

Alver kommune v/planavdelingen
Postboks 4
5906 Frekhaug

ADVOKATER MNA

Roald Angelfoss (H)
Atle Birkeland Siv.øk.
Jakob Chr. Christensen (H)
Karsten Krüger Engedal
Line Nilsen
David Hilton
Lars Stakston Kvinge

Mari Brügger Villanger
Margarethe Kielland Stoltz
Tarjei Hovland
Beate Katrin Selstad Røysland
Kari Sælen
Bente Ebbesvik
Petter Randa Bøe
Endre Nåmdal Ph.D
Tore Johan Erstad

Nina Søvik Mjømen (adv.flm.)

Ansvarlig advokat
Jakob Chr. Christensen

Vår referanse
9947/439777

Bergen, den
17. mars 2021

(H)=Møterett for Høyesterett

MERKNAD TIL FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR FV. 57 MED GANG- OG SYKKELVEG, LINDÅS TETTSTAD – MONGSTAD, PLANID 1263-201407

1. INNLEDNING

Det vises til vedtak om ny høring av ovennevnte planforslag, med merknadsfrist 23. mars 2021. Advokatfirmaet Kyrre ANS bistår Torill og Arvid Soltvedt (**Soltvedt**), eiere av gnr. 116, bnr. 27 – en av eiendommene som berøres sterkt av planforslaget.

Nedenfor følger merknader til planforslaget, på vegne av Soltvedt. Som det vil fremgå der medfører planforslaget store ulemper for Soltvedt, og forslaget fremstår som urimelig overfor dem. Planforslaget må derfor endres på flere punkter.

2. KORT OM DAGENS SITUASJON OG PLANFORSLAGETS VIRKNINGER

Soltvedt benytter eiendommen som sin fritidsbolig. Eiendommen har i dag avkjørsel fra FV 57, kjørevei over naboeiendommen gnr. 116, bnr. 8 og til tomtegrensen samt parkering inne på egen eiendom. I kartutsnittet nedenfor er Soltvedts eiendom markert med gul farge, mens avkjørselen fra FV 57 er vist med rød pil:



Tilkomsten ble etablert gjennom ulike avtaler med Statens vegvesen i 1974 og 1976, i forbindelse med at tidligere eier av bnr. 27 (Arvid Soltvedts far) avga grunn til utvidelse av fylkesveien. Avtalene er fremlagt av Soltvedt i tidligere høringsrunder, men vedlegges for ordens skyld på nytt.

Bilag 1: Avtaler med Statens vegvesen 1974 og 1976

Planforslaget innebærer at dagens avkjørsel skal stenges og tilkomsten skal skje fra nord, via eiendommene gnr. 121, bnr. 5 og gnr. 116, bnr. 36. Det legges opp til at parkering skal skje innenfor parkeringsarealet f_SPP3, like ved ny avkjørsel fra FV 57. Soltvedt må der etter gå til fots fra parkeringsplassen til eiendommen via kjøreveien f_SKV59 og gangveien f_SGG9. På utsnittet fra plankartet nedenfor er Soltvedts eiendom, overgangen fra kjørevei til gangvei og ny avkjørsel fra FV 57 markert med røde piler.



3. MERKNADER TIL PLANFORSLAGET

3.1 Planforslaget er urimelig overfor Soltvedt

Kommunens vedtak om godkjenning av reguleringsplan er underlagt de alminnelige, ulovfestede skrankene for forvaltningsskjønnet. Dette innebærer at det ikke kan tas utenforliggende, usaklige eller vilkårlige hensyn, det må ikke foreligge usaklig forskjellsbehandling og planvedtaket må ikke være urimelig tyngende for private parter.

Plan og bygningsloven inneholder en rekke bestemmelser som fastsetter lovbundne føringer for kommunens skjønnsutøvelse i plansaker, blant annet formålsbestemmelsen i § 1-1 og § 3-1 om oppgaver og hensyn i planleggingen. Disse bestemmelsene innebærer således en innsnevring av kommunens skjønnsfrihet i plansaker, jf. merknadene til § 1-1 i Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 170.

Det følger av pbl. § 1-1 første avsnitt at planlegging etter loven skal fremme bærekraftig utvikling for samfunnet og fremtidige generasjoner, men også «for den enkelte».

Det følger av Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 170 at hensynet til bærekraftig utvikling forutsetter en interesseavveining hvor det «både skal tas individhensyn og hensyn til fellesskapsinteresser». Hensynet til fellesskapsinteresser skal altså balanseres mot hensynet til de individer som berøres av et planforslag.

Formålet med reguleringsplanen er beskrevet slik i § 1-1 i utkast til planbestemmelser:

«Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for utbetring av eksisterande fv. 57 og etablering av ny gang- og sykkelveg frå Lindås tettstad til Mongstad (Austrheim grense). Hovudmålet er å betre trafikktryggleik for mjuke trafikantar samt betre vegstandard og trafikktryggleik på fv. 57.»

Det er altså rene fellesskaps- eller samfunnsmessige interesser som begrunner planforslaget. Dette stiller særlige krav til at de løsninger og valg som vedtas i planen tar tilstrekkelige individhensyn overfor private parter som berøres av planen, dersom hensynet til bærekraftig utvikling for den enkelte skal være ivaretatt i samsvar med pbl. § 1-1 første avsnitt.

Som redegjort for i punkt 2 ovenfor har Soltvedt per i dag kjørevei til tomtegrensen og kan parkere på egen tomt. Per i dag har også Soltvedt plass til parkering for flere gjester på egen grunn.

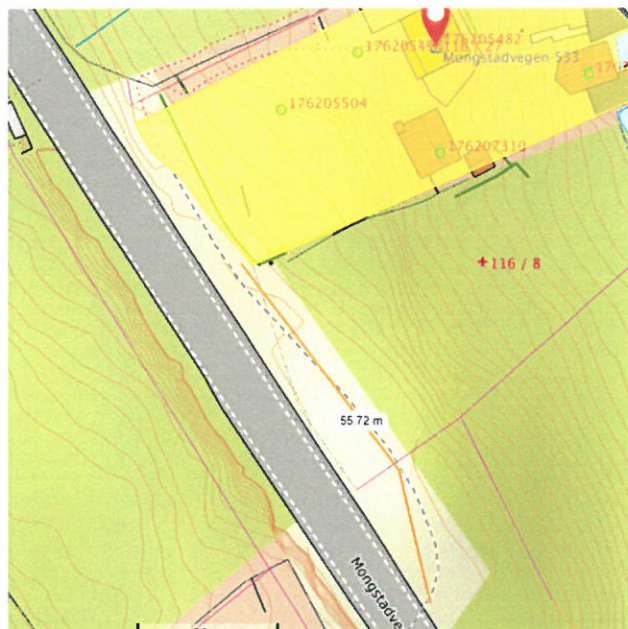
Planforslaget medfører at Soltvedt ikke lengre har kjøreadkomst til tomtegrensen. Parkering skal skje innenfor f_SPP3, hvoretter Soltvedt må gå omtrent 150 meter for å komme til sin eiendom via gangveien f_SGG9. Det fremgår av forslag til reguleringsbestemmelser § 4.2.3 bokstav h) at gangveien skal etableres som «sti med inntil 1,5 m bredde».

Planforslaget innebærer altså at dagens situasjon, hvor Soltvedt kan kjøre inn til og parkere på egen eiendom, blir endret til en situasjon hvor Soltvedt må parkere omtrent 150 meter unna eiendommen og deretter gå en lengre distanse på en sti i terreng som skal opparbeides med en maksimal bredde på kun 1,5. Dette er en vesentlig dårligere løsning enn dagens situasjon.

Soltvedts eiendom er som nevnt ovenfor en fritidseiendom, hvor en naturlig del av bruken er hyppige besøk og samvær med familie og venner. Hensynet til tilstrekkelig antall gjesteparkeringsplasser er derfor et viktig hensyn å ivareta.

Det fremgår av planforslagets § 4.2.5, bokstav c) at parkeringsarealet f_SPP3 skal deles med gnr. 116, bnr. 38. Ut fra regulert areal i plankartet ser det kun ut til å være plass til å parkere to biler på f_SPP3. Dette betyr at planforslaget i realiteten fratår Soltvedt alle muligheter for gjesteparkering.

Det påpekes videre at Soltvedt per i dag må vedlikeholde ca. 55 meter adkomstvei fra avkjørselen til tomtegrensen, se utklipp fra kart med elektronisk måling på neste side:



Som nevnt ovenfor medfører planforslaget en adkomstløsning som innebærer at adkomstveien blir omtrent 150 meter lang. Noe forenklet sagt medfører dermed planforslaget at Soltvedt påføres tre ganger så mye vedlikeholdsansvar for adkomstveien sammenlignet med situasjonen per i dag. I tillegg er en vesentlig del av veien regulert som en sti i terrenget, hvilket antakelig vil medføre mer komplisert og krevende vedlikehold enn en alminnelig kjørevei med grus- eller asfaltdekke.

Soltvedt er pensjonister, og det vil derfor også bli svært krevende for dem å utføre slike vedlikeholdsarbeider som planforslaget vil medføre. Dette vil naturlig nok også bare bli mer og mer krevende etter hvert som Soltvedt blir eldre. Alternativet blir da å sette vedlikeholdet ut til eksterne, men dette vil igjen medføre en betydelig økning i vedlikeholdskostnader sammenlignet med situasjonen per i dag.

Planforslaget innebærer således en vesentlig forringelse av adkomst- og parkeringsforholdene for Soltvedts eiendom. Dette medfører også en vesentlig forringet bruks- og markedsverdi på eiendommen, både i et kortsiktig og langsiktig perspektiv. Som nevnt ovenfor er Soltvedt pensjonister og både mer krevende adkomstforhold og mer krevende/dyrere vedlikehold av adkomstveien medfører en betydelig risiko for at Soltvedt blir tvunget til å selge eiendommen dersom planforslaget vedtas slik det nå foreligger. Planforslagets verdireducerende effekt vil også etter alt å dømme medføre at Soltvedt vil oppnå en lavere salgssum for eiendommen i markedet enn de ville fått med dagens adkomstløsning.

Etter Soltvedts klare oppfatning medfører planforslaget med dette at Soltvedt må bære en urimelig stor byrde for at samfunnets- eller fellesskapets interesser i den nye gang- og sykkelveiens skal gjennomføres. Urimeligheten understrekes etter Soltvedts oppfatning av at det kan stilles store spørsmål ved den samfunnsmessige nytteverdien av det regulerte tiltaket. Det vises i den forbindelse til Hordaland fylkeskommunes merknader til planforslaget, inntatt på s. 74. i planbeskrivelsen, hvor følgende gjengis:

«Det stilles spørsmål til om etablering av ein gang/sykkelveg av høg standard i eit område med få busette er samfunnsøkonomisk og rett prioritering av midlane.»

Anslaget som er gjort og forventet låge brukartal gjør det vanskeleg å prioritere så omfattende ut-betringar.»

Lav samfunnsmessig nytteverdi av planforslaget taler helt klart for at det må velges løsninger som er mindre inngripende for Soltvedt enn dem som ligger i bordet per i dag. Noe annet fremstår som klart uforholdsmessig og urimelig.

Planforslaget tar med dette ikke tilstrekkelig individuelle hensyn til Soltvedt, og forslaget er i strid med hensynet til bærekraftig utvikling for den enkelte, jf. pbl. § 1-1 første avsnitt.

Det enkelte byggetiltak skal videre utføres forsvarlig, jf. § 1-1 tredje ledd, langsiktige løsninger skal vektlegges og prinsippet om universell utforming skal ivaretas, jf. fjerde ledd andre setning og femte ledd første setning. Det fremgår av Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) s. 171 at § 1-1 tredje ledd skal sikre at alle tiltak etter loven utføres forsvarlig ut fra blant annet branntekniske, helsemessige og økonomiske hensyn, men også «*behovet for brukbarhet og tilgjengelighet*». Proposisjonen slår videre fast at prinsippet om universell utforming skal sikre «*tilrettelegging av fysiske forhold for å fremme like muligheter til samfunnsdeltakelse, og nedbygge funksjonshemmende barrierer*».

Som redegjort for ovenfor vil den foreslåtte adkomstløsningen medføre en betydelig forringelse av bruksverdien for eiendommen for Soltvedt. Den innebærer videre at det vil bli umulig å ta seg frem til Soltvedts eiendom med rullestol eller barnevogn, og transport av varer, materialer og lignende vil bli betydelig mer krevende enn det er per i dag. Det vil heller ikke være mulig for nødutrykningskjøretøy som ambulanser, brannbiler eller politibiler og ta seg frem til eiendommen.

Etter Soltvedts vurdering ivaretar dermed planforslaget heller ikke hensynet til brukbarhet og tilgjengelighet, hensynet til tilrettelegging av fysiske forhold for å nedbygge funksjonshemmende barrierer og hensynet til forsvarlige løsninger, jf. § 1-1 tredje ledd, jf. fjerde ledd andre setning og femte ledd første setning.

3.2 Forslag til endringer i planforslaget

På bakgrunn av det som fremgår av punkt 3.1 ovenfor vil Soltvedt foreslå følgende endringer i planforslaget:

- Gangvei f_SGG9 tas ut av plankartet og kjørevei f_SKV59 forlenges frem til gnr. 116, bnr. 27, slik at Soltvedt kan kjøre inn på egen eiendom som i dag.
- Ordlyden i rekkefølgekravet i forslag til planbestemmelser § 7.5 endres til følgende formulering:

«Vegar/avkøyrslar til eigedommar der eksisterande tilkomstar er regulert stengde skal vera ferdigstilt, før eksisterande tilkomst vert stengd.»

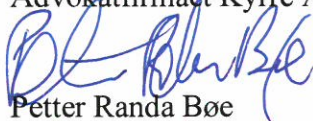
4. AVSLUTNING

Avslutningsvis presiseres det at Soltvedt ikke er prinsipielt imot at gang- og sykkelveien etableres og at Soltvedt må få en endret tilkomst til sin eiendom som en følge av dette. Som det fremgår av punkt 3.1 ovenfor er planforslaget slik det nå foreligger imidlertid urimelig tyngende overfor Soltvedt, og planforslaget strider mot de grunnleggende hensyn som plan-

og bygningsloven forutsetter for arealplanleggingen, jf. pbl. § 1-1. Det bes derfor om at planforslaget endres slik Soltvedt foreslår i punkt 3.2 ovenfor.

Det nevnes også avslutningsvis at ettersom planforslaget er urimelig overfor Soltvedt og i strid med de grunnleggende hensynene i pbl. § 1-1 vil planforslaget være ugyldig for de deler som berører Soltvedts eiendom. Planforslaget vil dermed heller ikke kunne tjene som ekspropriasjonsgrunnlag, og planforslaget vil derfor i praksis ikke kunne gjennomføres slik det foreligger per i dag. Det vil derfor også helt klart være i storsamfunnets interesse at planforslaget endres, slik at planen kan gjennomføres.

Med vennlig hilsen
Advokatfirmaet Kyrre ANS



Petter Randa Bø
senioradvokat



Eksemplar til grunneigar

KJØPEKONTRAKT

Mellom vegsjefen i Hordaland på vegne av Staten v/Samferdsledepartementet/Hordaland fylke
 og Lars Solbrett adresse Nedre Fyllingen 89
 eigar av gnr. 116 bnr. 27 i Gindås kommune
 er idag inngått følgende kjøpekontrakt:

I samband med bygging/utbetring av riksveg/fylkesveg nr. 568
 anlegg _____ parsell Hellestrøtt, Gindås
 gjennom _____ kommune har underskrivne grunneigar bunde seg
 til å avstå naudsynleg grunn mot følgende vederlag:

Markslag:

Wannark kr. _____ pr. m²
 _____ kr. _____ pr. m²
 _____ kr. _____ pr. m²
 _____ kr. _____ pr. m²
 _____ kr. _____ pr. m²

Heile eiegenen er ca. _____ da. Arealet som medgår er ca. 50 m².

- Vegvesenet avgjer kor mykje grunn som går med til veganlegget.
- For flytting av eksisterande gjerde betalar vegvesenet kr. _____
- Naudsynlege omleggingar av offentlege og private-kloakkar, dreinsleidningar og vassleidningar, elektriske anlegg, herunder telefon, blir utført og kosta av vegvesenet. Det framtidige vedlikehald av leidningane fell på eigaren av leidningane.
- Eventuell erstatning for ulempe blir sett til kr. _____ Denne erstatninga dektjer alle ulemper som kjem av veganlegget og den ferdige vegen. Eventuelle skader som oppstår under anlegget, blir dekt etter skjønn etter veglova § 60 dersom ikkje partane blir einige om erstatning.
- Nyttbar skog på det område som blir overtatt, blir hogd og fjerna av grunneigaren og tilkjem han. Virket må vera fjerna innan ein frist som vegvesenet fastset. Fristen skal vera minst 3 veker. Er virket ikkje fjerna då, kan vegvesenet fjerna det frå området på eigarens kostnad.
- Vegvesenet kan ta grunnen i bruk når denne kontrakt er underskrive. Med mindre vegsjefen avgjer noko anna, skal grensene for statens/fylkets eiegenomsområde etter denne kontrakt fastleggast når anlegget er ferdig og merkast med faste grensemerke. Det skal då setjast opp eit heimelsdokument i 2 eksemplar som skal ha arealoppgåve med grenseutgreiing. Grunneigaren og vegvesenet får kvar sitt eksemplar.
- Grunneigaren kan krevja førebels oppgjjer når grunnen blir tatt i bruk. Endeleg fastsetting av kjøpesummen blir gjort når veganlegget er ferdig og grensene er trekte opp i samsvar med det som er sagt under pkt. 6. Vegvesenet betalar rente med _____ % av restkjøpesummen frå grunnen blei tatt i bruk den _____. Eventuell ulempeserstatning etter pkt. 4 blir betalt når grunnen blir tatt i bruk.
- Avtala er ikkje bindande for vegvesenet utan godkjenning frå Vegdirektoratet.

9. ANDRE KONTRAKTVILKÅR:

Bnr. 27 får arkivret til gammel veg ved ca. felt nr. 6110.

Vegvesenst ordnar veg frå gammel veg og fram til bnr. 36 og bnr. 37 over bnr. 27.

Bnr. 27 får rett til å nytta denne veggen mot å arstø og røm til veggen, areal ca. 50 m².

Bergen den 18. 3. 74

Bergen den 18. 3. 74

Lars Solhvoth

Grunneigar

L. M. Martin

Vegsjef i Hordaland



STATENS VEGVESEN

HORDALAND VEGKONTOR
C. SUNDSGT. 64 — TELEFON (05) 23 23 10
POSTBOKS 2826
5011 BERGEN — NORDNES

Lars Soltvedt
Nedre Fyllingen

5033 FYLLINGSDALEN

Dykkar ref.:

Vår ref.:

Ark. nr.

Dato

BMO:-

333-568

7. mai 1976

EIGEDOMSINNGREP TIL RIKSVEG 568, PARSELL LINDÅS -
FONNES. GNR. 116, BNR. 27 I LINDÅS KOMMUNE

Ein syner til kjøpekontrakt av 18.3.1974 mellom Dykk
og Statens vegvesen v/vegsjefen i Hordaland der De
gjev fri grunn til veganlegget.

Grunnen er nå målt opp, og det er gått med 45 m² av
eigedomen Dykkar.

.//.

Vedlagt fylgjer heimelsdokument i to eksemplar som syner
det medgatte arealet. Vi bed Dykk vera venleg å under-
teikne heimelsdokumentet og senda vegsjefen sitt eksem-
plar attende til oss, slik at heimelen til veggrunnen
kan overførast til vegvesenet.


J. Martinsen


Kåre Jordal



HEIMELSDOKUMENT

Underskrivne Lars Soltvedt

eigar av egedomen _____

gnr. 116 bnr. 27 i Lindås kommune

har overdratt til statens vegvesen ved vegsjefen i Hordaland eigedomsretten til det arealet som følger av arealoppgåve og grenseutgreiing nedanfor, jfr. kjøpekontrakt av 18.3..1974 /

skjønn avsaqt _____ av _____

Arealoppgåve: 45 m2 utmark.

Grenseutgreiing: Kart i M 1:1000, mrk. Rv/Parsell:
568/Lindås - Fønnes.
Tegn.nr. 2-568-18.

Dei nye grensene er påviste saman med eigaren/brukaren den _____ og er viste på vedlagte kart dagsett 30.3.1976 der det avståtte areal er fargelagt med orange farge.

Grensene vil bli merkte med faste grensemerke.

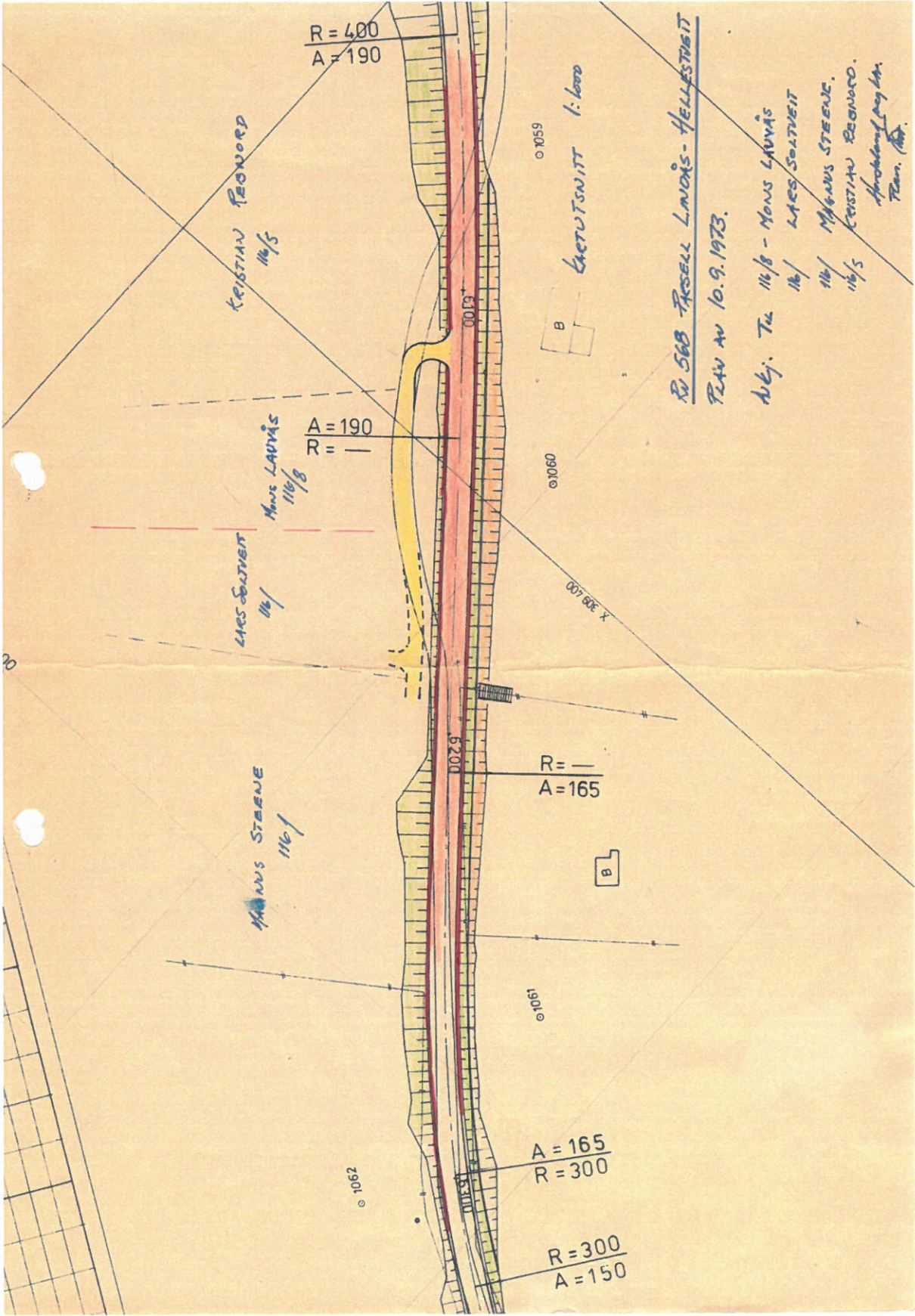
Partene får kvar sitt eksemplar av dette dokument med vedlegg.

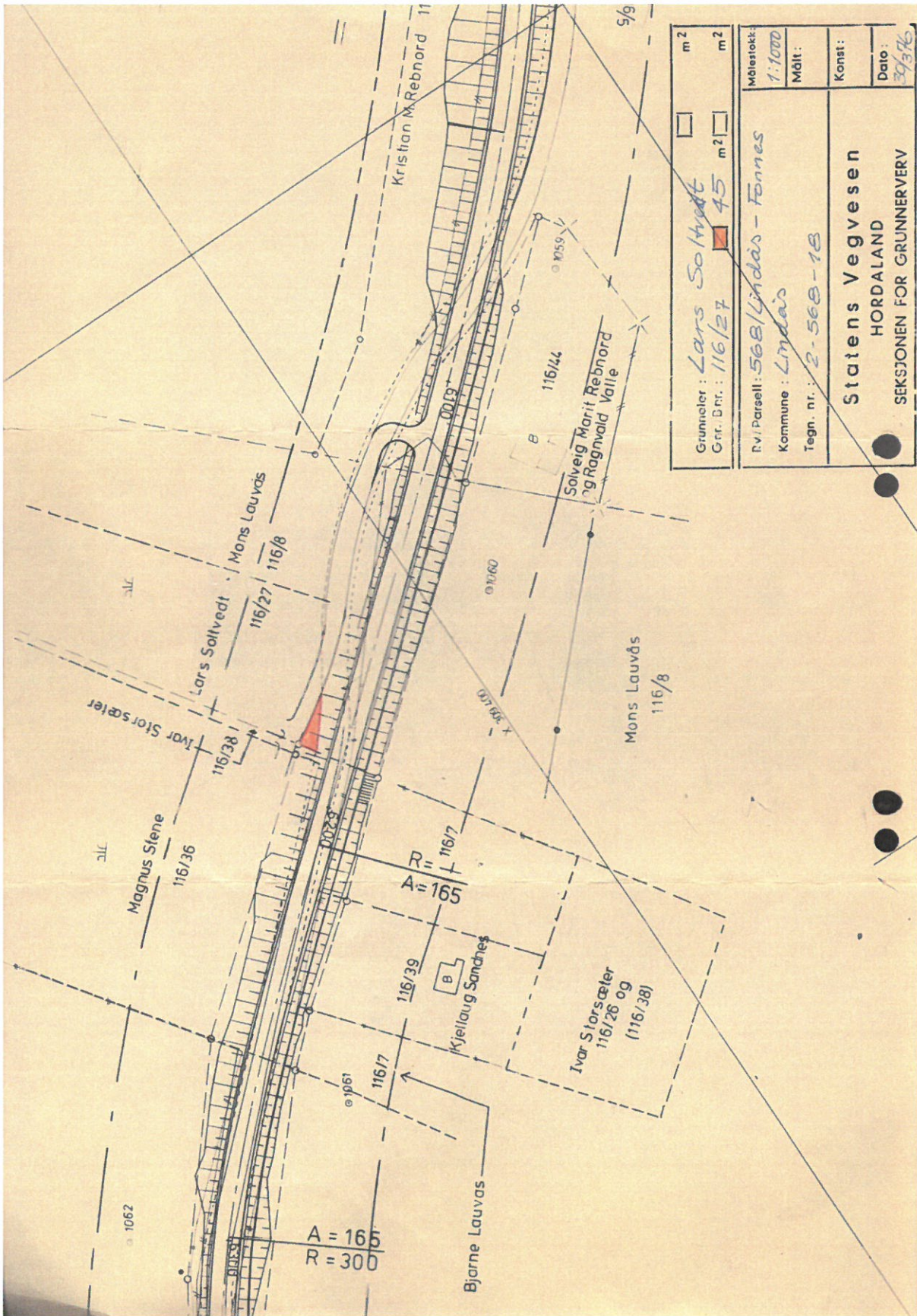
_____ den _____ Bergen, den 26.april 1976

Eigar/brukar



Vegsjef i Hordaland





Grunneier : <i>Lars Solhøtt</i>	<input type="checkbox"/>	m ²
Gr. Nr. : <i>116/27</i>	<input checked="" type="checkbox"/>	<i>45</i> m ²
Målestokk: <i>1:1000</i>		
Målt: _____		
Konst: _____		
Date: <i>30/3/76</i>		
R.v. Parsell: <i>568/Lindås - Fønnes</i> Kommune: <i>Lindås</i> Tegn. nr.: <i>2-568-18</i>		
Statens Vegvesen HORDALAND SEKSJONEN FOR GRUNNERVERV		