



Statsforvalteren i Trøndelag

Trööndelagen Staatehaaltoje

Vår dato:

03.03.2025

Vår ref:

2024/9350

Deres dato:

30.7.2024

Deres ref:

2022/3501

FROSTA KOMMUNE

Fånesvegen 1

7633 FROSTA

Saksbehandler, innvalgstelefon

Henrik Øvrebø, 73 19 91 88

Vedtak i klagesak - reguleringsplan - hytteområdet Vigtil og Frosta brygge - planID 2022003 - Frosta

Statsforvalteren har behandlet klage over vedtak av kommunen av reguleringsplan for Hytteområdet Vigtil og Frosta brygge. Det er funnet mangler ved enkelte bestemmelser. Det er bare deler av planen som har mangler, men feilene innebærer at planvedtaket må oppheves. Saken sendes tilbake til kommunen for oppfølging.

Sakens bakgrunn

Kommunestyret vedtok den 27.2.2024 reguleringsplan for Hytteområde Vigtil og Frosta brygge.

Planen er en samling av flere eksisterende reguleringsplaner i området til én, med noen endringer. Arealbruken er i hovedsaken den samme. Planområdet reguleres hovedsakelig til hyttetomter, noen for frittliggende hytter og noen for konsentrert hyttebygging, med tilhørende infrastruktur, samt friområder på land og i sjøen, og småbåtanlegg med servicesenter.

Vedtaket ble påklaget av flere. Kommunen har vurdert klagene, og foretatt en mindre justering av en planbestemmelse som imøtekommer ett av punktene i den ene klagen. Det ble vedtatt den 19.6.2024. For øvrig ble planen fastholdt som vedtatt. Klagesaken er dernest oversendt til Statsforvalteren for behandling.

Klagen

Vedtaket er påklaget av eiere av hyttetomter i planområdet. Dette er en klage fra Jan Petter Evjen, gnr/bnr 27/50, i epost den 13.3.2024, og en klage fra Liv Senneset i epost den 28.3.2024 på vegne av eierne av gnr/bnr 27/12, 27/13 og 27/58.

Klagen fra Evjen gjelder økt tillatt byggehøyde innenfor feltet BFF16, der hans hytte er, med 1 m (største tillatte høyde er 5,3 m, jf. best. § 4.1.3). Ifølge klagen kan så høye bygg ta utsikt fra deres tomt, og det burde derfor ikke tillates. Det vises til at det f.eks. er lavere makshøyde for felt BFF17.

E-postadresse:

sftlpost@statsforvalteren.no

Sikker melding:

www.statsforvalteren.no/melding

Postadresse:

Postboks 2600

7734 Steinkjer

Besøksadresse:

Strandveien 38, Steinkjer

Prinsens gt. 1, Trondheim

Telefon: 74 16 80 00

www.statsforvalteren.no/tl

Org.nr. 974 764 350



Klagen fra Senneset m.fl., handler særlig om reguleringen av hyttetomtene i felt BFF3. Et første klagepunkt gjelder planprosessen. Det anføres at det etter høring av planforslaget, ble gjort endringer som burde vært sendt på ny høring. Dette er særlig at maksimal byggehøyde for feltet ble redusert med 1 m fra planforslaget.

Klagerne er videre kritiske til flere av planens bestemmelser. Det anføres at det burde vært tillatt en byggehøyde på 6,3 m i feltet BFF3. Videre hevdes det at byggegrensen på 4 meter mot arealformåls-grensen i SV (sørvest) i for stor grad begrenser utbyggbart areal. Og det anføres at det bør tillates parkering innenfor byggegrensen mot vegen.

Det anføres også at noen planbestemmelser med rekkefølgekrav ikke burde gjelde for felt BFF3. Det gjelder § 3.4 der det kreves godkjenning av tekniske planer før opparbeidelse av infrastruktur. Og det gjelder § 10.2 om at parkeringsarealene SPP4, SPP5 og SPP6 må opparbeides før ny bebyggelse på feltene BFF1 til BB15 kan tas i bruk.

Det anføres dessuten at eiere i BFF3 ikke bør ha medansvar for drift av vegarealene f_SKV1 og f_SKV2, som ifølge § 5.1 skal være felles. Klagerne mener ellers at det bør gå klart fram hvem som skal eie parkeringsplassene (SPP1 og SPP4), og at det er urimelig hvis et privat veilag skal stå for drift av offentlige parkeringsplasser.

Det blir for øvrig bedt om at beliggenheten til bekken ved felt BFF3 (Orsandbekken) burde vises i plankartet.

Kommunen har imøtekommet klagerens anførsel om at § 10.4, der det var stilt krav om geoteknisk prosjektering må være utført før igangsetting til byggetiltak på enkelttomter. Bestemmelsen ble vedtatt endret den 19.6.2024.

Det vises for øvrig til klagen i helhet.

Statsforvalterens syn på saken

Statsforvalterens myndighet som klageinstans

Statsforvalteren er klageinstans for kommunens vedtak etter plan- og bygningsloven, jf. (pbl.) § 1-9 femte ledd, og delegasjonsvedtak fra departementet.

Statsforvalterens myndighet i klagesaken følger av forvaltningsloven (fvl.) § 34. Statsforvalteren kan prøve alle sider av saken, og kan også ta hensyn til nye omstendigheter. Statsforvalteren skal vurdere de synspunkter klageren kommer med, og kan også ta opp forhold som ikke er berørt av klageren. Det skal legges stor vekt på hensynet til det kommunale selvstyre ved prøving av det frie skjønn. Statsforvalteren kan stadfeste, oppheve eller fatte nytt vedtak i saken.

Klagefrist og rettslig klageinteresse

Klagerne er parter i saken og klageberettiget, jf. fvl. § 28. Klagen er levert i tide, jf. fvl. § 29. Vilklårene for å behandle klagen er oppfylt, jf. fvl. §§ 28 – 34.



Regler vedtaket bygger på

Lovregler

En reguleringsplan er et arealplankart med tilhørende bestemmelser som angir bruk, vern og utforming av arealer og fysiske omgivelser, jf. pbl. § 12-1 første ledd. Kommunen skal i henhold til pbl. § 12-1 andre ledd sørge for at det blir utarbeidet reguleringsplaner for de områder i kommunen hvor dette følger av loven eller av kommuneplanens arealdel, samt der det ellers er behov for det.

Plan- og bygningsloven har i §§ 12-8 til 12-12 saksbehandlingsregler for utarbeidelse og vedtakelse av reguleringsplaner. Gjennom planprosessen skal ulike løsninger utredes og konsekvenser for området kartlegges. Se dessuten pbl. kap. 1, 3, 4 og 5.

Etter plan- og bygningsloven er det kommunestyret som er planmyndighet. Det er kommunestyret som avgjør hvilke arealer som skal inngå i planen og hva disse arealene skal brukes til. Dette skjer på bakgrunn av en vurdering av de ulike hensynene som gjør seg gjeldende i planområdet, og under forutsetning av at det ikke foreligger innsigelser mot den vedtatte reguleringsplanen fra myndigheter, jf. pbl. § 5-4.

Planprosessen skal sikre at areal- og ressursbruken blir til størst mulig fordel for den enkelte og for samfunnet samlet sett. Loven gir ikke regler om at et område skal reguleres eller ikke reguleres til et bestemt formål. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner vil det som regel kunne diskuteres hvilken løsning som er best. Det er derfor viktig å påpeke at reguleringsmyndigheten er lagt til kommunen. Kommunen treffer endelig planvedtak. Dette vil dels være basert på skjønn. Ingen kan sies å ha krav på at et område skal reguleres til et bestemt formål eller ikke.

Planmyndighetens vedtak må for øvrig holde seg innenfor generelle forvaltningsrettslige rammer. Det innebærer at vurderingene må være saklige og ikke bygge på utenforliggende hensyn, og baseres på et riktig faktisk grunnlag.

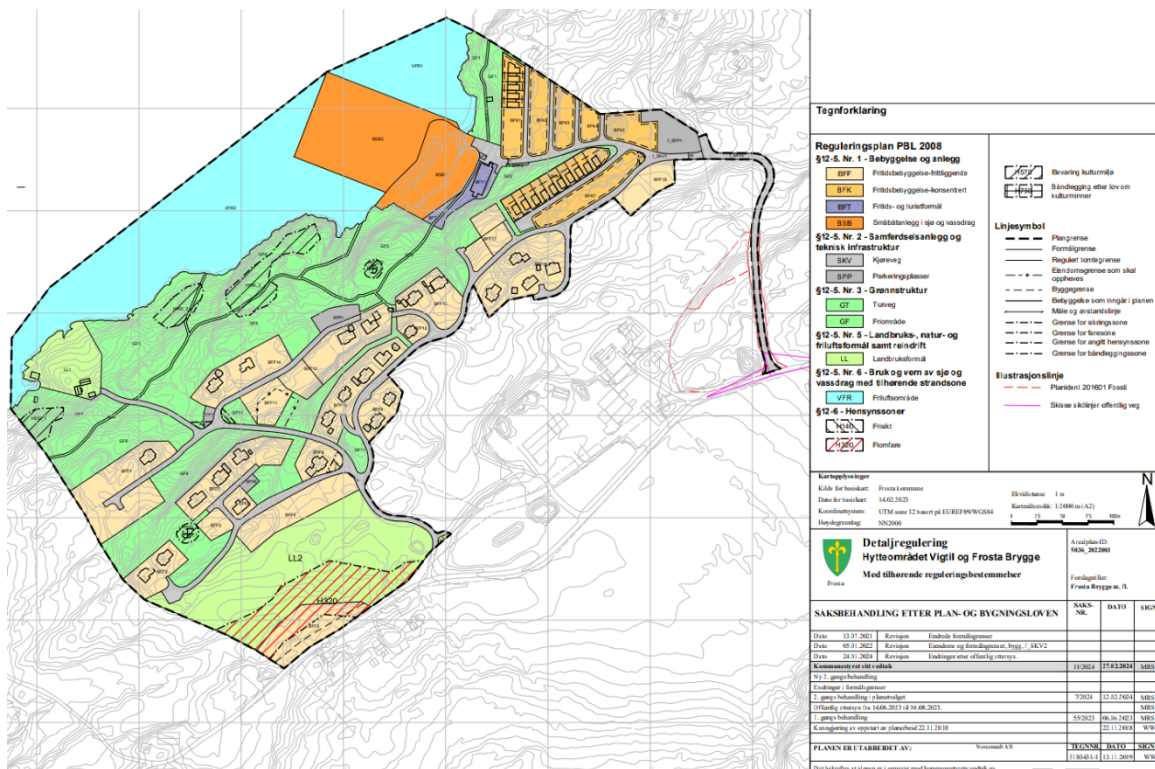
Kravet til utredning av planer varierer etter hvor viktig og omfattende saken er. Generelt gjelder det at planer må være forsvarlig utredet. Se fvl. § 17. Planforslag etter pbl. skal ha en planbeskrivelse som beskriver planens formål, hovedinnhold og virkninger, samt planens forhold til rammer og retningslinjer for området, jf. pbl. § 4-2 første ledd.

Arealplanen

Den påklagede planen er «*reguleringsplan for Hytteområde Vigtil og Frosta brygge*», planid 5036_2022003. Den består av plankart og tilhørende bestemmelser, som er rettslig bindende, jf. pbl. § 12-4. Planen ble vedtatt i kommunestyret den 27.2.2024. Bestemmelsene ble revidert 18.6.2024. Plankartet ble sist revidert 24.1.2024.

Planen er nærmere beskrevet i planbeskrivelsen (v/Norconsult, sist rev. 5.3.2023). Denne er ikke rettslig bindende, men er en del av utredningen av planen.

Plankart med tegnforklaring følger nedenfor.



Fra planbestemmelsene, siteres følgende bestemmelser av særlig relevans for klagesaken (også andre kan ha relevans):

«3.4 Teknisk plan

Tekniske planer for kjørevei, turvei, vann, avløp og avfallshåndtering skal være godkjent av Frosta kommune før tiltak i planområdet kan gis igangsettingstillatelse. Planene skal redegjøre for nødvendig fordrøyning av overvann og hvordan ny bebyggelse med tilhørende anlegg kan inngå i en helhetsløsning for området.»

«4.1 Fritidsbebyggelse – frittliggende bebyggelse

4.1.1 Formål

Områdene BFF1-BFF18 skal brukes til frittliggende fritidsbebyggelse.

4.1.2 Bebyggelsens plassering

Bebyggelsen skal plasseres minimum 4 meter fra formålsgrense vist på plankartet. For område BFF3 er det vist egen byggegrense mot sør.»

«4.1.3 Bebyggelsens utforming og høyde

For BFF med unntak av BFF17 gjelder:

Største tillatt mønehøyde er 5,3 meter for fritidsbolig og 4,3 meter for uthus / anneks / garasje.

Største tillatt gesimshøyde er 3,5 meter for fritidsbolig og 3,2 meter for uthus / anneks / garasje.

For felt BFF17 er største tillatte mønehøyde 4,3 meter for fritidsbolig og 4,0 meter for uthus / anneks / garasje. Største tillatt gesimshøyde er 3,0 meter for fritidsbolig og 2,7 meter for uthus / anneks / garasje. Innenfor BFF17 skal mønehøyden på bebyggelsen ikke overstige kotehøyde = 32 moh.

Alle mål er fra høyeste fasade til planert terreng.

Tak skal utformes som saltak, med vinkel mellom 18° og 35°, tilpasset bygningens hovedform.



Høyden på grunnmur og hus skal holdes så lav som mulig. Største tillatte mur- eller pilarhøyde er 0,5 meter i plant terreng og 0,9 meter i hellende terreng.

Bygges hytta på peler, skal eventuelle mellomrom mellom hyttevegg og bakke tettes igjen. Hyttetomtene skal ikke gjerdes inn.»

«5.1 Kjøreveg

Vegareal f_SKV1 skal være felles for eiendommer innen planområdet. Vegareal f_SKV2 skal være felles for eiendommer innen planområdet og eiendommer som grenser til Vigtilvegen.

Fylling, skjæring, grøfter, murer, stabiliserende tiltak og liknende som er nødvendig i forbindelse med bygging av vegene skal utformes slik at det harmonerer med omkringliggende areal. Sidearealene skal tilsåes og tilplantes med stedegne sorter slik at det får et grønt preg.

5.2 Parkering

Område f_SPP1 skal være felles for områdene BFK1-BFK7, BFT og brukere av området GF1.

Område SPP2 skal tilrettelegges og skiltes for bevegelsehemmede i forbindelse med bruk av området for fritids- og turistformål eller friområdet. Plassering kan justeres og endelig plassering fastsett ved søknad om tiltak.

Området SPP3 er parkeringsplass for bruk av BFT eller friområdet.

Områdene SPP4-SPP6 kan benyttes av allmennheten.

For SPP1 og SPP4 stilles det krav om skilting med informasjon om hvem p-plassene kan brukes av. For SPP4 skal det sikres at mer enn halvparten av p-plassene forbeholdes allmennheten.

(...)»

«10.2 Etablering av tekniske infrastruktur

Nødvendige teknisk infrastruktur, herunder energiforsyning, kommunikasjon (felles kjøreveg f_SKV1 og f_SKV2, turveg GT1 og GT2, turveg gjennom BFT, nødvendig skilting og belysning iht. pkt. 5.2 og 6.1, parkering f_SPP1, SPP2, SPP3, og SPP4), renovasjonsanlegg, samt vann- og avløpsnett, skal være opparbeidet iht. planen før det gis brukstillatelse til ny bebyggelsen innen områdene BFT og BFK1-BFK7.

SPP4, SPP5 og SPP6 skal opparbeides før det gis brukstillatelse til ny bebyggelse innen områdene BFF1- BFF15. Innenfor SPP4 skal minimum 60 % av parkeringsplassene sikres som allment tilgjengelige med skilting.»

«10.4 Geotekniske/ geologiske forhold

Lokalstabilitet (lokale løsmasseskråninger, fundamentering og lignende) må vurderes i hvert enkelt tilfelle der det er aktuelt. Eventuelle tiltak for å sikre lokalstabiliteten skal beskrives og sikres gjennomført før byggearbeider kan igangsettes.

Med søknad om tiltak innenfor BSB1 eller BSB2 som berører eller påvirker sjøbunnen skal det følge dokumentasjon som viser hvordan inngrep er forsøkt minimert samt en geoteknisk utredning som avklarer ev. skredfare som følge av tiltak.»

Vurdering av saken

Innledning

Statsforvalteren har vurdert klage, og tatt stilling til hvorvidt kommunens vedtak av reguleringsplanen, er gyldig.



Det bemerkes at klagerne, slik Statsforvalteren oppfatter det, ikke er imot planen som sådan. Men de er negative til noen deler, hovedsakelig reguleringen av feltene BFF3 og BFF16. Behandlingen av klagene her vil begrense seg til dette. Andre deler av planen vil bare bli vurdert i den grad det er av betydning for klagerne. Det vises til fvl. § 34 annet ledd.

Det bemerkes videre, at det i klagebehandlingen her ikke vil bli foretatt en fullstendig ny vurdering av hvordan de aktuelle feltene bør reguleres. Det er i liten grad regler som bestemmer dette. Avgjørelsen hvordan et areal skal tillates bygget ut, beror i stor grad på kommunens skjønn, som lokal planmyndighet. Det skal i klagebehandlingen legges stor vekt på hensynet til det kommunale selvstyret når det gjelder dette, jf. fvl. § 34 annet ledd.

Dette innebærer at det i denne behandlingen først og fremst vil bli prøvet om de påklagede deler av planen er vedtatt etter en rettslig forsvarlig prosess. Det gjelder særlig om de har vært tilstrekkelig utredet og behandlet, herunder med høring, og om begrunnelsen holder rettslig, etter de kravene som stilles. Det vises til fvl. §§ 17 og 25, samt pbl. §§ 4-2 til 4-3, 5-1 til 5-2, og 12-8 til 12-12.

Det kan videre bli et spørsmål om planbestemmelsene tilfredsstiller grunnleggende krav for å være lovlige, f.eks. om de er tilstrekkelig klare og entydige, jf. legalitetsprinsippet.

Som nevnt går planen ut på å slå sammen flere eksisterende reguleringsplaner i området. Formålet er ifølge planvedtaket å sørge for en helhetlig plan for området med fellesplankart og bestemmelser, samt å ivareta viktige rekkefølgekrav for utbygging. Det vises til planvedtaket, som forutsettes kjent.

Det bemerkes at planforslaget var på høring og til offentlig ettersyn i perioden 14.6.2023 til 4.8.2023. Ifølge hva som opplyses, kom det innspill fra flere offentlig instanser og fra berørte private parter i høringsrunden. Det legges etter dette til grunn at klagerne har hatt anledning til å uttale seg til planforslaget som var på høring.

Når det gjelder det punktet der kommunen har imøtekommet klagerne, kan Statsforvalteren ikke se at dette reiser problemer for drøftelse i klagebehandlingen. Det ble i vedtaket den 19.6.2024, etter klagerne, lempet på bestemmelsen § 10.4, slik at det ikke lengre ubetinget kreves en geoteknisk prosjektering før igangsetting av byggetiltak på enkelttomter. Dette fordi grunnundersøkelser for planområdet foreligger. Dette virker rimelig begrunnet, og er overveiende til gunst for klagerne. Vi finner ikke grunn til å gå mer inn på dette.

Bestemmelser om høyde

Generell bakgrunn

Reguleringsplanen innebærer en endring av tillatt byggehøyde i forhold til tidligere gjeldende arealplan. Det er redegjort for dette i innstillingen til behandlingen av planforslaget den 6.6.2023, der det ble vedtatt å legge forslaget ut på høring.

For hyttene gjaldt den tidligere reguleringsplan 2011002 «for Hytteområde Viktil Nedre og Viktil Nordre», av 14.6.2011. Det går fram fra bestemmelsene i den planen pkt. II 1 b), at «avstand fra underkant svill til møne skal ikke overstige 4,3 m for fritidsbolig.» Bestemmelsen omfatter begge feltene BFF3 og BFF16 i den nye planen, jf. plankartet.

Det ble så først foreslått en økning av maksimalt tillatt høyde til 6,3 m mønehøyde. Det står i kommunens vedtak den 6.6.2023:



«Byggehøyder

For frittliggende fritidsbebyggelse foreslås å øke tillatt byggehøyde med 2 m i forhold til eksisterende planer. En slik endring kan oppleves som en vesentlig endring og påvirke sol- og siktforhold. Ubebygde tomter ligger dog i bakkant av eksisterende fritidsbebyggelse i forhold til utsiktsretning mot sjø, eller lavere ned i terrenget, slik at en økning i tillatt byggehøyde på inntil 2 m trolig vil ha liten konsekvens for utsikten til etablerte naboer. Landskapet er allerede dominert av hytter og er veldig kupert, slik at en økning i byggehøyden vil ha liten påvirkning på landskapet. Når det gjelder endringsforslagets virkning på solforhold vurderes denne også å være liten. Saksbehandler gjennomførte befaring på en solrik dag (20. april) og observerte at samtlige tomter ser ut til å fortsatt ville ha gode solforhold også dersom tillatt byggehøyde justeres opp. Variasjonen i terrenget og avstanden mellom tomtene bidrar til å sikre dette. Det vurderes at eksisterende vegetasjon/skog har større påvirkning på solforhold enn det en økning i tillatt byggehøyde vil ha.

Maks tillatt byggehøyder er endret i forslaget i forhold til gjeldende plan, slik:

	Maks møne/gesims gjeldende plan (m)	Maks møne/gesims planforslag (m)
Fritidsbolig	4,3/2,5	6,3/4,5
Uthus/garasje/anneks	3,8/2,2	4,5/3,2

«

Det kom flere innspill på denne endringen i høringsrunden. Bl.a. var en del hytteeiere negative til økningen av tillatt høyde, fordi de var bekymret for å miste utsikt. En av disse var klageren Evjen. Det er redegjort for dette i planvedtaket den 27.2.2024.

Dette medførte at det i det vedtatte planforslaget generelt kun tillates mønehøyde inntil 5,3 m, med 6,3 m for noen nærmere utvalgte tomter. Det står i vedtaket:

«Det har kommet høringsuttalelse fra hytteeiere ved 5 eiendommer innenfor område regulert til frittliggende fritidsbebyggelse, som går på at de ønsker å beholde de gamle bestemmelsene for maks tillatt byggehøyde. Alle de som har avgitt høringsuttalelse har hytte bakom ubebygde tomter og forventer å tape mer av sin sjøutsikt når nye hytter bygges etter nye regler. I saksfremlegg til 1. gangs behandling skrev saksbehandler at en økning på 2 m er ganske mye, men de fleste ubebygde tomter ligger på baksiden av eksisterende bebyggelse eller lavere ned i terrenget i forhold til sjøen. Dette gjelder imidlertid ikke overalt og kommunen og tiltakshaver har dermed forsøkt å tilpasse foreslått endring i høydebestemmelsene til de ulike delområdene. Dette innebærer en nedjustering av foreslått generell byggehøyde i feltet til maks 5,3 m, men at det åpnes for maks 6,3 m i felt hvor dette vurderes å kunne få mindre konsekvenser for nabobebyggelse, dvs. innenfor BFF1, BFF4, BFF11-BFF12, BFF17 og BFF18. For BFF17 foreslås i tillegg å legge til en bestemmelse om maks. kotehøyde for mønet på 32 moh, for å unngå at terrenget heves for å vinne høyde/utsikt for BFF17 på bekostning av eksisterende fritidsbebyggelse bak.»

Høyden i felt BFF16 - klagen fra Evjen

Som nevnt, er det i klagen fra Evjen anført at det fremdeles vil bli for høyt tillatt utbygging på tomten foran hans hytte (på gnr/bnr 27/50 i felt BFF16). Kommunen har kommentert klagen i den forberedende klagebehandlingen, den 18.6.2024. Når det gjelder Evjens tomt, skriver de:

«Hytta til klager ligger omtrent 6-7 m høyere i terrenget sammenlignet med ubebygd hyttetomt foran/nord for denne. Dette innebærer mønehøyden på fremtidig hytte foran klager vil ligge under nivået på klagers veranda



(maks mønehøyde er satt til 5,3 m). Ny hytte på ubebygd tomt vil ikke ha innvirkning for solforhold på eiendommen i og med at den ligger på nordsiden av klagers tomt, og lenger ned i terrenget.»

og:

«Ser en på utsiktsretningen mot sjø, er denne mer mot nordvest enn rett nord mot ubebygd tomt foran, (oransje arealformål er regulert småbåthavn)»

Det er også vist med kartutsnitt hvordan kommunen har vurdert dette. Det konkluderes slik:

«Kommunedirektøren står ved sin opprinnelige vurdering om at økning i byggehøyde vil ha liten påvirkning på eksisterende naboer. Å gi en annen høydebestemmelse for tomte foran klager vil være uheldig ut fra likebehandlingsprinsippet.»

Slik Statsforvalteren ser det, er bestemmelsen om tillatt høyde i felt BFF16 grundig behandlet, etter en prosess der berørte parter har fått anledning til å komme med sine synspunkter. De faktiske forhold virker forsvarlig utredet, jf. fvl. § 17. Etter vårt syn er begrunnelsen kommunen har gitt for bestemmelsen om byggehøyde i dette feltet, rettslig holdbar, jf. fvl. § 25.

Det er etter dette ikke funnet feil ved vedtaket på dette punktet av betydning for gyldigheten. Det skjønnsmessige valget hva som bør være byggehøyde, overprøves ikke her, jf. fvl. § 34 annet ledd.

Høyden i felt BFF16 - klagen fra Senneset m.fl.

I klagen fra Senneset m.fl. er det anført at det for tomtene i felt BFF3 burde vært tillatt en større byggehøyde (6,3 m mønehøyde). Kommunen har i den forberedende klagebehandlingen kommentert dette slik:

«For ordens skyld er det et poeng å påpeke at det ikke er snakk om en «reduksjon av byggehøyden for feltet etter at planen har vært ute til offentlig ettersyn», slik klagerne ordlegger seg. Etter vedtak av reguleringsplan for hytteområdet Vigtil og Frosta brygge har BFF3 fått en økt tillatt byggehøyde fra 4,3 m til 5,3 m.»

«Planforslaget som var på høring la opp til en relativt stor økning i byggehøyde sammenlignet med den gang gjeldende plan. Dette ble problematisert i saksfremlegget også til første gangs behandling, men kommunen ønsket å legge forslaget frem for høring for å samle innspill til dette. Kommunen mottok forholdsvis få kommentarer til høydene i løpet av høringsperioden. Kommunedirektøren valgte med bakgrunn i vurderinger gjort etter høring å foreslå at kun deler av planområdet fikk økt byggehøyden opp til 6,3 m, mens resten av planområdet fikk økt opp til 5,3 m. BFF3 var et av de feltene hvor kommunedirektøren foreslo maks 5,3 m, av hensyn til eksisterende bebyggelse.»

«(...) Det blir nok uansett lite aktuelt å tillate inntil 6,3 m mønehøyde bare for BFF3, mens resten av områdene med frittliggende fritidsbebyggelse får maks 5,3 m. Det kan likevel være nyttig å vurdere konsekvensene litt nærmere i dette konkrete tilfellet for å tydeliggjøre beslutningsgrunnlaget.

I figuren under er de tre tomtene i BFF3 omtrentlig inntegnet med rød markering. Gul strek angir omtrentlig plassering av byggegrense langs veg. I bakkant av tomtene ser vi volumet av eksisterende bebyggelse. Det er den midterste tomten i BFF3 som ev. kan sperre utsikt for bakenforliggende bygning.



Eksisterende bebyggelse nærmest Orsandvegen (omtrent midt i bilder under) ligger på høydekote 45,0. Deler av bygningsmassen og gårdsplassen ligger noe lavere ned i terrenget, ca. på kotehøyde 42-43. Ny fritidsbebyggelse i midterste tomt i BFF3 vil ligge på omtrent høydekote 40,0, altså ca. 5 m lavere ned i terrenget enn gulvnivå på eksisterende hovedbygning. Dersom ny fritidsbebyggelse bygges inntil 6,3 m vil dette altså kunne føre til mindre sol og utsikt ved uteområdet til eksisterende bebyggelse sammenlignet med en maks byggehøyde på 5,3 m.»



På bakgrunn av denne vurderingen, konkluderer kommunen med at de vil holde fast ved vedtaket på dette punktet.

Det blir for øvrig av kommunen også gjort en vurdering av anførselen om at endringen burde vært sendt på høring. De skriver om dette:

«Kommunedirektøren avviser at justeringer av foreslåtte planendringer etter høring må på ny høring før de kan vedtas. Justeringen av høydebestemmelsen er innenfor forslaget som lå på høring, og alle berørte har hatt mulighet til å uttale seg i høringen. Planforslaget som lå ute på høring og offentlig ettersyn sommeren 2023 innebar forslag om justering av maks mønehøyde for frittliggende fritidsbebyggelse fra 4,3 m i gjeldende reguleringsplan til 6,3 m. I forbindelse med vedtak av planen kom kommunestyrets holdning til forslag om en økning til 6,3 m frem; de mente det var for høyt og vedtok reduksjon av økningen til maks. 5,3 m. Det kan være verdt å merke seg at målemetoden i ny og gammel plan er forskjellig, da bestemmelsen i gammel plan ikke regnet med ev mur- eller pillarhøyde i den totale byggehøyden.»

Statsforvalteren bemerker at det er adgang til å gjøre mindre endringer i reguleringsplaner etter høring, uten at forslaget må sendes på ny høringsrunde. Større endringer, som høringsinstansene ikke hadde forutsetninger for å uttale seg om, krever imidlertid ny høring. Hvor grensen for når en ny høring kreves, må vurderes konkret.

Den endringen vi står overfor i dette tilfellet, er en liten endring av planen sett under ett. Sakens bakgrunn, som innebærer at planen faktisk åpner for en høyere bebyggelse i felt BFF3 enn i tidligere reguleringsplan, tilsier også at endringen ikke er av så stor betydning. I sum har eierne der med planen fått åpning for å bygge en del høyere enn før. Det er for øvrig forståelig at det oppleves viktig for de som blir berørte av at høyden ble justert noe ned. Men tillatt byggehøyde var et sentralt punkt i planforslaget som lå på høring, og berørte hadde mulighet til å medvirke med innspill.

På denne bakgrunnen kan Statsforvalteren ikke se at det var et absolutt krav om en ny høring av den omtalte planendringen. I alle tilfelle har klagerne i og med klagerunden og denne behandlingen fått sine innspill vurdert. Det er derfor ikke grunnlag for å si at manglende høring gjør at vedtaket må bli ugyldig, jf. fvl. § 41.



Slik Statsforvalteren ser det, bygger kommunens begrunnelse for høydebestemmelsen for felt BFF3, på relevante hensyn. Avgjørelsen er videre basert på en forholdsvis grundig utredning av de faktiske forholdene, jf. fvl. § 17. Vi har kommet til at den begrunnelsen som til sammen gis for byggehøyden, er rettslig holdbar, jf. fvl. § 25.

Den skjønnsmessige avveilingen mellom hytteeiernes interesse og utsyn fra andres eiendommer, overprøves ikke nærmere her. Når det gjelder dette skal klageinstansen legge stor vekt på hensynet til kommunens selvstyre, jf. fvl. § 34 annet ledd.

Etter dette har Statsforvalteren kommet til at klageanførselen, ikke får medhold.

Utbyggingsareal på felt BFF3

Det er et spørsmål om bestemmelsene som avgjør hvor stort areal som kan bebygges innen tomtene på felt BFF3, er gyldige. Klagerne peker på at hensynssonen virker veldig begrensende. De anmoder om en justering av byggegrensen på 4 meter mot arealformålsgrensen sørvest. Og de ber om at det kan tillates parkering innenfor byggegrensen mot vegen.

Et utsnitt fra denne delen av plankartet følger under. Der vises hensynssone: flomfare (H320) og byggegrense mot vegen. Det skal også være en byggegrense mot grensen for arealformålet i sørvest, som ikke vises i plankartet, jf. bestemmelsene § 4.1.2. Det er ikke gjort unntak fra den generelle byggegrensen på 4 m fra nabogrenser i pbl. § 29-4 annet ledd, slik at den også må gjelde.



Kommunen skriver i den forberedende behandlingen av klagen bl.a. følgende om dette:

«Kommunedirektøren kan ikke se at en byggegrense på 4 m fra formålsgrænse kan være en utfordring i BFF3, heller ikke mot sørvest (SV). Byggegrense på 4 m mot formålsgrænse/tomtegrænse er standard i plan- og bygningsloven, det vises til pbl § 29-4 andre ledd. Byggegrænsene innebærer heller ikke endringer fra tidligere gjeldende plan for området: Viktil nedre og nordre. Klagerne kunne også uttalt seg om byggegrænsen i høringen, uten at de gjorde det.

Byggegrænsen fra veg er holdt uendret siden tidligere reguleringsplan for området. Det er ingenting i veien for å tilrettelegge for overflateparkering innenfor denne grænsen.



Det må også poengteres at det er fullt mulig å bygge innenfor hensynssonen for flom. Den eneste forutsetningen er at de må skaffe en fagkyndig vurdering av flomfaren og sikre eventuelle behov for tiltak i forbindelse med byggesøknad.»

Bestemmelsene til hensynssonen for flomfare, er følgende:

«9.2 Flomfare (H320)

Tiltak innenfor aktsomhetssone for flom er som utgangspunkt ikke tillatt. Unntak kan gjøres dersom det kan dokumenteres i byggesaken tilstrekkelig sikringstiltak mot flom og erosjon. Det forutsettes at konkrete tiltak gjennomføres før byggearbeider på tomte kan settes i gang, og at vurderingen/dokumentasjonen utføres av fagkyndig innenfor emnet hydrologi, vassdragshydraulikk, flomsikring eller tilsvarende. Eksempler på sikringstiltak kan være stensetting eller bygging av terskler. Det forutsettes at arbeidene gjøres på en måte som er skånsom mot kantvegetasjonen.»

(...)

«10.5 Flomfare

Eventuelle nødvendige avbøtende tiltak som beskrevet under pkt. 9.2 Flomfare (H320) skal være gjennomført før det kan gis byggetillatelse innen H320.»

Bakgrunnen for hensynssonen er at det fra NVE ble fremmet innsigelse mot planforslaget når det gjaldt felt BFF3, fordi dette lå innenfor aktsomhetsområde for flom. Innsigelsen ble senere trukket, etter at kommunen gjennomførte flomutredning, og skjerpet bestemmelsen i hensynssonen, § 9.2. Det vises til NVEs brev av 5.10.2023 og 18.1.2024. Videre til flomutredningsnotatet fra kommunen, av 10.1.2024, med vedlegg.

Statsforvalteren bemerker generelt at det er hjemmel for å fastsette bestemmelser til hensynssone for flom i pbl. § 11-8 tredje ledd a), jf. § 12-6. Det følger av lovregelen at det herunder kan gis bestemmelse om «forbud mot former for bruk av arealer».

Ordlyden i planbestemmelsen § 9.2 første setning, innebærer en hovedregel om byggeforbud i hensynssonen. Det står så i annen setning at «...unntak kan gjøres dersom det kan dokumenteres i byggesaken tilstrekkelig sikringstiltak mot flom og erosjon». Det er nærliggende å forstå dette slik at det også vil bli gitt byggetillatelse, hvis det vil bli utført tilstrekkelige, dokumenterte, sikringstiltak. Det vil i slike tilfeller neppe foreligge saklige grunner for å nekte tillatelse.

Slik Statsforvalteren forstår det kommunen skriver, synes det også å være hensikten å innvilge byggetillatelser der sikkerheten mot flom blir ivaretatt som forutsatt. Det er ikke noe i uttalelsene i flomutredningsnotatet eller brevene fra NVE som klart tilsier noe annet, slik vi forstår de. Ut ifra ordlyden i bestemmelsen alene, er det imidlertid ikke helt klart at det skal foreligge en byggerett ved dokumenterte sikkerhetstiltak. Bestemmelsen er litt uklart formulert på dette punktet.

Det blir strengt tatt et ganske begrenset areal som faktisk tillates utbygd på de tre tomtene i felt BFF3, dersom det ikke skal være sikker rett til å bygge i hensynssonen, og alle byggegrensene respekteres. Det gjelder særlig for den nordligste og den sydligste tomten.

Slik Statsforvalteren ser det, er den nevnte bestemmelsen i § 9.2, problematisk slik den er utformet. Det er et generelt grunnkrav at planbestemmelser må være klare og entydige. Det følger av legalitetsprinsippet, som er et ulovfestet rettsprinsipp. Bestemmelser skal være så klare at de er



mulige å forstå uten ytterligere tolkning. Det vises til reguleringsplaneveilederen H-2531 fra Kommunal- og distriktsdepartementet (2022) § 6.1. Det kan se ut til at det er vedtatt en strengere bestemmelse enn det egentlig har vært meningen å gjøre.

Lagt til grunn det som er kommet fram ovenfor, kan ikke Statsforvalteren se at det er helt klart og entydig hvilke arealer som kan forventes å bygge på i felt BFF3. Det er vanskelig å legge til grunn at eierne gis en sikker rett til å få bygge, selv om det dokumenteres at det kan sikres mot flom, slik ordlyden i § 9.2 nå er utformet. Dette synes videre å være et viktig punkt for eierne.

Etter dette har vi kommet til at den delen av planen som gjelder § 9.2, ikke er gyldig. Det vises til fvl. §§ 17, 25 og for øvrig til legalitetsprinsippet. Det må sees på formuleringen av bestemmelsen for hensynssonen på nytt, med tanke på å klargjøre de rettigheter som skal gjelde for utbygging der.

Byggegrensene mot formålssonen og vegen, kan for øvrig lovlig vedtas, jf. pbl. § 12-7 første ledd nr 2. Det er imidlertid ikke et krav om byggegrenser på 4 m i reguleringsplaner. Det kan vedtas andre byggegrenser for å oppnå et rimelig og fornuftig utbyggingsareal. Se pbl. § 29-4 annet ledd. Dette bør tas i betraktning når denne delen av planen behandles på nytt.

Rekkefølgekrav

Det neste spørsmålet som skal vurderes, gjelder planbestemmelsene §§ 3.4 og 10.2. Det anføres i klagen at de ikke bør gjelde for felt BFF3.

Det er i § 3.4 krav om godkjenning av tekniske planer for infrastruktur i planområdet, «...kjøreveg, turveg, vann, avløp og avfallshåndtering...» før tiltak kan gis igangsettingstillatelse.

I § 10.2 stilles krav om at parkeringsarealene SPP4, SPP5 og SPP6 skal opparbeides før ny bebyggelse på feltene BFF1 til BB15 kan tas i bruk.

Kommunen opplyser i den forberedende behandlingen av klagen at § 3.4 er videreført fra tidligere reguleringsplan for Frosta brygge (2016002). Den synes ikke å være så relevant lengre. Dette fordi det ifølge kommunen foreligger nødvendige tekniske planer for småbåthavnene, strand- og friområdene med tilhørende anlegg.

Videre skal det alt foreligge igangsettingstillatelse til veger og VA-anlegg for hyttefeltet, som inngår i den tidligere reguleringsplanen for Viktil nedre og nordre hyttefelt (2011002). Dette omfatter i all hovedsak vegene i den nye reguleringsplanen. Disse anleggene synes stort sett å være opparbeidet. Dette må vel innebære at de nødvendige tekniske planene for anleggene dermed også finnes.

Kommunen sier for øvrig ikke noe om krav om godkjente tekniske planer for renovasjonsanlegg eller turveger, som også følger av § 3.4. Etter hva Statsforvalteren kan se, er det ikke regulert inn renovasjonsanlegg i denne planen. Men det er regulert inn turveger, som kanskje krever oppgradering. Det vises til bestemmelsene § 6.1.

Ut ifra hva som er kommet fram, synes det ikke å være en så velbegrunnet sammenheng mellom kravene i § 3.4 og byggetillatelser for felt BFF3. Det virker ikke som det ligger så nøye overveielser bak kravene. Bestemmelsen er jo ifølge kommunen arvet fra planen for havnen.



Det kan kanskje antas at bestemmelsen ikke vil bli praktisert til ugunst for eiere av tomter i felt BFF3. Slik den lyder, kan deler av kravet likevel tenkes å få virkning. Det er derfor ikke gitt en tilstrekkelig begrunnelse for bestemmelsen, etter hva vi kan se.

Når det gjelder § 10.2, utgjør denne et typisk «rekkefølgekrav», som kan vedtas i reguleringsplaner med hjemmel i pbl. § 12-7 første ledd nr 10. Dette er bestemmelser om «rekkefølge for gjennomføring av tiltak». Bestemmelsene kan vedtas «i nødvendig utstrekning», jf. § 12-7 første ledd første setning.

Det er av Høyesterett i deres dom HR-2021-953-A (Mortensrud), premiss 58, slått fast at pbl. § 12-7 første ledd nr 10 bare gir adgang til å oppstille rekkefølgebestemmelser på visse betingelser:

«Kommunen kan bare oppstille rekkefølgebestemmelser for å dekke reelle behov som utløses eller forsterkes av utbyggingen, eller for å avhjelpe ulemper denne fører til. I dette ligger at det må være en slik relevant og nær sammenheng mellom tiltaket og utbyggingsprosjektet at det er berettiget å kreve at utbyggingen gjennomføres i en bestemt rekkefølge. Det er ikke i seg selv tilstrekkelig at infrastrukturtiltaket anses formålstjenlig eller ønskelig hvis tiltaket ikke står i en slik sammenheng med det nye prosjektet.»

Det er annet ledd i § 10.2 som er den relevante i vår sak. Den lyder slik:

«SPP4, SPP5 og SPP6 skal opparbeides før det gis brukstillatelse til ny bebyggelse innen områdene BFF1- BFF15. Innenfor SPP4 skal minimum 60 % av parkeringsplassene sikres som allment tilgjengelige med skilting.»

Kommunen skriver i den forberedende behandlingen av klagesaken bl.a. følgende om bakgrunnen for bestemmelsen:

«Det var en forutsetning for å få bygd hytter og servicebygg i strandsonen at allmennhetens tilgang til sjø skulle sikres. Et viktig premiss for å oppnå dette er at det blir sikret tilstrekkelig med parkeringsmuligheter i området som fremstår som åpent for allmennheten.»

Det nevnes at det ifølge våre flyfoto synes som om deler av parkeringsplassene, i alle fall SPP4, langt på vei er opparbeidet. Derfor vil rekkefølgebestemmelsen neppe skape så store utfordringer i praksis. Den synes likevel å ha aktuell betydning, og må vurderes.

I utgangspunktet kan et rekkefølgekrav som det her omtalte, være lovlig. Dette fordi økt utbygging av private hytter i strandsonen kan gjøre tilgangen for andre vanskeligere, og det kan dermed sies å være en relevant og nær sammenheng mellom dette og et krav om bedre parkeringsforhold for allmennheten. Dette argumentet gjør seg imidlertid langt mindre gjeldende for tomter i felt BFF3 enn for andre hyttetomter. De ligger jo helt i utkanten av planområdet, langs en større veg, godt utenfor strandsonen.

Som det går fram av sitatet fra rettspraksis ovenfor, er det ikke tilstrekkelig for å et rekkefølgekrav at infrastrukturtiltaket anses formålstjenlig eller ønskelig. Slik vi ser det, kan den begrunnelsen som gis for kravet, vanskelig holde så langt det gjelder BFF3, slik pbl. § 12-7 skal forstås.

Etter dette foreligger det mangler ved begrunnelsene for bestemmelsene §§ 3.4 og 10.2. Det er tvil om det er grunnlag for slike bestemmelser for felt BFF3. Det innebærer at bestemmelsene må



oppeheves i alle fall for dette feltets del. Det vises til fvl. § 25, og pbl. §§ 12-7 første ledd nr. 10, foruten til hele vurderingen ovenfor.

Eierforhold til veger og parkeringsplasser

Det følger av § 5.1 i planbestemmelsene at kjørevegene (f_SKV1) og (f_SKV2) skal være «*felles for eiendommer innen planområdet (...)*».

Og ifølge § 5.2 skal parkeringsplassen f_SPP1 være «*felles for områdene BFK1-BFK7, BFT og brukere av området GF1*» [GF1 er «friområde», vår merkn.]. Det vises for øvrig til hele § 5.2.

Det anføres i klagen at hytteeierne i felt BFF3 ikke bør ha medansvar for drift av vegarealene f_SKV1 og f_SKV2. Det anføres videre at det er urimelig hvis et privat veilag skal stå for drift av offentlige parkeringsplasser. For øvrig mener klagerne at det bør gå klart fram hvem som skal eie parkeringsplassene SPP1 og SPP4.

Det bemerkes generelt at de her omtalte bestemmelsene angir om anleggene skal eies av det offentlige eller av et privat fellesskap. Det er i utgangspunktet tillatt å vedta slike bestemmelser, jf. pbl. § 12-7 første ledd nr 14.

Kommunen opplyser i den forberedende behandlingen av klagesaken, at bestemmelsene om at vegene skal være felles, dvs. i privat eie, er en videreføring av bestemmelsene i den tidligere planen. De skriver dessuten:

«De omtalte vegene i reguleringsplanen benyttes ikke som direkte adkomstveg for BFF3. Samtidig vurderer kommunedirektøren at også grunneierne i BFF3 vil ha nytte av veiene f.eks. i forbindelse med ferdsel til fots og på sykkel, gjester på besøk, kjøring til stranda, båtutsett, etc. Iht. til veglovens § 54 skal man bidra ut fra den bruken man faktisk har av vegen. Fordelingen av kostnader blir ev. opp til veilaget å vurdere.»

Statsforvalteren bemerker at reguleringen av veger eller parkeringsplasser som «*fellesareal*», på den ene siden gjør at eierne blir felles ansvarlige for drift og vedlikehold. På den andre siden får eierne bruksrett.

Loven er ikke til hinder for at det kan vedtas at veier skal være i felles privat eie i et tilfelle som det foreliggende, selv om det ikke er helt likt bruksbehov. Slik Statsforvalteren ser det, er den begrunnelsen som gis av kommunen for at vegene også skal være eid av tomteeierne i felt BFF3, rettslig forsvarlig og ikke urimelig.

Det er ikke funnet at grunner som gjør bestemmelsen ulovlig, jf. pbl. § 12-7 første ledd nr 14.

Når det gjelder bestemmelsen om eierform for parkeringsplassen SPP1 i § 5.2 første ledd, er den ikke heldig utformet. Det står at plassen skal være «*felles*» ikke bare for hytteeierne i BFK1-BFK7 og fritids- og turistbygget BFT, men også for alle «*brukere av GF1*». Det sistnevnte omfatter alle brukere av friområdet. Det gjør det uklart hvem som inngår i eierfellesskapet forutsatt at meningen er felles privat eie. Men meningen har helst vært at plassen til dels skal være offentlig. Denne bestemmelsen er derfor ikke tilstrekkelig klar, og kan derfor ikke være lovlig i dens nåværende utforming.



Der det ikke er angitt eierforhold i planen, vil det være grunneieren som er eier. Kommunen opplyser at parkeringsplassene SPP2 – SPP6 er ment å være privat eide, i samsvar med dette.

Det går fram fra § 5.2 fjerde ledd at SPP4 – SPP6 skal kunne benyttes av alle brukere av friområdet. For SPP4 gjelder at minst halvparten av plassene skal forbeholdes allmennheten, jf. § 5.2 femte ledd annet pkt. Se også § 10.2 annet ledd annet pkt. Dette er regulering av bruksrett til parkeringsplassen, som er et privatrettslig forhold.

Statsforvalteren bemerker at reguleringsplaner går ut på regulering av den fysiske arealbruken, og kan som hovedregel ikke brukes til å bestemme privatrettslige forhold. Det er likevel en hjemmel til å gjøre dette ved en bestemmelse om eierforhold, jf. pbl. § 12-7 første ledd nr 14, som omtalt ovenfor. Men dersom hjemmelen skal brukes for å bestemme at allmennheten skal ha tilgang til parkeringsplassene, må arealet reguleres til offentlig parkering.

Det vises her til veilederen om reguleringsplaner H-2531, pkt. 6.2 og 6.5.14. Det vises for øvrig til lovforarbeidene; se Ot.prp.nr.32 (2007–2008), i merknadene til § 12-7 nr. 2 og 14.

Etter dette kan ikke Statsforvalteren se annet enn at bestemmelsene i § 5.2 første og fjerde ledd, ikke har lovlig hjemmel. Dette må også få virkning for tilknyttede bestemmelser, i alle fall §§ 5.2 femte ledd annet pkt. og 10.2 annet ledd. De to sistnevnte er for øvrig noe motstridende.

Øvrige merknader

Statsforvalteren bemerker for øvrig at generelle tekniske kvalitetskrav til plankartet gis i Forskrift om kart, stedfestet informasjon, arealformål og kommunalt planregister (kart- og planforskriften), av 26.6.2009 nr 861. Plankartet skal først og fremst vise innholdet i planen og rettslige virkninger, jf. forskr. § 9. Det er ikke nærmere regler i forskriften om hvilke geografiske data som må være med. Det følger av §§ 5 og 6 at det offentlige kartgrunnlaget (DOK) brukes ved utforming av planen.

Ut ifra hva kommunen opplyser, er data for plasseringen av Orsandbekken i elevnettverkdatabasen (ELVIS elvenett, NVE), ikke nøyaktige. Men den synes å være mer nøyaktig inntegnet i kommunens eget kartverktøy. Slik Statsforvalteren ser det, ville det vært en fordel med bekken inntegnet i plankartet, for å gi mer utfyllende informasjon om hensynssonen. Det går imidlertid rimelig klart fram fra dokumentene hvor bekken ligger, ettersom det er vist i et eget kartvedlegg til flomnotatet for BFF3. Det er ikke grunnlag for å si at planen er ugyldig fordi bekken ikke er vist i plankartet.

Sammenfatning og konklusjon

Etter å ha vurdert klagernes anførsler, har Statsforvalteren kommet til at deler av bestemmelsene i planen er ugyldige. Hele planen er for øvrig ikke prøvet, jf. fvl. § 34 annet ledd.

Det er funnet at bestemmelsen i § 9.2 har en uklar formulering, sett i forhold til dens begrunnelse. Etter ordlyden gjelder et byggeforbud, som ikke er fullgodt begrunnet. Den må oppheves som ugyldig på grunn av manglende klarhet og mangelfull begrunnelse.

Videre er det funnet at bestemmelsen i § 3.4, om krav til tekniske planer før igangsettingstillatelser, går lengre enn begrunnelsen forsvare. Den må derfor oppheves.



Det er så funnet at bestemmelsen i § 5.2 første ledd, om eierforhold til parkeringsplassen SPP1, ikke er lovlig slik den nå er utformet, jf. pbl. § 12-7 første ledd nr 14.

Dernest er bestemmelsen i § 5.2 fjerde ledd om bruksrett for allmennheten i plassene SPP4 – SPP6, ikke lovlig, slik den står. Det får også virkning for tilknyttede bestemmelser, i alle fall for §§ 5.2 femte ledd annet pkt. og 10.2 annet ledd.

Det er dessuten funnet at rekkefølgekrav for utbygging av infrastruktur i § 10.2 annet ledd, mangler en forsvarlig begrunnelse så langt det gjelder felt BFF3. Det vises til pbl. § 12-7 første ledd nr 10 og dennes innhold, som fastslått i rettspraksis. Bestemmelsen må oppheves for felt BFF3s del.

Det er for øvrig ikke funnet ugyldighetsgrunner så langt bestemmelsen om høyde i § 4.1.3, er prøvet. Det er videre funnet at bestemmelsen i § 5.1, om eierforhold til interne vegger i planområdet, kan forsvares ut ifra begrunnelsen som gis.

Bestemmelsene som har manglende rettslig grunnlag, må oppheves som ugyldige. Ved opphevelse av bestemmelsen til faresonen for flom, § 9.2, vil det bli tilbake en uavklart innsigelse for felt BFF3. Planen må derfor oppheves for hele det feltet. Det vises øvrig til pbl. § 12-12 annet ledd annet pkt.

Ved opphevelse av bestemmelsene om at p-plassene innen SPP1 og SPP4 - SPP6 dels skal være til bruk for allmennheten, får det virkning for parkeringsreguleringen der som sådan. Det synes videre å ha vært en forutsetning for planen bl.a. å sikre offentlig tilgjengelige p-plasser til friområdene og havnen, m.v. For områdene med frittliggende hytter, BFF1 – BFF18, skal parkering skje på egen tomt, jf. § 3.8. Men det gjelder også at p-plassene SPP4 – SPP6 skal opparbeides før nye hytter kan få brukstillatelse, jf. § 10.2 annet ledd.

Dette må innebære at de ugyldighetsgrunner som er funnet for reguleringen av p-plassene, også får virkning for reguleringen av arealer for frittliggende fritidsbebyggelse, konsentrert fritidsbebyggelse, fritids- og turistformål og friområdet. Selv om det isolert sett kun er deler av planen det er feil ved, får det altså virkning for større områder. Det riktige i en slik situasjon må være å oppheve planvedtaket som sådant.

Kommunen bes følge opp manglene ved planen. Dette vil for flere av bestemmelsene kunne skje ved justeringer av ordlydene. Det må foretas en avklaring med NVE når det gjelder bestemmelsen i hensynssonen for flom.

Det vises for øvrig til hele vurderingen ovenfor.

Spørsmål om videre saksgang må rettes til kommunen.

Det fattes heretter følgende



vedtak:

Frosta kommunes vedtak av 27.2.2024, av reguleringsplan for Hytteområde Vigtil og Frosta brygge, oppheves.

Kommunens bes følge opp saken videre.

Statsforvalterens vedtak er endelig og kan ikke påklages videre i forvaltningen, jf. fvl. § 28.

Med hilsen

Kjetil Ollestad (e.f.)
Leder for juridisk seksjon
Kommunal- og justisavdelingen

Henrik Øvrebø
seniorrådgiver
Kommunal- og justisavdelingen

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:
Liv Senneset
Jan Petter Evjen