



Saksbehandler: Liv Gøril Johannessen

Kommunedirektør/rådmann: Øystein Hagerup

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
080/23	Formannskapet	12.06.2023
069/23	Kommunestyret	19.06.2023

Ekspropriasjon Turløype Allmannamyrr

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. For å gjennomføre Reguleringsplan 1020 – Detaljregulering for turløype Allmannamyrr – 44/7 mfl. egengodkjent i Karmøy kommunestyre 19.9.2016, vedtas det med hjemmel i plan- og bygningsloven § 16-2 å ekspropriere følgende areal:
 - 9381,5 kvm av eiendommen gnr. 44, bnr. 1,2,3
 - 9381,5 kvm av eiendommen gnr. 44, bnr. 5,6,7
 - 747,43 kvm av eiendommen gnr. 45, bnr. 5
 - 32009,25 kvm av eiendommen gnr. 45, bnr. 8
 - 18113,16 kvm av eiendommen gnr. 47, bnr. 309
 - 28190,12 kvm av eiendommen gnr. 47, bnr. 319
2. Kommunedirektøren gis fullmakt til å begjære skjønn i saken.

Vedtak som innstilling fra Formannskapet - 12.06.2023 - 080/23

1. For å gjennomføre Reguleringsplan 1020 – Detaljregulering for turløype Allmannamyrr – 44/7 mfl. egengodkjent i Karmøy kommunestyre 19.9.2016, vedtas det med hjemmel i plan- og bygningsloven § 16-2 å ekspropriere følgende areal:
 - 9381,5 kvm av eiendommen gnr. 44, bnr. 1,2,3
 - 9381,5 kvm av eiendommen gnr. 44, bnr. 5,6,7
 - 747,43 kvm av eiendommen gnr. 45, bnr. 5
 - 32009,25 kvm av eiendommen gnr. 45, bnr. 8

- 18113,16 kvm av eiendommen gnr. 47, bnr. 309
- 28190,12 kvm av eiendommen gnr. 47, bnr. 319

2. Kommunedirektøren gis fullmakt til å begjære skjønn i saken.

Formannskapet 12.06.2023:

Behandling:

ekspropriereing, foreslått av Tor Kristian Gaard, HøyreFremskrittspartiet

Kommunen eksproprierer ikke mer enn nødvendig, dvs frivillig ordning med de som er positive

Gaard (FRP) fremmet følgende forslag:

Kommunen eksproprierer ikke mer enn nødvendig, dvs frivillig ordning med de som er positive

Votering:

Innstillingen ble vedtatt med 9 stemmer mot 2 stemmer (2 FRP).

FSK- 080/23 Vedtak:

1. For å gjennomføre Reguleringsplan 1020 – Detaljregulering for turløype Almannamyrr – 44/7 mfl. egengodkjent i Karmøy kommunestyre 19.9.2016, vedtas det med hjemmel i plan- og bygningsloven § 16-2 å ekspropriere følgende areal:

- 9381,5 kvm av eiendommen gnr. 44, bnr. 1,2,3
- 9381,5 kvm av eiendommen gnr. 44, bnr. 5,6,7
- 747,43 kvm av eiendommen gnr. 45, bnr. 5
- 32009,25 kvm av eiendommen gnr. 45, bnr. 8
- 18113,16 kvm av eiendommen gnr. 47, bnr. 309
- 28190,12 kvm av eiendommen gnr. 47, bnr. 319

2. Kommunedirektøren gis fullmakt til å begjære skjønn i saken.

Kommunestyret 19.06.2023:

Behandling:

Endringsforslag - Karmøy Høyre, foreslått av Dag Inge Aarhus, Høyre

Med bakgrunn i til sendt informasjon så kan det virke som at handlingsrommet for forhandlinger ikke er utnyttet fullt ut. Med bakgrunn i dette så har Karmøy Høyre følgende forslag:

1.Saken sendes tilbake til administrasjonen for nye forhandlinger med aktuelle grunneiere. Ved eventuell ny ekspropriasjonssak, dersom nye forhandlinger ikke fører frem, legger kommunestyre til grunn at ekspropriasjon gjøres så lite inngripende som mulig.

Karmøy kommunestyre vedtar å ikke ekspropriere eiendom som omtalt i saken, foreslått av Kenneth Lodden, Fremskrittspartiet

Karmøy kommunestyre vedtar å ikke ekspropriere eiendom som omtalt i saken. Saken sendes tilbake til administrasjonen med anmodning om å gjenoppta forhandlinger med grunneierne med sikte på å komme frem til en minnelig løsning. Det skal legges større vekt på å vise fleksibilitet, undersøke om grunneiere kan avstå eks. en mindre del av eiendommen og om det eventuelt er mulig å foreta makebytte. Det skal også i større grad legges vekt på eiendommens reelle verdi.

justeri"idag" etter vedtar, foreslått av Tor Kristian Gaard, Høyre
justering av Loddens forslag
tk Gaard

Fellesforslag, foreslått av Dag Inge Aarhus, Høyre
Det vises til debatt i kommunestyret. Saken utsettes.

Borg (KL) ba om å få sin habilitet vurdert på bakgrunn av at hennes far var en av eierne som har avgitt eiendom til turløype Allmannamyrr.

Borg (KL) fratrådte.

Borg (KL) ble enstemmig erklært inhabil, jf. fvl. § 6 (1).

44 representanter til stede.

Aarhus (H) fremmet følgende utsettelsesforslag:

1.Saken sendes tilbake til administrasjonen for nye forhandlinger med aktuelle grunneiere. Ved eventuell ny ekspropriasjonssak, dersom nye forhandlinger ikke fører frem, legger kommunestyre til grunn at ekspropriasjon gjøres så lite inngripende som mulig.

Gaard (FRP) fremmet følgende utsettelsesforslag og ønsket å omarbeide forslag fra H og FRP til et fellesforslag.

Karmøy kommunestyre vedtar å ikke ekspropriere eiendom som omtalt i saken. Saken sendes tilbake til administrasjonen med anmodning om å gjenoppta forhandlinger med grunneierne med sikte på å komme frem til en minnelig løsning. Det skal legges større vekt på å vise fleksibilitet, undersøke om grunneiere kan avstå eks. en mindre del av eiendommen og om det eventuelt er mulig å foreta makebytte. Det skal også i større grad legges vekt på eiendommens reelle verdi.

Gaard (FRP) endret ordlyden i utsettelsesforslaget første setning:

Karmøy kommunestyre vedtar å ikke ekspropriere eiendom i dag, som omtalt i saken.

Aarhus (H) fremmet følgende felles utsettelsesforslag på vegne av H, SP, KL, FRP:

Det vises til debatt i kommunestyret. Saken utsettes.

Aarhus (H) trakk sitt opprinnelige utsettelsesforslag.

Lodden (FRP) trakk det opprinnelige forslaget fremsatt av FRP.

Votering:

Utsettelsesforslaget ble vedtatt med 27 stemmer mot 17 stemmer (8 AP, 5 KRF, 2 MDG, 1 SV, 1 V).

Borg (KL) tiltrådte.

45 representanter tilstede før behandling av sak 78/23.

KST- 069/23 Vedtak:

Det vises til debatt i kommunestyret. Saken utsettes.

Saksutredning**Sammendrag**

Saken gjelder ekspropriasjon av nødvendig areal for etablering av turløype i området rundt Almannamyrr i Skudeneshavn. Kommunestyret vedtok i møte den 19.9.2016 Plan 1020 – Detaljregulering for turløype Almannamyrr – 44/7 mfl. Planen omfatter et areal på ca. 102 da, og berører ni eiendommer med til sammen 52 grunneiere. Det er gjennomført forhandlinger med grunneierne om erverv av nødvendig areal for å kunne realisere planen. Det er kun oppnådd enighet om avtale med 13 grunneiere. Saken gjelder således ekspropriasjon av areal fra 39 grunneiere.

Bakgrunn for saken

Karmøy kommune har et mål om at det skal etableres turløyper med belysning i alle kommunens fem soner. Dette ble vedtatt i Kommunedelplan for idrett og kultur 2013-2016. For sone 1 ble det valgt å legge til rette for en utvidelse av allerede etablert turløype i området rundt Almannamyrr i Skudeneshavn. Turløype rundt Almannamyrr er innarbeidet i kommuneplanen for 2015-2024, og inntatt som tiltak i Temaplan for idrett og fysisk aktivitet 2021-2024.

Prosjektet Turvei Almannamyrr ble vedtatt på investeringsbudsjettet for 2011, og administrasjonen startet i samarbeid med Skudeneshavn Fjellag opp arbeidet med å få i stand avtaler med grunneierne om bygging og vedlikehold av turløypa. Det var ikke var mulig å oppnå frivillige avtaler med alle grunneierne, og kommunen søkte derfor etter mulige løsninger for å komme videre. For å oppnå målet om turløype rundt Almannamyrr, ble det i møte i formannskapet 10.11.2014 vedtatt å tilby grunneierne i området en tinglyst avtale om leie av grunn til kr 15,- per kvadratmeter. Dersom avtaler om leie ikke førte frem bad formannskapet om at administrasjonen startet med reguleringsarbeid for å klargjøre for en eventuell ekspropriasjon. Det lyktes ikke for kommunen å komme i mål med alle grunneierne om leie av grunn. Formålet med reguleringsarbeidet var derfor å klargjøre for en eventuell ekspropriasjon av nødvendige arealer for å kunne etablere turløypa. Reguleringssplan 1020 – Detaljregulering for turløype Almannamyrr – 44/7 mfl. ble vedtatt i Karmøy kommunestyre 19.9.2016. Saken gjelder ekspropriasjon for gjennomføring av reguleringsplanen, slik at turløypa kan etableres.

Saks- og faktaopplysninger

Planområdet omfatter et areal på totalt ca. 102 dekar og ligger i Skudeneshavn, like nord for ungdomsskolen og idrettsanlegget. Arealdisponeringen i planen er i hovedsak turveg, friområde, friluftsmål og naturområde. Området defineres i planbeskrivelsen som et svært viktig friluftsområde, og planens formål er å få hånd om arealer for å kunne etablere og utvide eksisterende turløype med økt kvalitet, blant annet med tanke på bredder, stigningsforhold og lyssetting. Følgende bilag er vedlagt:

Foto av området – Turløype Almannamyrr – bilag 1

Plankart - reguleringsplan 1020 – Turløype Almannamyrr – 44/7 mfl. – bilag 2

Karmøy kommune har søkt Miljødirektoratet om støtte til kjøp av grunn. Kommunen har i søknaden lagt til grunn en kvadratmeterpris for erverv av areal på kr 5,-. I Karmøy kommune er LNF områdene verdsatt til bruksverdi fra kr 5,- til kr 50,- per kvadratmeter. Områder med dårlig beitekvalitet er verdsatt fra kr 5,- til kr 9,- per kvadratmeter, områder med middels beitekvalitet ligger på kr 11,- per kvadratmeter, og områder med god beitekvalitet varierer mellom kr 20,- til kr 50,- per kvadratmeter. Området rundt Almannamyr består hovedsakelig av skog og utmark. Området er ikke i drift, men benyttes til friluftsmål. Det er lagt til grunn at området ligger i laveste sjikt for kommunens verdsettelse av LNF områder.

Kommunen fikk 9.6.2017 innvilget støtte med inntil kr 385 000,- for å sikre Almannamyr som friluftsområde for allmennheten. Tilsagnet er basert på en grunnpris på kr 5,- per kvadratmeter, og begrenset til å dekke inntil 50 % av kostnaden for sikring av grunn, informasjonstavle og advokatutgifter. Økonomisk støtte innebærer at området ikke kan nyttes til annet enn friluftsområde for allmennheten uten samtykke fra Miljødirektoratet, herved kan viktige friluftsområder ivaretas og tilrettelegges for dagens og fremtidens generasjoner. For å få utbetalt støtten fra Miljødirektoratet er kommunen bundet av kvadratmeterprisen på kr 5,-. Kommunen har således lagt denne prisen til grunn i forhandlingene med grunneierne. I sluttforhandlingene, og i samråd med Miljødirektoratet ble tilbudet øket til kr 6,-. Beløpet på kr 6,- per kvadratmeter er i samsvar med skjønnet fra T-forbindelsen for lignende arealer.

Søknad om statlig støtte til sikring av friluftsområder – bilag 5

Tilsagn om statlig medvirkning til sikring av grunn – bilag 6

Planområdet omfatter ni eiendommer med totalt 52 grunneiere. Kommunen sendte 11.2.2020 tilbud til alle 52 grunneierne om kjøp av nødvendig grunn for å kunne etablere turløypa. 12 grunneiere godtok kommunens tilbud. Det lyktes imidlertid ikke å få i stand avtaler med de 40 øvrige grunneierne. De fleste som gav tilbakemelding mente prisen var altfor lav, enkelte ønsket ikke å selge, og andre unnlot å svare på kommunens tilbud. For å kunne gjennomføre reguleringsplanen anså kommunen det derfor som nødvendig å forhåndsvarsle om ekspropriasjon. Det er i varsel om ekspropriasjon datert 9. desember 2022 opplyst følgende:

«Selv om kommunen varsler om ekspropriasjon er ikke dette til hinder for at det fortsatt kan inngås frivillig avtale om avståelse av grunn. Kommunen ønsker derfor å gjenta tilbudet av 11. februar 2020. Alternativt ønsker kommunen å tilby at det inngås avtale om at erstatning fastsettes ved avtaleskjønn. Dette innebærer at grunneier gir kjøper tillatelse til å overta arealene og starte utbyggingen, og at erstatningen fastsettes senere ved avtale eller skjønn. For de som allerede har inngått avtale om avståelse av grunn vil kjøpesum bli korrigeret med grunnlag i samme kvadratmeterpris som ved et evt. skjønn dersom verdsettelsen blir høyere enn tilbudt kvadratmeterpris for tilsvarende areal, forutsatt at kommunen tiltrer skjønnet».

Tilbudsbrev 11.2.2020 – bilag 7

Forhåndsvarsel om ekspropriasjon 9.12.2022 – bilag 8

Innkommne merknader

Kommunen har mottatt tilbakemeldinger fra syv grunneiere på forhåndsvarsel om ekspropriasjon. De fleste er positive til å selge, men mener prisen er altfor lav.

Eierne av gnr. 45, bnr. 8 har påpekt at de tidligere har gitt samtykke til at Karmøy kommune fritt kan disponere deres område til turløype, og ser derav ikke behov for at kommunen skal ekspropriere areal fra deres eiendom.

Det fremgår av sakens opplysninger at de fleste grunneierne tidligere har inngått avtaler med kommunen om bygging og vedlikehold av turveien. Da det ikke var mulig for kommunen å oppnå avtaler med alle grunneierne, slik som det krevdes får å få utbetalt spillemidler, søkte kommunen andre løsninger for å etablere turveien. Det vises i den forbindelse til formannskapets vedtak 10.11.2014, sak 104/14, hvor administrasjonen ble bedt om å tilby grunneierne leieavtaler til kr 15,- per kvadratmeter, jf. sak 104/14 [Historisk møteplan, møter før august 2020 - Karmøy kommune \(karmoy.kommune.no\)](#). Beløpet på kr 15,- var basert på leie av selve stien. Da det heller ikke lyktes for kommunen å få i stand avtaler med alle grunneierne om leie av grunn, ble det i tråd med møte i formannskapet 10.11.2014 satt i gang reguleringsarbeid for å klargjøre for ekspropriasjon. Reguleringsplanen omfatter et vesentlig større areal enn selve stien, og behovet for erverv av grunn er vurdert ved vedtakelse av plan. Et eventuelt vedtak om ekspropriasjon vil måtte rettes mot alle eiendommene hvor det ikke er oppnådd frivillige avtaler om avståelse av grunn, også de som har akseptert leieavtaler med kommunen. Det er for øvrig ingen andre grunneiere som har gitt tilbakemelding på varsel om ekspropriasjon om at deres område fritt kan disponeres til turløype. Vedlagt følger korrespondanse med de enkelte grunneierne, jf. bilag 9-15.

Brev fra grunneier av gnr. 47, bnr. 309 – bilag 9

E-post korrespondanse med grunneier av gnr. 47, bnr. 309 – bilag 10

E-post korrespondanse med grunneier av gnr. 47, bnr. 309 – bilag 11

E-post korrespondanse med grunneier av gnr. 47, bnr. 309 – bilag 12

E-post korrespondanse med grunneier av gnr. 45, bnr. 8 – bilag 13

E-post korrespondanse med grunneier av gnr. 44, bnr. 1,2,3 – bilag 14

E-post korrespondanse med grunneier av gnr. 46, bnr. 23 – bilag 15

Kommunen har etter varsel om ekspropriasjon inngått avtale om frivillig salg med grunneier av gnr. 44, bnr. 12. Kommunen er også i samtaler om frivillig salg med eier av gnr. 47, bnr. 319, og anser at forhandlinger også vil føre frem for denne eiendommen. Det er imidlertid ikke inngått noen formell avtale på det tidspunktet saken fremmes for kommunestyret, og eiendommen gnr. 47, bnr. 319 blir således en del av ekspropriasjonssaken.

Kommunen har ikke oppnådd enighet om avtaler om frivillig salg med alle grunneierne, og administrasjonen ser seg derfor nødt til å fremme eksproprieringssak for å realisere reguleringsplanenes formål. Dette er for øvrig er i samsvar med formannskapets vedtak 10.11.2014.

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, jf. ekspropriasjonsloven § 30 nr. 24. Ekspropriasjonsloven § 2 stiller krav om at ekspropriasjon må være nødvendig, herunder at det kun kan iverksettes når tiltaket «*tvillaust er meir til gagn enn skade*».

Vurdering

Saken gjelder ekspropriasjon av nødvendige arealer for å kunne etablere turløype på Almannamyrr i samsvar med reguleringsplanen. 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 bestemmelsen bortfaller dersom det ikke er fattet vedtak om ekspropriasjon innen 10 år etter kunngjøring av reguleringsplanen. Den aktuelle planen er vedtatt i kommunestyret den 19.9.2016, og kunngjort etter dette tidspunktet. Grunnvilkårene etter plan og bygningsloven § 16-2 for å fatte vedtak om ekspropriasjon er følgelig oppfylt.

Etter ekspropriasjonsloven § 2 må det vurderes om ekspropriasjon er nødvendig, herunder at tiltaket *«tvillaust er meir til gagn enn skade»*.

Reguleringsplanen er vedtatt for å ivareta viktige samfunnsmessige interesser og behov, og planen fremstår samfunnsmessig som ønskelig. Selve interesseavveiningen om inngrepets nødvendighet er således vurdert allerede gjennom vedtakelse av reguleringsplanen. Planen er fra 2016. Da det har vist seg vanskelig å bli enige med alle grunneierne om avståelse av grunn, har planen frem til nå ikke latt seg realisere. Virkningene av planforslaget er fortsatt gjeldende, og det er følgelig ikke særskilt grunn for å vurdere interesseavveiningen på ny.

Det faktum at de fleste grunneierne er villig til å selge dersom de oppnår en høyere pris, og at flere har forholdt seg passive til forhåndsvarsel om ekspropriasjon, viser at det ikke foreligger noen tungtveiende grunner som tilsier at det ikke skal fattes vedtak om ekspropriasjon. Det vises i den forbindelse også til dagens bruk av de aktuelle arealer. Et ekspropriasjonsskjønn vil medføre at de berørte grunneierne vil oppnå riktig pris for den delen av 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.

Grunneierne av gnr. 45, bnr. 8 har på kommunens tilbud av 11.2.2020, gitt tilbakemelding om at de ikke ønsker å selge. I merknader til varsel om ekspropriasjon påpekes det at de aktuelle grunneierne tidligere har gitt sitt samtykke til at kommunen fritt kan disponere deres område til turløype, og at de derav ikke ser behov for at det skal eksproprieres fra deres eiendom. Saken gjaldt da frivillige avtaler med grunneierne om bygging og vedlikehold av selve turveien. I det saken nå gjelder grunnerverv av et større areal, vil dette ikke være nok til å avlyse sak om ekspropriasjon mot denne eiendommen.

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

Økonomiske konsekvenser

Gjennom et ekspropriasjonsskjønn vil det bli fastsatt en verdi for det arealet som søkes ekspropriert. I den grad skjønnet priser arealet ut over en pris som Karmøy kommune finner akseptabel, står kommunen fritt til ikke å gjennomføre ekspropriasjonen. De økonomiske konsekvensene av selve ekspropriasjonsprosessen er følgelig begrenset.

Kommunedirektørens 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.

Reguleringsplanen for området, som kommunestyret godkjente 19.9.2016, var en oppfølging av Kommunedelplan for idrett og kultur 2013-2016, samt en oppfølging av areal avsatt i gjeldende kommuneplan. I planprosessen med kommuneplanen ble det fra kommunens side lagt vekt på å

innarbeide turveitraseen som forslag til kommuneplanen, slik at ulike interesser fikk muligheten til å bli hørt. Området er et svært viktig friluftsområde, og turløypa er videre inntatt som tiltak i Temaplan for idrett og fysisk aktivitet for årene 2021-2024. Turløype Almannamyrr er forankret i vedtatte planer, og etablering av turløypa er følgelig en prioritert oppgave for Karmøy kommune.

Planområdet består av skog og utmark, og kommunen vurderer bruksverdien som lav. Basert på verdsettelsesprinsippene for LNF, samt forutsetningen for statlig støtte, ser kommunen seg nødt til å legge seg på kvadratmeterprisen i tråd med Miljødirektoratets føring. Kommunen anser imidlertid at denne prisen er lav i forhold til grunneiernes forventning. Gjennom et ekspropriasjonsskjønn vil grunneiernes interesser ivaretas ved at retten fastsetter eiendommene til riktig verdi, samt at utgifter til advokat blir dekket. Allmennhetens interesser ivaretas ved at friluftsområdet sikres. Ut fra dette vurderes at ekspropriasjon er nødvendig for å realisere reguleringsplanen, herunder også at tiltaket *«tvillaust er meir til gagn enn skade»*.

Kommunedirektørens konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler at kommunestyret fatter vedtak i tråd med vedtak som fremgår av side 1.

Vedlegg:

- Foto av området - Turløype Almannamyrr - bilag 1
- Plankart - reguleringsplan 1020 - Turløype Almannamyrr - bilag 2
- Planbestemmelser - reguleringsplan 1020 - Turløype Almannamyrr bilag 3
- Planbeskrivelse - reguleringsplan 1020 - Turløype Almannamyrr - bilag 4
- Søknad om statlig støtte til sikring av friluftsområder - bilag 5
- Tilsagn om statlig medvirkning til sikring av friluftsområder - bilag 6
- Tilbudsbrev 11.2.2020 - bilag 7
- Forhåndsvarsel om ekspropriasjon 9.12.2022.- bilag 8
- Brev fra grunneier av gnr. 47, bnr. 309 - bilag 9
- E-post korresponadanse med grunneier av gnr. 47, bnr. 309 - bilag 10
- E-post korresponadanse med grunneier av gnr. 47, bnr. 309 - bilag 11
- E-post korresponadanse med grunneier av gnr. 47, bnr. 309 - bilag 12
- E-post korresponadanse med grunneier av gnr. 45, bnr. 8 - bilag 13
- E-post korresponadanse med grunneier av gnr. 44, bnr. 1,2,3 - bilag 14
- E-post koospondanse med grunneier av gnr. 46, bnr. 23 - bilag 15