

## NOTAT

Dato: 25. 09. 2013

**Til:** Miljø- og arealforvaltningen v/ Pål Louis Yarra  
**Fra:** Kommuneadvokat Dag Erlend Reite

### **Avklaring av juridisk spørsmål ifm. klage på fastsettelse av planprogram.**

I ovennevnte sak har grunneierne av eiendommene 89/1 og 89/3 klaget til Fylkesmannen som har oversendt saken til kommunen for forberedelse. Jeg har blitt bedt om å avklare det punktet i klagen som knytter seg til å få påvist hjemmel for det klager kaller

*«å båndlegge våre eiendommer for en periode på 10 år».*

Jeg oppfatter at spørsmålet er om formannskapet hadde adgang til å treffe beslutning om ikke å åpne for utvikling til boligområde før det er klart om Treklyngen realiserer sine planer.

#### **1. Saksforholdet**

Jeg har forstått saksforholdet på følgende måte:

Treklyngen ønsker i samarbeid med andre selskaper å utvikle en industriklynge basert på skog som råstoff. Treklyngen har kjøpt Norske Skogs tidligere anlegg på Follum, men realisering av deres plan krever større arealer. De har inngått opsjonsavtale med kommunen om å kunne kjøpe de nordre deler av kommunens eiendom 87/1 som grenser til Follum.

Selskapet ønsker at både 87/1, som de har opsjon på, og de tilstøtende eiendommene på Børdalsmoen (89/1 og 89/3) reguleres til industriformål og tok opp med kommunen ønske om en områderegulering for alle tre eiendommer. Oppstartmøte fant sted i slutten av 2012 og forslag til planprogram for områderegulering ble sendt ut på høring.

Da det ble kjent at Treklyngen ønsket en områderegulering til industri tok grunneierne på Børdalsmoen kontakt med kommunen og ønsket sine eiendommer regulert til boligfelt, noe de opplyste å ha tenkt på lenge, men som uansett først kom til overflaten da Treklyngen iverksatte sitt initiativ.

Det hører med at det parallelt med områdereguleringsprosessen pågår en planprosess for revidert kommuneplan med arealdel.

Da formannskapet fikk planprogrammet for områdereguleringen til behandling, så vedtok de Treklyngens forslag. Samtidig ble det vedtatt å konsekvensutrede forslaget om boligfelt som del av arbeidet med kommuneplanrevisjonen slik at den prosessen skal avklare om det er mulig å utvikle boliger på Børdalsmoen dersom Treklyngen ikke gjør bruk av området.

Formannskapet vedtok samtidig at hvis ikke Treklyngen tar i bruk området innen det tidspunkt opsjonsavtalen deres med kommunen løper ut, dvs. den 31/12 - 2022, så går området tilbake til opprinnelig regulering.

Det er for sistnevnte vedtak at klagerne etterlyser hjemmel da de anser at dette urettmessig «båndlegger» deres eiendom.

## **2. Vurdering av klage**

### *2.1 Hadde kommunen adgang til å treffe slik vedtak?*

Plan- og bygningsloven (heretter pbl) fastsetter at det er kommunen som vedtar både overordnet arealbruk gjennom kommuneplanens arealdel og reguleringsplaner i form av områdeplaner og detaljplaner. Dette følger både av lovens kapittel 3 (§ 3-2 og § 3-3) og kapittel 10, 11 og 12. Kommunen har likeledes myndighet til å endre den arealbruk som er fastsatt i slike planer.

Grunneiere kan iht. pbl fremme forslag til alternative reguleringer, men har ikke rettskrav på en regulering i samsvar med sitt ønske. Valg av reguleringsformål tilligger det kommunen å avgjøre. Riktignok har grunneiere som fremlegger reguleringsforslag i samsvar med overordnet plan utvidede rettigheter til å få sitt forslag fremlagt for kommunestyret (formannskapet etter delegert myndighet), jfr. pbl. § 12-11, men det er ikke slik i denne saken. I dette tilfellet er grunneiernes eiendom regulert til LNF område per i dag.

Formannskapet har vedtatt at det kan iverksettes en områderegulering til industri og at selve arbeidet forstås av Treklyngen. Når formannskapet har vedtatt å gå videre med formålet industri betyr at man har avvist forslaget om å regulere til boligformål. At grunneier ikke kan utnytte sin eiendom til boligformål slik vedkommende selv vil er noe som grunneier må finne seg i.

Normalt vil et slikt vedtak bety at grunneierne har mistet muligheten til å regulere til bolig i overskuelig fremtid. Det særskilte i denne saken er at kommunen har vedtatt at Treklyngen får regulere området til industri, men at reguleringen reverseres dersom de ikke innen 10 år har realisert planene. Grunneierne på Børdalsmoen får i så fall fornyet mulighet til å fremme sitt forslag på nytt. I og med at boligformål blir konsekvensutredet som del av den pågående kommuneplanprosessen vil grunneierne uten ytterligere utredning kunne fremme forslag om regulering til bolig om 10 år.

### *2.2 Erstatning*

Jeg er egentlig ikke er bedt om å se på spørsmålet om erstatning, men nevner det kort. Det klare utgangspunkt er at den type rådighetsinnskrenkninger som kommunens vedtak innebærer, er noe som den enkelte grunneier må finne seg i uten å kunne kreve erstatning fra kommunen.

Det som blir situasjonen dersom Treklyngen realiserer sine planer er at det må skje en ekspropriasjon eller frivillig salg av eiendommene. Da vil Treklyngen og grunneierne måtte forhandle seg frem til en pris, alternativt må kompensasjonen for eiendommene bli fastsatt ved skjønn.

Jeg vurderer det slik at det ikke er rettslig grunnlag for å kreve erstatning for mellomlegget mellom avståelsespris og det de kunne oppnådd ved å realisere eiendommen som boligfelt.

## **3. Konklusjon**

Formannskapet hadde adgang til å treffe vedtaket.