

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
020/21	Plan- og kommunalteknisk utval	PS	10.03.2021
020/21	Formannskapet	PS	24.03.2021
028/21	Heradsstyret	PS	07.04.2021

Saksbehandlar	ArkivsakID
Hege Eeg	21/149

Valestrand - Søknad om ekspropriasjon til gjennomføring av reguleringsplan for Rundhovde GBNR 135/5

Vedlegg:

Anmodning om ekspropriasjon.GKkh-5ghCEOsPOWtF40Tgd

Plankart

Tilbod til grunneigar 18.9.20

Svar frå grunneigar 7.10.20

17043-W01-A3-grunnervervsplan gbrn135-5

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

1. Osterøy kommune vedtek å ekspropriere naudsynt grunn og rettar for bygging av offentleg veg med grøftar og fyllingar i samsvar med reguleringsplan 1253-201-5005.
2. Osterøy kommune vedtek å ekspropriere naudsynt grunn og rettar for bygging av felles veg med grøftar og fyllingar i samsvar med reguleringsplan 1253-201-5005.
3. Osterøy kommune vedtek å ekspropriere rett til mellombels anleggsareal for offentleg veg i samsvar med reguleringsplan 1253-201-5005.
4. Osterøy kommune vedtek å ekspropriere rett til mellombels anleggsareal for felles veg i samsvar med reguleringsplan 1253-201-5005.
5. Rådmannen gis mynde til å begjære skjønn og eventuelt overskjønn for fastsetting av erstatning for inngrepet.
6. Rådmannen gis mynde til å følge opp eventuell klage på vedtaket ovanfor klageinstansen.
7. Rådmannen gis mynde til å søke om og gjennomføre forhåndstiltreding.
8. Rådmannen gis mynde til gjennomføre ekspropriasjonen med bistand frå advokat

Vedtak om ekspropriasjon gjerast på føresetnad av at dei faktiske kostnadar knytta til gjennomføring av ekspropriasjonen dekkast av utbyggar.

Plan- og kommunalteknisk utval - 020/21

PL - behandling:

AVRØYSTING

Rådmannen sitt framlegg - samrøystes vedteke (1H,1AP,1SP,1FRP,1V)

PL - vedtak:

"Osterøy kommune vedtek å ekspropriere naudsynt grunn og rettar for bygging av offentleg veg med grøftar og fyllingar i samsvar med reguleringsplan 1253-201-5005.

1. Osterøy kommune vedtek å ekspropriere naudsynt grunn og rettar for bygging av felles veg med grøftar og fyllingar i samsvar med reguleringsplan 1253-201-5005.
2. Osterøy kommune vedtek å ekspropriere rett til mellombels anleggsareal for offentleg veg i samsvar med reguleringsplan 1253-201-5005.
3. Osterøy kommune vedtek å ekspropriere rett til mellombels anleggsareal for felles veg i samsvar med reguleringsplan 1253-201-5005.
4. Rådmannen gis mynde til å begjære skjønn og eventuelt overskjønn for fastsetting av erstatning for inngrepet.
5. Rådmannen gis mynde til å følge opp eventuell klage på vedtaket ovanfor klageinstansen.
6. Rådmannen gis mynde til å søke om og gjennomføre forhåndstiltreding.
7. Rådmannen gis mynde til gjennomføre ekspropriasjonen med bistand frå advokat

Vedtak om ekspropriasjon gjerast på føresetnad av at dei faktiske kostnadar knytta til gjennomføring av ekspropriasjonen dekkast av utbyggar."

Formannskapet - 020/21

FS - behandling:

Henrik Øksnes, FRP, gjorde slikt framlegg:

"Det vert ikkje gjeve godkjenning til ekspropriasjon.

Valnemnda kjem til heradstyret 7.april med tre forslag på navn til å sitte i eit meklarutval for denne type saker."

AVRØYSTING:

Rådmannen sitt framlegg: 7 røyster (2AP, 2SP, 1KRF, 1H, 1SV) mot 2 (FRP)

Henrik Øksnes, FRP, sitt framlegg vert difor ikkje votert over.

FS - vedtak:

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

1. Osterøy kommune vedtek å ekspropriere naudsynt grunn og rettar for bygging av offentleg veg med grøftar og fyllingar i samsvar med reguleringsplan 1253-201-5005.
2. Osterøy kommune vedtek å ekspropriere naudsynt grunn og rettar for bygging av felles veg med grøftar og fyllingar i samsvar med reguleringsplan 1253-201-5005.
3. Osterøy kommune vedtek å ekspropriere rett til mellombels anleggsareal for offentleg veg i samsvar med reguleringsplan 1253-201-5005.
4. Osterøy kommune vedtek å ekspropriere rett til mellombels anleggsareal for felles veg i samsvar med reguleringsplan 1253-201-5005.
5. Rådmannen gis mynde til å begjære skjønn og eventuelt overskjønn for fastsetting av erstatning for inngrepet.
6. Rådmannen gis mynde til å følge opp eventuell klage på vedtaket ovanfor klageinstansen.
7. Rådmannen gis mynde til å søke om og gjennomføre forhåndstiltreding.
8. Rådmannen gis mynde til gjennomføre ekspropriasjonen med bistand frå advokat

Vedtak om ekspropriasjon gjerast på føresetnad av at dei faktiske kostnadar knytta til gjennomføring av ekspropriasjonen dekkast av utbyggjar.

Heradsstyret - 028/21

HS - behandling:

Henrik Øksnes, FRP, gjorde slikt framlegg: «Godkjenning om søknad til ekspropriasjon vert ikkje gjeve. Partane vert oppmoda om å gå i forhandling og finne ei løysing»

AVRØYSTING

Alternativ avrøysting

Formannskapet si innstilling	- 20 røyster (5SP,1MDG,1V,3KRF,2SV,4AP,4H)
FRP sitt framlegg	- 7 røyster (7FRP)

HS - vedtak:

1. Osterøy kommune vedtek å ekspropriere naudsynt grunn og rettar for bygging av offentlig veg med grøftar og fyllingar i samsvar med reguleringsplan 1253-201-5005.
2. Osterøy kommune vedtek å ekspropriere naudsynt grunn og rettar for bygging av felles veg med grøftar og fyllingar i samsvar med reguleringsplan 1253-201-5005.
3. Osterøy kommune vedtek å ekspropriere rett til mellombels anleggsareal for offentlig veg i samsvar med reguleringsplan 1253-201-5005.
4. Osterøy kommune vedtek å ekspropriere rett til mellombels anleggsareal for felles veg i samsvar med reguleringsplan 1253-201-5005.
5. Rådmannen gis mynde til å begjære skjønn og eventuelt overskjønn for fastsetting av erstatning for inngrepet.
6. Rådmannen gis mynde til å følge opp eventuell klage på vedtaket ovanfor klageinstansen.
7. Rådmannen gis mynde til å søke om og gjennomføre forhåndstiltreding.
8. Rådmannen gis mynde til gjennomføre ekspropriasjonen med bistand frå advokat

Vedtak om ekspropriasjon gjerast på føresetnad av at dei faktiske kostnadar knytta til gjennomføring av ekspropriasjonen dekkast av utbyggjar."

Saksopplysningar:

Saksopplysningar:

Bakgrunn

Kommunen har motteke søknad om ekspropriasjon for å bygge veg i samsvar med reguleringsplan for Rundhovde. Søknaden gjeld to føremål;

1. Areal til bygging av V2, som vil verte ein kommunal veg
 - a. Permanent avståing: 1,21 daa
 - b. Mellombels avståing 0,69 daa
1. Areal til bygging av V12, som vil verte ein felles veg for BF8 og BK6.

- a. Permanent avståing: 0,28 daa
- b. Mellombels avståing: 0,252 daa

Begge skal opparbeidast iht gjeldande kommunal vegnorm. For å få ein samanhengande utbygging, må begge vegane byggjast.

Utbygger opplysar følgjande: Kommunen kravde under planarbeidet at delar av utbyggingsområde frå områdeplanen for Valestrand sentrum skulle inn i Reguleringsplan for Rundhovde. Det er årsaka til at nokon av byggetomtane til Rønhovde har vegutløyising over Reigstads eigedom. Rønhovdes opprinnelege plan var vegutløyising over eigen grunn.

Berørt grunneigar:

- Gnr. 135 bnr. 5 – Johannes Reigstad

Vurdering

Heimel for ekspropriasjon:

Kommunen har heimel for å ekspropriere grunn til gjennomføring av reguleringsplan jfr. plan- og bygningslova § 16-2.

Vilkår for ekspropriasjon:

- a. Saka skal vere best mogleg klarlagt

Dette gjerast i dette saksframlegget.

- a. Grunneigar skal ha fått moglegheit til å uttale seg

Utbygger har sendt eit skriftleg tilbod til grunneigar 18.09.20. I same brev fekk grunneigar varsel om ekspropriasjon. Tilbod om kr. 50.000 i oppgjær.

Grunneigar svara på dette brevet 7.10.20. Grunneigar avslår tilbodet og krev kr. 600.000 pluss dekkta utgifter til reguleringsplan og rettigheiter.

- a. Oregningslova § 2 seier at « vedtak eller samtykke kan ikkje gjerast eller gjevast utan det må reknast med at inngrepet tvillaust er til meir gagn enn skade»

Ein skal foreta ein interesseavveging, kor alle skadar og ulempar ein ekspropriasjon vil medføre for den berørte grunneigar skal målast opp mot den nytte ekspropriasjonen vil ha

for samfunnet.

1. Utbygginga er vedteken av kommunen og det har vore eit ønskje frå kommunen. For å kunne bygge ut, treng ein veg. Vegen skal verte kommunal veg. Vegen vil utløyse bustadareal både for utbyggar og grunneigar av 135/5. Det er ønskjeleg å få fleire innbyggjarar til kommunen. Ekspropriasjonen vil medføre nytte for samfunnet i tillegg til at både utbyggar og grunneigar vil tene på å få bygd den kommunale vegen. Den offentlege vegen vil utløyse ytterlegare to tomtar til grunneigar. Avgjevar av areal vil få ei føremon av utbygginga. Ulempa for grunneigaren vert betydeleg redusert.

Utbyggar har etablert ein infrastruktur som er dimensjonert for at heile planområdet vert utnytta – veg, vatn, avløp, straum. Det vil vere dårleg utnytting av ressursane å ikkje utløyse desse bustadane.

For å kunne gjennomføre bygging av vegen, må ein ha tilgang til anleggsområde i anleggsperioden. Arealet ligg inntil vegarealet. Det er naudsynt å ha ein stad å leggje massar og kunne ha maskinar ståande.

Vurderingen er at inngrepet etter dette «tvillaust» er meir til gagn enn skade for kommunen.

2. Utbygginga er vedteken av kommunen og utbyggar viser til at det er krav frå kommunen som har gjort at vegen går over grunneigar si eigedom. Vegen vil utløyse moglegheit for bygging av 6 einebustadtomtar. 4 tomtar for utbyggar og 2 tomtar for grunneigar. Avgjevar av areal vil altså sjølv få ei føremon av utbygginga. Ulempa for grunneigaren vert betydeleg redusert.

Utbyggar har etablert ein infrastruktur som er dimensjonert for at heile planområdet vert utnytta – veg, vatn, avløp, straum. Det vil vere dårleg utnytting av ressursane å ikkje utløyse desse bustadane og. Utbyggar viser til at det var kommunen som tok initiativ til å leggje vegen der den er regulert. Utbygger viser til at det er avgjerande for økonomien i prosjektet at desse tomtane kan byggjast ut. Det er viktig for kommunen å støtte opp under utvikling i kommunen og det som kan bidra til fleire innbyggjarar.

For å kunne gjennomføre bygging av vegen, må ein ha tilgang til anleggsområde i anleggsperioden. Arealet ligg inntil vegarealet. Det er naudsynt å ha ein stad å leggje massar og kunne ha maskinar ståande.

Vurderingen er at inngrepet etter dette «tvillaust» er meir til gagn enn skade.

a. Førehandstiltreding.

Det vil av kapasitetsomsyn i domstolane ta noko tid før sjølve skjønssaken kjem opp til handsaming i rettssystemet etter at det er kravd skjønn og før endeleg erstatning fastsettast. Det er difor mogleg å søke om rett til å tiltre eigedomen, som skal eksproprierast, på førehand for å starte naudsynnte arbeider før skjønn er heldt. Førehandstiltreding er viktig for bustadutbygginga i Valestrand.

Eksproprianten må i tilfelle sørge for naudsynt dokumentasjon av eigedomens tilstand før inngrepet setjas i verk. Eit samtykke til førehandstiltreding er eit enkeltvedtak etter forvaltningslova og berørte partar skal varslas og få moglegheit til å uttale seg. Dette tek utbygger ansvar for.

a. Innskrenkingar i råderetten.

Etter at ekspropriasjon er vedteken, kan ikkje grunneigar eller rettshavar råde rettsleg over eigedomen utan samtykke frå eksproprianten og han kan heller ikkje gjera noko med eigedomen som «kan hindra, valda vanskar for eller fordyra» ekspropriasjonen jfr. oreigningslova § 28.

Eigar kan krevje erstatning for skadar eller ulempar i skjønnet som følgje av at det er lagt band på råderetten.

Økonomi

Utbygger Rønhovde Eiendom AS dekkar kostnadane til ekspropriasjonen.

Konklusjon

Vilkåra for ekspropriasjon er oppfylt og rådmannen tilrår å vedta ekspropriasjon.