



Eivind Isdal  
Rylandshøgda 9  
5917 ROSSLAND

Saksbehandler, innvalgstelefon  
Silje Sævik Bøe, 5557 2125

## Vedtak i klagesak - Alver kommune - 343 Rylandshøgda - planID 125620160004 - områdereguleringsplan

Vi viser til din klage av 12.06.2020 og til kommunens oversending av 06.10.2020.

### Vedtak

**Fylkesmannen stadfester Alver kommune v/ kommunestyret sitt vedtak av 14.05.2020, sak 023/20.**

### Bakgrunn for saken

Alver kommune v/ kommunestyret vedtok den 14.05.2020, sak 023/20, områdereguleringsplan for Rylandshøgda, planID 125620160004, med plankart og bestemmelser datert 30.01.2020. Tiltakshaver og forslagsstiller for planen er tidligere Meland kommune.

Områdereguleringsplanen legger til rette for utvikling av områdesenteret Vikebø. Planområdet er avgrenset til deler av Rylandshøgda, et høydedrag mellom Rylandvassdraget, Leirdalen og Ryland. Størrelsen er på ca. 295 daa. I sørøst grenser planområdet til landbruk og utmark. Sør for planområdet ligger et landbruksareal der deler er under regulering til boliger, samt Leirdalen idrettsanlegg. I vest ligger friområdet Rylandsneset/Lunden, og i nord grenser planområdet til Rylandsvassdraget, som har nasjonal-regional verdi.

I kommuneplanens arealdel (KPA) 2015-2026 er det to utbyggingsarealer for boliger på Rylandshøgda, med krav om felles planlegging. Deler av planområdet ligger i nord innenfor området for verneplan for Rylandsvassdraget. I sørøst grenser det til hensynssone landbruk. I nord overlapper planområdet med reguleringsplan for fv. 564 Fløksand-Vikebø, som er under arbeid.

Planen ble påklaget av deg, som eier av gbnr. 343/134, den 12.06.2020. Du klager på at eiendommen gbnr. 343/134 er regulert som grøntareal (LNFR9), og viser til dine tidligere uttalelser i høringsrunden. Du ønsker at eiendommen blir regulert til bolig, som opprinnelig tiltenkt og vist i eldre forslag til områdereguleringsplan. Rylandshøgda ble i sin tid overdratt fra din far til Meland kommune med formål om boligbygging. Eiendommen gbnr. 343/134 er en av fire eiendommer med fremlagt vei, vann og kloakk som ble holdt av som delbetaling for eiendommen. Gjennom



opprinnelig avtale mellom Meland kommune og din far er det dermed vist at eiendommen var tiltenkt boligbyggefremål, og du mener at områdereguleringsplanen må ta hensyn til dette.

Skulle områdereguleringsplanen bli stående som fremlagt, vil eiendommen bli ødelagt som byggetomt, og vil heller ikke kunne nyttes på annen regningsvarende måte, og det er derfor rimelig at kommunen betaler erstatning, jf. plan- og bygningsloven § 15-3. Vi viser ellers til klagen i sin helhet.

I dine kommentarer i høringsrunden viser du blant annet til at tomten i all hovedsak vil være opparbeidet uten gjenværende naturlig grøntareal, og bør dermed reguleres til bolig.

Alver kommunestyre tok stilling til klagen den 17.09.2020, sak KO – 097/20. Klagen ble ikke tatt til følge, og er sendt over til Fylkesmannen for endelig avgjørelse.

Når det gjelder bakgrunnen for saken ellers, viser vi til saksdokumentene som vi legger til grunn at partene er kjent med. Vi finner at saken er tilstrekkelig opplyst, jf. forvaltningsloven (fvl) § 33 femte ledd.

#### Regelverk

Fylkesmannen er delegert myndighet til å avgjøre klager som gjelder enkeltvedtak etter plan- og bygningsloven, jf. plan- og bygningsloven § 1-9 femte ledd og rundskriv T-2/09 fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet.

Forvaltningsloven gjelder for Fylkesmannens behandling av saken, se pbl. § 1-9. Vi kan som klageinstans prøve alle sider av saken, også de skjønsmessige vurderingene som kommunen har gjort, se fvl. § 34. Ved prøving av det kommunale skjønnet, skal Fylkesmannen legge stor vekt på hensynet til det kommunale selvstyret. Fylkesmannen kan som klageinstans enten stadfeste, oppheve eller omgjøre kommunens vedtak, jf. fvl. § 34 fjerde ledd.

#### Planarbeid

Planarbeidet skal i samsvar med pbl. § 1-1 fremme lovens målsetting om bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner. Det er kommunestyret som er planmyndighet og som er ansvarlig for planarbeidet i kommunen. Det er kommunestyret som tar stilling til om et område skal reguleres og til hvilket formål, se pbl. §§ 3-3 og 12-12. Det er et spørsmål som er underlagt kommunens frie skjønn.

Ved utarbeiding av en reguleringsplan vil motstridende hensyn ofte gjøre seg gjeldende. Spørsmålet er da om de vurderingene som ligger til grunn for valget av reguleringsformål og utforming av reguleringsbestemmelser har vært tilstrekkelig grundige og bygger på lovlige reguleringsmessige hensyn. Fylkesmannen må ved behandlingen av klagesaken også vurdere om det er gjort saksbehandlingsfeil i reguleringsprosessen. Dersom det blir gjort saksbehandlingsfeil under arbeidet med en reguleringsplan, vil vedtaket likevel kunne være gyldig når det er grunn til å regne med at feilen ikke kan ha påvirket resultatet i saken, jf. fvl. § 41.

Det foreligger ikke innsigelse fra offentlige faginstanser mot områdereguleringsplanen av 14.06.2020 slik den er vedtatt av Alver kommune ved kommunestyret. Vilklårene for at kommunen kan godkjenne planen er dermed oppfylt, jf. pbl. § 12-12, jf. § 12-13 og § 5-4.



## Fylkesmannens vurdering

Til klagen på arealformålet til eiendommen gbnr. 343/134, viser kommunen til vurderingen som ble gjort ved andre gangs behandling av planen:

*«Store delar av eigedom 343/134 ligg innafør 50 meters byggjegrænse frå senterline til fv.564 og innafør 50 meters byggjegrænse frå strandlina til Rylandsvassdraget. Statens vegvesen krev at 50 meters byggjegrænse ved fv. 564 vert oppretthaldt i plan, for å sikre at areala ikkje kjem i konflikt med reguleringsplanen for Fløksand-Vikebø. Fylkesmannen i Vestland krev at areal i nærleik av Rylandsvassdraget ikkje vart ytterligare nedbygd, for å sikra allmenn tilgang og redusera sjansa for tilsig av forureina massar uti vassdraget. Føresetnad for at motsegna til plan på desse punkta kunne verta trekt var å regulera areala som LNF/grønt og/eller friareal.»*

Det blir vidare uttalt følgende:

*«Klagar viser til at eigedomen var tiltenkt og vist i eldre forslag til områdereguleringsplanar som bustadføre mål. Vurderingane kring dette tema vart vurdert i samband med offentleg ettersyn og høyring.*

*I denne saka kom Statens vegvesen med krav om at det ikkje skal regulerast for ubygd bustadareal innanfor 50 meter frå senterline til fylkesvegen. Grunngrjevinga er mogleg konflikt med detaljreguleringsplanen for Fløksand-Vikebø planen som er under arbeid.*

*Fylkesmannen i Vestland satt ved offentleg ettersyn krav om at det ikkje skal regulerast for bustadformål innanfor 50 meters byggjegrænse til strandline for Rylandsvassdraget. Det vart knytt motsegn og varsla motsegn til planen på desse punkta som kun lot seg løysa ved å regulere ubygd areal innanfor byggjegrænsene til LNFR.*

*Sidan store delar av eigedomen gbnr. 343/134 ligg innanfor 50 meters byggjegrænse for det nasjonalt freda Rylandsvassdraget, og innanfor 50 meters byggjegrænse frå fylkesveg 564 vart eigedomen regulert med arealføre mål LNFR.*

*Eksisterande bustader har arealføre mål bustad, men planprosessen har vist at ein ikkje kan legge til rette for nye bustader så nært fylkesveg og Rylandsvassdraget.*

*I tillegg vart det og varsla motsegn frå Statens vegvesen til temaet trygg skuleveg. Det var ikkje ei akseptabel løysing med auka trafikk langs siste del av o\_SKV8 grunna nye bustader. Før varsla motsegn var det opprinneleg tenkt at BFS4 med tilkomstveg skulle vere over klagars eigedom, men den vart tatt ut av planen for å imøtekomme Statens vegvesen på dette punktet. Trygg skuleveg var og ein av vurderingane knytt til kvifor eigedomar på motsatt side av o\_SKV8 ikkje kunne vere regulert til bustadføre mål.*

*Klagar visar til at om vedtak om områdereguleringsplan for Rylandshøgda ikkje vert omgjort vil eigedomen verte øydelagt som mogleg bustadtomt, og heller ikkje kunne nyttast på annan «regningsvarende måte», jf. pbl § 15-3. Dette vil ikkje vere ein del av denne konkrete klagesaken på reguleringsplanen, men eit sjølvstendig krav som eventuelt må sendast til kommunen, jf. pbl. § 15-3.»*

I planomtalen pkt. 6.2.4 om LNFR-område, Rylandsvassdraget, blir det vist til at kommuneplanens arealdel har en generell byggegrense mot Rylandsvassdraget på 50 meter, og at denne byggegrensen blir opprettholdt for hele planområdet. Det blir vist til at det nord i planområdet er



forsøkt å balansere ulike interesser; ivaretaking av vassdraget, kulturmiljø og landbruksinteresser og utvikling av områdesenteret Vikebø.

I planomtalen pkt. 7.15 blir det videre redegjort for rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag og forvaltningsplanen for Rylandvassdraget. Det blir uttalt at flere hensyn og delmål fra forvaltningsplanen er lagt til grunn for områdeplanens utforming og virke, og at tiltakene i planforslaget er i tråd med de rikspolitiske retningslinjene. Blant annet står det at for å sikre dagens vannkvalitet i hele vassdraget, er et tiltak i planen at arealformål langs vassdraget i områdeplanen i hovedsak blir regulert til LNFR-område. For å sikre dagens gode arealtilstand i hele vassdraget, er et tiltak i planen at det gjelder byggeforbud på 50 meter fra vassdragets strandlinje. Nye utbyggingsområder i planen er plassert utenfor denne byggeforbudsgrensen.

Fylkesmannen finner på bakgrunn av det overnevnte at kommunen har gjort en saklig og grundig vurdering av arealformålet langs vassdraget og for den aktuelle eiendommen gbnr. 343/134, og har ikke vesentlige merknader til kommunens vurderinger. Det går også fram av saken at du kom med merknader 07.07.2019, og 06.11.2019, slik at du har hatt anledning til medvirkning i planprosessen.

Når det gjelder din anførsel om at områdereguleringsplanen gjør at eiendommen blir ødelagt som mulig boligtomt og heller ikke kan benyttes på annen «regningsvarende måte», er vi enige med kommunen i at et eventuelt erstatningskrav er et selvstendig krav, som ikke er en del av reguleringsplanen. Reguleringsplanen gir hjemmel for ekspropriasjon, jf. plan- og bygningsloven §§ 12-4 fjerde ledd og 16-2 første ledd, og rett til innløsning eller erstatning etter plan- og bygningsloven kap. 15. Den som eventuelt får rettighetene sine krenket, må tåle at kommunen styrer arealbruken gjennom en lovlig vedtatt reguleringsplan, men kan ha krav på erstatning dersom vilkårene for dette er oppfylte. Vi går ikke nærmere inn på dette.

### **Konklusjon**

Fylkesmannen har i vurderingen av saken ikke funnet at kommunen har brutt de kravene som plan- og bygningsloven stiller til utarbeidelse og vedtakelse av reguleringsplaner. Vi mener at kommunens vurderinger har vært tilstrekkelig grundige og at de bygger på lovlige reguleringsmessige hensyn. Vi har heller ikke merknader til det planfaglige skjønnet som kommunen har utøvd i saken, jf. fvl. § 34 andre ledd.

Klagen har etter dette ikke ført frem. Fylkesmannens vedtak på side én er endelig og kan ikke påklages videre, jf. fvl. § 28 tredje ledd.

Med hilsen

Jorunn Fosse Fidjestøl  
seniorrådgiver

Silje Sævik Bøe  
seniorrådgiver

*Dokumentet er elektronisk godkjent*

Kopi til:

Alver kommune Postboks 4 5906 FREKHAUG