



Saksframlegg

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>
	Formannskap	

Saksbehandler: Elizabeth Jane Ramsø Brødreskift

Arkivsak: 2019/6800

Dato: 29.10.2019

Ekspropriasjon av gnr. 314, bnr. 247, gnr. 314, bnr 351 og gnr. 314, bnr. 352 for gjennomføring av reguleringsplan for videregående skole

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Indre Fosen kommune vedtar ekspropriasjon av eiendommen gnr. 314, bnr. 247, gnr 314, gnr 351 og gnr 314, bnr 352 for gjennomføring av reguleringsplan for videregående skole i Indre Fosen, planid. 50542018003. Hjemmel for vedtaket er plan- og bygningsloven § 16-2. 1. ledd.
2. En klage over vedtaket skal ikke gis oppsettende virkning.
3. Kommunedirektøren gis fullmakt til å søke Fylkesmannen i Trøndelag om forhåndstiltredelse av eiendommen når skjønn er begjært, jf. oregningsloven § 25.

Saksutredning

Viser til sak 51/19 *Delegering av myndighet fra kommunestyret til formannskapet til gjennomføring av reguleringsplan for tomt til videregående skole i Vanvikan* behandlet av kommunestyret 27.08.2019 der vedtaket ble følgende:

1. *Kommunestyret gir formannskapet fullmakt til å fatte vedtak om ekspropriasjon til gjennomføring av reguleringsplan for tomt til videregående skole i Vanvikan.*
2. *Hjemmel for vedtaket er plan- og bygningsloven § 16-2 (Ekspropriasjon til gjennomføring av reguleringsplan) og delegasjonsreglement for Indre Fosen kommune pkt 2.2, strekpunkt tre (forhold hvor særlov forutsetter at kommunestyret selv gjør vedtak).*

Hjemmelshaver til eiendommene gnr. 314, bnr. 247, gnr 314, gnr 351 og gnr 314, bnr 352 er Stranda Fjordsenter AS. Ved brev datert 05.09.2019 (ekspedert ut 12.09) sendte Indre Fosen kommune forhåndsvarsel om ekspropriasjonsvedtak til grunneier v/styreleder Dagfinn Kasseth.

Indre Fosen kommune har inngått avtale med Trøndelag Fylkeskommune om etablering av videregående skole i Vanvikan. En del av denne avtalen er at kommunen skal stille tomt til disposisjon for skolen, ferdig regulert for formålet.

Reguleringsplan for videregående skole ble vedtatt av Indre Fosen kommunestyre 27.08.2019, sak 49/19. Planen ble kunngjort 09.09.2019. Klagefristen utløp 30.09.2019. Innen utløpet av klagefristen hadde det kommet inn én klage, fra Stranda Fjordsenter.

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for bygging av ny videregående skole med mulighet for utvidelse gjennom flere byggetrinn. Arealet innenfor plangrensen er regulert til *Bebyggelse og anlegg (Offentlig tjenesteyting), Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur og Bruk og vern av sjø og vassdrag*.

De tre eiendommene som foreslås ekspropriet dekker deler av områdene BOP 1-4 som i henhold til planen skal benyttes til undervisningsformål/videregående skole og idrettsformål med tilhørende bebyggelse, uteanlegg og trafikkareal (§ 4 i bestemmelsene til planen).

Arealet som kommunen ønsker å erverve fordeler seg slik:

Gnr 314, bnr 247:	2 304,0 M2
Gnr 314, bnr 351:	1 156,2 M2
Gnr 314, bnr 352:	231,4 M2 (to parseller: 162,9 + 68,5m2)

Hva angår gnr 314, bnr 352 er forholdet at Leksvik kommune har inngått avtale med Stranda Fjordsenter AS om å erverve arealet som atkomst frem til moloen. I forlengelsen av avtalen ble det avholdt oppmålingsforretning i 2017 og det ble skrevet et skjøte hvor det ble forutsatt at parsellen skulle få bnr 349, som på denne tiden var neste ledige bruksnummer under gnr. 314. Oppgjør av kjøpesummen ble foretatt i desember 2017.

Fordi området var omfattet av en jordskiftesak måtte jordskifteretten gi samtykke til at fradelingen kunne gjennomføres. Dette samtykket ble ikke gitt før det hadde gått lang tid. I mellomtiden har det blitt fradelt en annen parsell fra eiendommen som ble gitt bnr 349 – og det foreliggende skjøtet kan derfor ikke benyttes.

Stranda Fjordsenter AS er kontaktet for å bekrefte at Indre Fosen kommune er rette eier av parsellen. Som en formalitet medtas gnr 314, bnr 352 i saken, i påvente av at signering og tinglysing av nytt skjøte faktisk gjennomføres.

Hva angår gnr 314, bnr 247 er denne bebygget med et kombinert nærings-/boligbygg i to etasjer + kjeller med en grunnflate på ca 900 m2. Det er etablert leiligheter i den ene etasjen uten nødvendige tillatelser, og kommunen er kjent med at det foregår utleie av disse. Kommunen hadde ulovlighetsoppfølging av dette i 2017 og søknad om rammetillatelse ble så levert. For 2. etasje ble det den 06.02.2018 gitt rammetillatelse for bruksendring fra næringsformål til boligformål. Brukstillatelse av etasjen til boligformål forutsetter at det først gis igangsettingstillatelse for byggetiltak (dvs. ettergodkjenning) og at det fremlegges kontrollerklæringer fra de ansvarlige hva angår utførte arbeider, samt sluttkontroll. Pr i dag foreligger ikke brukstillatelse, og det er heller ikke mottatt søknad om dette. Leilighetene har da status som ulovlig bruk og leietaker Fosen Namsos Sjø har bekreftet at de ønsker seg ut av sitt leieforhold.

Gnr 314, bnr 351 er et areal som i dag benyttes til trafikk/parkering. Arealet ble i sin tid opparbeidet av daværende Leksvik kommune i samarbeid med andre aktører.

Alle de tre eiendommene omfattes i sin helhet av saken. Dersom eiendommens grenser går ut i sjøen omfattes eiendomsretten så langt den rekker utover.

Indre Fosen kommune har over lang tid forsøkt å finne en minnelig løsning om avståelse, senest i et møte 26.10.2019, men det har så langt ikke lyktes. Anstrengelsene vil fortsette også etter at et vedtak er fattet – og frem til saken er endelig avsluttet ved et rettslig skjønn.

Kommunen sendte ut forhåndsvarsel om ekspropriasjon 12.09.2019. Frist for bemerkning utløp 26.09.2019. Bemerkning til forhåndsvarselet er pr dato ikke mottatt.

Grunneiers klage på reguleringsplan:

Grunneier har innen klagefristens utløp levert klage på Kommunestyrets planvedtak av 28.08.2019, sak 49/19, og samtidig bedt om oppsettende virkning. Klagen ble behandlet i Arealutvalget 29.10.2019, sak 55/19 *Reguleringsplan for tomt til videregående skole i Vanvikan – klage*, med følgende vedtak:

1. *Indre Fosen kommunestyre finner ikke grunn til å ta klagen fra Advokatfirmaet Nidaros p.v.a. Stranda Fjordsenter til følge.*
2. *I henhold til plan- og bygningsloven § 12-12, jf § 1-9 sendes klagen til Fylkesmannen i Trøndelag for avgjørelse.*
3. *Det gis ikke utsatt iverksetting for den vedtatte reguleringsplanen eller for de delene av planen som gjelder gbnr 314/351.*

Klagen baseres hovedsakelig på antagelser om at gnr 314, bnr 351 ikke vil brukes til skoleformål dersom planlagt gjenfylling av småbåthavna helt eller delvis bortfaller. Til dette svarer kommunen at bnr. 351 er i all hovedsak regulert til o_BOP4 torg og sambruksfunksjoner, noe som det vil være behov for uansett grad av utfylling i småbåthavna. Behovet og bruken av bnr. 51 ikke er avhengig av om og i hvilken grad utfylling av småbåthavna vil gjennomføres og kommunen ser da ikke grunn til verken å ta klagen til følge eller gi oppsettende virkning.

For grundigere redegjørelse vises til dokumentene i saken for Arealutvalget.

Rettslig utgangspunkt:

Plan- og bygningsloven (pbl.) § 16-2 1. ledd gir kommunestyret kompetanse til å foreta ekspropriasjon til gjennomføring av reguleringsplan. Kommunestyret kan delegere den kompetanse som følger av pbl § 16-2, 1. ledd.

Ekspropriasjon kan bare foretas der inngrepet er «*tvillaust meir til gagn enn skade*», og ekspropriasjonsinngrepet må ikke gå lenger enn det som trengs for å realisere formålet, jf. oreigningsloven § 30, jf. § 2.

Når det står hus på den eiendommen som vurderes ekspropriet stilles ytterligere krav til vurderingen. Oreigningsloven § 7 lyder:

Står det hus på grunnen eller anna som har fast tilknytning til grunnen og er viktig for eigaren, bør vedtak om eller samtykke til oreigningsinngrep berre gjerast eller gjevast når det ikkje kan finnast annan tenleg grunn eller når føremonene med at nett den eignedomen vert teken, er så mykje større at det må vera avgjerande. Det same gjeld om dyrka jord og dyrkingsjord.

Vurdering:

I dette tilfellet foreligger en helt ny reguleringsplan hvor det legges til rette for å etablere ny videregående skole i Vanvikan. Det legges her til grunn at hensynene bak og målsetningen med planen, og de avveininger som er foretatt fortsatt står fast – og at det derfor er «*tvillaust meir til gagn enn skade*» å ekspropriere eiendommene. Etter kommunedirektørens syn er det samtidig klart at den bebygde eiendommen gnr 314, bnr 247 må berøres av etableringen og at fordelene som oppnås ved det er avgjørende. Plasseringen av ny videregående skole og lokaliseringen i Vanvikan er vurdert ut ifra et helhetsperspektiv. Slik saken ligger an er det nødvendig å fatte vedtak om ekspropriasjon dersom den videregående skolen skal realiseres i Vanvikan.

Det følger av oreigningsloven § 12, 2. ledd at partene skal oppfordres til å forsøke å komme til en minnelig løsning før ekspropriasjon iverksettes. Indre Fosen kommune har forsøkt å komme til en minnelig løsning med grunneier, uten at en så langt har lyktes med dette. Grunneierne har framsatt krav som etter kommunedirektørens vurdering ligger langt over det er som ellers er vanlig ved avståelse av lignende eiendom, og som går ut over «*full erstatning*», jfr grunnloven § 105.

Kommunedirektørens vurdering er at det er klart at fordelene ved en ekspropriasjon vil være større enn de samlede ulempene inngrepet vil medføre, slik at kravet om interesseovervekt i oreigningsloven § 2, 2. ledd og § 7 er oppfylt. Kommunedirektøren foreslår derfor at formannskapet vedtar ekspropriasjon av arealet.

Forhåndstiltredelse:

Dersom formannskapet vedtar ekspropriasjon, må kommunen begjære skjønn for tingretten innen ett år for å få fastsatt erstatning for ekspropriasjonsinngrepet. Ved ekspropriasjon er utgangspunktet at arealet ikke kan tas i bruk før skjønn er gjennomført. Det er sannsynlig at det vil kunne foreligge en avgjørelse om skjønn fra tingretten tidligst i første halvdel av 2020. Dersom skjønnet ankes, vil det ta lengre tid før avgjørelsen blir rettskraftig.

I oreigningsloven § 25, 1. ledd er det åpnet for at Fylkesmannen kan samtykke til at ekspropriasjonsinngrepet iverksettes før det foreligger et rettskraftig skjønn. Kommunedirektøren ber om at formannskapet kommunestyret gir kommunedirektøren fullmakt til å om nødvendig søke om slik forhåndstiltredelse etter at skjønn er begjært. Den underliggende avtalen med Trøndelag Fylkeskommune om etablering og bygging av skolen forutsetter at nødvendig tomt skal stilles til fylkeskommunens disposisjon innen 31.12.2019. Byggestart forutsettes umiddelbart deretter.

Klage.

Det følger av oreigningsloven § 5, 2. ledd at

Klage over vedtak som er gjort etter fullmakt etter første leden har utsetjande verknad, om ikkje underinstansen eller overinstansen gjer vedtak om noko anna. Slikt vedtak kan berre gjerast i serlege høve om det kjem til å føra til urimeleg hefte om klaga skulle ha utsetjande verknad.

Det samme gjelder for vedtak fattet med hjemmel i pbl § 16-2.

Etter kommunedirektørens vurdering foreligger et «*særleg høve*» her i og med at det er tale om en stor utbygging som skal tilgodese en rekke elever i videregående skole og hvor det er særlig om å gjøre å holde planlagt fremdrift.

Kommunedirektøren tilrår at det fattes vedtak om at en eventuell klage ikke skal ha oppsettende virkning, dvs. at prosessen kan føres videre selv om det skulle komme en klage.

En beslutning om å gi kommunedirektøren fullmakt til å søke om forhåndstiltredelse er ikke et enkeltvedtak som kan påklages. Det samme gjelder en eventuell beslutning om å sende søknad. Det vil være Fylkesmannens eventuelle vedtak som kan påklages.

Konklusjon:

Kommunedirektøren tilrår at formannskapet vedtar ekspropriasjon av arealet, at en klage over vedtaket ikke skal ha oppsettende virkning og at kommunedirektøren gis fullmakt til å søke Fylkesmannen om forhåndstiltredelse.

Vedlegg

- 1 Reguleringsplan for videregående skole i Indre Fosen
- 2 Kartutsnitt over eiendommene gnr. 314, bnr. 247, gnr 314, bnr 351 og gnr 314, bnr 352
- 3 Reguleringsplankartet med eiendommene inntegnet
- 4 Forhåndsvarsel om ekspropriasjonsvedtak, 05.09.2019
- 5 Saksframlegg til Arealutvalget i klagesak 29.10.2019, sak 55/19