



Saksframlegg

Arkivsak-dok. 19/10648-48
Saksbehandler Odd Arne Børset

Utvalg	Møtedato
Formannskapet	15.10.2026
Kommunestyret	29.10.2026

Erstatningsoppgjør for erverv av grunn og terrengendringer Åkvågveien 467, gnr. 6 bnr. 111

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Risør kommune tilbyr et oppgjør slik:

Opprinnelig avtalt oppgjør for tapt adkomst/funksjon på garasjebygning: 200 000 kr

Frukttrær 100 000 kr

Saksomkostninger og fremtidsulemper med støttemur 50 000 kr

Ulemper under anleggsperioden 20 000 kr

Gjenkjøp av rettighet til en båtbod 100 000 kr

Sum oppgjør 470 000 kr, pr. vedtaksdato, justert til utbetalingsdato med KPI

Ytelse / rettigheter i tillegg til pengebeløp:

Tinglyst rettighet til en båtplass mot vederlag som følger kommunale satser.

Eiendomsrett til oppstillingsplass. Alle kostnader med deling og overskjøting dekkes av kommunen.

Vedlegg

Signert avtale og erklæring om rettighet

Krav på erstatning og kompensasjon

Skjøte og erklæring om rettighet i fast eiendom 6-140

Bakgrunn

Utbyggingen av Rønningsåsen boligfelt i 2018 medførte at utbygger, Risør kommune, ønsket å erverve grunn til vei og sidearealer fra eiendommen «Frydheim», gnr. 6 bnr. 111. I forkant av arbeidene ble det innhentet en tillatelse til inngrep, der en skisse til vederlag var inkludert. I avtalen om tillatelse ble det også oppstilt noen vilkår om utførelse av inngrepet slik at ulempe for grunneier skulle bli minst mulig, og det ble avtalt at det endelige oppgjøret skulle skje etter at alle inngrep var utført. Denne saken dreier seg om størrelse på oppgjøret.

Saksopplysninger

Reguleringsplan for Rønningsåsen, plan id 2016005, ble vedtatt 28. sept 2017. Risør kommune som utbygger (tiltakshaver) fikk byggetillatelse 18. nov. 2019 Utbyggingen ble gjennomført i perioden 2019-2021. Kronologisk oppstilling av dokumenter relatert til utbyggingen i forholdet til gårdsnummer 6 og bruksnummer 111 følger i tabell under:

Dato	Dokumentreferanse	Fra	Til	Dokumenttittel
28.09.2017	2016-005			Reguleringsplan Rønningsåsen
27.06.2018	2018/11566-3	Risør kommune	Diverse grunneier	RISØR KOMMUNE- VVA-ANLEGG RØNNINGSÅSEN, HOPE
03.12.2018	2018/19610-8	Takstutvalget V/ Espen H Henriksen	Risør kommune	Takst garasje/Rønningsåsen
20.12.2018	2018/20669-9	Risør kommune	Grunneier	Anmodning om rettighet og erverv i grunn ifm. utbyggingsprosjekt på Rønningsåsen
14.01.2019	2019/3431-15	Grunneier	Risør kommune	Rønningsåsen. Erklæring om rettighet i fast eiendom 6/111 og avtale mellom Risør Kommune og Ole B. Hageli ifm. Utbyggingen
16.01.2019	2019/3431-15	Grunneier	Risør kommune	Rønningsåsen. Erklæring om rettighet i fast eiendom 6/111 og avtale mellom Risør Kommune og Ole B. Hageli ifm. Utbyggingen
13.02.2019	19/13551-1 (AsplanViak sakref 631410-26)	AsplanViak	Risør kommune	Sammenstilling av dokument fra ePhorte sak 2019-215
18.11.2019	19/13551-2	Byggesak	AsplanViak	Byggetillatelse - Bolig - Vei, parkeringsplass og vesentlig terrenginngrep. Sted: Rønningsåsen, gnr. 6, bnr. 136.
07.10.2020	19/10648-15	Risør kommune	Grunneier	Erstatning for ervervelse av rettighet i fast eiendom og ulempe - Ole B. Hageli
25.11.2020	19/13551-3	Grunneier	Kommunen v/byggesak	Henvendelse fra nabo som berøres av tiltakene
05.01.2021	19/10648-26	Risør kommune	Haugsjå AS	Sikring av garasjetomt

Dato	Dokumentreferanse	Fra	Til	Dokumenttittel
15.02.2021	19/10648-35	Risør kommune	Grunneier	Diverse - etter befaring hos Ole B. Hageli
18.12.2023	19/10648-42	Grunneier	Risør kommune	Ole Bjørn Hageli - Erstatning for ervervelse samt ulempe
06.09.2024	19/10648-43	Risør kommune	Grunneier	Revidert tilbud om erstatning for ervervelse samt ulempe
22.08.2025	19/10648-46	Grunneier	Risør kommune	ARBEIDER PÅ OG INNTIL VÅR TOMT I FORBINDELE MED ETABLERING AV ADKOMST TIL NEDRE DEL AV RØNNINGÅSEN BOLIGFELT – ERSTATNING FOR ERVERVELSE AV RETTIGHET I FAST EIENDOM SAMT ULEMPE – REF.NR. 19/10648
02.10.2025	19/10648-47	Risør kommune	Grunneier	Dialog e-post om antall båtplasser og bodplasser den opprinnelige avtalen egentlig omhandlet

I forberedelsene forut for søknad og byggestart ble det etablert avtaler med flere grunneiere om rettighet til inngrep. Med Ole Bjørn og Inga Tomine Hageli ble slik avtale etablert på eiendommen 6/111 med adresse Åkvågveien 467. Erklæring om rettighet er underskrevet 14. jan. 2019 og Avtale om rettighet er underskrevet 16. jan. 2019. I avtalen får kommunen rett til å gjennomføre spesifiserte byggetiltak på motpartens eiendom. Det er i avtalen spesifisert kompensasjon, der hovedelementet er tallfestet mens andre elementer bare er kvalitativt beskrevet:

- *Som kompensasjon for av «areal med rettighet til fortau», skal det tinglyses rettighet til båtplass og båtbod på hjemmelshavers eiendom 6/111 i forbindelse med nytt båtanlegg som prosjektet vil anlegge ved Hopekilen*
- *Erstatning ytes verd tap av biloppstillingsplasser og garasje som følge av etablering av nytt kryss og ny vei med siktsoner. Erstatning for dette, ytes ved at et nytt planert areal med plass til biloppstilling og garasje etableres på kommunal grunn. Dette arealet overføres til hjemmelshavers eiendom 6/111. For å kompensere permanent tap av tilkomst til, og evt. riving av eksisterende garasje, vil det ytes en samlet økonomisk kompensasjon for dette bestemt av Takstutvalget til 200 000 kr. Dette dekker også de ulemper som grunneieren måtte ha i anleggsperioden.*
- *Dersom trær på eiendom 6/111 må fjernes, har grunneier krav på at tømmer legges tilgjengelig. Dersom grunneier ikke har interesse av det, overtar Risør kommune ansvaret for å fjerne tømmer.*
- *Erstatning gis ved felling av trær og prydbusker, etter satser i kommunen.*
- *Etter avsluttet anleggsarbeid sørger Risør kommune for en oppmåling av arealer. Kostnader og saksbehandling ved fra/tildeling av areal dekkes i helhet av Risør kommune.*

I tillegg til disse 5 punktene sier avtalen at «Eventuelle erstatningsbeløp utover de ovenstående nevnte, fastsettes etter minnelig overenskomst mellom grunneier og Risør kommune».

Både under anleggsarbeidene og i ettertid har det vært tett dialog mellom prosjektleder og senere saksbehandler fra Risør kommune og grunneierne, i forsøk på å komme frem til en enighet om endelig oppgjør. En utfordring har vært å definere kvalitetskravet på de ytelsene kommunen forpliktet seg til. Dette gjelder i hovedsak ny biloppstillingsplass og fjellsikring av denne, stakittgjerde, natursteinsmur og båtplasser.

Grunneier har ikke akseptert kvaliteten på den nye biloppstillingsplassen. Han mener fjellsikringen er mangelfull og at vannsig som fryser til stor is om vinteren gjør plassen uegnet for parkering og enda mer uegnet som tomt for en ny garasje. Arbeidet er levert av samme entreprenør som Rønningsåsen for øvrig, K. Haugsjå AS, som igjen har brukt Visinor som underleverandør for sikringsarbeidene.

Stakittgjerdet er satt opp i samsvar med grunneiers ønske. Det er også lagt fast asfalt på innkjørsel, og overgangen mellom veien og innkjørselen er justert slik at det vil fungere for de fleste biltyper. Innkjørselen er mer enn normert bratt, men er ikke en avkjørsel fra en offentlig vei og er derfor ikke gjenstand for formelle krav. Det er enighet om at innkjørselen nå ikke gir mulighet for å komme til garasjen med bil, men det er mulig å kjøre opp og parkere en bil nedenfor garasjen. I denne innkjørselen er det også laget en tilpasning inn mot muren, og bygd et smijernsrekkverk, for å gjøre det best mulig å ta seg frem til fots. Natursteinmurer er bygd ferdig, men det har i ettertid oppstått en uenighet om hvorvidt muren nedenfor garasjen er satt på tilstrekkelig godt fundament. Grunneier mener muren står på fjell av dårlig kvalitet som vil forvitte og med fare for at både mur og garasje raser ut. Han påpeker at det allerede er mindre steiner som har rast ut, og at dette varslar om at det kommer mer. Risør kommune mener muren står på godt fundament og er fagmessig utført. Arbeidet er levert av samme entreprenør som Rønningsåsen for øvrig, K. Haugsjå AS.

Båtplassene og rettighet til bod har gjennom forhandlingene vært beheftet med usikkerhet. Særlig den egenskapen at båtplassen og bodplassen skulle være «tinglyst» har vært vanskelig å tolke. På det tidspunktet avtalen ble skrevet, i 2019, var det oppfatningen at alle kjøpere av tomt i Rønningsåsen skulle få «en båtplass» på kjøpet. Det er først i ettertid ved salg av eiendommer at dette har blitt presisert til at rettigheten til kjøperne gjelder rett til å delta i et bryggesameie som også må ta drifts- og vedlikeholdskostnader. Man har altså ikke en fri båt- og bodplass på ubestemt tid. Dette er naturligvis ikke førende for hvordan grunneier oppfattet avtalen da denne ble underskrevet, men kan være en indikasjon på hva som var kommunens oppfatning på det tidspunktet. Under forhandlingene har også antall båt- og bodplasser vært i bevegelse, og i kravet fra grunneier går det frem at de mener utgangspunktet er at de skal ha to av hver, men at bodplassene og den ene båtplassen deretter skal omgjøres til penger (gjenkjøp). I sitt krav presiserer grunneieren at båtplassen skal være vederlagsfri i 30 år. Det er ikke mulig å finne entydig hvilken størrelse / båtbredde det dreier seg om, men båtplassene som ble bygget var 3m brede, så vi må gå ut fra denne størrelsen.

Grunneierens krav til oppgjør er:

Kompensasjon for tapt adkomst/funksjon på garasjebygning: 300 000 kr

Gjenkjøp av rettighet til båtboder 200 000 kr

Gjenkjøp av 1 båtplass 200 000 kr

Frukttrær 100 000 kr

Saksomkostninger 20 000 kr

Tort&svie og anleggsulempen 20 000 kr

Utbedringer/ ferdigstilling av støttemur på nedsiden av garasjen 340 000 kr

Sum oppgjør 1 180 000 kr, pr. oppgjørsdato, justert til utbetalingsdato med KPI

Ytelse utover pengebeløp

En tinglyst rettighet til båtplass vederlagsfritt i 30 år

Kommunen har skissert følgende forslag til oppgjør, med utgangspunkt i den opprinnelige avtalen av 2019:

Opprinnelig avtalt oppgjør for tapt adkomst/funksjon på garasjebygning: 200 000 kr

Frukttrær 100 000 kr

Saksomkostninger og fremtidsulempen med støttemur 50 000 kr

Ulemper under anleggsperioden 20 000 kr

Gjenkjøp av rettighet til en båtbod 100 000.

Sum oppgjør 470 000 kr, pr. oppgjørsdato, justert til utbetalingsdato med KPI

Ytelse/rettigheter i tillegg til pengebeløp:

En tinglyst rettighet til båtplass med årlig leie som følger kommunale satser.

Eiendomsrett til oppstillingsplass. Kommunen dekker alle omkostninger ved deling og overskjøting. Tomten kan bebygges med en garasje.

Økonomiske konsekvenser

Sakens kjerne er det økonomiske oppgjøret om erstatning. Erstatningen vil bestå av en komponent med ren utbetaling, og en komponent med rettighet til bod- og båtplass.

Konto	Kontonavn	Ansvar	Funksjon	Prosjekt	Beløp
047000	Tilskudd til andre (private)	22100	315	1801 (UtbyggingRønningsåsen)	470 000

Vurderinger

Om den opprinnelige avtalen og hvorvidt denne er bindende for partene.

Det foreligger en avtale underskrevet 16/1-2019. Denne har åpne poster som først skulle forhandles etter ferdigstilling av anlegget. Det er tydelig fra de nye krav grunneieren i ettertid har stilt opp, at han ikke anser avtalen som bindende. Derfor har han foreslått mange endringer i allerede avtalte beløp, overføring av eiendomsrett eller antall båt- og bodplasser. Avtalen av 2019 slår fast at «Eventuelle erstatningsbeløp utover de ovenstående nevnte, fastsettes etter minnelig overenskomst mellom grunneier og Risør kommune».

Oppstillingsplassen, kvaliteten på denne, og begrunnelse for at denne ble etablert.

Kommunen har bygd oppstillingsplassen ved å sprengte ut en plass i fjellet sørvest ca. 100m², som da er omgitt av fjellskjæringer på tre sider, herav to er høye/betydelige. Disse er sikret med netting og bolter. Vannsig ut av fjellskjæringa gir uten tvil utfordringer med is som bygger seg opp om vinteren, men siden denne isen henger i et nett, vil det ikke være noen fare for større isras. Når isen smelter, vil mindre isklumper ramle ned og bli liggende rett under foten av skjæringa. Det er ikke gitt noen formell byggetillatelse eller dispensasjon til oppføring av garasje, men det er hele tiden vært en forutsetning at plassen skulle kunne bebygges med et tiltak av et slik formål.

Under de innledende forhandlingene var det ingen muligheter for å få kjøpt grunn av naboeiendom i øst for å etablere en ny avkjørsel/adkomst til eiendommen fra den andre siden. Vi kjenner til at dette har vært et ønske i noe tid. Med dette som utgangspunkt var den valgte løsningen med å etablere oppstillingsplassen den eneste aktuelle. Denne situasjonen har i dag endret seg ved at areal og garasjebygning i øst nå er ervervet og lagt til eiendom 6/111. Ut fra dette er det ikke vanskelig å forstå at grunneier heller vi ha økt erstatning for tap av adkomst til garasje, enn å overta eiendomsrett til oppstillingsplassen som han strengt tatt ikke trenger.

Båtplasser og bodplasser

I opprinnelig avtale er det tydelig kvantifisert rettighet til båtplass og båtbod, det er vanskelig å tolke dette som noe annet enn *en båtplass og en bod*. Begge rettighetene skulle være tinglyst, men det er ikke nærmere angitt om det skal være vederlagsfritt med eller uten tidsbegrensning. Det er heller ikke entydig angitt hvilken bredde båtplassen skal ha. Kommunens forslag om at denne ytelsen kunne omgjøres til pengebeløp, har blitt besvart av grunneier med et krav om å få en båtplass, pengebeløp for en båtplass og pengebeløp for to båtboder. Bryggeanlegget, båtplassrettigheter og bodrettigheter er i mellomtiden solgt ut av kommunen til en virksomhet eid av Per Eivind Hope og Kai Åsulv Andersen. Avtalen mellom kommunen og denne virksomheten har en bestemmelse slik: pkt. 4.4 «*Eier av gnr. 6, bnr. 111 skal ha tinglyst rett til båtplass og sjøbod. Rettigheten signeres av grunneier og tinglyses av RK. Årlig leie skal følge kommunale satser.*»

Verdien av en vederlagsfri båtplass i 30 år, slik grunneier gjør krav på, er forskjellig fra verdien av en båtplass med plikt til å betale en årlig leie som følger kommunale satser. En 3 meter plass ved en flytebrygge har en kommunal sats på 6990kr/år i 2026. De kommunale satsene vil mest sannsynlig stige i takt med generell prisstigning. Verdiforskjellen kan derfor settes til ca. 210 000 kr uten nåverdiberegning av fremtidige inntekter. Dette samsvarer med det beløpet grunneieren har krevd som kompensasjon for den andre båtplassen han mener å ha krav på.

Støttemur ved garasjen og kvaliteten på denne

Støttemuren ved garasjen er en natursteinmur med relativt grov tilpasning, altså brede fuger. Men det er ikke dermed sagt at den ikke fyller den nødvendige funksjon som støttemur for å bære ovenforliggende garasje og terreng. Grunneier har innhentet en vurdering eller et tilbud fra Røseth Bygg og Betong AS som antyder at det må eller kan gjøres arbeider for 340 000 kr for å få en standard de mener er tilstrekkelig. I forhandlingene har Risør kommune foreslått 50 000 kr samlet for saksomkostninger generelt og fremtidig vedlikehold av muren. Dette står i et rimelig forhold til at tap av garasjefunksjon som ble evaluert til 200 000 kr av takstutvalget, et beløp som grunneier aksepterte i avtale. Muren er faglig utført av kompetent foretak Knut Haugsjå AS

Alternative vedtak

Kommunestyre vedtar å imøtekomme hjemmelshaver for gnr. 6 bnr. 111 sitt krav på 1 180 000 kr.

Konklusjon

Risør kommune tilbyr et oppgjør slik:

Opprinnelig avtalt oppgjør for tapt adkomst/funksjon på garasjebygning: 200 000 kr

Frukttrær 100 000 kr

Saksomkostninger og fremtidsulemper med støttemur 50 000 kr

Ulemper under anleggsperioden 20 000 kr

Gjenkjøp av rettighet til en båtbod 100 000 kr

Sum oppgjør 470 000 kr, pr. vedtaksdato, justert til utbetalingsdato med KPI

Ytelse/ rettigheter i tillegg til pengebeløp:

En tinglyst rettighet til båtplass mot vederlag som følger kommunale satser.

Eiendomsrett til oppstillingsplass. Alle kostnader med deling og overskjøting dekkes av kommunen.