

# SAKSFRAMLEGG

Saksbehandlar:	Terje Havnegjerde	Arkiv:	K2-L05
Arkivsaksnr:	17/1571 23/26239		

## Områdeplan for Langevåg sentrum - Klagebehandling

<b>Utval:</b>	<b>Møtedato:</b>	<b>Saksnr.:</b>
Plan- og miljøutvalet	12.12.2023	011/23

### Kommunedirektøren si innstilling:

“Plan- og miljøutvalet” viser til vedtak gjort i K-sak 022/23, samt til klage frå berørte grunneigarar; og finn ikkje grunnlag til å endre på tidlegare vedtak. Klagene vert ikkje tatt til følgje med unntak av klage nr 10 som vert tatt til følgje grunngjeve med konkret avklaringar ved detaljregulering av BS21. Ei av klagene - nr 9 - er retta i tråd med tidlegare vedtak. Grunngjeving: Det er ikkje kome fram vesentleg nytt i klagene som gir grunn til å endre vedtaket i K-sak 022/23. Saka blir sendt over til Statsforvaltaren i Møre og Romsdal for endeleg avgjerd

### 12.12.2023 Plan- og miljøutvalet

Innstillinga vart samrøystes tilrådd.

#### - PM011/23 **Vedtak:**

“Plan- og miljøutvalet” viser til vedtak gjort i K-sak 022/23, samt til klage frå berørte grunneigarar; og finn ikkje grunnlag til å endre på tidlegare vedtak. Klagene vert ikkje tatt til følgje med unntak av klage nr 10 som vert tatt til følgje grunngjeve med konkret avklaringar ved detaljregulering av BS21. Ei av klagene - nr 9 - er retta i tråd med tidlegare vedtak. Grunngjeving: Det er ikkje kome fram vesentleg nytt i klagene som gir grunn til å endre vedtaket i K-sak 022/23. Saka blir sendt over til Statsforvaltaren i Møre og Romsdal for endeleg avgjerd.

## **Bakgrunn for saka:**

Plankonsulent Norconsult as har på oppdrag frå Sula kommune utarbeidd plandokumenta for "Områdeplan for Langevåg". Kommunestyret vedtok reguleringsplan i K-sak 022/23 den 04.05.2023. Vedtaket var:

*«Med heimel i plan- og bygningslova §§ 12-2 og 12-12, vedtar Sula kommunestyre "Områdeplan Langevåg sentrum", planID 2017001571 med plankart datert 09.02.2023, føresegner datert 07.02.2023, og planomtale datert 09.02.23.»*

Det kom inn 11 klage på vedtaket. Det er behandling av klagene som blir gjort i denne saksutgreiinga.

## **Saksopplysningar**

Alle klagene inkl kommunen si vurdering av klagene er oppsummert som vedlegg til saksutgreiinga (jf vedlegg nr 2 med dokID 690301). . Klagene i sin heilhet ligg også som vedlegg til sak (vedlegg nr 3 med dokID 690302).

## **Gagn/skade vurdering**

Der realisering av ein reguleringsplan krev eigedomsrett til ein eigedom; og det ikkje viser seg mogleg å oppnå frivillig avtale med grunneigar, vil realiseringa etter kvart kreve oreigning.

Med heimel i pbl § 16-2 kan kommunen stevne skjøn og gjennom oreigning få eigedomsrett til privat grunn. Med bakgrunn i forarbeida til pbl og Høyesterettspraksis er det lagt til grunn at den oreigningsrettslege vurderinga av om eit inngrep er "tvillaust meir til gagn enn til skade", skal gjerast allereie i samband med vedtak av reguleringsplan. I saksforberedelsane i denne saka må derfor kommunen gjer ei vurdering av det offentlege si interesse om etablering av Breisundråsa skal gå på bekostning av privat grunn.

## **Generelt**

Etter lov 27. juni 2008 nr. 71 om planlegging- og byggesaksbehandling (plan- og bygningslova – pbl.) kapittel 16, kan ein reguleringsplan opne for oreigning. Vedtak av ein reguleringsplan gjer det mogleg å gjennomføre oreigningsinngrep i medhald av planen, sjå pbl. § 16-2 første ledd første setning. Oreigningsvedtaket må i tilfelle skje innan 10 år etter at planen er kunngjort, jf. første ledd andre setning. For å gjennomføre ein reguleringsplan kan det verte naudsynt å gå til oreigningsinngrep der grunneigar sine rettar hindrar gjennomføring av planen.

Dersom kommunen får i stand ein frivillig avtale med grunneigar, vil oreigning ikkje bli nødvendig. Kommunen er pliktig til i forbindelse med vedtak av reguleringsplan, å gjere ei vurdering av vilkåra for oreigning etter lov 23. oktober 1959 nr. 3, om oreigning av fast eigedom (oreigningslova – orl.) § 2 er oppfylt. Dette følgjer m.a. forutsetningsvis av Høgsteretts dom i Rt. 1998 s. 416 på side 421: «[...] det normalt

ikke er plass for en selvstendig vurdering av inngrepets nødvendighet og forholdsmessighet fordi slike vurderinger er foretatt i forbindelse med vedtakelse av den plan det eksproprieres etter».

### **Vilkåra for oreigning**

Plan- og bygningslova § 16-1 seier at oreigning etter pbl. ligg føre «når eiendomsrett til fast eigedom eller til bygning eller annet som har fast tilknytning til slik eigedom, blir ervervet ved tvang mot erstatning etter skjønn». Paragraf 16-2 bestemmer at kommunestyret kan «foreta ekspropriasjon til gjennomføring av reguleringsplan». Vilkåra for oreigningsinngrep i orl. § 2 andre ledd reknast som alminnelege oreigningsrettslege prinsipp, og gjeld også ved oreigningsinngrep etter spesiallovgivninga som t.d. pbl.

Oreigningslova § 2 andre ledd:

Vedtak eller samtykke kan ikkje gjerast eller gjevast utan at det må reknast med at inngrepet tvillaust er til meir gagn enn skade.

For å gjere oreigningsinngrep eller vedta ein reguleringsplan der oreigning kan bli aktuelt etter pbl. § 16-2 må inngrepet «tvillaust» vere «til meir gang enn skade».

Ordet «tvillaust» betyr at det gjeld eit klarheitskrav for vurderinga, sjå Rt. 2009 s. 1142. I vurderinga må ein ta omsyn til dei samla ulempene som tiltaket fører med seg; ikkje berre slik ulemper som gir grunnlag for skadebot, sjå Nils Erik Lie, «Ekspropriasjonsprosessen» i Endre Stavang (red.), *Ekspropriasjon* (3. utg.) side 52.

Den konkrete avveinga etter orl. § 2 andre ledd er fritt forvaltningsskjøn, og domstolane sin kontroll er i utgangspunktet avgrensa til å prøve om kommunen har holdt seg innanfor dei ordinære skjønsskrankane. Men sjølve vurderinga og avveinga må gjerast.

### **Den konkrete vurderinga**

Graden av ulemper vil variere noko etter grunneigedomane si plassering i forhold til den planlagte kyststien «Breisundråsa». Eigedomane vil alle få turgåarar forholdsvis tett på ein stad der det på noverande tidspunkt ferdast få folk. At dette vil vere til ein viss sjenanse er opplagt. Ein vurderar likevel at mulighetane for å etablere eit klart skilje mellom kyststien og eigedomane, m.a. ved at sjølve stien blir plassert på eit lavere plan i terrenget, gjer at ulempene knytt til innsyn mv. kan avdempast på ein god måte. Ei lavere plassering gjer òg at tapet av utsikt vil bli minimal, sjølv om ein vil oppleve meir gangtrafikk på eit område som no er lite prega av ferdsel frå ålmenta.

Når det gjeld dei konkrete oreigningsinngrepa, vil dei òg variere i art og karakter. Nokre av eigedomane vil etter planen måtte avstå grunn som nyttast til å kome seg til naustbygg. Dette er ei klar ulempe, men ein vurderar det slik at det med relativt enkle grep kan leggest til rette for at adgangen til nausta blir upåvirka av den formelle grunnnavståinga.

Andre eigedomar vil måtte avstå grunn som ikkje nyttast til tilkomst. Dette vil vere berggrunn som gjeng rett ut i sjøen. Ein vurderer desse områda som så bratte at dei

vanskeleg kan brukast til badeplass eller båtopptrekk, og dette gjere at elementet av «skade» her ikkje vil vere særleg sterkt.

Fordeler ved å vedta reguleringsplanen og framtidig oreigning er at kommunen sikrar ålementa sin tilgang til eit sers unikt friområde. Slik situasjonen er no, er området vanskeleg tilgjengeleg for ålmenta. Med den planlagte kyststien «Breisundråsa» vil Langevåg sentrum få tilført eit unikt friluftselement. Dette vil vere lett tilgjengeleg for innbyggjarar og turistar, og kan så langt det er råd gjevast universell utforming. Sett i samanheng med sentrumsplanen for øvrig vil ein få ei unik blanding av friluftsliv og det urbane, noko som vil vere eit løft for Langevåg som heilskap.

At ålmenta vert sikra tilgang til eit så vidt viktig og unikt friområde med sentrumsnærleik vurderast som ein så stor fordel at eit vedtak og eventuell oreigning etter pbl. § 16-2 «tvillaust er meir til gagn enn skade».

### **Samla vurdering**

Klagene er vurdert. Av totalt 11 klage er ei klage (nr 10) delvis tatt til følgje, ei klage (nr 9) er retta i forhold til administrativ feiltolkning av eit P-vedtak; mens dei 9 andre klagene ikkje er tatt til følgje. Vedlegg 2 gjer greie for kommunen sine vurderingar av klagene. På bakgrunn av desse vurderingane finn vi ikkje grunn til å endre på kommunestyre sitt vedtak i K-sak 022/23. Saka blir sendt vidare til Statsforvaltaren i Møre og Romsdal for endeleg vedtak

<b>Tittel</b>	<b>Dok.ID</b>
oversiktskart	690300
vurdering av klage	
innsendte klage i sin heilhet	690302