

Fylkesmannen i Vestland
Njøsavegen 2
6863 Leikanger

Deres referanse:

Vår referanse:
100642-101

Ansvarlig advokat:
Fredrik Huseby

Oslo, 09.08.2019

BEMERKNINGER TIL BEGJÆRING OM FORHÅNDSTILTREDELSE – UTBYGGING/ SENKING AV KVASSNESVEGEN, GNR. 188 BNR. 78 OG 358 I LINDÅS KOMMUNE

Jeg viser til brev datert 10.07.19 fra Lindås kommune v/ kommuneadvokat Eirik Schütz. I nevnte brev begjærer kommunen forhåndstiltredelse av eiendommene gnr. 188 bnr. 78 og bnr. 358 i Lindås kommune. Lindås kommune har fastsatt frist for bemerkninger til 12. august 2019.

Vi representerer St1 Norge AS (heretter «St1»), eier av gnr. 188 bnr. 358, hvor det drives en Shell-stasjon. Nedenfor følger St1s bemerkninger til begjæringen om forhåndstiltredelse.

1 Kort om inngrepene på bnr. 358

Lindås kommune har begjært forhåndstiltredelse av et areal sør på bnr. 358 i forbindelse med utbygging/ senking av Kvassnesvegen. Kommunen skal permanent erverve 345 kvm. og midlertidig beslaglegge 380 kvm. Kommunens erverv innebærer at eiendommens adkomst i sør blir permanent stengt. I tillegg fjernes drivstoffpumpene for tyngre kjøretøy permanent. I henhold til begjæringen om forhåndstiltredelse skal arbeidene på bnr. 358 påbegynnes 1. februar 2020.

St1 blir i tillegg utsatt for eiendomsinngrep nord på eiendommen i forbindelse med bygging av oval rundkjøring på E39. Det er Statens vegvesen som står for utbygging og grunnerverv i den forbindelse. St1 må i forbindelse med utbyggingen av oval rundkjøring permanent avgi 710 kvm. I tillegg skal Statens vegvesen midlertidig beslaglegge 530 kvm. W-tegning som viser Statens vegvesens inngrep er vedlagt som **bilag 1**. W-tegning som viser inngrepene samlet er vedlagt som **bilag 2**. Inngrepet nord på eiendommen medfører at stasjonens drivstofftanker må fjernes og innebærer at stasjonen ikke kan drives videre slik den er etablert på tomten i dag. Dersom stasjonen skal kunne drives videre på eiendommen, må både drivstofftankene og stasjonen reetableres lenger sør på tomten. Etter det vi har fått opplyst skal Statens vegvesen påbegynne arbeidet med oval rundkjøring våren 2020, dvs. noen måneder etter at kommunen har startet sine arbeider.

Inngrepene totalt sett innebærer at St1 permanent må avgi 1 055 kvm. I tillegg kommer det midlertidige beslaget på totalt 910 kvm. Dette er et betydelig inngrep på en eiendom som før inngrepene har et areal på ca. 2 800 kvm. I tillegg kommer at inngrepene berører helt sentrale deler av den virksomheten som drives på eiendommen, og medfører at virksomheten enten må reetableres på den gjenværende delen av tomten, eller nedlegges.

2 Nærmere om dialogen med Lindås kommune

Inngrepene på bnr. 358 er naturligvis av stor betydning for St1, og St1 har vært i dialog med Lindås kommune vedrørende denne saken i over 2,5 år. St1 har siden starten vært opptatt av å søke å finne løsninger for å kunne fortsette sin virksomhet i Knarvik. St1 har engasjert tekniske konsulenter for å utrede mulighetene for reetablering av stasjonen på den gjenværende delen av eiendommen. Ettersom tomten etter inngrepene er liten, er det få alternativer for reetablering. Det har derfor vært viktig for St1 å etablere en tett dialog med kommunen vedrørende skissene for reetablering de har fått utarbeidet.

I tillegg har det vært viktig for St1 at Lindås kommune og Statens vegvesen samkjører sine grunnervvervsprosesser. Begge inngrepene får stor betydning for driften av stasjonen og også for prosessen vedr. riving og reetablering. En samlet prosess vil gjøre koordineringen lettere, effektivisere reetableringen og ikke minst gi et riktig bilde av den totalbelastningen eiendommen blir utsatt for.

Lindås kommune skriver i begjæringen om forhåndstiltredelse at «det har ikke lyktes kommunen å oppnå en minnelig avtale om tiltredelse med grunneierne (...)». Til dette bemerkes for det første at kommunen ikke har gitt St1 noe tilbud om erstatning for arealet som skal avstås. Videre bemerkes at St1 opplever prosessen med kommunen som krevende.

Det har siden starten av prosessen vært enighet mellom partene om at Lindås kommune og Statens vegvesen skal gjennomføre en felles grunnervvervsprosess. Mot slutten av 2018 kom det imidlertid signaler fra kommunen om at Statens vegvesen likevel ikke ville samkjøre prosessene. I ettertid fikk vi tilbakemelding fra Statens vegvesen om at de var villige til å samkjøre prosessene. Det er derfor svært overraskende for St1 at kommunen har begjært forhåndstiltredelse og skjønn for sitt eget erverv, uten nærmere forhåndsvarsel.

For St1 er det naturligvis krevende å forholde seg til de skiftende tilbakemeldingene. Ikke minst vil en todelt prosess, som det nå legges opp til fra kommunens side, være svært utfordrende for St1 å håndtere. St1 står overfor et krevende koordineringsarbeid med tanke på de anleggsarbeidene som skal utføres på eiendommen, samtidig som St1 ønsker å gjennomføre riving og reetablering av stasjonen så snart som mulig. Kommunens anførsel om at grunneierne ikke har andre interesser enn økonomiske i å motsette seg forhåndstiltredelse er følgelig ikke riktig.

St1 er avhengig av en forutsigbarhet i prosessen for at nedetiden til stasjonen skal være så kort som mulig. Kortest mulig nedetid burde også være i det offentliges interesse. St1 er naturligvis også avhengig av forutsigbarhet med tanke på hvilken erstatning de kan forvente. Det haster for St1 å komme i gang med prosjektering, men St1 kan ikke igangsette videre prosjektering med de kostnader det innebærer uten å ha en avklaring av erstatningsspørsmålet. Slik avklaring vil ikke St1 ha før Statens vegvesen igangsetter sin grunnervvervsprosess.

Det bemerkes for øvrig at en oppdeling av grunnervvervet fordyrer prosessen, og belaster rettssystemet med to saker i stedet for en. Videre vil en oppdeling medføre at man ikke får et riktig bilde av den totale belastningen St1 utsettes for ved grunnervvervet. Det fremstår som unødvendig og uriktig å først fastsette en erstatning for stripeavståelse i sør, når det kort tid etter skal fastsettes erstatning for reetablering eller eventuelt etter bruksverdi for eiendommen.

Som nevnt over har dialogen med kommunen pågått over lang tid og det har vært avholdt flere møter med flere av kommunens avdelinger, og også med Statens vegvesen. I den senere tid har det også vært omfattende korrespondanse med revisor Aage Danielsen, som etter det vi forstår er engasjert av Lindås kommune og Statens vegvesen i fellesskap.

St1 har oversendt Danielsen omfattende regnskapsmateriale og hadde senest et telefonmøte med revisor Aage Danielsen 4. juli 2019. Danielsen er engasjert til bl.a. å beregne tapet St1 lider ved at pumpene til tyngre kjøretøy må fjernes permanent, hvilket er en konsekvens av inngrepet i forbindelse utbygging/senking av Kvassnesvegen. Samtidig beregner Danielsen eiendommens bruksverdi. Lindås kommune har følgelig tatt ut skjønnsbegjæring og begjært forhåndstiltredelse uten å ha foretatt erstatningsberegninger, til tross for at prosessen har pågått over flere år.

Etter St1s syn er det kommunen alene som er skyld i den tidsnød kommunen anfører å være i. St1 sendte over regnskapstall og estimat over reetableringskostnader til kommunen allerede i november 2018.

3 Avslutning

Som nevnt over blir St1 blir utsatt for omfattende eiendomsinngrep. Eiendommens areal blir, etter Lindås kommunes og Statens vegvesens erverv, redusert med nesten 40 %. Samlet sett innebærer inngrepene at virksomheten ikke kan fortsette uten en reetablering på tomten.

Reetablering er utfordrende for St1 ettersom det vil pågå anleggsarbeider både i sør og i nord på tomten, og fordi tomten etter inngrepene vil være liten. For å redusere ulempene og de økonomiske konsekvensene ved inngrepene så mye som mulig, er det en viktig forutsetning at kommunen og Statens vegvesen samkjører sine prosesser. Prosessene må samkjøres både med hensyn til å legge en samlet plan for gjennomføring av det offentliges anleggsarbeid og St1s riving og reetablering, og med tanke på erstatningsutmålingen. Det er St1s syn at en slik samkjøring av prosessene ikke vil gjennomføres dersom Lindås kommune innvilges samtykke til forhåndstiltredelse av det arealet kommunen skal erverve.

På bakgrunn av det ovennevnte anmoder St1 Fylkesmannen i Vestland om ikke å gi Lindås kommune samtykke til forhåndstiltredelse.

St1s gjør gjeldende at hensynet til Lindås kommunes behov for å komme i gang med tiltaket så raskt som mulig ikke kan tillegges vekt, all den tid det etter St1s syn er Lindås kommune som ikke har besørget tilstrekkelig fremdrift i prosessen som allerede har pågått over lang tid.

Dersom Fylkesmannen i Vestland skulle gi samtykke til forhåndstiltredelse, ber St1 Fylkesmannen om å anmode Statens vegvesen og Lindås kommune om å gjennomføre ett felles grunnnerv. Samtidig anmoder St1 Fylkesmannen om å sette som vilkår at Lindås kommune betaler forskudd på erstatningen jfr. oreigningslova § 25 tredje ledd.

Med vennlig hilsen

Brækhus Advokatfirma DA



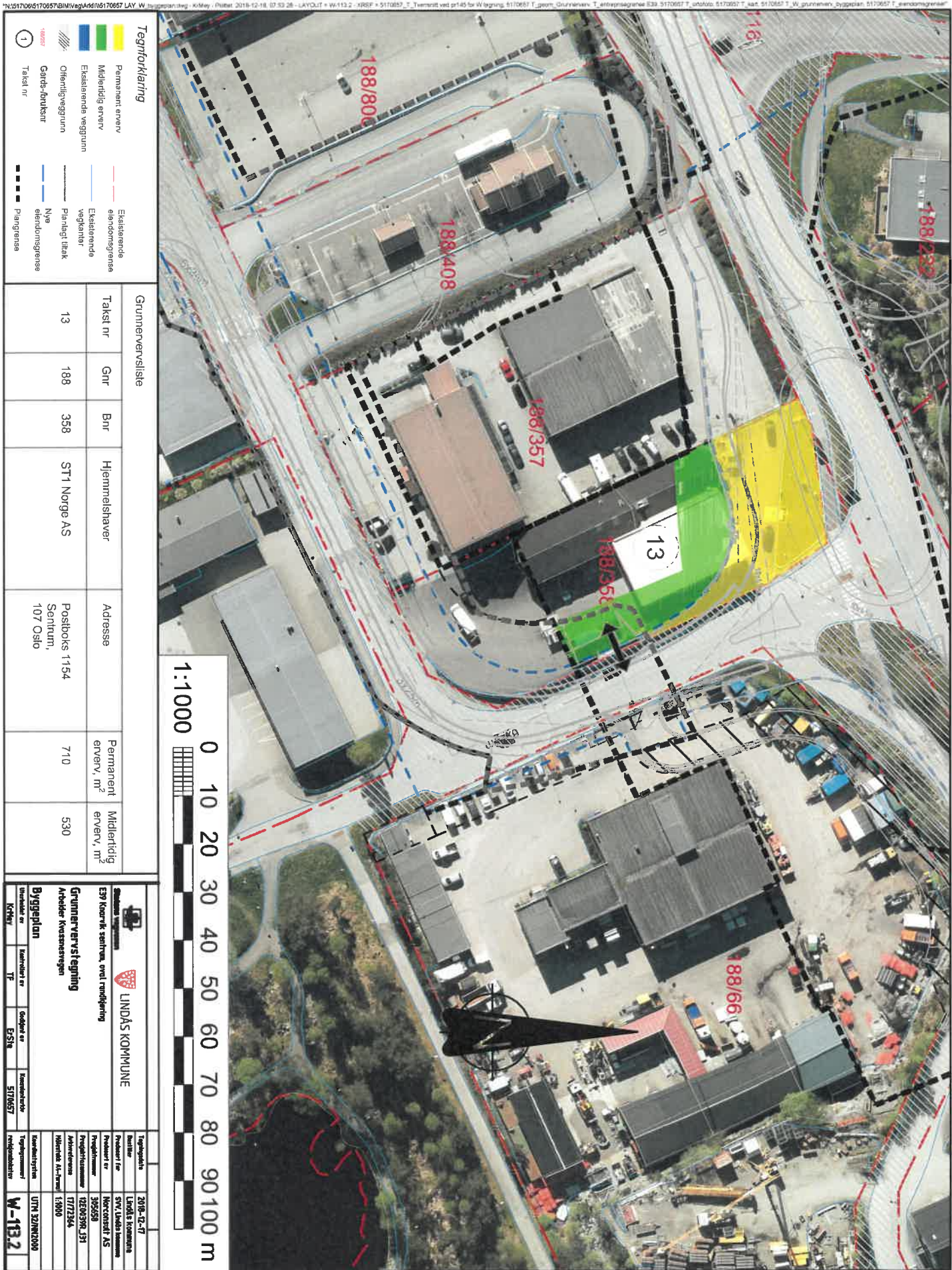
Ingerid Eidesvik Lie

Advokat

lie@braekhus.no

Tlf. 97594392

Kopi: Lindås kommune



Tegnforklaring

- Permanent erverv
- Midlertidig erverv
- Ekskluderende veggrunn
- Offentlig veggrunn
- Gards-/brukt
- Takst nr
- Ekskluderende eiendomsgrænse
- Ekskluderende vegkanter
- Planlagt tilleg eiendomsgrænse
- Nye eiendomsgrænse
- Piengrænse

Grunnervestliste

Takst nr	Gnr	Bnr	Hjemmelshaver	Adresse	Permanent erverv, m ²	Midlertidig erverv, m ²
13	188	358	ST1 Norge AS	Postboks 1154 Sentrum, 107 Oslo	710	530

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m

1:1000

LINDAS KOMMUNE

E39 Kjørveik sentrum, oval rundkjøring

Grunnervesttegn
Arbeider kvartalsvegen

Byggeskisse

Utvalgte av	Kommisjonen av	Godkjent av	Revisjonsnr	Tegningsnummer	Revisjonsnr
KrF	TP	ESR	5170657	UTN 32/0000	W-13.2

Tegningsnr

UTN 32/0000

Revisjonsnr

W-13.2

Grunnervisliste						
Takst nr	Gnr	Bnr	Hjemmelshaver	Adresse	Permanent ervert, m ²	Midlertidig ervert, m ²
13	188	358	ST1 Norge AS	Postboks 1154 Sentrum, 107 Oslo	1050	735

[illegible]