



Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Formannskapet		
Kommunestyret		

Utbygging Kvislabakken barnehage - grunnerverv - ekspropriasjon av del av gnr. 84 bnr. 33

Rådmannens forslag til innstilling:

1. Med hjemmel i plan- og bygningsloven 27. juni 2008 nr. 71 § 16-2 vedtar Stjørdal kommunestyre å ekspropriere grunn fra gnr. 84 bnr. 33 i Stjørdal for utbygging av Kvislabakken barnehage jfr. stadfestet reguleringsplan.
2. Rådmannen gis fullmakt til å inngå minnelig erstatningsavtale og til å ta juridiske skritt som er nødvendig for sakens gjennomføring, herunder begjære skjønn for Inntrøndelag tingrett til fastsetting av erstatning.

Til formannskapet:

1. Reguleringsplankart for Kvislabakken barnehage.
2. Arealoversikt.
3. Opprinnelig ekspropriasjonssak F.sak 2/10 dat. 28/1-2010.
4. Fylkesmannens endelige klagevedtak dat. 14/9-2011.
5. Vegskjønn ny E6 dat. 29/9-2011 (utdrag mhp 84/33).

Til kommunestyret:

1. Reguleringsplan for Kvislabakken barnehage vedtatt 23/10-2008.
2. Arealoversikt.
3. Opprinnelig ekspropriasjonssak F.sak 2/10 den 28/1-2010.
4. Fylkesmannens endelige klagevedtak 14/9-2011.
5. Vegskjønn dat. 29/9-2011 (utdrag mhp 84/33).

Saksopplysninger

Historikk

Rådmannen v/Etat Teknisk Drift, Enhet Eiendom, har siden høsten 2009 vært i forhandlinger med grunneierne Ada Hjelseng og Jan Kleven om erverv av grunn til utbygging av Kvislabakken barnehage. Reguleringsplanen ble vedtatt av kommunestyret 23/10-2008 (sak 103/08), planen ble ikke påklaget og ble stadfestet.

Forhandlingene skjedde først med Tormod Salberg (Forr-Bo as) på grunneiernes vegne. Kommunen søkte bistand hos Arntzen de Besche Advokatfirma Trondheim AS ved advokat John Egil Bergem. Høsten 2009 la kommunen fram utkast til frivillig avtale, alternativt en løsning med avtale om tiltredelse og avståelse av nødvendig areal, samt bestemmelse om at erstatningen fastsettes ved rettslig skjønn dersom det ikke oppnås enighet. Det lyktes ikke å få aksept på noen av de foreslåtte løsningene, og ekspropriasjonssak ble behandlet av Formannskapet som sak 2/10 den 28/1-10. I Kommunestyrets møte 25/3-10 (sak 21/10) ble saken utsatt fordi grunneierne da ved advokat Thomas Lidal Jamne (Pretor advokat as) hadde levert klage på saksbehandlingen i reguleringsplanprosessen.

Klagebehandling

Etter å ha innrømmet saksbehandlingsfeil (manglende varsling) og foretatt retting, vedtok kommunestyret 30/9-2010 (sak 82/10) å opprettholde gjeldende plan. Vedtaket ble påklaget, men avvist i komite plan og deretter sendt fylkesmannen for endelig klagebehandling. Også fylkesmannen avviste klagen i vedtak den 14/9-2011:

Stjørdal kommunes vedtak av 30.09.2010, sak 82/10, om å opprettholde reguleringsplan for Kvislabakken barnehage vedtatt 23.10.2008, sak 103/08, stadfestes. Fylkesmannens vedtak er endelig og kan ikke påklages videre i forvaltningen, jfr. fvl. § 28.

Vegvesenets skjønn

Barnehagens utbyggingsområde grenser inn til reguleringsplanen for ny E6. Statens vegvesen har i 2010 gjennomført skjønn for ervervet som bl.a. omfatter del 84/33. Det var meningen å innlemme kommunens grunnerv i vegskjønnen, men det ble ikke mulig siden reguleringsplanen var påklagd (manglende ekspropriasjonshjemmel).

Den 29/9-2011 avhjemlet Inntrøndelag tingrett skjønnsaken, som for 84/33 resulterte i 19 kr/kvm (samt en del andre erstatningsposter uten relevans for det kommunale ervervet). Vegvesenet (og antakelig grunneierne) har anket resultatet til overskjønn. Grunneiernes ønske om en langt høyere tomteverdi er lite sannsynlig. Det antas mer åpent om vegvesenet når fram med sitt syn om salgsverdi på maksimalt/ca 10 kr/kvm for leiejord.

Gjenopptatt forhandling

På bakgrunn av avvist planklage og avhjemlet skjønn tok kommunen kontakt med grunneierne ved adv. Jamne 9/11-2011 med spørsmål om ikke forhandlingene kunne gjenopptas. Årsskiftet ble satt som frist for enighet dersom ekspropriasjon skulle unngås. Trossurring ble initiativet ikke fulgt opp, og ekspropriasjonssaken fra 2009 er derfor revidert og legges fram til ny behandling. Den 4/1-2012 gav adv. Jamne tilbakemelding om at partene er villige til å forhandle om arbeidstillatelse. Avtaleforslag er under utarbeidelse, men positiv vilje garanterer ikke at enighet oppnås, og ekspropriasjon forberedes parallelt.

Vurdering

Alle formelle krav for gjennomføring av ekspropriasjon er oppfylt, herunder forsøkt forhandling.

Vedtak om ekspropriasjon er nødvendig for å sikre kommunen nødvendig framdrift i utbyggingsprosjektet som har byggestart til våren. Uten vedtak og innsendt skjønnsbegjæring har ikke kommunen anledning til å søke fylkesmannen om tillatelse til å tiltre (ta i bruk) arealet før skjønnsak er avsluttet.

Ettersom reguleringsspørsmålet er tilbakelagt dreier saken seg kun om erstatningens størrelse. En skjønnsak sikrer at dette blir vurdert og utmålt etter prinsippene i ekspropriasjons-erstatningsloven. For kommunen som en stor lokal utbygger er det viktig å opptre korrekt og yte alle berørte lik behandling etter lovens regler. I minnelig sammenheng er det sedvane å yte erstatning i øvre del av et eventuelt prisspenn, dog uten at man som offentlig virksomhet virker prisdrivende. I skjønnsammenheng kan minnelige tilbud bli frafalt og det foretas vanligvis en noe mer spisset vurdering fordi skjønnsresultat ofte påberopes i senere saker.