



Saksframlegg

Grunnavståelse for bygging av gang- og sykkelvei langs Langenesveien - Bistand til tvungen avståelse

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
116/12	Formannskapet	17.10.2012

Rådmannens forslag til vedtak:

For gjennomføring av reguleringsplanen av 29.09.2009 for boligfeltet "Kilenesheia", Langenes, vedtar Søgne kommune i medhold av plan- og bygningslovens § 16-2 ekspropriasjon av grunn og rettigheter for anleggelse av gang- og sykkelvei langs Langenesveien fra følgende eiendom/grunneier:

GB 12/7 Eier: Dag Ø Kerlefsen, Langenesveien 381, 4640 Søgne Areal: 276 m²

**Søgne kommune begjærer skjønn så snart som mulig for fastsettelse av erstatning for grunn og ulemper. Det søkes Fylkesmannen i Vest-Agder om samtykke til forhåndstiltredelse av grunn.
Utgiftene forbundet med skjønnet dekkes av utbygger av boligfeltet.**

Bakgrunn for saken:

I forbindelse med sak om ekspropriasjon av grunn og rettigheter for anleggelse av gang- og sykkelvei langs Langenesveien, fattet kommunestyret 06.09.12 i sak 74/12 følgende vedtak:

- 1. Saken utsettes for at partene kan gå i forhandlinger. Frist for å få til en avtale settes 14.09.12.*
- 2. Kommunestyret delegerer til formannskapet å ta endelig avgjørelse i saken.*

Den ene av de to grunneierne som ikke hadde inngått avtale pr 06.09.12 har nå kommet til enighet med utbygger, og minnelig avtale er inngått. Det har imidlertid ikke lyktes å få til en avtale med eier av GB 12/7.

Siden kommunestyremøtet 06.09.12 og fram til i dag har utbygger hatt flere møter og samtaler samt befaring med grunneier. På bakgrunn av dette ble det 21.09.12 lagt fram et nytt avtaleforslag for Dag Ø. Kerlefsen, men utbygger opplyser at det ikke har lyktes å få endelig tilbakemelding eller aksept på forslaget. Utbygger ber derfor om at det fattes nødvendig vedtak om tvungen avståelse og at det avholdes skjønn for fastsettelse av erstatning for grunn og ulemper.

Saksutredning:

Når det gjelder saksutredningen for øvrig, vises til vedlagte særutskrift fra kommunestyresak 74/12.

Utbygger har nå hatt en ny forhandlingsrunde slik kommunestyret ba om. Av hensyn til de grunneiere som har inngått avtale, og til fremdriften i saken, bør nå erstatningsspørsmålet avgjøres ved rettslig skjønn gjennom et ekspropriasjonsvedtak.

Rådmannens merknader:

Rådmannen viser til saksfremstillingen foran, og vil anbefale at formannskapet fatter vedtak som foreslått.

Vedlegg

- 1 Særutskrift - Grunnavståelse for bygging av gang- og sykkelvei langs Langenesveien - Bistand til tvungen avståelse



Saksframlegg

Grunnavståelse for bygging av gang- og sykkelvei langs Langenesveien - Bistand til tvungen avståelse

Utv.saknr	Utvalg	Møtedato
87/12	Formannskapet	29.08.2012
74/12	Kommunestyret	06.09.2012

Rådmannens forslag til vedtak:

For gjennomføring av reguleringsplanen av 29.09.2009 for boligfeltet "Kilenesheia", Langenes, vedtar kommunestyret i medhold av plan- og bygningslovens § 16-2 ekspropriasjon av grunn og rettigheter for anleggelse av gang- og sykkelvei langs Langenesveien fra følgende eiendommer/grunneiere:

GB	Areal m ²	Eier	Adresse
12/7	276	Dag Ø Kerlefsen	Langenesveien 381 4640 Søgne
13/1	0	Roald Langenes	Langenesveien 346 4640 Søgne (omlegg. avkjørsel)
13/24	141	Ove Pettersen	Langenesveien 356 4640 Søgne
13/27,36	162	Jorunn og Jan Arne Tønnessen, Astri Pettersen	Langenesveien 340 4640 Søgne
13/4,7	190	Asbjørn Elias Kloster	Langenesveien 332 4640 Søgne

Søgne kommune begjærer skjønn så snart som mulig for fastsettelse av erstatninger for grunn og ulemper. Det søkes Fylkesmannen i Vest-Agder om samtykke til forhåndstiltredelse av grunn.

Utgiftene forbundet med skjønnet dekkes av utbygger av boligfeltet.

Saksprotokoll i Formannskapet - 29.08.2012

Behandling:

Repr. Egeli (AP) og repr. Løchen (H) erklært inhabile pga familiære forhold. Repr. Aslaug Bakke (AP) og Repr. Oscar Lohne møtte for representantene. Til behandling forelå rådmannens forslag til vedtak:

For gjennomføring av reguleringsplanen av 29.09.2009 for boligfeltet "Kilenesheia", Langenes, vedtar kommunestyret i medhold av plan- og bygningslovens § 16-2 ekspropriasjon av grunn og rettigheter for anleggelse av gang- og sykkelvei langs Langenesveien fra følgende eiendommer/grunneiere:

GB	Areal m ²	Eier	Adresse
12/7	276	Dag Ø Kerlefsen	Langenesveien 381 4640 Søgne

13/1	0	Roald Langenes	Langenesveien 346 4640 Søgne (omlegg. avkjørsel)
13/24	141	Ove Pettersen	Langenesveien 356 4640 Søgne
13/27,36	162	Jorunn og Jan Arne Tønnessen, Astri Pettersen	Langenesveien 340 4640 Søgne
13/4,7	190	Asbjørn Elias Kloster	Langenesveien 332 4640 Søgne

Søgne kommune begjærer skjønn så snart som mulig for fastsettelse av erstatninger for grunn og ulemper. Det søkes Fylkesmannen i Vest-Agder om samtykke til forhåndstiltredelse av grunn.

Utgiftene forbundet med skjønnet dekkes av utbygger av boligfeltet.

Repr. Andresen (H) fremmet utsettelsesforslag.

Votering:

Det ble votert i følgende rekkefølge:

- Utsettelsesforslaget falt med 3 stemmer (H) mot 4 stemmer.
- Rådmannens forslag til vedtak enstemmig vedtatt.

Innstilling:

For gjennomføring av reguleringsplanen av 29.09.2009 for boligfeltet "Kilenesheia", Langenes, vedtar kommunestyret i medhold av plan- og bygningslovens § 16-2 ekspropriasjon av grunn og rettigheter for anleggelse av gang- og sykkelvei langs Langenesveien fra følgende eiendommer/grunneiere:

GB	Areal m²	Eier	Adresse
12/7	276	Dag Ø Kerlefsen	Langenesveien 381 4640 Søgne
13/1	0	Roald Langenes	Langenesveien 346 4640 Søgne (omlegg. avkjørsel)
13/24	141	Ove Pettersen	Langenesveien 356 4640 Søgne
13/27,36	162	Jorunn og Jan Arne Tønnessen, Astri Pettersen	Langenesveien 340 4640 Søgne
13/4,7	190	Asbjørn Elias Kloster	Langenesveien 332 4640 Søgne

Søgne kommune begjærer skjønn så snart som mulig for fastsettelse av erstatninger for grunn og ulemper. Det søkes Fylkesmannen i Vest-Agder om samtykke til forhåndstiltredelse av grunn.

Utgiftene forbundet med skjønnet dekkes av utbygger av boligfeltet.

Saksprotokoll i Kommunestyret - 06.09.2012

Behandling:

Repr. Egeli (AP), repr. Løchen (H) og repr. Pettersen (V) erklært inhabile pga familiære forhold, og fratradte møtet. Repr. Harald Rafoss (AP), repr. Trond Reitan (H) repr. Brytteva Moi (V) tiltrådte møtet.

Til behandling forelå formannskapetets innstilling:

For gjennomføring av reguleringsplanen av 29.09.2009 for boligfeltet "Kilenesheia", Langenes, vedtar kommunestyret i medhold av plan- og bygningslovens § 16-2 ekspropriasjon av grunn og rettigheter for anleggelse av gang- og sykkelvei langs Langenesveien fra følgende eiendommer/grunneiere:

<i>GB</i>	<i>Areal m²</i>	<i>Eier</i>	<i>Adresse</i>
12/7	276	Dag Ø Kerlefsen	Langenesveien 381 4640 Søgne
13/1	0	Roald Langenes	Langenesveien 346 4640 Søgne (omlegg. avkjørsel)
13/24	141	Ove Pettersen	Langenesveien 356 4640 Søgne
13/27,36	162	Jorunn og Jan Arne Tønnessen, Astri Pettersen	Langenesveien 340 4640 Søgne
13/4,7	190	Asbjørn Elias Kloster	Langenesveien 332 4640 Søgne

Søgne kommune begjærer skjønn så snart som mulig for fastsettelse av erstatninger for grunn og ulemper. Det søkes Fylkesmannen i Vest-Agder om samtykke til forhåndstiltredelse av grunn.

Utgiftene forbundet med skjønnet dekkes av utbygger av boligfeltet.

Brev fra Repstad Eiendom AS ble lagt på bordet i møtet. Etter at saken ble behandlet i formannskapet har det lyktes å inngå frivillig avtale med 3 av de 5 grunneierne. Med bakgrunn i dette fremmet rådmannen i møtet, nytt forslag til vedtak:

For gjennomføring av reguleringsplanen av 29.09.2009 for boligfeltet "Kilenesheia", Langenes, vedtar kommunestyret i medhold av plan- og bygningslovens § 16-2 ekspropriasjon av grunn og rettigheter for anleggelse av gang- og sykkelvei langs Langenesveien fra følgende eiendommer/grunneiere:

<i>GB</i>	<i>Areal m²</i>	<i>Eier</i>	<i>Adresse</i>
12/7	276	Dag Ø Kerlefsen	Langenesveien 381 4640 Søgne
13/24	141	Ove Pettersen	Langenesveien 356 4640 Søgne

Søgne kommune begjærer skjønn så snart som mulig for fastsettelse av erstatninger for grunn og ulemper. Det søkes Fylkesmannen i Vest-Agder om samtykke til forhåndstiltredelse av grunn.

Utgiftene forbundet med skjønnet dekkes av utbygger av boligfeltet.

Repr. Kjelland Larsen (AP) fremmet utsettelsesforslag:

- 1. Saken utsettes for at partene kan gå i forhandlinger. Frist for å få til en avtale settes til 14.09.12.*
- 2. Kommunestyret delegerer til formannskapet å ta endelig avgjørelse i saken.*

Repr. fremmet et felles tillegg til rådmannens forslag, på vegne av alle partiene i kommunestyret:

Votering:

Det ble votert i følgende rekkefølge:

- AP sitt utsettelsesforslag, punkt 1 enstemmig vedtatt
- AP sitt utsettelsesforslag, punkt 2 vedtatt med 23 stemmer mot 4 stemmer (SV, SP, FRP (2 – Rinden og Daland))

Rådmannens forslag ble dermed ikke votert over

Vedtak:

- 1. Saken utsettes for at partene kan gå i forhandlinger. Frist for å få til en avtale settes til 14.09.12.*
- 2. Kommunestyret delegerer til formannskapet å ta endelig avgjørelse i saken.*

Bakgrunn for saken:

I forbindelse med utbyggingen av Kilenesheia felt B 2-4 og B6-9 på Langenes har kommunen inngått en utbyggingsavtale med Repstad Eiendom AS som utbygger. Utbygger er bl.a. pålagt å opparbeide gang- og sykkelvei fra kryss for nytt boligfelt B1-B9 og vestover til eksisterende gang-/sykkelvei på Langenes. Kommunen på sin side har forpliktet seg til å bistå med tvungen avståelse *dersom frivillig grunnavståelse for gang- og sykkelsti ikke lar seg gjennomføre*.

Etter å ha gjennomført orienteringsmøte og forhandlet med berørte grunneiere, herunder undersøkt ønsker fra grunneiere mulige endringer/tilpasninger med Statens vegvesen, tilskrev utbygger kommunen ved brev av 24.02.12 og ba om bistand til tvungen avståelse fra 8 grunneiere som det ikke hadde vært mulig å oppnå en minnelig avtale med. Som vedlegg til brevet fulgte korrespondanse o.l. som dokumenterte forskjellen mellom "krav" og "tilbud".

De 8 grunneierne ble 20.03.12 tilskrevet og gjort oppmerksom på henvendelsen fra utbygger samtidig som de ble gitt anledning til å uttale seg til spørsmålet om ekspropriasjon og til spørsmålet om forhåndstiltredelse. Grunneierne ble videre oppfordret til å ta stilling til og de kunne akseptere å overlate erstatningsspørsmålet til et frivillig skjønn som ville følge de samme reglene som for ekspropriasjonsskjønn.

Henvendelsen resulterte i ytterligere forhandlingsmøter (30/3, 16/4, 19/6 2012) mellom utbygger og representanter for de 8 grunneierne. Saksbehandler har deltatt som observatør på møtene. I tillegg har utbygger og grunneiere hatt separat kontakt. Dette har resultert i at ytterligere 3 grunneiere har inngått frivillig avtale med utbygger. Det er ikke kommet konkrete uttalelser til spørsmålet om ekspropriasjon og forhåndstiltredelse.

Ved brev av 16.08.12 ber utbygger om at kommunen vedtar ekspropriasjon av grunn og rettigheter for følgende eiendommer:

GB	Areal m ²	Eier	Adresse
12/7	276	Dag Ø Kerlefsen	Langenesveien 381 4640 Søgne
13/1	0	Roald Langenes	Langenesveien 346 4640 Søgne (omlegging av avkjørsel)
13/24	141	Ove Pettersen	Langenesveien 356 4640 Søgne
13/27,36	162	Jorunn og Jan Arne Tønnessen, Astri Pettersen	Langenesveien 340 4640 Søgne
13/4,7	190	Asbjørn Elias Kloster	Langenesveien 332 4640 Søgne

Hovedgrunnen til at det ikke er oppnådd enighet er

- et generelt krav fra grunneierne om natursteinsmurer også hvor høydeforskjellene er mindre enn 1 meter
- et krav om ulempeerstatning på kr 850 pr m² for inntil 50 m² avståelse og kr 600 pr m² for arealer ut over 50 m².

Utbygger mener i utgangspunktet at terrengetilpasningen må følge vegvesenets normaler og at ulempeerstatninger må avgjøres individuelt for hver enkelt eiendom og ikke i form av en fast m²-pris.

Saksutredning:

Det er et gjennomgående prinsipp i erstatningsretten at det er det individuelle tap som skal erstattes og at erstatningene da må vurderes ut fra hva den enkelte eiendom må tåle av eiendomsinngrep og ulemper. Det vil lett kunne føre til ulikheter dersom erstatningen fastsettes uten hensyntagen til de faktiske inngrep på eiendommen. Utbygger har kommet til enighet om erstatningen med et klart flertall av berørte grunneiere, og det vil derfor ikke være rimelig at de siste grunneierne skal "presse fram" andre betingelser for seg. En vil derfor anbefale at kommunestyret vedtar ekspropriasjon av grunn og rettigheter slik at utbygger kan oppfylle rekkefølgekravet i reguleringsbestemmelsene og utbyggingsavtalen til trafiksikkerhetstiltak (gang- og sykkelsti) langs Langenesveien.

Rådmannens merknader:

Rådmannen viser til saksframstilling foran og vil anbefale at kommunestyret fatter vedtak om ekspropriasjon som foreslått.

Vedlegg

- 1 Gang og sykkelvei Langenes - Kopi av brev fra Repstad Eiendom til grunneierne
- 2 Bistand til tvungen avståelse - Gang og sykkevei - Langenes