



kommunalsjef teknisk - stab

Mark Christensen
Montevideo

Dato: 14.08.2023

Dokumentnummer:20/6556-154

Deres referanse:

Saksbehandler: Michael W.
Kolbeinsen

Turvei Veavågen - Vedtak om ekspropriasjon

Dear Mr. Christensen,

I refer to previous letters and e-mails between You and the municipality of Karmøy kommune by the employee Helene Riisdal regarding building a public walking trail at Veavågen Karmøy.

The decision to start an expropriation process was made in the Council meeting (Karmøy kommunestyre) at date 6/19/2023.

The decision KST 078/73:

1. To implement the Zoning plan ID 2103 Walking trail Sletten – Revur 5/280 m.fl, self-approved by the Council of Karmøy at 2.6.2020, decides to expropriate necessary area from gnr. 71 bnr 6 jf. Plan- og bygningslov (Planning- and building Act) § 16-2, in accordance with the Zoning plan.
2. The municipal director is given the power of attorney to bring the case to the Court of law.

The Council's decision in Norwegian follows in the extention of this letter. You can appeal the decision to Statsforvalteren i Rogaland (The County Governor) within three weeks from the date of this letter. The County Governor will determine the validity of the Council's decision. An appeal may be sent to the addresses:

post@karmoy.kommune.no

Or ordinary mail:

Karmøy kommune
Rådhuset, postboks 167
4291 Kopervik
Norge

The majority of the Council representatives, 37 against 8 votes, are of the opinion that to build a public outdoor recreation area, and walking trail, is of such a good purpose for the inhabitants of Karmøy that it can justify expropriation for the limited part of land needed. Your objection were not enough to stop the Council from reaching their decision in this matter.

The area needed from the land, gnr. 71, bnr. 6, of which you have a 1/16 part ownership, will be aproximately 2.631 square metres of total 86.066,3 square metres. Your co-owners have all agreed to sell.

If You still do not wish to sell but decide not to appeal the Council's decision to the County Governor, the next step of the process, as soon the decision has reached a legal force, will be to bring the case before the Norwegian Court of law to start the expropriation process.

However, if You by any chance have changed your mind regarding not selling the part of land needed for the walking trail, it is still possible to sign the agreement. It is a relatively small part of the land this effects on your 1/16 part, set price at NOK 15 per square metre, total worth by NOK 2466,50 – approximately USD \$ 238 by current currency rate.

Please contact me by phone# +47 528 57 308 at office hours 08.00-15.30, local time Norway, regarding the process. You may also reach me om e-mail: mwk@karmoy.kommune.no. I will try my best to accomodate you.

Kind regards

Michael W. Kolbeinsen
juridisk rådgiver

Dokumentet er godkjent elektronisk.



Saksbehandler: Michael W. Kolbeinsen

Kommunedirektør/rådmann: Øystein Hagerup

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
079/23	Formannskapet	12.06.2023
078/23	Kommunestyret	19.06.2023

Turvei Veavågen - Vedtak om ekspropriasjon

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. For å gjennomføre reguleringsplan id 2103 Turvei Sletten - Revur 5/280 mfl, egengodkjent av Karmøy kommunestyre den 2.6.2020, vedtas det å ekspropriere nødvendig areal fra gnr. 71 bnr. 6 Jf. Plan- og bygningsloven § 16-2 i samsvar med reguleringsplanen.
2. Kommunedirektøren gis fullmakt til å begjære skjønn i saken.

Formannskapet 12.06.2023:

Behandling:

Innstillingen enstemmig vedtatt.

FSK- 079/23 Vedtak:

1. For å gjennomføre reguleringsplan id 2103 Turvei Sletten - Revur 5/280 mfl, egengodkjent av Karmøy kommunestyre den 2.6.2020, vedtas det å ekspropriere nødvendig areal fra gnr. 71 bnr. 6 Jf. Plan- og bygningsloven § 16-2 i samsvar med reguleringsplanen.
2. Kommunedirektøren gis fullmakt til å begjære skjønn i saken.

Kommunestyret 19.06.2023:

Behandling:

Fremskrittspartiet foreslår følgende tiltak., 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 grunneier med sikte på å komme frem til en minnelig løsning, f.eks foreta makebytte eller annet.

Saken ble behandlet etter sak 69/23, før sak 70/23.

Lodden (FRP) fremmet følgende forslag:

Karmøy kommunestyre vedtar å ikke ekspropriere eiendom som omtalt i saken. Saken sendes tilbake til administrasjonen med anmodning om å gjenoppta forhandlinger med grunneier med sikte på å komme frem til en minnelig løsning, f.eks foreta makebytte eller annet.

Votering:

Innstillingen ble vedtatt med 8 stemmer (7 FRP, 1 R) for forslag fremsatt av Lodden (FRP).

KST- 078/23 Vedtak:

1. For å gjennomføre reguleringsplan id 2103 Turvei Sletten - Revur 5/280 mfl, egengodkjent av Karmøy kommunestyre den 2.6.2020, vedtas det å ekspropriere nødvendig areal fra gnr. 71 bnr. 6 Jf. Plan- og bygningsloven § 16-2 i samsvar med reguleringsplanen.
2. Kommunedirektøren gis fullmakt til å begjære skjønn i saken.

Saksutredning

Sammendrag

Saken gjelder ekspropriasjon av nødvendig grunnareal for utvidelse av eksisterende turløype på Vea. Kommunestyret vedtok i møte den 2.6.2020 Plan 2103 detaljregulering for turvei Sletten - Revur, Veavågen. Planen omfatter et areal på totalt ca.15,6 dekar og berører åtte eiendommer. Det er gjennomført forhandlinger med grunneierne om erverv av nødvendig grunnareal for å kunne realisere planen. Det er oppnådd enighet om avtale med alle eiendommene unntatt én eiendom hvor det er én eier som ikke ønsker å inngå avtale med kommunen.

Bakgrunn for saken

Karmøy kommune har et mål om at det skal etableres turløyper med belysning i alle kommunens fem soner. Dette er vedtatt i Kommunedelplan for idrett og kultur 2013-2016. Det er valgt å legge til rette for utvidelse av allerede etablert turløype i området rundt Solstein - Revur - Sletten/Storhall Karmøy i Veavågen. Turløype er innarbeidet i kommuneplanen for 2015-2024, og inntatt som tiltak i Temaplan for idrett og fysisk aktivitet 2021-2024. Saken er også tatt med i rullering av handlingsprogrammet Temaplan for idrett og fysisk aktivitet 2023-2026 hvor Karmøy kommunestyre ber administrasjonen intensivere og slutføre prosessen med å ferdigstille lysløype ved Sletten.

Før reguleringen eide Karmøy kommune mer enn halvparten av turveien. Det har opprinnelig blitt forsøkt å inngå frivillige avtaler med alle de andre grunneierne på strekket om kjøp av grunn. Det var nødvendig å erverve tre meter bred turvei, rasteplasser og belysning, men en komplisert eiendomsstruktur medførte at dette etter hvert ikke førte fram.

Formålet med reguleringsarbeidet var derfor å klargjøre for en hjemmel for eventuell ekspropriasjon av nødvendige arealer for å kunne etablere turløypa som også har til hensikt å bedre og tilrettelegge for en aktiv hverdag og miljøvennlig transport for befolkningen i denne delen av kommunen.

Bakgrunn for saken er å sikre gjennomføring av Plan 2103 – Detaljregulering for turløype Sletten - Revur - gnr. 5/280 mfl.

Saks- og faktaopplysninger

Reguleringsplan 2103 – Detaljregulering – Turvei Sletten – Revur 5/280 mfl. ble vedtatt i Karmøy kommunestyre 2.6.2020. Planområdet omfatter turvei for gående og syklende med tre meters bredde og grusdekke nord for industriområdet på Vea. Arealdisponeringen i planen er i hovedsak turveg, med friområde og grønnstruktur. I området har det tidligere vært kjøreveg og en mye brukt turvei. Planens formål er å få hånd om arealer for å kunne etablere og utvide eksisterende vei og turvei med økt kvalitet, blant annet med tanke på bedre bredde, stigningsforhold og lyssetting.

Vedlegg: Plankart - reguleringsplan 2103 – Turvei Sletten - Revur

Vedlegg: Planbestemmelser - reguleringsplan 2103 – Turvei Sletten - Revur

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 15,-. I Karmøy kommune er LNF områdene verdsatt til bruksverdi fra kr 5,- til kr 50,- per kvadratmeter. Områder med dårlig beite kvalitet er verdsatt fra kr 5,- til kr 9,- per kvadratmeter, områder med middels beite kvalitet ligger på kr 11,- per kvadratmeter, og områder med god beite kvalitet varierer mellom kr 20,- til kr 50,- per kvadratmeter. Området mellom Sletten og Revur består hovedsakelig av utmark. Området benyttes imidlertid til friluftsmål. Det er lagt til grunn at området ligger i lavere sjikt for kommunens verdsettelse av LNF områder.

Søknaden til Miljødirektoratet er imidlertid basert på en grunnpris på kr 15,- per kvadratmeter. Begrunnelsen for en høyere kvadratmeterpris i denne saken er fordi det gjelder forholdsvis mindre arealer på hver eiendom. Det er behov for å erverve en stripe for å få plass til en tre meter bred turvei. Unntaksvis har det også blitt benyttet rund-sum erstatning ved erverv av enda mindre arealer, for å unngå at erstatningen skal bli så u hensiktsmessig lav at det ikke blir insentiv for grunneier til å selge.

Karmøy kommune fikk den 16.8.2022 innvilget støtte fra Miljødirektoratet til kjøp av grunn til turvei. Det ble innvilget støtte med inntil kr 245 000,- for å sikre deler av Turvei Vea som friluftsområde for allmennheten. Tilsagnet er i utgangspunktet basert på en grunnpris på kr 15,- per kvadratmeter, og begrenset til å dekke inntil 50 % av kostnaden for sikring av grunn, informasjonstavle og advokatutgifter. Den økonomiske støtte fra Miljødirektoratet innebærer at området ikke kan nyttes til annet enn friluftsområde for allmennheten, og til at viktige friluftsområder ivaretas og tilrettelegges for dagens og fremtidens generasjoner.

Vedlegg: Søknad om statlig sikring av turvei Vea

Vedlegg: Tilsagn delutbetaling – Statlig medvirkning til sikring av Turvei vea

Planområdet utgjør ca. 1,5 km (15,6 da) turvei, og foruten kommunalt eid grunn består området av åtte eiendommer med grunneiere i både inn- og utland. Kommunen sendte 29.12.2020 og 6.10.2021 tilbud til grunneierne om kjøp av nødvendig grunn for etablering av turløypa, og forsøkte å få i stand avtaler om frivillig salg. De fleste eiendommer eies i større sameier og det ble til slutt inngått avtaler med grunneierne for sju av de åtte eiendommene.

Den siste eiendommen hvor det ikke er oppnådd avtale, har kommunen oppnådd enighet og inngått avtale med 16 av de 17 grunneierne. Kun én av grunneierne som er arving til 3/48 andel av gnr. 71 bnr. 6 har kommunen ikke lyktes med å få til en frivillig avtale. Arealet som omfattes av planen på denne eiendommen er på 2 650 kvadratmeter.

Kommunen så det derfor som nødvendig å forhåndsvarsle om ekspropriasjon til eierne. Det er i varsel om ekspropriasjon datert 1. juli 2022 opplyst følgende:

«Regardless of this notice, the owners are still free to enter into a purchase agreement with the municipality. The municipality offer of December 29 still stands.

Another possibility is that the parties enter into a purchase agreement were both parties agree that final compensation will be determined in court as though the property was expropriated. A reservation is made that this agreement must be approved by Karmøy municipal council. If you wish to accept the municipalities offer, we kindly ask for your reply as soon as possible, latest within August 1, 2022. If an agreement is reached, the expropriation case will be withdrawn»

Vedlegg: Opparbeidelse av turvei Vea – Grunnerverv 29.12.2020

Vedlegg: Tilbudsbrev 6.10.2021 (engelsk)

Vedlegg: Forhåndsvarsel om ekspropriasjon 1.7.2022 (engelsk)

Vedlegg: Varsel om ekspropriasjon (engelsk)

For å kunne gjennomføre reguleringsplanen er kommunen avhengig av å erverve areal fra alle åtte eiendommer som inngår i planen. Dette har lyktes kommunen å få til avtaler med alle, med unntak av den ene deleieren av 3/48 av gnr. 71 bnr. 6, og administrasjonen har derfor sett seg nødt til å fremme eksproprieringssak for kommunestyret.

Innkommene merknader/uttalelse fra parter

Mark Christensen har kommet med merknader og uttalelser til saken i eposter til Karmøy kommune. Han opplyser at eiendommen har vært i familiens eie i generasjoner. Tidligere familiemedlemmer har avslått kommunens tilbud om kjøp. Han sammenligner en ekspropriasjon med myndighetenes umoralske tyveri av privat eiendom. Han avslår tilbudet for kjøp av arealet på eiendommen. Han ønsker videre å bli informert om videre rettigheter han måtte ha i prosessen.

Vedlegg: Epostkorrespondanse med Mark Christensen – merknader

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 et areal på 2 650 kvadratmeter på eiendommen gnr. 71 bnr. 6. Det er en eier av 3/48 del av eiendommen som ikke ønsker å selge noe til kommunen. Øvrige eiere som representerer 45/48 del av den samme eiendommen har allerede akseptert og inngått avtale med Karmøy kommune.

Ekspropriasjonen gjelder et areal på del av én eiendom for at en skal kunne etablere turvei 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 2.6.2020, 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 vurdert allerede gjennom vedtakelse av reguleringsplanen fra 2020.

Det faktum at alle bortsett fra én grunneier er villig til å selge til den tilbudte pris, viser at det ikke foreligger noen tungtveiende grunner som tilsier at det ikke skal fattes vedtak om ekspropriasjon. Et ekspropriasjonsskjønn vil medføre at 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.

Da det har vist seg vanskelig å bli enige med kun én av eierne av en mindre andel av én av eiendommene 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.

Dagens bruk av eiendommen er stort sett utmark, men hvor det samme sted allerede har vært etablert en turvei som har blitt brukt i lang tid.

Økonomiske konsekvenser

Gjennom et ekspropriasjonsskjønn vil det bli fastsatt en verdi for det arealet som søkes ekspropriert. I den grad skjønnen 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.

Dersom utgiftene til erverv og juridisk bistand øker ut over beløp omsøkt Miljødirektoratet, kan kommunen søke om ytterligere midler innenfor 50 % av de økte kostnadene.

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 2.6.2020, 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 benyttes allerede til turområde og turveien er videre inntatt som tiltak i Temaplan for idrett og fysisk aktivitet for årene 2021-2024. Turveien Solstein - Revur – Sletten/storhall Karmøy er forankret i vedtatte planer, og etablering av turløypa er følgelig en prioritert oppgave for Karmøy kommune.

Planområdet består av utmark og kommunen vurderer bruksverdien etter dagens bruk som lav. Basert på verdsettelsesprinsippene for LNF, samt forutsetningen for statlig støtte, ser kommunen seg nødt til å legge seg på en kvadratmeterpris i tråd med Miljødirektoratets tilsagn. Kommunen anser imidlertid at denne prisen er i tråd med grunneiernes forventning da det har lyktes å få til avtaler med alle grunneierne bortsett fra én. Med denne grunneieren er det uansett ikke mulig å oppnå en frivillig avtale.

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 i 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 forslaget.

Vedlegg:

Planbeskrivelse - reguleringsplan 2103 - Turvei Sletten - Revur

Planbestemmelser - reguleringsplan 2103 - Turvei Sletten - Revur

Plankart - reguleringsplan 2103 - Turvei Sletten - Revur

Søknad om statlig sikring av Turvei Vea

Tilsagn delutbetaling - Statlig medvirkning til sikring av Turvei Vea

Tilbudsbrev 6.10.2021 (engelsk)

Forhåndsvarsel om ekspropriasjon 1.7.2022(engelsk)

Varsel om ekspropriasjon (engelsk)

Epostkorrespondanse med Mark Christensen - merknader

Opparbeidelse av turvei på Vea - Grunnerverv 29.12.2020