Saksframlegg

Arkivsak-dok.	26/7167-2
Saksbehandler	Rolf Inge Pettersen

Utvalg	Møtedato
Formannskapet 2023 - 2027	22.10.2026
Kommunestyret 2023 - 2027	29.10.2026
Teknisk utvalg 2023 - 2027	20.10.2026

Morholtlien - krav om ekspropriasjon for gjennomføring av reguleringsplan

Kommunedirektørens forslag til vedtak

1. Vedtatt reguleringsplan for Morholtlien gjennomføres i tråd med gjeldene rekkefølgekrav.
2. Det settes ikke i gang saksbehandlingsprosess med sikte på ekspropriasjon.

Vedlegg

26_7167-1 Amodning om ekspropriasjon mv. 2157317_2_1 (1)
Agder Jordskifterett - rettskraftig avgjorelse_jagd-2024-142838

Kommuneplanen

Området er satt av til boligbebyggelse i gjeldende kommuneplan

Sammendrag

Saken gjelder en anmodning om kommunal eller privat ekspropriasjon av deler av gnr./bnr. 80/323 for å etablere adkomst og fremskynde utbygging i Morholtlien. Kommunedirektøren vurderer at gjeldende rekkefølgekrav i reguleringsplanen bør følges, blant annet fordi Jordskifteretten tidligere har avslått ekspropriasjon av veigrunn, det ikke foreligger et særskilt utbyggingsbehov, og pågående utbygging ikke er ferdigstilt. Det anbefales derfor at kommunen ikke setter i gang en ekspropriasjonsprosess.

Fakta

Grimstad kommune har mottatt brev fra Advokatfirma Haakstad v/advokat Preben Vangen Myrdal som representerer Ørjan Flo med anmodning om at kommunen forestår ekspropriasjonen etter plan- og bygningsloven (PBL) § 16-2. Det søkes videre om tillatelse til ekspropriasjon etter PBL §16-5 dersom kommunen ikke finner å kunne foreta ekspropriasjon etter §16-2.

Saken gjelder reguleringsplanen for Morholtlien og de vedtatte rekkefølgebestemmelsene for utbygging av områdene B3.1, B3.2, B3.3 og B3.9. Flo ønsker å ekspropriere deler av eiendom gnr./bnr. 80/323, eid av Aas Eiendom AS (AE), for å etablere adkomst og muliggjøre utbygging

tidligere enn det som følger av gjeldende rekkefølgebestemmelser.

Ifølge AE ble det ved reguleringsarbeidet i 2009 stilt krav om at flere naboeiendommer skulle inngå i planområdet. AE opplyser at selskapet gjennomførte nødvendig grunnerverv og dekket kostnadene knyttet til reguleringsarbeidet og oppfyllelse av rekkefølgekravene, mens de øvrige grunneierne ikke ønsket å delta i utbyggingen på dette tidspunktet.

I reguleringsplanen vedtatt i 2018 er de nødvendige veianleggene for AEs utbygging regulert på arealer eid av AE. Planen legger samtidig til rette for at tilgrensende eiendommer kan bygges ut på et senere tidspunkt.

Våren 2022 ønsket Flo å starte utbygging av sine eiendommer. Partene innledet dialog om kostnadsfordeling og tilgang til nødvendig veigrunn, men kom ikke til enighet. Flo fremmet deretter sak for Jordskifteretten med krav om ekspropriasjon av veigrunn etter vegloven § 53 på AEs eiendom.

Økonomiske og administrative konsekvenser
Saksbehandlingsprosess med sikte på ekspropriasjon vil kreve administrative ressurser. Direkte kostnader ved ekspropriasjon vil bli belastet eksproprianten (privat utbygger).

Vurderinger:
Kommunen «kan» etter plan- og bygningsloven (§§ 16-2 og 16-5) foreta ekspropriasjon til gjennomføring av reguleringsplan til fordel for andre. Den politiske vurderingen som er gjort i reguleringssaken, innebærer regelmessig at kravet i oreigningslova § 2 andre ledd om at ekspropriasjonsinngrepet skal være «tvillaust [...] til meir gang enn skade», vil være oppfylt, men kommunen har ingen plikt til å ekspropriere, jf lovens ordlyd.

Kommunens saksbehandling må være i samsvar med forvaltningsloven og oreigningsloven. Grunneier har krav på varsel etter oreigningsloven § 12 annet ledd og har rett til å komme med sine merknader. Kommunen har videre en plikt til å se til at saken er så godt opplyst som mulig før vedtak treffes, og kan kreve ytterligere utredninger før vedtaket treffes.

Det foreligger en vedtatt reguleringsplan for Morholtlien, og deler av planen er allerede gjennomført. Grimstad kommune har overtatt de ferdig opparbeidede vegene innenfor den delen av planområdet som nå bygges ut.

Reguleringsplanen legger til grunn en bestemt utbyggingsrekkefølge og etablering av nødvendig infrastruktur. Kommunedirektøren kan ikke se at det foreligger særlige forhold som tilsier at denne rekkefølgen bør fravikes.

Jordskifteretten har tidligere behandlet spørsmål om ekspropriasjon av veigrunn på Aas Eiendom AS sin eiendom. Retten kom til at vilkårene for ekspropriasjon ikke var oppfylt, da ulempene for Aas Eiendom AS ble vurdert å være større enn fordelene ved tiltaket.

Videre er det flere ledige boligtomter i Grimstad kommune, og etterspørselen etter nye boligtomter vurderes som begrenset. Det pågående utbyggingsområdet i Morholtlien er heller ikke ferdigstilt. Kommunedirektøren vurderer derfor at det ikke foreligger et utbyggingsbehov som tilsier at kommunen bør benytte sin adgang til å ekspropriere for å fremskynde utbyggingen av Flos

eiendommer.

Kommunedirektøren anbefaler på denne bakgrunn at reguleringsplanen for Morholtlien gjennomføres i tråd med gjeldende rekkefølgekrav.

Konklusjon
Kommunedirektøren anbefaler at vedtatt reguleringsplan for Morholtlien gjennomføres i tråd med gjeldene rekkefølgekrav og at det ikke settes i gang saksbehandlingsprosess med sikte på ekspropriasjon.