



Advokatfirmaet Finn AS
Postboks 265
9483 HARSTAD

Deres ref.:

Vår ref.:

20/541 - 61 / JAST

Dato:

18.10.2021

Reguleringsplan sentrumsgata, Evenskjer sentrum - Klagebehandling av vedtak

Det vises til brev datert 14.10.21.

Brevet vil bli ettersendt som en del av saksutredningen til Kommunestyret foran deres behandling av saken.

Det kan for oss virke som om at saker og ulike prosesser blandes noe sammen, og Tjeldsund kommune (heretter; TK) finner derfor behov for å presisere forhold i denne saken.

Slik vi vurderer det, forholder dere dere til to ulike saker/prosesser:

- Saken om ny reguleringsplan for sentrum
- Saken knyttet til å finne midlertidige løsninger på an uforløst del av reguleringsplanen fra 2009

Saken om ny reguleringsplan for sentrum og den kommende behandlingen av innkomne klager i denne, tas ikke opp her siden den er gjenstand for behandling i kommunestyret i Tjeldsund.

Det vi mener er *den andre saken* mener likevel vi trenger å belyses for å kunne holdes adskilt fra reguleringsplanen - denne saken og denne prosessen er ikke et tema i den nevnte behandlingen Kommunestyret skal gjøre.

Selv om begge sakene kan sies å omfatte spørsmål omfatter trafikkikkerhet og parkering, så mener TK det er svært viktig at disse holdes tydelig adskilt.

Epostene du henviser til (jfr; kommunikasjonen med daværende Skånland kommune) er en del av en prosess knyttet til fullføringen av reguleringsplanen fra 2009 – i praksis arbeidet med å legge til grunn noe som kunne gi bygningene ferdigattest iht Plan- og bygningslovens bestemmelser, et arbeid som ble komplisert fordi utbygger valgte å ikke fullføre uteområdet – parkeringsplasser og avgrensing mot FV.

Dette er en annen formell prosess, og TK anser ikke denne prosessen å være en formell del av prosessen med den nye reguleringsplanen.

Problematikk knyttet til gjennomføring av reguleringsplan fra 2009.

Reguleringen som ble gjennomført og iverksatt/vedtatt i 2009, var basert på regulantens behov – denne regulanten var *ikke* daværende Skånland kommune, men representanter for utbyggingen av (slik vi forstår det) i praksis som en tilrettelegging for Coop Prix.

Reguleringsplanen fra 2009 – herunder utkast og endelig vedtatt plan – er utarbeidet av *søker* utfra et behov som *søker* da hadde. Daværende ansvarlig søker for planarbeidet – Hålogaland Plankontor A/S – initierte dette arbeidet for å legge til rette for den utbyggingen som var ønskelig, planlagt, og senere ble gjennomført.

Det er riktig at parkeringsplasser *er* et komplisert forhold i denne saken. Så er det også viktig å få fram at intensjonene og vedtaket i den opprinnelige planen som ble utarbeidet, la opp til ikke mindre enn 62 parkeringsplasser (se vedlagt vedtatt plan ID 5412_200903) – antall og plassering var daværende regulantens ønske, og dette ble vedtatt (det legges til at denne senere er justert etter *søknad* fra eiere for å legge bedre til rette for varemottaket mot Nord).

I denne planen fra 2009 finner en også en klar og tydelig avgrensing mot veg – i tråd med det en finner i det nye forslaget til regulering. Denne tydelig avgrensing mot veg ble aldri etablert.

Den «andre prosessen»

Så er partene kjent med – her menes både daværende og nåværende eiere av Evenskjer bygg A/S – at denne planen ikke er fulgt opp i ettertid utfra intensjonen om parkeringsareal til bedriftene. Vi legger her til at TK ville være overrasket om partene (jfr; deres klient som eier av Evenskjer Bygg A/S) ikke er kjent med, og ikke var kjent med dette da Evenskjer Bygg A/S skiftet eiere.

Daværende Skånland kommune, og nåværende Tjeldsund kommune har helt siden den private reguleringsplanen ble vedtatt i 2009, forøkt å få fullført utbyggingen med å trafikksikre arealene utenfor bygningsmassen til Evenskjer Bygg A/S – uten hell. Det forelå manglende ferdigattest på bygningsmassen, og vi så (og ser) at de trafikale forholdene utenfor tidvis er uakseptable. Dette forsøkte kommunen å få løst gjennom en fullføring av reguleringsplanen fra hjemmelshavere uten å lykkes.

Det har vært langvarig prosess spesielt fra daværende Skånland kommune om å få den planlagte reguleringen gjennomført for å trafikksikre sentrale deler av sentrum. Prosessen ovenfor eiere/hjemmelshavere kan dokumenteres, og har ikke medført løsning.

Denne manglende avgrensingen mot fylkesvei og kommunens forsøkt på å få denne delen av utbyggingen ferdigstillet, *er den andre prosessen*, som TK mener det er viktig og ikke blande inn i den formelle prosessen den nye reguleringen er i.

Vi ser de møtene referatene/epostene du medtar stammer fra i den konteksten – det omfatter den andre prosessen - ikke som en del av det pålagte medvirkningsarbeidet i sammenheng med den nye reguleringsplanen, en prosess medvirkning som vi gjentar vil bli behandlet av Kommunestyret.

Av de epostene du vedlegger, framkommer det at kommunen er i ferd med å utarbeide en ny reguleringsplan.

Dette arbeidet må være førende, og framkommer også i sammenheng med at alternative og diskuterte mulige løsninger, defineres som *midlertidige*. Møtene synliggjør med andre ord ingen permanente løsninger, og derav ingen løsninger som noen kan se for seg skulle overføres ny regulering «automatisk».

Dette til denne epostkommunikasjonen relevans i den konteksten du setter den i (jfr; de formelle forhold knyttet til gjennomføringen av en ny reguleringsplan).

Så kan vi ikke på det nåværende tidspunktet dokumentere tilsvar på hva kommunen mener om det framlagte forslaget som skal være sendt.

Det framkommer av de vedlagte epostene og de understrekninger/uthevninger som er gjort, ingen forpliktelser fra kommunen utover at vi skal *vurdere* mulige løsninger, herunder vurderer også vurderingen av anleggsbidrag. Det foreligger imidlertid ingen avtale slik vi ser det. Dersom vi her tar feil, ber vi om at denne i tilfelle oversendes Tjeldsund kommune snarest.

Møtene og epostene disse dokumenterer slik vi ser det, synliggjør i så måte ligger det uforløste kravet i den reguleringsplanen som allerede var godkjent, som ikke er oppfylt.

Dette kravet til trafikal løsning, er på mange måter kritisk i det aktuelle området, og anses videreført inn i det nye forslaget til regulering.

I så måte kan vi si at begge planene (jfr; både den nye som er i prosess og den fra 2009) har sitt utgangspunkt i at trafikksikkerheten gjennom sentrum, er for dårlig, og at denne skal rettes opp – bli mer forutsigbar og trygg. Dette er tilsynelatende alle enige i.

Tjeldsund kommune beklager at dette forholdet ikke er rettet opp av tidligere regulant/hjemmelshaver gjennom de åra som har gått, men det fratår ikke oss det faktum at de trafikale forholdene i sentrum nå må gjøres noe med.

Vi understreker igjen at denne «nye sentrumsreguleringen» som det er innkommet klage på, i all hovedsak baserer seg på den tidligere planen fra 2009 – som var utført av på vegne av (dog) tidligere eiere av området.

Detaljer i deres vedlagte vedlegg:

Som sagt; Forhold i ditt brev som knyttet til ny regulerings sak, vil være gjenstand for kommunestyrets vurdering, men vi skal forsøke å kommentere de forholdene vi relaterer til *den andre prosessen*, og som derav ikke går på en konkret vurdering av hvorvidt kommunen har opprettholdt sin medvirkningsplikt eller ikke.

Med henvisning til dine vedlegg:

Understreking 1 epost datert 161019:

«Kubera uttrykte at det er vanskelig foreslå konkret løsning når man ikke vet hvordan kommunens sentrumsprosjekt vil se ut».

Dette er en mening fra parten – det var imidlertid ingen tvil om hva rammene for hva som måtte gjøres var fordi dette er påpekt gjentatte ganger da kommunen observerte at reguleringsplanen fra 2009 ikke ble gjennomført, og at dette var negativt for trafikksikkerheten.

Forholdene til da gjeldende reguleringsplanen lå fast og var kommunens utgangspunkt.

Understreking 2 epost datert 161019:

«Coop ønsker gode forhold for å drifte sin butikk og imøteser en trafikksikker løsning. Helst med både inn- og utkjøring til kundeparkeringen. Beate Nemeth foreslo anleggsbidrag som en mulig løsning på bygningsmyndighetens krav om ferdigstillelse av uteområdene».

Dette er riktig og et ønske. Referatet sier ingenting om hvordan dette tenkes løst utover den løsningen som allerede foreligger i den da gjeldende planen.

Tjeldsund kommune ønsker også å understreke at Coop Nord SA sin etablering i sentrum, er viktig for kommunen og Evenskjer. Vi håper ikke behovet for å trafikksikre sentrum stiller dette i tvil.

Understreking 3 epost datert 161019:

«Skånland kommune uttalte at anleggsbidrag og midlertidig sikring mot fylkesveien trolig vil være en akseptabel løsning for kommunen - og at det kan være grunnlag for å utstede ferdigattest på en slik løsning. Dette under forutsetning av at tiltakshaver/eier får aksept for slik løsning fra Statens vegvesen».

Det er viktig å rekapitulere bakteppet for dette møtet; Evenskjer Bygg A/S har et forretningsbygg i sentrum av Evenskjer med problematiske trafikk-/parkeringsforhold, som ikke har gyldig ferdigattest.

Dette er en annen sak enn saken knyttet til ny regulering av sentrum.

Referatet inngir ingen avgjørelse. Vi sier ikke vi «skal», vi åpner oppå for at det «kan». Statens Vegvesen er for øvrig ikke lengre er forvalter av FV 825, og veieier som er Troms og Finnmark fylkeskommune, har uttalt seg i sammenheng med den nye planen som er utarbeidet.

Understreking 4 epost datert 161019:

«Elin Johanne Kristoffersen orienterte om kommunens planlagte detaljregulering av sentrumsgata, som nå er i en konseptfase. Første utkast til løsning blir ferdigstilt ca. ved utgangen av oktober, da går vi over i en dialogfase. Det legges opp til bred medvirkning i planprosessen, og utkastet vil bli presentert for alle interessenter før formelt planvarsel sendes ut».

Her viser til den saksutredningen som skal legges til grunn for kommunestyret, men vi understreker igjen at dette dreier seg om to ulike saker. Møtet referatet er skrevet utfra, er på en sak knyttet til mangelen på ferdigattest for et bygg, og mulige løsninger for å sikre trafikale løsninger som manglet innenfor en vedtatt plan.

Punktet skal fra kommunes side leses i sammenheng med dette, og det er ikke grunnlag for å si at dette møtet er en del av den planprosessen vi da hadde startet. Forholdet til medvirkningen i denne behandles av kommunestyret.

Understreking 5 epost datert 161019:

«Det ble avtalt at tiltakshaver/eier sender over et forslag til midlertidig løsning i påvente av at helhetlig sentrumsprosjekt realiseres. Det bes også om at forslaget om anleggsbidrag konkretiseres».

Dette stemmer. Dersom dette skal sees i lys av den helhetlige reguleringsplanen, er en annen ting – Tjeldsund kommune forholder seg også her til at det dreier seg om to ulike saker, og at begge sakene krever sin oppfølging. Så kan det diskuteres hvorvidt vi skulle kommunisert videre hvorvidt en midlertidig løsning var aktuelt for Tjeldsund kommune. Men, tilbake til vårt ståsted – vi forholder oss til at dette er to like saker der den eposten du viser til var et referat fra et møte som hadde en annen bakgrunn enn utarbeidelse av ny reguleringsplan for sentrum. Hadde en slik løsning vært effektivt, ville det uansett ha dreid seg om en *midlertidig* løsning som var uten garanti å kunne vedvare etter at en permanent løsning ble vedtatt.

Understreking 5 epost datert 181119:

«Vi har satt opp et internt møte her 22/11 for å vurdere forslaget, så gir vi dere tilbakemelding så snart som mulig etter dette møtet».

Dette er igjen riktig, men det relateres til en midlertidig løsning i en sak som ikke gjelder den nye reguleringsplanen.

Dersom det ikke er gitt noen form for tilbakemeldinger på dette, så er dette et midlertidig tiltak som ikke kan sees i lys av det arbeidet som nå planlegges. Hadde dette tiltaket vært gjennomført, ville dette vært fjernet til fordel for en permanent løsning.

Innspill fra AMB Arkitekter datert 050520 og Hinnstein A/S datert 050520, er en del av den prosessen som skal behandles av kommunestyret, og kommenteres ikke her. Disse framkommer også av vedlagte planbeskrivelse.

Trafikksikkerhetsperspektivet gjennom planer i sentrum:

I forhold til trafikksikkerhet, er det riktig å understreke at kommunen i all tilsvarende planlegging langs, på og i (dette tilfellet) fylkesvei, er underlagt strenge krav og standarder for veiutforming.

Vegnormalen setter klare krav til veger og gaters linjeføring og tverrprofil, samt krav til kryss og avkjørsler, løsninger for gående og syklende, kollektivanlegg for buss, vegbelysning og vegens sideanlegg.

Hensynet til trafikksikkerhet er viktig, og en regulant må alltid ha en tett dialog med veieier og andre sektormyndigheter, slik det har vært tilfelle i alle planene som er lagt for denne delen av sentrum - også den planen som ble gjennomført på privat initiativ i 2009.

Avslutningsvis:

Deres brev vil bli lagt ved til Kommunestyrets behandling, og forhold som skal/kan relateres til prosessen med den nye reguleringsplanen – herunder medvirkningsprosessen - vil bli behandlet av kommunestyret.

Klagebehandlingen må og skal baseres på hva som er gjort i denne prosessen.

Vi ber om forståelse for at deres brev datert 141021 utfra administrasjonens vurdering baserer seg på forhold knyttet til en annen prosess – en annen sak. Den kan ikke «blandes inn» i prosessen med den nye reguleringsplanen.

Vi legger til at uansett utfall i saken, vil en igangsettelse av utbedringen av trafikksikkerhet for brukere i sentrum av Evenskjer, bli utsatt inntil saken er endelig avgjort.

Med hilsen

Torbjørn Simonsen
rådmann

Jan Egil Strand
enhetsleder

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Vedlegg

2020-10-07 Sentrumsgata Evenskjer_PLANBESKRIVELSE_planID 541(36735) (L)(46427)
Coop Prix_20130822_00011

Mottakere

Advokatfirmaet Finn AS	Postboks 265	9483	HARSTAD
Coop Nord Sa	Postboks 6152	9291	TROMSØ
Embark AS	Pilestredet 73	0354	OSLO
Hinnstein AS	Postboks 563	9485	HARSTAD