



Kvittering

Kvittering for innsendt dokument

Dokumenttype	Stevning
Domstol	Bergen tingrett
Saksnummer	Ikke tildelt saksnummer
Kvitteringsnummer	05a4da8c-124d-45ad-ac6f-9b8a3f472318
Tidsstempel	18.06.2019 16.22.52
Part	Lindås kommune v/ordfører
Motpart	St1 Norge AS v/styrets leder, Kvassnesveien 3 og 5 AS v/styrets leder, Kvassnesvegen 42 Eiendom AS v/styrets leder, Marianne Styling Coach AS v/styrets leder, Knarvik Body Clinic v/Frøydis Irene Nesse, NG Kiwi Vest AS v/styrets leder



Bergen tingrett
Postboks 7412
5020 BERGEN

BEGJÆRING OM SKJØNN

TIL

BERGEN TINGRETT

Sak nr.

Saksøker: Lindås kommune v/ordfører
Kvernhusmyrane 20
5914 ISDALSTØ

Prosessfullmektig: Kommuneadvokat Eirik Schütz
Kvernhusmyrane 20
5914 ISDALSTØ

- Saksøkt:**
1. St1 Norge AS v/styrets leder - eier av gnr 188 bnr 358
Postboks 1154 Sentrum, 0107 Oslo
 2. Kvassnesveien 3 og 5 AS v/styrets leder Jens Lødrup Kvalheim – eier av
gnr 188 bnr 357
c/o Coop Hord Postboks 73 Nesttun, 5852 Bergen
 3. Kvassnesvegen 42 Eiendom AS v/styrets leder Bjørn Henningsen - eier
av gnr 188 bnr 78
c/o UNION Eiendomskapital AS
Postboks 1715 Vika, 0121 Oslo
 4. Marianne Styling Coach AS v/styrets leder Marianne Taule - leietaker
gnr 188 bnr 78
Isdalstøbakken 6D, 5916 Isdalstø
 5. Knarvik Body Clinic, v/innehaver Frøydis Irene Nesse - leietaker gnr 188
bnr 78
Kvassnesvegen 42, 5914 Isdalstø

6. NG Kiwi Vest AS v/styrets leder Terje Navjord - leietaker gnr 188 bnr 78
Postboks 551, 3412 Lierstranda

Prosessfullmektig for saksøkte # 1:	Brækhus Advokatfirma DA v/advokat Ingerid Eidesvik Lie Postboks 1369 Vika, NO-0114 OSLO
Prosessfullmektig for saksøkte # 2 og # 4:	Advokatfirmaet Schjødt AS v/advokat Christopher Brun Postboks 4104 Sandviken, 5835 Bergen
Prosessfullmektig for Saksøkte # 3:	Wikborg Rein Advokatfirma AS v/advokat Thorbjørn Lotsberg Postboks 1233 Sentrum, NO-5811 Bergen

Saken gjelder: Ekspropriasjons- og avtaleskjønn, entreprisen Kvassnesvegen

Innledning

Områdeplanen for utbygging av Knarvik sentrum ble vedtatt av kommunestyret i Lindås den 18. juni 2015.

Bilag 1: Områdeplan for Knarvik Sentrum – plan ID 1263 201002.

Bilag 2: Bestemmelser til planen.

Formålet med planen er å legge til rette for trinnvis transformasjon og omforming av Knarvik sentrum til et regionsenter som har fremtidsrettede urbane løsninger med høy arkitektonisk kvalitet. Reguleringsplanene legger til rette for fortetting og en bymessig utvikling av Knarvik sentrum.

Områdeplanen har rekkefølgekrav knyttet til ferdigstilling av samferdselsanleggene og utviklingen av sentrumsområdet er avhengig av at veisystemet er på plass. Områdeplanen har definert veisystemet og arealbruken. For å sikre areal for gjennomføring av veiltakene, vedtok kommunestyret detaljreguleringsplan den 3. mai 2018.

Bilag 3: Reguleringsplan for E39 Knarvik sentrum – oval rundkjøring – Plan ID 1263 201702.

Bilag 4: Bestemmelser til planen.

Grunnlag for skjønnets fremme

Kommunestyret har med hjemmel i Plan- og bygningsloven § 16-2 vedtatt ekspropriasjon til

gjennomføring av reguleringsplanene.

Bilag 5: Lindås kommunestyre sitt vedtak av 21. februar 2019 i sak 009/19

Ekspropriasjonsvedtaket omhandler alle de sakøkte bortsett fra saksøkt # 2 som har inngått avtale om arbeidstillatelse. Her gis saksøker rett til å tiltre nødvendig areal og retter, mens erstatning er avtalt fastsatt ved rettslig skjønn etter allminnelige ekspropriasjonsrettslige prinsipper.

Bilag 6: Avtale om arbeidstillatelse, vedlagt ervervskart (W-114.1) over gnr 188 bnr 357, datert 9. november 2018.

Saksøkte #3 har påklaget ekspropriasjonsvedtaket. Klagen ligger hos Fylkesmannen til Avgjørelse. Den legges til grunn å være avgjort innen skjønnsforhandlingene.

I det aktuelle fremsettes skjønn til fastsettelse av ekspropriasjonserstatning til de saksøkte.

Rettslig utgangspunkt for verdsettelsen og kort om saksøkers anførsler

Grunnloven § 105 gir grunneierne krav på full erstatning ved ekspropriasjon. Nærmere regler om verdsettingen er gitt ved vederlagsloven §§ 3-8 som er nærmere presisert gjennom omfattende rettspraksis.

I vederlagsloven § 4 heter det at erstatning ved ekspropriasjon som hovedregel skal fastsettes til salgsverdi eller bruksverdi, avhengig av hva som gir høyest erstatning.

Beregningen av **salgsverdien** skal skje med grunnlag i lovens paragraf 5. Bestemmelsens første og annet ledd lyder slik:

«Vederlag etter salsverdi skal fastsetjast på grunnlag av det som må reknast med at vanlege kjøparar ville gje for eigedommen ved friviljug sal.

Ved fastsetjinga skal det leggjast vekt på kva slags eigedom det gjeld, kvar eigedommen ligg og den pårekelege utnytting som det røyneleg er grunnlag for etter tilhøva på staden. Det skal dessutan leggjast vekt på dei prisane som er oppnådd ved omsetnad av andre eigedomar som det er naturleg å samanlikne med, likeins på andre tilhøve som er avgjerande for salsverdi av eigedomen.»

Verdsettelsen skal skje etter en bred totalvurdering, hvor det særlig skal legges vekt på momenter lovt teksten nevner, jf. Ot.prp. nr. 50 (1982-83) s. 53. Målet er å finne en realistisk markedspris basert på eiendommens påregnelige avkastningspotensial, med andre ord – hva ville en vanlig kjøper ha betalt for eiendommen ved frivillig salg?

Beregningen av **bruksverdi** skal skje med grunnlag i lovens paragraf 6 som lyder slik:

«Vederlag etter bruksverdi skal fastsetjast på grunnlag av avkastninga av eigedomen ved slik påregneleg utnytting som det røyneleg er grunnlag for etter tilhøva på staden. Det skal samstundes gjevast vederlag etter dagens pris for dei ressursane på eigedomen som vert oreigna og som har salsverde som standskog, jord, sand- og grusforekomster m.v. når dette er pårekeleg etter første

punktum».

Betydningen av offentlige arealplaner

Hovedregelen er at gjeldende offentlig arealdisponeringsplan er avgjørende for avkastningspotensialet og skal legges til grunn ved erstatningsfastsettelsen. Dette medfører at det i utgangspunktet bare gis erstatning for den utnyttelse av eiendommen som ligger innenfor gjeldende arealformål.

Gjennom rettspraksis er det imidlertid oppstilt enkelte unntak fra hovedregelen og et av disse unntakene omfatter offentlige anlegg. Unntaket går ut på at når eiendom er regulert til offentlige anlegg, skal man ved erstatningsfastsettelsen se bort fra reguleringsformålet og spørre hva som ville vært den *alternative* påregnelige utnyttelsen av arealet.

Differanseprinsippet

For de berørte eiendommer hvor det avstås striper som ikke ville kunne vært gitt en alternativ tenkt utnyttelse som selvstendig eiendom, skal det ved erstatningsutmålingen tas utgangspunkt i differanseprinsippet. Her fremkommer erstatningen som forskjellen i den berørte eiendoms verdi med og uten det avståtte arealet, jf. Rt. 1976 s. 1507 (Sandefjord kjennelsen).

Da det for de fleste eiendommers vedkommende foreløpig ikke er avklart hvilke krav og anførsler de saksøkte vil påberope seg, må saksøker ta forbehold om å fremsette mer utførlige merknader når tilsvar er inngitt.

Beskrivelse av inngrepene

1 gnr 188 bnr 358 – Shell stasjonen

St1 er eier av gnr 188 bnr 358 i Lindås kommune. Eiendommen inngår i «områdeplan for Knarvik sentrum» og er i sin helhet omfattet av detaljreguleringsplan «E39 Knarvik Sentrum, oval rundkjøring». Eiendommen er i dag bebygd med en/flere bygninger over ett plan som huser bensinstasjon/kiosk/verksted og bilvaskehall, samt diverse overbygde og enkeltstående pumpe- og tankanlegg. Det er tilkomst og utkjøring både i nord-øst og syd på eiendommen.

Eiendommen er i detaljreguleringsplanen lagt ut til formål «*angitte samferdsels anlegg og/eller teknisk innfastrukturtrase kombinert med andre angitte hovedformål.*» I områdeplanen for Knarvik sentrum er eiendommen satt av til «*sentrumsformål*». Etter plankartene vil eiendommen måtte avgi areal både i nord og syd. I nord i forbindelse med bygging av oval rundkjøring og i syd i forbindelse med utbygging senking av Kvassnesvegen.

Statens vegvesen er byggherre/ansvarlig for eiendomsinngrepene i nord som er nødvendig for bygging av oval rundkjøring med tilhørende infrastruktur, mens kommunen er byggherre/ansvarlig for eiendomsinngrepene i syd i forbindelse med utbygging/senking av Kvassnesvegen.

For denne eiendommen er skjønnsbegjæringen begrenst til det arealet kommunen har behov for til gjennomføring av entreprisen Kvassnesvegen, slik det fremgår av vedlagt ervervskart.

Bilag 7: Ervervskart (W-113.1) over gnr 188 bnr 358, datert 17. desember 2018

Kommunens permanente erverv utgjør ca. 345 kvm og er merket med gult, mens det midlertidige ervervet utgjør ca. 380 kvm og er merket med grønt i kartet.

Som ervervskartet viser vil konsekvensene av kommunens erverv være at inn- og utkjørsel på søndre del av eiendommen avstenges permanent. Muligheten for å benytte de sørlige pumpene for opptanking av tungtransport og andre større kjøretøy vil av den grunn bortfalle. Det vil imidlertid ikke bli behov for å fjerne tankanleggene.

For øvrig vil stasjonen kunne driftes på ordinær måte og kommunens erverv vil ikke medføre behov for nedstenging av stasjonen.

Bilag 8: Konsekvensanalyse fra Norconsult, datert 10. desember 2018

2- gnr 188 bnr 357 – COOP

Kvassnesvegen 42 AS er eier av gnr 188 bnr 357 i Lindås kommune. Eiendommen inngår i «områdeplan for Knarvik sentrum» og er omfattet av detaljreguleringsplan «E39 Knarvik Sentrum, oval rundkjøring». Eiendommen er i dag bebygd med to næringsbygg. Eiendommen har tilkomst og utkjøring mot Kvassnesvegen. Deler av bygningsmassen er utleid, men det er ikke oppgitt at leietakerne har rettigheter med ekspropriasjonsrettslig vern, gitt forutsetningene i avtalen om arbeidstillatelse av 5. februar 2019, jf **bilag 6**.

Eiendommen er i planene utlagt til «veg, gang- og sykkelveg og sentrumsformål». Etter plankartene vil eiendommen måtte avgi areal både i nord og syd. I nord i forbindelse med bygging av E-39 - oval rundkjøring og i syd i forbindelse med utbygging og senking av Kvassnesvegen.

Statens vegvesen er byggherre/ansvarlig for eiendomsinngrepene i nord som er nødvendig for bygging av oval rundkjøring med tilhørende infrastruktur, mens kommunen er byggherre/ansvarlig for eiendomsinngrepene i syd i forbindelse med utbygging/senking av Kvassnesvegen.

Også for denne eiendommen er skjønnsbegjæringen begrenset til det arealet kommunen har behov for til gjennomføring av entreprisen Kvassnesvegen slik det fremgår av vedlagt ervervskart, se **bilag 6**. Kommunens permanente erverv utgjør ca. 370 kvm og er merket med gult i kartet, mens det midlertidige ervervet er merket med grønt og utgjør ca. 340 kvm.

Som kartet viser vil konsekvensen, utover selve grunnervet, være midlertidig endret tilkomst og utkjøringsmønster. For øvrig vil næringsbyggene kunne driftes på ordinær måte, jf. **bilag 6**.

3 gnr 188 bnr 78 - UNION

Kvassnesvegen 42 Eiendom AS er eier av gnr 188 bnr 78 i Lindås kommune. Rettighetshavere etter leiekontrakt er NG Kiwi Vest AS, Knarvik Body Clinic og Marianne Styling Coach AS.

Eiendommen inngår i «områdeplan for Knarvik sentrum» og er delvis omfattet av detaljreguleringsplan «E39 Knarvik Sentrum, oval rundkjøring». Eiendommen er i dag bebygget med et næringsbygg over to plan med tilhørende parkeringsplasser på begge plan. Det er 31 parkeringsplasser på første plan og 18 på andre

plan. Første etasje er utleid til NG Kiwi Vest AS, mens andre etasje leies ut til henholdsvis Knarvik Body Clinic og Marianne Styling Coach AS.

Eiendommen er i planene utlagt til «Sentrumsformål og gatetun».

Arealet kommunen har behov for til gjennomføring av entreprisen Kvassnesvegen fremgår av vedlagt ervervskart.

Bilag 9: Ervervskart over gnr 188 bnr 78 (W-120), datert 23. august 2018.

Kommunens permanente erverv vil utgjøre 125 kvm og er merket med gult i kartet, mens det midlertidige ervervet utgjør 360 kvm og er merket med grønt.

Som ervervskartet viser vil eiendommen permanent måtte avgi en tynn stripe med grunnareal i hele eiendommens yttergrense mot Kvassnesvegen. Konsekvensen er et permanent bortfall av tilkomst til parkeringsplassene lokalisert til byggets andre etasje som følge av at Kvassnesvegen blir senket med rundt 2,80 meter på stedet for dagens tilkomst. Deler av parkeringsarealet lokalisert på grunnplanet vil også bortfalle i en begrenset periode under kommunens midlertidige erverv. Utover dette vil ikke kommunens inngrep medføre begrensninger på nåværende bruk av eiendommen.

Pålegg om å fremlegge erstatningsspesifikasjoner

Saksøker ber retten anmode partene om å gi en spesifisert oppgave over det erstatningskrav den enkelte vil påstå seg tilkjent ved tilsvar, og til å presenterer de forutsetninger for erstatningsutmålingen med utnyttelsesmåte mv. som kreves lagt til grunn av retten. Det vises til skjønnsprosessloven paragraf 22 annet ledd.

Skjønnsforutsetninger

Kommunen vil komme tilbake til eventuelle skjønnsforutsetninger på et senere tidspunkt.

Saksøkers omkostningsansvar for advokatrepresentasjon – skjl. § 54

Ved forråndsvarselet om ekspropriasjon, ble det gjort oppmerksom på at saksøker vil påberope skjønnaprosessloven § 54 annet ledd, vedrørende kostnadsansvaret for advokatrepresentasjon i forhold til ekspropriater med likeartede interesser. Da kostnadsansvaret for saksøker må avgrenses i forhold til dette, bes retten henstille de saksøkte om å samle seg om felles advokatrepresentasjon.

Bilag 10: Forhåndsvarsel om ekspropriasjon av 14. september 2018.

Videre saksforberedelse

Kommunen vil fremlegge prissammenligningsgrunnlag innen den fristen retten oppstiller for avsluttet saksforberedelse.

Partsvitner

Saksøker vil komme tilbake til hvem som møter som partsvitner for Lindås kommune.

Med forbehold om ytterligere anførsler og bevis nedlegges slik

påstand

1. *Skjønnnet fremmes til fastsettelse av full erstatning for erverv av grunn og rettigheter.*
2. *De saksøkte tilkjennes erstatning for rimelige og nødvendige sakskostnader.*

Skjønnsbegjæring med bilag er inngitt i aktørportalen.

Knarvik, 18. juni 2019



Erik Schütz
kommuneadvokat