

SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Utvalg for strategi og drift	
	Kommunestyret	

SØKNAD OM EKSPROPRIASJON

SØKNAD OM EKSPROPRIASJON

Kommunedirektørens innstilling

Ørland kommune søker om Statsforvalteren i Trøndelag om ekspropriasjon av 1/14 del av eiendommen gnr 174 bnr 323 i Uthaug havn.

Kommunedirektøren gis fullmakt til å søke om forhåndstiltredelse, jfr oreigningslova § 25.

Sakens bakgrunn og innhold

Innledning - historikk

Denne saken skriver seg fra 1992 da reguleringsplanen for Uthaug ble vedtatt. Som en del av planene om utvikling i havna ble det arbeidet med å erverve grunn. Grunnen i havna var den gang eid av «Breidablikk sameie» og den aktuelle parsellen lå under gnr. 74 bnr. 22. Sameiet besto av 14 eiere som eide en lik andel hver. En av sameierne var Jane Lund Hoff.

13 av sameierne inngikk frivillig avtale med kommunen om avståelse (den ene først etter at skjønnssak var påbegynt), men det var ikke mulig å få til en frivillig løsning med Jane Lund Hoff. Det ble derfor igangsatt en ekspropriasjonssak. Skjønn til fastsetting av verdien/erstatningen ble gjennomført for Fosen tingrett, men Lund Hoff begjærte overskjønn for Frostating lagmannsrett. Lagmannsretten fastsatte den 12.11.98 erstatning for andelen til kr 33.000.

Den aktuelle parsellen ble så fradelt og gitt gnr 74, bnr 323 (nå: 174/323). Med alle de andre eierne/selgerne ble det ordnet med overskjøting slik at hjemmelen til den enkelte andel ble overført til Ørland kommune. For den 14. ble dette ikke bragt i orden den gangen og Jane Lund Hoff (hennes dødsbo) står i dag fortsatt som hjemmelshaver til 1/14 av eiendommen gnr 174, bnr 323. Ørland kommune er hjemmelshaver til de øvrige 13/14.

Kommunen har undersøkt i sine arkiver og finner ikke noe om hjemmelsovergang/overskjøting av denne andelen den gang. Siden bankforbindelsen ikke beholder informasjon om transaksjoner fra denne tiden kan kommunen heller ikke dokumentere at kjøpesummen ble betalt til Lund Hoff.

Regelen i ekspropriasjonssaker er slik at den som eksproprierer kan kreve å få eiendommen overskjøttet til seg mot å betale vederlaget (skjønnsprosessloven § 53). Men; senere enn ett år

etter at skjønnnet er gjennomført kan eksproprianten ikke tvinge seg igjennom (skjønnsprosessloven § 57). Dersom betalingen tilbys mer enn ett år fra skjønnnet er gjennomført kan eieren således med full rett nekte å overskjøte eiendommen/andelen. I et slikt tilfelle må det gjennomføres en ny ekspropriasjonssak dersom eiendomsretten skal erverves. I dette tilfellet ser det ut til at det ikke ble ordnet opp i hjemmelsoverføringen.

Før det besluttet å søke om ekspropriasjon må man forsøke å finne en minnelig løsning gjennom forhandlinger med den det gjelder. Etter at forholdet rundt eierandelen ble oppdaget er det i lang tid forsøkt å finne en avtalt løsning. Først med Jane Lund Hoff selv (ved verge) hvor man kom til enighet. Jane Lund Hoff avgikk ved døden mens man ventet på godkjenning fra fylkesmannen. Det har også vært betydelig kontakt med hennes arvinger om en minnelig løsning, med det har dessverre vist seg nytteløst. En ny ekspropriasjonssak er derfor nødvendig dersom kommunen skal bli eier av eiendommen alene.

Søknad om ekspropriasjon

Dersom det foreligger en reguleringsplan som ikke er eldre enn 10 år kan kommunen selv fatte vedtak om ekspropriasjon i en slik sak, jfr. pbl § 16-2. 1. ledd. I andre tilfeller treffes vedtaket med hjemmel i oreigningsloven § 2 av Statsforvalteren etter søknad fra kommunen. Gjeldende plan er 28 år gammel og i dette tilfellet må det derfor sendes søknad om ekspropriasjon til Statsforvalteren.

I Oreigningsloven § 2 er det listet opp forskjellige formål som kan gi hjemmel for ekspropriasjon. I dette tilfellet ligger formål nr. 28 nærmest, nemlig: *Fiske, fangst av sjødyr, akvakultur og verksemd i samband med slikt, medrekna undervisning, forskning og utvikling.* Det vises til omtalen under pkt. 3.1 nedenfor.

En beslutning om å søke Statsforvalteren om ekspropriasjon er ikke et vedtak som kan påklages, kun en beslutning om å gå ett skritt videre med saken. Saken som sådan vil imidlertid lede til at Statsforvalteren til slutt fatter et enkeltvedtak og derfor er medeier varslet (forhåndsvarsel) om denne saken.

Søknad om forhåndstiltredelse

Utgangspunktet ved ekspropriasjon er at eiendommen ikke kan tiltres før skjønn er gjennomført. Å gjennomføre en skjønnsak kan ta svært lang tid og vil kunne forsinke utviklingen av området. Etter søknad kan Statsforvalteren gi tillatelse til at eiendommen tiltres tidligere. Dette følger av oreigningslova § 25. I denne saken kan det bli behov for å tiltre eiendommen før skjønn er gjennomført og det foreslås at kommunedirektøren gis fullmakt til å søke om forhåndstiltredelse dersom dette viser seg nødvendig.

Forhåndsvarsel

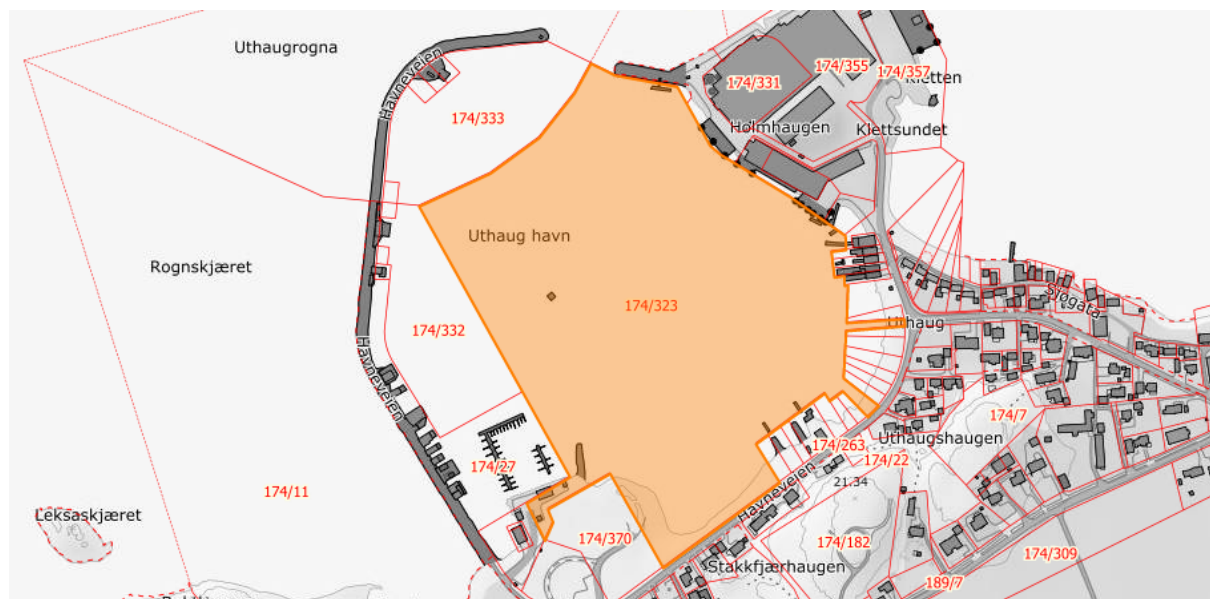
Forhåndsvarsel ble sendt Lund`s arvinger den 10.02 pr epost brev med oppfordring om å uttale seg innen 02.03. Innen utløpet av fristen har det kommet inn bemerkninger fra advokat Odd Walter Moi som representerer arvingene. Bemerkningene kommenteres nedenfor.

Arealet og behovet for å stå som eier alene.

I en søknad om ekspropriasjon må det angis hva arealet skal nyttes til. Det må også gjøres rede for hvorfor kommunen mener det er nødvendig å stå som eier av arealet alene.

Arealet i dag og planlagt fremtidig bruk

Dette er eiendommen gnr 174, bnr 323:



Areal: 123 097, 1 m2. Eiendommens areal består for det meste av sjøgrunn (66%), en del fjæregrunn (29%) og en liten del fast grunn (5%). Stordelen av området har derfor i dag en lav verdi. Ørland kommune har lenge hatt planer om å utvikle Uthaug havn ved å foreta en utfylling i sjø; dette var også bakgrunnen for den opprinnelige ekspropriasjonen.

Utsnitt fra gjeldende reguleringsplan – som var grunnlaget for ekspropriasjon på -90 tallet:



Kvantumet landet fisk i Ørland kommune gjør kommunen til fylkets desidert største fiskerikommune (kvantum ilandført). Landingene i Ørland utgjorde i 2017 vel 82 prosent av totale volum ilandført i Trøndelag. En betydelig andel av fisken landes og foredles i Uthaug havn, men kapasiteten på Uthaug er for liten.

Det er flere sentrale bedrifter i Ørland kommune som avventer etableringer og utvidelse av sin virksomhet i tilknytning til Uthaug havn. Ørland kommune ønsker å legge til rette for at disse skal kunne realisere sine planer så fort som mulig.

Med tanke på utfylling i havna har man funnet en løsning som vurderes som realistisk og regningssvarende. Pga. støy fra kampfly blir et havnenært boligområde fraflyttet. Ørland kommune har forkjøpsrett på disse boligtomtene og har planer om å bl.a. benytte steinmasser som ligger under tomtene til å foreta en utfylling i fjæra. Etter at utfylling er gjort, og infrastruktur er kommet på plass, vil bedrifter innen blå næring kunne etablere seg her og tilføre kommunen verdiskaping og arbeidsplasser.

Målsetningen er:

- Videreutvikle Uthaug havn som Trøndelag fylkes største havn for ilandføring av fanget fisk.
- Etablere nye næringsarealer og ny fiskerihavn for å tilrettelegge for økt aktivitet og kapasitet.
- Mulig investering: 15 – 20 mill. kr.

Ørland kommune er i ferd med å planlegge utbygging av Uthaug havn. Kommunen ønsker å utvikle en samlet plan for utbygging, videre utvikling og bruk av havneanleggene og næringsarealene på Uthaug.

Dette omfatter så langt følgende tiltak:

- Utarbeide planer detaljplaner for selve kai/havneanleggene/næringsarealene.
- Starte arbeid med reguleringsplaner for områdene i dialog med brukere, innbyggere og andre interessenter.
- Utarbeide anbudsdokumenter for utfyllinger, kaibygging, infrastruktur etc.
- Gjennomføre anbudsrunder og kontraktinngåelser.
- Byggesøknader, oppstarttillatelser etc.
- Gjennomføre utbygginger.

Kommunens målsetning er forankret i sak om Skipsleia næringspark Uthaug hvor kommunestyret den 29.08.2019 fattet følgende vedtak:

Ørland kommunestyre vedtar oppstart av arbeidet med Skipsleia næringspark Uthaug og bevilger inntil kr 15.000.000. Midlene finansieres ved låneopptak. Bevilgningen innbefatter opparbeidelseskostnader og kjøp av areal.

Intensjonsavtale utarbeides.

Rettslige begrensninger i et sameie

Eiendommen gnr 74, bnr 263 ble ervervet av Ørland kommune for å sikre hånd om utviklingen av Uthaug havn. Det forhold at kommunen i dag eier bare 13/14 av eiendommen. og 1/14 eies av andre, innebærer at det foreligger et tingsrettslig sameie. Det foreligger ingen avtale mellom eierne om disponering av eiendommen og forholdet mellom sameierne reguleres derfor av sameieloven (lov om sameie, LOV-1965-06-18-6). Denne loven inneholder bestemmelser om bruk og disponering av eiendommer som flere eier sammen, og bestemmelser om flertallsvedtak mv.

Sameielovens hovedregel er at ordinære bestemmelser om drift og forvaltning av et sameie skal fattes ved flertallsvedtak – i forhold til hvor mye den enkelte eier i eiendommen (§ 4, 1. ledd). Mht. den alminnelige «drift» av eiendommen vil det derfor være Ørland kommune som bestemmer gjennom sitt flertall

Hvor langt flertallets rådighet strekker seg, og om det for eksempel omfatter beslutning om oppfylling/planering og etablering av kommunaltekniske anlegg kan imidlertid bli gjenstand for

uенighet og tvist eierne i mellom. Slike flertallsvedtak må nemlig samsvare med «...*det sameigetingen er etla eller skikka til*», jfr sameieloven § 4.

Vedtak om salg og utleie av hele eller deler av eiendommen krever enstemmighet (§ 4, 2. ledd). Et krav om enstemmighet innebærer at Ørland kommune ikke vil stå fritt ved utnyttning av eiendommen, all den tid den eier som kun eier 1/14 av eiendommen vil kunne nedlegge veto/sperre for en beslutning om salg eller utleie. Det betyr at et beskjedent mindretall kan forhindre en utvikling i Uthaug havn som Ørland kommune ønsker å legge til rette for.

Oppsummert vil begrensningen i lov om sameie legge klare beskrankninger for kommunens rådighet over eiendommen, beskrankninger som vil kunne få betydelig innflytelse på utviklingen av havna.

Folkehelsevurdering

Saken handler om å sikre ørland kommune muligheter til å foreta en fremtidsrettet utvikling av Uthaug havn, samtidig som det ordnes opp i forhold som har ligget uavklart over relativt lang tid.

Eiendommen ligger i gul og rød støysone for avgangstraseer for jagerfly og har på grunn av dette en del begrensninger i hva arealene kan benytte til.

Det er fullt mulig å utvikle eiendommen til næringsarealer, noe som vil kunne gi en positiv utvikling og næringsaktivitet på Uthaug.

For Ørland kommune vil dette medføre større verdiskaping og flere arbeidsplasser, og dermed ha en positiv innvirkning på folkehelsen.

Forhåndsvarsling

Det ble den 10.02. sendt forhåndsvarsel til hjemmelshavers arvinger som nå eier eiendommen. Etter noe utsettelse av fristen innkom svar fra advokat Odd Walter Moi den 09.03.2021.

Moi er ikke enig i at vilkårene i orl § 2 er oppfylt, og han anfører at det ikke er *tvillaust* at ekspropriasjon vil være til mer gagn enn skade. Han anfører at det ikke er gjort tilstrekkelige avveininger av fordelene for kommunen, opp imot ulempene for dem det gjelder.

Videre anfører advokat Moi at det ikke er gjort rede for konkrete utviklingsplaner og hvordan disse planene vil bli hemmet dersom eierandelen ikke eksproprieres.

Moi peker også på at eiendommen (andelen) har vært i familiens eie i en årrekke og ved en ekspropriasjon vil de bli fratatt muligheten til å eie og delta i utviklingen av eiendommen på vanlig måte.

Avslutningsvis anfører advokat Moi at det ikke er vurdert alternative områder for utvikling, for eksempel tidligere boligområder i nærheten. Manglende utredning av alternativer ikke i samsvar med den utredningsplikten kommunen har.

Kommentar til bemerkningene:

Hva angår avveiningen i forhold til orl § 2 vises det til administrasjonens vurdering nedenfor.

Hva angår utviklingsplanene vises det til saken om Skipsleia næringspark Uthaug som i tilstrekkelig grad dokumenterer at kommunen har til hensikt å videreutvikle området gjennom ny regulering, prosjektering, grunnerverv og oppfylling. Uthaug havn er helt sentral for videre næringsutvikling i Ørland kommune hva angår «blå» næringer og det er på det rene at området ikke kan erstattes av andre områder med de samme kvaliteter.

Administrasjonens vurdering

Det følger av ervervsloven § 2 at et vedtak om ekspropriasjon bare kan gjøres når dette er «nødvendig» og at «*Vedtak eller samtykke kan ikke gjerast eller gjevast utan det må reknast med at inngrepet tvillaust er til meir gagn enn skade.*»

Det er ikke mulig å se at ekspropriasjon vil innebære noen reell skade for eierne av den gjenstående 1/14. Sameier (-ne) er helt tilfeldig fortsatt eier av eiendommen og sitter nå med en beskjeden eierandel. Deres eierinteresse antas først og fremst å være av økonomisk art og ved ekspropriasjon skal det utmåles en erstatning som holder den som rammes skadesløs. Det betyr at eierne skal ha full erstatning, utmålt i tråd med gjeldende lov og mangeårig rettspraksis.

Ut ifra administrasjonens syn er det på det rene at eiendommen gnr 174, bnr 323 er en helt sentral eiendom for utvikling av Uthaug havn. Denne eiendommen ble ervervet for å sikre kommunen hånd om utnyttelsen av området – et prosjekt kommunen stadig har arbeidet videre med og nå er i gang med å realisere. Uthaug havn er et helt sentralt område for næringsutvikling i kommunen og kan ikke erstattes med andre områder.

Kommunen vil kunne bli betydelig hemmet ved utviklingen av Uthaug havn dersom kommunen – ved gjennomføring av større tiltak, eller ved salg eller utleie (for mer enn 10 år) blir avhengig av samtykke fra en medeier med en svært liten eierandel. Slik kommunedirektøren ser det vil det åpenbart være til gagn for kommunen å stå som eier av denne eiendommen alene, og at fordelene for kommunen ved å ekspropriere *tvillaust* er større enn ulempene for eierne.

Etter kommunedirektørens syn er det derfor nødvendig å søke om ekspropriasjon og eventuelt om forhåndstiltredelse.