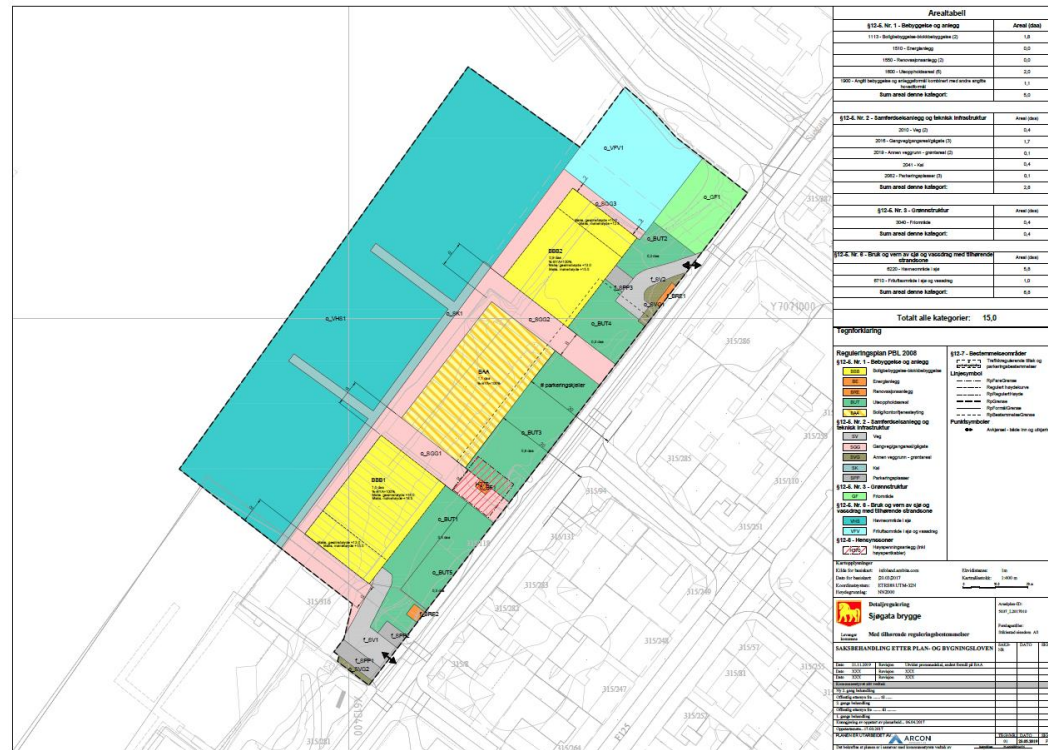


Detaljregulering Sjøgata brygge

Saken gjelder fylkesmannens lovlighetskontroll av kommunestyrets vedtak i saken 29/2 2020, sak 6/20.

«Fylkesmannen har kommet til at kommunestyret ikke hadde myndighet til å fatte planvedtak i møte den 29. januar 2020. Det forelå på dette tidspunktet innsigelse til planen fra Trøndelag fylkeskommune og kommunestyret har da ikke kompetanse til å treffe endelig planvedtak. Fylkesmannen opphever vedtaket som ugyldig.»



• PU 9/12 2020

- Innsigelsen fra Fylkeskommunen:

I høringen av planforslaget fremmet Trøndelag fylkeskommune, som regional kulturminnemyndighet, innsigelse til planforslaget:

«Re-åpning av den historiske allmenningen og tilbakeføring av siktakser mot sundet er en tilbakeføring av området til den historiske byplanen fra 1846. Planbestemmelsene må imidlertid sikre at dette plangrepet blir gjennomført allerede i byggetrinn 1 og ikke etter et mer usikkert byggetrinn 2. Hvis bestemmelsene ikke endres for å sikre dette, foreligger det en innsigelse fra fylkeskommunens side.»

- **Kommunedirektørens innstilling:**

Etter høring og offentlig ettersyn gjøres følgende endringer i plandokumentene:

Plankart.

- Utvidelse av kaifronten
- Avkjørselen ned til området må oppdateres i henhold til dagens situasjon.
- Område BAA åpnes for noen typer for tjenesteyting.

Bestemmelser

- Det er satt maksimaltall på parkering
- Det er satt et minimumskrav i forhold til antall boenheter pr. byggetrinn.
- Støybestemmelsene er revidert i henhold til fylkesmannens krav.
- Det er presisert at parkdraget, regulert til offentlig uteoppholdsareal, skal være offentlig tilgjengelig.
- Sammenhengen mellom kaipromenaden og øvrig gangnett skal vises i utomhusplanen.
- Det åpnes for noen typer for tjenesteyting i område BAA

Det **mekles** om følgende med Trøndelag fylkeskommune:

- Krav om re-åpning av den historiske allmenningen allerede på byggetrinn 1

- Kommunestyrets vedtak i saken den 29/1 2020:

Vedlagte forslag til detaljregulering for Sjøgata brygge vedtas med de endringer som er beskrevet i saksframlegget og med følgende endringer vedtatt i møtet.


1. Det stilles krav til arkitektonisk og estetisk standard som ivaretar byggeskikk i forhold til den fredede trehusbyen og det fredede kulturmiljøet.
2. BB2 - øke bredde på kaipromenade i nordøst for å sikre ytterligere god offentlig tilgang på promenade nordøst.
3. BB2 - opphøyd 1.etg for å sikre mindre privatisering av kaipromenaden, minimum 0,5m
4. Byggetrinn 1: 3 etasjer med nedtrapping til 2, altså 15,5 meter og 13,5 meter med nedtrapping mot Dampskipsbrygga. **Realiseringen av allmenningen, i betydningen rivning av postbygget, flyttes til trinn 1 hvis det er juridisk mulig ved søknad om byggetillatelse.**
5. Allmenningen ferdigstilles i forbindelse med byggetrinn 2
6. i bestemmelsene pkt. 4.1.1. a) Innenfor formålsflate BBB1 tillates det etablering.... minimum 18 boenheter.


- Anmodningen om lovlighetskontroll:

Ved brev av 17. februar 2020 har kommunestyrerepresentantene Løvaas, Skjønhaug, Hegstad og Dahlum framsatt krav om lovlighetskontroll av kommunens vedtak av 29. januar 2020, sak 6/20. Fylkesmannen forstår anmodningen slik at den retter seg mot den aktuelle rekkefølgebestemmelsen som ble inntatt ved sluttbehandling i kommunestyret, jf. pkt. 4:

«Realiseringen av allmenningen, i betydningen rivning av postbygget, flyttes til trinn 1 hvis det er juridisk mulig ved søknad om byggetillatelse.»

Det anføres at ovennevnte rekkefølgebestemmelse ikke var tilstrekkelig opplyst etter forvaltningsloven § 17 da kommunestyret fattet sitt vedtak.


- 
- Fylkesmannens vedtak:
 - Når det gjelder innholdet i slik lovlighetskontroll følger det av koml. § 27-3 første ledd bokstav a til c at Fylkesmannen skal ta stilling til følgende:
 - a) har et lovlig innhold
 - b) er truffet av noen som har myndighet til å treffe et slikt vedtak
 - c) har blitt til på lovlig måte
 - Når det foreligger innsigelse fra et organ med innsigelsesrett til planforslaget, har kommunen to valgmuligheter. Enten ta innsigelsen til følge og rette seg etter kravet til fylkeskommunen, eller be om «mekling» av saken hos fylkesmannen.
 - Med bakgrunn i at det **ikke var gjennomført mekling og oppnådd enighet**, og innsigelsen heller ikke ble **fullt ut** imøtekommet ved sluttbehandling, hadde ikke kommunestyret kompetanse til å vedta reguleringsplanen i møte 29. januar 2020. Reguleringsplanvedtaket er da heller ikke truffet av noen som har myndighet til å treffe slikt vedtak, jf. koml. § 27-3 første ledd bokstav b.
 - Fylkesmannen finner på bakgrunn av dette at kommunestyrets vedtak er ugyldig og at vedtaket skal oppheves. Saken må legges fram for kommunestyret for ny behandling.

- 
- Fylkesmannens vedtak:
 - Før ny behandling i kommunestyret vil Fylkesmannen minne kommunen om at kommunestyrets kompetanse til å gjøre endringer i planen ved sluttbehandling er begrenset. Vi viser til pbl. § 12-12 første ledd fjerde og femte punktum. Bestemmelsen må sees i sammenheng med at kommunestyret bare kan vedta eller forkaste det planforslag som har vært ute på høring og offentlig ettersyn etter § 12-10. Ved sluttbehandling kan det gjøres mindre endringer, blant annet for å imøtekomme innvendinger om er innkommet ved høring. Endringer av **vesentlig betydning** for arealbruken, som høringsinstansene og berørte grunneiere ikke har hatt foranledning til å uttale seg om, kan derimot ikke vedtas. I et slikt tilfelle må det utarbeides nytt planforslag som sendes på ny høring og legges ut til nytt offentlig ettersyn.
 - Fylkesmannen er av den oppfatning at kommunen, ved fornyet behandling av planforslaget, må vurdere om rekkefølgebestemmelsen, som inneholder ordlyden «hvis det er juridisk mulig», oppfyller lovens krav. Fylkesmannens syn er at det er tvilsomt at aktuelle bestemmelse er en lovlig planbestemmelse.

- Prosessen etter kommunestyrets vedtak:

I etterkant av kommunestyrets vedtak har administrasjonen vært gjennom en lengre dialog med Fylkeskommunen for å få en avklaring på om innsigelsen i saken kan trekkes med bakgrunn i kommunestyrets vedtak. I korte trekk har dialogen vært følgende:

- Etter kommunestyrets vedtak 29/1 ble det sendt brev fra kommunen den 4/2 med spørsmål om avklaring av innsigelsen. Det ble gjennomført et møte og en lengre mail-korrespondanse.
- I en mail fra 17/4 sier Fylkeskommunen seg: «**villig til å frafalle innsigelsen om Levanger kommune kan gi nærmere informasjon om hvordan bestemmelsen og passusen skal forstås og slik at det kan fremstå som tilfredsstillende klar**». Dette ble svart opp i et brev datert 27/4.
- I mail 7/5 og 8/6 ble det fra kommunens side purret på en avklaring.
- 19/6 fikk kommunen brev hvor Fylkeskommunen: «**...etter en samlet vurdering har kommet til at innsigelsen i det vesentligste er innfridd.**» Vi tolket dette som at innsigelsen var frafalt. Det ble derfor sendt ut melding om vedtak med 3 ukers klagefrist den 25/6. Vi mottok ingen klage, eller annen tilbakemelding, på vedtaket innenfor 3 ukersfristen.

- 
- Veggen videre:
 - Administrasjonen i kommunen forstår intensjonen med vedtaket i kommunestyret slik at det er et politisk ønske om at utbygger får komme i gang med utbyggingen av Sjøgata brygge.
 - Er i dialog med Fylkeskommunen om å finne en vedtaksformulering som gjør dette mulig.
 - Hvis dette ikke lar seg løse vil det bli innstilt på å gå til mekling om saken som sist.
 - Saken fremmes til ny sluttbehandling i PU og kommunestyret i Februar.