

Radøy kommune

Radøyvegen 1690,
5936 MANGER

KOPI

Ansvarlig advokat:
David Hilton

Vår ref.:
1316052 Vei/ka

Deres ref.: Bergen, 21.04.15

**MERKNADER TIL ENDRINGSFORSLAG I PLANSAK
12602010000200 – MANGER TORG – MINDRE ENDRING**

Innledning

Undertegnede representerer som kjent Roald Vatnøy Holding AS v/Roald Vatnøy, som eier eiendommen gnr. 45 bnr 299 i Radøy kommune.

Det vises til Radøy kommunes oversending av revidert plankart som er sendt til partene med en frist til uttale seg til den 21.4.15. Nærværende merknad er med dette sendt rettidig.

Generell kommentar til forslaget

Det forslaget som nå er fremsatt, innebærer en endring av den uheldige løsningen som vedrørte vår klients eiendom, men er likevel ingen vesentlig forbedring eller løsning på problemet som planen medfører for gnr. 45 bnr. 299.

Slik forslaget nå fremstår, skal det ligge en vei som vil ha tung trafikk (for eksempel trailere til Rema 1000, som planlegges

OSLO: 10-July-2015
Advokat Ole Andresen (H)
Advokat Knut Riisa (H) **Bilag**
Advokat Haldis Winje (H)
Advokat Jarl R. Henstein (H)
Advokat Ståle Haugsvær (H)
Advokat Jørgen Svartebekk (H)
Advokat Jørgen Brendryen
Advokat Greger Bengson
Advokat Ståle Hovda

Advokat Rune Tveit
Advokat Marit Asphaug
Advokat Kristine Fougner
Advokat Yngve Skogrand
Advokat Anne-Lise Knoph Birkeland
Advokat Lili N. Sverdrup (LLM)
Advokat Joachim Dahl Wogstad Skjelsbæk
Adv.film. Eli Husjord

TRONDHEIM:
Advokat Tormod A. Sletten (H)
Advokat Ronald Eriksen Brevik

Advokat Bjørn Egil Ramse Berg
Advokat Vegard Svarva
Adv.film. Nicholas Kiel Vollset
Adv.film. Ingrid Marie Garmo

BERGEN:
Advokat Svein Å. Bergset (H)
Advokat David Hilton
Advokat Chriss Bjørøy

Advokat Børth-Eivind A. Lid
Advokat Endre Nåmdal (Ph.D)
Advokat Kristin Aspevik
Advokat Erlend Bakken
Adv.film. Emilie Høgheim Apeland
Adv.film. Beate Katrin Selstad Røysland

(H): Møterett for Høyesterett

OSLO:
Postboks 3119 Elisenberg
0207 Oslo
Besøksadresse:
Bygdøy allé 23
Inng. Lambrechtsgt.
Telefon: 22 12 15 70
Telefax: 22 12 15 99
E-mail: riisa.mail@riisa.no

TRONDHEIM:
Fjordgata 82
7010 Trondheim
Telefon: 73 92 38 00
Telefax: 73 92 38 01
E-mail: riisa.trondheim@riisa.no

BERGEN:
Postboks 663, Sentrum
5807 Bergen
Besøksadresse:
Bryggen 15
Inng. Nikolaikirkeallmenningen
Telefon: 55 30 63 80
Telefax: 55 30 63 81
E-mail: riisa.bergen@riisa.no

Bankkonti:
Driftskonto: 9053.05.51759
Klientkonto: 9053.05.51740

bygget på bnr. 322, etter det en forstår) rett forbi husveggen til utleiebygget med leiligheter på bnr. 299 og ennå nærmere den garasjen som står parallelt med og helt kloss i veibanen.

I tillegg er innkjørselen til bnr. 299 flyttet ned til ca midt på eiendommen, ved siden av garasjen, på en slik måte at innkjøring til garasjen fra veien blir praktisk talt umuliggjort for eier og leietakere.

Det anføres at den foreslåtte løsningen reduserer bruks- og omsetningsverdien til bnr. 299 betraktelig.

Vedtak gir rett til krav om innløsning

Viktigere er det imidlertid, at vedtak av planen vil innebære en plikt til å flytte innkjøringen til bnr. 299, ettersom en forstår det slik på Statens Vegvesen, at innkjøring til denne eiendommen ikke kan være så nærme veikrysset som den er i dag.

Kommunen kan ikke ved reguleringsplanen pålegge grunneier å positivt flytte sin innkjørsel i tråd med plan.

Det følger av plan- og bygningsloven § 12-4 at rettsvirkningene av reguleringsplan er avgrenset til de negative, altså at det ikke er adgang til å iverksette nye tiltak i strid med plan. Men en vedtatt reguleringsplan medfører ikke plikt til positiv endring i tråd med plan. Jf eksempelvis Frode Innjord, Plan- og bygningsloven med kommentarer, 1. utgave, bind 1 s 310.

Dersom planen skal vedtas, medfører det således at kommunen må ekspropriere bnr. 299 for å få flyttet innkjørselen. Det følger da av plan- og bygningsloven § 15-2 at grunneier kan kreve umiddelbar innløsning av eiendommen fra kommunen, straks planen er vedtatt.

Ved vedtak av reguleringsforslaget, slik det er fremsatt i dag, vil vår part kreve umiddelbar innløsning i tråd med bestemmelsen i plbl § 15-2.

Til orientering er eiendommen anslått å ha en verdi på rundt kr 5,5 mill., men dette vil selvsagt måtte fastsettes endelig ved takst, dersom det blir aktuelt.

Alternative forslag

Vår klient ønsker prinsipalt en innløsning av sin eiendom slik forslaget til reguleringsplan nå fremstår.

Som et alternativt forslag, dersom kommunen ønsker å vurdere andre løsninger, foreslås det imidlertid som alternativer fra denne side, at tilkomsten til bnr. 322 legges om, slik at den enten går fra den planlagte rundkjøringen som ligger like utenfor planforslaget i sør og direkte derifra og inn til bnr. 322.

Eller, så mener vi det vil være en like logisk innkjøring, og en mindre inngripende og mer ressursbesparende løsning å legge innkjøringen til bnr. 322 fra allerede eksisterende vei som går fra gnr. 45 bnr. 89, langs gnr. 45 bnr. 84 og faktisk inn på gnr. 45 bnr. 322 i dets sørøstlige hjørne.

Dersom kommunen er interessert i et møte i saken, er vi positivt innstilte til det, og anmoder om å bli kontaktet for å avtale nærmere i så fall.

Vi tar for øvrig forbehold om å inngi supplerende merknader dersom det skulle vise seg nødvendig.

Med vennlig hilsen
Advokatfirmaet Riisa & Co



David Hilton
Advokat

Kopi til: Roald Vatnøy Holding AS