

NOTAT

Oslo, 14. oktober 2014
Vår ref.: 2447508.1-128800 LUNIRE/LUNIRE
Ansvarlig advokat: Terje Bjørndahl

Til: Leangentravets Eiendom AS
Fra: Advokatfirmaet Steenstrup Stordrange DA

VEDR EKSPROPRIASJON AV TOMTER FOR TRAVBANE PÅ ORKDAL

1. Innledning

Vi er blitt bedt om å foreta en vurdering av skissert fremdriftsplan knyttet til regulering av eiendom samt ekspropriasjon av tomter for travbane i Orkdal kommune. Kommunen v/assisterende rådmann har gitt uttrykk for at en reguleringsplan som tilrettelegger for en slik utnyttelse kan være på plass relativt raskt. To av grunneierne har imidlertid avvist salg av sine tomter og har gitt uttrykk for at de motsetter seg planene om etablering av travbane på det aktuelle arealet. Kommunen har gitt uttrykk for at man vil kunne ekspropriere disse to tomtene for gjennomføring av reguleringsplan.

2. Plan- og bygningslovens bestemmelser om ekspropriasjon etter reguleringsplan

En reguleringsplan fastsetter framtidig arealbruk for området, og er ved kommunestyrets vedtak bindende for nye tiltak jf. plan og bygningsloven (pbl.) § 12-4.

Reguleringsplan er grunnlag for ekspropriasjon etter reglene i pbl. kapittel 16. Det fremgår av pbl. § 16-2 at kommunestyret kan foreta ekspropriasjon for gjennomføring av reguleringsplan.

Før kommunestyret gjør vedtak om ekspropriasjon etter pbl. § 16-2 første ledd skal saken være best mulig klarlagt, og de som inngrepet er rettet mot, skal ha hatt mulighet til å uttale seg. Man bør derfor så snart som mulig avklare med de private grunneierne om det er mulig å få til avtaler om kjøp av tomt. Dette er en prosess som kan foregå parallelt med arbeidet med reguleringsplan. Slik vi forstår det er to av grunneierne motvillige til å forhandle om frivillig avståelse av sin eiendom. Det er likevel viktig å kunne synliggjøre at man har forsøkt å få på plass minnelige løsninger før eventuelt vedtak om ekspropriasjon besluttet jf. også oreigningslova (orl.) § 12.

Et alternativ til avtale om kjøp av tomt er at man inngår avtale om forhåndstiltredelse med grunneierne. I en situasjon hvor grunneierne har gitt uttrykk for at de motsetter seg et planforslag knyttet til etablering av travbane samt at ikke ønsker å overdra tomt frivillig for dette formålet fremstår det som lite sannsynlig at grunneierne vil akseptere å inngå en slik avtale. Dersom man, til tross for dette, skulle få etablert slik avtale vil dette innebære at man får anledning til å starte byggearbeidene før det er avgjort hvilken erstatning grunneier skal gis for eiendommen. Utmålingen av erstatningen fastsettes da av domstolen ved rettslig skjønn jf. orl. § 25. En avtale om forhåndstiltredelse vil også forenkle videre saksgang samt være tidsbesparende, siden man da slipper vedtak om ekspropriasjon og forhåndstiltredelse.

Leangentravets Eiendom AS, som tiltakshaver, vil være ansvarlig for alle sakskostnadene ved ekspropriasjonssaken jf. orl. § 15 og skjønnsprosessloven § 54, herunder også kostnader i forbindelse med det rettslige skjønn. I praksis gjelder dette også kostnader ved forhandlinger om endelig avtale og avtale om forhåndstiltredelse.

3. Vurdering av mulig framdrift i saken

Assisterende rådmann i Orkdal kommune har gitt uttrykk for følgende mulige framdrift i saken:

· Vedtak kommuneplanens arealdel	oktober 2014
· Oppstart reguleringsarbeid	november -januar 2015
· Behandling planforslag/høring	juni 2015
· Vedtak reguleringsplan	november 2015
· Eventuelt vedtak om ekspropriasjon	november 2015
· Søknad om forhåndstiltredelse	november 2015
· Behandling av eventuell klage	innen mars 2016
· Godkjent forhåndstiltredelse	innen mars 2016
· Klart for anleggsstart	våren 2016

Forutsatt at det ikke oppstår hindringer eller forsinkelser av vesentlig betydning kan det ovenstående fremdriftsplanen være mulig å følge. Vår vurdering er imidlertid at den skisserte fremdriftsplanen fremstår som optimistisk, all den tid at det allerede er kjent at to av grunneierne vil motsette seg omregulering og ekspropriasjon.

Vi vil i punkt 4 nedenfor kort redegjøre for forhold som etter vår vurdering kan medføre risiko for betydelige forsinkelser i forhold til den skisserte fremdriften og/eller at gjennomføring ikke lar seg realisere.

4. Vurdering av risikofaktorer for fremdrift og gjennomføring av tiltaket

4.1 Intern saksbehandlingstid i kommunen

I den skisserte fremdriftsplanen er det lagt opp til at oppstart reguleringsarbeid skjer i november-januar 2015, med behandling planforslag/høring i juni 2015. Kommunen vil i stor grad kunne styre saksbehandlingstiden internt. Likevel vil ikke tidsangivelsen være bindende for kommunen. Ulike forhold kan medføre at denne tidsplanen ikke holder. Eksempelvis kan

høringsfrister bli utsatt, vurderingen av innspill kan ta lenger tid enn forutsatt, innspill/saksbehandlingen kan avdekke behov for ytterligere undersøkelser etc.

Ved kommunens arbeid med planen skal forholdet til de berørte grunneiere vektlegges. Hvor tungtveiende hensynet til grunneierne interesser vil bli i planprosessen, avhenger av hvor vektige argumenter grunneierne har, herunder hvor omfattende inngrep det er tale om/hvor skadelidende grunneierne blir. Synspunkter fra naboer og andre, herunder foreninger, næringsliv og andre skal også vurderes og vektlegges i den grad det er relevante for saken.

Selv om assisterende rådmann langt på vei har gitt uttrykk for det motsatte, må det må ved vurdering av risikobildet tas høyde for at det ikke er gitt at utfallet av den kommunale behandlingen vil være at hensynet til grunneierne her må vike. Avgjørende for utfallet av den kommunale behandlingen skal være at de planfaglige hensyn som taler for regulering er tilstrekkelig tungtveiende, sammenholdt med hensynet til grunneierne og eventuelle øvrige berørte interesser.

4.2 Politisk risiko

Grunneiere kan generelt ikke hindre vedtakelse av en reguleringsplan dersom de lovlige og planfaglige hensyn er tilstrekkelig sterke og avveiningen av de relevante hensyn er foretatt på forsvarlig måte og i samsvar med loven. Beslutningen av om planen skal vedtas tilligger kommunestyret.

I denne saken er det allerede fremsatt kritikk fra grunneierne mot etablering av travbane på det aktuelle arealet. To av grunneierne har uttrykt at de ikke er villige til å avstå grunn for gjennomføring av dette tiltaket, og det må dermed tas høyde for at grunneierne også vil arbeide aktivt for å påvirke representanter i kommunestyret i forkant av politisk behandling av planforslaget.

Vi er ikke kjent med hvorvidt det foreligger klart politisk flertall som støtter en slik regulering. Da tiltaket vil være inngripende overfor berørte grunneiere, kan det ikke utelukkes at grunneiere kan få støtte som medfører risiko knyttet til om planen blir vedtatt i kommunestyret.

4.3 Klageprosess / rettslig behandling

Etter at reguleringsplan og ekspropriasjonsvedtak er besluttet av kommunestyret, og det foreligger adgang til forhåndstiltredelse, kan utbygger i utgangspunktet igangsette arbeidene. Unntak gjelder dersom vedtakene er gitt oppsettende virkning som følge av klage, eller dersom søknad om forhåndstiltredelse ikke behandles i påvente av klagebehandlingen av ekspropriasjonsvedtaket. Dersom arbeidene igangsettes før det er fattet endelig vedtak eller det foreligger rettskraftig dom, løper utbygger en risiko for tilbakeføring av utførte byggetiltak. I den skisserte fremdriftsplanen er det lagt opp til at vedtakene er ferdig klagebehandlet før arbeidene igangsettes, noe som ofte vil være fornuftig.

Det må her påregnes at vedtatt plan, samt vedtak om ekspropriasjon, blir påklaget. Dette er i en viss grad hensyntatt i den skisserte fremdriftsplanen fra assisterende rådmann. I fremdriftsplanen er det avsatt 3 måneder for klagebehandling. I saker knyttet til omfattende og/eller belastende tiltak er vår erfaring at saksbehandlingstiden kan være vesentlig lenger enn de skisserte 3 månedene. Det kan heller ikke utelukkes at Fylkesmannen ved en

klagebehandling vurderer saken annerledes enn kommunen og/eller at det avdekkes saksbehandlingsfeil som medfører at saken må behandles på nytt. Vi er blant annet kjent med at Fylkesmannen i Sør-Trøndelag har deltatt i en prosess med departementet med sikte på styrking av naboers interesser i plan- og bygningssaker. Vi finner videre grunn til å understreke at kommunen her må vise særskilt aktsomhet knyttet til en forsvarlig saksbehandling, da oppslag i media kan tyde på at utfallet av den kommunale behandlingen allerede er gitt. Dette vil i tilfelle kunne gi grunnlag for en klage knyttet til saksbehandlingen i kommunen.

I den grad Fylkesmannen skulle fastholde kommunestyrets vedtak har grunneiere (og øvrige berørte) anledning til å få en rettslig prøving av vedtaket. Dette gjelder både planvedtak og ekspropriasjonsvedtak. En rettslig prøving vil ta betydelig tid.

4.4 Innsigelser fra andre myndighetsorgan

I tillegg til forhold som nevnt ovenfor finner vi for helhetens del grunn til å påpeke at andre myndighetsorgan, herunder Fylkesmannen, av eget tiltak kan fremsette innsigelser mot planen. Innsigelse kan medføre mekling og eventuelt endelig avgjørelse av saken i departementet. Denne risikoen vil gjelde generelt for alle tiltak av denne art og det understrekes at vi ikke er kjent med særskilte forhold her som tilsier at dette er aktuelt. Forholdet utgjør imidlertid en potensiell risiko som ikke er hensyntatt i den skisserte fremdriftsplanen.

5. Oppsummering

Som det fremgår ovenfor er vår vurdering at den skisserte fremdriftsplanen gir et dekkende bilde for en «optimal» fremdrift, men i for liten grad tar hensyn til usikkerhetsfaktorer knyttet til regulerings- og ekspropriasjonsprosessen.

Usikkerheten knyttet til om reguleringsplanforslaget i det hele tatt blir vedtatt er særlig knyttet til følgende:

- Avveiningen av de ulike og motstående hensyn, herunder grunneiernes interesser. Konklusjonen her kan først trekkes etter at planprosessen med høringer og vurderinger er gjennomført.
- Er det tilstrekkelig politisk vilje til å vedta reguleringsplanen? Selv om det planfaglig og rettslig er adgang til å vedta en reguleringsplan som griper inn i grunneiernes interesser, betyr ikke det at kommunen/politikerne må vedta planen.
- Fylkesmannens vurdering i en eventuell klagesak. Denne vil blant annet avhenge av om det er tilstrekkelig hjemmel for vedtaket, om de relevante hensyn er vektlagt på lovlig og forsvarlig måte, og om saksbehandlingen er lovlig og forsvarlig.

Det vil ved alle tiltak av denne art foreligge risiko knyttet til om planforslag vil bli vedtatt. I tilfeller som her, hvor grunneiere motsetter seg tiltaket, foreligger det imidlertid større risiko for forsinkelser knyttet til klageprosesser mv., samt økt risiko for at planen ikke blir endelig vedtatt.

Når det gjelder politisk risiko knyttet til denne reguleringen vil man i tilknytning til behandlingen av kommuneplanens arealdel 29. oktober 2014 kunne få en bedre forståelse av hvorvidt den ønskede reguleringsplan vil la seg gjennomføre.

Advokatfirmaet Steenstrup Stordrange DA

Terje Bjørndahl
advokat