SORTLAND KOMMUNE

Arkivsaknr.:	24/5562
Dok.nr:	25/16861
Arkiv:	FE-611, TI-&50
Saksbehandler:	Brynjulv Øverby
Dato:	22.05.2025

Ekspropriasjon av grunn for gjennomføring av reguleringsplan for sammenkobling av Bjørklundveien/Vesterveien

Utvalgssaksnr.	Utvalg	Møtedato
PS - 057/25	Formannskapet	05.06.2025
PS - 052/25	Kommunestyret	16.06.2025

Innstilling fra Formannskapet - 05.06.2025 - 057/25
Kommunestyret vedtar:

1. I medhold av Plan- og bygningsloven § 16-2 vedtar Sortland kommune å ekspropriere eiendomsretten til nødvendig areal knyttet til gjennomføring av vedtatt reguleringsplan for Bjørklundveien/Vesterveien i Sortland kommune, Plan-ID: 2014321
2. Kommunedirektøren gis fullmakt til å søke Statsforvalteren i Nordland om forhåndstiltredelse i medhold av oreigningslova § 25.

Etter kommuneloven § 11-8 vurderer formannskapet at det ikke er tilstrekkelig tid til å innkalle kommunestyret. Formannskapet vurderer derfor å benytte haste paragraf i § 11-8. Vedtaket vil bli forelagt kommunestyret i møtet 23. juni 2025.

KOMMUNEDIREKTØRENS INNSTILLING
Kommunestyret vedtar:

1. I medhold av Plan- og bygningsloven § 16-2 vedtar Sortland kommune å ekspropriere eiendomsretten til nødvendig areal knyttet til gjennomføring av vedtatt reguleringsplan for Bjørklundveien/Vesterveien i Sortland kommune, Plan-ID: 2014321
2. Kommunedirektøren gis fullmakt til å søke Statsforvalteren i Nordland om forhåndstiltredelse i medhold av oreigningslova § 25.

Kommunestyret behandling - 16.06.2025 - PS-052/25

BEHANDLING I MØTE

Forslag fra politikere

Alternativt forslag fra Rødt , foreslått av Christoffer Ellingsen, Rødt

1 Sortland kommune iverksetter ikke reguleringsplan fra 2015 samt endring av planen fra 2023 for sammenkopling Vesterveien – Bjørklundveien.

2 Reguleringsplanen gir ikke god nok løsning for Vesterveien som gjennomgangsvei og en av to adkomster/tilførsler til boligområdet i Vestmarka. Ekspropriasjon av private eiendommer for gjennomføring av reguleringsplanen (Plan-ID: 20145321) gjennomføres ikke.

Begrunnelse:

Det er åpenbart behov for en framtidig veiutløsning fra Vestmarka boligområde mot sør – særlig siden det i arealplansammenheng er avsatt ytterligere boligtomter som vil koples til dette veinettet. Vedtatte løsninger for sammenkopling gir uløste utfordringer med trafikksikkerhet som knytter seg til stigningsforhold oppi 10% (beskrevet i reguleringsplandokument), snøryddingsforhold for deler av veien og ikke optimalt skille mellom kjørende og myke trafikanter (fortau).

Et alternativ kan være å legge inn en gjennomkjøringsvei lengre vest mot fjellfoten som også kan knyttes til utvikling av framtidige boligområder i Prestdalen. Et ytterligere argument for ikke å iverksette gjeldende reguleringsplan er at ei forutsetning for dette er å få godkjent ny tilkopling mellom Vesterålsgata og Bjørklundveien. Foreløpige beregning viser at dette samla prosjektet er beregna til investering på 45 mill. I den økonomiske situasjon Sortland kommune er i, tilsier å holde igjen prioriteringa av disse prosjektene.

Alternativt forslag til vedtak, foreslått av Maroun Abou Zeid, Fremskrittspartiet

1. I medhold av Plan- og bygningsloven § 16-2 vedtar Sortland kommune å ekspropriere eiendomsretten til nødvendig areal knyttet til gjennomføring av vedtatt reguleringsplan for Børklundveien/Vesterveien i Sortland kommune, Plan-ID: 2014321
2. Kommunedirektøren gis fullmakt til å søke Statsforvalteren i Nordland om forhåndstiltredelse i medhold av oreigningslova § 25.

Votering:

Formannskapet innstilling ble enstemmig nedstemt.

Fremlagte forslag fra representanten Christoffer Ellingsen (R) ble satt opp mot forslag fra Maroun Abou Zeid (Frp). Forslaget fra Rødt falt med 2 stemmer (2 R) mot 22 stemmer (10 H, 2 Frp, 2 Sp, 1 MDG, 1 INP, 4 Ap, 1 Sv og 1 V).

Kommunestyret PS - 052/25 VEDTAK:

1. I medhold av Plan- og bygningsloven § 16-2 vedtar Sortland kommune å ekspropriere eiendomsretten til nødvendig areal knyttet til gjennomføring av vedtatt reguleringsplan for Børklundveien/Vesterveien i Sortland kommune, Plan-ID: 2014321
2. Kommunedirektøren gis fullmakt til å søke Statsforvalteren i Nordland om forhåndstiltredelse i medhold av oreigningslova § 25.

Formannskapet behandling - 05.06.2025 - PS-057/25

BEHANDLING I MØTE

Forslag fra politikere

Tilleggsforslag til vedtak fra Formannskapet, foreslått av Maroun Abou Zeid, Fremskrittspartiet

Etter kommuneloven § 11-8 vurderer formannskapet at det ikke er tilstrekkelig tid til å innkalle kommunestyret. Formannskapet vurderer derfor å benytte haste paragraf i § 11-8. Vedtaket vil bli forelagt kommunestyret i møtet 23. juni 2025.

Votering:
Kommunedirektørens innstilling inkl. tilleggsforslag fra Formannskapet enstemmig vedtatt.

Formannskapet PS - 057/25 VEDTAK:
Kommunestyret vedtar:

1. I medhold av Plan- og bygningsloven § 16-2 vedtar Sortland kommune å ekspropriere eiendomsretten til nødvendig areal knyttet til gjennomføring av vedtatt reguleringsplan for Bjørklundveien/Vesterveien i Sortland kommune, Plan-ID: 2014321
2. Kommunedirektøren gis fullmakt til å søke Statsforvalteren i Nordland om forhåndstiltredelse i medhold av oreigningslova § 25.

Etter kommuneloven § 11-8 vurderer formannskapet at det ikke er tilstrekkelig tid til å innkalle kommunestyret. Formannskapet vurderer derfor å benytte haste paragraf i § 11-8. Vedtaket vil bli forelagt kommunestyret i møtet 23. juni 2025.

KORT BESKRIVELSE AV SAKEN
Kommunestyret vedtok den 18.06.2025 reguleringsplan for sammenkoblingen Bjørklundveien/Vesterveien.

Sortland kommune er nå i ferd med å gjennomføre reguleringsplanen, og er avhengig av grunnerverv for å få dette til. Enn så lenge har det ikke lykkes å få avtale med alle grunneiere som kommunen har behov for å erverve grunn fra, og det er derfor nødvendig å gjennomføre ervervet ved ekspropriasjon.

Saken gjelder ekspropriasjon av grunn i forbindelse med etablering av en sammenkobling av Bjørklund- og Vesterveien. I den forbindelse skal det etableres vei, breddeutvidelse av eksisterende vei, samt etablering av gang- og sykkelvei.

Vedtak om ekspropriasjon må være fattet av kommunestyret innen planen er 10 år; innen 18.06.2025.

FAKTA I SAKEN
Ekspropriasjon knytter seg til Reguleringsplan for sammenkobling Bjørklundveien/Vesterveien som trådte i kraft 18.06.2015, Plan-ID: 2014321.

Planområdet er ca. 35,4 daa og ligger i Lamarka ca. 1 km (luftlinje) sørvest for Sortland sentrum fra kote 30 til kote 70.

Området er en del av boligbebyggelsen til Sortland by. Området ligger i gangavstand til, sentrum, skole, barnehage, sykehjem, leke og idrettsanlegg.

I sør og øst grenser planområdet til etablerte eneboliger i Lamarksvegen og strekker seg et stykke ned Bjørklundvegen. I nord grenser og berører planområdet eiendommene til etablerte boliger langs Vesterveien og Grønnslettvegen. I sør-vest grenser planområdet til ubebygd areal (avsatt til boligformål i KDP Byplan Sortland). Midt i planområdet er det uferdig steintak som ligger som et stort sår i terrenget. Øst for planområdet er det lysløype og lett tilgjengelig turterreng. Det er ikke forbindelse mellom Bjørklundveien og Vesterveien i dag.

Sortland har utviklet seg fra tettsted til by. Det medfører at det er viktig å få en god balanse mellom bilen og mennesket. Planområdet ligger rett øst for bymarka, med lysløype og turstier, i en sørøstvendt helling med utsikt mot Sortlandssundet.

Forhåndsvarsel om ekspropriasjon er sendt til samtlige grunneiere og rettighetshavere med kjent adresse som blir berørt av tiltaket og som ikke på forhånd har inngått avtale med kommunen. Det er sendt ut tilbudsbrev til den enkelte grunneier. Dette gjelder grunneiere hvor det vil bli krevd permanent og/eller midlertidig grunnerverv.

VURDERING
For å sikre kommunen tiltredelse på arealet er det nødvendig å fatte ekspropriasjonsvedtak i medhold av plan- og bygningsloven § 16-2 for å gjennomføre eiendomsinngrepet i samsvar med vedtatt reguleringsplan. Kommunen vil da være sikret at nødvendig grunn og rettigheter blir ekspropriert, og erstatningen for inngrepet vil bli fastsatt ved rettslig skjønn. Sortland kommune vil dekke nødvendige utgifter til sakkyndig bistand under ekspropriasjonsprosessen. Det gjelder både i forbindelse med vedtaket om ekspropriasjon (jf. oreigningsloven § 15) og i forbindelse med ekspropriasjonsskjønnet (jf. skjønnsprosessloven § 54).

Før det fattes vedtak om ekspropriasjon skal saken være best mulig klarlagt og den/de som rammes av vedtaket skal få anledning til å si sin mening. Dette følger av plan og bygningsloven §16-2 fjerde ledd og av oreigningslova § 12 annet ledd. Det vil bli forsøkt å oppnå avtale om grunnerverv eller avtale om forhåndstiltredelse og avtaleskjønn med de berørte av eiendomsinngrepet, men det er ikke inngått avtale med samtlige.

Det er ikke kommet innvendinger mot at det blir truffet ekspropriasjonsvedtak innen fristen som ble satt i forhåndsvarsel, jf. oreigningslova § 12. Det betyr at ingen av grunneierne har hatt merknader til måten grunnervervssaken er behandlet på, for eksempel forhandlingene som er ført, eller lovanvendelsen vedtaket er bygget på. Det fysiske inngrepet, det vil si trasevalg, vegbredder, avkjørsler med videre, er fastlagt i reguleringsplanen.

Ekspropriasjon er en naturlig del av en grunnervervsprosses, der man ikke kommer til enighet med grunneierne. Grunnerverv er et inngrep i den private eiendomsretten. Det gjøres imidlertid med utgangspunkt i en vedtatt reguleringsplan og en ryddig prosess. Et vedtak om ekspropriasjon synes riktig i denne saken.

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 femte ledd. jf. plan- og bygningsloven § 16-1 første ledd.

Dersom det ikke fattes vedtak om ekspropriasjon før 81.06.2025, vil det ikke være adgang til å fatte vedtak om ekspropriasjon, da det er gått mer enn gjort innen 10 år etter at reguleringsplanen ble vedtatt og derigjennom kjent for de som berøres.

SØKNAD OM FORHÅNDSTILTREDELSE

Det bes også om at kommunestyrets vedtak åpner for at kommunen kan søke Statsforvalteren i Nordland om å vedta forhåndstiltredelse i samsvar med oreigningsloven § 25.

Dette begrunnes med at det er viktig at anleggsarbeidene kan komme i gang, for å sikre fremdriften i saken. Det kan også gå noe tid fra ekspropriasjonsvedtak fattes av kommunestyret til skjønn avholdes. Det er også normalt en fordel for begge parter at anleggsarbeidene er ferdigstilt før skjønn avholdes.

Det må også vektlegges at det ikke er kommet innvendinger til søknad om forhåndstiltredelse innen fristen som ble satt i forhåndsvarsel.

Dersom søknad om tillatelse til forhåndstiltredelse blir innvilget, innebærer dette at de arealer som eksproprieres kan tas i besittelse før rettskraftig skjønn foreligger. Bevissikring av arealene som skal erverves blir foretatt ved fotografering og/eller drone før anleggsarbeidene starter.

Personalmessige forhold
Saken har ikke personalmessige konsekvenser utover det faktum at en ekspropriasjonssak er tidkrevende for de som er involvert.

Økonomiske forhold
Ved frivillig grunnerverv for gjennomføring av en reguleringsplan, vil kommunen gjerne ha følgende utgifter:

- Kjøpesummen
- Utgifter til erstatning/oppretting av tomteobjekt (f.eks. mur, hekk, innkjørsel mv.)
- Evt. kompensasjon for midlertidig inngrep
- Offentlige avgifter knyttet til oppmåling og eiendomsoverføring

Ved ekspropriasjon vil man måtte dekke de samme utgiftene som nevnt over, men beløpene vil avgjøres av skjønnsretten. I tillegg vil man ha utgifter til den rettslige behandlingen.

Kommunen har i denne saken allerede engasjert og benyttet advokat, som det vil påløpe ytterligere kostnader til ved ekspropriasjon. I tillegg vil kommunen måtte dekke grunneiernes nødvendige utgifter ved skjønnet, jf. skjønnsloven § 54.

Folkehelse
Saken foranlediger ingen særlige folkehelsevurderinger.

Klima-, miljø- og naturforhold
Saken foranlediger ingen særlige miljømessige vurderinger.

KOMMUNEDIREKTØRENS VURDERINGER

Ekspropriasjon er en naturlig del av en grunnervervsprosess, i de tilfeller hvor man ikke kommer til enighet med grunneierne. Grunnerverv er et inngrep i den private eiendomsretten. Grunnervervet gjøres imidlertid med utgangspunkt i en vedtatt reguleringsplan og en ryddig prosess. Det er viktig å få fremdrift i utbyggingen og det er viktig med et rimelig oppgjør. Et vedtak om ekspropriasjon synes riktig i denne saken. Dersom det ikke fattes vedtak om ekspropriasjon før 18.06.2025, vil det ikke være adgang til å fatte vedtak om ekspropriasjon, da det er gått mer enn gjort innen 10 år etter at reguleringsplanen ble vedtatt, og dermed ansett for å være gjort kjent for de som berøres - selv om planvedtaket formelt ble kunngjort i perioden 07.07 - 20.07.2015.

KONKLUSJON
Formannskapet anmodes om å innstille til kommunestyret å vedta ekspropriasjon av det arealet som er nødvendig for å få gjennomført reguleringsplanen. Det bør gis fullmakt til kommunedirektøren til å søke Statsforvalteren om forhåndstiltredelse, slik at man sørger for fremdrift i saken.

Vedlegg:
Vedtak om ekspropriasjon av grunn for gjennomføring av reguleringsplan – sammenkobling Bjørklundveien Vesterveien _ Vedlegg 1 ført på sak 11.06.2025
Vedr. bruk av hasteparagrafen og vedtak om ekspropriasjon _ Vedlegg 2 ført på sak 11.06.2025
SV Vedr. bruk av hasteparagrafen og vedtak om ekspropriasjon etter plan- og bygningsloven _ Vedlegg 3 ført på sak 11.06.2025
Vedtak

2014321_Plankart vedtatt 18.06.2015
Planbeskrivelse_27.01.2015
Bestemmelser revidert 29.05.2015
Reguleringsplan
Forhåndsvarsel om vedtak om ekspropriasjon
Revidert plankart 18.05.2015