



FYLKESMANNEN I OSLO OG AKERSHUS
Juridisk avdeling

Aurskog-Høland kommune
Rådhusveien 3
1940 Bjørkelangen

Deres ref.: KHA-09/1529-7 Deres dato: 27.10.2009 Vår ref.: 2009/22456 FM-J Saksbehandler: Karin Sand Oftedal Dato: 21.05.2010

**VEDTAK I KLAGESAK OM KLAGE OVER BEBYGGELSESPAN FOR
MILJØGATE - AURSKOG-HØLAND KOMMUNE - RÅDHUSVEIEN,
BJØRKELANGEN SENTRUM**

Fylkesmannen viser til kommunens oversendelse datert 28.10.2009. Fylkesmannen beklager den lange saksbehandlingstiden.

Sakens bakgrunn

Det faste utvalg for plansaker godkjente ovennevnte bebyggelsesplan i møte den 09.03.2009. Planen legger til rette for et omfattende veiprosjekt med miljøgate.

Vedtaket ble påklaget av advokatfirmaet Horgen og Horgen på vegne av eier av landbrukseiendommen gnr. 73 bnr. 81 i brev datert 30.03.2009, og av Bjørkelangen næringsforening i brev datert 30.03.2009. Fylkesmannen viser til klagen.

Formannskapet i Aurskog-Høland kommune fattet følgende vedtak i møte den 26.10.2009:

”Formannskapet tar ikke klage fra advokatfirmaet Horgen og Horgen AS, i brev datert 30. mars 2009, til følge.

Formannskapet imøtekommer mottatt klage fra Bjørkelangen næringsforening, i brev datert 30. mars 2009, delvis ved å justere planforslag i henhold til justert planforslag (vedlegg 6).

Formannskapet ser på nåværende tidspunkt seg ikke i stand til å imøtekomme resterende forhold i klagen, da disse gjelder forhold utenfor planens begrensning og vurderes å være erstatningsmessige forhold som hører naturlig hjemme i grunnervvervsforhandlinger.”

Saken ble deretter oversendt Fylkesmannen for endelig avgjørelse, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 15.

Fylkesmannen har mottatt brev fra Aurskog-Høland Høyre ved Hugo Haneborg og Anne-Lise Torvund datert 28.10.2009. Det opplyses om at Høyre støtter de næringsdrivende i deres synspunkter, og mener at eksisterende butikker vil bli veldig rammen av den vedtatte

bebyggelsesplanen. Videre bemerkes det at det synes underlig å bruke ordet miljøgate når det legges opp til flere daglige bussavganger gjennom sentrum. Det er heller ikke fremlagt noen form for kompensasjon for de næringsdrivendes tap av parkeringsplasser, grunn og omsetning. Høyre ønsker helst at hele prosjektet skrinlegges, alternativt at miljøgateprosjektet godkjennes med unntak av eksisterende forretningsgate fra Rimi-bygget og frem til rundkjøringen ved rådhuset. Fylkesmannen viser for øvrig til brevet.

I brev datert 30.11.2009 innkom ytterligere kommentarer til klagesaken fra Advokatfirmaet Horgen og Horgen ved advokat Fredrik Huseby. I brevet vises det til at tomteeierne på den aktuelle eiendommen har måttet tilpasse seg utviklingen av Bjørkelangen sentrum med stadig skiftende reguleringsplaner, og at gårdens tun som følge av dette er delt i to. I den daglige driften vil man derfor være avhengig av atkomst fra østre til vestre del av gårdstunet med relativt store landbruksmaskiner. Bebyggelsesplanen legger opp til at den nye gang- og sykkelveien skal være atkomstvei, noe klager mener vil innebære store problemer for den landbruksvirksomheten som drives på eiendommen. Det vises til at ordningen kan bli svært trafikkfarlig. Fylkesmannen viser for øvrig til brevet.

Fylkesmannen forutsetter at partene er kjent med sakens dokumenter og gir derfor ikke ytterligere saksreferat.

Etter Miljøverndepartementets delegasjonsvedtak av 01.07.1986 skal klagesaken avgjøres av Fylkesmannen.

Fylkesmannen ser slik på saken

Det er det faste utvalg for plansaker som, innen de rammer plan- og bygningsloven gir, har kompetanse til å bestemme hvordan et område skal disponeres ved bebyggelsesplan, jf. plan- og bygningsloven § 28-2.

Det fremgår av pbl. § 28-2, første ledd at en bebyggelsesplan *”fastlegger arealbruk og utforming av bygninger, anlegg og tilhørende utearealer innenfor et nærmere avgrenset område hvor det etter arealdelen av kommuneplan eller reguleringsplan er stilt krav om slik plan som grunnlag for utbygging.”*

Ved utarbeidelse av en bebyggelsesplan må det foretas brede planmessige vurderinger av hvilken utnytting av området som totalt sett regnes som mest tjenlig. Denne avgjørelsen, som må baseres på lokalkunnskap, vil være av skjønnsmessig art. I vurderingen må ulike og til dels motstridende interesser veies mot hverandre. Av dette følger at en plan ofte vil kunne være til ulempe for en eller flere parter uten at dette er til hinder for godkjenning.

Gjeldende reguleringsplan for Bjørkelangen sentrum ble vedtatt av kommunestyret i mai 2007. Planen legger opp til at Rådhusveien skal utvikles til en tydelig hovedakse ved å etablere en rundkjøring mot Rv 115 ved Bjørkelangen VGS, samt utvikle veistrekingen til en miljøgate med dobbeltsidig fortau og trekker. Reguleringsplanen legger opp til at utforming av miljøgaten skal avklares gjennom en bebyggelsesplan, noe som var utgangspunktet for planarbeidet for Rådhusveien.

Planforslaget legger opp til å etablere en ny rundkjøring mot Rv 115 ved Bjørkelangen VGS i henhold til vedtatt reguleringsplan. Partiet mellom denne rundkjøringen og den eksisterende rundkjøringen ved Bison-bygget er i hovedsak tenkt å følge eksisterende vei som suppleres

med et nytt fortau mot rådhuset. Partiet videre østover mot Stasjonsveien er tenkt å gis et tydelig miljøgatepreg med grønne rabatter med trekker, samt fortau på begge sider.

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden fra 26.11.2008 til 14.01.2009. Det inkom flere uttalelser til planen.

Det faste utvalg for plansaker godkjente som nevnt over bebyggelsesplanen i møte den 09.03.2009. Vedtaket ble påklaget av advokatfirmaet Horgen og Horgen i brev datert 30.03.2009 og av Bjørkelangen næringsforening i brev datert 30.03.2009. Fylkesmannen gjengir hovedtrekkene i klagen nedenfor og viser for øvrig til klagen i sin helhet.

Advokatfirmaet Horgen og Horgen viser til at plan- og bygningsloven stiller krav om tilrettelegging for aktiv medvirkning fra de som bor og driver næring i områder som er tatt opp til regulering. Det vises til Jon og Johanne Dieseths merknader underveis i planprosessen, og anføres at disse merknadene er oversett. Det er videre anført at bebyggelsesplanen legger opp til at den nye gang- og sykkelveien skal være atkomstvei, noe klager mener vil innebære store problemer for den landbruksvirksomheten som drives på eiendommen.

Fra kommunens vurdering av anførselene i klageomgangen hitsettes følgende:

"Kommunen varslet igangsatt planarbeid med brev og annonse i Indre Akershus Blad og Romerikes Blad i april 2008. Det ble i samme anledning invitert til "åpent hus" på rådhuset, blant annet for å ta i mot synspunkter, svare på spørsmål og lignende. "Åpent hus" ble avholdt 5. mai 2008.

Både de innspill som kom fram under "åpent hus", samt merknadene som kom på kommunens planvarsel lå til grunn da forslag til bebyggelsesplan ble utarbeidet. Klagers merknad om behov for plass til manøvrering av landbruksmaskiner, ble blant annet tatt hensyn til i planforslaget ved at en del av fortauet fikk påskriften "kjørbart for landbruksmaskiner". Det ble også foreslått en egen bestemmelse om dette i de tilhørende planbestemmelsene. Klagers merknad ble for øvrig gjengitt og vurdert i forbindelse med at planforslaget ble lagt fram til 1. gangsbehandling i planutvalget den 24. november 2008. Planutvalget var således godt opplyst om klagers merknader da det ble fattet vedtak om offentlig ettersyn av planforslaget.

Planutvalgets vedtak om å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn ble varslet ved brev og annonse i Indre Akershus Blad og Romerikes Blad i november 2008, og det ble gitt en romslig høringsfrist.

Under høringsperioden ble det avholdt møte mellom kommunen og klager, hvor blant annet klagers merknader ble drøftet. Det ble drøftet ulike løsninger forbi klagers gårdstun, og gjennomført en befaringsvedtaksbevisning ved gårdstunet.

Det faste utvalg for plansaker var godt opplyst om merknadene klager framsatte under offentlig ettersyn, da endelig planvedtak ble fattet 9. januar 2009. Klagers merknader ble lagt ved saken, gjengitt og vurdert under rådmannens vurdering.

...

Rådmannen er av den oppfatning at plan- og bygningslovens bestemmelser om tilrettelegging for aktiv medvirkning er godt oppfylt i den aktuelle planprosessen. Klager har benyttet seg av de gode mulighetene som har vært gitt til å komme med

merknader underveis i prosessen, og klagers merknader har vært gjengitt og vurdert i forbindelse med planutvalgets behandlinger.

Rådmannen kan for øvrig ikke se at det i mottatt klage kommer fram nye opplysninger som skulle tilsi et annet utfall av planvedtaket."

I klagen fra *Bjørkelangen næringsforening* uttrykkes en positiv holdning til deler av planforslaget. Klager ønsker å bidra konstruktivt til løsninger som medfører at gårdeierne langs Rådhusveien kan godta planforslaget slik det er vedtatt. Det fremsettes imidlertid følgende krav for at gårdeierne kan godta den vedtatte bebyggelsesplanen:

1. Parkeringsplassene som blir borte tilknyttet "Wold-gården", "Libris-gården" og "Bjørkelangen senter" (Bison-bygget) må erstattes i det området hvor Maxbo har sitt lager i dag, eller i tomteområdet øst for dette lageret. Det vises til at eiendommene etter gjeldende reguleringsplan må oppfylle en viss parkeringsdekning innenfor en gangavstand på 200 meter.
2. Det må sikres minst 8 meter manøvreringsareal mellom parkeringsrekkene foran Rimi og "Gangnæs-gården", og innkjøringen til Rimi lengst øst må utvides med 2 meter i forhold til vedtatt plan.

Kommunen uttalte følgende til anførselene:

"Bjørkelangen næringsforening sin opprinnelige klage omfatter med ett unntak kun forhold utenfor den vedtatte bebyggelsesplanens avgrensning. Det er kun kravet om 2 meter bredere innkjørsel til "Rimi" som angår bebyggelsesplanens utforming.

De krav som framsettes utenfor planforslagets begrensning vil heller ikke være i motstrid med gjeldende reguleringsstatus for områdene. Slik sett kan det med rette sies at resterende forhold er å betrakte som reine forhandlingsspørsmål i et forestående grunnerv.

Kommunen har imidlertid, som et ledd i behandlingen av klagen, tatt seg tid til å undersøke hvilke muligheter som foreligger for å imøtekomme Bjørkelangen næringsforening sitt krav om erstatningsparkeringsplasser i Maxbo sitt lagerbygg. Dette kunne vært en meget gunstig løsning for alle parter, ettersom klager kunne blitt imøtekommet med alle sine krav, slik at klagens realiteter ville falle bort.

Det er imidlertid slik at kommunen og andre offentlige myndigheter alltid vil måtte påse at utgifter i et grunnerv står i rimelig forhold til den nytten grunnervet ville medføre. Slik samtalene med Rema og Rema sine "kompanjonger" foreløpig har utviklet seg, synes det fortsatt å være stor avstand mellom hva som tilbys kommunen, og hva kommunen kan forsvare som et ledd i grunnervet.

Klagesaken har etter rådmannens oppfatning nå kommet dit hen at den må få sin avklaring. Enten opprettholdes planutvalgets vedtak om å godkjenne bebyggelsesplanen, eller så må vedtaket oppheves / endres. Opprettholdes bebyggelsesplanvedtaket legges det til rette for å starte opp reelle forhandlinger om erverv av nødvendig grunn.

Konkrete forhold i den opprinnelige klagen fra Bjørkelangen næringsforening

Når det gjelder Bjørkelangen næringsforening sin opprinnelige klage, anses det uproblematisk å imøtekomme kravet om 2 meter bredere innkjørsel til Rimi. Rådmannen foreslår at dette forholdet i klagen imøtekommes helt ved en justering av planforslaget.

Næringsforeningen sitt krav om å sørge for minimum 8 meter bredt manøvreringsareal mellom parkeringsrekkene utenfor Rimi og Gangnæs-gården, er dette forhold som ligger utenfor planens avgrensning. Rådmannen vil likevel signalisere tydelig at dette vil være forhold som bør kunne imøtekommes i en eventuell grunnervsavtale med de to grunneierne, For Gangnæs-gården er det god plass til å flytte parkeringsrekka nærmest bygningen en meter nærmere bygget. Utenfor Rimi vil det med unntak av utenfor sving-trappa være plass til å flytte kantsteinen ca en meter nærmere bygningen.

Næringsforeningen sitt krav om å asfaltere hele plassen utenfor Rimi-gården og Gangnæs-gården kan godt være aktuelt å imøtekomme som en del av et framforhandlet grunnervsavtale. Dette spørsmålet vurderes imidlertid ikke å være relevant når man snakker om fysiske løsninger knyttet til bebyggelsesplanvedtaket som er påklaget. Spørsmålet må vurderes i forhold til samlet erstatningsoppgjør i en eventuell grunnervsavtale.

Næringsforeningen sitt krav om å erstatte tapte parkeringsplasser ved Libris-gården og Wold-gården på motsatt side av Rådhusveien, er i næringsforeningens brev datert 9. oktober 2009 trukket tilbake, såfremt de tapte plassene kan erstattes av 11 parkeringsplasser vest for Woldgården (dagens 1000-års plass), i henhold til fremsatt forslag. To av næringsforeningens medlemmer opprettholder imidlertid fortsatt dette kravet, og opprettholder derfor klagen.

...

Rådmannen vil anbefale at formannskapet imøtekommer klagen delvis ved å:

- *Justerer godkjent planforslag slik at innkjøringen til Rimi økes med 2 meter (se vedlegg 6).*
- *Justere godkjent planforslag slik at innkjøringen til Wold-gården økes med 5 meter slik at det legges til rette for en mulig løsning med 11 p-plasser vest for Wold-gården (se vedlegg 6).*

De øvrige forhold som fremkommer av klagen og de to presiseringene kan ikke tas til følge, da dette gjelder forhold utenfor planens begrensning, er forhold utenfor kommunens kontroll, eller er forhold som naturlig hører hjemme i grunnervsforhandlinger. Disse forholdene tas til etterretning som grunneiers utgangspunkt i grunnervsforhandlingene.

Det bør i det lengste søkes å oppnå minnelige løsninger i grunnervsforhandlingene, men det kan ikke utelukkes at det kan oppstå behov for ekspropriasjonsvedtak i kommunestyret, med erstatningsbeløp fastsatt av en uavhengig rettsinstans. I et rettskjønn vil også miljøgata sine positive virkninger for verdsetting av eiendommene være et naturlig tema når erstatningsoppgjør skal fastsettes.

Dersom klagers forslag til løsning om oppkjøp av deler av lagerbygget, skulle vise seg å nærme seg realisme, vil dette kunne tas opp igjen som en løsning i

grunnervervsforhandlingene. Løsningene som fremgår av bebyggelsesplanvedtaket vil ikke bli påvirket av hvorledes man kommer i mål med grunnervervet.”

Fylkesmannen ser det slik at kommunen under sakens behandling har vært oppmerksom på de vesentlige og berørte interesser – og i tilstrekkelig grad har vurdert disse opp mot hverandre på en forsvarlig måte. Fylkesmannen finner således å kunne tiltre kommunens vurdering av klagene.

Det bemerkes at Fylkesmannen er generelt varsom med å sette kommunens skjønnsmessige avgjørelser til side der disse er hjemlet i plan- og bygningsloven, med underliggende regelverk og bygger på riktige faktiske forutsetninger. Loven tillegger den kommunale bygningsmyndighet omfattende kompetanse ut fra den forutsetning at dens lokalkunnskap er av stor betydning ved slike vurderinger som nevnt. Det vises i denne forbindelse til forvaltningsloven § 34, annet ledd, tredje punktum som lyder:

”Der statlig organ er klageinstans for vedtak truffet av en kommune eller en fylkeskommune, skal klageinstansen legge vekt på hensynet til det kommunale selvstyret ved prøving av det frie skjønn.”

Fylkesmannen finner etter dette å kunne opprettholde kommunens vedtak. Såvidt vi kan bedømme er det fattede vedtak ikke beheftet med ugyldighetsgrunner, idet skjønnets syns forsvarlig og bygger på riktige faktiske forutsetninger.

Fylkesmannen finner ellers, etter hva som er opplyst, at saken er behandlet i samsvar med reglene i pbl. §§ 28-2 og 27-1 nr. 1, annet, tredje og fjerde ledd. Vi har således ingen merknader til saksbehandlingen.

Slutning

Kommunens planvedtak stadfestes med de endringer vedtatt av formannskapet i møte den 26.10.2009.

Fylkesmannens vedtak er endelig.

Kopi av denne avgjørelsen er sendt partene.

Med hilsen

Marius Vamnes
seniorrådgiver

Karin Sand Oftedal
rådgiver

FYLKESMANNEN I OSLO OG AKERSHUS

Godkjent og ekspedert i papirform uten underskrift.

Kopi til:

Bjørkelangen næringsforening v/Ole-Tom Nordby	Postboks 25	1941	Bjørkelangen
Aurskog-Høland Høyre v/ Hugo Haneborg		1930	Aurskog
AS Skansen farge og jern v/Tore Nordby	Postboks 78	1941	Bjørkelangen
Advokatfirmaet Horgen og Horgen AS	Karl Johans gate 25	0159	Oslo
Parkaden Bjørkelangen AS v/Endre Havnås	Bjørkeveien 8	1940	Bjørkelangen