

ADVOKATFELLESSKAPET
Hæreide, Helland, Rysst & Bolstad

MEDLEMMER AV DEN NORSKE ADVOKATFORENING

Lindås kommune
Rådmannen,
Kvernhusmyrane 20
5914 Isdalstø

Bergen, 15.06.18
E-mail: kah@advokatfelleskapet.com

21-June-2018

LINDÅS KOMMUNE	
Klassering	
19 JUN 2018	
Ark. saksnr. 18/1924	Løpenr.
Saksh.	Tilgangskode

**VEDR: OMRÅDEPLAN FOR KNARVIK SENTRUM – KRAV OM INNLØSNING
ELLER ERSTATNING I ANLEDNING BÅNDLEGGELSE AV FAST
EIENDOM, GNR. 188 BNR. 633 I LINDÅS KOMMUNE.**

Områdeplan for Knarvik Sentrum ble vedtatt i Lindås kommunestyre den 16. juni 2015 med kunngjøring om melding til de berørte parter i brev av 25.06.18.

Arealdisponeringen i arealdelen representerer en vedvarende båndlegging av eiendommen gnr. 188, bnr. 633 i Lindås kommune ved at det er regulert en passasje/frisiktsone tvers gjennom den oppførte bygning på eiendommen og i byggets best vitale deler som gir betydelige rådighetsinnskrenkninger både i forhold til muligheter for bygningsmessige endringer og ikke minst, i forhold til salg. Eiendommen er i dag som følge av områdeplanen, praktisk talt uomsettelig.

I medhold av plan- og bygningsloven kap. 15, meddeles med dette krav om innløsning eller erstatning for de ulemper den vedtatte plan medfører for eiendommen gnr. 188, bnr. 633 i Lindås kommune, tilhørende Reklamehuset Eigedomsselskap ANS.

1. Bakgrunn

Eiendommen gnr. 188, bnr. 633 i Lindås kommune, ligger med fasade mot Kvassnesvegen og med avkjørsel fra denne. Arealet er i det alt vesentligste bebygget. På nedsiden av bygget grenser bygg og eiendom mot det som i dag er en offentlig parkeringsplass, gnr. 188, bnr. 370, tilhørende Lindås kommune.

I forbindelse med at kommuneplanen for Knarvik sentrum nå er vedtatt, skal parkeringsområdet omgjøres til friområde, og for å knytte sammen strukturen, er det også innregulert gatetun med gang og sykkelstier slik at gatetunene blir offentlig tilgjengelige med ferdselsårer som binder tunene sammen.

En slik ferdselsåre eller frisiktsone er etablert tvers gjennom eiendommen gnr. 188, bnr. 633 og deler den oppførte næringseiendom på midten, på det sted hvor bygningens trappehus og heis er etablert.

I områdeplanen for Knarvik sentrum, er det på side 27 under pkt. 7.2 inntatte et plankart som viser disse ferdsels- og siktsone og hvor det vil fremgå at bygningen blir delt ved at det etableres en passasje fra det som i dag er den offentlige parkeringsplassen på nedsiden av bygningen, gjennom bygningen og frem til Kvassnesvegen.

Arve Hæreide
NO 983 482 848 mva
ah@advokatfelleskapet.com

Kjell-A. Helland
NO 979 273 614 mva
kah@advokatfelleskapet.com

Trine Birgit Rysst
NO 974 267 950 mva
tbr@advokatfelleskapet.com

Edmund A. Bolstad
NO 977 279 348 mva
eb@advokatfelleskapet.com

Side 2

Vedlagt følger kart slik dette er inntatt i områdeplanen pkt. 7.2 i A3 format, med påheftet kart over bygningens plassering på tomten. Her er passasjen mellom det som i dag er offentlig parkeringsplass til Kvassnesvegen inntegnet og merket SGT 4. Passasjen skjærer bygget på eiendom på midten og deler bygget i to og går hvor helt vitale deler hvor byggets adkomst befinner seg, både i og utenfor bygget.

Ferdselsåren eller frisktsonen deler også nabotomten, gnr. 188, bnr. 346 i to, tilsvarende som for gnr. 188, bnr. 633.

2. Rettslige vurderinger.

Områdeplanen for Knarvik er en reguleringsplan med tilhørende reguleringsføresegner etter plan- og bygningsloven § 12.

Planen gir ekspropriasjonsrett for kommunen. Melding om godkjenning av planen ble sendt ut til berørte parter i samsvar med plan- og bygningsloven § 12 i brev datert 26.06.15, jfr. plan- og bygningsloven § 15-1. Plan- og bygningsloven § 15-1 gir hjemmel for innløsning før det foreligger reguleringsplan og kan også omfatte innløsningsrett hvor arealdisponeringen i praksis båndlegger bruken av eiendommen på ubestemt tid. Etter kap. 15 behøver man derfor ikke å vente med innløsningskravet til ekspropriasjonstidspunktet etter plan- og bygningsloven § 16-7. Innløsningsretten inntreffer når kommunens arealplan er vedtatt.

Plan- og bygningsloven § 15-1 siste pkt. regulerer bebygget eiendom og her fremgår som et utgangspunkt at når grunnen er bebygget, har eieren rett til å kreve innløsning først når bebyggelsen fjernes.

Plan- og bygningsloven § 15-2, 2. ledd regulerer innløsningsretten for ubebygget eiendom hvor bygget ikke lenger kan nyttes på en regningssvarende måte.

Områdeplanen for Knarvik båndlegger i vesentlig grad eiendommen gnr. 188, bnr. 633. Eiendommen er bebygget, men områdeplanen båndlegger enhver utnyttelse i form av rådighet idet bygg på eiendommen ikke lenger kan utvikles eller være omsettelig.

Med den kraftige båndleggelsen som områdeplanen for Knarvik sentrum påfører videre bruk og utnyttelse av eiendommen gnr. 188, bnr. 633 i Lindås kommune, fremstår det som urimelig at grunneier skal måtte vente til det behager kommunen å gjennomføre planen slik denne er vedtatt.

3. Eiendommen gnr. 188, bnr. 633.

På eiendommen gnr. 188, bnr. 633 er oppført en nærings/kontorbygning på 4 plan med til sammen rundt 2000 kvm utleieareal. Eiendommen ligger med grense til tomten for det nye Helsehuset skal komme, og rommer i dag utleie til både privat og offentlig virksomhet. Inntekspotensiala fra drift av eiendommen vil ligge rundt kr. 4 millioner årlig. Nærheten mellom Reklamehuset og den aktivitet som skal bli lagt til det nye Region Nordhordland Helsehus er stor, både fysisk og praktisk.

En innløsning av eiendommen fremstår som en god enhetlig plan når en ser dette i sammenheng med det nye Helsehuset i Knarvik. Dersom bygget på et eller annet tidspunkt uansett skal fjernes (kanskje mest sannsynlig) vil innløsningskravet under enhver omstendighet materialisere seg. Kostnaden vil på et eller annet tidspunkt påløpe.

Side 3

4. Krav til tilpasning

Dersom man gjennom vedtak kan foreta tilpasninger, kan skadene for gnr. 188, bnr 633 bli mindre. Tilpasningene må i så fall innebære at man legger passasjen eller frisiktsonen mot eiendommens yttersider, mot nord eller sør. Rent praktisk er det nord-alternativet som er aktuelt.

I anledning kommunens planarbeid, er det skissert forslag til løsninger fra Reklamehuset Eigedomsselskap ANS hvor man legger en passasje/frisiktzone gjennom eiendommen mot nord i grense mot gnr. 188, bnr. 78 (KIWI) og hvor passasjen frem til Kvassnesvegen også blir adkomstvei for trafikk til og fra Reklamehuset. Det er i anledning dette arbeidet utarbeidet en planskisse som viser hvordan man tenker seg en passasje/vei gjennom Reklamehuset mot Kvassnesvegen. Bygningen på eiendommen er bygningsmessig konstruert nettopp for å muliggjøre en slik gjennompassering.

Etter ekspropriasjonserstatningsloven § 6 plikter eksproprianten å foreta tilpasninger ved for eksempel å utnytte andre området på eiendommen som reduserer ulempen for grunneier og som også vil føre til rimeligere kostnader for eksproprianten.

5. Krav om erstatning.

Også ved erstatning er utgangspunktet at tidspunktet for erstatning for bebygget eiendom oppstår når bebyggelsen er fjernet, jfr. Plan- og bygningsloven § 15-3. Erstatning er et alternativ til innløsning og vil være aktuelt, typisk hvor deler av eiendommen fortsatt kan benyttes, jfr. ovenfor om tilpasning. Det er etter praksis sikker rett at § 15-3 er en regel som gir grunnlag for erstatning også ved rådhetsinnskrenkelser, innskrenkelse som alt er påført.

6. Oppsummert.

Formelt fremmes et krav om innløsning. De betydelige rådhetsinnskrenkelser for gnr. 188, bnr. 622 i Lindås som følger av vedtatt Områdeplan for Knarvik sentrum er omfattende og vedtaket båndlegger eiendommen i strek grad.

Det fremstår som urimelig at grunneier har skal måtte vente til det er fattet et rivningsvedtak.

En innløsning vil kunne gi synergieffekter for Lindås kommune da eiendommen rent fysisk fortsatt kan benyttes til for utleie. Løpende leieavtaler vil hefte på eiendommen og sikre inntekter.

En innløsning av eiendommen fremstår samlet som den beste løsning for de involverte parter og jeg ber med dette om at forslaget til innløsning for gnr. 188, bnr. 633 i Lindås kommune blir fremmet for politiske organer til avgjørelse.

Med hilsen


Kjell-A. Helland
advokat

Kopi: Klient