



Radøy kommune  
Rådhuset  
5936 Manger

03/1127 412

EEL

14 MARS 2003

## **Klagesak, reguleringsplan Kvalheim - Bressvika i Radøy kommune.**

Fylkesmannen i Hordaland visar til kommunen sin ekspedisjon datert 17.01.2003.

Saka gjeld reguleringsplan med formål bustad, fritidsbustader, industri/næring og friluftsområde, samt køyreveg/parkering.

### **1. Bakgrunn:**

Reguleringsplanforslag for Kvalheim – Bressvika vart godkjent som sak 66/01 i Radøy kommunestyre den 11.10.2001. Grunna uavklart motsegn datert 21.02.2001 frå Miljøvernavdelinga hjå fylkesmannen, måtte saka handsamast på nytt i kommunen. Det faste utvalet for plansaker vedtok i sak 68/02, den 21.05.2002, å imøtekomma motsegna frå Miljøvernavdelinga. Miljøvernavdelinga meddelte i brev datert 10.09.2002 at motsegna vart trekt.

### **2. Klager:**

#### 2.1. Klage frå Bjørg Kvalheim v/ adv. Torvald H. Brinch:

Klagen er datert 02.08.2002 (etter utsett klagefrist) og framsett av advokat Torvald H. Brinch.

Advokaten visar til tidlegare merknader som framleis står ved lag. Advokaten kan ikkje av saksdokumenta sjå at administrasjonen har vurdert alle fråsegnene til planutkastet, og advokaten meiner såleis det ligg føre ein sakshandsamingsfeil. Konsekvensen av dette blir i følge advokaten at vedtaket av 21.05.2002 må opphevast. Ved den nye sakshandsaminga må kommunen punkt for punkt gå gjennom og ta stilling til dei fråsegner som er komne, herunder også frå privatpersonar.

## 2.2. Klage frå Lars Wisnes, på vegner av Alexander R. Wisnes:

Klagen er datert 08.08.2002. Det vert klaga på at det er dispensert frå pbl § 17-2, 1. ledd. Klagaren visar til at i kommuneplanen for Radøy er området ikkje regulert for bustadbygging, og i tillegg er det sterke statlege føringar på at det ikkje skal tillatast bygging innanfor 100-metersbeltet langs sjøen. Det skal såleis sterke grunnar til for å tillata bygging i dette tilfellet.

Klagaren peikar på at utbygginga kjem i strid med rettigheiter dei har på utbyggingstomta. Klagaren visar til at han har vegrett over det området som skal utbyggjast. Etter servituttlova må ei omskipping av ein slik rett vera minst like god for motparten som den tidlegare. Etter rettspraksis betyr dette at tilkomsten til hyttetomta må bli like god eller bedre som følgje av endringane i høve til den vegretten som allereie ligg på utbyggingstomta.

Klagaren visar i tillegg til at det er ein brønn på området som skal byggjast ut. I følgje kartet vil det bli bygd ein parkeringsplass på det same området som brønnen ligg. Eigarar og brukarar at gnr. 28 bnr. 85 har henta vatn frå denne brønnen sidan hytta vart erverva i 1989, og eigarane har nyleg lagt nytt brønnlok. Forrige eigar av hytta har og henta vatn frå brønnen sidan påbegynt utbygging i 1959. Klagaren vil såleis hevda bruksrett til å henta vatn frå brønnen. Klagaren meiner at dei vanlege reglar for omskipping av servituttar må gjelda med omsyn til retten til å henta vatn.

Klagaren meiner at dei rettar han har på utbyggingstomta (tilkomst og vatn) må avklarast før ei eventuell utbygging.

## **3. Kommunen sine merknader til klagen:**

### 3.1. Til klagen frå Bjørg Kvalheim:

Administrasjonen visar til at i etterkant av kommunestyrevedtaket 11.10.2001 har saka vore oppe til politisk handsaming ved fleire høve. Dei merknadene som kom inn då saka låg ute til offentleg ettersyn har vore med i saka og har vorte gjort kjende for politikarane. Dei fleste av merknadene som kom inn er tekne til følgje og innarbeidd i den endelege planen. Administrasjonen meiner såleis at innkomne merknader er vurdert under arbeidet med planen.

### 3.2. Til klagen frå Alexander R. Wisnes:

Administrasjonen visar til at servituttar er privatrettslege tilhøve. Reguleringsplanen legg likevel opp til løysing på nemnte tilhøve, men grunneigarane må ta kontakt med tiltakshavar for å løysa vegspørsmål og tilknytning til vatn og kloakk.

### 3.3. Vedtak:

I kommunestyrevedtak 054/02, datert 28.11.2002, vart klagen over reguleringsvedtaket ikkje tekne til følgje.

#### **4. Fylkesmannen ser saka slik:**

##### 4.1. Om lovgrunnlaget:

Det følger av plan- og bygningslova (PBL) § 27-3, 2. ledd, at kommunestyret sitt endelige vedtak i reguleringsaker kan påklagast til departementet, som har delegert sitt mynde til fylkesmannen. Kommunestyret er ansvarleg for plan- og reguleringsarbeidet i kommunen, og skal etter ei totalvurdering av offentlege og private interesser avgjera spørsmål om arealdisponering i eit planområde. Reguleringa skal byggja på det som ut frå ei samfunnsmessig heilskapsvurdering framstår som den gunstigaste bruksmåten.

I dette tilfellet ligg det ikkje føre motsegn til planen frå fylkeskommunal eller statleg myndigheit etter PBL § 27-2 nr. 2, og vilkåra for kommunen si eigengodkjenning er dermed til stades. I handsaminga av klagen må fylkesmannen vurdera om det ligg føre vesentlege sakshandsamingsfeil eller om kommunen sitt vedtak byggjer på feil lovtolkning eller urimeleg skjønnsutøving.

I følgje rundskriv T-8/86 frå Miljøverndepartementet, kan fylkesmannen prøva alle sider ved reguleringsplanen, men fylkesmannen har i si handsaming av klage over eigengodkjenningsvedtak, avgrensa moglegheiter for å gjera endringar i planen. Dersom fylkesmannen i slike klagesaker ikkje blir einig med kommunen om eventuell endring i reguleringsplanen eller om at den må undergjevast ny handsaming, må fylkesmannen senda klagesaken med fråsegn til departementet for avgjerd.

##### 4.2. Om sakshandsaminga:

Fylkesmannen legg til grunn at sakshandsaminga har vore noko utradisjonell i dette tilfellet, ved at planen i første omgang vart vedteken trass i at det låg føre motsegn frå Miljøvernavingdelinga. Fylkesmannen visar til Miljøverndepartementet sitt rundskriv T-4/95 om "Retningslinjer for bruk av motsegn i plansaker etter plan- og bygningslova", sjå pkt 2.4 (kommunen si handsaming) og pkt. 2.5 (mekling i motsegnssaker). Fylkesmannen visar også til rundskriv T-1381 side 92-93.

Fylkesmannen meiner likevel ikkje at feilen i dette tilfellet har hatt innverknad på det endelige vedtaket i saka, det framgår såleis av Miljøvernavingdelinga sitt brev datert 10.09.2002 at kommunen ved justering av planen har teke omsyn til motsegna. Fylkesmannen har og vektlagt at planforslaget vart lagt fram for kommunestyret på ny den 28.11.2002 for klagehandsaming/endeleg godkjenning.

Fylkesmannen har som kommunen lagt avgjerande vekt på at alle relevante opplysningar og merknader frå berørte partar har vore kjende for kommunestyret før planvedtak. Fylkesmannen kan såleis ikkje sjå at det er grunnlag for å oppheva planvedtaket grunna ufullstendig sakshandsaming, då eventuelle feil undervegs i prosessen, etter det fylkesmannen kan sjå, ikkje har verka bestemmande på endelig vedtak, jf. forvaltningslova § 41.

##### 4.3. Klage frå Bjørg Kvalheim:

Klagen rettar seg i hovudsak mot sakshandsaminga, og at konkrete merknader

ikkje er kommenterte i kommunen si handsaming. Fylkesmannen visar til merknadene om sakshandsaminga ovanfor, og kan ikkje sjå at det er grunnlag for å konstatera ugyldigheit grunna feil sakshandsaming. Fylkesmannen kan elles ikkje sjå at det er påvist ulemper for klagaren ved reguleringa som gjev grunnlag for å ta klagen til følgje. Ulempene synest såleis ikkje å vera større enn det som må kunna akseptertast ved utbygging og regulering av området. Kommunen har overfor fylkesmannen stadfesta at det innregulerte formålet industri/næring ikkje medfører verksemd som kan innebera *”særleg brannfare eller være til vesentlig ulempe for beboerne i strøket”*, jf. pbl § 78 nr. 1, 1. ledd.

Ein del av merknadene frå klagaren er av privatrettsleg karakter, og fylkesmannen kan såleis ikkje ta stilling til desse. Fylkesmannen visar til at reguleringsplanen i seg sjølv ikkje omskipar eller tek stilling til private rettar som måtte kvila på området. Konfliktar i høve til gjennomføringa av planen må såleis løysast partane imellom.

#### 4.4. Klage frå Alexander R. Wisnes:

Når det gjeld bygging i strid med det generelle byggjeforbodet i 100-metersbeltet, visar fylkesmannen til at dette er eit offentlegrettsleg spørsmål, og at dei relevante offentlege høyringsinstansane har godteke planforslaget. Klagen fører såleis ikkje fram på dette punktet.

Hoveddelen av klagaren sine merknader er av privatrettsleg karakter, og fylkesmannen kan såleis ikkje ta stilling til desse, jf. merknadene under foregåande punkt.

Fylkesmannen visar til at spørsmålet om eit område skal regulerast høyrer innunder kommunen sitt frie skjønn som ansvarleg planmyndigheit. Det følgjer av forvaltningslova § 34, 2. ledd, 3. punktum, at

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

Fylkesmannen kan ikkje i dette tilfellet sjå at det er grunnlag for å underkjenna kommunen si skjønnsutøving i vurderinga av planforslaget.

Klage over tiltaksløyve for oppføring av garasje/reidskapshus/industribygg, vil bli handsama som eiga sak.

Fylkesmannen kan ikkje sjå at det er grunnlag for å ta klagen til følgje.

#### 4.5. Konklusjon:

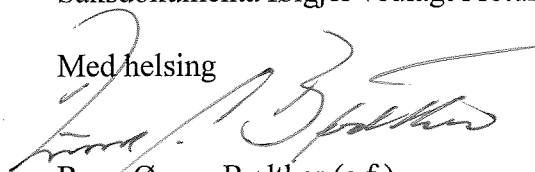
Fylkesmannen har kome til at det ikkje er grunnlag for å ta klagene til følgje.

Fylkesmannen stadfestar dermed kommunestyret sitt vedtak om godkjenning av reguleringsplan for bustadfelt i Bressvika, Radøy kommune.

Fylkesmannen sitt vedtak er gjort etter delegasjon, jf. pbl §§ 13 og 15.

Saksdokumenter følger vedlagt i retur.

Med helsing



Rune Øpsen Bødtker (e.f.)  
avdelingsdirektør



Ståle Øvrebø  
rådgjevar

Vedlegg: Saksdok.

Kopi: Advokat Torvald H. Brinch, Postboks 239 Sentrum, 0103 Oslo.  
Björg Kvalheim, Djupedalsfaret 60, 3280 Tjodalslyng.  
Lars Wisnes, Valkendorfs gt. 9, 5013 Bergen.