lasse Groven Egeberg
Adv. f.m. Jane Lier

Olavsgaard, 16. juli 2014

NY REGULERINGSPLAN FOR VASSDALEN INDUSTRIOMRÅDE - HØRINGSUTTALELSE

Undertegnede bistår Line Gamst Kvernmo og hennes foreldre, Svanhild og Jarl Gamst, som er eiere av og beboere i Finnesveien 33, Øksfjord. Denne uttalelsen inngis på vegne av dem.

Den nye reguleringsplanen for Vassdalen industriområde som nå er på offentlig ettersyn, kommer som en følge av at tidligere vedtatte reguleringsplanbestemmelser av 3.5.2013 ble kjent ugyldig i vedtak fattet av Fylkesmannen i Finnmark 15.11.2013.

Opprinnelig reguleringsplan for Vassdalen industriområde er fra 1980. Denne planen hadde bestemmelser om at maksimal byggehøyde var 7 meter, men det kunne gis dispensasjon for bygningsdeler opp til 20 meter. Endringen som ble vedtatt i 2013 gikk ut på at maksimalhøyde for hele bygget ikke kunne overstige 12 meter, men at det kunne gis tillatelse/dispensasjon for at *byggningsdeler* kunne være opp til 25 meter. Dette endringsvedtaket ble påklaget av mine klienter.

Reguleringsendringen som nå er ute til offentlig ettersyn innebærer en vesentlig endring av gjeldende reguleringsplan. Maksimal byggehøyde økes fra 7 meter til 25 meter, og bestemmelsen om bygningsdeler er tatt ut av forslaget.

Reguleringsendringen bærer preg av å være tilpasset et bygg som allerede er oppført på det regulerte området. Kommunen har gitt byggetillatelse til en slippshall som er i strid med gjeldende reguleringsplan. Byggetillatelse er gitt til tross for at *hele* bygget er over 20 meter, og ikke bare enkeltdeler av bygget. Kommunen argumenterer med at ettersom den nye slippshallen ligger inntil den gamle, må man anse slippshallen for å være en bygningsdel. Dette er en argumentasjon som ikke kan føre frem. For det første er den nye slippshallen vesentlig større enn den gamle, og for det andre har kommunen og søkerne selv, i søknadsprosessen, uttalt at *hele bygget* vil få en maksimal byggehøyde på over 20 meter. Byggene er dessuten bygd med flere meters mellomrom, og fremstår åpenbart som to separate bygg.

Hvamstubben 17, Skjetten
Telefon: (+47) 64 83 11 00
Telefax: (+47) 63 84 34 64

Bærumsveien 205-207, Bekkestua
Telefon: (+47) 67 15 00 00
Telefax: (+47) 63 84 34 64

Gotaasgården, Jessheim
Telefon: (+47) 63 94 83 00
Telefax: (+47) 63 84 34 64

Felles postadresse: Hvamstubben 17, N-2013 SKJETTEN

firmapost@advonico.no • www.advonico.no

Klientkonto 7102.05.12037 • Driftskonto 7102.05.12010 • Klientkonto Eiendomsmegling 5010.05.10925 • Org.nr.: 980 348 202 MVA

Den nye reguleringsplanen er vesentlig annerledes enn både planen fra 1980, men også planen som ble opphevet som ugyldig i 2013. Den nye planen og virkningene av den synes ikke godt nok utredet av Loppa kommune. På grunn av endringene som er gjort i planen skulle kommunen utredet endringen bedre før den ble sendt på offentlig ettersyn. Det er vesensforskjell på det å ha et bygg med en høyde på 7 meter på nabotomten, mot å ha et bygg på totalt 25 meter. En bygningsdel kan ikke defineres så utvidende at det omfatter et helt bygg.

I oppstartfasen av arbeidet med reguleringsendringene som ble vedtatt i 2013 (og senere kjent ugyldig), ble det i 2008 gjennomført møte med naboer og grunneiere i området. Informasjonsmøtet ble gjennomført med basis i et reguleringsplanforslag med denne ordlyden:

"Bebyggelsen skal ikke overstige en høyde på 12 meter, enkeltdeler av bygning kan tillates med høyde inntil 20 meter."

Dette ble endret frem til vedtak i Hovedutvalg for teknisk, plan og næring 15.4.2013:

"Bebyggelsen skal ikke overstige en høyde på 12 meter, enkeltdeler av bygning kan tillates med høyde inntil 25 meter."

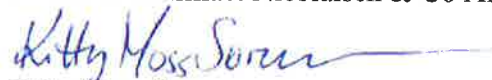
I planbeskrivelsen utarbeidet av Siv.Ing. Pål Pettersen NUF for Loppa kommune 11.1.2013 er naboenes merknader til planforslaget kommentert slik (side 9):

"Bygningenes plassering tilpasses der det er mulig best mulig i forhold til bebyggelsen. Ny slipp gir større aktivitet innendørs, beplantning mot riksvei for skille mot bebyggelsen."

Dette ble ikke hensyntatt ved byggesøknad eller byggetillatelse som ble gitt av kommunen i 2013. Bygningen som er foranledningen for reguleringsendringen, er også plassert på tomten uten at plasseringen er tilpasset i forhold til bebyggelsen bak; med andre ord i strid med uttalelsen over. Den nye slippshallen er bygget slik at den fungerer som en vegg for bebyggelsen bak. At det nå foreslås vedtatt en ny reguleringsplan med vesentlig annet innhold enn den tidligere planen, og uten grundigere undersøkelser i forhold til naboene, synes å være i strid med plan- og bygningsloven kapittel 4.

Ettersom reguleringsendringene innebærer vesentlige endringer i forhold til opprinnelig reguleringsplan, skulle kommunen også utredet planens virkninger på de nærmeste naboeiendommer, som har ligget der vesentlig lenger enn industriområdet (boliger bygd etter siste krig, anslagsvis på 60-tallet). Dette særlig med tanke på verdireduksjon, og opp mot mulighetene for en evt. innløsning av eiendommene.

Med vennlig hilsen
for Advokatfirmaet Nicolaisen & Co ANS



Kitty Moss Sørensen
advokat

Kopi:
Line Kvernmo, Trymveien 6, 1920 Sørumsand
Svanhild og Jarl Gamst, Finnesveien 33, 9550 Øksfjord
Advokat Eskild Freibu

Loppa kommune
Parkveien 1-3
9550 Øksfjord

MOTTATT
- 7 APR 2015
Loppa kommune

Sendes også pr. e-post: postmottak@loppa.kommune.no

Deres ref: 20081786-1L12/SEN

Advokat Ole Jan Halvorsen
Advokat Lars Baklund
Advokat Torje Skåland

Advokat Hilde Larmerud
Advokat Kåre Moss Sørensen
Advokat John Arne Dalby
Advokat Ole Sperre
Advokat Hans Christian Aarnes
Advokat Ole-Sverre Midling-Hansen
Advokat Ulrik Motzfeldt
Advokat Sjur Ringstad
Advokat Sigbjørn Lindstøl
Advokat Andreas Engen Nilsen

Advokat Lasse Groven Egeberg
Adv. f.m. Tine Pedersen
Adv. f.m. Jane Lier

Olavsgaard, 31. mars 2015
Ansvarlig advokat: Lars Baklund

KLAGE PÅ NY REGULERINGSPLAN FOR VASSDALEN INDUSTRIOMRÅDE

Undertegnede bistår Line Gamst Kvernmo og hennes foreldre, Svanhild og Jarl Gamst, som er eiere av og beboere i Finnesveien 33, Øksfjord. Det inngis med dette klage på reguleringsplan vedtatt 12. mars 2015.

Den nye reguleringsplanen for Vassdalen industriområde som vedtatt i kommunestyremøte 12. mars, kommer som en følge av at tidligere vedtatte reguleringsplanbestemmelser av 3.5.2013 ble kjent ugyldig i vedtak fattet av Fylkesmannen i Finnmark 15.11.2013.

Opprinnelig reguleringsplan for Vassdalen industriområde er fra 1980. Denne planen hadde bestemmelser om at maksimal byggehøyde var 7 meter, men det kunne gis dispensasjon for bygningsdeler opp til 20 meter. Endringen som ble vedtatt i 2013 gikk ut på at maksimalhøyde for hele bygget ikke kunne overstige 12 meter, men at det kunne gis tillatelse/dispensasjon for at *byggningsdeler* kunne være opp til 25 meter. Dette endringsvedtaket ble påklaget av mine klienter.

Reguleringsendringen som nå er vedtatt innebærer en vesentlig endring av gjeldende reguleringsplan. Maksimal byggehøyde økes fra 7 meter til 25 meter, og bestemmelsen om bygningsdeler er tatt ut av forslaget.

Reguleringsendringen bærer preg av å være tilpasset et bygg som allerede er oppført på det regulerte området. Kommunen har gitt byggetillatelse til en slippshall som er i strid med den på det tidspunktet gjeldende reguleringsplan. Byggetillatelse er gitt til tross for at *hele* bygget er over 20 meter, og ikke bare enkeltdeler av bygget jf reguleringsplan fra 1980. Kommunen argumenterer med at ettersom den nye slippshallen ligger inntil den gamle, må man anse slippshallen for å være en bygningsdel. Dette er en argumentasjon som ikke kan føre frem. For det første er den nye slippshallen vesentlig større enn den gamle, og for det andre har kommunen og søkerne selv, i søknadsprosessen, uttalt at *hele bygget* vil få en maksimal byggehøyde på over 20 meter. Byggene er dessuten bygd med flere meters mellomrom, og fremstår åpenbart som to separate bygg. På grunn av det nyoppførte industribygget har familien Gamst mistet hele utsikten til sjøen, og ser nå rett inn i bygget.

Hvamstubben 17, Skjetten
Telefon: (+47) 64 83 11 00
Telefax: (+47) 63 84 34 64

Bærumsveien 205-207, Bekkestua
Telefon: (+47) 67 15 00 00
Telefax: (+47) 63 84 34 64

Gotaasgården, Jessheim
Telefon: (+47) 63 94 83 00
Telefax: (+47) 63 84 34 64

Felles postadresse: Hvamstubben 17, N-2013 SKJETTEN

firmapost@advonico.no • www.advonico.no

Klientkonto 7102.05.12037 • Driftskonto 7102.05.12010 • Klientkonto Eiendomsmegling 5010.05.10925 • Org.nr.: 980 348 202 MVA

Den nye reguleringsplanen er vesentlig annerledes enn både planen fra 1980, men også planen som ble opphevet som ugyldig i 2013. Den nye planen og virkningene av den synes ikke godt nok utredet av Loppa kommune. Det er vesensforskjell på det å ha et bygg med en høyde på 7 meter på nabotomten, mot å ha et bygg på totalt 25 meter. En bygningsdel kan ikke defineres så utvidende at det omfatter et helt bygg.

I oppstartfasen av arbeidet med reguleringsendringene som ble vedtatt i 2013 (og senere kjent ugyldig), ble det i 2008 gjennomført møte med naboer og grunneiere i området. Informasjonsmøtet ble gjennomført med basis i et reguleringsplanforslag med denne ordlyden:

"Bebyggelsen skal ikke overstige en høyde på 12 meter, enkeltdeler av bygning kan tillates med høyde inntil 20 meter."

Dette ble endret frem til vedtak i Hovedutvalg for teknisk, plan og næring 15.4.2013:

"Bebyggelsen skal ikke overstige en høyde på 12 meter, enkeltdeler av bygning kan tillates med høyde inntil 25 meter."

I planbeskrivelsen utarbeidet av Siv.Ing. Pål Pettersen NUF for Loppa kommune 11.1.2013 er naboenes merknader til planforslaget kommentert slik (side 9):

"Bygningenes plassering tilpasses der det er mulig best mulig i forhold til bebyggelsen. Ny slipp gir større aktivitet innendørs, beplantning mot riksvei for skille mot bebyggelsen."

Dette ble ikke hensyntatt ved byggesøknad eller byggetillatelse som ble gitt av kommunen i 2013. Bygningen som er foranledningen for reguleringsendringen, er også plassert på tomten uten at plasseringen er tilpasset i forhold til bebyggelsen bak; med andre ord i strid med uttalelsen over. Den nye slippshallen er bygget slik at den fungerer som en vegg for bebyggelsen bak. At det nå er vedtatt en ny reguleringsplan med vesentlig annet innhold enn den tidligere planen, og uten grundigere undersøkelser i forhold til naboene, synes å være i strid med plan- og bygningsloven kapittel 4.


Bygging av den nye slippshallen i Vassdalen industriområde er tillatt av Loppa kommune til tross for at Fylkesmannen har opphevet endringen i reguleringsplanen som ulovlig fattet. Denne utbyggingen har medført både et betydelig verditap på eiendommen til familien Gamst i tillegg til at bomiljøet er vesentlig svekket.

Ettersom reguleringsendringene innebærer vesentlige endringer i forhold til opprinnelig reguleringsplan, skulle kommunen også utredet planens virkninger på de nærmeste naboieendommer, som har ligget der vesentlig lenger enn industriområdet (boliger bygd etter siste krig, anslagsvis på 60-tallet). Dette særlig med tanke på verdireduksjon, og opp mot mulighetene for en evt. innløsning av eiendommene.

Hele prosessen fra kommunen sin side vider at dette ikke er noe annet enn en tilpasning til et ulovlig oppført bygg. Det foreligger for mine klienter ingen reell innspillmulighet, eller rettsikkerhet, herunder også mulighet til å bli tatt på alvor. Det ser for denne side ut til at hele prosessen er lagt opp etter at kommunen skal rette sin egen feil, som ble gjort da byggetillatelse til slippshallen ble gitt i strid med gjeldende bestemmelser.

Det bemerkes også at det forhold at kommunen ikke vil drøfte et eventuelt erstatningsspørsmål med mine klienter, før etter utløp av klagefristen for reguleringsplanen er kritikkverdig, og støtter oppunder at våre klienter har liten reell innspillmulighet. Det kan synes som at dette er gjort at kommunen for å presse mine klienter til å ikke klage, noe som gjør saksbehandlingen i denne saken enda verre. Det anføres også at dette taler for at kommunen ikke har vært grundige nok i forhold til undersøkelser av hvordan tiltaket vil påvirkenaboene, da standpunkt til et erstatningskrav ville være enkelt å ta stilling til hvis konsekvensutredningen hadde vært grundig nok fra Loppa kommune sin side.

Med vennlig hilsen
for Advokatfirmaet Nicolaisen & Co ANS



Tine Pedersen
advokat



LOPPA KOMMUNE

Sentraladministrasjonen

Saksframlegg

Dato: 14.04.2015
Arkivref: 2008/786-97 / L12

Terje Haugen

terje.k.haugen@loppa.kommune.no

Saknsnr	Utvalg	Møtedato
18/15	Hovedutvalg for teknisk, plan og næring	23.04.2015
21/15	Kommunestyre	23.04.2015

Klage på ny reguleringsplan for Vassdalen Industriområde

Vedtak i Kommunestyre - 23.04.2015

1. Kommunestyret finner ikke grunn til å ta klagen fra Line Gamst Kvernmo og hennes foreldre, Svanhild og Jarl Gamst, framsatt av Advokatfirmaet Nicolaisen & Co ANS v / advokat Trine Pedersen, til følge.
2. I henhold til plan- og bygningsloven § 12-12, jf § 1-9 videresendes klagen til fylkesmannen i Finnmark for videre klagesaksbehandling med følgende uttalelse:

Kommunestyret slutter seg til rådmannens vurdering, slik den fremgår av dette saksframlegget og opprettholder opprinnelig vedtak i saken av 12.3.2015, sak 4/15, om ny reguleringsplan for Vassdalen Industriområde, planid:20080001.

3. Klagen av 31.03.2015 gis ikke oppsettende virkning for kommunestyrets reguleringsvedtak (forvaltningsloven § 42). Dette er fordi de påklagede forholdene ikke berører byggeområder på en slik måte at igangsetting av tiltak innenfor planområdet må stanses.

Enstemmig vedtatt.

Behandling i Kommunestyre- 23.04.2015

Grethe Lill Vestre stilte spørsmål om sin habilitet. Grethe Lill Vestre ble erklært inhabil under behandling av saken.

Vedtak i Hovedutvalg for teknisk, plan og næring - 23.04.2015

1. Kommunestyret finner ikke grunn til å ta klagen fra Line Gamst Kvernmo og hennes foreldre, Svanhild og Jarl Gamst, framsatt av Advokatfirmaet Nicolaisen & Co ANS v / advokat Trine Pedersen, til følge.
2. I henhold til plan- og bygningsloven § 12-12, jf § 1-9 videresendes klagen til fylkesmannen i Finnmark for videre klagesaksbehandling med følgende uttalelse:
Kommunestyret slutter seg til rådmannens vurdering, slik den fremgår av dette saksframlegget og opprettholder opprinnelig vedtak i saken av 12.3.2015, sak 4/15, om ny reguleringsplan for Vassdalen Industriområde, planid:20080001.
3. Klagen av 31.03.2015 gis ikke oppsettende virkning for kommunestyrets reguleringsvedtak (forvaltningsloven § 42). Dette er fordi de påklagede forholdene ikke berører byggeområder på en slik måte at igangsetting av tiltak innenfor planområdet må stanses.

Enstemmig vedtatt.

Forslag til vedtak:

1. Kommunestyret finner ikke grunn til å ta klagen fra Line Gamst Kvernmo og hennes foreldre, Svanhild og Jarl Gamst, framsatt av Advokatfirmaet Nicolaisen & Co ANS v / advokat Trine Pedersen, til følge.
2. I henhold til plan- og bygningsloven § 12-12, jf § 1-9 videresendes klagen til fylkesmannen i Finnmark for videre klagesaksbehandling med følgende uttalelse:
Kommunestyret slutter seg til rådmannens vurdering, slik den fremgår av dette saksframlegget og opprettholder opprinnelig vedtak i saken av 12.3.2015, sak 4/15, om ny reguleringsplan for Vassdalen Industriområde, planid:20080001.
3. Klagen av 31.03.2015 gis ikke oppsettende virkning for kommunestyrets reguleringsvedtak (forvaltningsloven § 42). Dette er fordi de påklagede forholdene ikke berører byggeområder på en slik måte at igangsetting av tiltak innenfor planområdet må stanses.

Vedlegg:

Brev av 31.03.2015 – Klage på ny reguleringsplan for Vassdalen Industriområde v/ Advokatfirmaet Nicolaisen & Co ANS.

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Saksutredning:

Kommunestyret vedtok i møte 12.3.2015, sak 4/15, Ny reguleringsplan for Vassdalen Industriområde, planid:20080001.

Etter kunngjøring av planvedtaket er det kommet inn klage på vedtaket, fremsatt av Advokatfirmaet Nicolaisen & Co ANS v / advokat Trine Pedersen på vegne av Line Gamst Kvernmo og hennes foreldre, Svanhild og Jarl Gamst, som eiere og beboere i Finnesveien 33, Øksfjord.

Klagen er mottatt innenfor klagefristen.

Klagerens forhold til planen:

Klagen av 31.03.2015 er framsatt av Advokatfirmaet Nicolaisen & Co Ans v/ advokat Trine Pedersen på vegne av Line Gamst Kvernmo og hennes foreldre Svanhild og Jarl Gamst, som er eiere av beboere i Finnesveien 33, Øksfjord.

Det påklagde forholdet, i ny plan og tidligere plan kjent ugyldig av Fylkesmannen i Finnmark 15.11.2013.

I klagen blir det vist til den opprinnelige reguleringsplanen fra 1980 hvor bestemmelsene om maksimal byggehøyde var 7 meter, men med muligheter for dispensasjon for bygningsdeler opp til 20 meter. Det vises videre til endringen som ble vedtatt i 2013 hvor hele bygget ikke kunne overstige 12 meter, men med mulighet for dispensasjon for at bygningsdeler kunne være opp til 25 meter. Endringsvedtaket av 2013 ble påklaget av ovennevnte.

I klagen blir det vist til at reguleringsendringen bærer preg av å være tilpasset et bygg som allerede er oppført. Det vises videre til at kommunen har gitt byggetillatelse til en slippshall som er i strid med den på det tidspunktet gjeldende reguleringsplan.

Konsekvensen av det nyoppførte industribygget er at familien Gamst har mistet hele utsikten til sjøen, og ser nå inn i veggen på industribygget.

Klageren viser til at den nye reguleringsplanen er vesentlig annerledes enn planen fra 1980, men også fra planen som ble opphevet som ugyldig i 2013. Det blir vist til at det er en vesentlig forskjell på å ha et bygg på 7 meter på nabotomta mot å ha et bygg på totalt 25 meter.

I klagen blir det vist til at «Bygging av den nye slippshallen i Vassdalen industriområde er tillatt av Loppa kommune til tross for at Fylkesmannen har opphevet endringen i reguleringsplanen som ulovlig fattet».

Klageren viser til at utbygginga har medført et betydelig verditap på eiendommen til familien Gamst i tillegg til at bomiljøet er betydelig svekket.

I klagen framkommer at reguleringsendringene er vesentlige i forhold til opprinnelig reguleringsplan. Det vises til at kommunen burde utredet planens virkning på de nærmeste naboeiendommer. Dette særlig med tanke på verdireduksjon, og opp mot mulighetene for en eventuell innløsning av eiendommene.

Klageren viser til at kommunens prosess ikke er noe annet enn en tilpassing til et ulovlig oppført bygg. Det er ikke gitt noen reell innspillmulighet, eller rettsikkerhet, herunder også mulighet for å bli tatt på alvor. Hele prosessen er lagt opp slik at kommunen skal rette opp egne feil da byggetillatelse ble gitt i strid med gjeldende bestemmelser.

Klageren bemerker også det forhold at kommunen ikke vil drøfte et eventuelt erstatningsspørsmål før etter utløpet av klagefristen for reguleringsplanen er kritikkverdig. Klageren anfører at det kan synes som om kommunen ønsker å legge press slik at klage ikke skal fremkomme.

I klagen blir det vist til at kommunen ikke har vært grundige nok i forhold til undersøkelser av hvordan tiltaket vil påvirke naboene. Standpunkt til et erstatningskrav ville være enklere å ta stilling til hvis konsekvensutredning hadde vært grundig nok fra kommunens side.

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 Miljøverndepartementet).

Klage på reguleringsvedtak skal etter kommunenes delegeringsvedtak forelegges kommunens utvalg for plansaker, Teknisk, plan og næring, deretter kommunestyret.

Hvis ikke kommunestyret finner grunn til å ta klagen til følge, oversendes saken til Fylkesmannen for videre klagesaksbehandling.

Vurdering:

I klagen blir det vist til at reguleringsendringen bærer preg av å være tilpasset et bygg som allerede er oppført. Det vises videre til at kommunen har gitt byggetillatelse til en slippshall som er i strid med den på det tidspunktet gjeldende reguleringsplan.

Rådmannen vil bemerke at den nye reguleringsplanen er tilpasset nåværende og fremtidige behov for byggehøyde i Vassdalen Industriområde.

Arbeidet med ny reguleringsplan ble oppstartet fordi reguleringsplanen fra 1980 ikke lenger tjente dagens behov for nye industrietableringer i Vassdalen Industriområde. Dette for å kunne legge til rette for nye og sårt tiltrenge private arbeidsplasser i kommunen.

Siden planarbeidet startet opp i 2006/2007 med påfølgende forsøk på vedtakelser av ny reguleringsplan, har kommunen erfart ytterligere behov for justeringer av maksimal byggehøyde på industriområdet. Derfor ble § 4 i reguleringsplanen endret ved forrige behandling av reguleringsplanen og sendt på høring med utvidet høringsfrist.

Slik Loppa kommune ser det er nåværende reguleringsplan tilpasset dagens behov for økt byggehøyde. Dette for at området skal kunne benyttes til industrivirksomheter som har en slik størrelse at de blir levedyktige og konkurransedyktige i forhold til tilsvarende virksomheter i andre kommuner.

Frydenbø sin slippshall ble tillatt oppført i henhold til en reguleringsplan som beklageligvis ble opphevet i ettertid, men som nå er vedtatt på nytt. Dette etter at lovens krav til høring for endret byggehøyde er blitt korrekt gjennomført. Dette uten at innsigelser fra sektormyndighetene er blitt fremsatt.

Når foreliggende reguleringsplan blir endelig vedtatt ifm. avsluttet klagesaksbehandling, vil søknaden om ferdigattest for Frydenbø sin slippshall kunne saksbehandles av kommunen.

Det vil beklageligvis være negative konsekvenser for omgivelsene ved regulering av et område til *industriområde* med byggehøyde opp til 25 meter som ligger nært boligbebyggelse.

Kommunestyret har imidlertid måttet foreta en helhetsvurdering av for og mothensyn. Det finnes ikke andre egnede og tilrettelagte områder for slikt industriformål i nærområdet, og området har vært regulert til *industriformål* siden 1980.

Det som er endret nå i 2015 contra opprinnelige plan fra 1980 er at maksimalt tillatte byggehøyde er økt fra syv til 25 meter. Dette begrunnet i dagens behov til økt størrelse på levedyktige industrietableringer.

Kommunestyret har etter en helhetsvurdering kommet frem til at man vil tillatte økt byggehøyde. Dette etter at saken har vært sendt på høring og ingen sektormyndigheter har hatt innsigelser til den økte maksimale byggehøyden.

Kommunestyret vil dessuten vise til at reguleringsplanen som omgivelsene har levd med i 35 år, siden 1980, allerede den gang tillot bygninger med byggehøyde opp til syv meter. Dette medførte i seg selv kraftig reduserte utsiktsforhold for bebyggelsen bak dersom den maksimale

byggehøyden ble utnyttet fullt ut. Ulempene ved etableringen av *industrialområde* ble derfor *vurdert* forut for vedtakelsen av reguleringsplanen av 1980.

I forhold til vedtakelsen av nærværende reguleringsplan er det særlig konsekvensene av *økt* byggehøyde som har vært avveid.

Rådmannen mener at fordelene og ulempene ved økt byggehøyde har vært forsvarlig avveid i saken, og har tilrådde derfor økt tillatt maksimal byggehøyde forut for at reguleringsplanen av 12.03.2015 ble behandlet av kommunestyret.

Rådmannen finner ikke at den fremsatte klagen gir grunnlag for å endre den vedtatte reguleringsplanen mht. økt byggehøyde.

Rådmannen fremmer derfor innstilling i klagesaken om at kommunestyrets vedtak av 12.3.2015, sak 4/15, om ny reguleringsplan for Vassdalen Industriområde, planid: 20080001, opprettholdes.

Klagen tas *ikke* til følge.

Rådmannen innstiller videre på at saken oversendes til Fylkesmannen i Finnmark for videre klagesaksbehandling.

Rådmannen vil avslutningsvis bemerke at i den grad konkrete bygninger med byggehøyde utover syv meter påfører omgivelsen erstatningsbetingende tap, finnes det regler for kompensering av slikt verditap i Plan- og Bygningsloven.

Slike krav må fremmes som særskilt krav til kommunen. Lovens vilkår for erstatningsansvar må i så tilfelle være oppfylt.

Disse erstatningsrettslige problemstillingene er ikke den del av nærværende sak. Klagers allerede fremsatte erstatningskrav tas derfor ikke stilling her.



Vedlegg nr. 8

FYLKESMANNEN I FINNMARK
Justis- og samfunnsavdeling

FINNMÁRKKU FYLKKAMÁNNI
Justiisa- ja servodatossodat

Loppa kommune

Parkv. 1/3
9550 Øksfjord



Deres ref
2008/786-/L12/SEN

Deres dato
24.04.2015

Vår ref
Sak 2015/1632
Ark 423.1

Vår dato
23.09.2015

Saksbehandler/direkte telefon: Wilhelm Istad - 78 95 04 06

Klage på reguleringsplan - Vassdalen Industriområde i Loppa kommune - ugyldig vedtak

Vi viser til Loppa kommunes oversendelse av klagesak datert 24. april 2015, mottatt her 29. april 2015. Saken gjelder klage på reguleringsplan for Vassdalen Industriområde vedtatt av kommunestyret 12. mars 2015 i sak 4/15.

Fylkesmannen har truffet følgende vedtak:

Loppa kommunes vedtak datert 12. mars 2015 i sak 4/15 oppheves og sendes tilbake til kommunen for ny behandling, jf. fvl. § 34 fjerde ledd.

Sakens bakgrunn

Vår avgjørelse bygger på det som fremkommer i det skriftlige materialet oversendt fra kommunen, herunder administrasjonens saksfremlegg utarbeidet i forbindelse med kommunens underinstansbehandling av den fremsatte klagen.

Kommunestyret vedtok 12. mars 2015 følgende vedtak i sak 4/15:

“(1) Rådmannens vedlagte forslag til ny reguleringsplan for Vassdalen Industriområde fra 2013 med tilhørende reguleringsbestemmelser vedtas med følgende justering av § 4:

Industriområde I1

Kotehøyde på laveste gulv skal ikke være lavere enn 3,0 m.o.h. Maksimal byggehøyde for bebyggelsen skal ikke overstige 25 meter.

(2) Høring iht. Plan- og bygningsloven § 27-1, 2. ledd har vært gjennomført og innkomne synspunkter fra private er hensyntatt. Innsigelser fra offentlige høringsinstanser er ikke mottatt under høringsprosessen”.

Reguleringsplanvedtaket ble påklaget av Advokatfirmaet Nicolaisen & Co Ans v/ advokat Trine Pedersen, på vegne av Line Gamst Kvernmo og hennes foreldre Svanhild og Jarl

Gamst som er eier/bebor gnr. 26 bnr 167 i Vassdalen. Klagen er datert 31. mars 2015. Kommunestyret behandlet klagen i møte den 23. april 2015 hvor det ble vedtatt å ikke ta klagen til følge. Saken ble deretter oversendt Fylkesmannen for klagebehandling.

Fylkesmannens kompetanse

Fylkesmannen bemerker at klagen er rettidig fremsatt, og klagerne har rett til å fremsette klage i henhold til forvaltningsloven(fvl.) av 10. februar 1967 §§ 28, 29 og 30, jf. pbl. § 1-9. For behandling av klager etter plan- og bygningsloven(pbl.) av 27. juni 2008 § 1-9 gjelder reglene i fvl. så langt ikke annet er bestemt.

Klagen behandles i medhold av pbl. § 1-9 og delegasjon av avgjørelsesmyndighet fra Miljøverndepartementet gitt i rundskriv T-2/09, og fra Kommunal- og regionaldepartementet i brev av 28. september 2009.

Fylkesmannens kompetanse i klagesaker fremgår av fvl. § 34. Fylkesmannen kan prøve alle sider av saken, herunder saksbehandlingen, lovanvendelsen og skjønnsutøvelsen. Fylkesmannen kan også ta opp forhold som ikke er nevnt i klagen. Det skal ved behandlingen av saken legges vekt på hensynet til det kommunale selvstyret ved prøvingen av det frie skjønn, jf. fvl. § 34 annet ledd.

Fylkesmannens vurdering

I klagen er det anført at reguleringsplanvedtaket bærer preg av å være tilpasset et bygg som allerede er oppført på det regulerte området. Fylkesmannen bemerker at bygget det her siktes til er slippshallen til Øksfjord Slipp og Mek AS hvor det ble gitt byggetillatelse i 2013. Som følge av den nokså nyoppførte slippshallen har klager mistet det vesentligste av utsikt til sjøen og ser rett inn i slippshallen som ifølge saksdokumentene er ca. 23 meter høy. Som følge av at reguleringsplanen er vedtatt etter oppføring av denne slippshallen, er det anført i klagen at det ikke foreligger noen reell innspillmulighet eller rettsikkerhet. Klager har anført at prosessen synes å være lagt opp slik at kommunen skal rette sin egen feil som angivelig ble gjort da byggetillatelse til slippshallen ble gitt i strid med gjeldende bestemmelser.

Hva gjelder anførselen om at reguleringsplanen er tilpasset den allerede oppførte slippshallen, fremgår følgende av saksfremlegget knyttet til kommunens behandling av klagen: "[d]en nye reguleringsplanen er tilpasset nåværende og fremtidige behov for byggehøyde i Vassdalen Industriområde". Vi bemerker at hvorvidt planen er tilpasset et spesifikt bygg som er oppført i strid med gjeldende reguleringsplan eller ikke, er ikke avgjørende for gyldigheten av kommunens reguleringsplanvedtak av 12. mars 2014. Det avgjørende i denne saken er om klagerne har blitt gitt anledning til å komme med merknader til reguleringsforslaget slik de som berørte grunneiere har krav på, jf. pbl. § 12-10, tredje ledd.

Reguleringsplanen ble den 17. juni 2014 sendt på høring til blant andre berørte sektormyndigheter, samt berørte naboer og grunneiere for uttalelse. Frist for uttalelse var 6 uker.

Advokatfirmaet Nicolaisen & Co v/ advokat Kitty Moss Sørensen avga høringsuttalelse på vegne av klagerne. Advokat har påpekt at gjeldende reguleringsplan for Vassdalen Industriområde ble vedtatt 25. februar 1980, og at maksimalt tillatt byggehøyde i gjeldende plan er 7 meter. Når det i forslag til ny reguleringsplan foreslås å tillate maksimal byggehøyde på 25 meter, innebærer dette ifølge advokat en vesentlig endring av gjeldende reguleringsplan hva gjelder tillatt byggehøyde. Advokat bemerker at det er en vesensforskjell på det å ha et bygg med en høyde på 7 meter på nabotomten, kontra et bygg som er 25 meter høyt. Slippshallen fungerer ifølge advokat som en vegg for bebyggelsen, og planens virkninger på de nærmeste eiendommene burde vært bedre utredet.

Klagerne har altså blitt underrettet om planforslaget og fått anledning til å komme med høringsinnspill slik de har krav på i medhold av pbl. § 12-10, tredje ledd. Det faktum at de har fått anledning til å avgi denne høringsuttalelsen medfører ikke i seg selv at planvedtaket er gyldig. Pbl. § 12-12 første ledd, andre setning stiller følgende krav til kommunens behandling av høringsuttalelser: "Av saksfremlegget skal det framgå hvordan innkomne uttalelser til planforslaget og konsekvensen av planen har vært vurdert, og hvilken betydning disse er tillagt".

I saksfremlegget forut for vedtaket av 12. mars 2015, har administrasjonen i punkt 5.1.7 inntatt et kort sammendrag av høringsuttalelsene til klagerne i denne saken. Under overskriften "[R]ådmannens vurdering av høringsinnspillet fra Svanhild og Jarl Gamst" fremgår blant annet følgende:

"Rådmannen vil videre bemerke at rent formelt ivaretas *private* parters innsigelser til nye reguleringsplaner ved disses rett til å *påklage* reguleringsplanen til Fylkesmannen etter Plan- og Bygningslovens regler supplert av Forvaltningsloven §§ 28 flg. Dette etter at kommunestyret har endelig vedtatt reguleringsplanen. Slike eventuelle innsigelser må derfor Svanhild og Jarl Gamst fremsette for kommunen *etter* at kommunestyret har fattet sitt vedtak i saken, noe som enda ikke har skjedd. Ved klage over reguleringsplanen til Fylkesmannen i Finnmark, vil en legalitetskontroll av kommunens vedtak og saksbehandling finne sted, og private parters rettssikkerhet blir således der behørig ivaretatt".

Fylkesmannen er enig med rådmann i at Fylkesmannen som klageinstans blant annet skal bidra til at rettsikkerheten for private parter som i denne saken, ivaretas best mulig. Det er imidlertid ikke riktig at private parter sine innspill først skal høres og vurderes *etter* at kommunestyret har truffet vedtak om reguleringsplan. Pbl. § 12-12 første ledd, andre setning skiller ikke mellom uttalelser fra sektormyndigheter og uttalelser gitt av privatpersoner. Alle uttalelser som er kommet inn er følgelig underlagt vurderingskravet i andre setning.

Basert på sitatet ovenfor, synes rådmann å mene at lovens system er at private må fremsette en klage på et reguleringsvedtak for å få sine synspunkter vurdert. Dette er ikke riktig. Som nevnt skiller ikke pbl. § 12-12 første ledd, andre setning mellom uttalelser fra sektormyndighet og private rettssubjekter. Dette er naturlig ettersom et av de viktigste hensynene bak arealplanlegging er å sikre "åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter", jf. lovens formålsbestemmelse § 1-1 fjerde ledd. Det er altså ikke bare offentlige interesser som skal ivaretas, men også andre interesser så som familien Gamst sine interesser ved at de er grunneier og bebor eiendom tett opp mot planområdet.

I saksfremlegget hvor rådmann kommenterer klagen, påpekes det at "[a]rbeidet med ny reguleringsplan ble oppstartet fordi reguleringsplanen fra 1980 ikke lenger tjente dagens behov for nye industrietableringer i Vassdalen Industriområde. Dette for å kunne legge til rette for nye og sårt tiltrengte private arbeidsplasser i kommunen".

Fylkesmannen har forståelse for behovet for en ny reguleringsplan, men dette behovet kan likevel ikke tilsidesette berørte interessers rett til å komme med høringsinnspill og få disse vurdert før reguleringsplanforslaget vedtas av kommunestyret. Vedtakelsen av reguleringsplanen uten at høringsinnspillet fra klager ble vurdert er følgelig en saksbehandlingsfeil. Det faktum at høringsbrevet fra klagerne ikke var vedlagt saksfremlegget forut for vedtaket, tydeliggjør at innspillene ikke er vurdert og at det foreligger en saksbehandlingsfeil.

Virkingen av feil ved saksbehandlingen er regulert i fvl. § 41. Det følger av denne bestemmelsen at "vedtaket likevel [er] gyldig når det er grunn til å regne med at feilen ikke kan ha virket bestemmende på vedtakets innhold". Det er altså tilstrekkelig at "det er grunn til

å regne med" at feilen "kan" ha hatt betydning. Det er i rettspraksis og juridisk teori enighet om at det ikke kan kreves mer enn at det er en ikke helt fjerntliggende mulighet for at feilen kan ha hatt betydning for vedtakets innhold.

Det sentrale formålet bak kravet i pbl. § 12-12 første ledd, andre setning er at alle synspunkter, både fra offentlige myndigheter og fra private rettssubjekter, bidrar til en bredest mulig belysning av aktuelle samfunnshensyn som en ny reguleringsplan berører. Dette styrker beslutningsgrunnlaget for reguleringsplanen, og bidrar til å sikre en bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner, jf. § 1-1 første ledd. Manglende vurdering av klagers høringsinnspill trekker med tyngde i retning av at vedtaket er ugyldig.

Videre bemerker Fylkesmannen det som rådmann har skrevet i saksfremlegget forut for kommunestyret behandling av klagen: "Kommunestyret vil dessuten vise til at reguleringsplanen som omgivelsene har levd med i 35 år, siden 1980, allerede den gang tillot bygninger med byggehøyde opp til syv meter. Dette medførte i seg selv kraftig reduserte utsiktsforhold for bebyggelsen bak dersom den maksimale byggehøyden ble utnyttet fullt ut. Ulempene ved etableringen av industriområde ble derfor vurdert forut for vedtakelsen av reguleringsplanen av 1980".

Fylkesmannen er enig i at reguleringsplanen fra 1980 med byggehøyde opp til 7 meter medfører ulemper blant annet i form av helt eller delvis tapt utsikt. Kommunen må imidlertid foreta en mer inngående vurdering av om en tillatt byggehøyde på 25 meter medfører mer omfattende ulemper enn en tillatt byggehøyde på 7 meter. Fylkesmannen mener at manglende vurdering av høringsuttalelsen må medføre ugyldighet i denne saken. Fylkesmannen legger derfor til grunn at det ikke kan utelukkes at manglende vurdering av høringsuttalelsen til klager kan ha virket inn på vedtakets innhold, jf. fvl. § 41. Vedtaket er derfor ugyldig.

Etter dette har Fylkesmannen truffet følgende

vedtak

Loppa kommunes vedtak datert 12. mars 2015 i sak 4/15 oppheves og sendes tilbake til kommunen for ny behandling, jf. fvl. § 34 fjerde ledd.

Med hilsen

Toril Feldt
seksjonsleder

Wilhelm Istad
seniorrådgiver

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ikke underskrift.

Kopi til:
Advokatfirmaet Nicolaisen & Co ANS Hvamstubben 17 2013 SKJETTEN