



Gulating lagmannsrett – Overskjønn - LG-2017-165279

Instans	Gulating lagmannsrett – Overskjønn
Dato	2018-06-25
Publisert	LG-2017-165279
Stikkord	Ekspropriasjon. Overskjønn. Klausulering til drikkevannskilde. Erstatningskrav ved klausulering av eiendommer for etablering av drikkevannskilde.
Sammendrag	Saken gjaldt overskjønn til fastsettelse av erstatning etter klausulering av nedslagsfelt for ny drikkevannskilde rundt Askevatnet i Askøy kommune. Lagmannsretten la til grunn at erstatningsspørsmålet skulle vurderes i hht Grundloven § 105, vederlagsloven og rettspraksis, jf Rt-1986-430. For en grunneier var skjønnsforutsetningene endret slik at klausuleringen ikke var til hinder for utbygging. Han fikk erstatning med kr 200.000 for tilpasningskostnader. For eiendom som ligger i LNF-område, gjeldende regulering lagt til grunn, idet det var ikke påregnelig med dispensasjon fra kommuneplanens arealdel. Øvrige grunneiere ble tilkjent erstatning for tapt utbyggingsmulighet på grunn av nærhet til regulert område for boligformål, og forholdsvis tett boligbebyggelse. Overskjønnet var enstemmig på alle punkter.
Saksgang	Bergen tingrett TBERG-2016-104002 – Gulating lagmannsrett LG-2017-165279 (17-165279SKJ-GULA/AVD2).
Parter	Askøy kommune (advokat Magne Revheim) mot Steinar Lavik (advokat Pål Halvor Heldal), Kennet Nese (advokat Endre Grande), Svein Asbjørn Normann (advokat Pål Halvor Heldal) og Arild Tvedt (advokat Pål Halvor Heldal).
Forfatter	Lagdommer Margareth Christophersen. Skjønnsmedlemmer: takstmann Per Anders Eide, brannkonstabel Arild Haukeland, eiendomsrådgiver Terje Haugan og leder prosjektutvikling Bjarne Eilert Aardal.
Sist oppdatert	2018-07-02

Saken gjelder fastsettelse av erstatning etter klausulering av nedslagsfelt for ny drikkevannskilde rundt Askevatnet i Askøy kommune.

Bergen tingrett avhjemlet den 20. juni 2017 skjønn med slik slutning:

1. Askøy kommune betaler erstatning som fastsatt under de enkelte taksnummer.
2. Avsavsrenten settes til 2,5%.
3. Askøy kommune betaler de lovbestemte utgiftene ved skjønnet herunder utgiftene til medlemmer av skjønnsretten som fastsettes av tingretten.
4. Askøy kommune betaler følgende saksomkostninger:
Kr. 760.192,50 – syvhundreogseksitethundreogfemtiogfemtiøre – til advokat Endre Grande.
Kr. 528.636,25 – femhundreogtjueåtteseckshundreogtrettiseksogtjuefemøre – til advokat Pål Heldal.
5. Oppfyllelsesfristen er 14 – fjorten- dager fra forkynnelsen av skjønnet.

Askøy kommune, v/advokat Magne Revheim, har fremmet begjæring om overskjønn over slutningens punkt 1. Begjæring om overskjønn gjelder rettsanvendelsen, saksbehandlingen og bevisbedømmelsen, og retter seg mot eierne av fem takstnummer; taksnummer 4 og 5, eid av Kenneth Nese, taksnummer 29, eid av Steinar Lavik, taksnummer 52, eide av Arild Tvedt og taksnummer 157, eid av Sven Asbjørn Normann. Advokat Endre Grande har inngitt tilsvaer til begjæring om overskjønn på vegne av Kenneth Nese. Advokat Pål Heldal har inngitt tilsvaer til begjæring om overskjønn på vegne av Steinar Lavik, Arild Tvedt og Sven Asbjørn Normann.

Overskjønnsforhandlingene ble holdt i Bergen fra 4. til 6. juni 2018. Partene eller deres representanter ga forklaring og det ble hørt syv vitner. Retten var på befaring. Når det gjelder forhandlingenes forløp forøvrig, vises til rettsboken.

Når det gjelder sakens bakgrunn, vises til følgende:

Askøy kommune skal bygge ut Askevatnet som ny drikkevannskilde og nedbørsområdet rundt Askevatnet skal klausuleres. Kommunen skal stå som vannverkseier og er ansvarlig for utbyggingen og etableringen av vannverksanlegget.

Askevatnet er det største vatnet i Askøy kommune og ligger på den nordøstre side av øyen. Som en del av nedbørsfeltet inngår også flere andre vann som har avrenning til Askevatnet: Båteviksvatnet, Åsebøvatnet, Lammetovatnet og Salbuvatnet. Nedbørsfeltet skal klausuleres også rundt disse vann, men med noe mildere klausuleringsbestemmelser.

Hele området som skal klausuleres er på ca. 10,8 kvadratkilometer og utgjør ca. 10% av kommunens areal. Området benyttes i hovedsak til friluftsfornål, landbruksfornål, boligområder og noe næringsareal. De ubebygde områdene rundt Askevatnet er skogsmark bestående av furu, løvskog og en del myrområder. Området består av bratte skrenter mot nordøst og slakere flater inntil vatnet mot sør/vest. Inntil vatnet er arealet i hovedsak ubebygget.

Klausuleringsbestemmelsene medfører for enkelte eiendommer restriksjoner for lovlig bruk for fremtiden. Fornålet med klausuleringen er å sikre rent og trygt drikkevann.

Norges Vassdrags- og Energidirektorat (NVE) har fattet vedtak om vassdragskonsesjon i medhold av Vannressursloven § 8, jfr. kongelig resolusjon av 15. desember 2000 [FOR-2000-12-15-1270] og fullmakt gitt av Olje- og Energidepartementet 19. desember 2000 [FOR-2000-12-19-1705]. Tillatelsen gjelder regulering av Askevatnet til vannforsyning. Vedtaket er endelig.

Det ble gitt tillatelse til regulering mellom kote 8,80 og 12,00. Det ble videre fastsett en rekke vilkår for rett til regulering.

Fylkesmannen i Hordaland fattet den 4. mai 2016 vedtak om at Askøy kommune i medhold av vederlagsloven fikk samtykke til å ekspropriere rett til å pålegge rådighetsinnskrenkninger mv. rundt vannkilden. Vedtaket er ikke påklaget. Det er ikke omstridt at det foreligger et lovlig ekspropriasjonsvedtak.

Det har verken for tingretten eller lagmannsretten blitt fremmet innsigelser mot at skjønnet fremmes. Skjønnsforutsetningene er endret for lagmannsretten for så vidt gjelder takstnummer 4 og 5, (Nese), og dette kommenteres nærmere nedenfor. For øvrig er skjønnsforutsetningene uforandret for lagmannsretten.

Rådighetsinnskrenkningene fremkommer av klausuleringsbestemmelsene for Askevatnet. Disse ble opprinnelig vedtatt av Askøy kommunestyre den 12. mars 2015.

Det er senere gjort noen mindre endringer i klausuleringsbestemmelsene i forbindelse med kommunestyrets vedtak om endring av kommuneplanens arealdel, hvor klausuleringsbestemmelsene er inntatt i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel som nytt kap. 13, jfr. kommunestyrets vedtak av 18. februar 2016.

Klausuleringsområdet er ellers markert som hensynssoner i kommuneplanens arealdel.

Følgende fremgår av oppsummeringen i saksfremstillingen som ble fremmet for kommunestyret:

«Askøy kommune har mangel på drikkevann, og må sikre en god og tilstrekkelig vannforsyning tilpasset den befolkningsveksten som prognosen viser. Situasjonen for vannforsyningen er så kritisk, at uavhengig av befolkningsveksten er det avgjørende å få vedtatt klausuleringsbestemmelsene for å sikre den nye drikkevannskilden. Den 24.04.2003 vedtok Askøy kommune en klausuleringsforskrift for Askevatn med nedbørsfelt med hjemmel i drikkevannsforskriften § 4. Av ulike årsaker ble den vedtatte forskrift ikke kunngjort og gjort juridisk bindende. For å sikre drikkevannskilden og nedslagsfeltet med juridisk bindende bestemmelser må disse innarbeides i kommuneplanens arealdel 2002–2023.[»]

Klausuleringsbestemmelsene er som nevnt innarbeidet i kommuneplanens arealdel, og er gjengitt i underskjønnet, på side 10-19, som det vises til. Askøy kommune har foretatt justeringer i de alminnelige skjønnsforutsetningene/klausuleringsbestemmelsene etter dialog med grunneierne. Justeringene og presiseringene av klausuleringsbestemmelsene er datert 20. mars 2016, og er inntatt i underskjønnet på side 18-19, som det vises til. De justerte bestemmelsene innebærer i korthet at restriksjonene er gjort mer lempeligere, og har i denne saken betydning i forhold til takstnummer 4 og 5, (Nese).

For lagmannsretten er det gjort ytterligere justeringer av klausuleringsbestemmelsene, som innebærer at arealet på takstnummer 4 og 5 kan bebygges.

Saksøker, Askøy kommune, har i det vesentlige anført:

Skjønnsretten har korrekt tatt utgangspunkt i at vurderingen av hva som er påregnelig utnyttelse av eiendommene, sett bort fra ekspropriasjonstiltaket, skal gjøre med utgangspunkt i de offentlige planer som foreligger. I rettspraksis er det oppstilt unntak fra dette utgangspunktet, blant annet for offentlige anlegg. Skjønnsretten har kort konkludert med at «klausuleringen til drikkevannsformål må i denne sammenheng vurderes likt med et offentlig anlegg». Dette anføres å være en rettsanvendelsesfeil. Klausuleringen til drikkevannsformål er inntatt i gjeldende kommunedelplan. Den del av kommuneplanen som omhandler klausulering til drikkevannsformål avsetter ikke areal til utbygging av offentlige anlegg. Derimot gir planen og klausuleringen bestemmelser som holder de aktuelle arealer fri for bebyggelse. Da planene og klausuleringen ikke åpner for offentlige byggetiltak som ville konkurrert med påregnelige, alternative private byggetiltak, kommer ikke unntaket for offentlige anlegg til anvendelse. Rettspraksis, blant annet avgjørelsen i Rt-1996-521 (Lenadommen), støtter dette syn. Det anføres således at gjeldende kommunedelplan må legges til grunn ved påregnelighetsvurderingen, herunder avsatte LNF-områder som i realiteten innebærer totalt byggeforbud. Saksøker er ikke enig i det som utledes av Rt-1986-430.

Det vises videre til at blant annet drikkevannsforskriften § 4 og forurensingsloven § 7 gjelder generelt som følge av at Askevatnet allerede var en etablert drikkevannskilde før det ble klausulert til offentlig drikkevannskilde. Disse bestemmelsene gir klare begrensninger for bruken av vannet og området rundt i egenskap av den eksisterende bruk, uavhengig av den offentlige reguleringen til drikkevannskilde. Tilsvarende er det også flere andre lov og forskriftsbestemmelser som setter begrensninger for bruken av området, uavhengig av den offentlige klausulering. De generelle bestemmelsene i klausuleringen som setter forbud mot forurensning medfører ikke restriksjoner ut over det grunneierne allerede må akseptere uten at området blir klausulert som en offentlig drikkevannskilde. Samlet sett foreligger det flere ulike planer og bestemmelser som tilsier at grunneierne ikke skal tilkjennes erstatning.

Under forutsetning av at alternativ påregnelig utnyttelse av arealene skal vurderes, må det stilles spørsmål om den underliggende planen gir rett til utbygging. Når det gjelder Nese, må det legges til grunn at de endrede skjønnsforutsetningene innebærer at kommunen tar hele risikoen med å etablere nødvendige tiltak som følge av en utbygging av eiendommen. Saksøker er enig i at tilpasningskostnader er erstatningsberettiget, men i dette tilfellet vil det ikke påløpe ekstra kostnader.

Når det gjelder de øvrige takstnumrene, vises til at ingen av grunneierne har inngitt søknad om utbygging. Dette er etter saksøker vurdering uttrykk for at ingen av de saksøkte har vurdert utbygging til boligformål som realistisk. Det er ikke tilstrekkelig at arealene er *egnet* til utbygging. Det er en nødvendig betingelse for å kunne søke om dispensasjon, men er altså ikke tilstrekkelig. Det er tale om eventuelle utbygging i LNF-områder, sone streng, som innebærer totalt byggeforbud. Fylkesmannen følger en streng praksis, og i realiteten kan det ikke påregnes at det gis dispensasjon fra planen. Forvaltningspraksis viser at det må foreligge en klar overvekt av offentlige interesser for å gi dispensasjon, noe som ikke er tilfelle i forhold til noen av de saksøkte. Ved en eventuell utbygging vil det bli stilt en rekke rekkefølgetiltak, og særlig i forhold til Tvedt og Normann foreligge begrensinger med hensyn til infrastruktur. En eventuell utbygging ligger uansett svært langt frem i tid. Det anføres at det ikke er klausuleringen som er årsak til at eiendommene ikke påregnelig kan bebygges med boliger. Det er derfor ikke grunnlag for erstatning.

Saksøker har lagt ned slik påstand:

1. Overskjønnet fremmes

Saksøkte, Steinar Lavik, Arild Tvedt og Sven Asbjørn Normann, har i det vesentlige anført:

Saken gjelder erstatning etter ekspropriasjon, og innebærer at alt økonomisk tap skal erstattes. Klausuleringen er et varig ekspropriasjonsinngrep, og vederlagsloven kommer til anvendelse. Det innebærer som nevnt at alt økonomisk tap skal erstattes. Det gjelder således ingen tålegrense for erstatningskrav, eller krav om vesentlighet. Den evigvarende klausuleringen innebærer restriksjoner og forbud som tinglyses på eiendommen, og som vil være gjeldende uansett utviklingen i området ellers. Det er inngrepets samlede virkning som skal legges til grunn ved erstatningsfastsettelsen. Dommen inntatt i Rt-1986-403 er en prinsipp-avgjørelse hva angår vannverk, og den gjelder ikke spørsmål om planens virkning. Høyesterett la til grunn at erstatning for rådighetsbegrensinger som følge av ekspropriasjon til vannverksregulering skal reguleres av vederlagsloven. Det ble ikke oppstilt noe vesentlighetskrav. Rettstilstanden som kan utledes av Rt-1986-403 er den samme i dag. Det at tiltaket er tatt inn i kommuneplanen har ingen betydning med hensyn til den vurdering retten skal foreta.

Det følger av rettspraksis at erstatningen skal vurderes etter differanseprinsippet, og innebærer at man må vurdere eiendommens omsetningsverdi før og etter inngrepet, jf Rt-1976-1507. De tinglyste klausulene som denne saken gjelder, legger en «klam» hånd på eiendommen for all fremtid. Den samlede effekten av klausulene; byggeforbud, betydning for jordbruk, skogsdrift og allemannsretter som fiske og bading, må vurderes ved erstatningsfastsettelsen. I denne saken er det på det rene at omsetningsverdien er høyere enn bruksverdien for de berørte eiendommene.

Byggeforbudet har størst betydning for eiendommens omsetningsverdi. Eiendommene er båndlagt for all fremtid med byggeforbud. For alle eiendommene er det tale om teiger med liten jordbruksverdi, og som grenser til utbygd areal og ligger nær infrastruktur. Det er ikke tvil om at arealene egner seg til utbygging. Det anføres at det er påregnelig med utbygging, enten som enkelttomter eller regulering i felt. Det er ingen problemer knyttet til konflikt med 30-meters belte til vassdrag eller byggelinjer til offentlige veier. I Askøy kommune er det et utbyggingspress for fortetning ved eksisterende infrastruktur. I kommuneplanen er det uttalt at det er ønskelig med utbygging ved fortetning. Erfaringsmessig vil teiger som grenser til boligfelt bli utbygget før eller siden.

Når det gjelder prosessen ved en utbygging, vises til at det kun er i forhold til Lavik at det må søkes om dispensasjon. Alternative fremgangsmåter for de øvrige er at man kan gå direkte på reguleringsplan istedenfor veien om kommuneplan. Det er snakk om en reguleringsprosess som tar ett til to år. Reguleringsplanen for Askebakken 2, forbi Sæterstølen, kan bli vedtatt i nær fremtid. Når det gjelder avkjørselstillatelse, vises til at det ikke stilles strengere krav til avkjørsel for 3 tomter enn for en tomt. Søknad om avkjørsel behandles etter Veinormalen når det ikke foreligger godkjent reguleringsplan. I planen opprettholdes avkjørselen til Tvedt og Normann sine teiger.

Når det gjelder påregnelighetsvurderingen, og betydningen av LNF-område, må det legges til grunn at kommuneplanen rulleres hvert fjerde år. Ca tretti prosent av utbyggingen over tid har skjedd i LNF-område. Askøy er et pressområde, og fortetning tvinger seg frem i områder med bebyggelse. Det vises til Rt-1975-1041

med hensyn til tidsperspektivet. Det rettslige innholdet i «påregnelig utnyttning» i vederlagsloven § 5 annet ledd fremgår av Rt-1992-217 og Rt-2004-2010. Dagens verdi skal legges til grunn, ikke antatt verdi på salgstidspunktet. Kapitaliseringsrenten må fastsettes skjønnsmessig.

Det må i dette tilfellet ses bort fra klausuleringen ved påregnelighetsvurderingen. Klausuleringen er en del av et offentlig anlegg, jf. blant annet Rt-2009-740. Underliggende areal er LNF-område, som det kan dispenseres fra. Det vises ellers til lagmannsrettsavgjørelser i vannverksklausuleringssaker, der salgsverdien er utmål etter differanseprinsippet. Det er for øvrig vanskelig å finne sammenligningsgrunnlag for større eiendommer. Tingrettens erstatning for Tvedt og Normann sine teiger er lave, og bør forhøyes. Verdien av byggeklar tomt ved siden av takst 29 på 1, 2 millioner kroner i 2015, gir veiledning.

Når det gjelder arealet til Lavik, vises til at dette utgjør ca 8,5 dekar, som er uten jordbruksverdi. Det er plass til 3-4 byggeklare tomter, og det er da ikke krav om reguleringsplan. Lavik har godkjent vann og avløpsanlegg for sin eiendom, og han har veirett. Han investerte i vann -og avløps anlegg i 2000 med grunnlag i planer om utbygging av eiendommen med ytterligere boliger. Arealet grenset til boligområde, og er egnet til boligtomter. Tingrettens vurdering er korrekt, men tilkjent erstatning er for lav. For tingretten var det uklart ved vann -og avløpsanlegget, men dette er nå avklart. Utslippstillatelsen gir tilstrekkelig kapasitet for to hus til. Avkjørselsøyve for gnr 1, bnr 718 ble gitt i 1998, og det ble gitt byggetillatelse for bolighus i 2016. Veien var da i god nok stand. Det har ikke blitt gjort noen endringer i plan – og bygningslov eller veilov. Mange av de momentene som ble vektlagt i dispensasjonssaken er også relevante i forhold til Lavik. Det anføres at nabotomtens pris danner utgangspunktet for verdien, som bør ligge rundt 1 millioner kroner for hver tomt.

Når det gjelder eiendommen til Arild Tvedt, vises til at dette er et småbruk på ca 28 dekar. Utbyggingsarealet ligger på østre skogsteig, og er omgitt av bebyggelse i regulert felt. Arealet utgjør ca 3,6 dekar, og er av eier vurdert som areal for tre tomter. Klausuleringen innebærer restriksjoner på jordbruk, utnyttning av vannet mv, og er av betydning for omsetningsverdien. Verdiforhøyet prinsippet er riktig tilnærming her, og fanger opp den samlede verdireduksjon av alle restriksjonene. Det varige byggeforbudet utgjør utvilsomt den største delen av verdireduksjonen. For både Tvedt og Normann sine teiger gjelder at veiplanen opprettholder eksisterende avkjørsel, men med eventuelle justeringer av friskt og svingradius.

Når det gjelder Normann, anføres at han har kjøpt og investert i teigen på bnr 127 med sikte på utbygging. Det er påregnelig med utvidelse av eksisterende felt, og tingrettens vurdering på dette punkt er korrekt. Det påregnelige utbyggingsarealet ligger i skogsteigens nordre del, og arealet gir plass til mellom 6 og 10 tomter. Arealet grenser til regulert boligfelt og eksisterende boligfelt. Del av teigen ligger i boligområde i kommuneplanen. Reguleringsplanen for Sæterstølen har ikke rekkefølgekrav utenfor selve planområdet. I dag er det tilstrekkelig skolekapasitet. Arealet er egnet til utbygging, og det er påregnelig med utbygging på noe lengre sikt. Utbyggingspress og forteningsmålsetting tilsier dette.

De saksøkte har lagt ned likelydende påstand:

1. De saksøkte tilkjennes full erstatning for tapt utbyggingsverdi og øvrige virkninger av klausuleringen på eiendommene.
2. Tingrettens erstatninger forhøyes.
3. De saksøkte tilkjennes erstatning for utgifter til juridisk bistand.

Saksøkte Kennet Nese, har i det vesentlige anført:

Høyesteretts dom inntatt i Rt-1986-430 slår fast at den type inngrep som saken gjelder, er å anse som ekspropriasjon, og skal behandles i samsvar med ekspropriasjonsrettslige regler. Dette innebærer også at tiltaket skal anses som et offentlig anlegg, og skal som sådan sees bort fra ved påregnelighetsvurderingen, jf. Rt-1996-521 (Lena-dommen). Den sentrale problemstillingen er således å finne frem til den sannsynlige, alternative utnyttelsen av eiendommen, jf. Rt-1996-521 og etterfølgende rettspraksis. Tilsvarende er det ved fallerstatning; man skal da se bort fra Samla plan, jf. Rt-2010-1056 (Otra I) og Rt-2013-612 (Otra II). Tingrettens lovanvendelse på dette punkt er korrekt.

Påregnelighetsvurderingen skal være objektiv, men det oppstilles ikke noe beviskrav ut over at det må foreligge sannsynlighetsovervekt, jf. Rt-1992-217. Det at vanlige ekspropriasjonsrettslige regler kommer til anvendelse, medfører også at prinsippet om tilpasningsplikt slår inn som en plikt for den som må tåle inngrep. Det er likevel

sikker rett at utgifter og ulemper ved tilpasning skal erstattes. Dette er situasjonen for saksøkte sine to bruksnumre, bnr 31 med fire tomter og bnr 611 med bolighuset.

De endrede skjønnsforutsetningene gir rammen for vurderingene. Endringene innebærer at saken står i en vesentlig annen stilling for lagmannsretten enn for tingretten. Eiendommene faller nå utenfor klausulert sone 1, delvis ved kommunens tiltak, og delvis ved de tiltak kommunen påtar seg dersom det gis tillatelse til bygging/flere boenheter. I tillegg må eier tilpasse seg ved å innrette sin tomtebruk på en bestemt måte ved å sørge for fall ut av nedslagsfeltet. Det tema som står til prøving er derfor om tilpasningstap oppstår, og i tilfelle utmåle erstatning for tapet. Det anføres at det vil påløpe merkostnader i forhold til en «normal» utbygging.

I dette tilfellet er det påregnelig med utbygging til bolig. Tingrettens vurdering på dette punkt er korrekt. For tomt 4 og bnr 611 oppstår ikke dette som tema idet arealet/boligen ligger i gul regulering. For øvrig er det snakk om LNF-område med streng regulering. Dette formålet kan endres på flere måter, ved at det søkes om dispensasjon, at kommuneplanen kan endres og man kan utarbeide reguleringsplan for 3-4 tomter. Det anføres at utbygging av det aktuelle areal er påregnelig på grunn av områdets beskaffenhet/beliggenhet. Det er tale om et delvis utbygget område. Finamyren har vært gjenstand for fortetting over lang tid og er tatt ut av klausulert sone. Kommunen tilrettelegger ved sine tiltak også for saksøkte eiendommer. Den mest nærliggende forståelse av dette er at kommunen innser at tingrettens avgjørelse er korrekt. Finamyren fremstår som et meget påregnelig fortettingsområde som det nå er tilrettelagt for, og det kan etableres et samarbeid om regulering av området. Arealet har i praksis vært båndlagt i mer enn 20 år. Det er påregnelig at dagens status i kommuneplanen blir endret for dette området.

Når det gjelder avkjørselsproblematikken, vises til tillatelsen som ble gitt i 2012. En avkjørselstillatelse går ikke ut på dato, jf. vegloven § 40 og § 41, jf. note 103 til § 40. Det kan ikke settes opp avkjørselsvilkår knyttet til en plan under arbeid, der trase ikke engang er besluttet. Det er behov for hjemmel, enten i plan eller vegloven. Rammetillatelsen på bnr 611 er ugyldig, idet Vegvesenet nekter tre boenheter med grunnlag i en ikke-vedtatt plan. Dersom dette gjentas, vil det være grunnlag for opphevelse av vedtaket. Det anføres videre at selv om det forelå reguleringsplan, ville ikke et vilkår om å bygge ut slik offentlig infrastruktur fullt ut, holde. Det ville vært et uforholdsmessig tyngende vilkår for en grunneier. Plansituasjonen nå er usikker, og man kjenner ikke til traseen. Dette innebærer at det ikke kan legges vekt på foreliggende plankart. Kostnadene med å utbedre avkjørselen pr tomt er overkommelige, og kan eventuelt utlignes på andre utbyggere. Når det gjelder vurderingen av økonomisk tap, må det legges til grunn at alle tomtene kan bygges på slik arronderingen av tiltaket nå blir. Selv med kommunens tiltak, må saksøkte ta ekstrakostnader med å tilpasse seg. Mur i sør er nødvendig, og representerer en kostnad på kr 345.730, eks merverdiavgift. Profilene viser dessuten at mye masse må sprenges/flyttes på. Deler av dette er tilpasningskostnader for å etablere fall på 3% slik det kreves.

Saksøkte har lagt ned slik påstand:

1. Kenneth Nese tilkjennes full erstatning for de tilpasningskostnader som påløper ved fremtidig utbygging av 4 tomter slik disse er inntegnet på fradelingskart stemplet 27. april 1999, og de tiltak som fremgår av Asplan-Viak kart og profiltegninger fremlagt for rette, datert 02.05.2018. Dertil erstatning for den klausuleringen Askøy kommune pålegger eiendommen knytta til de kommunale tiltak som skal gjennomføres for avgrensning av nedbørsfeltet ved Finamyren.
2. Gnr 1 bnr 611 (takst 5)
Kenneth Nese tilkjennes erstatning for tapte utbyggingsmuligheter knytta til utviding av antall boenheter fra 1 til 3, slik omsøkt ved gjenoppføring etter brann i 2014.

I alle tilfeller

Askøy kommune dekker Kenneth Nesens utgifter til juridisk bistand og teknisk bistand i forbindelse med overskjønnet.

Lagmannsretten bemerker:

I Innledning

Det er som nevnt ingen innsigelser til at overskjønnet fremmes. Overskjønn innebærer en fullstendig ny behandling av saken innenfor rammen for overskjønnsbegjæringen. Behandlingen er ikke begrenset til å prøve

de feil som hevdes å foreligger ved skjønnet, slik som ved ordinære ankesaker etter tvisteloven § 29-18 første ledd. Det dreier seg derfor om en fullstendig fornyet behandling, og ingen overprøving av skjønnet.

Hjemmelsgrunnlaget for skjønnet er ikke omtvistet mellom partene, og lagmannsretten finner ikke grunn til å gå nærmere inn på dette. Det vises til de innledende bemerkninger.

II Offentlige planer i området

For sammenhengens skyld gjengis følgende fra underskjønnet, side 24, hva gjelder offentlige planer i området:

a) Kommuneplan for Askøy

Områdene rundt Askevatn er i all hovedsak uregulert. Det foreligger noen reguleringsplaner som omfatter mindre utbyggingsområder i eller som grenser til nedbørsfeltet.

I kommuneplanen er områdene avsatt i all hovedsak til LNF område, bebygde områder er markert som boligområder i kommuneplanen. Kommuneplanen rulleres hvert fjerde år. Det foretas da en gjennomgang av arealformålene.

Kommunen har fremlagt kommuneplanene tilbake til 1984. I kommuneplanen for 1984 til 1991 er arealformålet i all hovedsak LNF. I den perioden planla Askøy kommune annen drikkevannskilde enn Askevatn. Etter at de ble bestemt at Askevatnet skulle bli drikkevannskilde har det bare vært mindre endringer i kommuneplanen når det gjelder formål. Men noen mindre områder på østsiden av Askevatnet er avsatt til utbyggingsområde. Videre er det i samme område skjedd en viss fortetning i LNF område.

b) Reguleringsplaner i og like utenfor nedbørsfeltet

På Ask foreligger det en nyere reguleringsplan for et utbyggingsområde fra 2012, beskrevet som «Mindefeltet». I planen er det regulert et utbyggingsområde som i all hovedsak ut fra det som er opplyst er utbygget. Reguleringsområdet grenser til nedbørsfeltet.

Øst for Salbuvatn er det en reguleringsplan «Signalen», planen er fra 2007. Også dette regulerte område ligger like utenfor nedbørsfeltet. Ut fra det som er opplyst har utbygging ikke funnet sted under henvisning til at det foreligger tyngende rekkefølgebestemmelser om at utbygger må bygge offentlig infrastruktur, bl.a. gang og sykkelvei til Hop skole.

Ved Sæterstølen er det en reguleringsplan vedtatt 23.04.2011. Også denne planen ligger utenfor nedbørsfeltet, men grenser inn mot nedbørsfeltet. Planen omfatter boligutbygging.

Reguleringsplan for vannbehandling og vanninntak på Hanevik, vedtatt 29.10.2015

Planen ligger innenfor nedbørsfeltet og er en del av drikkevannsreguleringen.

Langs fylkesvei 562, like syd for Åsebøvatnet, er det i kommuneplanen avsatt et område til deponiområde for rene masser. Dette område ligger like utenfor nedbørsfeltet. Noe lenger mot Ravnanger er syd er det regulert et område til gjenvinningsstasjon, også dette område like utenfor nedbørsfeltet.

På Ravnanger er det vedtatt en reguleringsplan i 2006 som omfatter offentlig bebyggelse og et boligområde. Det alt vesentlige av det regulerte område ligger innenfor nedbørsfeltet i sone 2.

Det foreligger også en reguleringsplan for Fylkesvei 563, Askebakken – Hanevik/Eivika som gjelder VA/veiutbedring. Realisering av denne planen er ikke skjedd grunnet manglende finansiering.

III Kort om ulike klausuleringsbestemmelser i sone 1 og 2 og regulering i LNF-område

Klausuleringen er delt i to soner hvor klausuleringsbestemmelsene er ulike. Sone 1 gjelder areal rundt Askevatnet, og sone 2 gjelder areal rundt Båteviksvatnet, Lammetovatnet, Aasebøvatnet og Salbuvatnet. I sone 1 er utgangspunktet at alle tiltak som er søknadspliktige etter plan- og bygningsloven § 20-1, § 20-2 og § 20-3, ikke er tillatt. Det er likevel tillatelse for tiltak på eksisterende boligeiendommer som ikke medfører flere boenheter. Samtlige takstnumre som overskjønnet gjelder, berøres av sone 1.

Med unntak for bnr 611 og tomt 4, som eies av Nese 6, ligger de øvrige takstnumrene som overskjønnet gjelder i LNF-område. I LNF-området skilles det mellom streng sone, der det i utgangspunktet forbud mot boligbygging, og områder der det er tillatt med boligbygging (spredt bebyggelse). Eiendommene som overskjønnet gjelder, ligger i LNF-område, streng sone, med unntak for deler av Nese sine eiendommer.

II IV Rettslige utgangspunkter

I de alminnelige skjønnsforutsetningene del A, punkt 3, fremkommer at «all erstatning fastsettes i samsvar med de ordinære ekspropriasjonsrettslige egler og fastsettes som engangserstatning». Dette oppfattes til å være en klar henvisning til at erstatningen skal utmåles ut fra prinsippet i Grunnloven § 105 om «fuld erstatning», bestemmelsene i vederlagsloven, samt rettspraksis. Askøy kommune har imidlertid vist til at blant annet drikkevannsforskriftens § 4 og forurensningsloven § 7 gjelder generelt som følge av at Askvatnet allerede var en etablert drikkevannskilde før det ble klausulert til offentlig drikkevannskilde. I følge saksøker innebærer den eksisterende reguleringen som følger av lov og forskrift, klare begrensinger for bruken av vatnet og området rundt, uavhengig av den offentlige reguleringen til drikkevannsformål. Lagmannsretten er enig med saksøker i at de generelle bestemmelser som setter forbud mot forurensning, ikke medfører restriksjoner ut over det grunneierne allerede må akseptere uten at området blir klausulert som en offentlig drikkevannskilde. Lagmannsretten er ikke enig med saksøker i begrensinger for bruken av vatnet som følger av blant annet forurensningsloven § 7, innebærer at de saksøkte ikke er berettiget til erstatning. Det vises til dom inntatt i Rt-1986-430, som gjaldt klausulering til drikkevannsformål, etter den tidligere vassdragslov. Følgende gjengis fra dommen side 436:

Ifølge forarbeidene gir bestemmelsen adgang til gjennom ekspropriasjon å pålegge grunneiere de nødvendige servitutter for å sikre drikkevannet mot forurensning. Slik jeg ser det, følger det også av forarbeidene at erstatningen skal fastsettes etter de regler som gjelder for ekspropriasjonsinngrep. Ved fortolkningen legger jeg vesentlig vekt på at lovbestemmelsen har vært fulgt opp i samsvar med forarbeidene i en langvarig og fast skjønnspraksis. Jeg viser for øvrig i denne forbindelse også til St.meld.nr.55 (1984–1985) om vannforsyningen i Norge side 33.»

Lagmannsretten legger til grunn at når grunneier pålegges nødvendige servitutter for å sikre drikkevannet mot forurensning, skal erstatningen fastsettes etter de regler som gjelder for ekspropriasjonsinngrep. Dette er også som nevnt, angitt i de alminnelige skjønnsforutsetningene som saksøker har utarbeidet. Dette innebærer at det fulle økonomiske tap skal erstattes, og at det således ikke gjelder et vesentlighetskrav som for annen type rådighetsinnskrenkninger.

Når erstatningen skal fastsettes i samsvar med ordinære ekspropriasjonsrettslige regler, skal i utgangspunktet gjeldende regulering legges til grunn for hva som er påregnelig utnyttelse. Det er i rettspraksis oppstilt to unntak. Det første knytter seg til utbyggingsområder som tjener beboerens fellesinteresser, som parkeringsplasser, veier, friområder mv. Ved verdsettelsen av disse fellesarealer skal det ses bort fra reguleringsplanen, og arealene skal erstattes som bebyggelige. Det andre unntaket er der hvor det i henhold til reguleringsplanen blir ekspropriert til offentlig anlegg i et område hvor alternativet ville vært utbygging på eierens hånd. Det skal da ses bort fra reguleringsplanen ved påregnelighetsvurderingen.

Saksøker har gjort gjeldenende at unntaket for offentlig anlegg ikke komme til anvendelse i denne saken. Saksøker anfører at klausuleringen til drikkevannsformål i dette tilfellet er inntatt i gjeldende kommuneplan, og at planen ikke avsetter areal til utbygging av offentlig anlegg. Planen og klausuleringen åpner ikke for offentlige byggetiltak som ville konkurrert med påregnelige, alternative, private byggetiltak, og da kommer ikke unntaket for offentlige anlegg til anvendelse. Lagmannsretten deler ikke saksøkers syn, og legger til grunn, som tingretten, at klausulering til drikkevannsformål må vurderes likt med et offentlig anlegg. Lagmannsretten tiltrer tingrettens premisser på dette punkt, og også tingrettens angivelse av de sentrale vurderingstemaene i saken. Følgende gjengis fra premissene:

«Vurderingen må derfor skje med utgangspunkt i hva som er påregnelig utnyttelse dersom området rundt Askevatnet ikke var klausulert til drikkevannsformål, jf. Rt-1996-521, «Lena-dommen», på side 540 nest siste avsnitt hvor følgende fremgår:

«Jeg leser dette slik hensett til vår sak, at det som i tilfelle skal tas i betraktning ved grunnerstatningen, er tomteverdi som kan ansees etablert som påregnelig på eierens hånd når det sees bort fra veiplanen. Skjønnsretten må være på vakt mot å trekke inn i verdsettelsen eventuelle utbyggingsverdier som

veianlegget selv skaper, jf bestemmelsen i vederlagsloven § 5 tredje ledd. Var veigrunnen uavhengig av veiplanen regulert til ikke å skulle bebygges, vil tomteverdi heller ikke ha vært påregnelig. Var grunnen uregulert og ubebygd, må påregneligheten av at bebyggelse ville ha vært aktuell og blitt tillatt, vurderes konkret i lys av de retningslinjer som praksis har trukket opp.»

I de senere kommuneplaner for Askøy er arealet rundt Askevatnet båndlagt til drikkevannsmål, det underliggende formålet er LNF område. Eksisterende boligområdet er markert som boligområde i kommuneplanen.

Problemstillingen rundt Askevatn er om område skal bevares ubebygd og grensedragningen mellom utbyggingsområder og områder som skal bevares ubebygd, jfr Østensjødommen, Rt-1977-24 side 30 pkt. 2 og 3.

Erstatning kan ikke nektes fordi det strider mot arealplanene så langt disse er begrunnet i hensynet til å sikre drikkevannskilden.

Når det gjelder påregnelig fremtidig utvikling må det tas utgangspunkt i foreliggende offentlige planer, det vises i denne sammenheng til Rt-2002-1045 hvor følgende fremgår:

«Det følger av ekspropriasjonserstatningsloven § 4 at verdsettelsen skal skje ut fra salgsværdien i de tilfeller der ikke bruksverdien er høyere. I dette tilfellet ble det krevd erstatning etter salgsværdien. Det følger da av § 5 annet ledd at det ved siden av særlige nevnte forhold ved den aktuelle eiendom skal legges vekt på hva som vil være den påregnelige utnyttelse av eiendommen. Plan- og bygningsloven § 31 nr. 1 bestemmer at en endelig reguleringsplan er bindende for nærmere angitte tiltak – blant annet bebyggelse – innenfor planens område. Det følger av Høyesteretts praksis at det ved denne påregnelighetsvurderingen som hovedregel må legges til grunn at den fremtidige bruk vil være i overensstemmelse med foreliggende reguleringsplan, og at erstatningen må utmåles ut fra en slik bruk.»

Problemstillingen for retten blir hva som er den påregnelige utvikling dersom det sees bort fra klausuleringen til drikkevann. Klausulering til drikkevann er varig, kommuneplanen rulleres jevnlig. Når det gjelder påregnelig utvikling er det grunnlag for å se ut over gjeldende kommuneplanperiode.

I vurderingen av hva som kan fremstå som påregnelig kan det ikke bare foretas en vurdering av om videre utbygging ville blitt tillatt. Det må også vurderes om utbygging rent faktisk ville skjedd, i denne vurderingen inngår bl.a etterspørsel, økonomi i prosjektet m v.

Retten må også vurdere om det kan være grunnlag for dispensasjon, jfr. plan- og bygningsloven § 19-2. Ut fra det som er opplyst er det en streng praksis når det gjelder dispensasjon fra gjeldende plan. Det er likevel ikke et hinder for erstatning at et tiltak krever dispensasjon, jfr. Rt-1975-1041. Vurderingen må skje konkret.

Påregnelighetsvurderingen skal skje på objektivt grunnlag. Retten skal ikke sette seg i regulantens sted, men bare vurdere hvordan den alternative fremtidige utnyttelsen av ekspropriasjonsarealene ville blitt, sett i lys av forventet utvikling i området, dersom området rundt Askevatnet ikke hadde blitt regulert til drikkevannsmål.»

Etter dette legger lagmannsretten til grunn at grunneierne skal ha erstatning for sitt fulle økonomiske tap som følge av klausuleringen. Grunneierne har krav på høyeste verdi av salgsværdi eller bruksverdi, jfr. vedrelagsloven § 5. Den verdi retten legger til grunn, enten det er bruks- eller salgsværdi, skal basere seg på det som er påregnelig utnytting «etter tilhøva på staden», jfr. vederlagsloven § 5 og § 6. Påregnelighetskravet innebærer som allerede nevnt at det er den sannsynlig og forsvarlige utnytting av eiendommen i overskuelig fremtid som er vurderingstemaet. Det skal med andre ord ses bort fra mer eller mindre løse planer og tenkelige prosjekter, jfr. Ot.prp.nr.50 (1982–1983) side 48).

IV V Den konkrete erstatningsfastsettelsen

1. Kenneth Nese

Kenneth Nese er eier av eiendommene som er gitt takstnummer 4 og 5. Takst nummer 4 ligger ved Askevatnet og er en ubebygd eiendom. Arealet er avsatt til LNF-område i kommuneplanen, bortsett fra arealet som ligger

mellom brn 511 og bnr 691. Dette arealet er avsatt til boligområde i kommuneplanen. Både på bnr 511 og på bnr 691 er det oppført bolighus. Eiendommen grenser til idrettsanlegget på Finamyren og forholdsvis tett boligbebyggelse. I 1999 søkte Nese om å fradele fire tomter på eiendommen. Søknaden ble avslått under henvisning til at eiendommen ligger innenfor nedslagsfeltet til Askevatnet, som er under klausulering som drikkevannskilde, og at arealet ligger i LNF-område i henhold til kommuneplanen. På tidspunktet for underskjønnet lå nesten hele eiendommen innenfor nedslagsfeltet. Nese ble tilkjent erstatning for tapt byggemulighet med kr 900.000.

Takst nummer 5 er i kommuneplanen avsatt til boligformål, og er bebygd med et bolighus, som ble oppført i 2014/2015 etter brann. Huset benyttes som enebolig for Nese, men kan med bruksendring gjøres om til tre boenheter. I forbindelse med søknad om oppføring av nytt hus etter brannen, søkte Nese om tre boenheter. Han fikk avslag, da Statens Vegvesen mente at det var nødvendig med utbedring av avkjørselen til FV 563. Ved underskjønnet ble Nese tilkjent kr 300.000 i erstatning for tapte utbyggingsmuligheter.

Når det gjelder Nese sine eiendommer, står saken i en vesentlig annen stilling for lagmannsretten enn for tingretten. Dette har sin bakgrunn i at saksøker, rett før skjønnsforhandlingene, endret skjønnsforutsetningene punkt 7 for Nese sine eiendommer.

De endrede skjønnsforutsetningene lyder som følger:

Askøy Kommune vil innen 31.12.2019 gjennomføre tiltak ved blant annet etablering av 2 betongmurer, betegnet «planlagt betongmur nr 1 og 2 kommunal» slik det fremgår av kart merket Asplan Viak datert 02.05.2018 tegningsnummer HB-200 Rev A-04 etc som vil føre til avgrensing av nedbørsfeltet ved Finamyren. Nedbørsfeltet vil etter dette få ny klausuleringsgrense som vist på kart datert 21.02.17, versjon 3. Dette vil medføre at takst nr 2 (1/248), 7 (1/25), 7a (1/54), 8 (1/285), 9 (1/120), 10 (1/190), 12 (1/32), 22 (1/73), 24 (1/98), 25 (1/352) og 46 (1/46) går ut av klausuleringsområdet i den grad de aktuelle taksnumre er beliggende ved Finamyren.

Det samme gjelder for økning av antall boenheter på bnr 611, samt de deler av gnr 1 bnr 31 som naturlig kan utgiøre byggeareal samsvarende med søknad om deling av grunneiendom fra K Nese datert 25.04.1999. Det forutsettes at eier foretar en naturlig tomtearronding ved at disse sprenges med fall ut av nedslagsfeltet, og som denne måtte ha gjennomført uavhengig av drikkevannsklausulering og som er illustrert i tegningsmaterieil fra Asplan Viak datert 02.05.2018.

Askøy kommune får rett til å ta i bruk nødvendig grunn for utførelse av anleggsarbeider, samt rett til tilkomst hvor det er nødvendig, i anleggsperioden og ved fremtidig vedlikehold og fornyelse.

Askøy kommune gis rett til å gjennomføre nødvendige permanente og midlertidige tiltak på eiendommene gnr 1, bnr 31 (takst4) og gnr1, bnr 256 (takst nr 6) for gjennomføring av tiltak for å avgrense nedbørsfeltet. Dette innbefatter blant annet, men ikke begrenset til, rett til å grave av, støype mur, grave over, legge kumlokk, grøfte og sprengre etc.

Grunneierne skal ha rett til å uttale seg til plan om utførelse før prosjektering er ferdigstilt. Eventuell skade og ulempe skal utbedres eller erstattes av vannverkseier.

Dersom AK i tilknytning til fremtidig godkjent byggetillatelse for tomtene, og/eller godkjent økning av antall boenheter på bnr 611, finner det nødvendig at det gjennomføres ytterligere tiltak som blant annet å etablere en leir/betongplugg og eller grøft for å oppnå nødvendig drenering ut av nedslagsfeltet ved tomt nr 1, og/eller betongmur (plugg) ved tomt nr 3 (nordligste tomt inntegnet på situasjonsplan datert 27. april 1999 og oversiktstegning HB-200 AV 0205.2018 hvor mur er merket «Betongmur», denne skal i tilfelle etableres så langt ut mot Askevatnet som Askøy kommune finner nødvendig/forsvarlig, skal grunneier ved ansvarlig foretak for byggesaken, engasjert av grunneier, utføre tiltakene mot erstatning fra AK i henhold til markedspris.»

De endrede skjønnsforutsetningene innebærer at klausuleringen ikke er til hinder for utbygging. Under skjønnsforhandlingene bekreftet kommunens representant, Ove Pedersen, at formuleringen i siste avsnitt i de endrede skjønnsforutsetningene innebærer at kommunen vil dekke alle kostnader forbundet med gjennomføring av ytterligere nødvendige tiltak på eiendommen i forbindelse med boligbygging/økning av antall boenheter på bnr 611. Dette er en forpliktelse som lagmannsretten legger til grunn. Det innebærer blant annet at dersom det blir nødvendig å etablere mur for drenering av bnr 611 og tomt nr 4, skal kostnadene med tiltaket dekkes av kommunen. Også eventuelle andre nødvendige tiltak er kommunens ansvar, jf formuleringen «blant annet».

Når det gjelder den påregnelige, alternative utnyttelsen av eiendommen, legger lagmannsretten til grunn at klausuleringen ikke er til hinder for utbygging, og at arealene er egnet til utbygging til boligformål. Det er plass til fire tomter på eiendommen, og tre av disse (tomt 1, 2 og 4) er inneklemt tomter, som ligger i en naturlig byggelinje mellom bebygde tomter. Tomt 3 er også i utgangspunktet bebyggelig.

Nese har som nevnt søkt om å fradele fire tomter og å utvide antall enheter i bolighuset, men har fått avslag jf. det foranstående. Det sentrale nå er imidlertid de endrede skjønnsforutsetningene, samt eiendommens beliggenhet i et forholdsvis tettbygd område, og mellom to parseller som er fradelt til boligformål.

Lagmannsretten er enig med saksøkte i at Finamyren fremstår som et påregnelig fortetningsområde som det nå er tilrettelagt for. Lagmannsretten finner det sannsynlig at kommunen vil gi dispensasjon fra kommuneplanen, eventuelt endre kommuneplanen, ved en søknad om fradeling av boligtomter/økning av antall boenheter.

Etter lagmannsrettens vurdering endrer ikke avkjørselsproblematikken på dette. Det vises i den forbindelse til at det per dags dato ikke foreligger noe endelig vedtatt plan som angir trase mv. Ved kommunens vedtak av 10. juni 2014 fikk Nese tillatelse til å gjenreise boligen etter brann, men han fikk avslag på søknad om oppføring av bolig med tre boenheter. I vedtaket vises det til at Statens vegvesen krevde at avkjørselen ble etablert i henhold til reguleringsplanen, som forutsetning for godkjenning av mer enn en boenhet på eiendommen. På dette tidspunktet var planen under arbeid, men det forelå ikke noen godkjent reguleringsplan. Det forslag som forelå med hensyn til krysset/avkjørselen ved Finamyren, var omfattende og kostnadskrevende. Plansituasjonen er fortsatt uavklart. Det vises videre til Statens vegvesen, i 2013, ga tillatelse til eier av gnr 1, bnr 361 å benytte avkjørselen fra FV 563 til eiendommen. Det er på det rene at dette gjelder avkjørselen til Finamyren, altså den aktuelle avkjørselen i vår sak. Tillatelsen ble gitt på visse vilkår, blant annet at det skulle etableres en frisiktsone på 6 meter, der 6 meter er målt fra vegkant inn i avkjørselen, og med 55 meter sikt i begge retninger. Kommunen ga søker ferdigattest den 7. mars 2012. Under befaringen kunne det ikke observeres at det var gjort tiltak i henhold til tillatelsen. Det antas at dette fortsatt er søkers og tiltakshavers ansvar.

Det avgjørende er likevel at kostnadene med å utbedre krysset anses overkommelige. Det vises til sakkyndig vurdering der kostnadene anslås til ca kr 1,3 millioner, basert på beskrivelsen i punkt 4.1.4 i håndbok 017, utarbeidet av Statens vegvesen. Lagmannsretten legger til grunn at avkjørselsproblematikken ikke noe avgjørende hinder for utbygging av eiendommen.

Spørsmålet er etter dette om Nese påføres noe tap, da klausuleringen ikke lenger begrenser muligheten til å bygge ut eiendommen. Det er i så fall eventuelle merkostnader i forhold til en såkalt «normal» utbygging som skal erstattes. Saksøkte plikter å gjøre sitt til at tapet for saksøker blir minst mulig. Lagmannsretten legger til grunn at utgifter og ulemper som følge av tilpasningsplikten skal erstattes, jf. Rt-1992-217 med henvisning til rettspraksis. I dette tilfellet vil eventuelle merutgifter relatere seg til arbeid med å tilrettelegge tomtene, ved at sprengningsarbeidet blir mer fordyrende. Lagmannsretten finner at dette gjelder særlig for tomt 4 der det vil være behov for tettere og mer skånsom boring. Skjønnsmessig fastsettes merkostnadene til kr 100.000. Tomt 1 og 2 er forholdsvis flate tomter, men behovet for forsiktig sprengning vil sannsynligvis medføre merkostnader, i størrelsesorden kr 50.000 for hver tomt. Når det gjelder den siste tomten, finner lagmannsretten det ikke sannsynlig at opparbeiding av tomten vil medføre merkostnader.

Etter dette fastsettes erstatningen til kr 200.000.

2. Steinar Lavik

Steinar Lavik er eier av takstnummer 29. Eiendommen er en boligeiendom med enebolig, garasje og noen andre mindre bygninger. Bygningene ligger syd på eiendommen. Den ligger på Tremmen på høydedraget mellom fylkesveien og Askevatnet. Tomten er stor, ca 8,5 dekar, og den ligger i sin helhet i LNF-område, streng sone. For lagmannsretten er det avklart at Lavik har utslippstillatelse for vann – og avløp med kapasitet til ytterligere to boliger.

Ved underskjønnet ble Lavik tilkjent kr 500.000 i erstatning for tapt utbyggingsmulighet.

Utvikling av eiendommen vil kreve dispensasjon fra arealformålet. Lagmannsretten er enig med tingretten i at området nord for eksisterende hus/garasje er *egnet* for utbygging, men det er ikke avgjørende. Spørsmålet er om utbygging til boligformål er en alternativ, påregnelig utnyttelse av arealet. I dette tilfellet må det gis dispensasjon fra planen. Etter lagmannsrettens vurdering ville utarbeiding av reguleringsplan ikke vært et aktuelt alternativ idet kostnadene med en planprosess og de tilhørende utbyggingskostnadene tilsier at prosjektet ikke ville vært regningssvarende.

Laviks eiendom ligger i allerede delvis bebyggt område. I 2016 ble det gitt tillatelse til oppføring av enebolig på nabotomten, gnr 1, bnr 718. Den bebygde delen av denne eiendommen ligger i gul byggesone i kommuneplanens arealdel, det vil si i område som er avsatt til boligbygging. Noen få kvadratmeter av den bebygde delen av eiendommen helt i sørvest ligger innenfor LNF-området. Dette i motsetning til Laviks eiendom, som i sin helhet ligger i LNF-området, streng sone, det vil si byggeforbud. Eiendommen grenser heller ikke til arealformål bolig.

Byggetillatelsen på bnr 718 ble gitt under forutsetning av at alt overvann blir ledet vekk fra Askevatnet. Lagmannsretten er usikker på om det lar seg gjøre for Laviks eiendom, og hvilke kostnader som i så fall vil påløpe. Det pekes videre på at veien til området er av dårlig kvalitet. Lagmannsretten legger til grunn at en eventuell tillatelse til utbygging, ville medført krav om utbedring av adkomstveien og avkjørselen til hovedveien. Det vises til plan-og bygningslov § 27-4 med krav om tilfredsstillende adkomstvei.

Slik lagmannsretten ser det, er det flere faktiske forhold som tilsier at det ikke er sannsynlighetsovervekt for utbygging. Det avgjørende er likevel at eiendommen ligger i område som setter forbud mot utbygging til boligformål. Lagmannsretten legger til grunn at Fylkesmannen har en klar målsetting om å bevare areal som kan anvendes til LNF-område, samt krav om sentralisering. Fylkesmannen følger en streng praksis med hensyn til ikke å innvilge dispensasjon i LNF-område. Fylkesmannen har i artikkel «Dispensasjon i LNF-område», publisert i februar 2016, gitt uttrykk for at det ikke skal være kurant å få dispensasjon fra overordnet plan, og at det må foreligge en klar overvekt av samfunnsmessige fordeler for å gi dispensasjon. Lagmannsretten legger til grunn at dette er førende for vurdering av dispensasjonssøknader, og at slike gjennomgående avslås med mindre det foreligger en overvekt av samfunnsmessige fordeler ved å gi dispensasjon. Det er ikke situasjonen i dette tilfellet. Lagmannsretten konklusjon er at gjeldende regulering skal legges til grunn, og at det ikke er påregnelig at det gis tillatelse til å gjøre unntak fra kommuneplanens arealdel.

Etter dette tilkjenne ikke erstatning for tapt utbyggingsmulighet. Lagmannsretten kan for øvrig ikke se at det i forhold til dette takstnummer er grunnlag for erstatning for annet tap eller ulempe.

3. Arild Tvedt og Svein Asbjørn Normann

Lagmannsretten finner det hensiktsmessig å behandle takstnummer 52 og 157 samlet på grunn av eiendommenes beliggenhet i nærhet av regulert boligfelt, og i område som dels er bebygget med boligeiendommer. Som påpekt innledningsvis, foreligger det reguleringsplan ved Sæterstølen. Denne ble vedtatt 23. april 2011. Planen omfatter boligbygging. Etter det lagmannsretten er kjent med, omfatter planen 22 boligtomter. Boligfeltet er ikke utbygget. Lagmannsretten er ikke kjent med årsak til at planen ikke er realisert. Hensett til at det foreligger en vedtatt reguleringsplan for utbygging til boligformål, sammenholdt med at det er etterspørsel etter tomteareal i kommunen, finner lagmannsretten at det er sannsynlig at planen vil bli realisert, men at det er uvisst når dette vil skje.

Lagmannsretten viser først til følgende hva angår det to eiendommene:

Arild Tvedt eier takstnummer 52. Eiendommen er et gårdsbruk beliggende på Sæterstølen som i sin helhet ligger innenfor klausuleringsområdet. Det er to teiger som er berørt. Hus og driftsbygninger er oppført på teigen mot øst. Mot øst, oppe på et høydedrag og utenfor nedbørsfeltet, ligger det regulerte boligfeltet, Sæterstølen.

Tingretten la til grunn at «det er påregnelig at areal som ligger som en trekant på eiendommens nord/østre hjørne i fremtiden kan bebygges. Arealet er ca. 3 600 m². Dette arealet grenser mot bebyggelse i nord, og like øst for eiendommen er det et regulert boligområde like utenfor nedbørsfeltet.»

Ved underskjønnet ble saksøkte tilkjent erstatning med kr 290.532, det vil si kr 70 per kvadratmeter.

Sven Asbjørn Normann er eier av takstnummer 157. Det er en utmarksteig som ligger øst for Sæterstølen på en høyde. Teigen strekker seg fra fylkesvei 562, hvor det går en atkomstvei til 6-7 boligeiendommer. Teigen grenser i nord til disse eiendommene, og mot øst til det regulerte boligfeltet. Avgrensningen for reguleringsplanen for Sæterstølen for områder som kan bebygges med boliger går i grensen til bnr 127 (takstnummer 157). Det er avsatt et grøntareal i reguleringsplanen innenfor nedbørsfeltet på 4,1 dekar som ligger inne på bnr 127. Grensen for nedbørsfeltet er den samme som yttergrensen for friområdet i reguleringsplanen.

Tingretten la til grunn at «det er grensen for nedbørsfeltet som har vært førende for at deler av bnr 127 ikke er tatt med i reguleringsplanen for naboeiendommene. Uansett fremstår det som påregnelig at deler av bnr 127 i fremtiden kunne vært bebyggelig areal dersom det ikke hadde vært for nedbørsfeltet. Deler av området er

brattlendt, og deler er myr. Men ca. 10 950 m² av arealet på bnr 127 kunne vært del av reguleringsplanen sammen med naboarealet dersom det ikke hadde vært for nedbørsfeltet».

Tingretten fastsatte erstatningen til kr 766.500, det vil si kr 70 per kvadratmeter.

Lagmannsretten er enig i tingrettens vurdering om at det for begge takstnumrene er sannsynlighetsovervekt for at deler av arealene ville blitt bygd ut til boligformål dersom klausuleringen tenkes bort. Begge eiendommene ligger i umiddelbar nærhet til allerede regulert boligområde, og område som er bebyggt med boliger. Lagmannsretten har merket seg kommunens uttalte målsetting om en viss fortetning.

Lagmannsretten antar at eiendommene ikke kunne blitt bebygget gjennom dispensasjon fra LNF-området, jf. lagmannsrettens bemerkninger under punkt 2. Lagmannsretten finner det påregnelig at man kunne fått bebygget et areal på begge takstnumrene tilsvarende det areal som underskjønnet fastsatte som utbyggingsareal. En slik påregnelig utnyttelse ville forutsatt en reguleringsplan som også inkluderte eksisterende bebyggelse langs med stikkveien fra Askvegen. I den tilstøtende reguleringsplanen for Sæterstølen er det ilagt en rekkefølgekrav som omfatter veiløsninger i Askvegen, vann og avløp, samt fellesanlegg innenfor reguleringsområdet. Det er påregnelig at det for et nytt reguleringsfelt ville bli ilagt lignende krav, og at krav for nye vann- og avløpsløsninger også ville gjelde for eksisterende bebyggelse.

På befaringen ble det påvist at de private parter så for seg småhusbebyggelse på begge tomteområdene. Ved å videreføre bebyggelsestetthet fra tilgrensende reguleringsplan og eksisterende bebyggelse, er det lagmannsrettens vurdering at det kunne oppføres syv eneboliger. Disse fordeler seg med henholdsvis 1,5 boliger på takstnummer 52 og 5,5 boliger på takstnummer 157. Etter lagmannsrettens vurdering vil en utbygging ligge langt frem i tid, minimum 10 år. I tillegg til tidsmomentet, som er usikkert, vil det være betydelige kostnader for en utbygger i form av tilretteleggingskostnader og påregnelige rekkefølgekrav. Lagmannsretten legger til grunn at det er dagens salgsverdi, det vil si eiendommens markedsverdi på ekspropriasjonstidspunktet man skal frem til og som utgjør salgsverdien etter vederlagsloven § 5, jf HR-2017-333-A. Etter lagmannsrettens vurdering ligger salgsverdien på byggeklare tomter i området i størrelsesorden kr 1.000.000- 1 250 000. Hensett til lagmannsrettens vurdering overfor, anslås dagens salgsverdi av tomtene, råtomter for fremtidig bebyggelse, skjønnsmessig til kr 200.000.

Etter dette fastsettes erstatningen til tilkommer eier av takstnummer 52 til kr 300.000, og til eier av takstnummer 157 til kr 1.100.000.

✓ VI Sakskostnader

Overskjønnet er alene begjært av saksøker, og de saksøkte skal tilkjennes erstatning for sine sakskostnader i medhold av skjønnsprosessloven § 54 første ledd.

Advokat Grande har inngitt kostnadsoppgave på kr 160.665, inklusiv merverdiavgift, hvorav kr 115.625 er salær, resten utgifter herunder utgifter til sakkyndig vitne med kr 10.850. Saksøkte har ikke hatt innvendinger til kostnadsoppgaven. Lagmannsretten legger til grunn at kravet gjenspeiler nødvendig arbeid med saken. Kostnadsoppgaven legges til grunn for avgjørelsen.

Advokat Heldal har inngitt kostnadsoppgave på kr 161.250, inklusiv merverdiavgift, som i det alt vesentlige er salær. Saksøker har ikke hatt innvendinger til kostnadsoppgaven, og lagmannsretten legger til grunn at salærkravet gjenspeiler nødvendig arbeid med saken. Kostnadsoppgaven legges til grunn for avgjørelsen.

Askøy kommune skal videre betale de lovbestemte utgiftene ved overskjønnet, hvilket er rettsgebyr og godtgjørelse til skjønnsmedlemmene.

Overskjønnet er enstemmig på alle punkter.

Slutning

1. Askøy kommune betaler erstatning til de saksøkte som fastsatt foran.
2. I sakskostnader for lagmannsretten betaler Askøy kommune til Kennet Nese 160 665 - etthundreogsekstisusekseshundeogsekstifem kroner- innen to -2- uker fra forkynnelse av overskjønnet.

3. *I sakskostnader for lagmannsretten betaler Askøy kommune til Steinar Lavik, Svein Asbjørn Normann og Arild Tvedt 161 250 -etthundreogseksientusentohundreogfemti kroner- innen to -2- uker fra forkynnelse av overskjønnet.*