

**Til Alver kommune.**  
**Sak 20/2430-20/15057**

**Varsel om forliksklage ihht Tvistelova §5.2**

Fylgjande forliksklage er klargjort for innsending til Forlikrådet.

Sjå saksutgreiing og vedlegg nedanfor.

Eg oppfordrar Alver Kommune til å ta stilling til kravet innan 14 dagar.

Eg tek atterhald om framtidige endringar i dokumenta.

Svar kan sendast til min advokat:

Halldor Havsgård, [halldor@halldor.no](mailto:halldor@halldor.no), Postboks 6168, 5892 BERGEN

08/04 2020 Geir Styve

---

Til Forlikrådet i \_\_\_\_\_Nordhordland\_\_\_\_\_

<b>FORLIKSKLAGE</b>	
---------------------	--

<b>Klager(e):</b> Navn	Geir Styve, Hjelmåsen 37, 5915 Hjelmås      Fødselsdato:091156
<b>Prosessfullmektig:</b> Navn Adresse	
<b>Klagemotpart(er):</b> Navn Adresse	Alver kommune, Kvernhusmyrane 41,      Fødselsdato: 5914 Isdalstø      Organisasjonsnr:92 0 290 922
<b>Prosessfullmektig:</b> Navn Adresse	

## Bakgrunn for kravet:

Lindås kommune - no Alver kommune - har etter mitt syn gjort ei feilaktig tolking av rekkefølgekrava i reguleringsplan for Helleåsen.

Kommunen sitt standpunkt er gitt i notat av 7.6.2018. Konklusjonen i notatet er etter mitt syn ulogisk, sjølvmotseiande og byggjer ikkje på aktuelle fakta. Den må difor underkjennast.

Tolkinga er ikkje eit enkeltvedtak som kan påklagast. Difor er handsaming i rettsapparatet naudsynt, i første omgang Forlikrådet.

**OBS:** Kravet frå klagar er ikkje at Forlikrådet skal ta stilling til sakshandsamingsprosess, sjølvve innhaldet i notatet, eller reguleringstekniske tilhøve.

Forlikrådet vert derimot bede å ta stilling til kva som er korrekt forståing av Lindås kommune si eiga, faglege tolking av reguleringsplanen. Grunnen til at saka vert fremja for Forlikrådet er kommunen si avvisande haldning til å svare konkret på mine argument og avklarande spørsmål (dokumentert gjennom vedlegg #3 og #4)

Slik tolkingsdokumentet er utforma, så er dokumentet etter mitt syn påhengt eit feilaktig element i konklusjonen om at omgjorte fritidsbustader skal telje med i kvoten for rekkefølgekravet. Her byggjer ein på hypotetiske føresetnader som ikkje er oppfylt, og blandar desse inn på ulogisk vis for å skape ei tolking som kommunen sjølv er tilfreds med.

Som klagar ber eg om at Forlikrådet ser tolkingsnotatet i lys av alminneleg norsk språkforståing. Dessutan ber eg om at Forlikrådet vurderer konklusjonen logisk ut frå det kommunen sjølv seier *står* i planen. Det må i sin tur haldast opp mot det som kommunen seier ein skulle *ønske* stod i planen, då notatet vart forfatta.

**PÅSTAND:**

Klagemotparten dømmes til å betale til klager:				
1	Hovedkrav			
	+ forsinkelsesrente fra _____ til betaling skjer.			
2	Sakskostnader	Behandlingsgebyr	1049,-	1049.-
		Advokatkostnader		ukjent
		Møtegebyr		
I medhold tvisteloven § 6-13 sakskostnader i forliksrådet.		Totalsum		-
<i>(Her fylles ut evt handleplikter motparten skal dømmes til)</i>				
3	Klagemotparten dømmes til å :			
	<p><i>1.Reguleringsplanen for Helleåsen bustadområde skal tolkast slik den ligg føre: - Fritidsbustader som vert omgjort til heilårsbustad skal ikkje påverke oppfylling av rekkefølgekravet</i></p> <p><i>2.Lindås kommune sine diverse framlegg - datert 7.6.2018 - til endringar av planen kan ikkje leggjast til grunn for tolking av reguleringsplanen. Dette fordi dei ikkje er sakshandsama, og heller ikkje vedtekne.</i></p> <p><i>3.Saksøklar skal tilkjennast dekning av sine sakskostnader</i></p>			

I tillegg kommer den til enhver tid gjeldende rentesats i henhold til Forsinkelsesrentelovens § 3 fra forliksklagens dato på post 1 og fra oppfyllelsesfristen på post 2, til betaling skjer.

**Dersom klagemotparten uteblir eller tilsvar ikke blir inngitt, kreves fraværdom.**

Eventuell innkalling til forliksmekling sendes oss.

Dato og sted:

Hjelmås den 29.4.2020\_\_\_\_\_

Vedlegg:

1. Notat frå Lindås kommune datert 7.6.2018
2. Saksutgreiing frå klagar
3. Brev av 3.12.2018 der klagar sine påstandar vert avvist, men ikkje imøtegått
4. Mail av 17.4.2020 der kommunen avviser vidare dialog

## Notat

7.6.2018

---

Reguleringsplan Helleåsen (planID 1263-20071903) – tolking av rekkefølgekrav §§ 0.3 og 2.1.1.1 i føresegna:

*«Rekkefølgekrav for utbygging (Plan-og bygningslova §12-7) Fylkesveg 391 skal vera utbetra etter § 2.1.2 i føresegna.*

*Utbyggar får byggja ut dei 8 første bueningane før rekkefølgekravet gjeve i føresegnene § 2.1.1.1 vert gjort gjeldande. Ved bygging i område sett av til einebustader vil det i tillegg vera høve til å byggja sekundærbustad innanfor rekkefølgekravet.*

*Fylkesvegen skal vera ferdig før det vert gjeve rammeløyve for oppføring av nye husvære utover det som det er gjev løyve til av husvære før rekkefølgekravet slår inn.»*

---

Planavdelinga tolker bakgrunnen for å gjere ei endring av rekkefølgekravet som låg inne i planen som at det kan gis løyve til inntil 8 einebustader med sekundærbustad før rekkefølgekravet om trafiksikring slår inn. Desse tomtane var etter planavdelinga si beste tolkning av dokumenta som ligg føre tenkt på som dei eigedomane som var ubebygd i reguleringsplanen, og ikkje tidlegare frådelt. Grunnlaget for unntaket frå rekkefølgekravet var å skape økonomi nok til at utbyggar kunne sette i gong med utbygginga og samstundes ha nok økonomisk grunnlag for å kunne løfte rekkefølgekravet om utbetring av fylkesvegen.

Etter det planavdelinga kan sjå, var moglegheita for omdisponering av fritidsbustad til heilårsbustad ikkje vurdert i denne samanhengen fordi det ikkje ville vere noko økonomisk bidrag frå dei allereie utbygde fritidseigedomane. Etter planavdelinga sitt syn er dette ein feil som vil vere viktig i vurderingsgrunnlaget, då ei omgjerung av desse eigedomane frå fritidsbustad til heilårsbustad vil medføre ei auke i trafikkgrunnlaget for fylkesvegen og dermed behov for trafiksikring.

Planavdelinga tolker dokumenta slik at ein har sett vekk i frå denne delen av planområdet då dette er «eksisterande bruk» og ikkje ville ha verknad inn i trafiksikringssituasjonen. Etter planavdelinga si vurdering vil ei endring av planen vere naudsynt for å oppretthalde dei to omsyna som ein har forsøkt å ta i vare med rekkefølgekravet, nemlig økonomisk grunnlag for iverksetting av trafiksikringstiltaka og at ein ikkje slepp laus meir trafikk enn strengt naudsynt på vegen av trafiksikringsomsyn.

Ei løysing vil vere at rekkefølgekravet vert spesifisert til å gjelde konkrete tomtar (1-16?) i plankartet som utbyggar (Helleåsen AS) har hand om og kan selje for å opparbeide finansiering for trafiksikringstiltak. Samstundes må moglegheit for omgjerung frå fritidsbustad til heilårsbustad skjerpast inn slik at ei slik omgjerung ikkje vil verte mogleg utan at rekkefølgekrav om trafiksikring er oppfylt.

Planavdelinga ser også at det er uheldige formuleringar knytt til utbyggingsavtalen for området i høve forståing av bueningar og tal på kor mange som kan byggast ut, som med fordel kunne vore retta opp for å unngå mistydingar. Til dømes nyttast begrepa buening og einebustader om ein anna. Uheldig då det er opna for at einebustadane og kan ha sekundæreiningar. Utbyggingsavtalen tek heller ikkje for seg tilhøvet til eksisterande fritidseigedomar og deira eventuelle del av kostnad for trafiksikring dersom dei vert omgjort til heilårsbustadar.

### Konklusjon:

Planavdelinga meiner at føresegna må tolkast slik den ligg føre, at den gjeld utbygging av 8 bueiningar (i tillegg sekundærbustader for einebustader) i heile feltet. Dette inkluderer då tomter med eksisterande bebyggelse og tidlegare frådelt tomter innanfor planområdet. Dette grunna i trafikksikringsomsyn, og det faktum at ein ikkje kan sjå at desse eigedomane ved utbygging eller omgjering til heilårsbustad ikkje skal bidra til trafikksikring då dei vil bidra til auka trafikk frå planområdet. Planavdelinga rår til at ein gjer ei endring i planen der føresegna vert spissa til å gjelde spesifikke eigedomar som utbyggjar har hand om og kan selge (til dømes tomt 1-16) og at ein i tillegg avgrensar moglegheita for å omgjere eksisterande fritidseigedomar og frådelt tomter før rekkefølgekravet er innfridd. Etter planavdelinga si vurdering vil ein då ivareta omsynet bak endringa som vart gjort i planen med å opne opp for noko utbygging for å finansiere trafikksikringstiltaka. Samstundes vil ein ta i vare det opphavlege vedtaket knytt til trafikksikring ved å ikkje opne opp for bruksendring eller utbygging av allereie frådelt ubygde tomter før tiltak for trafikksikring er på plass.

## Saksutgreiing frå klagar

### Påstand.

1. Reguleringsplanen for Helleåsen bustadområde skal tolkast slik den ligg føre:
  - Fritidsbustader som vert omgjort til heilårsbustad skal ikkje påverke oppfylling av rekkefølgekravet.
2. Lindås kommune sine diverse framlegg - datert 7.6.2018 - til endringar av planen kan ikkje leggjast til grunn for tolking av reguleringsplanen. Dette fordi dei ikkje er sakshandsama, og heller ikkje vedtekne.
3. Klagar skal tilkjennast dekning av sine sakskostnader

### Tvistetemaet

*Rekkefølgekravet i Helleåsen Bustadområde tilseier at utbyggjar kan byggje 8 einbustader før det må byggjast fortau langs fylkesvegen.*

*Tvistetemaet gjeld eksisterande fritidsbustader som har hamna innanfor regulert område. Ved eventuell omgjeriing frå fritidsbustad til heilårsbustad – skal desse då telje med i kvoten på 8 bustader, eller skal dei haldast utanfor?*

*Lindås kommune har gjort greie for dette spørsmålet i eit notat av 7.6.2018. Klagar meiner at konklusjonen i notatet for ein stor del er feil, bygd på tilhøve og føresetnader som faktisk sett ikkje er til stades.*

### Presisering

Eg ber ikkje Forlikrådet gå inn i fagområdet kommunal reguleringsteknikk, det har Lindås kommune gjort i sitt 1<sup>1/4</sup>-sides tolkingsnotat av 7.6.2018

Behovet for å ta dette i Forlikrådet er at tolkinga frå kommunen si side ikkje er eit enkeltvedtak som kan påklagast, og at kommunen er uvillig til å svare konkret på mine argument som går mot den tolkinga som dei held fast på.

- Det ein må ta stilling er vanleg norsk språkforståing av dette notatet

- I tillegg må ein sortere mellom kva Planavdelinga konstaterer står i planen, og kva Planavdelinga skulle ønske stod i planen.
- Til sist må ein gjennom enkle, logiske resonnement sortere vekk kommunen si ønsketenkning frå konklusjonen, slik at den byggjer på reine fakta og det som verkeleg er vedteke i planen.

## Bakgrunn

Lindås kommune gav den 7.6.2018 si tolking av rekkefølgekrava i reguleringsplan for Helleåsen bustadområde. Eg har frå første stund protestert på denne tolkinga. Det har eg gjort detaljert og omfattande, i skriftleg form.

Lindås kommune har ikkje gått imot argumenta mine. Derimot konkluderer ein utan vidare med at eg tar feil (Sjå vedlegg 3 og 4). Det skjer gjennom stadig å vise til notatet av 7.6.2018.

Kommunen har i all vidare sakshandsaming lagt sitt eige notat som grunnlag for nye vedtak. Dette har medført store økonomiske tap for meg.

Det er gjort mange tidlegare forsøk frå mi side på å få saka belyst. Først dialog med kommunen. Deretter Sivilombodsmann, Fylkesmann, Departement, Kontrollutvalet i kommunen. Eg ser det ikkje som naudsynt å referere alt dette detaljert i denne samanheng. Oppsummert så vil ingen av desse gå inn i saka, sidan det ikkje er eit enkeltvedtak.

Ut frå kommunen si avvisande haldning til dialog, så ser eg Forlikrådet som siste mulighet på å få kommunen i tale før eg eventuelt må gå til søksmål. Pågang til Tingretten vil eg i det lengste unngå, fordi det er så ressurskrevjande for alle partar. Dialog er betre, og burde vore mogeleg på eit langt tidlegare stadium i saka enn der vi er no

## Gjennomgang av notatet frå Lindås Kommune datert 7.6.2018

**I avsnitt 1** slår Planavdelinga fast at tolkinga skal vere «...rekkefølgekravet som låg inne i planen som at det kan gis løyve til inntil 8 einbustader med sekundærbustad før rekkefølgekravet om trafikk sikring slår inn. Desse tomtane var etter Planavdelinga si beste tolking av dokumenta som ligg føre tenkt på som dei eigedomane som var ubebygde i reguleringsplanen og ikkje tidlegare frådelt».

**Kommentar:** Dette er vi samde om.

**I avsnitt 2** kjem det fram at Planavdelinga meiner det var ein feil at «...moglegheita for omdisponering av fritidsbustad ikkje var vurdert i denne samanhengen...».

**Kommentar:** Planavdelinga konkluderer dermed at reguleringsplanen er taus om forholdet mellom fritidsbustader og rekkefølgekrava. Det eksisterer dermed ingen samheng. Dette vert forsterka av innleiinga til avsnitt 3: «Planavdelinga tolkar dokumenta slik at ein har sett vekk frå denne delen av planområdet...»

**I avsnitt 3** kjem Planavdelinga opp med ein tanke om at dette bør endrast av økonomiske omsyn og trafikkomsyn. «...Etter Planavdelinga si vurdering vil ei endringa av planen vere naudsynt....».

**Kommentar:** Ei slik endring er ikkje gjort, og Planavdelinga har heller ikkje tatt nokon initiativ i så måte. Formuleringa frå deira side er «..bør..»

**I avsnitt 4** gjer ein framlegg om kva som kan vere ei løysing dersom ein skal gjennomføre ei slik endring «...Samstundes må moglegheit for omgjerung frå fritidsbustad til heilårsbustad skjerpast inn slik at ei omgjerung ikkje vert mogeleg utan at rekkefølgekrav om trafikk sikring vert oppfylt».

**Kommentar** Her er ein svært tydeleg på at ein må skjerpe inn for at omgjerung ikkje lengre skal vere mogeleg. Då er jo dette etter enkel logikk ei stadfesting på at inntil endring vert gjort, så er det mogeleg.

**I avsnitt 5** kritiserer Planavdelinga Utbyggingsavtalen som kommunen sjølv har laga. Mellom anna også det faktum at ein «...ikkje tek for seg tilhøvet til



*eksisterande fritidseigedomar og deira eventuelle del av kostnad for trafikksikring dersom dei vart omgjort til heilårsbustader».*

**Kommentar:** Igjen ser vi Lindås kommune påpeike at reguleringsplanen er taus om rekkefølgekrav opp mot omgjerung av fritidsbustad til heilårsbustad. Dermed har ikkje kommunen heimel eller anna grunnlag for å blande desse to tinga i hop. At dei ynskjer det, er ei heilt anna sak.

**I avsnitt 6** gjev Lindås Kommune sin konklusjon. Innleiingsvis slår Planavdelinga fast at «...*føreseigna må tolkast slik den ligg føre...*».

Deretter går planavdelinga inn ei ein ulogisk vri på konklusjonen, ved å seie at dei endringsforslaga ein har kome opp i gjennom i avsnitt 2, 3,4 og 5 må leggjast til grunn.

*«...Planavdelinga rår til at ein gjer ei endring i planen der føreseigna vert spissa...  
...og at ein i tillegg avgrensar moglegheita for å omgjere eksisterande  
fritidseigedomar og frådelte tomtar før rekkefølgekravet er innfridd...  
...samstundes vil ein ivareta...»*

**Kommentar.** Ved å bruke sunn logikk og vanleg norsk språk så er det lett å konstatere at Lindås kommune sin konklusjonen blandar saman det som står i planen med det ein ynskjer skulle stått der.

Vidare ser ein at kommunen snakkar framtidig tolking, ikkje noverande. Kommunen framhevar at ein då vil få ei løysing som Planavdelinga vurderer som betre og meir presis.

Problemet med konklusjonen er at slik endring ikkje er gjort, og at ein dermed har konkludert på feil grunnlag.



LINDÅS KOMMUNE

Teknisk drift

Hjelmåsen AS  
v/ Geir Styve Hjelmås  
5915 HJELMÅS

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 18/1838 - 18/36213

Saksbehandlar:  
Arne Eikefet  
Arne.Eikefet@lindas.kommune.no

Dato:  
03.12.2018

## Svar vedkomande Dykkar påstand om brot på utbyggingsavtale Helleåsen av 16. juni 2014

Det vert vist til notat av 19. juni 2018, med seinare purringar av 14. oktober og 17. november 2018, som gjeld påstand om brot på utbyggingsavtalen av 16. juni 2014.

Som du er kjend med, har kommunen ved plan- og byggesaksavdelinga tidlegare vurdert innhaldet i reguleringsføresegna og korleis dette skal forståast. Utbyggingsavtalen gjer ikkje anna enn å vise til det som går fram av reguleringsføresegna, der innhald må forståast på same måte i utbyggingsavtalen som det er lagt til grunn av plan- og byggesak.

Det ville uansett ikkje vore høve til å fråvika reguleringsføresegna - slik denne er forstått av plan- og byggesaksavdelinga - gjennom en utbyggingsavtale.

Kommunen kan etter dette ikkje sjå at det føreligg brot på utbyggingsavtalen.

Med helsing

Arne Eikefet  
Prosjektleiar infrastruktur og samferdsel

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

Mottakarar:  
Hjelmåsen AS

v/ Geir Styve  
Hjelmås 5915

HJELMÅS

Post  
postmottak@lindas.kommune.no  
Dokumentsentert  
Kvernhusmyrane 20, 5914 Isdalstg

Kontakt  
www.lindas.kommune.no  
Telefon +47 56 37 50 00  
Telefaks +47 56 37 50 01

Konto 1503 22 54567  
Org.nr. 935 084 733

DER DRAUMAR BUR RØYNDOM



Geir Styve  
Hjelmåsen 37  
5915 HJELMÅS

Referanser:  
Dykkar:  
Vår: 20/2430 - 20/15057

Saksbehandlar:  
Siril Therese Sylta  
siril.therese.sylta@alver.kommune.no

Dato:  
17.03.2020

## Svar på brev vedkomande tolkning av rekkefølgekrav - gbnr 202/3 m.fl. Helleåsen

Vi viser til din førespurnad datert 04.02.2020 der du ber om dialogmøte vedrørende forståing av utbyggingsavtale og rekkefølgekrav for reguleringsplanen for Helleåsen.

Vi har gitt deg fleire svar på dei same forholda i løpet av 2019 i fleire saker, då som Lindås kommune. Vi kan ikkje sjå at det er nye moment i ditt brev som gjer grunnlag for nye vurderingar frå vår side.

Med vennleg helsing  
Alver kommune

Siril Therese Sylta  
tenesteleiar

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

### Kopi til:

Jurist Rettshjelper Ingeniør Halldor Postboks 6168 5892 BERGEN  
Havsgård

### Mottakarar:

Geir Styve Hjelmåsen 37 5915 HJELMÅS