



FYLKESMANNEN I HORDALAND
Justis- og forvaltningsavdelinga

Vår dato

Vår referanse

17 SEPT. 2003

03/1130 421.4 KRA
(tidl: 02/08441 421.41)

Sakshandsamar, direktetelefon

Dykkar dato

Karsten Raa, tlf: 97530365

SAMNANGER KOMMUNE 19.06.02

Dykkar referanse

97/00083/002245

E-post: karsten.raa@fm-ho.stat.no

CENTRAL ADMINISTRASJONEN

SAK NR. 83/97 JNR. 3819/03

Samnanger kommune

18 SEPT. 2003

5650 TYSSE

EMNEKODE L 12

OBJEKTODE

SAKSH. Ø. H. GRADEPUNKT

**SAMNANGER KOMMUNE - GNR. 34, BNR. 31 M.FL. - KLAGE PÅ VEDTAK
OM REGULERINGSPLAN FOR "HAUGEN" I EIKEDALEN – KLAGARAR:
OPPSITJARAR V/ ADVOKAT PER HAGELIEN**

Fylkesmannen viser til ekspedisjon som me fekk her den 24.06.02, samt skriv av 07.10.02 og 19.03.03.

Vi seier oss lei for at sakshandsaminga har tatt noko tid.

Saka si faktiske side:

Saka gjeld klage på vedtak om reguleringsplan for hyttefelt på Haugen i Eikedalen.

Saka gjeld privat reguleringsforslag, som opphavleg vart fremja i 1985 av Thor Sylvester Jensen (heretter TSJ), eigar av gbnr. 34/31, utan at reguleringsprosessen den gang vart fullført. Planforslaget omfatta då del av området H-4 i dåverande arealbruksplan for Eikedalen. I gjeldande kommuneplan er arealet sett av til byggeområde / områdetype 1, der det er krav om reguleringsplan før frådeling eller utbygging kan godkjennast.

10 år seinare, i 1995, vart reguleringsforslaget på nytt teken opp med kommunen – og denne gang av Utbygging Vest A/S (heretter UV A/S) – som i utgangspunktet då og ville bygge ut eit avgrensa område, nemleg arealet som tilhørde Thor Sylvester Jensen.

Etter forhandlingar med kommunen om innhaldet i planforslaget og omfanget av planområdet, vart oppstart av planarbeidet (oppstartmelding) den 01.02.96 kunngjort i avisene Bergens Tidende og Samningen. Planforslaget omfatta då heile H-4. Grunneigarar vart ved skriv og adresseliste av 30.01.96 varsla i eige brev.

Det går elles fram av notat av 11.10.96 frå UV A/S til kommunen at det då var "noe usikkerhet vedrørende full oversikt over "hvem som eier hva"".

Planforslaget vart første gang, i tida 20.06.97 – 01.08.97, lagt ut til offentlig ettersyn i følge skriv av 12.12.01 frå kommunen til Jens-Holger Sylvester-Jensen (heretter JHSJ) – grunneigar i planområdet. I dokumenta elles er perioden oppgjeve til 26.06.97 – 01.08.97. Utlekkinga vart kunngjort i avisene Bergens Tidende og Samningen. Kunngjort utleggingsperiode var 26.06.97 – 27.07.97, med frist for merknader sett til 27.07.97.

05.06.01 godkjende Utval for natur den reviderte reguleringsplanen.

13.06.02 – vel eit år seinare - vart reguleringsplanen kunngjort.

Etter reguleringsvedtaket, men før kunngjeringa, mottok kommunen fleire merknader frå private til innhaldet i reguleringsplanen og til sakshandsaminga.

11.09.01 – i samband med ei delingssak - fremja Beate og Kenneth Andreassen, og Peder Pedersen, gbnr. 34/6 (heretter BKA og PP) -, merknader både til frådelinga og til reguleringsplanen av 05.06.01. Frå merknadene synast dei å ha vorte kjent med reguleringsvedtaket i høve frådelingssaka. Merknadene til reguleringsplanen er for det første at planen endrar eksisterande parkerings- og avkøyrsløysinga utan at dei har fått ta del i reguleringsprosessen, og – for det andre – at dei ønskjer ei stadfesting av at dei kan ta i bruk ny avkøyrsløysing og tilkomstveg til parkeringsplassen utan kostnader for dei.

22.11.01 mottok kommunen merknader av 21.11.01 frå JHSJ. Han er eigar av gbnr. 34/102 som vist på situasjonskart datert 14.06.02. Han vart *”ved en tilfældighet gjennom Ole Totland gjort oppmerksom på at der forelå en reguleringsplan for hytteområdet Haugen i Eikedalen”*. JHSJ meiner han skulle hatt varsel og høve til å uttale seg til revidert planforslag, og etter en førebels vurdering reknar han med at det er tilhøve i planen som han ikkje vil vere samd i. Han viser og til at UV A/S har opplyst at han må pårekne overgjeving av deler av sin eigedom for gjennomføring av reguleringsplanen (*”p.g.a. bedre utsikt ved busslommen”*).

12.12.01 svarar kommunen JHSJ. Kommunen viser til varsel av 07.07.97, og kan ikkje sjå feil ved sakshandsaminga, og dei held fast ved innhaldet i den vedtekne reguleringsplanen.

28.01.02 – i høve oppstart av veganlegg ved ”Kvamshaug” - mottok kommunen merknader av 24.01.02 frå Sentraladministrasjonens fagforening, Avdeling 282 av Norsk kommuneforbund, ved hyttestyret ved Bjørn Sagstad – heretter NKF. NKF oppfattar at omlegginga av tilkomstvegen til deira eigedom, gbnr. 34/66,69,225 vil stengje dei ute frå eigdommen, utan at dei får ein avtale om bruksrett til den planlagte tilkomstvegen.

28.01.02 mottok kommunen merknader av 25.01.02 frå advokat Per Hagelien. Han seier han representerer JHSJ, NKF, PP og Arnatun Hyttelag v/ K. Wollmann. Han meiner – etter å ha konferert med Statens Vegvesen Hordaland – at det er mogeleg å flytte regulert avkøyrsløysing ca. 35 meter nærare eksisterande avkøyrsløysing, og at PP kan samtykke i reguleringsplanen ved ei slik endring. Det er og ei føresetnad at utbyggjaren tek seg av vedlikehald og brøyting av den nye – og lengre – tilkomstvegen til klagarane sin parkeringsplass.

30.04.02 svarar kommunen på skriv av 25.01.02. Kommunen meiner klagarane har hatt rimeleg høve til å uttale seg om avkøyrsløysinga, og kommunen ser ikkje grunn til å endra denne.

03.06.02 mottok kommunen skriv av 02.06.02 frå JHSJ. Han klager på kommunens handsaming av reguleringsplanen, og ber om at reguleringsplanen vert handsama på nytt i samsvar med gjeldande rett. Han ber og om at anleggsarbeida som er starta opp for å gjennomføre planen, vert stansa til ny plan eventuelt er vedteken. Han viser til forvaltningslov, plan- og bygningslov, veglov og lov om hevd – herunder til både prosessuelle og materielle føresegner – sjå skriv av 02.06.02.

partane, og utan kunngjering etter pbl. §27-3 før 13.06.02, har det etter vårt syn ikkje starta nokon klagefrist i denne saka før 13.06.02. Når reguleringsvedtaket vart påklaga før denne dato, er det klaga i tide.

Kommunens avvisningsvedtak er difor ugyldig. Klagene skal realitetshandsamast. Det har og kommunen gjort i ei subsidiær drøfting.

Vi vil då sjå på sakshandsaminga av reguleringsforslaget.

Det er ikkje ei ubetinga plikt for kommunen å varsle grunneigarane i planområdet direkte, jf. ordlyden i pbl. §27-1 nr. 2 – *"Så vidt mulig bør grunneiere og rettighetshavere i området underrettes ved brev"*.

Etter vår vurdering har grunneigarane *"så vidt mulig"*, jf. pbl. §27-1 nr. 2, vore underretta i byrjinga av denne planprosessen. Kommunen gjev i skriv av 07.10.02 greie for kvifor grunneigarane ikkje har fått ny underretting når opphavleg planforslag vart endra.

Etter vårt syn har det likevel vore manglar ved underrettinga i denne saka. Det ligg difor føre feil ved sakshandsaminga.

Spørsmålet er om den mangelfulle underrettinga til grunneigarane kan ha verka inn på innhaldet i reguleringsvedtaket. Vedtaket kan då vere ugyldig, jf. fvl. §41.

Vi ser at merknadene frå dei høyringsinstansar som vart underretta, i stor grad vart teken til følgje av kommunen. Dette kan tale for at eventuelle merknader frå andre og kunne påreknast å ha vorte teken til følgje i ein eller annan grad. På den andre sida gjeld merknadene frå klagarane i hovudsak plasseringa av ny avkøyrslé, og merknadene til denne plasseringa er igjen i hovudsak grunngjeve med at omlegginga ikkje må påføre dei noko nytt vedlikehaldsansvar på ny, privat veg mellom gamal og ny avkøyrslé. Kommunen har vurdert merknadene i klageomgangen, og ikkje funnet å ville ta dei til følgje. Etter fylkesmannens syn er det sær sode grunnar for ikkje å ta merknadene om omlegginga av avkøyrsla til følgje. Sjå våre vurderingar nedanfor i vår handsaming av den materielle sida av saka.

På dette grunnlag kan vi ikkje sjå at mangelfull grunneigarvarsling er ein feil som kan ha verka inn på innhaldet i reguleringsvedtaket.

Reguleringsforslaget har lagt føre i 2 alternativ. Det første låg ute til offentleg ettersyn i 1997 – heretter: 1997-forslaget. Det andre låg ute til offentleg ettersyn i 2001 –heretter: 2001-forslaget. Vi kan ikkje sjå at forslaget har lagt ute til offentleg ettersyn meir enn 2 gongar. Når kommunen i skriv av 19.06.02 seier at *"planen har vore lagt ut til offentleg ettersyn 3 gonger"*, reknar vi med at oppstartmeldinga er medrekna.

Vi vil i hovudsak sjå på handsaminga av 2001-forslaget.

I høve 1997-forslaget vart 2001-forslaget endra til eit mindre område (i hovudsak bnr. 31). Det går rimeleg klårt fram av avklåringa som kommunen gjorde før oppstartmeldinga ovanfor UV A/S om rammen for reguleringa, at kommunen har sett eit klårt krav om at forslaget måtte omfatte heile området H-4 i arealbruksplanen for Eikedalen. Utan nærare grunngjeving vert dette kravet sett til side ved 2001-forslaget. Fylkeskommunen påpeikar det same i si uttale som kommunen fekk 17.04.01. Denne uttalen kan ikkje sjåast å ha vorte teken omsyn til, då planutvalet godkjende 2001-forslaget i møte same dag. I utgreiinga vert det føresett at eventuelle uttaler frå offentlege

Under noko tvil finn vi at feila ved sakshandsaminga samla sett ikkje kan ha verka inn på innhaldet i reguleringsplanen. Vedtaket er difor så langt gyldig.

Vi vil då sjå på den materielle sida av saka.

Samnanger kommune uttalar i skriv av 19.03.03 at dei vurderer høyringsinstansane sine merknader i hovudsak å vera innarbeidd i planen i samsvar med reguleringsvedtaket. Kommunens syn er nærare grunngjeve i skriv av 19.03.03. Ingen av høyringsinstansane har som nemnd kome med noko utspel etter kunngjering av vedteken plan, eller i klageomgangen. Vi ser på dette grunnlag ikkje grunn til å gå nærare inn på den materielle sida i høve merknadene frå høyringsinstansane.

Vi vil då sjå på klagarane sine merknader til innhaldet i reguleringsplanen. Dei gjeld i hovudsak omlegginga av eksisterande avkøyrsl.

Etter vårt syn er det planfagleg utan tvil at omlagt avkøyrsl ivaretek omsynet til trafikktryggleik betre enn eksisterande avkøyrsl. Dette er viktig når ei av følgjene av reguleringa er auka trafikk til / frå hovudvegen. Vi er difor samd med kommunen på dette punkt. Klagene kan difor ikkje takast til følge.

Vi kan ikkje sjå at denne omlegginga tek frå nokon av klagarane tilkomst. Det vil likevel ikkje ha anna følge enn eit krav på erstatning, eventuelt oreigningserstatning. Spørsmålet om auka vedlikehaldskostnader for dei som får omlagt avkøyrsl, er og berre eit spørsmål om erstatning / oreigningserstatning. Slik erstatning må partane avtale, eventuelt få avgjort ved skjøn etter eventuell avtale eller oreigning. Desse spørsmåla skal ikkje avgjerast i plansaka.

Vi legg til grunn at kommunen redigerar bort dei kvite områda i planen i samsvar med skriv av 19.03.03.

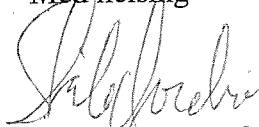
På dette grunnlag fattar fylkesmannen følgjande

vedtak:

Reguleringsplan av 03.05.01 vert stadfesta.

Fylkesmannen si avgjerd er endeleg. Ho kan ikkje påklagast vidare, jf. fvl. §28, 1.ledd. Dokumenta fylgjer vedlagt i retur.

Med helsing


Ståle Øvrebø e.f.
rådgjevar


Karsten Raa
førstekonsulent

Gjenpart: Advokat Per Hagelien, Pb. 4104 Dreggen, 5835 Bergen