

Harstad kommune

Tromsø, 20. april 2023
Vår ref.: 159089. GRECIC/GRECIC
Ansvarlig advokat: Trond Skogly

Kun sendt per e-post til:

Fremgangsmåte etter Statsforvalters opphevelse av reguleringsplanvedtak golfbaneanlegg Halsebø- Sørvik

1 Innledning

Det vises til avgjørelse fra Statsforvalter i Troms og Finnmark 16. mars 2023, som opphever Harstad kommunes vedtak i sak 22/52 om reguleringsplan for golfbaneanlegg Sørvik – Halsebø i Harstad kommune.

På vegne av Hinnøy golfklubb redegjøres det herved for hvordan Harstad kommune nå kan gå frem for å få vedtatt en reguleringsplan for golfbaneanlegget, i tråd med gjeldende kommuneplan. Som skissert nedenfor i punkt 2 vil det, etter vår vurdering, kun være behov for å gjøre noen enkle justeringer i plangrunnlaget for å sørge for at kart og bestemmelser blir i samsvar med plan- og bygningsloven. Så fort det reviderte plangrunnlaget har vært sendt på begrenset høring (4 uker), kan kommunen fatte et nytt planvedtak, jf. punkt 3 nedenfor.

Det bemerkes for ordens skyld at vi ikke har vurdert om det er grunnlag for omgjøring av Statsforvalters opphevingsvedtak, ettersom kommunen med enkle grep kan sikre at det vedtas en reguleringsplan innenfor plan- og bygningslovens rammer.

2 Anbefalt forslag til revisjon av plangrunnlaget

Reguleringsplanen gjelder arealer som er avsatt til golfbaneformål i gjeldende kommuneplan. Reguleringsprosessen har pågått i 12 år, og det er utarbeidet flere konsekvensutredninger/utredninger av viktige hensyn som landbruk, vann og naturmangfold. I tillegg har det vært gjennomført to høringsrunder.

Planformålet som er å legge til rette for etablering av et 18-hulls golfanlegg, samt ivareta øvrige interesser i området, skal sikres gjennom reguleringsbestemmelser. Planbestemmelsene stifter imidlertid ingen privatrettslige rettigheter slik at det ikke kan utformes planbestemmelser om privatrettslige forhold. Det innebærer igjen at det ikke kan gis planbestemmelse om hvem som skal gjennomføre planen, definere privatrettslige rettigheter/plikter eller fordele kostnadsansvar.

Dersom det eksisterer privatrettslige rettigheter (eventuelle beiteretter mv) på området, vil forholdet til disse rettighetene håndteres ved gjennomføring av reguleringsplanen enten ved minnelig avtale med rettighetshaver, eller ved ekspropriasjon av rettighet (forutsatt at det avdekkes rettigheter med ekspropriasjonsrettslig vern). Det betyr blant annet at det ikke vil være behov for en planbestemmelse om bruk av traséer, veier, gjerdetyper, porter mv, og at planbestemmelse § 3.1 j) derfor kan slettes.

Etter vår vurdering vil det være tilstrekkelig for å sikre planens formål å erstatte nåværende planbestemmelse § 3.1 h) og i) om utmarksgjerde og regulering av beitevirksomhet med følgende tekst:

h) Utmarksgjerde kan etableres med plassering innenfor [skravert] belte som fremgår av vedlagte temakart ([sett inn benevnelse på kart/dato]). Ved oppføring av gjerde skal vedlikeholdsplikt tinglyses.

i) Beiting på innsiden av beltet for utmarksgjerde definert på temakart ([sett inn benevnelse på kart/dato]) kan kun finne sted før 24. juni og etter 24. august.

Formuleringen i h) vil ikke få påvirkning på det gjerdet som allerede er oppført, men det vil skape en fleksibilitet ved gjennomføring av reguleringsplanen, som vil kunne tillate at gjerdet flyttes innenfor anvist belte på temakartet (eller fjernes senere dersom det ikke er et behov). For det tilfelle hvor kommunen skulle anse utmarksgjerdet som en viktig forutsetning for etablering av golfbaneanlegg, vil foreslått formulering i § 3.1 h) ovenfor kunne erstattes med en skal-formulering. Eventuelt kan bestemmelsen også formuleres som et rekkefølgekrav.

Videre vil det som nevnt over ikke være nødvendig å innta planbestemmelse om utarbeidelse av «instruks for beitebruk og gjerdehold», slik at § 3.1 j) bør slettes fra planbestemmelsene. Etter det vi har fått opplyst foreligger dokumentasjon på at det ikke gjelder en allmenn beiterett i området, slik at den enkeltes beiterett da i så fall knytter seg til egen grunneiendom. Etablering av golfbaneanlegg på aktuelle grunneiendommer synes derfor ikke å kunne påvirke andres beiterettigheter i området. Dersom det er uenighet blant grunneiere om denne forståelsen, er ikke dette uansett noe kommunen skal ta stilling til på nåværende tidspunkt. For den aktuelle grunneier vil forholdene, som instruks for beitebruk og gjerdehold er ment å omhandle, være del av nødvendig privatrettslig avtaler. Denne vil måtte komme på plass ved gjennomføring av reguleringsplanen.

Vi minner om at kommunen ved arealdisponeringen av området til golfbaneformål i kommuneplanen allerede har foretatt en interesseavveining vedrørende landbruksinteressene. På reguleringstidspunktet må det derfor legges til grunn at det ikke er behov for å klarlegge beiterettighetene i området ytterligere for å kunne vedta reguleringsplanen.

Dersom kommunen likevel finner grunnlag for å vedta en slik planbestemmelse, anbefales at dette gjøres på en måte som i minst mulig grad gir føringer for privatrettslig forhold:

Alternativ formulering kan for eksempel være som følger:

j) Før brukstillatelse skal det tinglyses erklæring om eventuelle beiteretter og gjerdehold.

For tilfellet hvor kommunen velger å opprettholde en bestemmelse som gjelder beiterett og gjerdehold, anbefales at kommunen har dialog med Statsforvalter om en slik formulering (eventuelt at Statsforvalter bes gi særskilt uttalelse til en slik bestemmelse under høringen).

3 Anbefalt fremgangsmåte før nytt planvedtak – begrenset høring i 4 uker

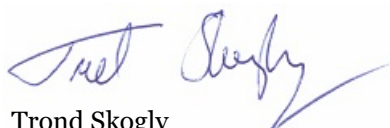
Foreslåtte endringer i plandokumentene vurderes å ikke utløse plikt til full høring ettersom det ikke er behov for å foreta store endringer i plankartet m/bestemmelser, samt at planen har vært ute på høring 2 ganger. For å ivareta saksbehandlingsreglene på en god måte anbefales imidlertid at det gjennomføres en

begrenset høring på 4 uker, hvor grunneiere som berøres direkte av golfbaneanlegget tilskrives med anmodning om eventuell uttalelse innen høringsfristen. Dette anbefales for å søke å fjerne et eventuelt grunnlag for å angripe det nye vedtaket som følge av saksbehandlingsfeil på dette punktet.

Med vennlig hilsen
SANDS Advokatfirma DA



Cicilie Sørum Gregoire
Senioradvokat
csq@sands.no



Trond Skogly
Partner | advokat
tsk@sands.no