



SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Stein Nygaard
Arkivsaksnr.: 17/5071

Arkiv: 233 Q14

Sign:

Dato:

Utvalg:

Formannskapet
Kommunestyret

24.06.2019

01.07.2019

EKSPROPRIASJON/ERVERV AV GRUNN - BEVARING AV HAVNEOMRÅDET PÅ ÅKRA (PLAN 2041)

Rådmannens forslag til vedtak:

1.

For å gjennomføre reguleringsplan 2040 Åkraøynå og Holmane, egengodkjent av Karmøy kommunestyre den 17.11.15, vedtas det å ekspropriere nødvendig vei- og fortaus grunn benevnt i planen som V01, V06 og F1, fra grunneierne av gnr. 15, bnr. 459, 2090, 160, 239, 328, 2263, 197, 851, 218, 1823, 2169, 307-690, 330, 237, 125, 724, 876, 2265, 232, 191 i Karmøy kommune, og i samsvar med søknaden, jfr. Plan- og bygningsloven § 16-2.

2.

Rådmannen gis fullmakt til å begjære skjønn i saken, forutsatt at søker stiller betryggende sikkerhet for alle omkostninger knyttet til skjønnet.

Saken gjelder søknad om ekspropriasjon fra selskapet Øya og Holmavegen AS for opparbeidelse av vei m.m. i samsvar med reguleringsplan 2041 for Åkraøyene og Holmane. I planbestemmelsen § 100 er det fastsatt rekkefølgebestemmelser om at vei m.m. må opparbeides før de respektive eiendommer kan bebygges, eventuelt gis brukstillatelse. Selskapet Øya og Holmavegen AS er etablert for å gjennomføre utbygging av deler av veiområdet innenfor reguleringsplanen, slik at selskapets eieres interesse i å få bygget ut sine eiendommer, kan realiseres. Søker har forhandlet med de øvrige grunneierne med sikte på å oppnå en minnelig løsning for å erverve nødvendig areal. Forhandlingene har ikke ført frem, og på bakgrunn av dette, søkes det om at Karmøy kommune fatter vedtak om ekspropriasjon i samsvar med reguleringsplanen

Saken har tidligere vært behandlet i formannskapet med saksnr. 8/19 i møte den 28.1.2019. Det ble da fattet vedtak om at saken utsettes for gjennomføring av befaring, nærmere klargjøring av refusjonskravene, bedre saksfremstilling med bedre kartmateriell, herunder ble det anbefalt at partene gjennomfører et felles møte.

Sakens faktiske grunnlag:

Selskapet Øya og Holmavegen AS v/ advokat Nereng har ved søknad datert 23.11.2017 anmodet Karmøy kommune om å fatte vedtak om ekspropriasjon av veiområdene benevnt V01 og V06, samt fortau benevnt F1. jfr. søknad med bilag vedlagt som sakens bilag 1. Det vises også til bilag 10, som viser kart over aktuelt planområde, og med angivelse av områdene benevnt V01, V06 og F1. Det følger av søknaden at ekspropriasjonen gjelder ervervelse av areal som skal overføres til Karmøy kommune etter at arealet er opparbeidet i samsvar med formålet i reguleringsplanen. Adv. Nereng har for øvrig i etterfølgende email datert 7.juni 2018, gitt ytterligere kommentarer til søknaden. Denne mailen er inntatt som bilag 2.

Søknaden gjelder ekspropriasjon av del-arealer fra til sammen 20 eiendommer. I søknaden er dette beskrevet slik, med angivelse av eiendommens betegnelse, eiers navn og areal som søkes ekspropriert:

| GNR/BNR | EIER | CA. AREAL m2 |
|----------------|--|---------------------|
| 15/459 | Kåre Johan Mannes | 100 |
| 15/2090 | Anne Marit Mannes | 192 |
| 15/160 | John Kenneth Mannes | 43 |
| 15/239 | John Kenneth Mannes | 6 |
| 15/328 | John Kenneth Mannes | 22 |
| 15/2263 | John Kenneth Mannes | 23 |
| 15/197 | Ingvar Jonsen | 64 |
| 15/851 | Ingvar Jonsen | 15 |
| 15/218 | Else Kristine Bergsfjord | 191 |
| 15/1823 | Else Kristine Bergsfjord | 23 |
| 15/2169 | Else Kristine Bergsfjord | 49 |
| 15/307-690 | Geir-Helge Hauso | 50 |
| 15/330 | Kjell Elias Eliassen og Henry Elias Eliassen | 48 |
| 15/237 | Gunbjørg Mosnes | 9 |
| 15/125 | Henry Elias Eliassen og Liv Staupe | 65 |
| 15/724 | Paul Erik Widvey | 6 |
| 15/876 | Ronny Magnussen | 2 |
| 15/2265 | Mery Widvey | 19 |
| 15/232 | Ukjent | 6 |
| 15/191 | Ukjent | 300 |

Det er som vedlegg 1 til søknaden fra advokat Nereng, vedlagt situasjonskart over hver enkelt eiendom, som viser aktuelt areal som søkes ekspropriert, og med angivelse av arealets størrelse. Situasjonskartet viser også hvilken del av eiendommen som berøres. Det vises videre til bilag 15-17, hvor det er inntatt ortofoto, som viser de berørte eiendommer, den innregulerte vei, dagens opparbeidede vei, samt de ulike eiendommers tomtegrense. Det fremkommer av situasjonskartene og de vedlagte ortofotoene at deler av arealene som søkes ekspropriert, allerede er opparbeidet veigrunn. Det øvrige arealet vil dels være tomtearealer, dels hage og parkeringsarealer. Arealene som søkes ekspropriert er i reguleringsplanen lagt ut til enten vei eller fortau – og således til offentlige arealer

Det fremkommer videre av søknaden m.m. at søker har vært i kontakt med eierne av de berørte eiendommer med sikte på å komme frem til en minnelig løsning. Basert på dette har det blitt inngått avtaler med noen av de berørte parter, men disse skal senere ha trukket seg fra avtalene. Det vises videre til at Karmøy kommune v/ ordfører i sin tid tok initiativ til et møte med partene, for å avklare hva uenigheten bunnet i. Referat fra dette møtet er inntatt i søknaden som bilag 4. Det fremkommer av referatet at grunneierne anførsler dels var knyttet til uenighet ved selve reguleringsplanen, og dels formen på de forhandlingene som var ført i regi av søker. Det ble også gitt uttrykk for at den tilbudte pris var betydelig under markedspris.

Karmøy kommune har ved brev datert 23.05.18, oversendt søknaden fra advokat Nereng til de berørte grunneierne med orientering om at grunneierne med dette formelt varsles om oppstart av en prosess med sikte på mulig ekspropriasjonsvedtak i medhold av plan og bygningsloven § 16-2, jfr. areisningsloven § 12. Det ble i brevet også vist til at alternativ lovhjemmel for et eventuelt

ekspropriasjonsvedtak er veiloven § 50. De berørte grunneiere ble oppfordret til å gi sine kommentarer eller fremme eventuelle innsigelser innen 3 uker fra brevetts datering. Kopi av brevet uten vedlegg er inntatt som bilag 3. Det er kommet innsigelser fra alle de tilskrevne grunneierne, med unntak av 3 grunneiere. Det er i tillegg en eiendom der eier er ukjent. Alle grunneierne som har svart, motsetter seg ekspropriasjon, og med dels ulik begrunnelse. De grunneierne som ikke har svart, har kun mindre arealer som omhandles av saken - fra 2 m² til 19 m².

Ingvar Jonsen som er eier av bl.a. gnr. 15, bnr. 197, har i sine merknader til søknaden også opplyst å være eier av gnr. 15, bnr. 191, og som i søknaden er opplyst å ha ukjent eier.

I merknadene er det fra to av de berørte grunneierne - Ingvar Jonsen og Gunbjørg Mosnes - opplyst at de som følge av en eventuell ekspropriasjon vil kunne miste sine parkeringsmuligheter på egen tomt. Dette er tatt opp med søker, som i sitt svar i email datert 7.6.2018 – inntatt i saken som bilag 2 - opplyser at det for den ene eiendommen er tilbudt opparbeidelse av ny parkering. For eiendommen gnr. 15, bnr. 237 – Gunbjørg Mosnes - er det søkers oppfatning at parkeringsmuligheten på egen tomt vil kunne opprettholdes.

Merknadene fra grunneierne er innkommet gjennom 7 ulike brev, der flere av grunneierne har valgt å gi felles merknader. Disse brevene er inntatt som bilag 4 til bilag 10. Merknadene fra grunneierne gjelder dels konsekvensene av gjennomføringen av den vedtatte reguleringsplan, der veien og fortau utvides, slik at offentlige arealer kommer tettere på eksisterende bebyggelse. Dels gjelder merknadene formen forhandlingene har hatt, bl.a. ved at det er forhandlet individuelt, og ikke gjennomført noe felles orienteringsmøte. Dels gjelder det uenighet knyttet til verdsettelsen av det areal søker ønsker å erverve. Det vises for øvrig her til de vedlagte brev med merknader fra hver enkelt grunneier.

Etter formannskapets vedtak om utsettelse av saken, har formannskapet gjennomført befarings, hvor det areal som søkes ekspropriert ble påvist i terrenget. Det er videre gjennomført et felles møte mellom utbygger og de berørte grunneiere den 21.03.2019, hvor også representanter fra administrasjonen og de folkevalgte var representert, jfr. vedlagt referat med merknader fra det avholdte møtet – inntatt som bilag 14. Etter møtet har søkerne fremmet et nytt tilbud til de berørte grunneierne, hvor den tilbudte pris til de berørte grunneierne bl.a. er øket til kr. 1.000,- pr m². I forhold til Ingvar Jonsen – eier av gnr. 15, bnr. 197 og 1581, er det i tillegg tilbudt opparbeidelse av ny biloppstillingsplass og sikring av trase fra huset og frem til biloppstillingsplass. Det vises her til brev fra adv. Nereng datert 25.04.2019, vedlagt som bilag 18. Det fremkommer av advokat Nerengs brev at de justerte tilbudene ikke ble akseptert.

Adv. Nereng har også fått laget en oppsummert liste som viser samlet areal som søkes ekspropriert for hver enkelt gårds og bruksnummer, der totalt areal er splittet i areal som allerede er opparbeidet veiareal, og areal som ikke er veiareal. Den oppsummerte listen er vedlagt som bilag 13.

I merknadene fra noen grunneiere, er det også vist til at søker i tilknytning til forhandlingene, også har varslet et refusjonskrav etter plan og bygningslovens kapittel 18. For noen av de berørte grunneiere vil det kunne medføre at i den grad tiltaket gir grunnlag for refusjon etter plan og bygningslovens bestemmelser, vil den enkelte grunneier kunne bli pålagt å betale en

forholdsmessig andel av utbyggingskostnadene, dog ikke ut over av sin eiendoms verdiøkning som følge av tiltaket. Både gjennom formannskapetets vedtak og i det etterfølgende fellesmøtet mellom søkerne og grunneierne, var refusjonskravet et tema. Det vises her til referatet fra fellesmøtet inntatt som bilag 14, der det ble redegjort for rettsreglene knyttet til mulige refusjonskrav. Det vises videre til advokat Nerengs brev datert 25.04.2019, der det under pkt. 2, beskrives nærmere om forholdet mellom ekspropriasjonssaken og reglene om refusjon. Det fremkommer av vedlegg til dette brevet at de grunneierne som berøres av refusjonskravet, får tilbud om utsatt betalingsfrist inntil eiendommen bebygges, dog ikke ut over 10 år. Det er kommunen som vedtar et eventuelt refusjonskrav etter søknad fra utbygger. Som en del av saksbehandlingen vil kommunen vurdere om vilkårene for refusjonskravet er oppfylt, herunder vurdere størrelsen på de fremsatte krav.

Rettslig grunnlag:

Det følger av plan og bygningsloven § 16-2 at kommunestyret har anledning til å fatte vedtak om ekspropriasjon til gjennomføring av reguleringsplanen. Dette forutsetter at vedtaket er gjort innen 10 år etter at planen er kunngjort.

Videre må vilkårene etter ekspropriasjonsloven § 2 være oppfylt, jfr. ekspropriasjonsloven § 30 nr. 24. Ekspropriasjonsloven § 2 stiller krav om at ekspropriasjon må være nødvendig, herunder at det kun kan iverksettes når tiltaket *''toillaust er meir til gagn enn skade''*.

Vurdering:

Saken gjelder søknad om ekspropriasjon til gjennomføring av en reguleringsplan. Det følger av plan og bygningsloven § 16-2 at kommunestyret kan foreta ekspropriasjon til gjennomføring av en reguleringsplan når vilkårene for øvrig er oppfylt. Retten til å gjennomføre ekspropriasjon etter denne bestemmelse bortfaller imidlertid dersom det ikke er fattet vedtak om ekspropriasjon innen 10 år etter kunngjøring av reguleringsplanen. Den aktuelle planen er vedtatt i kommunestyret den 17.11.15, som sak 86/15, og kunngjort etter dette tidspunkt. Grunnvilkårene etter plan og bygningsloven § 16-2 for å fatte vedtak om ekspropriasjon er følgelig oppfylt.

I forhold til ekspropriasjonsloven § 2 må det vurderes om ekspropriasjon er nødvendig. Selve tiltaket saken gjelder – ekspropriasjon for utbygging bl.a. av vei og fortau - er nødvendig for å oppnå formålet med reguleringsplanen. Søknaden fremmes av en privat utbygger, men arealervervet vil etter opparbeidelse bli overført til Karmøy kommune, som offentlige arealer som vei og fortau. Reguleringsplanen legger opp til økt utnyttelse og utvikling av området, og utbedringen av vei og fortau, er i reguleringsplanen vurdert som nødvendig. I planen er det for øvrig tilrettelagt for at utvidelsen av vei og fortau begrenses, slik at det i størst mulig grad tas hensyn til eksisterende bebyggelse. Selve interesseavveiningen om omsøkte inngreps nødvendighet, er således vurdert allerede gjennom vedtakelse av reguleringsplanen. Reguleringsplanen er vedtatt for å ivareta viktige samfunnsmessige utbyggingsinteresser, og planen fremstår samfunnsmessig sett som ønskelig, slik at området kan utvikles i samsvar med planen. Det vises i den forbindelse også til rekkefølgekravene, som tilsier at det ikke vil bli tillatt ytterligere utbygging av området, før veianlegg er opparbeidet i samsvar med planen.

De merknader fra grunneierne som er knyttet til konsekvensen av gjennomføringen av reguleringsplanen – så som bortfall eller redusert parkeringsmulighet på egen tomt, trafikk lettere inn mot bolighus/tomt m.m., er allerede vurdert ved vedtakelse av planen. Det er ingen nye forhold som tilsier at dette skal vurderes annerledes nå. Det vises i den forbindelse også til at planen er av relativt ny dato.

Deler av merknadene er knyttet til formen forhandlingene ble gjennomført på, herunder også at de fremsatte pristilbud har vært vesentlig under markedspris. Verdsettelse av denne type grunnavståelse er vanskelig og skjønnsmessig. Ervervet gjelder såkalt stripeavståelse, og verdien - vederlaget til grunneier - skal da tilsvare eiendommens verdireduksjon som følge av grunnavståelsen. Det å forhandle individuelt fremstår adekvat, det fordi det er den enkelte eiendoms verdireduksjon det skal forhandles om. Det fremkommer imidlertid av søkers email datert 7.6.2018 – inntatt som bilag 2 - at det ikke er innhentet noen individuell takstvurdering for den enkelte eiendom. Det er også opplyst at grunneierne er tilbudt kr. 300,- pr m2, som søker mener er det prisnivået Karmøy kommune tilbyr i tilsvarende saker. Det å basere tilbudet på priser Karmøy kommune skal ha tilbudt i tilsvarende forhandlinger, er rettslig sett uriktig. Den manglende individuelle taksering av den enkelte eiendom, kan således ha vanskeliggjort muligheten av å komme til enighet om pris. Slik sett kunne kanskje en individuell taksering og med påfølgende nye forhandlinger, ført til at partene kunne oppnådd en minnelig avtale. Ut i fra partenes ståsted, der enkelte av grunneierne klart gir uttrykk for at det ikke på noe grunnlag er aktuelt å selge, vil dette likevel neppe løse saken. Det vises i den forbindelse også til at søker etter at saken var behandlet i formannskapet og etter det avholdte felles-møtet, har øket tilbudet fra kr. 300,- til kr. 1.000,- pr m2, uten at dette løste saken. Det vises for øvrig også til eiendommen gnr. 15, bnr. 232, der hjemmelshaver er ukjent, og der det ikke er mulig å få til en minnelig løsning.

Når det ikke synes mulig å oppnå en minnelig løsning gjennom forhandlinger, er det nødvendig med ekspropriasjon for å sikre utbygging av området i samsvar med reguleringsplanen. Arealet det søkes ekspropriert, skal anvendes til offentlige formål. Søker har således i seg selv ingen egeninteresse i arealet, bortsett fra at erverv og opparbeidelse er nødvendig for å kunne utbygge egne områder i samsvar med planen. Saken gjelder således reelt sett ikke ekspropriasjon til fordel for private, men ekspropriasjon til offentlige formål, for å ivareta hensynet bl.a. til sikker trafikkavvikling, og som vurderes som nødvendig for utvikling av området. Deler av det aktuelle arealet er i dag opparbeidet veiareal, og det er hensiktsmessig at eierforholdet til dette veiarealet også formelt overføres til kommunen.

Et ekspropriasjonsskjønn vil medføre at de berørte grunneiere vil oppnå riktig pris for den eiendommen de må avstå. De vil tilsvarende få dekket sine utgifter til juridisk bistand, slik at alle deres rettigheter knyttet til en eventuell ekspropriasjon vil bli ivaretatt. Når partene ikke selv klarer å oppnå en minnelig løsning, vil bruken av ekspropriasjon således fremstå nødvendig og hensiktsmessig, herunder for å fastsette riktig verdi av den avståtte eiendommen.

Under henvisning til ovennevnte vurderes det slik at det foreligger hjemmel for å fatte et vedtak om ekspropriasjon, herunder at dette er nødvendig for å ivareta viktige samfunnsinteresser. Det vurderes videre slik at tiltaket *''tvillaust er meir til gagn enn skade''*.

Det vises også til at alle kostnader knyttet til ekspropriasjonen vil måtte dekkes av søker gjennom en bankgaranti, slik at Karmøy kommune ikke vil bli påført noen kostnader eller risiko som følge av vedtaket.

Problemstillingen knyttet til spørsmålet om refusjon, har rettslig og saklig sett ingen sammenheng med spørsmålet om det skal fattes vedtak om ekspropriasjon. Refusjonsreglene er lovmessige krav den utbygger som oppfyller refusjonsbetingelsene kan fremsette overfor de berørte tomteeiere som oppnår verdistigning som følge av tiltaket. Det kan følgelig ikke lovlig stilles betingelser om at et eventuelt refusjonskrav må frafalles for at søknaden skal tas til følge. Det vises for øvrig også til brev fra advokat Nereng datert 25.04.2019.

Rådmannens kommentarer:

Grunnvilkårene for å fatte vedtak om ekspropriasjon er oppfylt, dette idet det gjelder ekspropriasjon i samsvar med reguleringsplan som er yngre enn 10 år.

Arealet som søkes ekspropriet er areal som i reguleringsplanen er avsatt til vei og fortau. Reguleringsplanen har tatt hensyn til eksisterende bebyggelse, dette ved at veibredde er redusert i forhold til gjeldende kommunale normer. Den regulerte vei er på det bredeste under gjeldende veinorm. I reguleringsplanen er det prioritert et gjennomgående fortau med bredde på 2 meter, noe som anses som et minimum. Der plassen har vært begrenset er veibredden redusert for å tilpasse planen, slik at eksisterende bebyggelse blir minst mulig skadelidende.

Det vises i den forbindelse også til prosessen forut for vedtakelse av planen, der alle berørte eiendommer er gitt anledning til å komme med sine innspill til planen. Interesseavveiningen mellom planens formål og de ulike grunneiernes interesser – altså det omsøkte inngreps nødvendighet- er således vurdert allerede gjennom vedtakelse av reguleringsplanen. Det er ikke avdekket nye forhold nå som tilsier at denne vurderingen skal endres.

I forhold til reguleringsplanens vedtatte rekkefølgekrav, må vei og fortau opparbeides, for at området skal kunne utvikles videre. Når partene ikke gjennom forhandlinger har kommet frem til en minnelig løsning, vurderes det slik at ekspropriasjon er nødvendig for å sikre viktige samfunnsmessige interesser, slik at området kan utvikles i samsvar med planen. Ut i fra dette vurderes at tiltaket *''tvillaust er meir til gagn enn skade''*.

I det partene synes å stå særdeles langt i fra hverandre, vurderes det lite hensiktsmessig å utsette saken i påvente av ytterligere forhandlinger. Det vises i den forbindelse også til at de aktuelle grunneierne ikke påføres økonomisk tap som følge av ekspropriasjonen, idet de fullt ut gjennom skjønnet vil kompenseres for verdien av det areal de må avgi. Det foreligger følgelig ingen tungtveiende grunner som tilsier at det ikke skal fattes vedtak om ekspropriasjon.

Rådmannens konklusjon:

Rådmannen anbefaler at kommunestyret fatter vedtak i tråd med vedtak som fremgår av side 1, herunder:

1.

For å gjennomføre reguleringsplan 2040 Åkraøynå og Holmane, egengodkjent av Karmøy kommunestyre den 17.11.15, vedtas det å ekspropriere nødvendig vei- og fortaus grunn benevnt i planen som V01, V06 og F1, fra grunneierne av gnr. 15, bnr. 459, 2090, 160, 239, 328, 2263, 197, 851, 218, 1823, 2169, 307-690, 330, 237, 125, 724, 876, 2265, 232, 191 i Karmøy kommune, og i samsvar med søknaden jfr. Plan- og bygningsloven § 16-2.

2.

Rådmannen gis fullmakt til å begjære skjønn i saken, forutsatt at søker stiller betryggende sikkerhet for alle omkostninger knyttet til skjønnet.

Rådmannen i Karmøy, 12.06.2019

Vibeke Vikse Johnsen
sign.

Oversikt over vedlegg:

Søknad om ekspropriasjon datert 20.07.2017 – bilag 1

Email fra adv. Nereng datert 7.6.2018 – bilag 2

Varsel til grunneierne datert 23.5.2018 om oppstart av sak om mulig ekspropriasjon - bilag 3

Merknader fra grunneier Gunbjørg Mosnes – bilag 4

Merknader fra grunneier Else K Bergfjord med 12 vedlegg – bilag 5

Merknader fra grunneier Ingvar Jonsen – bilag 6

Merknader fra grunneier Henry Eliassen m. fl. – bilag 7

Merknader fra grunneier Geir Helge Hauso -bilag 8

Merknader fra grunneier John K Mannes m.fl. – bilag 9

Merknader fra grunneier Kjell Eliassen m. fl. – bilag 10

Kart over planområdet – bilag 11

Kopi av planbestemmelser – bilag 12

Tomtliste av berørte eiendommer som viser areal, herunder eksisterende veiareal – bilag 13

Referat inkl. merknader fra fellesmøte den 21.03.2019 – bilag 14

Ortofoto som viser aktuelt område – bilag 15-18

Brev fra adv. Nereng datert 25.04.2019- bilag 19