KARMØY KOMMUNE

Dato:
09.10.2020
Arkivsak-ID.:
20/7395
JournalpostID:
20/49007

Sakshandsamar: Helene Riisdal

Kommunedirektør/rådmann:

Saksnr.	Utval	Møtedato
127/20	Formannskapet	26.10.2020

Krav om innløsning eller erstatning

Rådmannens forslag til vedtak:

Grunneiere av gnr. 147, bnr. 55 sitt krav om innløsning og erstatning etter plan og bygningsloven §§ 15-2 og 15-3 tas ikke til følge.

Formannskapet 26.10.2020:

Behandling:
Innstillingen enstemmig vedtatt

FSK- 127/20 Vedtak:

Grunneiere av gnr. 147, bnr. 55 sitt krav om innløsning og erstatning etter plan og bygningsloven §§ 15-2 og 15-3 tas ikke til følge.

Saksutredning

Sammendrag

Grunneierne av Gnr. 147, bnr. 55 har fremsatt krav om innløsning eller erstatning etter plan og bygningsloven (pbl.) §§ 15-2 og 15-3. Saken gjelder om vilkårene for å kreve innløsning eller erstatning etter foran nevnte bestemmelser er oppfylt.

Bakgrunn for saken

Den 6.2.2017 vedtok Kommunestyret plan 5065 *«Detaljregulering for Vormedalsvegen – sykkelveg med fortau samt va-anlegg».* Bakgrunnen for reguleringsplanen var å sikre nødvendig areal for å kunne bygge sykkelveg med fortau og nytt vann- og avløpsanlegg på strekningen fra Norheim til Vormedal.

Som følge av den nye reguleringsplanen er deler av eiendommen Gnr. 147, bnr. 55 regulert til offentlig gang-/sykkelveg og offentlig kjøreveg.

Vedlegg 1: Kart

På bakgrunn av nevnte reguleringsplan har Advokat Falkeid i brev av 6.3.2020 fremsatt krav om innløsning og ekspropriasjon på vegne av grunneierne av Gnr. 147, bnr. 55.

Advokat Falkeid har i hovedtrekk anført følgende:

- Plan og bygningsloven § 15-2 kommer til anvendelse ettersom reguleringsplanen gjelder trafikale forhold og omfatter ubebygd del av eiendom. På vegne av hjemmelshaver fremmes det krav om erstatning eller innløsning.

- Eiendommen består i realiteten av tre tomter. Regulert gang/og sykkelveg og regulert utvidelse av Haugavegen innebærer at verken den nordlige eller sydlige tomten kan nyttes på regningssvarende og påregnelig måte. På bakgrunn av dette vil grunneierne kreve innløsning med krav om erstatning.

Det vises ellers til det fremsatte kravet i sin helhet.

Vedlegg 2: *Sak 14/3400-arkivkode plannr 5065: godkjent plan 5065 detaljregulering for vormedalsvegen sykkelveg med fortau samt va-anlegg krav om innløsning og ekspropriasjon.*

Kommunen har i e-post av 13.5.2020 og 15.6.2020 bedt advokat Falkeid klargjøre det fremsatte kravet. I telefonsamtale 4.8.2020 bekrefter Falkeid at det er både er fremsatt krav om innløsning etter pbl. § 15-2 og erstatning etter pbl.§ 15-3. Falkeid sa han skulle sende en utfyllende klage. Kommunen har etter dette ikke mottatt utfyllende klage slik som det ble opplyst om. Saken anses for å være tilstrekkelig opplyst til at den kan tas under behandling.

Saks- og faktaopplysninger

Gnr. 147, bnr. 55 har beliggenhet på Vormedal langs Fylkesveg 4848. Eiendommen er registrert med et tomteareal på totalt 3595,30 m2. På eiendommen står det oppført en enebolig og to mindre garasjer.

I 2011 fikk grunneier regulert tre tomter på eiendommen. Disse per dags dato ikke skilt ut som egne parseller.

Vedlegg 3: plan 5029 *«detaljregulering for Vormedalsvegen med kryss til Haugvegen, gnr., 147/55»*

Som følge av reguleringsplan 5065 er ca. 538 m2 av eiendommen omregulert fra boligbebyggelse til offentlig gang- /sykkelveg og offentlig kjøreveg.

Vedlegg 4: w-tegning som viser arealbeslag

Det regulerte arealet inngår i fylkeskommunens anlegg. Det er da fylkeskommunen som eventuelt skal svare for utgifter i forbindelse med krav om erstatning eller innløsning jfr. pbl. § 16-11. Kravet fremsettes for kommunen som deretter fremsetter kravet for Rogaland Fylkeskommune.

Vurdering

Som hovedregel er det opp til kommunen selv å avgjøre om og eventuelt når det skal foretas ekspropriasjon til gjennomføring av en reguleringsplan innenfor en tidsramme på 10 år jfr. pbl. §§ 16-2 og 16-7.

Unntak følger av plan og bygningsloven kapittel 15 som på angitte vilkår gir grunneier rett til og

straks kunne kreve innløsning gjennom ekspropriasjon eller erstatning for de rådighetsbegrensningene som en reguleringsplan innebærer.

Fristen for å fremsette krav om innløsning og erstatning er 3 år etter at reguleringsplanen er kunngjort eller vedtak er gjort kjent jfr. pbl. §§ 15-2 tredje ledd og 15-3 tredje ledd. Grunneierne ble gjort kjent med vedtaket i brev av 6.3.2017. Kravet ble fremsatt den 6.3.2020 og er følgende fremsatt rettidig

Krav om innløsning etter pbl.§ 15-2

Av plan og bygningsloven § 15-2 fremgår det at:

> *«Medfører en reguleringsplan at kommunen, eller annet rettssubjekt med samtykke av kommunen, etter § 16-2 har rett til å ekspropriere en ubebygd eiendom i dens helhet, kan grunneieren eller festeren kreve at ekspropriasjon straks blir foretatt når vedtaket gjelder grunn som i planen er angitt til offentlige trafikkområder, offentlige friområder, fellesområder, fornyelsesområder samt til statens, fylkets og kommunens bygninger og grav- og urnelunder.*
>
> *Det samme gjelder når retten til ekspropriasjon omfatter ubebygd del av en eiendom, dersom ekspropriasjonen vil føre til at eiendommen ikke lenger kan anses skikket til å nyttes på en, etter hele eiendommens størrelse, beliggenhet eller etter øvrige forhold regningssvarende måte. (…)»*

Reguleringsplan 5065 innebærer at deler av Gnr. 147, bnr. 55 er regulert til *«offentlig trafikkområde»* og medfører at kommunen har *«rett til å ekspropriere»* nødvendig tomtegrunn til gjennomføring av planen jfr. pbl. § 16-2.

I følge pbl. § 15-2 andre ledd kan grunneier kreve at ekspropriasjon straks blir foretatt for en *«ubebygd del av en eiendom»* dersom ekspropriasjonen vil føre til at eiendommen *«ikke lenger kan anses skikket til å nyttes på en etter hele eiendommens størrelse, beliggenhet eller øvrige forhold regningssvarende måte».*

Det er på det rene at det arealet som kan bli gjenstand for ekspropriasjon må anses som «en ubebygd del av eiendom». Spørsmålet er da om en eventuell ekspropriasjon vil føre til at eiendommen ikke kan nyttes på en *«regningssvarende måte»*.

Advokat Falkeid anfører at regulert gang/sykkelveg og utvidelse av Haugvegen innebærer at to av de regulerte tomtene (tomt i nord og tomt i sør) ikke kan nyttes på regningssvarende og påregnelig måte.

I følge høyesterettspraksis (Rt.1998 s.1440, Rt.2002 s.64) vil ikke utbygningsforventninger ut i fra en påregnelig utnyttelse før regulering utgjøre et selvstendig moment for om eiendommen kan nyttes regningsvarende. Det er eiendommen sett under ett slik den fremstår etter reguleringen med de rådighetsbegrensninger som er fastsatt og muligheten for økonomisk utnyttelse av den som er gjenstand for vurdering.

De innregulerte tomtene er ikke egne utskilte eiendommer, men en del av hoved eiendommen Gnr. 147, bnr. 55. Etter den nye reguleringsplanen vil eiendommen fortsatt kunne utnyttes til boligformål slik den er i dag. Reguleringen innebærer at en stripe av eiendommens vestre side og sør side er regulert til offentlig gang-/sykkelveg og offentlig kjøreveg. Resteiendommen har et tomteareal på ca. 3058 m2 hvorav ca. 2421 er regulert til boligformål. Eiendommen har sentral beliggenhet på Vormedal med utsikt over Karmsundet. Ut fra eiendommens størrelse og beliggenhet fremstår det som klart at eiendommen fortsatt vil ha en betydelig økonomisk verdi etter ekspropriasjon. Rådmannen kan følgelig ikke se at vilkåret for straks-innløsning er oppfylt.

Krav om erstatning etter pbl.§ 15-3:

Av plan og bygningsloven § 15-3 første ledd fremgår det at:

> *«Medfører en reguleringsplan ved bestemmelser om byggegrense innenfor veglinjen eller av andre særlige grunner at en eiendom blir ødelagt som byggetomt, og den heller ikke kan nyttes på annen regningssvarende måte, skal kommunen betale erstatning etter skjønn med mindre den erverver eiendommen i medhold av § 16-9. (…)»*

I følge pbl. §15-3 første ledd er det to vilkår som begge må være oppfylt for at grunneier skal kunne kreve erstatning. For det første må eiendommen som følge av reguleringsplan være *«ødelagt som byggetomt»*. For det andre må ikke eiendommen kunne nyttes *«på annen regningssvarende måte»*.

Videre følger det av pbl.§ 15-3 tredje ledd at:

> *«Er grunnen bebygd, har eieren eller festeren det samme krav når bebyggelsen er fjernet. Kravet må i så fall være satt fram senest tre år etter dette tidspunkt»*

I følge bestemmelsens ordlyd forutsettes det at bestemmelsen bare kommer til anvendelse når reguleringen omfatter ubebygd grunn. Dersom grunnen er bebygd kan ikke erstatning kreves før bebyggelsen er fjernet. I dette tilfellet er eiendommen bebygd med en enebolig og to garasjer.

I rettspraksis (rt.1935 s.247) er det lagt til grunn av bestemmelsen også kan få anvendelse for ubebygd del av en eiendom, dersom denne utgjør en *«selvstendig byggeenhet».* Vilkåret er at eksisterende bebyggelse ikke kan nyttes *«regningssvarende»* sett i forhold til hele eiendommen.

Vilkåret om at eiendommen ikke kan nyttes på annen *«regningssvarende måte»* er sammenfallende med vilkåret i pbl. § 15-2. Da vilkåret ikke anses for å være oppfylt vil det heller ikke være grunnlag for å kreve erstatning etter pbl. § 15-3.

Rådmannens konklusjon

Rådmannen anser eiendommen for å ha betydelig økonomisk verdi etter ekspropriasjon til gjennomføring av reguleringsplan. Eiendommen kan følgelig nyttes på en *«regningsvarende måte»* og vilkåret for å kunne kreve innløsning og erstatning anses ikke å være oppfylt.

Aktuelle lover, forskrifter, avtaler m.m.

Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven):
§ 15-2
§ 15-3
§ 16-2
§ 16-7
§ 16-11

.

Vedlegg:
1. Kart
2. Krav om innløsning og ekspropriasjon 6.3.2020
3. Plan 5029 detaljregulering for Vormedalsvegen med kryss til Haugvegen, gnr., 147-55
4. W-tegning som viser arealbeslag