

Fylkesmannen i Vestland
Njøsavegen 2
6863 LEIKANGER

Referanser:
Dykkar:
Vår: 18/2812 - 19/22222

Saksbehandlar:
Eirik Schütz
eirik.schutz@lindas.kommune.no

Dato:
10.07.2019

Begjæring om forhåndstiltredelse – utbygging/senkning av Kvassnesvegen, gnr 188 bnr 78 og 358 i Lindås kommune

Det aktuelle behovet for forhåndstiltredelse

Begjæringen retter seg mot erverv av grunn og retter fra eiendommene gnr 188 bnr 78 og 358 i Lindås kommune.

Bilag 1: Ervervskart for fnr 188 bnr 78 og 358.

Bnr 78 eies av Kvassnesvegen 42 Eiendom AS. Eiendommen består av et næringsbygg over to plan med tilhørende parkeringsplasser på begge plan. Næringsbyggets første etg. er utleid til NG Kiwi Vest AS (varehandel), mens andre etg. leies ut til Knarvik Body Clinic (velvære salong) og Marianne Styling Coach AS (klesbutikk m.m.).

Bnr 358 eies av St1. Eieinndomsmmen består av en/flere bygninger over ett plan som huser bensinstasjon/kiosk/verksted og bilvaskehall, samt diverse overbygde og enkeltstående pumpe- og tankanlegg.

På grunnlag av Lindås kommunestyre sitt ekspropriasjonsvedtak, har kommunen begjært skjønn for Bergen tingrett til fastsettelse av ekspropriasjonserstatning.

Bilag 2: Skjønnsbegjæring m/kvittering for innsending i aktørportalen.

Det har ikke lyktes kommunen å oppnå en minnelig avtale om tiltredelse med grunneierne av bnr 78 og 358. Ettersom entreprenør for entreprisen Kvassnesvegen har planlagt å påbegynne arbeidet på bnr 78 **1. oktober 2019**, og på bnr 358 **1. februar 2020** vil det ikke la seg gjøre å få avviklet skjønn for rettskraftig avgjørelse av ekspropriasjonserstatning innen oppgitte tidspunkt. Særlig gjelder dette for bnr 78, men også for bnr 358 gitt pågangen av saker for Bergen tingrett og erfaringsmessig tidshorisont fra begjæring inngis til hovedforhandling avholdes.



På denne bakgrunn anmodes Fylkesmannen i Vestland om å vedta forhåndstiltredelse , jf. oreigningsloven §25.

Hensett til konsekvensene knyttet til kostnader og fremdrift ved forsinkelser i entreprisen, herunder for ferdigattest/brukstillatelse for regionens nye helsehus (se nedenfor), anmodes Fylkesmannen om at et positivt vedtak treffes så snart som mulig.

Utbyggingen av Knarvik sentrum/Kvassnesvegen m.m.

Lindås kommunestyre vedtok den 18. juni 2015 «**områdeplan for Knarvik sentrum**».

Formålet med planen var å legge til rette for trinnvis transformasjon og omforming av Knarvik sentrum til et regionsenter med fremtidsrettede og urbane løsninger av høy arkitektonisk kvalitet.

Områdeplanen har rekkefølgekrav knyttet til ferdigstilling av samferdselsanleggene og utvikling av sentrumsområdet er på plass. Områdeplanen har definert veisystemet og arealbruken. For å sikre areal til gjennomføring av veiltakene, vedtok kommunestyret detaljreguleringsplan «**E39 Knarvik sentrum – oval rundkjøring**» den 3. mai 2018.

Begge planene er påklaget, men endelig og bindende stadfestet av Fylkesmannen i Hordaland gjennom vedtak av henholdsvis 23. november 2015 (Områdeplan for Knarvik sentrum) og 15. november 2018 (E39 Knarvik Sentrum – oval rundkjøring)

Gjennom utbyggingsavtale med Helsehuset (gnr 188 bnr 323) har kommunen forpliktet seg til å være byggherre for opparbeiding av infrastrukturtiltak, herunder for utbygging/senkning av Kvassnesvegen. I planbestemmelsene er det fastslått at Kvassnesvegen skal være opparbeidet før helsehuset kan få ferdigattest/midlertidig brukstillatelse. Fremdriftsplan for å søke midlertidig brukstillatelse er 1. desember 2020. Kommunen etterstreber å få Kvassnesvegen ferdig til dette.

Planmaterialet fremlegges ikke på nytt ettersom dette er kjent og tilgjengelig for Fylkesmannen, jf. ovenfor.

Ekspropriasjonsvedtaket

For å kunne gjennomføre utbygging/senkning av Kvassnesvegen har det vært nødvendig å få hånd om nødvendig areal fra tilstøtende eiendomer. Det er inngått minnelige avtaler for alle de berørte eiendommene bortsett fra gnr. 188 bnr 78 og bnr 358. For disse har kommunestyret truffet vedtak om ekspropriasjon til gjennomføring av reguleringsplanene den 7. februar 2019 i kommunestyresak **nr. 009/19**.

Eier av gnr 188 bnr 78 har, som den eneste av de berørte, påklaget ekspropriasjonsvedtaket. Klagesaken ligger til behandling hos Fylkesmannen i Vestland med **saknr. 19/8686**. Ekspropriasjonsvedtaket er således ikke bindende når det gjelder bnr 78, men det forutsettes at Fylkesmannen i Vestland har ferdigbehandlet klagesaken før samme innstans avgjør begjæringen om forhåndstiltredelse.

Heller ikke ekspropriasjonsmaterialet fremlegges på nytt da det er fremlagt i klagesaken og allerede er kjent og tilgjengelig for Fylkesmannen i Vestland.

Nærmere om hjemmelen for forhåndstiltredelse

Forhåndstiltredelse innebærer at det offentlige kan ta i bruk arealet som er gjenstand for ekspropriasjon forut for at erstatning er rettskraftig utmålt.

Hjemmel for forhåndstiltredelse er gitt ved oreigningsloven §25. Bestemmelsen første ledd hitsettes:

«Kongen – styringsorgan med fullmakt etter §5 – kan gje samtykke til at oreigningsinnngrep vert sett i verk før det ligg føre rettskraftig skjøn. Er skjøn ikkje kravd, kan samtykke berre gjevast i særhøve dersom det kom til å valda urimeleg tidhefte å bia til skjønkravet er framsett. Men då skal avgjerdsmakta setja søkjaren ein frist til å krevja skjøn, og fristen må ikkje vera lengre enn 3 månader. Når skjøn er halde, skal samtykke gjevast om ikkje særlege grunnar talar mot det.»

Loven oppstiller ulike vilkår for samtykke til forhåndstiltredelse, avhengig av hvor langt ekspropriasjonsprosessen er drevet frem når begjæringen fremsettes.

Før skjønn er begjært, kan samtykke bare gis i «særhøve». Når skjønn er holdt, er det forutsetningsvis kurant å gi samtykke, jf. bestemmelsen siste punktum som foreskriver at et annet resultat fordrer «særlige grunnar».

I nærværende sak har kommunen begjært skjønn for Bergen tingrett, jf. **Bilag 2**.

Søknaden om forhåndstiltredelse skal således behandles på grunnlag av vilkårene som er oppstilt for kategorien hvor skjønn er begjært, men ikke avholdt - altså for den situasjonen at forhåndstiltredelse etter lovens naturlige ordlydsforståelse er kurant.

I anledning lovendringen i 1973 uttalte Husaas-utvalget på s. 71 i NUT 1969:2 Innstilling om skjønnsordningen og om erstatningsutmåling ved ekspropriasjon:

«Det er som regel - av mange grunner – mye om å gjøre for en ekspropriant å komme i gang så snart som mulig med gjennomføringen når et ekspropriasjonstak først er endelig vedtatt. En slik alminnelig interesse bør til vanlig være tilstrekkelig til å samtykke til forhåndstiltredning kan gis, når det først er satt frem krav om skjønn.»

Nærmere om interessene som begrunner behovet for forhåndstiltredelse

Lindås kommune vil fremheve at det foreligger sterke hensyn som tilsier en rask utbygging av Kvassnesvegen med tilhørende infrastruktur. Foruten de fremdriftsmessige og økonomiske hensyn som påpekt innledningsvis, vises det til de hensyn som det ved politiske vedtak er lagt til grunn at utbyggingen av Knarvik sentrum, herunder Kvassnesvegen med tilhørende infrastruktur, skal realisere, jf. planmaterialet.

Særlig hensynet til at Helsehuset (som er under bygging) skal kunne søke ferdigattest/midlertidig brukstillatelse innen estimert fremdriftsplan 1. desember 2020, må fremholdes. Det samme må hensynet til omleggingen av skystasjonen som også er av samfunnsmessig stor betydning og som er avhengig av at planlagt fremdrift i entreprisen Kvassnesvegen overholdes.

Også det forhold at kommunens inngrep er begrenset, samtidig som det forutsetter at grunneier på tross av inngrepene kan drifte eiendommene på ordinær måte, om enn med noen begrensninger, jf. ekspropriasjonssaken, gjør det rimelig at samtykke gis.

Kommunen kan ikke se at grunneierne skulle ha andre interesser enn økonomiske i å motsette seg forhåndstiltredelse. Slike interesser vil imidlertid bli dekket ved den erstatningen som fastsettes ved rettslig skjønn.

Frist for merknader

Eier av bnr 78 er representert ved advokatfullmektig Thorbjørn Lotsberg, mens rettighetshaver etter leieavtale, Marianne Styling Coach AS, er representert ved advokat Christopher Brun.

Eier av bnr 358 er representert ved advokat Ingerid Eidesvik Lie.

Denne søknaden sendes advokatfullmektig Lotsberg, advokat Brun og advokat Eidesvik Lie til underretning og med anmodning om at ev. merknader til søknaden snarest blir sendt Fylkesmannen i Vestland med kopi hit. Fristen for eventuelle merknader kan passende settes til **12. august 2019**.

Når det gjelder rettighetshavere etter leiekontrakt på bnr 78, som ikke er representert ved advokat, forutsettes det at eier orienterer disse om søknaden og fristen for å komme med merknader.

Lindås kommunes forslag til vedtak

Lindås kommune anmoder om at Fylkesmannen i Vestland treffer slikt

VEDTAK

Fylkesmannen i Vestland gir samtykke til at Lindås kommune kan forhåndstiltre eiendommene gnr 188 bnr 78 og gnr 188 bnr 358 i henhold til kommunestyrets ekspropriasjonsvedtak av 7. februar 2019 i sak nr. 009/19, stadfestet av Fylkesmannen i Vestland i vedtak av xx.xx.xx . i sak nr. 19/8686 .

Ved dette skriv fremlegges :

- Ervervskart for gnr 188 bnr 78 og 358
- Skjønnsbegjæring m/ kvittering for registrering i Aktørportalen

Skulle det være behov for ytterligere opplysninger, kan undertegnede kontaktes på e-post: eirik.schutz@lindas.kommune.no eller mob.:409 13 550

Av grunner som foran nevnt, anmodes det om at Fylkesmannen i Vestland gir denne saken – sammen med sak nr. 19/8686 – nødvendig prioritet, slik at en forhåndstiltredelse kan foreligge før 1. oktober 2019.

Med helsing

Eirik Schütz
kommuneadvokat

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ingen signatur.

Vedlegg:

Begjæring om skjønn med kvittering
Ervervskart gnr 188 bnr 78 (W-120)
Ervervskart gnr 188 bnr 358 (W-113.1)

Mottakarar:

Advokatfirmaet Schjødt AS	Postboks 2444 Solli	0201	OSLO
Brækhus Advokatfirma DA	Postboks 1369 Vika	0114	OSLO
Fylkesmannen i Vestland	Njøsavegen 2	6863	LEIKANGER
Wikborg Rein Advokatfirma AS	Postboks 1233 Sentrum	5811	BERGEN