

Fylkesmannen i Hordaland  
Postboks 7310  
5020 Bergen

Fremsendt gjennom:

Masfjorden kommune  
Austfjordvegen 2724  
5981 Masfjordnes

Vår referanse: 10011202/1

Bergen, 9. september 2016

## **KLAGE PÅ VEDTAK OM BYGGE- OG DELEFORBUD DERES REF: 16/512 – 16/4374**

### **1 INNLEDNING**

Vi representerer Odin Utbygging AS (**Odin Utbygging**).

Det vises til Masfjorden kommunes formannskaps vedtak av 9. juni 2016 vedrørende fristforlengelse av bygge- og deleforbud på Duesundøy og i Masfjordnes (heretter kalt "vedtaket").

På vegne av Odin Utbygging påklages vedtaket.

Odin Utbygging, som er en av de berørte grunneierne, ble først orientert om vedtaket ved kommunens brev av 23. august 2016, og gitt en klagefrist på 3 uker i samsvar med forvaltningsloven § 29, med fristutløp 13. september 2016. Klagen er således rettidig inngitt.

Vedtaket påklages både på prosessuelt og på materielt grunnlag, idet Masfjorden kommune (**Kommunen**) ikke har overholdt sin varslingsplikt etter forvaltningsloven § 16 (jf pkt 2.2 nedenfor), eller hatt hjemmel til å fatte vedtak om fristforlengelse av bygge- og deleforbudet (jf pkt 2.3).

### **2 GRUNNLAGET FOR KLAGEN**

#### **2.1 Sakens faktiske sider**

Kommunen inngikk 14. januar 2004 en utbyggingsavtale med Odin Utbygging (tidligere Reknes Byggjeverer LL) for utbygging av Duesundøy. Som en videreføring og supplering av denne avtalen, inngikk Kommunen 20. desember 2006 en kjøpekontrakt med Odin

ADVOKATFIRMAET  
THOMMESSEN AS

Foretaksregisteret  
NO 957 423 248 MVA  
thommessen.no

OSLO  
Haakon Vlls gate 10  
Postboks 1484 Vika  
NO-0116 Oslo  
T +47 23 11 11 11  
F +47 23 11 10 10

BERGEN  
Vestre Strømkaien 7  
Postboks 43 Nygårdstangen  
NO-5838 Bergen  
T +47 55 30 61 00  
F +47 55 30 61 01

LONDON  
42 New Broad Street  
GB-London EC2M 1JD  
T +44 207 920 3090  
F +44 207 920 3099

Utbygging (ved Reknes Byggjevarer LL) for deler av gnr 18 bnr 9 på Duesundøya. Det vises til

Bilag 1: Kjøpekontrakt for deler av gnr 18 bnr 9, Duesund i Masfjorden kommune, datert 20. desember 2006

12. juni 2012 vedtok Kommunen et bygge- og deleforbud, jf plan og bygningsloven § 13-1, for deler av det området som var en del av utbyggings- og kjøpsavtalen med Odin Utbygging. Bakgrunnen for vedtaket om bygge- og deleforbud var at Kommunen ville tilrettelegge for bygging av bro mellom Duesundøy og Masfjordnes, og ønsket å hindre at eventuelt nye tiltak ble satt i gang i strid med det kommunen ønsket å realisere. Det vises til

Bilag 2: Vedtak om bygge- og deleforbud datert 12. juni 2012

Som grunneier var Odin Utbygging part i saken jf forvaltningsloven § 2 bokstav e. Odin Utbygging ble imidlertid ikke oppført som part i Kommunens liste over sakens parter, jf vedtaket av 12. juni 2012.

Odin Utbygging ble, via utenforstående og ved en tilfældighet, kjent med at de ikke er oppført som part i saken, og varslet Kommunen om denne feilen. Det vises til

Bilag 3: Brev fra Odin Utbygging v/styreleder Karstein Rød og daglig leder og styremedlem Egil Sagstad til Masfjorden kommune, datert 23. januar 2013

Ettersom Odin Utbygging ikke var oppført som part i saken, ble deres partsrettigheter – herunder forhåndsvarsling og klageadgang – etter forvaltningsloven heller ikke ivaretatt den gangen. Odin Utbygging AS valgte imidlertid å ikke forfølge dette videre etter oppfølgende dialog med kommunen.

Et vedtak om bygge- og deleforbud er gyldig i 4 år jf plan- og bygningsloven § 13-2, hvilket innebærer at Kommunens vedtak i utgangspunktet var gyldig frem til 12. juni 2016.

Ved utgangen av bygge- og deleforbudets gyldighet, hadde Kommunen enda ikke ferdigstilt (eller påbegynt det konkrete) reguleringsplanarbeidet. 9. juni 2016 ble det derfor fattet vedtak om forlengelse av bygge- og deleforbudet jf plan- og bygningsloven § 13-3. Bygge- og deleforbudet ble forlenget til 31. desember 2017.

Vedtaket om forlengelse av bygge- og deleforbudet er et enkeltvedtak jf forvaltningsloven § 2 bokstav b jf bokstav a, hvilket innebærer at Odin Utbygging – som part – skal forhåndsvarsles jf forvaltningsloven § 16. I likhet med situasjonen ved vedtakelse av bygge- og deleforbud i 2012, overholdt imidlertid Kommunen heller ikke ved *forlengelsen* av bygge- og deleforbudet sin grunnleggende plikt til å forhåndsvarsle selskapet. Dette til tross for at kommunen åpenbart var kjent med at Odin Utbygging AS var part, og med betydelige eier- og utviklingsinteresser i det aktuelle området.

Også denne gang ble Odin Utvikling AS kjent med inngrepet – forlengelsen av bygge- og deleforbudet – *ved en ren tilfældighet*:

28. juni 2016 sendte Odin Utbygging epost med forespørsel om bekreftelse på at utbygging av Duesundøy kan utvikles videre, da det er gått fire år siden vedtak om bygge- og deleforbud ble fattet. Det vises til

Bilag 4: Epost fra Karstein Rød, styreleder i Odin Utbygging, til Masfjorden kommune, datert 28. juni 2016

Odin Utbygging mottok ikke svar på denne posten, og sendte derfor en ny epost med påminnelse om forespørselen.

Bilag 5: Epost fra Karstein Rød, styreleder i Odin Utbygging, til Masfjorden kommune, datert 15. august 2016

Kommunen beklaget at Odin Utbygging – som part – ikke hadde fått tilsendt vedtaket av 9. juni 2016. Det vises til

Bilag 6: Epost fra Roald Kvingedal, assisterende rådmann i Masfjorden kommune til Karstein Rød, styreleder i Odin Utbygging, datert 23. august 2016

I eposten av 23. august 2016 gis Odin Utbygging en klagefrist på tre uker fra underretning om vedtaket jf forvaltningsloven § 29.

## 2.2 Sakens rettslige sider

### 2.2.1 Manglende forhåndsvarsel, jf forvaltningsloven § 16

Det anføres for det første at Kommunens vedtak av 9. juni 2016 er ugyldig på grunn av saksbehandlingsfeil i form av manglende forhåndsvarsel, jf forvaltningsloven § 16.

Det fremgår av plan- og bygningsloven § 1-9 at forvaltningslovens regler om saksbehandling kommer til anvendelse ved behandling av saker etter plan og bygningsloven, med mindre annet er særskilt fastsatt i plan- og bygningsloven. For det foreliggende spørsmålet er ikke annet særskilt fastsatt i plan- og bygningsloven.

Det fremgår av forvaltningsloven § 16 første ledd første setning at:

*"Part som ikke allerede ved søknad eller på annen måte har uttalt seg i saken, skal varsles før vedtak treffes og gis høve til å uttale seg innen en nærmere angitt frist."*

Odin Utbygging er en "part som ikke allerede ved søknad eller på annen måte har uttalt seg i saken [om forlengelse av bygge- og deleforbudet]". Etter forvaltningsloven § 16 har følgelig Kommunen en plikt til å gi forhåndsvarsel før vedtak om forlengelse av bygge- og deleforbudet blir truffet. Kommunen har ikke overholdt sin varslingsplikt etter forvaltningsloven § 16.

Virkingen av saksbehandlingsfeil reguleres av forvaltningsloven § 41:

*"Er reglene om behandlingsmåten i denne lov eller forskrifter gitt i medhold av loven ikke overholdt ved behandlingen av en sak som gjelder enkeltvedtak, er vedtaket likevel gyldig når det er grunn til å regne med at feilen ikke kan ha virket bestemmende på vedtakets innhold."*

Utgangspunktet etter forvaltningsloven § 41 er følgelig at saksbehandlingsfeil leder til ugyldighet, men dersom det er "grunn til å regne med at feilen ikke kan ha virket bestemmende på vedtakets innhold" er vedtaket likevel gyldig.

Hvilken grad av sannsynlighet som kreves for å konkludere med at feilen kan ha virket bestemmende på vedtakets innhold, omtales i rettspraksis:

*"I dette ligger ikke et krav om sannsynlighetsovervekt for at feilen har fått betydning. Det er tilstrekkelig med en ikke helt fjerntliggende mulighet."*<sup>1</sup>

Det må følgelig vurderes om det foreligger en ikke helt fjerntliggende mulighet for at den manglende forhåndsvarslingen overfor Odin Utbygging kan ha virket bestemmende på Kommunens vedtak om fristforlengelse av bygge- og deleforbudet.

Formålet med forhåndsvarsling omtales på følgende måte i juridisk litteratur:

*"Ut fra formålet med varslingsregelen i § 16, sett i sammenheng med forvaltningens ansvar for sakens utredning etter § 17 første ledd, må parten få en reell mulighet til å korrigere feil og skjevheter i saksgrunnlaget og gis en reell mulighet til å påvirke den vurdering sakens utfall vil avhenge av."*<sup>2</sup>

Reglene om forhåndsvarsling bygger følgelig på retten til kontradiksjon, som er et helt *sentralt* element i den prosessuelle rettssikkerhet for parten. I den foreliggende sak har ikke Odin Utbygging fått en reell mulighet til å påvirke vedtaket om fristforlengelse av bygge- og deleforbudet av 9. juni 2016. Etersom Odin Utbygging, som grunneier og utbygger, har sterke interesser knyttet til sakens utfall, samt at det er brudd på en helt grunnleggende prosessuell regel, taler det for at "det er grunn til å regne med" at det manglende forhåndsvarslet "kan ha virket bestemmende" for kommunens vedtak om forlengelse av bygge- og deleforbudet.

Sakens utfall, hvorvidt det kan fattes vedtak om forlengelse av bygge- og deleforbud, beror på en vurdering av om det er tale om "særlige tilfeller" jf plan- og bygningsloven § 13-3. Om denne vurderingen har sivilombudsmannen uttalt at det må foretas en konkret og skjønnsmessig helhetsvurdering med sikte på å avklare behovet for å forlenge forbudet, veid opp mot den enkeltes interesser i å få bygge mv.<sup>3</sup>

En forlengelse av bygge- og deleforbudet har store økonomiske konsekvenser for Odin Utbygging, og det er derfor på det rene at Odin Utbyggings interesser er sentrale i vurderingen av om fristforlengelse skal gis. Da Odin Utbyggings interesser er sentrale i vurderingen av fristforlengelse, og disse interessene ikke er i hensyntatt i vurderingen, taler det for at "det er grunn til å regne med" at det manglende forhåndsvarslet "kan ha virket bestemmende" for Kommunens vedtak om forlengelse av bygge- og deleforbudet.

Det er følgelig grunnlag for å konkludere med at det foreligger en ikke helt fjerntliggende mulighet for at den manglende forhåndsvarslingen overfor Odin Utbygging kan ha virket bestemmende på Kommunens vedtak om fristforlengelse av bygge- og deleforbudet.

<sup>1</sup> Rt. 2009 s. 661, avsnitt 71.

<sup>2</sup> Kommentar til forvaltningsloven § 16, Rettsdata.no.

<sup>3</sup> SOMB-2006-70 (2006 s. 274) på s. 277.

Kommunens vedtak av 9. juni 2016 er på denne bakgrunn ugyldig på grunn av saksbehandlingsfeil i form av manglende forhåndsvarsel. Dette innebærer at vedtaket om forlengelse skal oppheves. I den samlede vurdering er det også relevant at kommunens opptreden må betegnes som kritikkverdig, og at vedtaket heller ikke var gjenstand for tilstrekkelig utredning før vedtak ble fattet, jf forvaltningsloven § 17 – hvilket i seg selv er grunnlag for opphevelse.

### 2.2.2 Det foreligger ikke "særlige tilfeller", jf plan- og bygningsloven § 13-3

Det anføres for det andre at vedtaket uansett er ugyldig på materielt grunnlag, jf plan- og bygningsloven § 13-3.

Plan- og bygningsloven § 13-3 hjemler Kommunens adgang til å fatte vedtak om fristforlengelse av et bygge- og deleforbud:

*"Kommunen kan i særlige tilfeller forlenge fristen. Vedtak må treffes innen fristens utløp."*

Ordlyden "særlige forhold" tilsier at det må foreligge kvalifiserte og spesielle omstendigheter. En slik forståelse støttes av uttalelser av Sivilombudsmannen<sup>4</sup>:

*"Bestemmelsens ordlyd indikerer at dette skal være en unntaksregel. Forarbeidene [...] bidrar etter det jeg kan se ikke til å klarlegge bestemmelsens nærmere innhold. Formålet med adgangen til å forlenge forbudsperioden må antas å være det samme som for første gangs nedleggelse; å gi reguleringsmyndighetene (ytterligere) tid til å vurdere den fremtidige arealdisponeringen i området uten å måtte innvilge søknader som vil kunne vanskeliggjøre det fremtidige reguleringsarbeidet. Lovens system tilsier imidlertid at en forlengelse av bygge- og deleforbudet ikke skal være en kurant sak. Kravet for å nedlegge et førstegangs bygge- og deleforbud er satt svært beskjedent, men er til gjengjeld tidsbegrenset. Jeg antar at lovens forutsetning her må være at det ønsket om (om-)regulering som har begrunnet det midlertidige forbudet, lar seg fullføre – og i hvert fall påbegynne – innen utløpet av toårsperioden [i dag fireårsperioden jf plan- og bygningsloven § 13-1, og derav desto større grunn til at arbeidet skal ferdigstilles innen den opprinnelige fristen]."*<sup>5</sup> (våre understrekninger).

Som begrunnelse for fristforlengelse peker Kommunen på at "reguleringsplanarbeidet har teke meir tid enn planlagt i planprogrammet, og ein av grunnane til det har vore at det har vore naudsynt med fleire avklaringar med Hordaland fylkeskommune, som forvaltar fylkesvegane, samt Statens Vegvesen som sit med brukskompetansen (mellom anna fordi Vegdirektoratet skal godkjenne alle brutyper før dei vert bygd." Det følger vidare at "Masfjorden kommune har difor i både 2014 og heile 2015 arbeida aktivt for å få på plass rammene for reguleringsarbeidet."

<sup>4</sup> Sivilombudsmannens uttalelser knytter seg riktignok til ordlyden "særlige tilfeller" i plan- og bygningsloven av 1985 § 33 femte ledd. Det fremgår imidlertid av forarbeidene til plan- og bygningsloven av 2008 at § 13-3 første ledd "tilsvarer femte ledd i gjeldende § 33" jf. Ot. prp. nr. 32 (2007-2008) på s. 239. Uttalelsen har følgelig overføringsverdi til det foreliggende tilfellet.

<sup>5</sup> SOMB-2006-70 (2006 s. 274) på s. 277. Mine uthevninger.

Det gjøres gjeldende at dette ikke utgjør kvalifiserte og spesielle omstendigheter; tvert om viser begrunnelsen at det er tale om sedvanlige og ikke minst påregnelige forhold knyttet til enhver planprosess. Sagt på en annen måte; det er ikke pekt på noen omstendigheter som kan begrunne anvendelsen av den helt spesielle unntaksregelen om forlengelse av bygge- og deleforbudet. Å akseptere en enkel henvisning til behovet for "avklaringar" ville være i strid med lovgivers uttrykkelige forutsetninger om anvendelsen av regelen.

Dette *må i alle fall* gjelde når bygge- og deleforbudet trådte i kraft allerede i 2012, og det fremgår av kommunens begrunnelse at kommunen kun har jobbet "aktivt" i 2014 og 2015.

Vi minner om at den tidligere bestemmelse, som påpekt av Sivilombudsmannen, innebar at forbudet var avgrenset til 2 år, og det ligger en utvetydig forutsetning ved innføring av lengre tidsramme på 4 år, at det må foreligge helt spesielle omstendigheter for å forlenge utover denne tidsrammen og at det kreves høy grad av aktivitet gjennom hele den fireårsperiode som opprinnelig ble fastsatt.

Når man tar i betraktning at inngrepet er vesentlig og svært tyngende svikter Kommunens begrunnelse og lovens vilkår for forlengelse er etter dette ikke oppfylt.

### 3 AVSLUTTENDE BEMERKNINGER

Som det fremgår ovenfor lider vedtaket av klare brudd på helt sentrale saksbehandlingsregler som skal sikre nødvendig kontradiksjon, til tross for at det er tale om et betydelig inngrep overfor den private part. Saksbehandlingsfeilen skal lede til opphevelse.

Under alle omstendighet foreligger ikke hjemmel for forlengelse av bygge- og deleforbudet.

På bakgrunn av ovennevnte ber vi om at Kommunens vedtak av 9. juni 2016 oppheves.

For det tilfelle at Kommunen ikke opphever eller omgjør av eget tiltak, bes klagen oversendt til Fylkesmannen i Hordaland for videre klagebehandling. Vi ber i den forbindelse om at kopi av oversendelse sendes hit.

Det tas forbehold om ytterligere bevis og anførsler.

Med vennlig hilsen  
Advokatfirmaet Thommessen AS



for

Kenneth Steffensen  
Advokat (H)

IVAR STRANDENES  
Advokat

**KJØPEKONTRAKT FOR DELAR AV GNR. 18, BNR. 9, DUESUND I  
MASFJORDEN KOMMUNE**  
(Godkjent av kommunestyret i Masfjorden 20.12.2006)

Partar: Masfjorden kommune, heretter kalla seljaren  
Reknes Byggjevarer L.L, heretter kalla kjøparen

Partane viser til utbyggingsavtale mellom dei datert 14. januar 2004. Denne kjøpekontrakten er ei vidareføring og supplerer av utbyggingsavtalen, og byggjer på innhaldet i denne.

Utbyggingsavtalen følgjer som vedlegg til kjøpekontrakten, jfr. vedlegg 1.

1. Seljaren overdreg den del av eigeodomen gnr. 18, bnr. 9, Duesund i Masfjorden kommune, som i reguleringsplan godkjent i kommunestyret 22. juni 2006 er regulert til bustadføremål, fritidsbustader, naust, småbåthamn, fellesvegar og fellesareal. Eigeodomen er vist på vedlagte kart i M=1:5000, dagsett.....og stempla Masfjorden kommune, jfr. vedlegg 2.
2. På bakgrunn av reguleringsplanen, kjøper Reknes Byggjevarer følgjande tomtar:

24 einebustadtomtar, kvar på 1,1 daa. Pris kr 0,50 pr kvm	Totalt kr 13 200.-
6 tomtar til tomannsbustader, kvar på 1,4 daa. Pris kr 0,50 pr kvm.	Totalt kr 4 200.-
2 tomtar til fleirmannsbustader, kvar på 3 daa. Pris kr 0,50 pr kvm.	Totalt kr 3 000.-
25 hyttetomtar, kvar på 1 daa. Pris kr 1.- pr. kvm.	Totalt kr 25 000.-
Naustområde til hus, samla 6 daa. Pris kr 1.- pr kvm	Totalt kr 6000.-
Naustområde til hytter, samla 3 daa. Pris kr 1.- pr kvm.	Totalt kr 3000.-
Areal til båthamn på 3 daa. Pris kr 1.- pr. kvm.	Totalt kr 3000.-
Areal til fellesvegar og fellesareal(leik og friområde)samla ca 35 daa Pris kr 1.- pr. kvm	Totalt kr 35 000.-
Samla kjøpesum	<div style="border-top: 1px dotted black; display: inline-block; width: 100px;"></div> <b>Kr 92 400</b>

Kjøpar har tidlegare innbetalt kr 100 000.- som a-kontosum til seljar. Endeleg sum for kjøpet vert fastsett etter at kartforretning er halden, og nøyaktige arealmål ligg føre.

3. Sidan tomtene m.v. ikkje kan overskøytast frå seljar til kjøpar før dei har fått eigne bnr. etter ei kartforretning, pliktar seljar å underskriva ei erklæring om at han ikkje kan råda over eigeodomen (urådighetserklæring). Denne erklæringa vert underteikna som ein del av denne avtalen, og skal tinglysast for kjøpars rekning på gnr. 18, bnr. 9 i etterkant av avtaleinngåinga. Erklæringa er nødvendig for kjøpar knyta til finansiering av vidare utbygging av området. Signert erklæring følgjer som vedlegg 3 til denne avtalen.

Ved overskøytingane skal parsellane vera fri for pengehefte.

4. Supplering til pkt. 3 i utbyggingsavtalen om opparbeiding av infrastruktur:

Kjøpar garanterer for fullført infrastruktur fram til alle bustadtomtane, både når det gjeld vatn, veg og kloakk. Opparbeiding av naustområde, leikeplass m.v. vil bli utført samstundes.

Småbåthamn er ikkje planlagt ferdigstilt i første byggetrinn. Framdrifta her vil vera avhengig av salstempoet.

Når det gjeld dei kommunaltekniske anlegga innafor og utanfor utbyggingsområdet, vert dei overdratt fra kjøper til seljar når det er ferdigstilt. Dette skjer vederlagsfritt. Seljar tar då på seg all drift og vedlikehald av anlegga, og kan kreva inn kommunale avgifter.

Dersom Masfjorden kommune eller andre vil knyta seg til infrastrukturen i området i framtida, skal tilknytningsavgifta for dette fullt tilfalle kjøpar åleine, sjølv om kommunen er eigar av anlegga. Kjøpar fastset og prisen. Jfr. her pkt. 8 i utbyggingsavtalen, 1. avsnitt, 4. setning. Seljar pliktar i den samanheng uoppfordra å visa framtidige tilknytarar til kjøpar når det gjeld betalinga.

I samband med kommunal overtaking av anlegga skal det inngåast ein spesifikk avtale mellom partene på dette punktet i samsvar med ovannevnte to avsnitt.

Dersom seljar ønskjer refusjonar frå eigarar av fritidsbustadene i utbyggingsområdet, etter t.d brøyting, må seljar ta det opp med eigarane direkte. Kjøpar pliktar å orientera om slike eventuelle refusjonskrav i samband med sal av fritidstomtene.

5. Supplering til pkt. 4.1.i utbyggingsavtalen:

Seljar fakturerer kjøpar for desse kostnadene med vanlege betalingsvilkår.

6. For å sikra tilrettelegging av bustadfelt, og sikre tilkøyrsla til ei eventuell bru over Masfjorden frå Duesund til Masfjordnes, tek seljaren atterhald om at det i foresegnene til reguleringsplanen kan verta nedfelt bestemmelsar om m.a.utbyggingsrekkefølga i medhald av pbl. § 26.

7. Kjøpar skal gjera sine kundar merksam på planstatus og planføre mål for eigedomen, gjennom å ta med følgjande vilkår i kontrakt med kjøpar sine kundar:

"Seljar gjer kjøpar merksam på planstatus og planføre mål for denne tomta. Tomta ligg i regulert bustadfelt med kommunalt subsidierte bustadtomtar. Frå føresegnene siterer vi: "I områda kan oppførast bustadhus i inntil 2 etasjer med tilhøyrande garasje." Det er eit vilkår for salet at tomta vert nytta i samsvar med dette føremålet. Dersom kjøpar ikkje nyttar eigedomen til bustadeigedom, vil det vere tale om ei bruksendring etter plan- og bygningslova § 93, 1. ledd c), og seljar gjer merksam på at Masfjorden kommune i så fall vil ha heimel for å treffe tvangsvedtak i plan- og bygningslovas kap. 19."

8. Tillegg til pkt 8 i utbyggingsavtalen:

Seljar pliktar å ikkje starta reguleringsarbeid eller selje andre delar av gnr. 18, bnr.9 til andre utbyggarar der føremålet er sal av bustad- eller fritidstomtar eller einskildtomtar



til privatpersonar før kjøpar har selt 80% av bustadene som vert ført opp, jfr. pkt 2 i avtalen. Partane er samde om at den tinglyste erklæringa pkt. 1 ikke vert sletta før så er tilfelle.

9. Kjøpar har rett til å overføra sine rettar og plikter etter denne kontrakten til anna selskap som hovedsakleg er eigd av eigarane av Reknes Byggjevarer L.L.

Avtalen er underteikna i 2 eksemplar; eitt til kvar av partane.

Masfjorden, den 20. desember 2006



*Egil Sagstøl*

Reknes Byggjevarer L.L  
Kjøpar



# MASFJORDEN KOMMUNE

## Sakspapir



SAKSGANG			
Politisk organ	Møtedato	Saksnr	Sakshands.
Formannskapet	12.06.2012	067/12	Terje Kallekleiv

Arkiv: N-101.3, N-561.4, N-700	Arkivsaknr.: 12/140
--------------------------------	---------------------

### SAK 067/12 - BRUFESTE FOR BRU OVER MASFJORDEN - BYGGJE- OG DELEFORBOD

#### **Rådmannen sitt framlegg til vedtak:**

Masfjorden kommune legg ned mellombels forbod mot tiltak i områda som er definert i vedlagte kart i saka – for Duesundøy og Masfjordnes. Forbodet gjeld fram til detaljplan er vedteke for dei definerte områda. Dette gjeld eigedomane: Gnr./Bnr. 18/1, 18/9, 18/16, 18/56, 18/97, 18/99 og Gnr./Bnr. 30/1, 30/1/7, 30/2, 30/2/6, 30/13, 30/26, 30/34, 30/36, 30/38, 30/40, 30/45.

#### **Finansiering**

Evt. planarbeid og innløysing/erstatning må avklarast i planstretegi og budsjett.

#### **Heimel**

Plan- og bygningslova § 13-1  
Forvaltningslova § 16

## SAKSTILFANG:

Nr	T	Brevdato	Avsendar/Mottakar	Tittel
2	I	13.03.2012	Saksbehandler	Naboliste og kart
4	N	12.04.2012	Terje Kallekleiv	Kart over Duesundøy og Masfjordnes
3	U	20.04.2012	Johannes Randolph Johansen; Monica Stien Gaustad og Bård Gaustad; Øyvind Lilletvedt; Arne Byrknes; Kjell Ove Byrknes; Unni Byrknes; Torunn Karin B. Haukaas; Bodil Byrknes Magnussen; Advokat Nils E. Tangedal; Bjørg Pauline Glavær; Linda Sandnes; Solbjørg Arnhild Kvinge; Jon Kjell Birkeland; Margrethe J. Birkeland; Svein Birger Haugsdal	Varsel om mellombels forbod om tiltak etter Plan - og bygningslova § 13-1
5	I	26.04.2012	Monica Stien og Bård Gaustad	Ber om snarleg møte for avklaring/oppklaring av spørsmål
6	I	29.04.2012	Dagfinn Sandnes	Uttale jfm varsel om mellombels forbud mot tiltak Pbl § 13-1
7	U	02.05.2012	Bård Gaustad	Tiltakstans på vår eiendom på Duesundsøy - stadfesting av mottak

---

## SAKSUTGREIING:

### BAKGRUNN

Kommunen ønskjer bru over Masfjorden – og det er difor nødvendig å få utarbeida nødvendige arealplanar for tiltaket. For å sikre at evt. nye tiltak ikkje vert sett i gang i strid med dei ønskjer kommunen vil ha realisert er det behov for å vedta eit mellombels forbod mot nye tiltak i dei aktuelle områda.

Eit vedtak om "mellombels forbod mot tiltak" etter plan- og bygningslova er eit enkeltvedtak etter forvaltningslova. Det betyr at alle partar skal varslast med grunngjeving, samt få definert omfanget av tiltaket (forvaltningslova §16, §24 og §25).

Berørte har no vorte varsla og har hatt god tid til kome med evt. merknader. Det er kome inn to uttalar til saka.

## UTTALE

Begge uttalar gjeld direkte berørte grunneigarar slik bruprojektet så langt er planlagt lokalisert. Ei realisering av bruprojektet her vil føre til at to hytteeigarar vil miste sine fritidseigedomar. Ei er under oppføring på G/B 18/97 og ei eldre hytte på G/B 30/40

## FAKTA

Når ein skal etablere anlegg som har viktige samfunnsmessige funksjonar (offentleg rett) er det normalt slik at private interesser (privat rett) må vike plass. Dette har lenge vore vanleg og er i dag også lovheimla.

Det er likevel viktig å vera klar over at private interesser som tapar sin rett skal ha fullverdig erstatning for sitt tap – noko som normalt skjer gjennom verdsetting / takst av den enkelte sitt verditap.

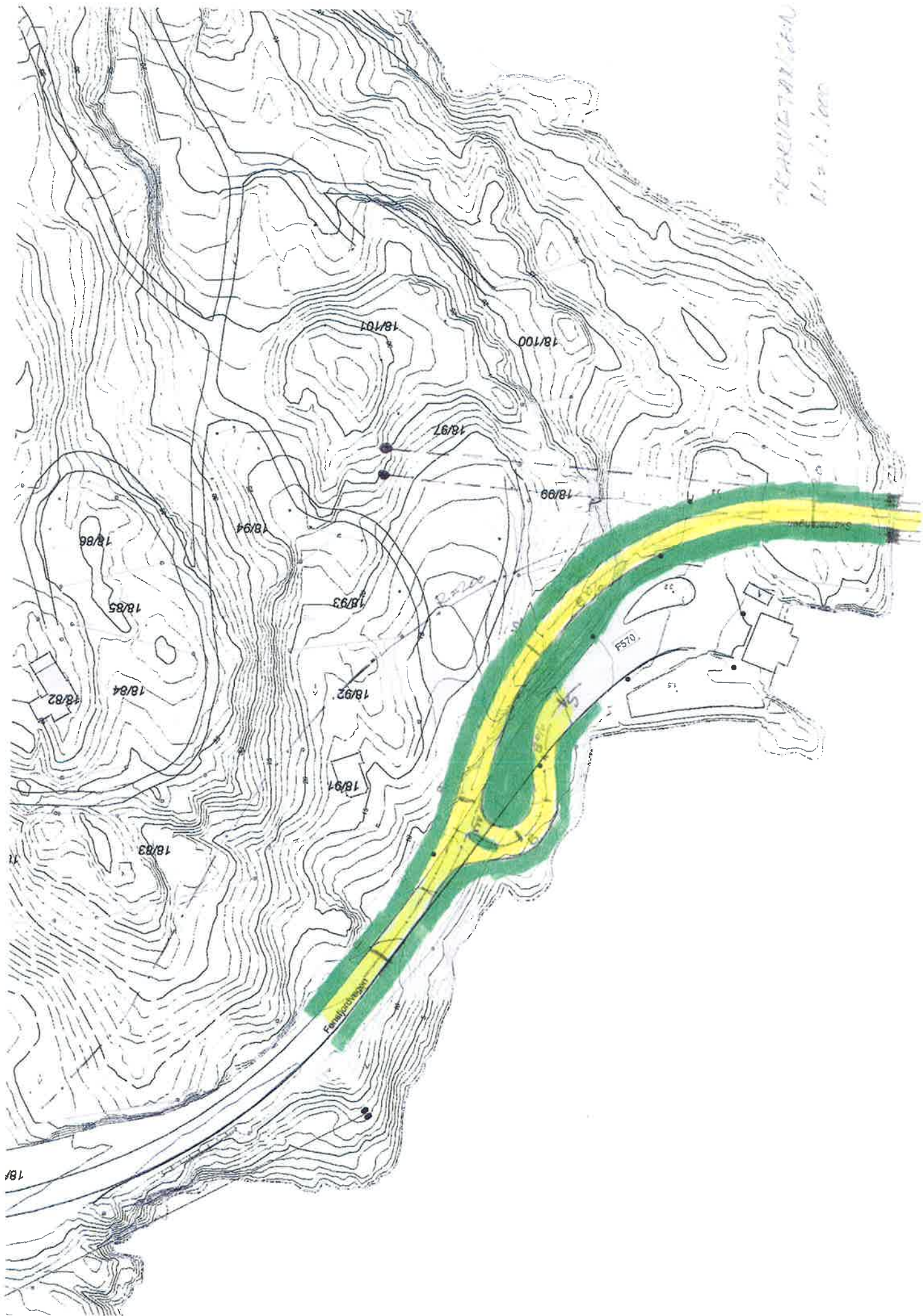
## VURDERING

Vert det sett i gang byggetiltak i dei aktuelle områda kan det fordyre og forseinke samferdselsprosjektet. Etter Rådmannen si vurdering vil det difor samfunnsøkonomisk vere gode argument for å vedta eit "Mellombels forbod mot tiltak" i dei aktuelle områda.

## KONKLUSJON

For å kome nærare ei realisering av bruprojektet er det m.a. behov for ein del reguleringsplanarbeid. For å unngå at det vert sett i gang nye tiltak som kan bli eit hinder planprosessane vil Rådmannen tilrå at kommunen legg ned eit forbod mot nye tiltak i dei aktuelle områda etter plan- og bygningslova § 13-1.

18/10/100  
11/1/1000



Odin Utbygging AS  
v/ Reknes Byggjevarer LL  
5986 Hosteland

Masfjorden kommune  
5981 Masfjordnes

v/ Ordførar Karstein Totland

Isdalstø, 23. januar 2013

Vår ref.: møte og notat fra 22.06.12 og brev av 18.07.12

Vedrørende tidligare møte om Duesundøya som regulert utbyggingsområde og planar om bru.

Viser til møte i Knarvik, 22. juni og Notat frå møte og vårt brev av 18. juli 2012.

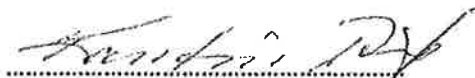
Vi etterlyser tilbakemelding frå kommunen etter møte vi hadde i Knarvik i juni i fjor og oppfølging i brev frå oss i juli. Ber om at vi vert tilsendt tilbakemelding snarast.

I møte fekk vi kopi av første sida i SAK 067/12 «Brufeste for bru over Masfjorden- Bygge- og deleforbod». Vi skulle bli tilsendt kopi av saksdokumenta, men så langt er dei ikkje mottekne.

Vi har no funne saksdokumenta på kommunen si heimeside og vi ser i dokumentet at vi, som utbyggjar i Duesundøya ikkje er teken inn som part eller nær part i saka. Vi er undrande til dette og ber om at kommunen sender oss grunngjeving for at Odin Utbygging AS ikkje er med som berørt part i saka.

Vi ventar no eit snarleg svar.

Helsing  
Odin Utbygging AS



Karstein Rød  
Styreleiar



Egil Sagstad  
Dagleg leiar/styremedlem

Odin Utbygging AS  
c/o Reknes Byggjevarer  
Selvåg  
5986 Hosteland

Org nr. 990771030

**Fra:** Karstein Rød [<mailto:roedk@online.no>]

**Sendt:** 28 June 2016 17:47

**Til:** 'Svein.Helge.Hofslundsengen@masfjorden.kommune.no'; 'Sveinung.Toft@masfjorden.kommune.no'

**Kopi:** [egils@rbll.no](mailto:egils@rbll.no)

**Emne:** Båndlegging av tomter i Duesundøya, Odin Utbygging AS

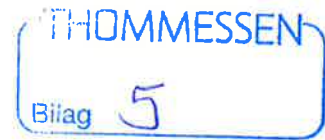
Rådmann Svein H Hofslundsengen,

Viser til Masfjorden kommune, SAK 067/12, dato, 12.06.2012 og møte mellom Masfjorden kommune, ved Ordfører og Rådmann, og Odin Utbygging AS, ved Egil Sagstad og Karstein Rød, 22. juni 2012.

Odin Utbygging AS, som er utbygger i Duesundøya, fekk her båndlagt fleire tomter. No er det gått 4 år og vi ber om tilbakemelding på at areala no kan utviklast vidare.

Mvh  
for Odin Utbygging AS

Karstein Rød  
95226197  
[roedk@online.no](mailto:roedk@online.no)



## Karstein Rød

---

**Fra:** Karstein Rød <roedk@online.no>  
**Sendt:** 15 August 2016 12:02  
**Til:** Svein.Helge.Hofslundsengen@masfjorden.kommune.no;  
Sveinung.Toft@masfjorden.kommune.no  
**Kopi:** egils@rbll.no  
**Emne:** VS: Båndlegging av tomter i Duesundøya, Odin Utbygging AS

Rådmann,

Viser til spørsmål i e-post under, sendt 28. juni i år.

Ventar på svar.

Mvh  
For Odin Utbygging AS

Karstein Rød  
95226197  
[roedk@online.no](mailto:roedk@online.no)



**Karstein Rød**

---

**Fra:** Roald Kvingedal <Roald.Kvingedal@masfjorden.kommune.no>  
**Sendt:** 23 August 2016 12:29  
**Til:** roedk@online.no  
**Emne:** 16/4374 Brufeste for bru over Masfjorden - byggje - og deleforbod  
**Vedlegg:** Brufeste for bru over Masfjorden - byggje - og deleforbod(1).pdf;  
20160823122011.pdf; 20160823121652.pdf

Sjå vedlegg(a)



Odin utbygging as

Referanser:

Dykkar:

Vår: 16/512 - 16/4374

Sakshandsamar:

Roald Kvingedal

roald.kvingedal@masfjorden.kommune.no

Dato:

23.08.2016

## Brufeste for bru over Masfjorden - byggje - og deleforbod

Viser til brev av 09.06.2016, byggje og – deleforbud for brufeste for bru over Masfjorden.

Masfjorden kommune har vorte orientert at de er part i saka sidan de er utbyggjar i området. Masfjorden kommune ser at de skulle vore skulde vore tilsendt dette vedtaket av 09.06.2016, og beklagar at dette ikkje vart tenkt på då vedtaket vart gjort.

Masfjorden kommune sender kopi av vedtak og kart i saka.

Klagerett:

*Masfjorden kommune gjer dykk samstundes merksam på at det er klagerett (fvl. §28) på dette vedtaket.*

*Klage må sendast innan 3 veker. (fvl. §29)*

Med helsing

Roald Kvingedal

fungerande teknisk sjef

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur*

**Vedlegg:**

20160823122011

20160823121652

**Mottakarar:**  
Odin utbygging as