

SV: Ekspropriasjon gnr 47, bnr 309. Tilbudt pris for lav.

Liv Aileen Osland <liv.osland@hvl.no>

ti. 28.02.2023 17:28

Til: Liv Gøril Johannessen <ljo@karmoy.kommune.no>

Hei.

Takk for informasjon.

En av de aller viktigste ressursene vi har er fast eiendom. Verdien av tomteareal skal vurderes etter beliggenhet, tilgjengelighet til skole, veg osv. Ifølge myndigheter så har eiendommen vår stor verdi på grunn av tilgjengeligheten for mange, naturen er vakker, det er innfallsporten til Karmøyheiene:

Vi har nå fått tilbudt en pris på 6 kroner per kvm, 1 (!) krone høyere enn opprinnelig tilbud. Gitt at prisen man tilbyr ikke på noen som helst måte speiler hverken verdi eller mulighet til å gjenskaffe lignende tomteareal, så ønsker vi ikke å selge.

Vennlig hilsen

Liv Osland

Fra: Liv Gøril Johannessen <ljo@karmoy.kommune.no>

Sendt: tirsdag 14. februar 2023 13:23

Til: Liv Aileen Osland <liv.osland@hvl.no>

Emne: Sv: Ekspropriasjon gnr 47, bnr 309. Tilbudt pris for lav.

Hei,

Saken som ble behandlet i formannskapet i 2014 gjaldt ulike forslag til løsninger for å kunne etablere turløype på Almannamyra. Alternativ 1 gjaldt forslag til leieavtale med alle grunneierne på 30 år til kr 15,- per kvm, basert på betaling for leie av selve stien. I forslaget lå en reduksjon i lengden på turløypa, samt en betingelse om utbetaling av spillemidler med kr 700.000,-. Totalsummen for leien ble da beskjedent. Da det ikke lot seg gjøre å komme til enighet med alle berørte grunneiere om leie, var bestillingen fra formannskapet at det ble startet opp med reguleringsarbeid for å klargjøre for en eventuell ekspropriasjon.

Slik saken står nå har kommunen heller ikke kommet til enighet med alle grunneierne om avtaler om frivillig salg. Tilbudt pris er basert på landbruksverdi, og satt til kr 5 per kvm, i samråd med Miljødirektoratet som har påtatt seg å dekke 50 % av kostnaden. Miljødirektoratet har i ettertid opplyst at de kan strekke seg til kr 6 per kvm, ved mulighet for frivillige avtaler.

Dersom avtale om salg eller avtale om avtaleskjønn ikke oppnås med alle grunneierne vil administrasjonen fremme sak for kommunestyret med anbefaling om at planområdet eksproprieres. Et eventuelt ekspropriasjonsvedtak vil medføre at arealene kan overtas av kommunen, og at erstatningen fastsettes ved rettslig skjønn.

Vennligst gi tilbakemelding innen 28.2.2023 dersom du likevel skulle være interessert i en frivillig avtale.



Med vennlig hilsen

Liv Gøril Johannessen

Juridisk Rådgiver

Tlf: 52 85 72 59 / 947 81 320

E-Mail: lijo@karmoy.kommune.no

Rådhuset, postboks 167, 4291 Kopervik | karmoy.kommune.no



Fra: Liv Aileen Osland <liv.osland@hvl.no>

Sendt: mandag 23. januar 2023 09:47

Til: Liv Gøril Johannessen <lijo@karmoy.kommune.no>

Emne: Fwd: Ekspropriasjon gnr 47, bnr 309. Tilbudt pris for lav.

Hei.

Takk for redegjørelsen. Jeg har noen flere spørsmål.

Slik kommunen fremstiller det har vi kun to alternativer:

«enten ... en **frivillig avtale basert på tilbudt pris**, eller ... en **avtale om avtaleskjønn**».

- Er det ikke mulig å velge at man ikke vil selge? Begrunnelsen er selvsagt at begge prisalternativer som vil fremkomme i de alternativene som kommunen skisserer er/vil bli tilnærmet lik 0. Man vil aldri kunne få erstattet noe som helst til den prisen. Dersom vi velger å ikke selge, hva blir konsekvensene av et slikt valg?

Jeg er har også et spørsmål om følgende vedtak som ble gjort i Formannskapet: **Formannskapet (10.11.2014, saksnr. 104/14)**

Behandling:

Innstillingen enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Karmøy formannskap ber administrasjonen tilby grunneierne leieavtaler for 30 år, på de betingelser som er angitt i saksutredningen. Hvis dette ikke fører frem til avtaler ber formannskapet om at det startes reguleringsarbeid for å klargjøre for eventuell ekspropriasjon av nødvendige arealer for å etablere turløype.

Rådmannen foreslår å tilby grunneierne samme pengesum som er vanlig når kommunen erverver grunn i et LNF-område for å lage sykkel- og gangsti. Denne summen er på ca. 15 kr per kvadratmeter.

- Jeg lurer på om dette gjelder våre tomt. Dersom svaret er ja, er turløypen etablert, og har kompensasjonen blitt gitt?

Så vidt jeg ser er dette beløpet oppgitt i 2014 kroner, dagens verdi er dermed ca. 19 kroner per m2. Dette beløpet er også langt høyere enn det kommunen tilbyr for å overta grunnen. Også i lys av dette virker kommunens tilbud fullstendig urimelig.

Jeg ser fram til å høre fra dere.

Med vennlig hilsen Liv Osland

Fra: Liv Gøril Johannessen <lijo@karmoy.kommune.no>

Sendt: tirsdag 17. januar 2023 14:29

Til: Liv Aileen Osland <liv.osland@hvl.no>

Emne: Vs: Ekspropriasjon gnr 47, bnr 309. Tilbudt pris for lav.

Hei,

Vi viser til din henvendelse i forbindelse med forhåndsvarsel om ekspropriasjon, og ønsker å gi en skriftlig tilbakemelding på hvordan prisen i tilbudet er satt.

Utgangspunktet for verdsettelsen er hva som er påregnelig utnyttelse av eiendommen dersom turveien ikke hadde blitt regulert.

Området er i kommuneplanen avsatt til friområde og LNF. I reguleringsplan 1020 er området regulert til turvei, friområde, friluftsmål og naturområde, og reguleringsplanen er følgelig i samsvar med nåværende kommuneplan.

Kommunen er innvilget støtte fra Miljødirektoratet til statlig medvirkning til erverv av grunn med inntil kr 385 000,-. Støtten er betinget av en tinglyst erklæring om at eiendommen ikke kan nyttes til annet enn friluftsmål for allmennheten uten samtykke fra Miljødirektoratet. Kommunen er således bundet av arealbruken, og det anses ikke påregnelig at området kan utnyttes til annen bruk enn friluftsmål.

Tilsagnet fra Miljødirektoratet er basert på en grunnpris på kr 5,- per kvm, og kommunen kan ikke øke prisen uten samtykke fra direktoratet. Vi har vært i kontakt med kommunens landbruksavdeling som opplyser at konsesjonsprisen for denne type arealer er 0.5 kr per kvm, og den tilbudte prisen på kr 5,- per kvm vurderes av kommunen å være rimelig. Kun i den grad det kan dokumenteres annen utnyttelse av grunnen, vil høyere pris kunne vurderes. Påregnelig bruk av eiendommen gnr. 47, bnr. 309 er fortsatt LNF, om det ses bort fra reguleringsplan 1020. Vi har full forståelse for at det ønskes best mulig pris for eiendommen, men kommunen har ikke anledning til å kunne tilby en høyere pris for denne type arealer.

Alternativet til avtale om frivillig salg, er at det inngås en avtale om avtaleskjønn. Ved et avtaleskjønn er det retten som fastsetter verdien. Dersom skjønnsretten fastsetter en høyere verdi enn den som er lagt til grunn ved avtale om frivillig salg, vil prisen i en frivillig avtale bli korrigert tilsvarende. Vi ber om tilbakemelding innen 25. januar om dere likevel skulle ønske en frivillig avtale basert på tilbudt pris, eller om dere skulle ønske å inngå en avtale om avtaleskjønn.

Hvis du har spørsmål som ikke er besvart på telefon eller e-post, er det bare å ta kontakt.



Med vennlig hilsen

Liv Gøril Johannessen

Juridisk Rådgiver

Tlf: 52 85 72 59 / 947 81 320

E-Mail: lijo@karmoy.kommune.no

Rådhuset, postboks 167, 4291 Kopervik | [karmoy.kommune.no](https://www.karmoy.kommune.no)



Fra: Michael W. Kolbeinsen <mwk@karmoy.kommune.no>

Sendt: onsdag 11. januar 2023 15:59

Til: Liv Gøril Johannessen <lijo@karmoy.kommune.no>

Emne: Vs: Ekspropriasjon gnr 47, bnr 309. Tilbudt pris for lav.



Med vennlig hilsen

Michael W. Kolbeinsen

Juridisk rådgiver

Telefon: 52857308 / Mobil: 95119871

E-Mail: mwk@karmoy.kommune.no

Rådhuset, postboks 167, 4291 Kopervik | <https://www.karmoy.kommune.no>



Fra: Liv Aileen Osland <liv.osland@hvl.no>

Sendt: onsdag 11. januar 2023 15.54

Til: Stein Nygaard <stny@karmoy.kommune.no>; Michael W. Kolbeinsen <mwk@karmoy.kommune.no>

Emne: SV: Ekspropriasjon gnr 47, bnr 309. Tilbudt pris for lav.

Til Stein Nygaard og Michael Kolbeinsen

Viser til brev fra kommunen, og min tilbakemelding på dette. Er mitt svar tilstrekkelig for dere i denne omgang?

Dersom ikke, hvordan går man fram?

Kan jeg forvente et nytt utspill fra en av dere som er saksbehandlere?

Jeg er dessverre ikke kjent med hvordan saksgangen er når kommunen skal ekspropriere privat eiendom, og ber om forståelse for det. Dersom det er for mye å forklare per email, kan jeg nås på telefon 91120803.

Vennlig hilsen Liv Osland

Fra: Magne Aartun <maaa1@karmoy.kommune.no>

Sendt: mandag 2. januar 2023 11:36

Til: Liv Aileen Osland <liv.osland@hvl.no>

Kopi: Stein Nygaard <stny@karmoy.kommune.no>; Arvid Eikeskog <aei04@karmoy.kommune.no>; Michael W. Kolbeinsen <mwk@karmoy.kommune.no>

Emne: Sv: Ekspropriasjon gnr 47, bnr 309. Tilbudt pris for lav.

Hei Liv Aileen.

Jeg har satt Stein Nygaard på kopi, det er han eller hans kollega Michael (også på kopi) som har denne saken om grunnnerverv.

Ha en videre fin dag og en godt nytt år.



Med vennlig hilsen

Magne Aartun

Eiendomsutvikler | Sektor Eiendom

Telefon: 52 85 72 36

E-Mail: magne.aartun@karmoy.kommune.no

Rådhuset, postboks 167, 4291 Kopervik | <https://www.karmoy.kommune.no>



Fra: Liv Aileen Osland <liv.osland@hvl.no>

Sendt: mandag 2. januar 2023 11.30

Til: Arvid Eikeskog <aei04@karmoy.kommune.no>

Kopi: Magne Aartun <maaa1@karmoy.kommune.no>

Emne: SV: Ekspropriasjon gnr 47, bnr 309. Tilbudt pris for lav.

Til Karmøy Kommune, ved Magne Aartun (sykemeldt) og Arvid Eikeskog

Håper dere er rette vedkommende for denne henvendelsen. Dersom dere ikke er det, håper jeg dere kan henvise meg videre til rette instans.

Jeg viser til brev som jeg har fått av kommunen, og som jeg har lagt ved denne emailen. Min onkel, Erling Osland, som nå er død, har gitt meg ansvaret for min onkel, Jacob Tvedt sin eierandel av gnr 47. bnr 309 i Karmøy kommune, i henhold til vedlegg.

Bakgrunnen for min henvendelse nå er at prisen dere tilbyr for tomten er ekstremt lav.

Det er gjenanskaffelsesverdi som skal legges til grunn ved ekspropriasjon. Dere skriver selv at dette er området har en sentral og attraktiv beliggenhet, i nærheten av skole, barnehage og aldershjem. Det ligger i nærheten av en innsjø.

Så vidt jeg kan se er den laveste prisen på en tomt i Karmøy kommune (via finn.no og sortering av pris fra lav til høy, datert 2.1.2023) 690 kroner per m². For større områder ligger prisen på ca. 300 kroner per kvadratmeter. Dette er langt høyere enn den prisen som dere tilbyr. Prisen bør dermed høynes betraktelig. Jeg imøteser et nytt tilbud fra Karmøy kommune som er i nærheten av hva det ville koste for gjenanskaffelse en tomt i Karmøy kommune på ca 1,5 mål.

Jeg ser fram til en positiv håndtering av henvendelsen.

Med vennlig hilsen

Liv Osland (mobil: 91120803, Adresse: Briggvegen 5, 5535 Haugesund).