

Grimstad kommune
Postboks 123
4891 Grimstad

22.05.2026

Vår ref.: 807292
Deres ref.:

EKSPPROPRIASJON FOR GJENNOMFØRING AV REGULERINGSPLAN OG RETT TIL Å KOBLE TIL PRIVAT V/A ANLEGG

1 INNLEDNING OG BAKGRUNN

Vårt firma representerer Ørjan Flo. Flo er eier av eiendommene gnr. 80 bnr. 290 og gnr. 80 bnr. 322 i Grimstad kommune, samlet omtalt som Eiendommen.

Eiendommen er en del av detaljreguleringsplan for Morholtlien område B1 og del av B3, vedtatt 18.6.2018 (Reguleringsplanen). Eiendommen omfattes av felt B3.1 og B3.2 i Reguleringsplanen, som er avsatt til område for boligutbygging. Jeg viser til reguleringskarter i vedlegg 1 og utsnitt under.

Tilkobling av Eiendommen (felt B3.1 og B3.2) til offentlig vei og v/a-anlegg skal skje via o_V2 og o_V4. Det er ingen alternative adkomster til boligområde B3.1 og B3.2. Tvert om er det i Reguleringsplanen bestemt at dagens eksisterende adkomst fra Eiendommen til Mollandsveien skal stenges *før* utbygging av B3.1 og B3.2. Eksisterende og nye boliger innen disse felt har regulert adkomst til Mollandsveien via o_V2 og o_V4, og videre over o_V1 (Morholtlien). Jeg viser til Reguleringsplanen punkt 3.2.7:

«Eksisterende avkjørsel fra Mollandsveien (fv. 47) for eiendommen gnr 80 bnr 290 må være sanert og ny adkomst etablert via vei f_V5 før nye boenheter oppføres i områdene B3.1 - B3.3».

Veiene o_V2 og o_V4 er regulert inn på gnr. 80, bnr. 323 i Grimstad kommune.

Videre er lekeplass og renovasjonsanlegg til bruk for fremtidige boliger innen Eiendommen regulert inn på gnr. 80, bnr. 323, (like utenfor grensen av Eiendommen). Jeg viser til henholdsvis til Reguleringsplanen punkt 3.7.4 og 3.8.1.

Veien o_V1 er opparbeidet og overtatt av Grimstad kommune frem til om lag 20 meter inn for veikrysset til veien o_V2. Det samme gjelder V/A-anlegg som er fremført i veigrunnen for V1. Vi oppfatter at både vei og V/A-anlegg er opparbeidet noen meter lengre i retning veien o_V2 enn hva som er overtatt av kommunen. Jeg viser til bilde under der markert eiendom samsvar med hva som er overtatt av Grimstad kommune, og som derfor i dag er offentlige anlegg.

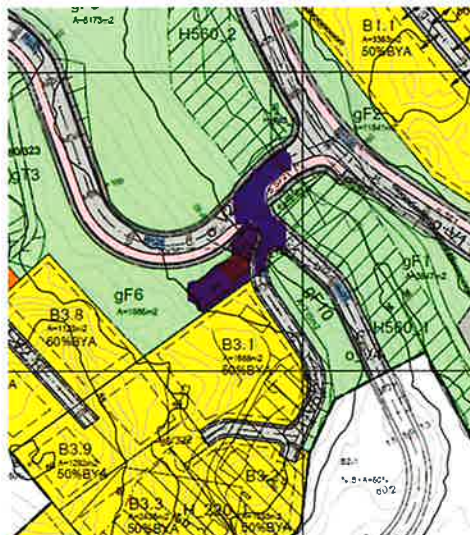


For å kunne komme i gang med utbygging av Eiendommen slik denne er regulert ved Reguleringsplanen, er Flo på denne bakgrunn avhengig av at de første delene av o_V2 og o_V4 opparbeides. Jeg viser til ovennevnte bestemmelser og til plan- og bygningsloven § 18-1 om plikt til opparbeidelse av vei, hovedledning for vann og avløpsvann.

For at boliger som oppføres innen Eiendommen skal kunne tas i bruk, er Flo avhengig av at lekeplass o_Lek2 er opparbeidet.

Den aktuelle anleggene er ferdig detaljregulert, alt ligger til rette for å starte bygging av både vei, v/a og lekeplass.. Det samme gjelder område for lekeplass

Figurene under viser (i) Eiendommen samt vei og v/a som alt er opparbeidet og (ii) omtrentlig angivelse av hvilke deler av gnr. 80, bnr. 323 det er behov for det etableres bruksrett til gjennom ekspropriasjon (angitt med lilla påtegning):



Av figuren til venstre over ser man for øvrig dagens adkomst fra Mollandsveien til Eiendommen, som ved Reguleringsplanen er vedtatt avviklet.

Utfordringen for Flo er han ikke har tilgang til eiendommen gnr. 80, bnr. 323 hvor anleggene er bestemt plassert i Reguleringsplanen. Det gjør at det så langt ikke har vært mulig for Flo å komme i gang med den utviklingen av Eiendommen. En utvikling som Grimstad kommune ved Reguleringsplanen har bestemt at er ønskelig at finner sted.

Gnr. 80, bnr. 323 er eiet med en ideell halvdel på hver av Kraviga AS (org.nr. 986 304 886) og T. Aas Invest AS (org.nr. 987 816 546). Disse driver utvikling av denne eiendommen m.fl. gjennom deres felles eide selskap, Aas Eiendomsutvikling AS (org. 986 821 880) – hvor Kraviga AS og T. Aas Invest AS hver eier 50 % av aksjene.

Flo har i lang tid forsøkt å komme til enighet med grunneier ved Aas Eiendomsutvikling AS, men dessverre uten hell. Det synes som at grunneier/ Aas Eiendomsutvikling AS ikke ønsker at andre enn dem selv skal kunne igangsette boligutvikling innen Reguleringsplanen. Da disse sitter på eiendomsretten til arealer som er nødvendig for opparbeidelse av infrastruktur som også skal betjene andre grunneieres eiendommer, herunder Flo sin, fungerer nektelse av rett til opparbeidelse og bruk som effektiv skjerming mot konkurrerende boligutvikling i området.

I juli 2023 ble Aas Eiendomsutvikling AS tilbudt et vederlag på hele kr 750 000 for nødvendige rettigheter for utbygging av Flo sine eiendommer. Dette i realiteten kun for at grunneier skulle akseptere at andre enn grunneier selv/deres utbyggingsselskap skulle bære kostnadene ved opparbeidelse av infrastruktur disse ellers selv vil måtte opparbeide på et senere tidspunkt. Tilbudet ble gitt i håp om at Flo kunne komme i gang boligbygging på Eiendommen i tråd med hva kommunen har vedtatt at er ønskelig.

2 ETABLERING AV NØDVENDIGE RETTIGHETER – EKSPROPRIASJON M.V.

2.1 Anmodning om at kommunen forestår ekspropriasjon

På vegne av Flo fremsettes det på ovennevnte bakgrunn anmodning om at Grimstad kommune foretar ekspropriasjon til grunnerverv eller til erverv av nødvendige rettigheter over gnr. 80 bnr. 323 for gjennomføring av gjeldende reguleringsplan for Morholtlien boligområde, felt B3.1 og B3.2. Dette omfatter rett til opparbeidelse og senere bruk av ovenfor nevnte anlegg (del av vei, v/a og lekeplass), men også rett til å gjennomføre eventuelle øvrige opparbeidelse kommunen vurderer er nødvendig for å kunne bygge ut regulerte boliger i felt B3.1 og B3.2. Ettersom Reguleringsplanen bestemmer at eksisterende avkjørsel til eksisterende bolig på Eiendommen, må rett til bruk av gnr. 80, bnr. 323 omfatte eksisterende og fremtidige boliger på innen Eiendommen.

Jeg viser til plan- og bygningsloven § 16-2 som hjemmelsgrunnlag for ekspropriasjon i kommunens regi. Bestemmelsen gir kommunestyret kompetanse til å foreta ekspropriasjon til gjennomføring av reguleringsplan. Bestemmelsen er nettopp innrettet mot situasjoner hvor vedtatt reguleringsplan ikke lar seg gjennomføre uten erverv av grunn eller rettigheter. Kompetansen omfatter både etablering av eiendomsrett og begrensede rettigheter, herunder veiretter, ledningsretter og nødvendige rettigheter for teknisk infrastruktur.

Reguleringsplanen for Morholtlien boligområde er vedtatt av kommunen og legger til rette for boligbygging på de aktuelle feltene. Ekspropriasjon av nødvendige adkomst- og ledningsrettigheter er et nødvendig og forholdsmessig tiltak til gjennomføring av boligutbyggingen Reguleringsplanen legger opp til.

2.2 Søknad om tillatelse til ekspropriasjon

For det tilfellet kommunen ikke finner å kunne foreta ekspropriasjon i egen regi etter lovens § 16-2, søkes det om kommunestyret med grunnlag i plan- og bygningsloven § 16-5 samtykker til at Flo kan ekspropriere til oppfyllelse av opparbeidelsesplikten etter lovens § 18-1.

Flo er innforstått med at ekspropriasjon er et inngripende virkemiddel og en siste utvei. Det er derfor gjort reelle forsøk på å oppnå en minnelig løsning med grunneier/rettighetshaver, ref. over. Disse forsøkene har ikke ført frem. Det foreligger derfor et konkret behov for kommunens medvirkning for å sikre gjennomføring av Reguleringsplanen.

2.3 Tilkobling til allerede opparbeidet privat del av v/a-anlegg

For det tilfellet Aas Eiendomsutvikling AS eller grunneier har påbegynt opparbeidelse av v/a-anlegg i veigrunnen for o_V2, (ut over v/a-anlegg som per i dag er overtatt av kommunen), bes det om at kommunen med grunnlag i plan- og bygningsloven § 27-3 gir tillatelse til at boligene innen felt B3-1 og B3.2 kan koble seg til og bruke den del av v/a-anlegget som måtte være opparbeidet, men som ikke overtatt av kommunen på nåværende tidspunkt. Bestemmelsen gir kommunen anledning til ved alminnelig enkeltvedtak å bestemme at den som skal knytte seg til offentlig ledning får rett til å gjøre dette via et privat ledningsnett - uten å gå veien om ekspropriasjon.

3 NÆRMERE OM BEHOV OG GRUNNLAG

3.1 Nødvendighet

Uten de nevnte rettighetene vil Eiendommen ikke kunne utvikles i samsvar med Reguleringsplanen.

Manglende adkomst og manglende rett til fremføring av vann- og avløpsanlegg vil i praksis blokkere gjennomføring av regulerte boliger i felt B3.1 og B3.2.

Behovet er ikke avledet av et rent privat ønske om utnyttelse av Eiendommen, men av at kommunen gjennom Reguleringsplanen har avklart arealbruken for området og lagt til rette for boligbygging.

Gjennomføring av Reguleringsplanen forutsetter at nødvendig infrastruktur etableres og sikres rettslig.

Uten ekspropriasjon eller avtale vil utbyggingen av B3.1 og B3.2 ikke kunne realiseres. Flo har forsøkt å oppnå en avtalebasert løsning med grunneier, men dette har ikke ført frem. Ekspropriasjon fremstår derfor som nødvendig og som siste tilgjengelige virkemiddel.

3.2 Utbyggingsavtale og kommunens praksis for Morholtlien

Det direkte hjemmelsgrunnlaget for ekspropriasjon er plan- og bygningsloven § 16-2 og § 16-5, jf. punkt 2 over. Jeg vil likevel henvise til de prinsipper, formål og løsninger som fremgår av utbyggingsavtalen for Morholtlien.

Utbyggingsavtalen for Morholtlien, område B1, bygger på at utbygger skal sikre nødvendig grunn og rettigheter for gjennomføring av utbyggingen og gjøre tomtene byggeklare. Avtalen omtaler også den situasjon at frivillig avtale med berørte grunneiere ikke oppnås. I slike tilfeller kan det søkes Grimstad kommune om erverv av nødvendig grunn for gjennomføring av en rasjonell utbygging, forutsatt at utbygger har tatt initiativ til reelle forhandlinger med grunneier/rettighetshaver.

Avtalen uttrykker videre at kommunen ved en slik søknad vil vurdere om det er ført reelle forhandlinger, om inngrepet er ønskelig og rimelig ut fra hensynet til ekspropriaten, samt foreta en

samfunnsmessig vurdering. Dette er sammenfallende med de alminnelige ekspropriasjonsrettslige vurderingstemaene.

Selv om utbyggingsavtalen formelt gjelder område B1, er de samme hensynene direkte relevante for Flo sine regulerte felt B3.1 og B3.2. Det dreier seg om samme overordnede reguleringsområde, samme behov for samordnet infrastruktur og samme kommunale interesse i å sikre rasjonell gjennomføring av Reguleringsplanen.

I alle tilfeller viser dette at Grimstad kommune har stilt seg positive overfor grunneier til å ekspropriere grunn og rettigheter som er nødvendig for at de infrastrukturtiltak som følger av Reguleringsplanen kan gjennomføres. Dette verken kan eller bør stille seg annerledes når tilfellet er at det er grunneier selv som hindrer gjennomføring.

3.3 Alminnelige ekspropriasjonsrettslige vilkår

Ekspropriasjon forutsetter at inngrepet har hjemmel i lov, at formålet ligger innenfor hjemmelen, og at inngrepet etter en konkret interesseavveining fremstår nødvendig og forholdsmessig.

Etter alminnelige ekspropriasjonsrettslige prinsipper må tiltaket samlet sett være til mer gagn enn skade. Det må foretas en konkret vurdering av nytten for tiltakshaver, kommunen og allmennheten opp mot ulempene for ekspropriaten.

I juridisk teori og praksis er det lagt til grunn at gjennomføring av vedtatt reguleringsplan normalt er et tungtveiende samfunnsmessig hensyn. Reguleringsplanen representerer kommunens demokratiske og planfaglige avveining av arealbruken for det aktuelle området. Når reguleringsplanen forutsetter etablering eller bruk av vei og tekniske anlegg, og frivillig avtale ikke lar seg oppnå, er ekspropriasjon et adekvat og praktisk virkemiddel for å realisere reguleringsplanen.

3.4 Forholdet til oreigningslova

Oreigningslova gir alminnelige regler om ekspropriasjon og ekspropriasjonserstatning. Ved skjønnet fastsettes full erstatning til den som avstår grunn eller rettigheter. Dette ivaretar grunneiers økonomiske vern.

Flo er innforstått med at eventuell tillatelse til ekspropriasjon må følges opp med skjønn dersom partene ikke blir enige om erstatningen, og at Flo må dekke de kostnader som etter lov og kommunens vedtak påhviler tiltakshaver.

4 ØVRIGE HENSYN

4.1 Samfunnsmessig nytte

Tiltaket har klar samfunnsmessig nytte. Gjennomføring av Reguleringsplanen vil bidra til:

- realisering av boligarealer som kommunen selv har avsatt gjennom reguleringsplan;
- bedre utnyttelse av allerede planlagt og delvis opparbeidet infrastruktur;
- samordnet og rasjonell utbygging av Morholtlien boligområde;
- etablering av varige, rettslig sikre løsninger for vei, vann og avløp;
- fremtidig kommunal overtakelse, drift og vedlikehold av offentlige anlegg i tråd med kommunens normer og praksis; og
- flere brukere som kan bidra til drift, vedlikehold og kostnadsdeling for infrastrukturen.

Det er et sentralt poeng at tiltaket ikke etablerer en privat fordel for Flo som er løsrevet fra kommunal planlegging. Tiltaket gjennomfører tvert til gjennomføring av reguleringsplan som kommunen har vedtatt. En reguleringsplan som forutsetter helhetlig infrastruktur for boligområdet.

4.2 Forholdet til grunneiers interesser

Inngrepet overfor grunneier til gnr. 80 bnr. 323 vil være begrenset til de rettigheter som er nødvendige for adkomst, teknisk infrastruktur, renovasjon og lekeplass. Det søkes ikke om større arealinngrep enn det som er nødvendig for å realisere Reguleringsplanen og for å sikre forsvarlig drift og vedlikehold.

Berørt grunneier vil ha krav på full erstatning etter alminnelige ekspropriasjonsrettslige regler. Erstatningen vil kunne fastsettes ved avtale eller skjønn. De økonomiske interessene til grunneier er dermed ivaretatt gjennom erstatningssystemet.

Infrastrukturen inngår allerede i et regulert og planlagt boligområde. Det er grunneier som gjennom selskapet Aas Eiendomsutvikling AS har utarbeidet Reguleringsplanen. I dette reguleringsarbeidet er det tatt valg om at eksisterende adkomst til Eiendommen fra Mollandsveien skal være stengt/sanert før felt B3.1 og B3.2. kan bebygges. Videre har grunneier ved utarbeidelsen av Reguleringsplanen foreslått og fått vedtatt at lekeplass og renovasjon for Eiendommen (felt B3.1 og B3.2) skal etableres på gnr. 80, bnr. 323. Det er disse tiltakene grunneier selv har foreslått som del av Reguleringsplanen, som grunneier nå nekter Flo å gjennomføre.

Etablering av tiltakene innebærer en samfunnsmessig fordel som langt overskrider mulige ulemper for eier av 80/323. Anleggene det anmodes/søkes om ekspropriasjon til gjennomføring og bruk av, er i Reguleringsplanen avsatt til offentlig formål. Veier og anlegg skal overføres til Grimstad kommune når de er ferdigstilt. Kommunen overtar disse vederlagsfritt og vil ha ansvar for drift og vedlikehold. Grunneier og Aas Eiendomsutvikling AS får kostnadsfri adgang til disse veiene når de er ferdig bygget og overlevert til kommunen. Flo vil ikke motsette seg at grunneier også kan ta i bruk anleggene før kommunal overtakelse.

Opparbeidelse av det vesentligste av veistrekket anmodningen omfatter, er for øvrig nødvendig for utbygging av grunneiers eiendom 80/323 mfl. eiendommer. Gjennomføring innebærer således ikke tap, men snarere en fordel for grunneier – ved Aas Eiendomsutvikling AS som utbygger.

Hertil skal også nevnes at det er grunneier som har stått for reguleringen av området og regulering av Eiendommen. Grunneier har således vært med å velge at utbyggingen av Eiendommen skal skje med infrastruktur som vei, v/a og renovasjon etc. over grunneiers egen eiendom. Det er ikke Flo som har bedt om slike løsninger. Som vist har Flo sin eiendom i dag adkomst fra Mollandsveien. Denne adkomsten har grunneier gjennom Reguleringsplanen sørget for at skal stenges før utbygging av Eiendommen kan finne sted, jf. Reguleringsplanen punkt 3.2.7. Grunneier har med andre ord selv lagt opp til at grunneiers egen eiendom skal benyttes ved utbygging av Eiendommen. Det er da også høyst påregnelig og forholdsmessig for grunneier at dennes grunn tas i bruk, slik Flo uten hell har søkt å oppnå grunneiers tillatelse til, og som Flo derfor nå søker kommunens hjelp til å gjennomføre.

Grunneier er vel kjent med at rekkefølgekravene som er inntatt i Reguleringsplanen setter Flo «sjakk matt» når grunneier nekter nødvendig tilgang til å gjennomføre de infrastrukturtiltak Reguleringsplanen forutsetter for utbygging av Eiendommen (felt B3.1 og B3.2). Dette er vanskelig å se som annet enn kalkulerte «trekk» fra grunneiers side.

4.3 Forholdsmessighet

Tiltaket er forholdsmessig. Fordelene ved gjennomføring av Reguleringsplanen og etablering av nødvendig infrastruktur overstiger ulempene for berørt grunneier. Det er i det hele vanskelig å se hvilke eventuelle ulemper grunneier kan ha ved at Flo besørger og bekoster opparbeidelse av infrastrukturen.

Det må legges særlig lagt vekt på at:

- Reguleringsplanen er vedtatt og forutsetter utbygging av de aktuelle feltene;
- adkomst og VA-infrastruktur er nødvendige for enhver praktisk gjennomføring av Reguleringsplanen;
- frivillig løsning er forsøkt, uten resultat;
- rettighetene kan avgrenses til det nødvendige;
- grunneier har ikke kostnader ved opparbeidelsene;
- grunneier har krav på full erstatning for eventuelt lidt tap;
- tiltaket legger til rette for rasjonell og samordnet bolig- og infrastrukturutvikling i Morholtlien; og
- ekspropriasjon fremstår som siste utvei for å kunne gjennomføre Reguleringsplanen for så vidt gjelder utbygging av felt B3.1 og B3.2.

5 AVSLUTNING

Det bes som snarlig tilbakemelding på hvordan kommunen stiller seg til fremsatt anmodning/søknad om ekspropriasjon, samt tillatelse til tilkobling til eventuell privat del av v/a-anlegg.

Dersom det er behov for ytterligere dokumentasjon eller redegjørelser, eller kommunen for øvrig har spørsmål til saken, ber jeg om å bli kontaktet.

Vennlig hilsen

Advokatfirma Haakstad & Co DA



Preben Vangen Myrdal

advokat

E-post: pvm@haakstad.no

Vedlegg 1 – Reguleringskart

