

# SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
016/19	Formannskapet	PS	14.02.2019
009/19	Kommunestyret	PS	21.02.2019

Saksbehandlar	ArkivsakID
Eirik Schütz	19/347

## Ekspropriasjon Kvassnesvegen

### Vedlegg :

GrunnervervskartFørehandsvarselMerknad fra St1 - unntatt offentlighetMerknader St1 - 08.10.2018Plankart vertikalnivå 2Notat fra WPSMerknader fra Kvassnesvegen 42 AS og Knarvik Body Clinic ASPlankart oval rundkjøringKnarvik sentrum områdeplan - fjerde gongs handsaming vedtak kommunestyretOmrådeplan Knarvik sentrum 1. Føresegner, 3. gongs offentlig ettersynPolitisk sak 2. gangs handsaming av reguleringsplan for E39 Knarvik sentrum - oval rundkjøring - planID1263-201702 (L)(343184)Vedtak 2. gangs handsaming av reguleringsplan for E39 Knarvik sentrum - oval rundkjøring - planID1263-201702 (L)(354882)E39 Knarvik sentrum - oval rundkjøring Føresegner

### Rådmannen sitt framlegg til vedtak

1. 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 dei i saksframstillinga omtalte eigedomar i Lindås kommune, matrikulert som gnr 188 bnr 358, gnr 188 bnr 318, gnr 188 bnr 78 og gnr 188 bnr 346, til gjennomføring av områdereguleringsplan «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.
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 å førehandstiltre areala i medhold av oreigningsloven § 25.

### Formannskapet - 016/19

#### FO - behandling:

Bjarte Vatnøy-Frp stilte spørsmål om habilitet i saka. Formannskapet gorde samrøystes

vedtak om at han er inhabil jf.forvalt.l. § 6 a, B.Vatnøy deltok difor ikkje i denne saka.  
Andreas Dyngen møtte som vara.  
Orientering til saka ved prosjektleiar Arne Eikefet og kommuneadvokat Eirik Schutz  
Rådmannen sitt framlegg vart vedteke mot 2 røyster (A.Dyngen-Uavh og N.Øvreås-Frp)

#### **FO - vedtak:**

1. Med den grunngjeving som kjem fram av saksframstillinga, vedtar 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 188 bnr 358, gnr 188 bnr 318, gnr 188 bnr 78 og gnr 188 bnr 346, til gjennomføring av områdereguleringsplan «*ID 1263 201002, områdeplan for Knarvik Sentrum*» og detaljreguleringsplan «*ID 1263 201702, E39 Knarvik sentrum, oval rundkjøyring*» i henhold til reguleringsplankart og reguleringsføresegn for utbygging av Kvassnesvegen.
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 å førehandstiltre areala i medhold av oreigningsloven § 25.

#### **Kommunestyret - 009/19**

##### **KO - behandling:**

Orientering ved prosjektleiar Arne Eikefet og kommuneadvokat Eirik Schütz

##### **Framlegg frå I.Fjeldsbø-H:**

Kommunestyret ber rådmannen gå i ny dialog med berørte partar for å oppnå ei frivillig løysing.

kommunestyret meiner at ekspropriasjon er siste nødvendige utvei, og kan ikkje sjå at alle formar for å finne ei løysing i dette tilfelle er utprøvd.

Framlegget frå I.Fjeldsbø fekk 7 røyster og fall (I.Fjeldsbø-H, A.Høgquist-H, H.Fyllingsnes-H, A.Dyngen-uavh., D.Olsen-Frp, N.Øvreås-Frp og Ø.Moldeklev-Frp)

Innstillinga frå formannskapet vart vedteke med 23 røyster.

##### **KO - vedtak:**

1. Med den grunngjeving som kjem fram av saksframstillinga, vedtar 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 188 bnr 358, gnr 188 bnr 318, gnr 188 bnr 78 og gnr 188 bnr 346, til gjennomføring av områdereguleringsplan «*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.

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 å førehandstiltre areala i medhold av oreigningsloven § 25.

#### **Saksopplysningar:**

Saka skal til innstilling i formannskapet

Saka skal avgjerast i kommunestyret

#### **Bakgrunn**

Lindås kommune vedtok den 18. juni 2015 planen «ID 1263 201002, områdeplan for Knarvik Sentrum» i medhald av plan- og bygningsloven (1985) § 20-5.

Føremålet med planen er å legge til rette for trinnvis transformasjon og omforming av Knarvik sentrum til eit regionsenter som har framtidsretta og urbane løysingar med høg arkitektonisk kvalitet. Reguleringsplanen legg til rette for fortetting og ein bymessig utvikling av Knarvik sentrum.

Reguleringsvedtak for «ID 1263 201002, områdeplan for Knarvik Sentrum» ble truffet av Lindås kommunestyre i sak 059/15 den 18.juni 2018. Vedtaket lyder:

*«I medhald av plan- og bygningslova § 12-12, vedtek kommunestyret områdeplan for Knarvik sentrum med følgjerjande endringar i plandokumenta:*

- *I føresegna §1.4. som gjeld omtalen av felt BBA, vert følgjerjande tekst teke ut: «K + 48, 4 etasjer».*
- *Tillegg til føresegna §4.17.1 vert lagt inn: «Det skal leggjast til rette for mellombels vareleveringover o-ST1 i samsvar med § 4.7.1.»*
- *Pilane for avkjøyrslø vert teke ut av plankartet for å få et eintydig planmateriale. Som erstatning vert det lagt inn i føresegna, §2.4.1, at også avkjøyrslø skal visast i utomhusplan. Vidare vert det lagt inn i føresegna om parkering § 1.8.1. at det kan leggjast til rette for avkjøyrslø for ambulanse frå o-BOP1.*
- *Føresegna § 3.2.1. vert endra til følgjerjande: «Ramper langs E39 for tilkomst til parkeringsanlegg i vertikalnivå 1 må minimumvere «sikra»før det kan gjevast løyve til tiltak i felta BS1-BS6 og i Felta BS9-BS12.»*

- *Tillegg vert lagt inn i føresegn § 3.2.2. slik at den vert som følgjer: «Føresegna om rekkefølgerje gjeld. Det kan gjevast løyve til tiltak for inntil 30 000 m2 nybygg før oval rundkjøring (inkludert veg 4a og veg 6) er ferdigstilt.»*
- *I plankartet, vertikalnivå 1, vert arealet o-BOP1 og o-BOP2 endra til arealføremål parkering. Parkeringsarealet vert og utvida til grensa for naboegedom i vest.*
- *I føresegna § 1.8.3. vert følgjerjandesetning lagt inn: «Der det teknisk let seg gjera, kan parkeringsanlegg koplatt saman under veg, gaterom, m.m.*
- *Føresegn § 4.5.4. vert endra til følgjerjande «Ein etasje under bakkenivå (vertikalnivå 1) kan nyttast i samsvar med arealføremål for feltet i vertikalnivå 2.»*

Vedtaket vart klaga inn for Fylkesmannen i Hordaland, men stadfesta i fylkesmannens vedtak av 23. november 2015.

Områdeplanen har rekkefølgekrav knytt til ferdigstilling av samferdsleanlegga, og utvikling av sentrumsområdet er avhengig av at vegsystemet er på plass. Områdereguleringssplanen har definert vegsystemet og arealbruken, og for å sikre areal for gjennomføring av vegtiltaka er det vedtatt detaljreguleringsplan «ID 1263 201702 E39 Knarvik sentrum - oval rundkjøring».

Reguleringsvedtak ble truffet av Lindås kommunestyre i sak 028/18 den 03.mai 2018. Vedtaket lyder:

*«I medhald av plan- og bygningslova § 12-12, vedtek kommunestyret reguleringsplanen for E39 Knarvik sentrum – oval rundkjøring, gnr. 188, bnr. 66, 69, 114, 222, 237, 257, 357, 368, 741 m.fl., med plan-ID: 1263-201702, med følgjerjande tillegg:*

1. *Plankart datert 10.04.2018 og føresegner datert 16.04.2018 vert lagt til grunn.*
2. *Før reguleringsplanen vert kunngjort godkjent, skal feilfritt plankart ligge føre i gjeldande SOSI-standard for Lindås kommune.»*

Vedtaket vart klaga inn for Fylkesmannen i Hordaland, som i vedtak av 15. november 2018, stadfesta kommunestyrets vedtak.

Planane er dermed endeleg og bindande.

Lindås kommune har inngått utbyggingsavtale med Helsehuset (Gbnr 188/323).

Etter avtalen har kommunen forplikta seg til å vere byggherre for opparbeiding av infråstrukturtiltak, mellom anna for utbygging/senkning av Kvassnesvegen. Opparbeiding av Kvassnesvegen skal skje i tilknytning til oppføring av Helsehuset. På grunn av høydeforskjellen må Kvassnesvegen være opparbeidet for at Helsehuset skal få kjørbar 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 følgje gjeldande framsdriftsplan planlegg Helsehuset å søke om midlertidig bruksløyvetil 01.12.2020.

Kommunen etterstreber å få Kvassnesvegen ferdig opparbeidet til Helsehuset planlegger å søke om midlertidig bruksløyve og har fått utført detaljprosjektering og anbudsmateriale som grunnlag for anbudsprosess om entrepriseavtale for opparbeiding av Kvassnesvegen.

Anbudsprosessen pågår. Entreprisen Kvassnesvegen vil gjere det naudsynt å erverve grunn frå fleire tilstøytande eigedomar.

Kommunen har fremforhandla minnelige avtalar med gnr 188 bnr 401, gnr 188 bnr 66 og gnr 188 bnr 357.

For å gjennomføre utbyggingen av Kvassnesvegen innan Helsehuset søkar om midlertidig bruksløyve, er det no behov for at det treffes ekspropriasjonsvedtak i medhold 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 nødvendig areal ved forhåndstiltredelse innan anleggsarbeidet når dei einiskilde eigedomane.

Det er ikkje oppnådd fremforhandla avtale med eigare eller rettighetshavare til:

Gnr 188 bnr 358 – (Shell stasjonen)

Gnr 188 bnr 318 – (Parkeringsplassen ved skysstasjonen)

Gnr 188 bnr 78 – ((Kiwi tomten)

Gnr 188 bnr 346 – Kvassnesvegen 23 AS, eid av Ove Raymond Foss

For en nærare beskriving av dei berørte eigedomane, reguleringsstatus, inngrepas omfang og karakter, vises det til gjennomgangen som er foretatt under vurderinga.

Ved vurderinga gjennomgår ein også innkomne merknadar til førehandsvarsel om ekspropriasjon frå dei berørte partane, i den grad dei ikkje omhandlar tema som allereie er belyst og vurdert i planprosessen. Fremstillinga gis i ein rekkefølgje som følgjer Kvassnesvegen frå oval rundkjøring i nord og sydover.

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

Rådmannen meiner at ekspropriasjon i forhold til dei nemnde eigedomane er klart meir til gagn enn til skade. Vilkåret i oreigningsloven § 2 siste ledd er derfor oppfylt. For ein nærare utgreiing vises det til vurderingen.

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 ekspropriasjonsloven. Med hensyn til at anleggsarbeidene er planlagt igangsatt våren 2019, vil det bli knapt med tid til å gjennomføre eventuell tvangstiltredelse. Rådmannen anmoder derfor kommunestyret allereie no om å gi Kommuneadvokaten fullmakt til å søke Fylkesmannen i Hordaland om å førehandstiltre dei nødvendige areala etter at skjønnsbegjæring er innsendt tingretten.

## **Vurdering**

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

### Varsel til berørte partar

Ved Lindås kommune sitt brev av 14. september 2018 blei grunneigarane og kjende rettighetshavare varsla om at det ville bli fremma ekspropriasjonssak for kommunestyret, og at det ville bli fremma søknad til Fylkesmannen i Hordaland om forhåndstiltredelse dersom partane ikkje kom til einighet om anna. Ved varselet ble grunneigarane opplyst om at Lindås kommune var innstilt på å komme fram til minnelig avtale om grunnnavståing. Frist for uttale ble satt til 3 vekar etter mottak.

### **Vedlegg:** Førehandsvarsel av 14. september 2018

Til førehandsvarselet er det innan fristen innkommet uttale frå nokon av grunneigarane og nokon av rettighetshavarane. Desse følgjer vedlagt og vil bli kommentert under dei aktuelle eigedomane.

### 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. Bestemmelsens første punktum lyder:

*«Kommunestyret kan foreta ekspropriasjon til gjennomføring av reguleringsplan.»*

Vedtaking av ein reguleringsplan som åpner for ekspropriasjon krever at tiltaket er «*tvillaust meir til gagn enn skade*», jf. oreigningsloven § 2 siste ledd. Regelen om interesseovervekt får også anvendelse for eit eventuelt etterfølgjande vedtak om gjennomføring av ekspropriasjon til realisering av reguleringsplanen, som i denne saka. Ved ekspropriasjon til gjennomføring av reguleringsplan, gjerast vurderinga av nødvendigheten og avvegingane av fordeler mot skadevirkningar såleis ved den samla sakshandsaminga av reguleringsplanen og ekspropriasjonssaka. Det er likevel ikkje

meninga at det i så henseende skal foretas ein ny reguleringsbehandling eller ein ny klagebehandling over planvedtaket.

For momenter som allereie er vurdert i samband med regulerings-saka, 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 reguleringsbehandling.*», 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.

Annerledes vil situasjonen være for nye innsigelser knyttet til endrede forhold i tiden etter reguleringsvedtaket, eller hvor reguleringsplanen har blitt gammel. I nærværende sak er det imidlertid grunn til å fremheve at reguleringsvedtaket for «områdeplan for Knarvik sentrum» ble truffet i juni 2015, og at dette ble stadfesta av fylkesmannen 23. november 2015. For detaljreguleringsplanen «E39 Knarvik sentrum – oval rundkjøring» ble reguleringsvedtaket fattet så sent som 3. mai 2018 og stadfesta av fylkesmanen 15. november 2018.

Oreigningsloven oppstiller også et beviskrav knyttet til interesseavveiningen, jf. ordlyden «*tvillaust*». Uttrykket innebærer ikkje noe 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, hvor Høyesterett la til grunn at begrepet "tvillaust" var tilføyet 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

Reguleringsplankarta med tilhørende føresegn angir grensen for hvilke eigedomar som berøres av ekspropriasjonsvedtaket. Vedtaket vil ikkje gi adgang til å nytte grunn ut over plangrensane, men vil gje heimel til den bruk som er lagt til grunn i reguleringsplanen, uavhengig av anslaget over kvadratmeter som er oppgitt i denne fremstillinga.

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

Gjennomgangen av dei enkelte eigedomar følgjer Kvassnesvegen frå E39 - oval rundkjøring i nord, forbi Helsehuset og sydover langs Kvassnesvegen sør.

### **Gnr 188 bnr 358 – Shell stasjonen, eid av St1 Norge AS**

St1 Norge AS (org.nr. 952 553 061) er eigar av gnr. 188 bnr. 358 i Lindås kommune. Eigedomen inngår i ID 1263 201002, «*områdeplan for Knarvik Sentrum*» og er i sin heilskap omfatta av detaljreguleringsplan ID 1263 201702 «*E39 Knarvik sentrum, oval rundkjøring*». Eigedomen er i dag bebygd med ein bygning på eit plan som huser bensinstasjon/kiosk/verkstad og bilvaskehall, samt diverse overbygde og enkeltstående pumpe- og tankanlegg. I tillegg er det inn/utkjøring både i nord-øst og syd på eigedomen.

Eigedomen er i detaljreguleringsplanen lagt ut til formål «*Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtrasear kombinert med andre angitte hovudformål.*» I «*områdeplan for Knarvik sentrum*» er eigdommen satt av til «*sentrumsformål*». Etter plankarta vil eigedomen måtte avgi areal både i nord og syd. I nord i samband med bygging av oval rundkjøring og i syd i samband med utbygging/senkning av Kvassnesvegen.

Statens Vegvesen (**heretter SVV**) er ansvarleg/byggherre for eigedomsinngrepa i nord som er nødvendig for bygging av den ovale rundkjøringen med tilhøyrande infrastruktur, medan kommunen er ansvarleg/byggherre for eigedomsinngrepa i sør som er nødvendig for bygging/senkning av Kvassnesvegen.

Dette ekspropriasjonsvedtaket vil derfor begrensa seg til å gjelde for det arealet kommunen har behov for til gjennomføring av entreprisen Kvassnesvegen, slik det fremgår av vedlagt ervervskart for eigedomen.

Kommunens permanente erverv utgjør ca. 345 kvm og er merka med gult, medan det mellombelse ervervet utgjør 380 kvm og er merket som grønt i kartet.

Som grunnervvskartet viser er konsekvensene av kommunens erverv en permanent avstenging av inn/utkjørsle i søndre del av eigedomen. I tillegg vil moglegheiten for å nytta dei sørlege pumpene for opptanking av tungtransportkjøretøy og andre større



kjøretøy forsvinne. Det vil ikkje bli naudsynt for å fjerne tankanlegga.

Elles kan stasjonen driftes på ordinær måte og kommunens erverv aleine vil ikkje medføre behov for nedstenging. Behovet for nedstenging og reetablering er knytt til SVV sitt erverv, sjå vedlagt notat frå WSP.

**Vedlegg:** Notat frå WSP av 14. desember 2018.

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 Eidesvik Lie, har på vegne av grunneigar inngitt merknader til kommunens førehandsvarsel om ekspropriasjon. I tillegg har det vore etterfølgjerjande dialog mellom kommunen, kommunens eksterne rådgjevarar og grunneigar.

**Vedlegg:** Merknadsbrev av 8. oktober og 30. november 2018

Fokus i merknadene er i hovudsak knytt til moglegheiten for reetablering av verksemda på eigedom, tidspunkt og rammar for dei ulike inngrepa, samkjøring med SVV og erstatningsutmålinga.

Eigedommen har vore gjenstand for grundige vurderingar i planprosessen kor det har vært sterkt fokus på moglegheiten for å reetablere bensinstasjon på eigedom. Planen tilrettelegg for at reetablering på gjenværende eigedom kan finne stad. Også grunneigar meiner det er mogleg å reetablere virksomheten innanfor planens rammer.

Med dette avklart, har det sentrale for grunneigar vore eit ønske om en felles ekspropriasjonsprosess mellom SVV og kommunen da dei er klar på at desse prosessane heng saman. Dette for å sikre dynamikk i reetableringsprosessen slik at bensinstasjonen vil få minst mogleg nedetid og slik at det økonomiske tapet blir minst mogleg. Dei har også tatt til orde for at det økonomiske tapet må fastsettjast samlet for kommunen og SVV's erverv. Kommunen har vore åpen for ein slik løysing, men SVV har vore klar på at en felles prosess med kommunen ikkje er ynskjeleg. Dette standpunktet er i seinare tid fasthalde av SVV, mellomanna fordi dei ikkje har kommet langt nok i sin prosess til å starte grunnervsforhandlingar og eventuelt ekspropriasjonsprosess.

Kommunen har så langt det er mogleg orientert om dei fremdriftsplanane ein ser for seg for entreprisen Kvassnesvegen, men samtidig vore klar på at ein ikkje kan gje nokon garantiar og at man uansett ikkje har kontroll på SVV's prosess.

Når det gjelder økonomiske konsekvenser og eventuell ekspropriasjonserstatning, må den fastsettes med utgangspunkt i kommunens erverv aleine. St1 har hittil ikkje ønsket å gå i dialog med kommunen under denne forutsetningen. Kommunen meiner dette er uproblematisk.

Vi kan ikkje sjå at det har kommet til nye forhold siden planvedtaket sommeren 2018, og rådmannen legg til grunn at det framleis må konstateres å foreligge en klar interesseovervekt til fordel for den regulerte utbygging sett opp i mot konsekvensane for eigar. Dette er då heller ikkje bestridt av grunneigar så langt me kan sjå. Grunneigar klaga heller ikkje på reguleringsvedtaket og er innforstått med konsekvensane.

Kommunen har ikkje oppnådd minnelig enighet om ervervet og det har heller ikkje lukkast å inngå en arbeidsavtale kor kommunen får tiltre areala mot og erstatningen fastsetjast ved avtaleskjønn.

Så sant St1 viser interesse, vil forhandlingane om minnelege ordningar halde fram sjølv om det treffast ekspropriasjonsvedtak i denne saka.

### **Gnr 188 bnr 318 - Kvassnesvegen Sameie AS, representert ved styremedlem Geir Vatnøy.**

Eigedomen inngår i ID 1263 201002, «*områdeplan for Knarvik Sentrum*» og delar inngår i detaljreguleringsplan ID 1263 201702 «*E39 Knarvik sentrum, oval rundkjøyring*». Eigedomen er ubebygd og nyttast til parkeringsplassar.

Eigedomen er i planane dels utlagt til «*sentrumsformål*» og dels til «*fortau og anna veggrunn - teknisk anlegg*»

Kommunens permanente erverv vil utgjøre 290 kvm og er merka med gult i kartet, medan det midlertidige ervervet vil utgjøre 980 kvm og er merka med grønt.

Som grunnervervskartet synar er konsekvensene av kommunens erverv et permanent bortfall av delar av grunneigedommen mot Kvassnesvegen i syd. Dagens inn og utkjørsel vil bli avstengt, men adkomst vil vere sikra i heile byggefasen. Nokon parkeringsplassar vil også gå tapt.

I sitt arbeid med utforminga av detaljreguleringsplanen har kommunen vurdert konsekvensene opp mot dei ulike innspela som er komen frå både grunneigarane og andre. Planenes endelege utforming er fremkomen 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 grunneigar. Dette er synleggjort gjennom vedtakelse av planen.

Det er ikkje innkommen merknadar til kommunens førehandsvarsel.

Eigedomen er i dag utleigd til Hordaland Fylkeskommune som skal nytta grunnen til innfartsparkering for skysstasjonen. Delar av parkeringsplassane er framleigd til kommunen som skal nytte plassane som erstatningsplassar for eigedomar som i byggeprosessen tapar eigne parkeringsplassar.

Utover dette er det kome til nye forhold siden planvedtaka, og rådmannen legg til grunn at det framleis føreligg ein klar interesseovervekt til fordel for den regulerte utbygging sett

opp i mot konsekvensane for eigar. Dette er då heller ikkje bestridt av grunneigar.

### **Gnr 188 bnr 78 – (Kiwi), eid av Kvassnesvegen 42 eiendom AS.**

Kvassnesvegen 42 Eiendom AS (org.nr. 814 983 722) er eigar av gnr. 188 bnr. 78 i Lindås kommune. Rettighetshavere etter leigekontrakt er, Norgesgruppen AS, Knarvik Body Clinic AS og Marianne Styling Coach AS.

Eigedomen inngår i reguleringsplan ID 1263 201002, områdeplan for Knarvik Sentrum. Samtidig som deler av eigedomen inngår i ID 1263 201702 «E39 Knarvik sentrum, oval rundkjøyring». Eigedomen er i dag bebygd med eit næringsbygg over 2 plan med tilhøyrande parkeringsplassar på begge plan. Første etasje av bygget leies i dag ut til Norgesgruppen Vest AS, medan andre etasje leigast ut til henholdsvis Knarvik Boddy Clinic AS og Marianne Styling Coach AS. Det er 31 parkeringsplassar på første plan og 18 på andre plan.

igedomen er i planane utlagt til «*Sentrumsformål og gatetun*».

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

Som ervervskartet synar vil eigedomen permanent måtte avgje ein tyn stripe med grunnareal mot Kvassnesvegen i heile eigedomens ytterkant. Konsekvensen er et permanent bortfall av tilkomst til parkeringsplassane lokalisert til byggets 2. etage (18 stk.) fordi Kvassnesvegen blir senka. Utover dette vil ikkje kommunens inngrep medføre nokon begrensning på noverande bruk av eigedomen.

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.

Representant for eigar ( Are Duus Carlsen) har gjeve merknadar til kommunens førehandsvarsel, vedlagt er og merknadene frå Knarvik Body Clinic AS v/Frøydis Irene Nesse Foss.

**Vedlegg:** Merknader til førehandsvarsel om ekspropriasjon av 2. oktober 2018.

**Vedlegg:** Merknader til førehandsvarsel om ekspropriasjon av 18. september 2018.

I merknadene frå eigar hevdes i hovedsak at tap av parkeringsplasser vil kunne få store økonomiske konsekvenser for eigedomen. Mellom anna er synar han til at avstengning

vil påvirke moglegheiten til utleige av næringslokala i 2. etasje.

Videre er det hevda at bortfall av parkeringsplassane på øvre plan vil lede til at eigedomen/ virksomheten kjem i brudd med offentligrettslige krav etter gjeldende plan, jf. pkt 1.8.2.

Dette er ikkje riktig. Kravet til antall parkeringsplassar pr. 1000 kvm i gjeldande plan, jf. føresegna pkt 1.8.2, vil ikkje få betydning for en ettablerte bruk. Kravet vil først gjelde dersom eigedomen utviklast i tråd med gjeldande plan.

Kommunen kan ikkje sjå at det er oppstilt krav om eit fast antall parkeringsplasser i gjeldende byggetillatelse, men kan ikkje utelukke at så er tilfelle. Skulle det vere slik meiner rådmannen at kravet er å anse som justert gjennom vedtaking av nytt planvedtak kor det det er ein føresetnad at bestående drift skal kunne videreførast.

For alle tilfeller vil det vere naturleg at det ved behov gis dispensasjon frå eit eventuelt krav om antal plassar i den gamle byggetillatelsen, dersom det er naudsynt for å kunne videreføre bestående drift på/av eigedomen. Krav om dispensasjon må då fremjast av gruneigar . Rådmannen synar her til den tapsbegrensningsplikten som kvilar på grunneigar ved fastsetting av ekspropriasjonserstatning.

Leigetakarane har i møte med kommunen gjort gjeldande at store delar av deira klientmasse har forflytningsvanskar og at bortfall av parkeringsmoglegheitar på 2. plan vil gjere det vanskeleg å oppretthalde denne kundemassen. Det sagt fremkommar det av leigekontrakta at deira rett til å nytta parkeringsplassane ikkje er begrensa til dei plassane som ligg på 2. plan.

Kommunen kan sjå at ervervet kan skape problemar for deira drift, men det er ikkje noke alternativ til avstengning av parkeringsplassane på 2. plan. Skulle dette medføre økonomisk tap for leigetakarane, vil dette måtte takast opp og dokumenterast i et eventuelt rettsleg skjønn.

Utover det nevnte er det ikkje kome til nye forhold siden planvedtaka, og Rådmannen legg til grunn at det framleis føreligg ein klar interesseovervekt til fordel for den regulerte utbygging sett opp i mot konsekvensane for eigar og leigetakare.

Kommunen har pr i dag ikkje oppnådd frivillig avtale om ervervet og det har heller ikkje lyktes å inngå ein arbeidsavtale kor kommunen får tiltredelse og erstatningen fastsettes ved avtaleskjønn. Forhandlingene om minnelige ordninger vil halde fram uavhengig av ekspropriasjonsvedtak.

### **Gnr 188 bnr 24 – eid av Kvassnesvegen 23 AS, (kontaktperson Ove Raymond Foss)**

Kvassnesvegen 23 AS står som heimelshavar til gnr. 188 bnr. 24 i Lindås kommune. Eigedomen inngår i reguleringsplan ID 1263 201002, områdeplan for Knarvik Sentrum. Eigedomen er i dag bebygd med eit lagerbygg, men er i planen dels utlagt til føremål «bustad/kontor», «fortau» og dels til «gatetun».

På denne eigedomen vil kommunen berre ha behov for eit midlertidig erverv av areal som vil utgjøre 980 kvm og er merka med grønt.

Som grunnervvskartet synar er konsekvensane midlertidig bortfall av inn- og utkjøyrslse. Det vil bli tilrettelagt for alternativ adkomst i heile ervervsperioden, og ulempane for eigedomen er små.

Det er ikkje kome inn tilsvar til førehandsvarsel.

I sitt arbeid med utforminga av detaljreguleringsplanen har kommunen vurdert konsekvensene opp mot dei ulike innspela som er komen frå både grunneigarane og andre involverte. Planenes 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 konsekvensen for eigar og rettighetshavare. Dette er synleggjort gjennom vedtakelse av planen.

Det er ikkje kome til nye forhold siden planvedtaka, og rådmannen legg grunn at det framleis fføreligg ein klar interesseovervekt til fordel for den regulerte utbygging sett opp i mot konsekvensane for grunneigar og eventuelle leigetakarar. Dette er då heller ikkje bestridt av grunneigar.

Kommunen har pr i dag ikkje oppnådd avtale om ervervet og det har heller ikkje lykkast å inngå ein arbeidsavtale kor kommunen får tiltredelse, medan eventuell erstatning blir fastsette ved avtaleskjønn. Forhandlingane om minnelege ordning vil halde fram uavhengig av ekspropriasjonsvedtak.

### Avsluttande kommentarar

Grunneigarane og rettighetshavarane vil ha krav på full erstatning for det økonomiske tapet som er en 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 synar 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 evenentuelt rettsleg skjønn.

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

- Ingerid Eidesvik Lie, Brækhus Advokatfirma DA
- Christopher Brun, Advokatfirmaet Schjødt AS

