

Lindås kommune
Postmottak
Kvernhusmyrane 20
5914 Isdalstø

For: Rådmannen

Også sendt per e-post til postmottak@lindas.kommune.no

Deres referanse:

Vår referanse:
116021

Ansvarlig advokat:
Fredrik Huseby

Oslo, 13.10.2017

VEDR. GNR. 188 BNR. 358 I LINDÅS KOMMUNE – STATUS OG RETTSLIGE KONSEKVENSER AV NY OMRÅDEPLAN FOR KNARVIK SENTRUM – KRAV OM ERSTATNING

Vi representerer St1 Norge AS, som eier gnr. 188 bnr. 358 i Lindås kommune. På eiendommen drives det i dag en døgnåpen Shell-stasjon. Stasjonens drivstofftanker ligger helt nord på eiendommen, mot dagens E39. Påfylling av tankene skjer på samme sted.

1 Områdeplan for Knarvik sentrum

Kommunestyret i Lindås kommune vedtok den 18.06.15 ny områdeplan for Knarvik sentrum. Planen innebærer bl.a. at det skal etableres en ny oval rundkjøring nord for Shellstasjonen. Videre skal det bygges et helsehus på eiendommen sør for Shellstasjonen. Et utsnitt fra plankartet følger nedenfor. Eiendomsgrensene er inntegnet med rødt. Gnr. 188 bnr. 358 er markert med en blå ring.



Som det fremkommer av kartet ovenfor, vil gnr. 188 bnr. 358 måtte avgi et betydelig areal til den planlagte ovale rundkjøringen nord på eiendommen, samt noe areal sør på eiendommen. Inngrepet nord på eiendommen går i kanten på eksisterende bebyggelse. Dette inngrepet medfører at drivstofftankene, som i dag ligger under deler av den planlagte rundkjøringen, må fjernes.

Etter det opplyste skal det også bygges et parkeringshus under det planlagte helsehuset. Helsehuset skal bygges på gnr. 188 bnr. 323, som ligger sør for Shellstasjonen og er markert med rosa på kartet inntatt ovenfor. I forbindelse med byggingen av parkeringshuset blir det nødvendig å senke Kvassnesveien øst og sør for gnr. 188 bnr. 358 (Shellstasjonen). Den mest omfattende senkningen vil være sør for Shellstasjonen og være på ca. 2 meter sammenlignet med dagens situasjon. Arbeidet nødvendiggjør grunnavståelse fra St1s eiendom i sør. I tillegg må innkjøringen til Shellstasjonen fra sør, i Kvassnesvegen, stenges. Stengingen av adkomsten til Shellstasjonen i sør medfører at det ikke lenger vil være mulig med tankbiladkomst til eiendommen.

2 Rettslige konsekvenser av ny områdeplan for St1s eiendom

Gjennomføringen av den nye områdeplanen vil som nevnt ovenfor få store konsekvenser for St1s drift på eiendommen. Grunnavståelsen til den ovale rundkjøringen medfører at drivstofftankene må fjernes. Uten drivstofftanker vil ikke stasjonen kunne være i drift.

St1 har sett på mulighetene for å flytte drivstofftankene. Drivstofftankene måtte i så fall plasseres sør på eiendommen. Ettersom innkjøringen i sør stenges, vil imidlertid ikke tankbiler kunne få adkomst til drivstofftankene, og dermed er ikke slik flytting formålstjenlig.

St1 har også, som kommunen er kjent med, i lengre tid undersøkt mulighetene for å reetablere seg på en annen tomt i Knarvik. Per i dag finnes ingen aktuelle tomter for reetablering.

Som følge av at de ovennevnte alternativer ikke er gjennomførbare, har St1 sett nærmere på om det vil være mulig med fortsatt drift på egen eiendom, og i så fall hva som må til. St1 har i den forbindelse innhentet bistand fra Dr. Ing. A. Aas-Jakobsen AS, som konkluderer med at det kun vil være mulig med fortsatt drift dersom drivstofftankene flyttes noe sørover. Selve stasjonsbygningen må da rives og bygges opp igjen helt sør på tomten. Videre vil bygningsmassen gå utover normale byggegrenser. For at alternativet med reetablering på egen tomt skal være gjennomførbart, er St1 følgelig avhengig av at kommunen besørger at de reguleringsmessige forhold kommer i orden, i nært samarbeid med St1. Dersom det viser seg å være nødvendig, forutsettes det at kommunen tar ansvaret for å gjennomføre reguleringsprosessen. Dr. Ing. A. Aas-Jakobsen AS sender separat brev til kommunen med skisser som viser det aktuelle alternativet.

St1 ber nå kommunen om å vurdere det fremsatte forslaget så snart som mulig. Dersom partene ikke finner frem til en løsning som innebærer at St1 kan fortsette driften av Shell-stasjonen på eiendommen, krever St1 at kommunen innløser eiendommen.

Hva gjelder St1s krav om erstatning er dette regulert i vederlagsloven. I henhold til vederlagsloven § 3 skal eieren ha vederlag for avståing av eiendom og for skade eller ulempe på gjenværende eiendom. Av lovens § 4 fremkommer at verdsettelsen skal baseres på grunnlag av salgsverdien eller bruksverdien. Dersom eiendommen har en høyere bruksverdi for eieren enn salgsverdien, skal bruksverdien legges til grunn, med mindre det tapet som går utover salgsverdien kan avbøtes med å gjenkjøpe en annen eiendom til tilsvarende bruk.

Det er overveiende sannsynlig at bruksverdien for eiendommen er høyere enn salgsverdien. Det er dermed i utgangspunktet eiendommens bruksverdi som skal legges til grunn for erstatningsutmålingen. Vederlag etter bruksverdi skal fastsettes på grunnlag av eiendommens påregnelige avkastning jfr. vederlagsloven § 6. Dette er en komplisert utregning som St1 vil komme tilbake til. Det varsles imidlertid allerede nå at ved en totalavvikling av virksomheten, vil erstatningskravet bli betydelig og beløpe seg til mange titalls millioner.

Alternativet til å legge ned stasjonen, er som nevnt over å flytte både drivstofftankene og stasjonsbygningen. Kostnadene ved dette arbeidet anslås å beløpe seg til mellom 20 og 25 millioner, men det presiseres at arbeidene ikke er kostnadsberegnet. I tillegg kommer tap som følge av driftsavbrudd i byggeperioden, og eventuelt tap i forbindelse med veiarbeidene.

Slik vi ser det vil det mest kostnadseffektive alternativet være å foreta en reetablering på St1s egen eiendom.

Før St1 går videre i å beregne sitt erstatningskrav, ber St1 kommunen om å vurdere den alternative skissen som muliggjør fortsatt drift, og som nødvendiggjør en justering av blant annet sykkelveien. Etter St1s syn vil en fortsatt drift være til det beste for alle parter, inkludert kommunens innbyggere som får opprettholdt et betydelig antall arbeidsplasser og en døgnåpen stasjon i lokalmiljøet.

Med tanke på at veiarbeidene planlegges igangsatt våren 2018, haster det for St1 å få en avklaring fra kommunen.

Deres tilbakemelding imøteses.

Med vennlig hilsen

Brækhus Advokatfirma DA



Ingerid Eidesvik Lie

advokat

lie@braekhus.no

Tlf. +47 975 94 392