

Lindås kommune
Kvernhusmyrane 20
5914 Isdalstø

Sendes i kopi per e-post til:

postmottak@lindas.kommune.no
hogne.haugsdal@lindas.kommune.no
carlsen@union.no

LINDÅS KOMMUNE	
Klassering	
29 MAR 2019	
Arkivsaknr. 18/2812	Saksnr.
Saksh.	Tilgangskode

Vår ref.: 539322-001
Ansvarlig advokat: Bjørn Frode Skaar

Bergen, 27. mars 2019

KLAGE OVER VEDTAK – EKSPROPRIASJON KVASSNESVEGEN (GNR. 188, BNR. 78) – SAKSNR. 009/19

1 INNLEDNING

Vi bistår Kvassnesvegen 42 Eiendom AS, som er eier av gnr. 188, bnr. 78 i Lindås kommune ("Eiendommen"). I sak 009/19 fattet kommunestyret følgende vedtak ("Vedtaket"):

- Med den grunngeving som kjem fram av saksframstillinga, vedtar kommunestyret med heimel i plan- og bygningsloven § 16-2 å ekspropriere nødvendig grunn og rettar frå di i saksframstillinga omtalte eigedomar i Lindås kommune, matrikulert som gnr 138 bnr 358, gnr 188 bnr 318, gnr 188 bnr 78 og gnr 188 bnr 346, til gjennomføring av områderegeringsplan "ID 1263 201002, områdeplan for Knarvik Sentrum" og detaljreguleringsplan "ID 1263 201702, E39 Knarvik sentrum, oval rundkjøring" i henhold til reguleringsplankart og reguleringsføresegn for utbygging av Kvassnesvegen.
- Kommuneadvokaten gis fullmakt til å påstevne skjønn ved Bergen tingrett til fastsetjing av full erstatning for erverv av grunn og rettar.
- Kommuneadvokaten gis fullmakt til å søke Fylkesmannen i Hordaland om å førehandstiltre areala i medhold av oreigningsloven § 25.

Vedtaket påklages med dette til Fylkesmannen i Hordaland. Vedtaket ble oversendt 7. mars 2019, og klagen er følgelig rettidig inngitt. Etter vår vurdering har ikke Lindås kommune oppfylt sin utredningsplikt, jf. forvaltningsloven § 17. Det hefter saksbehandlingsfeil ved Vedtaket, som medfører at Vedtaket er ugyldig og må oppheves så langt det omfatter Eiendommen. For ordens skyld presiseres det at klagen har oppsettende virkning, jf. oreigningslova § 5 andre ledd, jf. § 30 nr. 24.

Plan ID 1263 201002 omtales i det følgende som "**Områdeplanen**", mens plan ID 1263 201702 omtales som "**Detaljplanen**".

2 KOMMUNENS BEGRUNNELSE FOR EKSPROPRIASJON

2.1 Formålet er å tilrettelegge for etablering av Helsehuset

I Vedtakets saksfremlegg er det bakenforliggende formålet med ekspropriasjon generelt begrunnet for samtlige eiendommer ved at:

"Opparbeiding av Kvassnesvegen skal skje i tilknytning til oppføring av Helsehuset. På grunn av høydeforskjellen må Kvassnesvegen være opparbeidet for at Helsehuset skal få kjørbart adkomst via vegene dei sjølv skal opparbeide (SKV16 og SKV18). I planbestemmelsene er det fastslått at Kvassnesvegen skal vere opparbeidet før Helsehuset kan få ferdigattest/midlertidig bruksløyve. I følge gjeldande framdriftsplan planlegg Helsehuset å søke om midlertidig bruksløyve til 01.12.2020.

[...]

I all hovedsak er bakgrunnen for kommunens egedomsinngrep behovet til sjølve entreprisen for senking/utbygging av Kvassnesvegen med tilhørende infråstruktur som gang- og sykkelveg, fortau, samt nødvendige tilstøtende arealer for utbygging, rigg og drift. Dette for å imøtekomme kommunens forpliktelser etter utbyggingsavtalen, jf. ovanfor."

Hensynet bak Vedtaket er således at Kvassnesveien, herunder o_SKV6, forutsettes senket i forbindelse med utbygging av Helsehuset på naboeiendommen. I Vedtaket forutsetter Lindås kommune at dette ikke lenger vil muliggjøre innkjøring til parkeringsplasser på østsiden av bygget på Eiendommen. Lindås kommune har i Vedtaket ikke gitt noen begrunnelse eller opplysninger om hvorfor det ikke er mulig å opprettholde eksisterende adkomst til parkeringsplass selv ved gjennomføring av senkingen.

2.2 Manglende vurderinger under planprosessene

Senking av Kvassnesveien med de konsekvenser dette i dag er forespeilet å få er ikke omtalt i Områdeplanen, hverken i planbestemmelsene eller i den omfattende planomtalen på 75 sider. Tiltaket er heller ikke omtalt i Detaljplanens planbestemmelser. I planomtalen til Detaljplanen – som er på 62 sider – fremkommer det følgende om tiltak på Kvassnesvegen (på s. 31 – punkt 5.4.3):

"Områdeplanen viser Kvassnesvegen som ei byggate med total breidde på 21 meter. Kvassnesvegen har i dag ei utforming med kombinasjon av bratte bakkar og nesten flate strekningar, noko som ikkje passer for ei byggate. [...]"

På side 35 følger det videre at:

"Kvassnesvegen blir bygd ut i fleire byggjetrinn. Fyrste byggjetrinn omfattar den nemnde senkinga fram til helsehuset og tilpassingar til eksisterande avkjørslar. Avgrensinga av byggjetrinn 1 er sett frå rundkjøringa til plangrensa, jf. Figur 13. Avgrensinga er gjort for å sikre tilpassing til eksisterande avkjørslar og næringsverksemd." (våre understrekinger)"

Planomtalen synes å forutsette at hensynet til eksisterende virksomhet langs Kvassnesveien skal søkes ivare tatt under første byggetrinn. Det synes i hvert fall klart at muligheten for ekspropriasjon og bortfall av eksisterende næringsvirksomhet ikke har vært vurdert av Lindås kommune i forbindelse

med tidligere planprosesser. Etter vår oppfatning må Vedtaket forstås nettopp med dette for øyet – at det ikke tidligere har blitt gjort nærmere vurderinger av fordelene og ulempene med grunnavståelse. Det har følgelig heller ikke blitt vurdert om det kan eksistere alternative tiltak som vil medføre reduserte ulemper.

2.3 Mangelfull begrunnelse i Vedtaket for ekspropriasjon av arealer fra Eiendommen

I Vedtakets konkrete begrunnelse for å ekspropriere deler av Eiendommens grunn, vises det i all hovedsak til de tidligere planprosessene:

"I sitt arbeid med utforminga av planane har kommunen vurdert konsekvensene av planane opp mot dei ulike innspela som er komen frå både grunneigarane og andre involverte. Plananes endelege utforming er fremkomen etter 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 konsekvensane for eigar. Dette er synleggjort gjennom planprosessane inn mot vedtakelse av planane, som begge er stadfesta av fylkesmannen".

Som nevnt overfor under punkt 2.2, er det ikke mulig å se at konsekvensene som følge av den påtenkte senkingen av Kvassnesveien har vært utredet eller vurdert under planprosessen. Kvassnesvegen 42 Eiendom AS stiller seg i det hele undrende til dette avsnittet i Vedtaket, som synes å være en standardisert tekst som ikke passer for det individuelle saksforholdet klagen gjelder. Selv om planprosessene utvilsomt har vært omfattende, er dette ikke ensbetydende med at den foreliggende saken har blitt grundig vurdert. Kvassnesvegen 42 Eiendom AS eller dets leietakere har ikke selv fått informasjon om at ekspropriasjon vil være et aktuelt alternativ under første byggetrinn, ei heller av tidligere eier av Eiendommen, før varsel om dette ble mottatt i september 2018.

Resten av Vedtakets konkrete begrunnelse er en summarisk gjengivelse og forkasting av de innsigelser som er fremsatt av Kvassnesvegen 42 Eiendom AS og dets leietakere. Det gis heller ingen begrunnelse på hvorfor det "*ikkje [er] noke alternativ til avstenging av parkeringsplassane på 2. plan*". At Lindås kommune i Vedtaket nøyer seg med å vise til en omfattende planprosess, hvor sakens tema beviselig ikke har blitt omtalt eller vurdert, kan ikke være tilstrekkelig når begrunnelsen i Vedtaket ellers er summarisk og deskriptiv.

3 OPPSUMMERING

Konsekvensene for Kvassnesvegen 42 Eiendom AS er som kjent dramatiske, ettersom hele 2. etasje i bygget vil bli svært vanskelig å leie ut. Dette må påregnes å få svært betydelige konsekvenser både for byggets leieinntekter og pris ved et eventuelt salg av Eiendommen. Flere av dagens leietakere må videre påregne å flytte ut – eventuelt legge ned sin virksomhet.

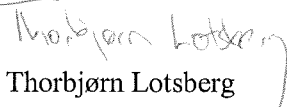
Som belyst i Vedtaket vil også enhver fremtidig utvikling av Eiendommen utløse en plikt for grunneier til å søke om dispensasjon fra parkeringskravene i gjeldende plan, ettersom Vedtaket medfører en sanering av Eiendommens eksisterende parkeringsdekning. Dette vil gjelde også ved forholdsvis "enkle" tiltak, som for eksempel bruksendring av lokalene i 2. etasje – som presumtivt ikke lenger vil kunne utnyttes til dagens formål. Vi vil presisere at disse ulempene er av permanent karakter, og ikke nødvendigvis lar seg dokumentere fullt ut i et skjønn.

Grunneiers oppfatning er at Lindås kommune hverken på planstadiet (jf. punkt 2.2 ovenfor) eller i saksforberedelsen knyttet til Vedtaket (jf. punkt 2.3 ovenfor), har oppfylt sin utredningsplikt. Dette må medføre at Vedtaket er ugyldig, for så vidt gjelder ekspropriasjon av Eiendommen.

I medhold av oreigningslova § 15 krever vår klient dekket sine utgifter til juridisk bistand i anledning klagesaken. Vi ber også om å bli holdt orientert om den videre saksgangen.

Med vennlig hilsen

WIKBORG REIN ADVOKATFIRMA AS


Thorbjørn Lotsberg