



Frode Helge Mikkelsen  
Fyrveien 8  
1444 Drøbak

Saksbehandler, innvalgstelefon  
Marte Ruvang Karlsen, 5557 2116

## Stadfesting - Byggesak - Lindås - Reguleringsplan for Åsgard Småbåthamn

Vi viser til Lindås kommunes oversending av klage på reguleringsplan, mottatt her den 17.12.2018.

Saken gjelder klage på Lindås kommunestyre sitt vedtak av 21.06.2018 om å godkjenne reguleringsplan for «Åsgard småbåthamn», planID 1263-201502.

### Vedtak

**Fylkesmannen i Hordaland stadfester Lindås kommunestyre sitt vedtak av 21.06.2018, sak 049/18, om å godkjenne reguleringsplan for Åsgard småbåthamn.**

### Sakens bakgrunn

Lindås kommunestyre vedtok den 21.06.2018 å godkjenne reguleringsplan for Åsgard småbåthamn. Planen er fremmet av Ard arealplan as på vegne av Aasgard sameige.

Formålet med planen er å legge til rette for etablering av småbåthavn ved Åsgard på gnr. 27 bnr. 6, 16, 17 m.fl. Her vil det bli åpnet for flytebrygger med plass til opp til 30 båter, oppgradering av to eksisterende lagerbygg, etablering av slipper, lagring av båter, etablering av parkeringsplasser, inntil tre nye naust, en ny ene- eller tomannsbolig, og en badeplass med tilhørende friområde.

Planområdet er i kommuneplanens arealdel (KPA) avsatt til boligområde og småbåthavn med hensynsone friluftsliv/ gyteplass. Det er informert om at planforslaget delvis er i strid med overordnet plan med tanke på at et mindre område som er satt av til småbåthavn delvis strekker seg inn i hensynsone friluftsliv/gyteplass. Videre er mindre deler av område som i KPA er satt av til boligformål, planlagt endret til område for fritidsbolig, naust, parkeringsplass og friområde. Det er også informert om at det fremtidige bolighuset som er lagt inn i reguleringsplanen i felt BFS3 delvis er i strid med byggegrensen mot sjø.

Vedtaket er påklaget av deg, på vegne av eierne av gnr. 22 bnr. 19, ved brev datert 10.08.2018.

Klagen ble behandlet av Plan- og miljøutvalet den 21.11.2018, men ble ikke tatt til følge. Avgjørelsen var enstemmig.

Saken ble etter dette sendt over til Fylkesmannen for endelig avgjørelse. Om saken sin bakgrunn ellers viser vi til saksdokumentene som vi forutsetter at partene er kjent med.



Fylkesmannen finner saken tilstrekkelig opplyst jf. forvaltningsloven (fvl.) § 33 siste ledd.

### **Regelverk**

Etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 12-12 jf. § 1-9 kan kommunestyret sitt endelige vedtak i regulerings saker klages inn for departementet. Ved daværende Miljødepartement sitt rundskriv T-8/86 er departementets myndighet som klageinstans delegert til Fylkesmannen.

Forvaltningsloven gjelder for Fylkesmannens saksbehandling jf. pbl. § 1-9 første ledd. Fylkesmannen har kompetanse til å prøve alle side av saken, herunder ta hensyn til nye omstendigheter jf. fvl. § 34 andre ledd. Som klageinstans kan Fylkesmannen enten stadfeste, omgjøre, eller oppheve kommunen sitt vedtak jf. fvl. § 34 fjerde ledd. Det følger av fvl. § 34 andre ledd at Fylkesmannen som klageinstans likevel må legge stor vekt på hensynet til det kommunale selvstyret ved prøving av forvaltningens frie skjønn.

### **Fylkesmannens vurdering**

Planarbeidet skal i samsvar med pbl. § 1-1 fremme lovens målsetning om bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner. Det er kommunestyret/bystyret som er ansvarlig for planarbeidet i kommunen og som skal ta stilling til om et område skal reguleres og til hvilket formål. Dette er et spørsmål som er underlagt kommunens frie skjønn.

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner vil det ofte være motstridende hensyn som gjør seg gjeldende. Spørsmålet blir 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 skal ved behandlingen av klagesaken også vurdere om det er gjort saksbehandlingsfeil i reguleringsprosessen.

#### *Klagen*

Du har i hovedsak anført at reguleringsplanen for Åsgard småbåthavn ikke inneholder korrekte opplysninger fordi det i forslagsstillers kommentar i Rådmannens fremlegg står at Mikkelsen har avtale om tilkomstrett over gnr. 22 bnr. 24, men er klar over at de har brukt sti over gnr. 22 bnr. 16 istedenfor. Dette mener du er feil, og viser til eiendommen har tinglyst adkomstrett som også vedrører gangsti over gnr. 22 bnr. 24, 16 og 6. Videre er det uenighet om ny parkeringsplass for gnr. 22 bnr. 19 allerede skulle vært opparbeidet, og hvorvidt det kan kreves betaling for parkeringsplassen etter realisering av planen.

Slik Fylkesmannen forstår din klage, gjelder dette privatrettslige rettigheter. En reguleringsplan fastsetter arealbruken i et område. Som kommunen har opplyst om kan en reguleringsplan imidlertid ikke gi eller endre private rettigheter. Tvist om private rettigheter og plikter må løses privatrettslig. Kommunen har videre informert om at planen ikke legger hindringer for adkomsten til gnr. 22 bnr. 19, verken over de tomtene du mener du har adkomstrett, eller via tomten forslagstiller mener er den riktige. Begge adkomstmulighetene er opprettholdt. Videre er det opplyst at planen heller ikke stenger for å etablere parkeringsplass på gnr. 22 bnr. 18. Kommunen har etter dette konkludert med klagen ikke inneholder informasjon som gir grunnlag for å endre det juridiske innholdet i planen. Videre at klagen ikke inneholder informasjon som gir konsekvenser for gjennomføringen av planen.

I vår gjennomgang av sakens dokumenter har Fylkesmannen funnet at kommunens avveining



av de motstridende interessene i saken er utført tilstrekkelig grundig og i tråd med forvaltningslovens og plan- og bygningslovens bestemmelser. Vi finner ikke grunn til å gå imot kommunestyrets planfaglige skjønn i denne saken. Behandlingen av reguleringsplanen er i samsvar med plan- og bygningslovens og forvaltningslovens bestemmelser.

Fylkesmannen har lagt stor vekt på hensynet til det kommunale selvstyret ved vår klagebehandling jf. fvl. § 34 andre ledd.

Klagen blir ikke tatt til følge.

Fylkesmannens vedtak er endelig og kan ikke påklages jf. fvl. § 28 tredje ledd.

Med hilsen

Anne Kjersti Sande  
fagdirektør

Marte Ruvang Karlsen  
seniorrådgiver

*Dokumentet er elektronisk godkjent*

Kopi til:

Oddbjørn Hindenes	Åsgard 12	5993	Ostereidet
Lindås kommune	Kvernhusmyrane 20	5914	ISDALSTØ
Ann D Mikkelsen Svanbring	Geithusvegen 104 A	5259	Hjellestad
Alexander Svanbring	Damsgårdsveien 45	5058	Bergen
Bjørn Atle Mikkelsen	Grimseidvegen 455 A	5259	Hjellestad

**Mottakerliste:**