



## Kjærnesveien - Utbedring og vedlikehold av veigrunn - Vedtak om ekspropriasjon

Saksbehandler: Silje Marie Raad

Saksnr.: 15/00290-30

---

**Behandlingsrekkefølge**

---

---

**Møtedato**

---

Hovedutvalg for teknikk og miljø  
Formannskap  
Kommunestyret

31.03.2016

### Rådmannens innstilling:

1. Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 16-2 eksproprierer Ås kommune areal regulert til veiformål med en størrelse på ca. 80 m<sup>2</sup> fra eiendommen på gnr./bnr. 111/59, Kjærneslia 4, for gjennomføring av vedtatt reguleringsplan for et område ved Kjærnes brygge, plan R-217.
2. Ås kommune begjærer skjønn til fastsettelse av erstatningen når ekspropriasjonsvedtaket er endelig.
3. I medhold av oreigningsloven § 25 vil det søkes Fylkesmannen i Oslo og Akershus om tillatelse til å tiltre nødvendig veigrunn før skjønn er avholdt.

Ås, 14.03.2016

Trine Christensen  
Rådmann

Nils Erik Pedersen  
Teknisk sjef

### Avgjørelsesmyndighet:

Kommunestyret

### Behandlingsrekkefølge:

Hovedutvalg for teknikk og miljø  
Formannskap  
Kommunestyre

### Vedlegg:

1. Møteprotokoll 12.08.1965
2. Forhåndsvarsel om ekspropriasjon
3. Fremdriftsplan for utbedring av Kjærnesveien
4. - 10. Bilder fra Kjærnesveien

### Øvrige dokumenter som ligger i saken:

Samtlige dokumenter i saken

### Vedtak i saken sendes til:

- Grunneier John Vinneng
- Advokatfirmaet Hjort DA v/advokat Ola Mæland

## SAKSUTREDNING:

### Sammendrag:

Det tilrådes å fatte vedtak om ekspropriasjon av et ca. 80 m<sup>2</sup> stort areal regulert til veiformål på eiendommen gnr./bnr. 111/59, for at Kjærnesveien skal kunne utbedres i henhold til vedtatt reguleringsplan.

Det presiseres at rådmannen i skrivende stund fortsatt er i forhandlinger med grunneier om en minnelig løsning. Denne saken vil bli trukket dersom man før politisk behandling kommer til enighet om avståelse av det aktuelle areal.

### Saksopplysninger:

Ås kommunestyre vedtok i møte 10.05.2006, under sak 03/352, reguleringsplan for et område ved Kjærnes brygge, plan R-217. Hensikten med planen var blant annet å tilrettelegge for økt boligbygging og foreta en opprydding i strandsonen samt sikre allmennhetens ferdsel i området. Det skulle i den forbindelse tilrettelegges for fortau og gang- og sykkelvei, samt småbåthavn og utvidelse av parkeringsarealer.

Ås kommune tok over drift og vedlikehold av Kjærnesveien den 12.08.1965. I møteprotokollen av 12.08.1965 (vedlegg 1) heter det i første avsnitt (pkt.4):

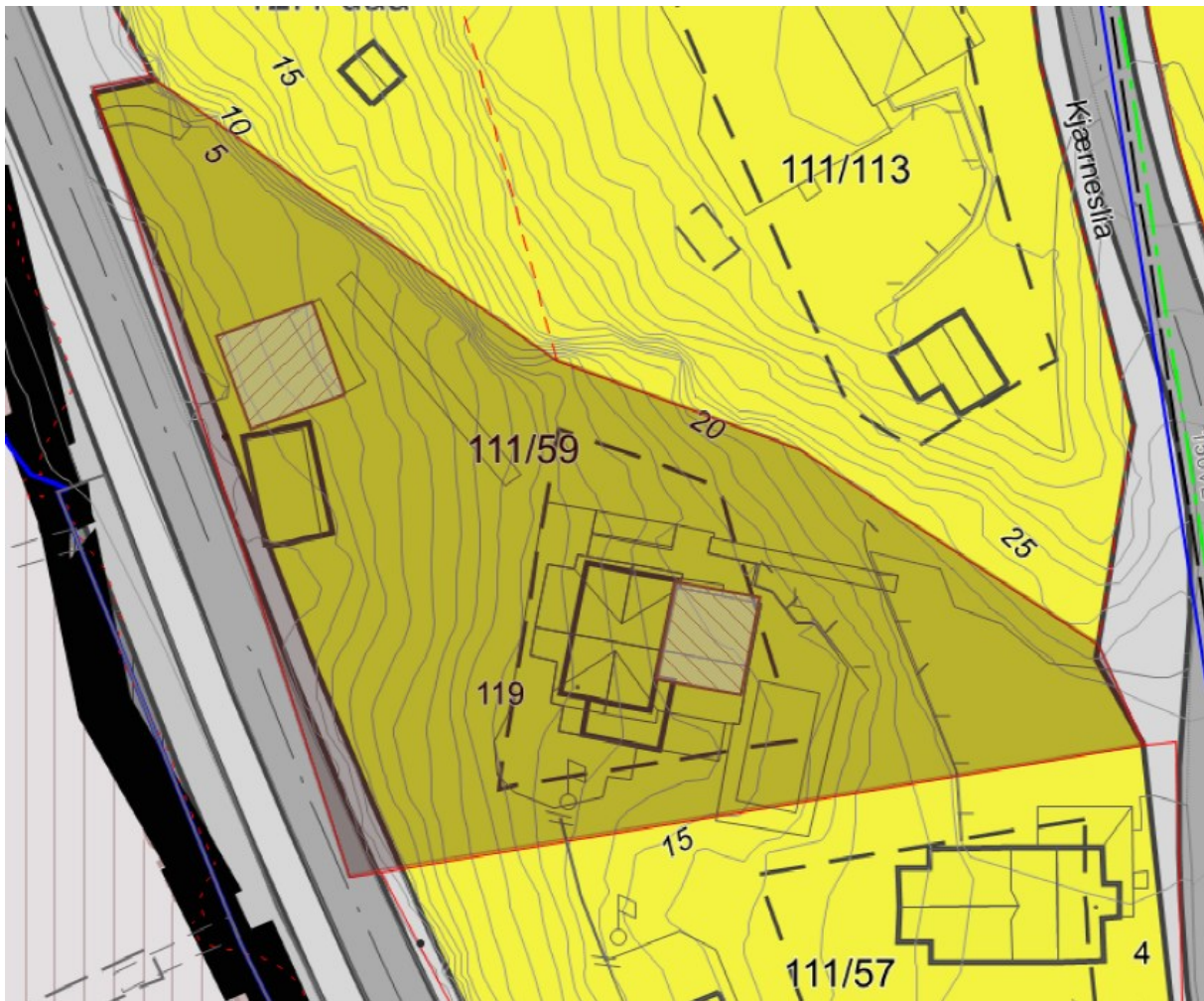
*«Overtakelse av privat veg fra nåværende offentlig vegs avslutning frem til Kjærnes Brygge. Formann foreslo angjeldende vegstrekning overtatt til offentlig vedlikehold. Vedtak: Nevnte vegstrekning overtas til offentlig vedlikehold fra dags dato»*

I veglova § 1 første ledd er kommunal vei definert ved at kommunen har vedlikeholdsplikten. I dette ligger det at vedlikeholdet må forestås av kommunen og det må gjøres i henhold til reglene i vegloven kapittel IV, herunder § 20 om kostnadsansvar. Det er således på det rene at Kjærnesveien har vært en kommunal vei siden 12.08.1965. Veien har gårds- og bruksnummer 111/1, og det er Arne Jørgen Kjærnes som står som hjemmelshaver for veigrunden, med unntak av et mindre veiareal på ca. 80 m<sup>2</sup> inne på John Vinneng sin eiendom.

Selv om kommunen har ansvar for drift og vedlikehold av Kjærnesveien, gir dette ikke uten videre kommunen rett til å utføre vedlikeholdsarbeid innenfor grunneiernes eiendomsgrense.

Kjærnesveien er i svært dårlig forfatning og trenger vedlikehold. Dette arbeidet vil kun bli utført på areal som allerede er regulert til veiformål i planen. Før arbeidene knyttet til gjennomføringen av dette vedlikeholdet kan starte, er det nødvendig å erverve grunn og rettigheter fra berørte parter. Kommunen er derfor blant annet i gang med overtakelse av Kjærnesveien fra nåværende hjemmelshaver Arne Jørgen Kjærnes, og det er inngått intensjonsavtale om dette. Ås kommune vil på denne måten både stå som grunneier av veien, og ha ansvar for drift og vedlikehold.

Essensen i denne saken er at eiendommen på gnr./bnr. 111/59 delvis strekker seg ut i Kjærnesveien, som vist på kartet nedenfor.



Det vil derfor være nødvendig for utførelsen av vedlikeholdet at kommunen får tilgang til det arealet som er vist som grått og lysegrått areal innenfor eiendomsgrensen, såkalt «veigrunn» (ca. 80 m<sup>2</sup>), men grunneier John Vinneng ønsker ikke uten videre å samtykke til dette.

Grunnerverv kan gjennomføres ved avtale, eller, om det ikke lykkes å bli enige om en avtale i minnelighet, ved ekspropriasjon. I plan- og bygningsloven (pbl) § 16-2 første ledd heter det:

*«Kommunestyret kan foreta ekspropriasjon til gjennomføring av reguleringsplan. Kommunestyrets adgang til å foreta ekspropriasjon i medhold av reguleringsplan bortfaller dersom ikke kommunestyrets vedtak om ekspropriasjon er gjort innen 10 år etter at planen er kunngjort etter § 12-12 fjerde og femte ledd.»*

Reguleringsplanen ble som nevnt vedtatt 10.05.2006. Frist for å kunne ekspropriere i henhold til gjeldende plan går således ut den 10.05.2016. Rådmannen er derfor avhengig av å behandle denne saken så raskt som mulig.

Rådmannen har hatt, og har fremdeles som mål å komme frem til en minnelig avtale med alle berørte grunneiere. På den annen side skal gjennomføringen av utbedringsarbeidet skje i henhold til utarbeidet fremdriftsplan, og oppstart for utbedringsarbeidet langs Kjærnesveien er lagt til mai 2016. Rådmannen er derfor

avhengig av å få tilgang til det aktuelle arealet til en gitt tid. Det må derfor skaffes et formelt grunnlag for å kunne erverve og tiltre areal og rettigheter ved ekspropriasjon for det tilfellet at det ikke lykkes partene å bli enige om en avtale.

Rådmannen har gjort forsøk på å komme til enighet om en minnelig avtale om avståelse av nødvendig areal og rettigheter fra eiendommen til gjennomføring av veivedlikeholdet. Vedlikeholdet var i utgangspunktet planlagt påbegynt i 2013 men partene kom ikke til enighet. Av denne grunn strandet prosjektet. Ettersom partene foreløpig ikke har lyktes i å komme til enighet må rådmannen nå starte den formelle ekspropriasjonsprosessen for å holde fremdriften i prosjektet.

Rådmannen varslet derfor i medhold av forvaltningsloven § 16 ekspropriasjon i eget brev av 19.02.2016 (vedlegg 2). I brevet ble grunneier informert om at han har krav på erstatning for det økonomiske tapet inngrepet på eiendommen måtte medføre. Erstatningen skal være i samsvar med reglene om ekspropriasjonserstatning, og skal utbetales uavhengig av om ervervet skjer ved minnelighet eller ved ekspropriasjon.

Forhandlinger om en minnelig avtale har pågått parallelt med ekspropriasjonsprosessen, og rådmannen er innstilt på å trekke ekspropriasjonssaken dersom man i mellomtiden kommer frem til en minnelig løsning.

At saken nå fremmes for formannskapet og kommunestyret tilsier at partene ikke har lyktes i å komme til enighet. Ås kommune må derfor nå starte den formelle ekspropriasjonsprosessen, da 10årsfristen for å kunne gjøre dette i henhold til reguleringsplanen er i ferd med å gå ut.

Det er ønskelig at arbeidet med opparbeidelse i henhold til reguleringsplanen settes i gang så snart som mulig. Dersom grunneier ikke samtykker til dette, vil det fremmes forslag om å søke Fylkesmannen om tillatelse til å tiltre nødvendig veigrunn før et eventuelt skjønn er avholdt. Dette i henhold til oreigningsloven § 25. Dersom det gis tillatelse til forhåndstiltredelse har grunneier anledning til å kreve utbetalt et forskudd på eventuell erstatning.

I medhold av i pbl. § 16-2 er det kommunestyret som har hjemmel til å foreta ekspropriasjon til gjennomføring av en reguleringsplan.

#### **Rådmannens vurdering:**

Som nevnt er det et sterkt behov for vedlikeholdstiltak på Kjærnesveien. Det er et stort antall hull i veibanen og dette tallet øker stadig. Kommunen har også erfart at veiens fundament består av store steiner, med til dels store hulrom i mellom. Rådmannen frykter at finstoffet vaskes ut av veiens oppbygning, noe som i verste fall kan føre til at deler av veien raser ut i fjorden. Det er store utfordringer med hensyn til vannavledning, da overvann blir stående i veibanen og medfører ytterligere fare for utvasking av finstoff.

I mai skal det foretas grunnundersøkelser, som vil være avgjørende for hvordan utbedringsarbeidet skal utføres. Utbedringsarbeidet anses å være et svært viktig tiltak for å bedre veikvaliteten og forsterke grunnen. I midten av juni skal det avklares nærmere hvilke tiltak som må gjøres med veien basert på grunnforholdene. Det vil

også tas stilling til håndtering av overvann og gjøres kostnadsberegninger. Utbedringsarbeidet vil deretter startes opp høsten 2016.

For å kunne utføre dette arbeidet er kommunen avhengig av å få tilgang veiarealet innenfor eiendomsgrensen på gnr./bnr. 111/59. Det skal ikke gjøres inngrep på arealer som er regulert til boligformål, arbeidet vurderes derfor ikke å få noen innvirkning på fremtidig utnyttelse av denne eiendommen.

I forhandlinger med grunneier, er det gjentatte ganger fra grunneiers side påpekt behovet for utbedring av Kjærnesområdet i sin helhet. Grunneier har flere ganger sendt inn forslag om tiltak som ønskes gjort av kommunen i området, herunder blant annet opprusting av bryggeanlegg, promenade, gang- og sykkelvei, kafé m.v.

Rådmannen slutter seg til at Kjærnesområdet bærer preg av et sterkt opprustingsbehov, både med hensyn til vei, bryggeanlegg og andre rekreasjonstilbud. Kjærnes har et stort potensiale og det vil være et positivt tiltak å ruste opp sjøsiden og gjøre området mer attraktivt for besøkende og fastboende.

Rådmannen er av den oppfatning at grunneier ønsker at kommunen skal initiere en slik opprusting av hele Kjærnesområdet, før han stiller det aktuelle veiarealet til disposisjon. Rådmannen har imidlertid påpekt at store deler av Kjærnes er underlagt privat eie, og faller således utenfor kommunens ansvarsområde. Selv om det er kommunestyret som har vedtatt reguleringsplanen, er det ikke nødvendigvis kommunens ansvar å iverksette tiltak i tråd med denne. Dette er i utgangspunktet opp til hjemmelshaverne. Det er derfor kun selve veien som vil bli gjenstand for utbedring, i henhold til kommunens vedlikeholdsplikt. For å kunne utføre dette arbeidet må kommunen som nevnt få tilgang til det aktuelle veiarealet innenfor grunneiers eiendomsgrense.

Rådmannen har tilbudt grunneier å utføre mindre tiltak innenfor grunneiers egne eiendomsgrenser i forbindelse med utbedringen av veien. Dette kan eksempelvis være opparbeiding av avkjørsel/parkeringsplass, eller andre maskinelle tiltak som måtte være ønskelig å få utført på eiendommen og som står i rimelig forhold til verdien av grunnen som avstås. Grunneier har også ytret ønske om av- og påstigningslommer knyttet til bryggeanlegget for å bedre trafikksituasjonen i dette området. Rådmannen har påpekt at også dette vil kunne bli vurdert som del av en mulig kompensasjon. Opprusting av promenade, bryggeanlegg e.l. vil imidlertid ikke bli utført som kompensasjon for avståelse av det aktuelle veiarealet. Rådmannen har bedt grunneier fremme konkrete forslag innenfor ovennevnte rammer. At saken nå fremmes for politisk behandling tilsier at en ikke har lyktes i å komme til enighet vedrørende dette og rådmannen ser derfor ingen annen mulighet enn å ekspropriere det aktuelle veiarealet.

#### **Ekspropriasjonsvilkårene:**

Pbl. § 16-2 må anvendes i lys av oreigningslova § 30, hvor det fremgår at oreigningslova sine bestemmelser kommer til anvendelse så langt de passer. Det følger av oreigningslova § 2 at ekspropriasjon bare skal finne sted dersom «*det må reknast med at inngrepet tvillaust er til meir gagn enn skade*».

Ordlyden tilsier at det må foreligge en overvekt av relevante fordeler i forhold til den skade berørt grunneier blir utsatt for som følge av ekspropriasjonsvedtaket. I denne saken foreligger det en godkjent reguleringsplan som har vært gjennom de formelle prosesser hvor grunneier også hadde mulighet til å uttale seg. Denne retten benyttet han seg også av.

Både de rettslige og skjønnsmessige vilkår for å vedta ekspropriasjon vurderes å være oppfylt i denne saken. Det er sikker rett at det i saker hvor tiltaket bygger på en allerede vedtatt reguleringsplan ikke er nødvendig med en svært omfattende interesseavveining, da slike vurderinger ble foretatt i forbindelse med utarbeidelse av selve reguleringsplanen.

Selv om en grundig interesseavveining ikke er nødvendig i denne saken, ønsker rådmannen likevel å påpeke at tiltakene som ønskes utført utvilsomt er mer til gagn enn til skade i denne saken. Dette fordi Kjærnesveien som nevnt er i svært dårlig stand med hull i veibanen og dårlig oppbygning. Det er fare for utglidning og det er utfordringer med hensyn til vannavledning. Vedlagt følger bilder som viser tilstanden langs Kjærnesveien (vedlegg 4-10).

Som bildene viser er det et økende behov for utbedringer. Tiltakene som skal utføres er etter rådmannens syn både fornuftige og hensiktsmessige, og de er også i tråd med den vedtatte reguleringsplanen.

Ulemper for grunneier som følge av tiltakene, vil være at han mister et mindre areal nederst på sin eiendom. Rådmannen kan imidlertid ikke se at dette vil være til skade for grunneier, da det aktuelle arealet verken inngår i eiendommens utnyttelsesgrad, kan brukes til parkering eller benyttes til andre formål. Arealet som skal eksproprieres er regulert til veiformål, og det er således ikke tillatt å benytte dette arealet til annet enn nettopp veiformål.

Erverv av grunn til gjennomføring av reguleringsplan for et område ved Kjærnes brygge, plan R-217 oppfylder således etter rådmannens syn klart vilkårene etter oreigningslovens § 2 om at inngrepet *«tvillaust er meir til gagn enn til skade»*.

Grunnervervet anses utvilsomt nødvendig for å kunne gjennomføre utbedringsarbeidet på det aktuelle veiarealet, for å sette Kjærnesveien i en tilfredsstillende og sikker stand.

Rådmannen mener saken er tilstrekkelig opplyst, og at grunneier har blitt gitt anledning til å ivareta sine interesser både i forbindelse med reguleringsprosessen, og på bakgrunn av mottatt forhåndsvarsel.

Gjennomføring av arbeidet må som nevnt skje i henhold til utarbeidet fremdriftsplan. Rådmannen er derfor avhengig av å få tilgang til det aktuelle arealet til en gitt tid. Dersom grunneier ikke samtykker til at kommunen tiltrer arealet når ekspropriasjonsvedtaket er fattet, vil det søkes Fylkesmannen om tillatelse til forhåndstiltredelse av det aktuelle arealet, før skjønn er avholdt.

**Økonomiske konsekvenser for kommunen:**

Den det fremmes sak om ekspropriasjon mot har normalt krav på å få dekket nødvendige utgifter til juridisk og teknisk bistand i anledning saken, jf. oreigningsloven § 15 og skjønnsprosessloven § 54. Kostnadene forbundet med en ekspropriasjonsprosess (advokatutgifter, kostnader for skjønnsrett og skjønnsmenn mv.) vil medføre utgifter for kommunen. I tillegg kommer erstatning til grunneier for ekspropriasjonsinngrepet. Denne erstatningen fastsettes av skjønnsretten, og det er følgelig vanskelig å anslå hva den vil utgjøre.

**Alternativer:**

Da en ikke har kommet til enighet om en minnelig løsning kan ikke rådmannen se noen andre alternativer for å kunne utføre det nødvendige utbedringsarbeidet enn å fatte vedtak om ekspropriasjon i denne saken.

**Konklusjon:**

Det anbefales at Ås kommune fatter vedtak om ekspropriasjon av et areal regulert til veiformål med en størrelse på ca. 80 m<sup>2</sup> fra eiendommen på gnr./bnr. 111/59, Kjærneslia 4, for gjennomføring av vedtatt reguleringsplan.

**Klagerett:**

Vedtaket kan påklages til fylkesmannen, jf. forvaltningslovens kap. VI. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dag vedtaket kom frem til den påførte adresse. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket. Den skal være undertegnet, angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner man vil anføre for klagen. Forvaltningsloven § 18 gir partene rett til å se sakens dokumenter, dersom ikke annet følger av § 19.

**Ikrafttredelse av vedtaket:**

Umiddelbart