

## **Golfbanesaken lever!**

Hinnøy golfklubb har, ved vår advokat Trond Skogly, gjennomgått Statsforvalterens oppheving av Harstad kommunes planvedtak av -22, vdr 18-hulls golfbane i Sørvik-Halsebø.

Hinnøy golfklubb ønsket å få vurdert juridisk hvilken betydning statsforvalterens vedtak har for arbeidet videre. Konklusjonen er at opphevelsen skyldes teknikaliteter som lett lar seg avhjelpe og ikke har noen praktisk betydning for planene utover en liten forsinkelse.

Det dreier seg om et viktig prosjekt for Harstad kommune og Sørvik-området, som i frivillighetens år 2022, endelig, etter mer enn 10 års arbeid, ble gitt nødvendig klarsignal fra kommunestyret for igangsetting. To år tidligere var planen for golfbanen innarbeidet og vedtatt gjennomført i kommunens overordnede plangrunnlag for arealbruk; KPA.

Vedtaket i kommunestyret ble påklaget av grunneiere og omgjort av Statsforvalteren ved vedtak av 16. mars -23, etter 7 mndr saksbehandling.

Advokat Skogly skriver innledningsvis i sitt brev til Harstad kommune;

*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.*

Han skriver videre;

*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 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 instruksjonen 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.*

Avslutningsvis;

*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.*

Golfklubben ønsker nå ha en konstruktiv dialog med kommune og statsforvalter for å få på plass et gyldig reguleringsvedtak, uten unødige forsinkelser, slik at banen kan realiseres i tråd med kommunens tidligere vedtak.

Harstad, 21. april 2023

Leif Gunnar Rørvik  
For styret i Hinnøy golfklubb