

ADVOKATFIRMAET
RASMUSSEN & BROCH

Lindås kommune
 Kvernhusmyrane 20
 5914 Isdalstø

LINDÅS KOMMUNE	
Klassering	
27. 12. 2016	
Ark. saksnr. 14/1927	Løpnr.
Saksnr.	Tilgangskode

ADVOKAT RASMUS S. BROCH
 ADVOKAT GUNNAR A. HAAHJEM
 ADVOKAT SVEND A. LERRING
 ADVOKAT OLE KVELSTAD
 ADVOKAT KNUF-TERJE WINTHER-SØRENSEN
 ADVOKAT ANNE CATHRINE E. BERG
 ADVOKAT ØYSTEIN IDEN KNAG
 ADVOKAT TORMOD TORVANGER

ADVOKATFULLMEKTIG INGSE NARVESTAD FATNES

Bergen, 19.12.2016
 Vår ref.: 3036/ØIK/ØIK

Ansvarlig partner:
 Øystein Iden Knag

SØKNAD OM EKSPROPRIASJON FOR GJENNOMFØRING AV REGULERINGSPLAN FOR KJEVIKDALEN FYLLPLOSS

1. Innledning

Søknaden gjelder anmodning om at Lindås kommune eksproprierer nødvendig areal for gjennomføring av reguleringsplan for Kjevikdalen Fyllplass, som eies og driftes av Nordhordland og Gulen Interkommunale Renovasjonsselskap (NGIR).

Arealet som søkes eksproprietert av Lindås kommune utgjør ca. 12,7 dekar, og er nødvendig for å kunne etablere renseanlegget for sigevann i nordenden av fyllplassen. Arealet omfatter deler av gnr 177, bnr 1, bnr 52, bnr 5 og bnr 4 i Lindås kommune.

2. Bakgrunn for søknaden

NGIR er et interkommunalt samarbeid for avfallsinnsamling og -håndtering for de syv Nordhordlandskommunene Austrheim, Fedje, Masfjorden, Meland, Lindås, Modalen og Radøy, samt Gulen og Solund kommune i Sogn og Fjordane.

Avfallsanlegget og fyllplassen er beliggende i Lindås kommune, og kommunestyret i Lindås vedtok ny reguleringsplan for fyllplassen 24.09.2015 (Plan ID 1263-201306). Reguleringsplanen innebar en utvidelse av eksisterende planområde for fyllplassen, og i alt det vesentlige medførte den nye reguleringsplanen ingen endring i aktiviteter innenfor planområdet – utover renseanlegget som skal etableres i nordenden av fyllplassen.

Reguleringsplanvedtaket ble ikke påklaget, og vedtaket trådte i kraft 14.10.2015.

Det vesentlige formålet med den nye reguleringsplanen var å legge inn nødvendig areal for å etablere renseanlegg for sigevann fra avfallsfyllingen, slik at avfallsanlegget i større grad kan håndtere miljøgifter i sigevannet og dermed tilfredsstille kravene fra forurensingmyndighetene, herunder krav i konsesjon etter forurensingslova.

Renseanlegget har vært under prosjektering parallelt med reguleringsplanarbeidet.

- Bilag 1:** Endelig planvedtak
Bilag 2: Reguleringsbestemmelser
Bilag 3: Plankart

Som nevnt over gjelder søknaden ekspropriasjon av et område på ca. 12,7 dekar til regulert renseanlegg for sigevann. Renseanlegget var allerede regulert i opprinnelig reguleringsplan for fyllplassen, men det viste seg å være behov for større areal for å gjennomføre etablering av renseanlegget.

Arealet som søkes ekspropriert ligger i all hovedsak innenfor området som i planen er regulert til BRE (renseanlegget), samt mindre deler som er regulert til BAS (massedeponi) og LNA (Naturformål). Det er nødvendig med areal som også er regulert til annet en selve renseanlegget, for å sikre nødvendig adkomst til renseanlegget og grøntstruktur i den forbindelse. Adkomst vil etableres innenfor planområdet, i all hovedsak på NGIR sin egen eiendom – men slik at det er behov for å ekspropriere for å kunne føre vei helt frem til renseanlegget.

Det totale areal som det søkes om at Lindås kommune eksproprierer omfatter fire ulike eiendommer:

- Gnr 177, bnr 1 (Eies av Mona Grønnevik) – ca. 2,2 dekar
Gnr 177, bnr 4 (Eies av Geir Borge/ Lena Brynhildsen) – ca. 5,2 dekar
Gnr 177, bnr 5 (Eies av Olav Magne Kvamme) – ca. 4,3 dekar
Gnr 177, bnr 52 (Eies av Sverre Nesse/ Olaug Nesse) – ca. 1 dekar

- Bilag 4:** Utsnitt av plankart med angivelse av areal som søkes ekspropriert

Området som søknaden gjelder var før vedtakelsen av ovennevnte reguleringsplan uregulert, og avsatt til LNFR i kommuneplanens arealdel (KPA 2011). Områdene er ikke i bruk, og omfatter ingen bebyggelse.

3. Forsøk på minnelig løsning med grunneierne

I forbindelse med vedtakelsen av den opprinnelige reguleringsplanen for fyllplassen i 1997, ble det inngått avtaler med aktuelle grunneiere og NGIR ervervet nødvendig areal fra eierne av gnr 176, bnr 1, gnr 177, bnr 4, gnr 177, bnr 5 og gnr 177, bnr 6 i Lindås kommune. Kvadratmeterprisen ble avtalt til NOK 14,50, hvorav NOK 1,50 per kvadratmeter ble definert til «ulempeerstatning». I den sammenheng ble partene også enig om at areal til renseanlegg ble holdt utenfor, da det på det tidspunkt ikke var avklart hvilket arealbehov renseanlegget ville medføre.

- Bilag 5:** Referat fra møte mellom grunneiere og NGIR 21.02.1997
Bilag 6: Kjøpekontrakt gnr 176, bnr 1 i Lindås kommune
Bilag 7: Kjøpekontrakt gnr 177, bnr 4 i Lindås kommune
Bilag 8: Kjøpekontrakt gnr 177, bnr 5 i Lindås kommune
Bilag 9: Kjøpekontrakt gnr 177, bnr 6 i Lindås kommune

Allerede før arbeidet med ny reguleringsplan for fyllplassen ble formelt startet, var NGIR i dialog med grunneierne med sikte på å inngå avtaler om erverv av areal som ville, eller kunne bli omfattet av reguleringsplanen.

NGIR tilbudte grunneierne å erverve et større areal enn det som ville være nødvendig for å etablere renseanlegget. NGIR tilbudte således å erverve areal på øst og vest siden av fyllingsplassen, i tillegg til det nødvendige arealet til renseanlegget i nordenden.

På den bakgrunn ble det innhentet en takst av arealene, hvor NGIR betalte kostnaden ved taksering, men hvor grunneierens representant Olav Magne Kvamme for øvrig var involvert.

Bilag 10: Takst datert 31.01.2012 av Arne Brandsdal

Taksten innebar at en total verdi for de arealene som da var gjenstand for vurdering (totalt 19,5 dekar) på NOK 1 300 000, hvilket gav en gjennomsnittlig kvadratmeterpris på NOK 66,67. Det bemerkes imidlertid at denne taksten er basert på uklare forutsetninger og dermed neppe gir uttrykk for markedsverdi av arealene.

NGIR var villig til å legge til grunn taksten som styrende for kjøp av arealene, forutsatt at NGIR da fikk kjøpe de arealene som var omhandlet og partene for øvrig kom til enighet om vilkår for kjøp. Grunneierne aksepterte imidlertid ikke prisen og vilkårene for øvrig og dialogen stoppet deretter opp.

Etter vedtakelsen av ny reguleringsplan for fyllplassen, initierte NGIR ny kontakt med grunneierne med sikte på å komme til enighet om overdragelse av arealer. Det ble i den forbindelse avholdt et møte mellom grunneierne og NGIR 17.02.2016.

Bilag 11: Invitasjon til møte fra NGIR, datert 21.01.2016

I møtet ble det drøftet hva NGIR i realiteten hadde behov for å erverve for å etablere renseanlegget, samt hva grunneierne ønsket å selge dersom man kom til enighet. Fra grunneierens side ble det gjort klart at dersom de skulle selge, forutsatte det at alle deler av grunneierens eiendommer som ble omfattet av den nye reguleringsplanen ble overdratt. Samtidig ble det formidlet at man mente taksten fra 2012 ikke lenger var relevant og grunneierne fremsatte krav om en kvadratmeterpris på NOK 475.

I møtet ble det avtalt at NGIR skulle få foretatt en vurdering av verdsettelsesprinsippene for de arealene som var gjenstand for diskusjon – med basis i reglene for ekspropriasjonserstatning. NGIR ba samtidig grunneierne om å oversende eksempler på omsetningspriser for sammenlignbare eiendommer/arealer, slik at dette kunne medtas i vurderingen.

Bilag 12: Referat fra møte 17.02.2016

Bilag 13: E-post fra Olav Magne Kvamme, datert 18.02.2016

Advokatfirmaet Rasmussen & Broch ANS foretok deretter en vurdering av hvilke prinsipper som mest sannsynlig ville legges til grunn ved verdsettelsen av arealene i forbindelse med en ekspropriasjon. Konklusjonen ble at arealene ville måtte bli verdsatt som LNFR, og at verdien derfor høyst sannsynlig ville være vesentlig lavere enn både taksten av 2012 og det prisforlangende grunneierne hadde tilkjennegett.

Bilag 14: Redegjørelse for verdsettelsesprinsipper av 29.04.2016

Bilag 15: Brev til grunneierne av 18.05.2016

Ut i fra det store avviket mellom partenes oppfatning av verdien, fremsto det ikke mulig å komme til noen enighet.

Grunneierne v/ Olav Magne Kvamme reduserte sitt prisforlangende i brev av 25.05.2016 til NOK 96,29 per kvadratmeter, med tillegg av indeksjustering fra januar 2012 og frem til overtakelse.

Bilag 16: Brev fra Olav Magne Kvamme, datert 25.05.2016

Selv om det reviderte tilbudet fra grunneierne var lavere enn det som ble forlangt i utgangspunktet, ville det fortsatt innebære en pris som var langt høyere enn markedspris for LNFR arealer, i tillegg til at grunneierne forutsatte at langt større arealer ble overdratt. Dette ble også konstatert i nye takster NGIR innhentet juni 2016.

Bilag 17: Takster for arealene, datert 23.06.2016

I takstene ble arealene vurdert til NOK 11,23 per kvadratmeter, med utgangspunkt i at påregnelig bruk samsvarte med KPA 2011 – LNFR områder.

NGIR tok på bakgrunn av dette på nytt initiativ til et møte med grunneierne, for å se om det var mulig å komme frem til en løsning hvor NGIR inngikk avtale om kjøp av relevante arealer.

Bilag 18: Brev fra Advokatfirmaet Rasmussen & Broch ANS til grunneierne, datert 28.06.2016.

Som følge av reisefravær mv for grunneierne, ble det ikke avholdt noe møte. Grunneierne v/ Olav Magne Kvamme stod imidlertid fast på det prisforlangende som fremsatt 25.05.2016, som NGIR oppfattet at fortsatt var vesentlig høyere enn hva som kunne forsvares.

Bilag 19: E-post fra Olav Mange Kvamme, datert 01.07.2016

For å søke komme frem til en løsning, fremsatte NGIR et tilbud til grunneierne som innebar at man betalte mer enn det dobbelte av hva takstene fra juni 2016 vurderte som markedspris for LNFR arealene, og grunneierne ble således tilbudt en pris på NOK 29 per kvadratmeter, hvor det skulle erverves ca. 47 498 kvadratmeter.

Bilag 20: Brev fra Advokatfirmaet Rasmussen & Broch ANS til grunneierne, datert 07.07.2016.

Grunneierne fastholdt sitt prisforlangende også etter dette.

Bilag 21: E-post fra Olav Magne Kvamme, datert 30.07.2016.

For å avklare om alle grunneierne stilte seg bak denne henvendelsen fra Kvamme, ble grunneierne tilskrevet enda en gang – hvor NGIR opprettholdt tilbudet.

Bilag 22: Brev fra Advokatfirmaet Rasmussen & Broch ANS til grunneierne, datert 05.08.2016.

Det ble deretter ytterligere korrespondanse via e-post september s.å.

Bilag 23: E-postkorrespondanse august/september 2016

I siste henvendelse fra grunneierne står de fast på en kvadratmeterpris på NOK 96,29 og forutsetningsvis krever grunneierne at NGIR erverver totalt ca. 47,5 dekar til den forlangede pris per kvadratmeter.

Da grunneierne forlanger en pris som ligger vesentlig over hva som kan antas å være markedspris, samt at forutsetningen for å inngå en avtale med NGIR er at NGIR erverver vesentlig mer areal enn det som er nødvendig for å realisere renseanlegget, har NGIR ikke kunnet godta dette.

4. Nærmere begrunnelse for søknaden

4.1. Innledning

Plan- og bygningslovens § 16-2 gir kommunen (kommunestyret) adgang til å foreta ekspropriasjon til gjennomføring av reguleringsplan.

Det er på det rene at selv om kommunen formelt må forestå ekspropriasjonen, kan dette gjøres til fordel for andre enn kommunen – i dette tilfellet NGIR.

NGIR er nødvendigvis helt innforstått med at dette forutsetter at NGIR og kommunen inngår en avtale som innebærer at NGIR dekker kostnadene ved ekspropriasjonen, både hva gjelder interne kostnader, ekspropriasjonserstatning og sakskostnader mv i forbindelse rettslig skjønn. NGIR legger til grunn at NGIR og kommunen kan ha en nærmere dialog om det praktiske i den sammenheng, derunder om det er ønskelig fra kommunen side at NGIRs advokat gjør hele, eller deler av saksarbeidet, samt forbereder og gjennomfører skjønnssaken på vegne av kommunen.

4.2. Grunnlag for ekspropriasjon

Av oreigningslova § 2 følger at ekspropriasjon bare kan finne sted dersom «*det må reknast med at inngrepet tvillaust er til meir gagn enn skade*» (vår kursivering).

Bestemmelsen innebærer at det må foreligge overvekt av relevante fordeler i forhold til den skaden berørte grunneiere blir utsatt for som følge av ekspropriasjonsvedtaket.

I tilfeller hvor ekspropriasjonen er forankret i reguleringsplan av nyere dato som har vært gjenstand for de formelle prosesser i kommunen, og hvor både berørte grunneiere og offentlige instanser har hatt mulighet til å uttale seg, skal det normalt legges til grunn at planprosessen allerede har avklart at vilkåret i oreigningslova § 2 er oppfylt.

Det vises i den forbindelse til Norges Høyesteretts uttalelser om dette i henholdsvis Rt. 1998, side 416 og Rt. 1999, side 513.

I den foreliggende ekspropriasjonssøknad forholder det seg slik at reguleringsplanen ble vedtatt i september 2015 og trådte i kraft oktober 2015. Behovet til NGIR for å ekspropriere

areal til renseanlegget, og hvor renseanlegget skal være beliggende, har således nylig vært gjenstand for en inngående vurdering og prosess.

Erverv av grunn til å gjennomføre reguleringsplanen og dermed etablere renseanlegget, oppfyller etter NGIR sin oppfatning klart vilkårene etter oreigningslova § 2 om at inngrepet må være «*tvillaust [er] meir til gagn enn til skade*». Grunnervervet er nødvendig for å gjennomføre reguleringsplanen, og for å sikre etableringen av renseanlegg for sigevann fra fyllingen.

NGIR må etablere renseanlegget for å tilfredsstille krav i konsesjonen for avfallsanlegget og fyllplassen. NGIR er således underlagt krav fra statlige myndigheter (Fylkesmannen) om å sørge for rensing av sigevannet fra deponiet, i henhold til godkjent metode.

Som følge av dette er NGIR helg avhengig av å benytte det aktuelle arealet for å realisere dette kravet og dermed reguleringsplanen.

De berørte grunneiendommene og eierne av disse vil i liten grad bli skadelidende. Arealene er i sin helhet lagt ut til LNFR i KPA for Lindås kommune, og har vært lagt ut til dette formål over lang tid. Samtidig er det ikke tale om arealer som benyttes til landbruk eller annen drift (for eksempel uttak av skog), og arealenes topografi innebærer at de i liten – om noen – grad har egnede formål utover LNFR. Avståelse av arealene innebærer således ingen nevneverdig belastning for grunneierne.

NGIR har over lang tid søkt å komme til enighet med grunneierne om en minnelig løsning og NGIR har tilbudt en pris som er dobbelt så høy som markedspris for arealene – samt tilbudt seg å erverve vesentlig større arealer av grunneierne enn det som er nødvendig for å realisere renseanlegget.

Grunneierne har imidlertid ikke vært villig til å inngå noen avtale, med mindre NGIR uten videre aksepterer det prisforlangende som er presentert. All den tid dette prisforlangende er vesentlig høyere enn markedspris, og sågar vesentlig høyere enn hva enkelte av grunneierne selv har betalt for de samme arealene, samt at grunneierne ikke har vært villig til å gå i dialog med NGIR med mindre prisforlangende godtas, har det imidlertid ikke vært mulig å komme frem til en minnelig løsning.

NGIR gjør gjeldende at kommunen bør medvirke til gjennomføring av reguleringsplaner som innebærer at offentlige krav oppfylles og offentlige oppgaver fortsatt kan utføres under gitte krav til slik virksomhet. Som kjent er avfallshåndtering en kommunal oppgave, hvor NGIR er et interkommunalt samarbeid. Avfallshåndtering er av stor samfunnsmessig betydning, og reduksjon av uunngåelige miljølemper ved slik virksomhet må være av stor betydning å legge til rette for.

Kommunen bør ha få betenkeligheter med å ekspropriere når formålet vil ivareta interesser for hele området og er i tråd med statlige krav og retningslinjer. Dette gjør seg særlig gjeldende når arealet er til et anlegg som ikke kan etableres andre steder.

Dersom kommunen treffer vedtak om ekspropriasjon, anmodes det om at det kommunen innhenter samtykke fra Fylkesmannen i Hordaland, jf oreigningslova § 25 til forhåndstiltredelse for arealene, slik at prosessen med å etablere renseanlegget ikke forsinkes unødige og slik at krav fra konsesjongiver om etablering av renseanlegget kan overholdes.

På bakgrunn av sistnevnte, tør NGIR også be om at ekspropriasjonssaken gis prioritet

Dersom kommunen har behov for ytterligere dokumentasjon, informasjon eller for øvrig har spørsmål/kommentarer, tør vi vennligst be om at undertegnede kontaktes i den sammenheng på telefon: 55 55 92 00, eller e-post: oik@rblaw.no.

Med vennlig hilsen
RASMUSSEN & BROCH ANS

Øystein Iden Knag
Advokat