

ADVOKATFIRMAET  
**RESPONSA**

Bømlo kommune  
Leirdalen 1, Arealbruk, Rådhuset,  
5430 BREMNES

9. okt. 2023  
Vår ref: 11053  
Ansvarleg advokat: Asgeir Ohnstad

## **Merknader til revidert framlegg til detaljreguleringsplan for fritidsbustader Kjerkaevik 137/19 m.fl., PlanID201724**

Det vert vist til brev frå Bømlo kommune av 12.09.2023 kor det går fram at merknadar til revidert framlegg skal sendast til kommunen innan 16.10.2023.

Underteikna representerer eigar av gnr. 137 bnr. 45, Ståle Skjetne, og eigar av gnr. 137 bnr. 37, Nils Hansen. Dei to eigedomane er innanfor areal som er føreslått regulert til føremålet «blågrønnstruktur».

Det følgjer av pbl. § 12-5 kva kommunen har høve til å regulere område til. Vidare har dei seks arealføremåla underføremål, og i reguleringsplan skal det gå klart fram kva kvart område er regulert til. Sjølv om det ikkje går eksplisitt fram av pbl. § 12-5, følgjer det av kart- og planforskrifta, vedlegg I at blå/grønnstruktur er eit underføremål til grønnstruktur. Slik kommunen er inne på er dette eit føremål som til dømes vert nytta når føremålet med reguleringa også er tilknytt vassdrag eller sjø.<sup>1</sup> Ein stiller likevel spørsmål ved grunngevinga for framlegget om endring av føremål frå friområde til blå/grønnstruktur. Denne synest tilpassa våre tidlegare merknader knytt til innløyning og erstatning (for å kome unna dette) på ein måte som ikkje er i tråd med reelle forhold og det overordna planføremålet knytt til det aktuelle arealet.

Uavhengig av om kommunen regulerer område til friområde eller blå/grønnstruktur, kan dei vedta føresegnar etter pbl. § 12-7 for å fastslå om området skal vere avsett til offentleg føremål.

I planomtalen punkt 7.4.2 står det under blå/grønnstruktur at «Det vert regulert inn fleire grøntområder innan planområdet. Desse skal vera opne for ålmenta, og det kan ikkje gjerast bygningsmessige tiltak innan områda.» (*eigen understreking*).

Følgjande føresegn i høve området ligg som kjent til grunn no: «Føremålet dekker område som skal haldast fritt for tiltak. Området skal vera tilgjengeleg for ålmenta.» (*eigen understreking*).

Utifrå dette framstår føremålet reelt sett som offentleg, særleg utifrå at området skal vere tilgjengeleg for ålmenta.

---

<sup>1</sup> [Reguleringsplanveileder \(regjeringen.no\)](#) punkt 4.3.6.

Plan- og bygningslova regulerer generelt sett ikkje eigarforholda, og pbl. § 12-7 nr. 14 gjeld bruk til offentleg føremål og ikkje kven som skal vere eigar.<sup>2</sup> Etter vårt syn er det både naturleg og å forvente at kommunen i planføresegnene presiserer at føremålet er offentleg for å sikre ålmenta sin bruk, i tråd med det overordna planføremålet. Dette vil danne grunnlag for oreigning og dermed innløyasing etter pbl. § 15-2, noko som bør tene både private og offentlege interesser.

### **Forholdet til erstatning etter pbl. § 15-3:**

I høve til erstatning etter pbl. § 15-3 er det *ikke* noko vilkår at planføremålet skal vere offentleg.

På bakgrunn av at området skal haldast fritt for byggjetiltak/andre tiltak, at området skal vere tilgjengeleg for ålmenta, og det faktum at eigedommane p.t. er ubebygde, vil resultatet vere at området vert liggande brakk. Verken våre klientar som grunneigar eller andre vil ha høve til å gjere noko form for tiltak. Reguleringsplanen vil vere årsak til at eigedommane vert øydelagt som byggetomt, og til at dei heller ikkje kan nyttast på anna rekningssvarande måte. Sett frå denne sida dannar dette grunnlag for erstatning etter pbl. § 15-3.

Ved erstatning etter pbl. § 15-3 beheld naturlegvis noverande grunneigar eigedomsretten. I praksis vert denne regelen ofte nytta dersom *delar* av ein eigedom vert påverka av reguleringsplanen. I saker som i den føreliggjande, der absolutt heile arealet vert underlagt restriksjonar, bør innløyasing vere å føretrekkje framfor å betale erstatning *utan* å få eigedomsrett til grunnen.

Merknadane frå denne sida vert oppsummert slik:

1. Slik reguleringsplanen no ligg føre, vil det vere grunnlag for erstatning etter pbl. § 15-3. Reguleringsplanen stengjer for all form for utnytting av eigedommane, og reguleringsplanen er ein direkte årsak til dette, dermed er vilkåra for erstatning oppfylt.
2. All den tid det er eit føremål i reguleringsplanen å sikre ålmenta tilgang til områda regulert til blå/grønstruktur, vil ein frå denne sida hevde at det vil vere meir tenleg å oreigne eigedommane for å sikre føremålet, slik at det er grunnlag for å innløyse arealet etter pbl. § 15-2. At arealføremålet er offentleg må då framgå av planføresegnene.

Med helsing  
Advokatfirmaet Responsa AS

Asgeir Ohnstad  
Advokat

---

<sup>2</sup> TUDEP-2019-2088-2