

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
056/19	Formannskapet	PS	20.06.2019
	Kommunestyret	PS	

Saksbehandlar	ArkivsakID
Line Merete Valle	19/1792

Varsel om ekspropriasjon - Alversund skule

Vedlegg :

W201-1aW201-2W201-3

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

1. Med den grunngjeving som kjem fram av saksframstillinga, vedtek kommunestyret med heimel i plan- og bygningsloven § 16-2 å ekspropriere nødvendig grunn og rettar frå dei i saksframstillinga omtalte eigedomar i Lindås kommune, matrikulert som gnr 137 bnr 23, gnr 137 bnr 74 og gnr 137 bnr 75, til gjennomføring av Alversund områdereguleringsplan, del av gnr 137 og 138, plan ID 1263 200902 i henhold til reguleringsplankart og reguleringsføresegn.
2. Kommuneadvokaten gis fullmakt til å påstevne skjønn ved Bergen tingrett til fastsetjing av full erstatning for erverv av grunn og rettar.
3. Kommuneadvokaten gis fullmakt til å søke Fylkesmannen i Hordaland om forhåndstiltredelse av areala i medhold av oreigningsloven § 25.

.....

Formannskapet - 056/19

FO - behandling:

Saka er trekt frå sakskartet.

FO - vedtak:

Saksopplysninger:

Politisk handsaming

Saka skal til innstilling i Formannskapet

Saka skal avgjerast i Kommunestyret

Bakgrunn

Lindås kommune vedtok den 22.november 2019 «Alversund områdereguleringsplan, del av gnr 137 og 138, plan ID 1263 200902» i medhald av plan- og bygningsloven (1985) § 20-5.

Føremålet med planen er å legge til rette for bygging av ny barneskule i Alversund med tilhørende infrastruktur.

Endeleg reguleringsvedtak for «ID 1263 200902, Alversund områdereguleringsplan, del av gnr 137 og 138» ble truffet av Lindås kommunestyre i sak 005/19 den 21. februar 2019. Vedtaket lyder:

«I medhald av plan- og bygningslova § 12-12, jf. § 1-9, tek Kommunestyret klagen på vedteken områdeplan for Alversund, K-sak 083/18, frå Statens vegvesen datert 20.12.2018 til følgje.

For å ta klagen til følgje er plankart og føresegner endra i samsvar med punkt 1-13 slik det går fram av saksutgreiinga.

Plankart datert 04.02.2019 og føresegner datert 28.01.2019 vert lagt til grunn for vedtaket»

Det kom inn to klager på vedtatt plan. Klagene omhandla dimensjonering av tilkomstveg og kryss til ny skule og utviding av næringsareal. Begge klagene vart trekt gjennom dialog og konkrete endringar i plankart og føresegner. Kommunestyret gjorde endeleg vedtak av plan 21.februar 2019.

Områdeplanen har rekkefølgjekrav knytt til ferdigstilling av samferdsleanlegga, og utbygging av skuleområdet er avhengig av at vegsystemet er på plass. Områdereguleringsplanen har definert vegsystemet og arealbruken. Planen sikrar areal for gjennomføring av vegtiltaka og tilhørende samferdselsanlegg.

Gjennomføring av Alversund områdereguleringsplan vil medføre behov for grunnnerverv

frå fleire eigedomar.

Kommunen har framforhandla minneleg avtale med gnr 137 bnr 690 og gnr 137 bnr 7.

Det er ikkje oppnådd framforhandla avtale med eigarne eller rettighetshavarane for dei andre aktuelle eigedomane, som er:

- Gnr 137 bnr 23
- Gnr 137 bnr 74
- Gnr 137 bnr 75

For å gjennomføre utbygginga av ny Alversund skule og fleirbrukshall, er det no behov for at det vert gjort ekspropriasjonsvedtak i medhald av plan- og bygningsloven § 16-2 for dei berørte eigedomane kor det ikkje er oppnådd minnelege avtalar. Dette under henvisning til behovet for å få hand om naudsynt areal ved forhåndstiltrede innan planlagt oppstart av anleggsarbeid på dei einskilde eigedomane.

For ei nærare skildring av dei berørte eigedomane, reguleringsstatus, omfang og karakter av inngrepa, vert det vist til gjennomgangen som er gjort under vurderinga.

Ved vurderinga gjennomgår ein også eventuelle innkomne merknader til førehandsvarsel om ekspropriasjon frå dei berørte partane, i den grad dei er relevante og ikkje omhandlar tema som allereie er skildra og vurdert i planprosessen. Framstillinga vert gitt i ein rekkefølgje som følgjer Kryss frå Fv 565 og vestover mot arealformål offentleg tenesteyting.

I all hovudsak er bakgrunnen for kommunen sine eigedomsinngrep behovet til sjølve entreprisen for utbygging av ny skule og fleirbrukshall med tilhøyrande infrastruktur.

Rådmannen meiner at ekspropriasjon i høve til dei nemnde eigedomane er klart meir til gagn enn til skade. Vilkåret i oreigningsloven § 2 siste ledd er difor oppfylt. For ei nærare utgreiing vert det vist til vurderinga.

Kommuneadvokaten vil etter eit positivt vedtak om ekspropriasjon inngi begjæring om rettsleg skjønn til Bergen tingrett, til fastsetjing av full erstatning for erverv av grunn og rettigheter, jf. grunnloven § 105 og ekspropriasjonserstatningsloven. Med omsyn til at anleggsarbeida er planlagt snarast er det knapt med tid til å gjennomføre eventuell tvangstiltredelse. Kommuneadvokaten ber difor kommunestyret allereie no om å gje Kommuneadvokaten fullmakt til å søke Fylkesmannen i Hordaland om forhåndstiltrede av naudsynt areal etter at skjønnsbegjæring er innsendt tingretten.

Vurdering

Reguleringsplanane er endeleg og bindande som stadfesta av kommunestyret, jf. ovanfor.

Varsel til berørte partar

Ved Lindås kommune sitt brev av 5. juni 2019 vart grunneigarane og kjende

rettighetshavere varsle om at det ville bli fremja ekspropriasjonssak for kommunestyret, og at det ville bli fremja søknad til Fylkesmannen i Hordaland om forhåndstiltrede dersom partane ikkje kom til einighet om anna. Frist for uttale vart sett til 2 veker etter mottak.

Til førehandsvarselet er det innan fristen innkommet samla uttale frå grunneigarane og rettighetshavarane gjennom deira advokat. Desse følgjer vedlagt.

Vedtakskompetanse

Kommunestyret er det øvste kommunale organ og treffer vedtak på vegne av kommunen så langt ikkje anna følgjer av lov eller delegasjonsvedtak, jf kommuneloven § 6.

Adgangen til å treffe ekspropriasjonsvedtak, søke fylkesmannen om forhåndstiltredelse eller foreta rettergangsskritt (påstevning av rettsleg skjønn), ligg til kommunestyret, jf. delegasjonsreglementet i Lindås kommune.

Rettslege utgangspunkt

Heimelsgrunnlaget for ekspropriasjonsvedtaket er plan- og bygningsloven (lov nr. 71 av 27.06.08) § 16-2. Føresegna sitt første punktum lyder:

«Kommunestyret kan foreta ekspropriasjon til gjennomføring av reguleringsplan.»

Vedtak av ein reguleringsplan som opnar for ekspropriasjon krev at tiltaket er *«tvillaust meir til gagn enn skade»*, jf. oreigningsloven § 2 siste ledd. Regelen om interesseovervekt kjem også i bruk for eit eventuelt etterfølgjande vedtak om gjennomføring av ekspropriasjon til realisering av reguleringsplanen, som i denne saka. Ved ekspropriasjon til gjennomføring av reguleringsplan, vert det gjort ei vurdering av om dette er naudsynt saman med ei vektning av fordeler mot ulemper. Dette vert gjort både i den samla sakshandsaminga av reguleringssaka og ekspropriasjonssaka. Det er imidlertid ikkje meninga at det i denne samanheng skal gjerast ei ny reguleringshandsaming eller ny klagehandsaming over planvedtaket.

For moment som allereie er vurdert i samband med reguleringssaka, er det i rettspraksis og juridisk teori lagt til grunn at kommunen kan *«nøye seg med å vise til at innsigelsene ble vurdert og forkastet under reguleringsbehandlingen.»*, jf. Pedersen m. fl. Plan- og bygningsrett del 1, 2. utg. s. 443-444.

Høyesteretts flertall uttrykte det slik i Rt. 1998 s. 416 (Namsos):

«Jeg er enig med førstevoterende i at begrensningene i adgangen til å sette i verk ekspropriasjon etter oreigningsloven § 2 første og anna ledd gjelder for ekspropriasjon til gjennomføring av reguleringsplan etter plan- og bygningsloven, og at det normalt ikkje er plass for en selvstendig vurdering av inngrepets nødvendighet og forholdsmessighet fordi slike vurderinger er foretatt i fobindelse med vedtakelse av den plan det eksproprieres etter.»

Det samme synspunkt er fastholdt av Høyesterett i Rt. 1999 s. 513.

Synspunktet som ble lagt til grunn i Namsos-dommen, gjør seg særlig gjeldende i forhold til offentlig bygge- og anleggsvirksomhet, som i nærværende sak. Allerede ved reguleringen fastlegges hvor utbyggingen kommer, og til hvilke formål den skal tjene. I slike tilfelle, hvor planens gjennomføring direkte forutsetter det etterfølgjende grunnerv, har planmyndigheten allerede under reguleringen kunnet vurdere den samfunnsmessige nytte og fordelene ved tiltaket opp mot grunneiernes interesser. Spesielt for plassering av en samferdselstrasé er det sjeldent at den påfølgjende ekspropriasjonssak bringer frem nye momenter.

Anleis vil situasjonen vere for nye innsigelser knytt til enda tilhøve i tida etter reguleringsvedtaket, eller der reguleringsplanen har vorte gammal. I denne saka er det imidlertid grunn til å trekke fram at reguleringsvedtaket for «områdeplan for Alversund» vart gjort i november 2018, og at dette vart stadfesta 21. februar 2019.

Oreigningsloven oppstiller også eit beviskrav knyttet til interesseavveiningen, jf. ordlyden «*tvillaust*». Uttrykket inneheld ikkje noko krav om kvalifisert interesseovervekt til fordel for eksproprianten – simpel interesseovervekt er tilstrekkeleg – dog skal det være klart at slik overvekt foreligger, jf. Rt. 2009 s. 1142, der Høgsterett la til grunn at omgrepet "tvillaust" var tilføyd lovteksten for:

«å stille et beviskrav, et klarhetskrav, ikkje å innføre et krav om kvalifisert interesseovervekt»

Ved dette stadfesta Høgsterett det som hadde vore den rådande oppfatning av lovforarbeidenes føresetnad (jf. Innst. O VII 1959 s. 48 første spalte), slik formulert av Fleischer i Norsk ekspropriasjonsrett 1978 s. 57:

«Det som kreves, er m.a.o. bare vanlig overvekt i interessene. Men det skal være klart at en slik overvekt foreligger.»

Ekspropriatene, ekspropriasjonens omfang og nærare om vurderinga av grunnlaget for ekspropriasjonen

Områdeplankartet med tilhøyrande føresegn angjer grensa for kva eigedomar som vert råka av ekspropriasjonsvedtaket. Vedtaket vil ikkje gje tilgang til å nytte grunn ut over plangrensene, men vil gje heimel til den bruk som er lagt til grunn i reguleringsplanen, uavhengig av anslaget over kvadratmeter som er oppgitt i denne framstillinga.

Til å illustrere omfanget av inngrepa som skal gjerast på dei einskilde eigedomane, legg me fram grunnervvskart utarbeidd av Multiconsult AS. Karta byggjer på best tilgjengeleg informasjon om dei ulike eigedomane og deira utstrekning.

Gjennomgangen av dei enkelte eigedomar følgjer Kryss frå Fv 565 og vestover mot arealformål offentlig tenesteyting.

Gnr 137 bnr 23

Reidar Georg Hvidsten, Audun Kvamme, Jorunn Nesheim, Inger Breistein, Kari Kvamme Nesse, Olav Magne Kvamme, Magne Fosse, Marit Hvidsten Skoge, Anne-Britt H. Hafsaas, Ove Georg Hvidsten og Terje Hvidsten er eigarar av gnr 137 bnr 23 i Lindås kommune. Eigedommen inngår i planID 1263-200902, Alversund områdereguleringsplan, del av gnr. 137 og 138.

Eigedommen er i dag ubebygd, og består av skog, overflatedyrka jord og innmarksbeite. Det er ein tilkomstveg som går eit stykke inn på eigedommen i nord-aust.

Eigedommen er i områdeplanen lagt ut til offentleg eller privat tenesteyting, køyreveg, gang- og sykkelveg, kollektivhaldeplass og anna veggrunn. Formålet er areal til ny Alversund skule med tilhøyrande infrastrukturanlegg. Etter plankartet vil eigedommen måtte avgje areal både i sør (til skuletomta) og i vest og nord til infrastruktur. Det er Lindås kommune ved eining for eigedom som er ansvarleg/byggherre for eigedomsinngrepa.

Dette ekspropriasjonsvedtaket vil difor avgrense seg til å gjelde for det arealet kommunen har behov for til gjennomføring av ny Alversund skule med tilhøyrande infrastruktur, slik det framgår av vedlagt ervervskart for eigedommen.

Kommunen sitt permanente erverv utgjer ca. 24 698 kvm og er merka med gult, medan det mellombelse ervervet utgjer ca. 1114 kvm og er merka som grønt i kartet.

Gnr. 137 bnr 74

Magne Fosse er eigar av gnr 137 bnr 74 i Lindås kommune. Eigedommen inngår i planID 1263-200902, Alversund områdereguleringsplan, del av gnr. 137 og 138.

Eigedommen består i dag av ein garasje, innmarksbeite og produktiv skog.

Eigedommen er i områdeplanen lagt ut til bustader, anna vegareal, køyreveg, gang- og sykkelveg, offentleg eller privat tenesteyting og LNF. Formålet er areal til ny Alversund skule med tilhøyrande infrastrukturanlegg. Etter plankartet vil eigedommen måtte avgi areal i nord og i vest. Areal i sør-aust avsett til bustad skal framleis vere eigd av Magne Fosse. Det er Lindås kommune ved eining for eigedom som er ansvarleg/byggherre for eigedomsinngrepa.

Dette ekspropriasjonsvedtaket vil difor begrense seg til å gjelde for det arealet kommunen har behov for til gjennomføring av ny Alversund skule med tilhøyrande infrastruktur, slik det framgår av vedlagt ervervskart for eigedomen.

Kommunen sitt permanente erverv utgjer ca. 1097 kvm og er merka med gult, medan det mellombelse ervervet utgjer ca. 350 kvm og er merka som grønt i kartet.

Gnr 137 bnr 75

Shama Sylvia Fosse og Knut Inge Hansen er eigarar av gnr 137 bnr 75 i Lindås kommune. Egedommen inngår i planID 1263-200902, Alversund områdereguleringsplan, del av gnr. 137 og 138.

Egedommen er i dag ubebygd, og består av innmarksbeite og produktiv skog.

Egedommen er i områdeplanen lagt ut til offentlig eller privat tenesteyting, køyreveg, gang- og sykkelveg og anna veggrunn. Formålet er areal til ny Alversund skule med tilhøyrande infrastrukturanlegg. Etter plankartet vil eigarane måtte avgi heile arealet. Det er Lindås kommune ved eining for eigeedom som er ansvarleg/byggherre for eigeedomsinngrepa.

Kommunens permanente erverv utgjer heile eigedommen, ca. 1949 kvm og er merka med gult.

I sitt arbeid med utforminga av detaljreguleringsplanen har kommunen vurdert konsekvensene av planane opp i mot dei ulike innspela som er komen frå både grunneigarane og andre. Planane si endelege utforming er komme fram gjennom grundige vurderingar kor dei ulike hensyn og innspel er veid opp mot kvarandre på en heilhetleg og god måte. Kommunestyret har vurdert at det ligg føre en klar interesseovervekt til fordel for den regulerte utbygging, sett opp i mot konsekvensen for eigar. Dette er synleggjort gjennom vedtakelse av planane, som begge er stadfesta av fylkesmannen.

Advokat Gunnar Sætre har på vegne av grunneigar inngitt merknader til kommunens førehandsvarsel om ekspropriasjon. I tillegg har det vore etterfølgjerjande dialog mellom kommunen og grunneigar. Det er ikkje komme merknader som bestrider at det føreligg klar interesseovervekt for regulert utbygging sett opp mot konsekvensar for eigar.

Eigarane av gnr 137 bnr 23, gnr 137 bnr 74 og gnr 137 bnr 75 har gjeve fullmakt til gitte representantar til mellom anna framforhandling av avtaler om sal. Det er difor representantar frå ei samla gruppe kommunen har hatt med å gjere i forhandlingane.

I perioden hausten 2016 til no har kommunen forsøkt å oppnå minneleg einigheit om ervervet. Det har vore jamn dialog i denne perioden. Grunneigarane er innstilt på at arealet skal selgjast til kommunen, og at ny Alversund skule skal byggast ihht. områdereguleringsplanen.

Kommunen har likevel ikkje oppnådd minnelig enighet om heile ervervet, det er ueinigheit om pris. Sidan skuleprosjektet er avhengig av dette grunnervet, er det difor sendt ut varsel om ekspropriasjon.

Arbeidet med å få på plass ein arbeidsavtale der kommunen får tiltre areala pågår. For å sikre at skuleprosjektet ikkje vert utsett grunna manglande grunnerv, er det no ønskjeleg å få eit ekspropriasjonsvedtak som kan nyttast ved behov. Så sant grunneigarane viser interesse, vil forhandlingane om minnelege ordningar halde fram sjølv om det treffast ekspropriasjonsvedtak i denne saka.

Avsluttande kommentarar

Grunneigarane og rettighetshavarane vil ha krav på full erstatning for det økonomiske tapet som er ein følgje av dei inngrepa som skjer, jf. Grunnloven paragraf 105. Eit tap må i så tilfelle dokumenterast.

Kommunen vil ha plikt til å dekke dei berørte grunneigarane og rettighetshavaranes «*nødvendige og rimelige*» utgifter til juridisk bistand, jf. skjønnsloven paragraf 54. Kommunen kan ikkje sjå, og har heller ikkje fått tilbakemelding på, at det føreligg motstridande interessar mellom dei berørte partane.

Kommunen syner i førehandsvarselet til at det vil bli krevd at partar som ikkje har motstridande interessar samlar seg om ein advokat. Kommunen vil halde fast ved dette i eit eventuelt rettsleg skjønn.

Dei advokatane som til no har meldt seg i saken, er:

- Gunnar Sætre, Gunnar Sætre Advokatfirma

.....