SORTLAND KOMMUNE

Arkivsaknr.:	24/4633
Dok.nr:	25/11112
Arkiv:	
Saksbehandler:	Elin Christine Holst
Dato:	31.03.2025

Orienteringssak - Grunnerverv for etablering av flerbrukshall

Utvalgssaksnr.	Utvalg	Møtedato
O - 018/25	Formannskapet	10.04.2025

KOMMUNEDIREKTØRENS INNSTILLING
Formannskapet tar til orientering at forsøk på å fremforhandle en pris med grunneier for avståelse av grunn til ny flerbrukshall ikke har ført frem. Politisk nivå er med dette orientert om at Sortland kommune starter en prosess med tanke på å løse grunnervervspørsmålet ved ekspropriasjon.

Formannskapet behandling - 10.04.2025 - O-018/25

BEHANDLING I MØTE

Forslag fra politikere

Forslag til vedtak fra H, FRP, SP, foreslått av Maroun Abou Zeid, Fremskrittspartiet

Saken omgjøres til drøftingssak.

Saken enstemmig omgjort til drøftingssak - D-009/25

Formannskapet O - 018/25 VEDTAK:
Saken omgjøres til drøftingssak.

KORT BESKRIVELSE AV SAKEN
Formannskapet vedtok i f-sak 116/24 den 12.09.2024 følgende; første del (relevant for denne sak):

Formannskapet ber kommunedirektøren forhandle frem pris til grunneiere ved grunnerverv i Lamarka i forbindelse med etablering av Sortland flerbrukshall. Kommunedirektøren forbereder sak for erverv av grunn og eller inngå avtale om tiltredelse. Dersom forhandlinger ikke fører frem legger kommunedirektøren frem sak om avtaleskjønn.

Bygging av ny flerbrukshall, slik det nå reguleres og planlegges for, krever grunnerverv fra en enkelt grunneier; gnr. 15, bnr. 7. Arealet som skal erverves utgjør om lag 5.250 kvm, og er regulert til offentlig bebyggelse (idrettsanlegg) i både i byplanen og reguleringsplan.

I 2024 ble det gjennomført opprydding knyttet til tidligere grunnerverv for sykehjemstomten fra samme grunneier, herunder oppmåling og sluttoppgjør. Dette arbeidet var det viktig for grunneier å få avsluttet før forhandlinger om ny avståelse kunne igangsettes. I løpet av prosessen har det vært jevnlig kontakt og møter med grunneier, med sikte på å avklare avstanden mellom partene.

Det foreligger to tidligere takster av eiendommen, og kommunen har i tillegg innhentet en faglig vurdering fra konsulent basert på ekspropriasjonsrettslige prinsipper. Vurderingen fra konsulent ligger som vedlegg.

FAKTA I SAKEN
Kommunen har presentert tre alternativer for grunneier med grundige begrunnelser av de ulike alternativene. Som vedlegg ligger e-posten som ble sendt til grunneier. Dialogen med grunneier har vært konstruktiv, men til nå har ikke kommunen lyktes i å inngå en avtale med grunneier. Grunneier har nå signalisert at de ønsker å inngå kjøpekontrakt basert på kvadratmeterpris tilsvarende sykehjemstomten. Administrasjonen vurderer dette som lite aktuelt, da vi mener at vi har strukket oss langt for å komme i mål med en frivillig avtale om kjøp.

De tre alternativene kommunen har presentert til grunneier er som følger:

1. <u>Kjøpekontrakt – frivillig minnelig løsning</u>

Kommunen tilbyr en frivillig avtale basert på høyeste takst, tilsvarende kr. 500,- per kvm. Dette er høyere enn kommunens vanlige praksis, som er å legge til grunn medianen av to takster. Tilbudet var gitt for å legge til rette for en minnelig løsning. Laveste takst var på kr. 320,- pr. kvm.

2. <u>Avtale om avtaleskjønn og tiltredelse</u>

Kommunen tilbyr avtale om avtaleskjønn med tiltredelse, og en garantert minsteerstatning på kr. 320,- per kvm. Dette innebærer at kommunen overtar arealet, og at partene kan fortsette forhandlingene. Dersom det ikke oppnås enighet, skal kommunen begjære skjønn innen ett år. Dette sikrer fremdrift for byggeprosjektet, samtidig som grunneier er garantert en minstesum. Det er ikke vanlig praksis å tilby minsteerstatning, og dette anses som et sterkt insitament for en minnelig løsning.

3. <u>Ekspropriasjon</u>

Dersom ingen av alternativene aksepteres, vil kommunen måtte starte formell prosess, herunder ekspropriasjon. I et slikt tilfelle vil ikke grunneier være garantert minsteerstatning, og kommunen vil da prosedere på en lavere verdi basert på eiendommens reelle påregnelige utnyttelse, med utgangspunkt i gjeldende reguleringsstatus, grunnforhold (myr), og planhistorikk.

De ulike alternativene ble lagt fram til grunneier høsten 2024. Grunneier fikk først skriftlig tilsendt alternativene 26.02.25 med frist om tilbakemelding 10.mars. Grunneier påstår ved fristens utløp at e-post med alternativene dessverre ikke ble mottatt, og ny frist på tilbakemelding ble da satt til den 25.03.25. Rundt uke 12 fikk vi beskjed om at grunneier har vært syk og at hun ønsket at fristen på tilbakemelding skulle settes til ut uke 13. Noe administrasjon strakk seg etter. Den 30.03.25 mottok vi en e-post fra grunneier hvor grunneier skriver at hun har nok sammenfallende forståelse av både regelverk og hvordan de ulike prosessene og alternativene vil være. Og at grunneier har ulik oppfatning på punktet om hva som er full erstatning for grunnervervet. Grunneier begrunner det med at arealet som ønskes å erverves er etter deres oppfatning bolig. Og grunnen til dette er at det helt frem til det ble fremsatt krav om offentlig bruk var konkrete planer om utbygging av område som del av et boligfelt. Her hadde tidligere eier Gjert Lamark avtaler med entreprenørene AH-Bygg AS og Tre-Bo AS om blant annet utbygging av flere tomannsboliger på den aktuelle parsellen av det som den gang var en del av en større eiendom. Grunneier mener også at eiendommen har betydelig mindre innslag av myr enn det som kommunen legger til grunn. Grunneier mener at prisen vil ligge på nivå med tidligere skjønn sykehjemstomten til kr. 650 pr. kvm justert med inflasjon og verdistigning kr. 725-750 pr. kvm.

Grunneier mener derfor at hun er raus og løsningsorienterte når hun nå tilbyr kommunen å kjøpe eiendommen til kr. 650,- pr. kvm. Tilbudet til grunneier står i 14 dager fra den 30.03.25. Dersom kommunen ikke møter grunnserier på grunneiers tilbud ønskes det en ekspropriasjons prosess.

Eiendommen er regulert til offentlig bebyggelse i reguleringsplan Sortland idretts- og friluftspark (2003), og til idrettsanlegg (IO2) i kommunedelplan for Byplan Sortland – Blåbygen (2015–2027). Planstatusen har vært stabil over tid, og det er ikke identifisert tidligere reguleringer som tilsier utvikling til boligformål. Tilgrensede arealer har tidligere vært regulert til bolig, noe som kan bidra til at påregnelighetsvurderingen vil hensynta at det ville kunne blitt utviklet/regulert boligformål på angitte tomt/eiendom. Det opplyses om at gjeldende regulering ikke gir hjemmel for ekspropriasjon som følge av at planen er eldre enn 10 år, men ny vedtatt reguleringsplan vil gi hjemmel for ekspropriasjon.

VURDERING

Ved ekspropriasjon skal det gis full erstatning etter Grunnloven § 105. Etter ekspropriasjonserstatningsloven §§ 4–6 skal salgs- eller bruksverdi legges til grunn, med mindre gjenervervserstatning er aktuelt. Den aktuelle tomta er regulert til offentlig formål, og omfattende rettspraksis viser at dette som hovedregel utelukker mulighet for alternativ utvikling (for eksempel boligformål). Det er heller ikke sannsynlig at det foreligger rettslig eller faktisk grunnlag for å hevde at boligregulering ville vært påregnelig fremtidig utnyttelse. I tillegg er det påvist utfordrende grunnforhold med myr, med gjennomsnittlig dybde på 3,1 meter. Eiendommen grenser til bekk hvor det gjelder egne miljøhensyn og konsesjonskrav. Samlet sett taler dette for en lavere verdi dersom ekspropriasjon gjennomføres.

Om det skulle bli vurdert som påregnelig at grunneier ville kunne utviklet dette området til boliger, må vi se på totaliteten med tanke på reguleringsrisiko og grunnforhold som bidrar til å øke kostnadene og at eiendommen således ikke er direkte sammenlignbar med sykehjemstomten. Dette er grunnen til at kommunen ikke ønsker å tilby en så høy erstatning som ved sykehjemstomten, men likevel tilsvarende høyeste takst gitt for eiendommen i håpet om en minnelig avtale som er innenfor hva rammene vil tillate.

Det er alltid en risiko ved å gå til ekspropriasjon og få fastsatt prisen ved et skjønn. Det vil mest sannsynlig være tre mulige utfall:

1. Retten vurderer at tomten aldri har vært påregnelig som boligtomt, og prisen settes deretter. Verdien vil da være svært lav.
2. Retten vurderer at tomten kunne ha vært påregnelig som boligtomt, men gjør fratrekk på grunn av grunnforholdene og reguleringsrisikoen tomten har. Retten vil kanskje se til de to takstene som er tatt på tomten.
3. Grunneierne vinner på alle punkter, og tomten blir taksert og sammenlignet med skjønnet ved sykehjemstomten, med en pris på rundt 700-750 kr per kvm (indeksert).

KONKLUSJON

Administrasjonen konstaterer at en ikke er kommet til enighet med grunneier om pris, og anbefaler derfor at saken går videre til en ekspropriasjonsprosess. Sortland kommune har vist vilje til å finne fleksible løsninger, og vurderer at tilbudene som er fremlagt er godt innenfor rammene for rimelig erstatning. Kommunen vil være nødt til å forberede formell prosess for politisk behandling med vedtak om ekspropriasjon og begjæring om skjønn. Alle eiendommer som skal erverves via kommunen har betydning for senere erverv, så kommunen bør ikke la seg lokke eller presse av grunneier til å betale mer enn nødvendig for at kommunen har det travelt. Kommunen bør ikke drive prisen kunstig opp for å komme i mål med et prosjekt. Administrasjon står fast med at man ikke bør gi mer for et areal en hva som er å anse som markedspris.

Vedlegg:

Oppfølging av dialog og alternativer for eventuell avtaleinngåelse – Elin Christine Holst – Outlook

Verdivurdering gnr. 15 bnr. 7 - Sortland første utkast før forhandling
Fwd_ Oppfølging av dialog – Elin Christine Holst – Outlook