



BERGEN TINGRETT

SKJØNN

Avsagt: 20.06.2017 i Bergen tingrett, Bergen

Dommer: Tingrettsdommer Eivind Pundsnes

Skjønnsmedlemmer:

Sivilagronom	Bjørg Skarbø
Ingeniør	Bjørn Atle Drange Terje Danielsen Kvamme
Ingeniør/takstmann	Per Magne Skaar

Saken gjelder: Klausulering av Askevatn til drikkevannsformål

Askøy kommune

Advokat Magne Revheim

mot

Arne Gerhard Aasebø
Astrid Margrete Aasebø
Atle Steinar Aasebø
Audun Zitzelau Aasebø
Benedikte Aasebø
Borghild Eidsvik Aasebø
Emily J. Sætre
Egil Aasebø
Eivind Aasebø
Harald Steinar Aasebø
Helge Aasebø
Jan Aasebø
Kai-Henning Aasebø
Kari Aasebø
Linda Aasebø

Advokat Endre Grande
Advokat Endre Grande
Advokat Endre Grande
Advokat Endre Grande
Advokat Endre Grande
Advokat Endre Grande
Advokat Endre Grande
Advokat Endre Grande
Advokat Endre Grande
Advokat Pål Halvor Heldal
Advokat Endre Grande
Advokat Endre Grande

Ingen begrensninger i adgangen til offentlig gjengivelse

Roger Ketil Aasebø	Advokat Pål Halvor Heldal
Aasebø Sag & Høvleri ANS	
Sandra Aasebø	
Anjo Eiendom AS	
Ask Fotball	Advokat Pål Halvor Heldal
Askøy Eiendom og Entreprenør AS	
Askøy Energi AS	
Terje Auvinen	
Stig Marton Bergset	Advokat Endre Grande
Rita Evelyn Bertelsen	
Bjarte Birkenes	Advokat Pål Halvor Heldal
Borghild Birkenes	Advokat Pål Halvor Heldal
Åse Bjerke	Advokat Endre Grande
Britt Wenche Aasebø Bjugn	Advokat Endre Grande
Marta Bjørdal	Advokat Pål Halvor Heldal
Trond Åge Bjørge	
Eirik Bjørnset	Advokat Pål Halvor Heldal
Berit Bjørnstad	Advokat Endre Grande
Solveig Henny Marie Bjørsvik	Advokat Pål Halvor Heldal
Eva Ruth Borlaug	Advokat Pål Halvor Heldal
Egil Brekke	
Asbjørn Einar Brækken	Advokat Pål Halvor Heldal
Sidsel Brækken	Advokat Pål Halvor Heldal
Eirik Glambek Bøe	
Astrid Clausen	Advokat Pål Halvor Heldal
Harald Oddbjørn Clausen	Advokat Pål Halvor Heldal
Nicholas Mark Coleman	
Turid Johanne Bull Dalby	Advokat Pål Halvor Heldal
Svein Magne Davanger	Advokat Pål Halvor Heldal
Svein Åge Davidsen	Advokat Pål Halvor Heldal
Anne Eide	Advokat Pål Halvor Heldal
Mette Helen Eide	
Torhild Tønder Ellefsen	Advokat Pål Halvor Heldal
Ruth Juuhl	Advokat Endre Grande
Olav Johan Kongshaug	Advokat Pål Halvor Heldal
Trude Astrid Seim Krohnegården	Advokat Endre Grande
Grethe Skogen Larsen	Advokat Pål Halvor Heldal
Marit Johanne Tumyr Lavik	
Steinar Lavik	
Gøril Walldal Lexander	
Steinar Ove Lexander	
Per Stein Ludvigsen	Advokat Pål Halvor Heldal
Per Ole Mathismoen	Advokat Pål Halvor Heldal
Mesterbygg Bergen AS	Advokat Pål Halvor Heldal
Irene Torborg Minde	Advokat Pål Halvor Heldal
Lene Molvik	Advokat Pål Halvor Heldal
Svein Johnny Naustdal	Advokat Pål Halvor Heldal
Berit Nese	
Kennet Nese	Advokat Endre Grande
Nicklas Fredrik Nilsson	Advokat Endre Grande

Simon René Larsen Pettersen	Advokat Pål Halvor Heldal
Stein Pettersen	
Einar Ramsvik	Advokat Pål Halvor Heldal
Sonja Regina Ramsvik	Advokat Pål Halvor Heldal
Hans-Arne Ramsvik	Advokat Pål Halvor Heldal
June Ramsvik	
Mariann Ramsvik	Advokat Pål Halvor Heldal
Sigurd Rasmussen	Advokat Pål Halvor Heldal
Vigdis Evensen Rasmussen	Advokat Pål Halvor Heldal
Ravnanger Eiendom AS	Advokat Pål Halvor Heldal
Nina Iren Vikøren	Advokat Endre Grande
S E Eiendom Sotra AS	Advokat Pål Halvor Heldal
Aase Torild Saier	Advokat Pål Halvor Heldal
Britt Inger Lauritzen Samson	
Jean Francois Bernard Marcel Samson	
Frode Skage	Advokat Endre Grande
Bjarte Skjold	
Arne Asbjørn Skogen	Advokat Pål Halvor Heldal
Sven Jørgen Skogen	Advokat Pål Halvor Heldal
Silje Grønner Stang	Advokat Pål Halvor Heldal
Øyvind Stang	Advokat Pål Halvor Heldal
Frode Steen	Advokat Endre Grande
Gunvor Serenne Stennes	Advokat Endre Grande
Bjørg Kristin Bratten Strandheim	Advokat Pål Halvor Heldal
Kåre Aasebø	Advokat Endre Grande
Bjørg Randi Standadahl	Advokat Endre Grande
Rolf Sylta	Advokat Pål Halvor Heldal
Magne Sæterstøl	Advokat Pål Halvor Heldal
Henrik Tellevik	Advokat Endre Grande
Ingvard Tveit	Advokat Endre Grande
Terje Tørnblom	Advokat Endre Grande
Jill Merethe Vonheim Verlinden	Advokat Pål Halvor Heldal
Sebastiaan Verlinden	Advokat Pål Halvor Heldal
Svanhild Kjersti Clausen Wandrup	Advokat Pål Halvor Heldal
Sigurd Emil Helgevold Engelsen	Advokat Pål Halvor Heldal
Laila Eriksen	Advokat Endre Grande
Gunnvor Fjeld-Nielsen	Advokat Pål Halvor Heldal
Svein Daniel Fluge	Advokat Pål Halvor Heldal
Britt Torhill Fosse	Advokat Pål Halvor Heldal
Linda Fossen	Advokat Pål Halvor Heldal
Kjersti Friis	
Berit Hilde Brunchorst Garmann	Advokat Pål Halvor Heldal
Johan Fredrik Garmann	Advokat Pål Halvor Heldal
Ole Jørgen Garmann	Advokat Pål Halvor Heldal
Britt Garnes	Advokat Pål Halvor Heldal
Odd Ankar Gilstad	
Ina Lill Skurtveit Grung	
Borghild Amalie Gundersen	Advokat Endre Grande
Terje Georg Gunnarsen	Advokat Pål Halvor Heldal
Amund Gunvald Hanevik	Advokat Endre Grande

Anne Brit Hanevik
Asbjørn Hanevik
Ragnhild Hanevik
Rasmus Hanevik
Willy Martin Hanevik
Kjell Hannevik
Finamyren Vann og Kloakk SA
Elin Karlsen Haug
Bjarte Jon Hauge
Grethe Hauge
Marta Elise Havnelid
Per Einar Helland
Sigmund Helland
Hildun Karin Higræff
Anne Karin Gullbrå Hilleren
Frank Oddvar Hilleren
Kato Hilleren
Øyvind Horvei
Kjell Hæve
Åge Sigurd Høines
Jostein Ove Jakobsen
Anne Liv Jevnheim v/Tor O. Jevnheim
Helge Johan Johannesen
Svanhild Berit Johannessen
Tordis Helen Jørgensen
Gunvor Kirkevik
Kåre Johan Kirkevik
Lars Monsen Tveit
Åsebø Vannverk Sa
Finamyren Vann og Kloakk Sa
Hanevik og Stien Vannverk
Lille Breivik Vannverk Sa
Jan Eirik Skjerve
Sæterstølen Vannverk A.L
Vannverket på Sæterstøl
Rune Larsen
Margot Nora Fanebust
Gunnstein Tellevik
Kjersti Neeven
Klara Solveig Hannevik
Svein Asbjørn Normann
Svein Erik Birkenes
Frank Ove Åmodt
Arnulf Sæther
Margrethe Sæther

Advokat Endre Grande
Advokat Endre Grande
Advokat Pål Halvor Heldal
Advokat Endre Grande
Advokat Endre Grande
Advokat Pål Halvor Heldal
Advokat Pål Halvor Heldal
Advokat Pål Halvor Heldal
Advokat Endre Grande
Advokat Endre Grande

Advokat Endre Grande
Advokat Endre Grande
Advokat Pål Halvor Heldal
Advokat Pål Halvor Heldal
Advokat Pål Halvor Heldal
Advokat Pål Halvor Heldal
Advokat Pål Halvor Heldal
Advokat Pål Halvor Heldal
Advokat Pål Halvor Heldal
Advokat Endre Grande
Advokat Pål Halvor Heldal
Advokat Pål Halvor Heldal
Advokat Pål Halvor Heldal
Advokat Pål Halvor Heldal
Advokat Pål Halvor Heldal
Advokat Endre Grande
Advokat Pål Halvor Heldal
Advokat Endre Grande
Advokat Endre Grande
Advokat Endre Grande
Advokat Pål Halvor Heldal
Advokat Pål Halvor Heldal
Advokat Pål Halvor Heldal

Advokat Pål Halvor Heldal
Advokat Pål Halvor Heldal
Advokat Pål Halvor Heldal

Steinar Sørli Garmann
Lennart Tellevik
Arild Tvedt
Aud Tvedt

Advokat Pål Halvor Heldal
Advokat Pål Halvor Heldal
Advokat Endre Grande
Advokat Endre Grande

SKJØNN

Skjønnsbegjæringen gjelder klausulering av areal rundt Askevatnet til vannverksformål.

Innholdsfortegnelse

1. Bakgrunnen for saken – beskrivelse av området
2. Saksbehandlingen og skjønnets fremme
3. Hjemmel for ekspropriasjon
 - a. Vassdragskonsesjon
 - b. Ekspropriasjonsvedtak – søknad om forhåndstiltredelse
4. Skjønnsforutsetninger
 - a. Almennelige skjønnsforutsetninger
 - b. Klausuleringsbestemmelser
 - c. Justerte skjønnsforutsetninger
5. Generelle anførsler fra partene - påstander
6. Offentlige planer i området
 - a. Kommuneplan for Askøy
 - b. Reguleringsplaner i og like utenfor nedbørsfeltet
7. Rettslig grunnlag for erstatningsfastsettelsen
8. Offentlig infrastruktur i nedbørsfeltet
9. Ulike klausuleringsbestemmelser i sone 1 og 2
10. Eiendommer som er delvis klausulert
11. Nærmere beskrivelser/vurdering av de ulike områdene
 - a. Området fra Ask ved demningen og til Sæterstølen
 - b. Området fra Sæterstølen til Hanevik/vestsiden av Askevatn
 - c. Området fra Åsebø til Ravnanger
12. Generelt forbud mot forurensende tiltak

13. Begrensninger i jakt, fiske, bading og friluftsliv
14. Private vannverk
15. Jord- og skogbrukseiendommene
16. Reguleringsretten til Askevatnet
17. De enkelte takstnummer
18. Avsavnsrente
19. Saksomkostninger
20. Slutning

1. Bakgrunnen for saken – beskrivelse av området

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

Askevatnet er det største vannet 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 kvm² og utgjør ca. 10 % av kommunen sitt areal. Området benyttes i hovedsak til friluftsførmål, landbruksformål, boligområder videre er det noe næringsareal. De ubebygde områdene rundt Askevatnet er skogsmark bestående av furu, løvskog og en del myrområdet. Området består av bratte skrenter mot nordøst og slakere flater inntil vannet mot sør/vest. Inntil vannet er arealet i hovedsak ubebygget.

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

2. Saksbehandlingen og skjønnetts fremme

Skjønnsforhandlingene ble holdt i perioden 6. mars til 23. mars 2017. Partene var enige om å dele forhandlingene i to sesjoner. Den første sesjonen gjaldt generelle anførsler og gjennomgang av de enkelte takstnummer og avsluttende prosedyre når det gjaldt erstatning for klausulering. Det var innledning i Bergen tinghus 06.03.2017, befarings 7.-10. mars, vitneførsel og avsluttende innlegg i perioden 13.-16. mars.

Den andre sesjonen gjaldt reguleringsretten til Askevatnet og ble behandlet med innledning, befarings, bevisføring og avsluttende innlegg i perioden 21.- 23. mars 2017. Tvisten om reguleringsretten er behandlet etter skjønnsprosessloven § 48.

Det er ikke merknader fra noen av partene når det gjelder fremme av skjønnet.

3. Hjemmel for ekspropriasjon - forvaltningsvedtak

a. Vassdragskonsesjon

Norges Vassdrags- og Energidirektorat (NVE) har fattet vedtak om vassdragskonsesjon i medhold av Vannressursloven § 8, jfr. kongelig resolusjon av 15.12.2000 og fullmakt gitt av Olje- og Energidepartementet 19.12.2000. Tillatelsen gjelder regulering av Askevatnet til vannforsyning. Det er i vedtaket vektlagt at hensynet til sikker vannforsyning er nødvendig med tilstrekkelig magasinkapasitet. 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. Retten vil komme tilbake til vilkårene i den grad det har betydning for saken.

b. Ekspropriasjonsvedtak – søknad om forhåndstiltredelse

Fylkesmannen i Hordaland fattet 04.05.2016 følgende vedtak:

1. Askøy kommune gis samtykke til å ekspropriere rett til å pålegge rådighetsinnskrenkninger m.v. rundt vannkilden som omsøkt.
2. Søknad om samtykke til forhåndstiltredelse avslås.

Vedtaket er ikke påklaget. Det er heller ikke omstridt at det foreligger et lovlig ekspropriasjonsvedtak. Fylkesmannen fant at vilkårene for forhåndstiltredelse ikke var oppfylt da det ikke var tatt ut skjønnsbegjæring, jf. Oreigningsloven § 25.

Etter at saken ble fremmet for retten har flere grunneiere som har eiendommer i nedbørsfeltet og flere private vannverk samtykket til å bli parter.

Følgende grunneiere har etter samtykke blitt parter i saken etter at skjønnsforhandlingene startet:

Amund Gunvald Hanevik, gnr. 23 bnr 45
Margot Nora Fanebust, gnr. 1 bnr. 329
Gunnstein Tellevik, gnr. 1 bnr. 691
Kjersti Neeven, gnr. 25 bnr. 3
Klara Solveig Hanevik, gnr. 23 bnr. 7
Svein Asbjørn Normann, gnr. 25 bnr. 88, 127 og 128
Frank Ove Aamodt, gnr. 25 bnr. 7
Svein Ove Birkenes, gnr. 1 bnr. 534

4. Skjønnsforutsetninger

a. Alminnelige skjønnsforutsetninger

Askøy kommune har fremmet følgende alminnelige skjønnsforutsetninger:

1. Askøy kommune erverver rett til å klausulere de saksøktes eiendommer i samsvar med vedtak om ekspropriasjon innvilget av Fylkesmannen i Hordaland datert 27. april 2016 og avtaler inngått med hjemmel i lov om skjønn og ekspropriasjon av 1. juni 1917 nr. 1 § 4.
2. Klausuleringsrettighetene fremgår av Fylkesmannens vedtak av 27. april 2016, av inngåtte avtaler og er angitt i klausuleringsbestemmelser med tilhørende veiledning og kart vedlagt skjønnsbegjæringen av 22. juni 2016 som bilag 6-10. Konsekvensene av klausuleringsrettighetene som erverves fremkommer også av påvisninger under skjønnet.
3. All erstatning fastsettes i samsvar med de ordinære ekspropriasjonsrettslige regler og fastsettes som engangserstatning.
4. Erstatningen begjæres fastsatt til et beløp per m² eller en rund sum. Skjønnsretten redegjør i sine premisser for hvilken faktisk bruk skjønnsretten har tatt utgangspunkt i ved erstatningsfastsettelsen.
5. Til grunn for fastsettelse av vederlaget skal legges det tidspunktet da skjønnet blir avhjemlet. Dersom Askøy kommune har tiltrådt hele eller deler av rettighetene før nevnte tidspunkt, legges verdien på det faktiske tiltredelsestidspunktet etter avtale eller vedtak om forhåndstiltredelse til grunn, og skjønnsretten fastsetter en avsavnsrente som erstatning for det tap som følger av at utbetalingen av vederlaget helt eller delvis skjer på et senere tidspunkt enn tiltredelsen, jf. lov om vederlag ved oreigning av fast eiendom av 6. april 1984 nr. 17 § 10.
6. Ved behov vil det bli fastsatt særlige skjønnsforutsetninger.
7. Det tas forbehold om endring og/eller supplering av de alminnelige skjønnsforutsetninger inntil skjønnet tas opp til avhjemling.

b. Klausuleringsbestemmelser

Rådighetsinnskrenkningene fremkommer av klausuleringsbestemmelsene for Askevatnet, ble opprinnelig vedtatt av Askøy kommunestyre den 12.03.2015.

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 18.02.2016. 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 innarbeidet i kommuneplanens arealdel og har nå følgende ordlyd:

Kapittel 13 – Sikringssone – Nedslagsfelt. Drikkevann

Pkt. 13-1 *(H110 – Sikringssone – nedslagsfelt. Drikkevann) Hjemmel: Pbl. § 11-8 a)*

Nedslagsfeltene i sonene H110 er båndlagt etter annet lovverk med egne bestemmelser.

De øvrige bestemmelser i dette kapittel angir særskilte klausuleringsbestemmelser for nedslagsfelt for drikkevannskilden Askevatnet – hensynssone H110_4, H110_5, H_110_6 og H110_7. Bestemmelser i pkt. 13-2 – pkt. 13-15 gjelder for hele nedslagsfeltet. Bestemmelser i pkt. 13-16 - pkt. 13-18 gjelder bare for det umiddelbare nedslagsfelt til drikkevannskilden - hensynssone H110_5.

Pkt. 13-2 *(H110_4 – H110_7 – Klausuleringsbestemmelser Askevatnet) Hjemmel: Pbl. § 11-8 a)*

Følgende bestemmelser fastsetter regler for all aktivitet tilknyttet drikkevannskilden Askevatnet og dets nedbørsfelt. Bestemmelsene skal være overordnet alle andre interesser innenfor hensynssonen for drikkevannskilden.

Bestemmelsenes formål er å sikre drikkevannskvaliteten til Askevatnet, og presisere innholdet i Forskrift om vannforsyning og drikkevann av 4. desember 2001 § 4.

Askøy kommune er vannverkseier.

Bestemmelsenes pkt. 13-16 – 13-18 fastsetter særbestemmelser for hensynssone H110_5.

Veiledning:

Bestemmelsen skal understreke at hensynet til bevaring av drikkevannskilden skal være det viktigste hensynet ved arealvurderinger i nedbørsfeltet.

Askøy kommune angis som vannverkseier. Søknader etter restriksjonsbestemmelsene skal behandles av fagetat for vann.

Pkt. 13-3 (H110_4 – H110_7 – Klausuleringsbestemmelser Askevatnet) *Hjemmel: Pbl. § 11-8 a)*

Tillatelse som er gitt i eller i medhold av restriksjonsbestemmelsene gir ikke tillatelse til å iverksette tiltak, dersom offentlig tillatelse er nødvendig etter annet regelverk, eller dersom aktiviteten er forbudt etter annet regelverk. Det gjelder et generelt lov- og forskriftsfestet forbud mot alle aktiviteter i og på Askevatnet og i dets nedbørsfelt som kan medføre fare for forurensning av drikkevannet, jfr. Drikkevannsforskriftens § 4, uavhengig av om aktiviteten uttrykkelig er nevnt i restriksjonsbestemmelsene og selv om disse åpner for den aktuelle aktivitet.

Veiledning:

Understreker grunneier/tiltakshavers plikt til å undersøke og avklare annet regelverk på tross av at forholdet til restriksjonsbestemmelsene for nedbørsfeltet er avklart.

Generell henvisning til drikkevannsforskriften § 4. Det er generelt forbud mot å forurense drikkevannet, og drikkevannsforskriften § 4 vil kunne benyttes som hjemmel dersom man avdekker forurensning som ikke omfattes av restriksjonsbestemmelsene.

Pkt. 13-4 (H110_4 – H110_7 – Klausuleringsbestemmelser Askevatnet) *Hjemmel: Pbl. § 11-8 a)*

Det tillates ikke etablering av nye, private vannforsyningsanlegg eller nye tilknytninger til eksisterende, private vannforsyningsanlegg uten etter godkjenning fra vannverkseier.

Alle avløp skal være tilknyttet offentlig anlegg. Det er ikke tillatt med private avløpsløsninger, herunder enhver form for private toalettløsninger, i nedbørsfeltet.

Fritidseiendommer i nedbørsfeltet er forpliktet til å tilknytte seg offentlig vann og avløp, jfr. pbl. § 27-1 og § 27-2, jfr. også § 30-6.

Veiledning:

Private vannforsyningsanlegg fra vann i nedbørsfeltet kan godkjennes for bebyggelse utenfor nedbørsfeltet.

Alle eiendommer i nedbørsfeltet vil få pålegg om tilknytning til offentlig vann etter hvert som ledningsnettene tillater dette. Private vannforsyningsanlegg vil på denne bakgrunn dermed være uaktuelle.

Alle eiendommer i nedbørsfeltet vil få pålegg om tilknytning til offentlig avløp når ledningsnettet tillater dette. Av hensyn til kontroll på forurensningssituasjonen vil det ikke bli tillatt private avløpsløsninger som eks. minirensanlegg, snurredo, frysedo, kagge mv.

Plan- og bygningsloven gir ikke hjemmel til å gi pålegg om tilknytning til offentlig vann og avløp for fritidsboliger. Den åpner for at hjemmel for tvungen tilknytning kan gis i plan, jfr. § 30-6. Tredje ledd i § 3 gir hjemmel for tvungen tilknytning for fritidsboliger i nedbørsfeltet.

Pkt. 13-5 (H110_4 – H110_7 – Klausuleringsbestemmelser Askevatnet) Hjemmel: Pbl. § 11-8 a)

Det er ikke tillatt å deponere gjenstander, avfall, slam eller lignende i nedbørsfeltet.

Det er ikke tillatt å utøve bruk av eiendom/bygning som kan medføre fare for forurensning av vannkilden.

Etablering og bruk av landbruksvei/skogsvei er tillatt. Eksisterende og nye veier skal stenges med bom.

Veiledning:

Det er generelt forbudt å deponere gjenstander, avfall, slam eller lignende i nedbørsfeltet som kan forurense drikkevannet. Dette er ikke til hinder for oppbevaring av gjenstander som benyttes på eiendommen, forutsatt at disse ikke forurenser. Ved forurensningsfare vil man kunne benytte tvangsmidler i henhold til plan- og bygningsloven for å rydde opp i forholdet.

Det er ønskelig og nødvendig at skogbruk opprettholdes innenfor kontrollerte former. Det er viktig at skogsveiene kun benyttes til dette formål, og man vil derfor være forpliktet til å holde veiene stengt med bom. Det vil bli akseptert at man også utenfor skogsvei benytter hogstmaskin. Skogsveier skal etableres på mest mulig skånsom måte, og med rene masser.

Slik etablering og bruk følger for øvrig gjeldende lov- og planbestemmelser.

Pkt. 13-6 (H110_4 – H110_7 – Klausuleringsbestemmelser Askevatnet) Hjemmel: Pbl. § 11-8 a)

Det er forbudt å oppbevare eller bruke faste eller flytende stoffer, herunder olje og oljeprodukter, av sådan art eller i slike mengder at stoffene kan medføre fare for forurensning av vannkilden.

Eksisterende olje, drivstoff- og/eller kjemikalietanker, fat e.l. skal fjernes, med unntak av tanker til husholdningsbruk og landbruk. Tanker som ikke fjernes skal sikres mot lekkasje til grunnen. Tanker med risiko for forurensning skal erstattes med nye tanker. Erstatningstank skal maksimalt være 1,2 m³.

Veiledning:

Generelt er lagring og bruk av stoffer som kan medføre fare for forurensning uønsket i nedbørsfeltet. Dersom det likevel oppbevares stoffer av en slik art og mengde at det kan utgjøre en forurensningsfare, vil vannverkseier kunne benytte tvangsmidler i henhold til plan- og bygningsloven for å få dette fjernet.

Det stilles krav om fjerning av eksisterende tanker, men det gjøres unntak for tanker til husholdning og landbruk. Eier er ansvarlig for at gjenværende tanker ikke medfører fare for forurensning ved lekkasje til grunnen, eventuelt å skifte tank.

Ved eventuelle dispensasjonssøknader knyttet til størrelse på tank, må det dokumenteres tilstrekkelige sikringstiltak.

Pkt. 13-7 (H110_4 – H110_7 – Klausuleringsbestemmelser Askevatnet) Hjemmel: Pbl. § 11-8 a)

Det er forbud mot lagring og bruk av pesticider (plantevernmidler) i fareklasse ” Tx - Meget giftig”, ” T - Giftig” og ”Xn – Helseskadelig”.

Vannverkseier kan gjøre unntak for lagring og bruk av slike produkter til landbruksvirksomhet, men aldri nærmere enn 50 m fra vann eller tilløp.

Veiledning:

Nasjonalt er man restriktiv til bruk og lagring av pesticider i nedbørsfelt, og man har derfor generelt lite problemer med funn av slike stoffer i drikkevann. Det er viktig å sikre mot pesticider, ettersom det er forskjellige helsefarer knyttet til eksponering og inntak som følge av tilrenning til drikkevann.

Det åpnes for konkrete unntak knyttet til landbruksvirksomhet. Slik dispensasjon kan gis etter søknad, hvor følgende må dokumenteres:

- *type stoff og mengde som søkes benyttet*
- *formål og bruk/lagring*
- *kartskisse og beskrivelse som viser bruk og lagring*
- *produktdatablad*
- *stoffets økotoxologiske fareklasse*
- *dokumentasjon på at forhandler er godkjent*
- *autorisasjonsbevis for bruk og kjøp av plantevernmidler*

Størrelsen på Askevatnets nedbørsfelt og magasin tilsier en liberal praktisering av søknader om unntak fra forbudet. Det må særlig tas hensyn til hvor pesticider er søkt benyttet i forhold til inntaketets plassering og nærhet til vann eller tilløp.

Unntak kan gis med inntil 4 års varighet. Ved søknad om forlenget tillatelse til videre bruk av samme stoff og mengde på samme lokalitet, skal det fremlegges dokumentasjon (sprøytejournal) på at vilkåret for dispensasjonen er ivaretatt.

Pkt. 13-8 (H110_4 – H110_7 – Klausuleringsbestemmelser Askevatnet) Hjemmel: Pbl. § 11-8 a)

Det tillates ikke nydyrking av mark med mindre det dokumenteres at arealet dreneres ut av nedbørsfeltet. Nydyrking og masseutskifning er uansett forbudt nærmere enn 50 meter fra vann og tilløp.

All gjødsling skal skje etter plan godkjent av vannverkseier. Bruk av kloakkslam tillates ikke.

Veiledning:

Det er lite praktisk å kreve at eksisterende dyrket mark skal dreneres ut av nedbørsfeltet. Det er ikke ønskelig med økt areal av dyrket mark som har tilrenning til Askevann, og det må dermed dokumenteres at planlagt nydyrking av areal dreneres ut av nedbørsfeltet. Det er et absolutt forbud mot nydyrking nærmere enn 50 meter fra vann og tilløp.

Eksisterende gjødslingsplan kan være tilstrekkelig, forutsatt at den gir tilstrekkelig informasjon til å vurdere drikkevannshensyn.

Pkt. 13-9 (H110_4 – H110_7 – Klausuleringsbestemmelser Askevatnet) Hjemmel: Pbl. § 11-8 a)

Nyetablering av næringsvirksomhet som kan medføre forurensende utslipp er forbudt.

Veiledning:

I sone 2 er restriksjonsbestemmelsene ikke til hinder for å etablere næringsvirksomhet som ikke kan forurense vannkilden. Eksempelvis vil kontorarbeidsplasser hvor kontorbygg har offentlig avløp kunne aksepteres, mens eksempelvis bilverksted vil være problematisk. Alle virksomheter som oppbevarer eller benytter forurensende stoffer vurderes å medføre fare for utslipp.

Øvrige offentligrettslige begrensninger gjelder.

Pkt. 13-10 (H110_4 – H110_7 – Klausuleringsbestemmelser Askevatnet) Hjemmel: Pbl. § 11-8 a)

Beiting, riding og annen ferdsel av husdyr skal skje på en måte som ikke medfører fare for forurensning av vannkilden. Hund skal holdes i bånd. Avføring fra hund og hest skal samles opp og bringes ut av nedbørsfeltet. Bading av dyr er forbudt.

Veiledning:

§ 9 åpner for beiting, riding og ferdsel av husdyr. § x angir strengere restriksjoner for beiting i sone 1. Beiting, riding og ferdsel med husdyr må skje med omtanke for konsekvensene for vannkvaliteten i nedbørsfeltet. Det er for eksempel ikke ønskelig at det etableres ridestier langs bekker og vannkilder.

Bading av dyr er ikke tillatt på grunn av fare for mikrobiologisk forurensning. Av samme årsak innføres båndtvang for hund. Det vises for øvrig til «Forskrift om båndtvang for hund i Askøy kommune.»

Pkt. 13-11 (H110_4 – H110_7 – Klausuleringsbestemmelser Askevatnet) Hjemmel: Pbl. § 11-8 a)

Det er forbudt å bringe inn nye, levende organismer/ arter i nedbørsfeltet.

Veiledning:

Planter, dyr eller mikroorganismer som ikke er naturlig hjemmehørende i nedbørsfeltet kan forstyrre den naturlige balansen i vann og nedbørsfeltet for øvrig, og kan påvirke vannkvaliteten i negativ forstand. Det er derfor forbudt å innføre nye arter i nedbørsfeltet. Mikroorganismer kan for eksempel innføres ved bruk av fiskeutstyr og båter som har vært benyttet i andre vann.

Pkt. 13-12 (H110_4 – H110_7 – Klausuleringsbestemmelser Askevatnet) Hjemmel: Pbl. § 11-8 a)

Det tillates ikke ferdsel eller annen aktivitet, herunder bading, i eller på vann/ islagt vann, med unntak av nødvendig aktivitet for drift av skog og vannverk. Fløting av tømmer nærmere enn 100 meter fra inntak til renseanlegget er ikke tillatt. I forbindelse med fløting kan kun båt med elektrisk motor benyttes.

Veiledning:

Ferdsel på vann/islagt vann medfører fare for direkte forurensning i vannkilden, og er derfor forbudt. Det understrekes i tillegg at ferdsel på is på regulert vann (Askevatn) i tillegg medfører betydelig sikkerhetsrisiko.

Det er gjort unntak for drift av skog og vannverk. Det er ønskelig og nødvendig at skogen i nedbørsfeltet drives forsvarlig. Fløting av tømmer på vann i nedbørsfeltet kan være det eneste praktiske for å ta ut tømmer i området, og derfor er det gjort unntak for ferdsel i den sammenheng.

Vannverkseier ber om at skogsarbeid varsles i god tid, på standardkjema som finnes på www.askoy.kommune.no. Grunneier skal avvente skriftlig tilbakemelding før oppstart. Slik tilbakemelding skal normalt gis innen to uker.

§11 angir at kun elektrisk motor kan benyttes på båt i forbindelse med fløting. Dette er det optimale med tanke på forurensningsfare. Vannverkseier er kjent med praktiske problemstillinger knyttet til dette, og vil gjøre unntak for bensindrevne motorer inntil tilstrekkelig effektiv el-motor blir tilgjengelig på markedet. Kun fire takts motorer i god stand vil bli akseptert benyttet.

Pkt. 13-13 (H110_4 – H110_7 – Klausuleringsbestemmelser Askevatnet) Hjemmel: Pbl. § 11-8 a)

Fisking er kun tillatt for grunneiere med fiskerettigheter i nedbørsområdet. Det er ikke tillatt å leie ut eller selge fiskekort.

Veiledning:

Fiske medfører fare for forurensning, og må derfor begrenses. Det forutsettes at grunneiere med fiskerettigheter ivaretar forurensningshensynene med tanke på å benytte renovasjons- og toalettfasiliteter i egen bolig. Videre forutsettes det at grunneiernes fiskeutstyr og båter kun benyttes i det aktuelle vannet i nedbørssonen, slik at man unngår overføring av mikroorganismer med utstyret.

Pkt. 13-14 (H110_4 – H110_7 – Klausuleringsbestemmelser Askevatnet) Hjemmel: Pbl. § 11-8 a)

Det er ikke tillatt med organiserte fritidsaktiviteter, leirslagning, stevner eller lignende. Militærøvelser tillates ikke. Det er heller ikke tillatt for enkeltpersoner å sette opp telt, bobil eller på annen måte slå leir.

For eksisterende idrettsanlegg i nedbørsfeltet, herunder Ravnanger og Finamyren, kan ha etablert virksomhet fortsette. Stevneaktivitet skal godkjennes av vannverkseier, og det kan settes vilkår for å hindre forurensning. Motorsport og lignende aktivitet på anleggene er forbudt. Anleggene skal til enhver tid oppfylle offentligrettslige krav.

Veiledning:

Organiserte aktiviteter medfører ofte forsøpling og forurensning, og er ikke tillatt i nedbørsfeltet.

Bestemmelsen er ikke til hinder for at beboere i området slår opp telt mv. i egen hage. Det forutsettes at de som benytter telt mv. bruker toalettfasiliteter og renovasjon i hus på den aktuelle eiendommen.

Vannverkseier vil legge opp til bevisstgjøring og oppfølging av lag og driftsansvarlige som har aktiviteter på idrettsanleggene, i form av jevnlige møter. Stevneaktivitet på Ravnanger og Finamyren skal godkjennes med mindre hensynet til drikkevannskvaliteten er til hinder for dette. Arrangør vil stå ansvarlig for å hindre forspøpling, og for at alle deltakere og tilskuere benytter innendørs toalettfasiliteter.

Pkt. 13-15 (H110_4 – H110_7 – Klausuleringsbestemmelser Askevatnet) Hjemmel: Pbl. § 11-8 a)

Jakt i nedbørsfeltet må ikke medføre risiko for forurensning av vannkilden. Slakting skal utføres i en avstand på minimum 50 meter fra vann og tilløp.

Veiledning:

Jakt skal utføres på en slik måte at det minimerer muligheten for forurensning av vannkilden. Det tilligger jegerne å vurdere risiko i den sammenheng. Bruk av blyammunisjon (tungmetall) er ikke ønskelig.

Pkt. 13-16 (H110_5 – Klausuleringsbestemmelser Askevatnet) Hjemmel: Pbl. § 11-8 a) –

Det er ikke tillatt å iverksette tiltak i henhold til plan- og bygningslovens §§ 20-1, 20-2 eller 20-3 med følgende unntak:

- All aktivitet som er nødvendig i forbindelse med etablering av offentlig vann- og avløpsanlegg, samt senere vedlikehold og endringer som vannverkseier beslutter.
- Tiltak på eksisterende boligeiendommer som ikke medfører flere boenheter.
- Gjenoppbygging med samme antall bruksenheter etter brann/naturskade.
- Oppføring av bolig på gårdsbruk som er nødvendig for gårdsdriften, og oppføring og/ eller nødvendig endring av driftsbygning på gårdsbruk som ledd i gårdsbrukets normale drift.
- Etablering av skogsvei for nødvendig skogsdrift

Veiledning:

Sone 1 omfatter det umiddelbare nedbørsfeltet rundt Askevatn med direkte tilrenning. Det settes strengere krav for dette området. Nærheten til drikkevannskilden gir en dårligere sikkerhet mot forurensning, ettersom overvannet i mindre grad filtreres gjennom jordsmonnet.

Henvisningen til plan- og bygningsloven §§ 20-1, 20-2 og 20-3 tilsier at alle søknadspliktige og ikke søknadspliktige tiltak vil være forbudt i nedbørsfeltet. Dette gir strenge begrensninger, og man har derfor gitt følgende unntak fra bestemmelsen:

-aktivitet knyttet til vann- og avløpsanlegg

-alle tiltak på eksisterende boligeiendommer som ikke medfører flere boenheter

Dette medfører at eksisterende boligeiendommer eksempelvis kan føre opp tilbygg, garasje, terrasser, terrengendringer mv uten å komme i konflikt med restriksjonsbestemmelsene.

-gjenoppbygging etter brann/naturskade

Dette er unntakssituasjoner, og det er naturlig at ofre for denne typen hendelser skal få gjenreise sine bygninger.

-oppføring/endring av nødvendig bolig/drifftsbygning på gårdsbruk som ledd i gårdsbrukets normale drift. Det skal være mulig å få gjøre nødvendige endringer på bebyggelsen på gårder i drift uten å komme i konflikt med restriksjonsbestemmelsene. Familiemedlemmer som ønsker å bosette seg på gården anses ikke å falle inn under dette unntaket, med mindre de skal delta i videre drift.

Skogsvei kan etableres/oppgraderes når det er nødvendig for effektiv skogsdrift. Skogsvei må etableres mest mulig skånsomt, og med rene masser. Det kan benytte hogstmaskin og lastetraktor i skogsdrift. Det er skogeiers ansvar å sørge for at maskineri er i god stand for å unngå forurensning. Det vises for øvrig til veiledning til § 11, som omhandler krav om varsling i forbindelse med hogst.

Pkt. 13-17 (H110_5 – Klausuleringsbestemmelser Askevatnet) Hjemmel: Pbl. § 11-8 a)

Lagring og bruk av gjødsel, uteføring eller annen organisert samling av dyr, herunder beiting av dyr, tillates ikke uten etter godkjennelse fra vannverkseier.

Det er ikke tillatt å øke spredearealet.

Veiledning:

Bruk av kunstgjødsel vil ikke bli tillatt nærmere enn 50 m fra Askevatnet og tilløp.

Når det gjelder søknad om bruk av naturgjødsel, gjelder det generelt at kommunen vil legge en restriktiv praksis til grunn. Følgende forhold vil være vesentlige i en søknadsvurdering:

- Lokalitet for gjødsling i forhold til plassering av råvannsinntak*
- Mengde gjødsel*
- Spredemetode*
- Spredetidspunkt*
- Stedegen vegetasjon og terrengforhold mot strandlinjen*

Når det gjelder uteføring og beiting vil kommunen også legge til grunn en restriktiv praksis. Av vesentlige forhold som vurderes er:

- Lokalitet i forhold til plassering av råvannsinntak*
- Mulighet for kontroll/avgrensning av beiteområde*
- Antall dyr*
- Stedegen vegetasjon og terrengforhold mot strandlinjen*
- Om beitemark skal benyttes i egen drift eller for utleie*

Under ingen omstendigheter vil det bli tillatt med spredning av naturgjødsel, beiting av nevnte dyr og uteføring etc, nærmere enn 50 m fra Askevannet med tilløp.

Pkt. 13-18 (H110_5 – Klausuleringsbestemmelser Askevatnet) Hjemmel: Pbl. § 11-8 a)

Det er ikke tillatt med kompostering og barkfyllinger. Det er heller ikke tillatt å transportere jord eller andre masser inn i nedbørsfeltet.

Veiledning:

Forbudet er knyttet til større barkfyllinger som følge av intensivt skogsbruk. Sivevannet fra slike barkfyllinger kan gi lukt og smak til drikkevannet som vanskelig lar seg fjerne.

Dersom det skal transporteres masser inn i nedbørsfeltet, skal det foreligge dokumentasjon på at massene ikke er forurenset.

c. Justerte klausuleringsbestemmelser

Askøy kommune har foretatt justeringer av de alminnelige skjønnsforutsetninger/klausuleringsbestemmelser etter dialog med grunneierne.

Bestemmelsene nedenfor viser til punkter i selve klausuleringsbestemmelsene som er en del av de alminnelige skjønnsforutsetningene. Justering og presisering av klausuleringsbestemmelsene er datert 20.03.2016:

1. Nytt fjerde avsnitt i punkt 13-4.

Inntil abonnenter som i dag er tilknyttet private vannverk beliggende ved strandsonen langs Askevatnet, blir pålagt tilkobling til offentlig vannverk, skal vannverkseier holde vannspeilet ved den nye dam i sør på ca kote 1100. Etter dette tidspunkt kan vannverkseier heve vannspeilet inntil ca. kote 1200.

2. Nytt fjerde avsnitt i punkt 13-5:

Vannverkseier besørger oppsetting av bom som begrenser bruken av skogsveger, dersom ikke grunneier etter andre regler har plikt til slik oppsetting av bom. Vannverkseier skal i tilfelle ha rett til tilkomst via private vegger for etablering, ettersyn, vedlikehold og fornyelse av bom i fremtiden.

3. Tillegg til punkt 13-16:

Unntaket for tiltak på eksisterende boligeiendommer som ikke medfører flere boenheter, gjelder også for fritidsboliger.

4. Presisering som gjelder punkt 13-16 og andre relevante bestemmelser:

For eiendommer beliggende i ytterkant av eller som bare delvis ligger innenfor nedslagsfeltet, kan det tillates tiltak som ellers ville være i strid med klausuleringsbestemmelsene, dersom det er dokumentert at eiendommen blir drenert ut av nedslagsfeltet og det således etter vannverkseiers vurdering ikke medfører fare for forurensning.

5. Tillegg til punkt 13-17 og tilhørende veileder:

Bruk av kunstgjødsel ned til strandlinjen vil bli tillatt dersom dette følger en faglig forsvarlig og godkjent gjødslingsplan som tar tilstrekkelig hensyn til eiendommens jordsmonn og andre relevante forhold, og vannverkseier finner at dette ikke medfører særlig fare for forurensning.

Tilsvarende vil beiting tillates ned til strandlinjen dersom dette er i samsvar med en faglig forsvarlig vurdering basert på de hensyn som er inntatt i klausuleringsbestemmelsenes pkt. 13-17 med veiledning, og vannverkseier finner at dette ikke medfører særlig fare for forurensning.

Dersom vannverkseier finner at slik gjødsling og beiting likevel medfører fare for forurensning kan denne forby slik bruk. Vannverkseier skal for dette tilfelle ha rett til å sette opp gjerde i nødvendig lengde og høyde på egnet sted som hindrer slik beiting, samt rett til tilkomst via private veier, over innmark og i utmark for etablering, bygging, ettersyn, vedlikehold og fornyelse av gjerde i fremtiden.

Dersom grunneier mener dette påfører bruket et økonomisk tap, skal dette tema primært avklares via felles oppnevnt kompetent takstmann. I mangel av enighet skal vannverkseier påstevne og bekoste skjønn for endelig fastsettelse av erstatning basert på alminnelige ekspropriasjonsrettslige regler. Skjønnsettes med 2 skjønnsrettsmedlemmer, jf. skjl. § 11. Skjl. § 54 gjelder også.

6. *Vedrørende mulighet for dispensasjoner generelt:*

I de tilfeller klausuleringsbestemmelsene med veileder åpner for dispensasjoner fra klausuleringsbestemmelsene, kan dispensasjon påregnes hvor dette etter en faglig vurdering anses forsvarlig basert på eiendommens jordsmonn, de hensyn som er nevnt i den aktuelle bestemmelsen eller veiledningen til denne og andre relevante forhold. Vurderingen må godkjennes av vannverkseier.

7. *Avgrensning ved Finamyren.*

Askøy kommune vil innen 31.12.19 gjennomføre tiltak som vil føre til en avgrensning 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 takstnumre er beliggende ved Finamyren.

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 tiltak på eiendommene gnr. 1 bnr. 31 (takst nr. 4) og gnr. 1. 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 kumløkk og grøfte etc.

Grunneier 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.

De opprinnelige klausuleringsbestemmelsene ble vedtatt som en del av kommuneplanen. De justerte klausuleringsbestemmelser er et resultat av de innspill som grunneierne har kommet med underveis. I hovedsak medfører de justerte forutsetninger at restriksjonene er gjort mer lempeligere. Retten legger til grunn de justerte skjønnforutsetninger som rammer for erstatningsvurderingen. Dersom det skulle vise at det er nødvendig med et nytt

kommunestyrevedtak for de justeringer som er foretatt og endringer ikke blir vedtatt kan det gi grunnlag for et nytt skjønn.

5. Generelle anførsler fra partene - påstander

Askøy kommune v/ Magne Revheim og rettslig medhjelper Ann-Iren Ulveseth har i hovedsak anført følgende:

Offentlige planer for området har avgjørende betydning for hva som er påregnelig utnyttelse. Arealet rundt drikkevannskilden er i all hovedsak avsatt til LNF område i kommuneplanen. I realiteten medfører dette byggeforbud, dispensasjonspraksis er streng. Klausuleringsbestemmelsene endrer ikke situasjonen i forhold til formålet i kommuneplanen. Det er den sannsynlige praktiseringen av klausuleringsbestemmelsene som må legges til grunn, grunneierne har kun krav på å få dekket sitt økonomiske tap.

Når det gjelder erstatning for tapt utbyggingsmulighet så er en fradelt eiendom ikke en ubebygd tomt. Dispensasjonsmulighetene er en snever unntaksmulighet.

Klausuleringsbestemmelsene må også vurderes på bakgrunn av annen lovgivning som grunneierne uansett er bundet av. Det vises til f. eks forurensningslov, jordlov, drikkevannsforskriften m v.

Klausuleringsbestemmelsene er en negativ servitutt, utmålingsreglene ved ekspropriasjon kommer til anvendelse.

Vederlagsloven § 5 må vurderes i forhold til offentlige investeringer.

Grunneierne har en tilpasningsplikt som det må tas hensyn til i vurderingen av om det er grunnlag for erstatning.

Når det gjelder valg av kapitaliseringsrente må den konkrete usikkerhet vektlegges. For fremtidig tap må det skje en neddiskontering. Retten må vurdere om det er grunnlag for ulempererstatning, avsavnsrente fra avhjemlingstidspunktet.

Det er ikke grunnlag for erstatning for de som i dag er tilknyttet privat vannverk når kommunen fremfører ledningsnett på nærliggende areal, jfr. plan- og bygningsloven § 27-1. Om det er grunnlag for påkobling på det offentlige ledningsnettet er et fremtidig forvaltningsvedtak som faller utenfor skjønnsrettens rammer. De private vannverkene skal ikke eksproprieres, kommunen skal heller ikke overta disse anleggene. Videre drift av vannverkene medfører påkostninger. Vannverkene kan drive som før og lider ikke tap som følge av klausuleringene. Dersom det er hjemmel for påkobling til offentlig ledningsnett gir det ikke grunnlag for erstatning.

Det er to hytter som skal innløses. Verdien må fastsettes ut fra salgsverdi og ikke gjenkjøpsverdi. Det foreligger flere verdivurderinger av de to hyttene som skal innløses.

Askøy kommune v/ advokat Magne Revheim har nedlagt slik

påstand:

1. Skjønnets fremmes etter skjønnsforutsetningene, også for grunneierne som uteblir.

Grunneierne representert v/advokat Endre Grande har i hovedsak anført følgende:

I vurderingen av hvilket tap grunneierne vil få må det legges vekt på hva som er påregnelig utvikling i området. Arealet er i hovedsak LNF, klausuleringsbestemmelsene medfører vesentlige forskjeller, båndleggingen langs vassdrag er 50 meter, etter kommuneplanen 30 meter. Kommuneplanen rulleres hvert fjerde år, nedslagsfeltet er varig klausulert og det er ingen utsikt til endringer. Kommuneplanen har bestemmelser om bygdeutvikling, spredt utbygging vil ikke være aktuelt i nedslagsfeltet. Eiendommene påføres også reduserte bruksmuligheter på mange områder, flere tiltak krever at det må søkes om tillatelser, videre oppstår tilpasningskostnader, redusert eiendomsverdi, mindre attraktivitet i markedet, verditapet blir varig da klausuleringen blir tinglyst som en heftelse på eiendommen.

I begge soner vil det fortsatt være forbud mot å lagre stoffer som kan medføre forurensningsfare. Når det gjelder plantevernmidler blir det forbud mot pestisider, det kan gis dispensasjon for fire år, men det kan være lite forutberegnelig. Det er forbud mot nydyrking i 50 meters sonen, forbud mot ny næring som kan medføre forurensning, restriksjoner på ridning, lufting av hund, forbud mot bading, fiske for andre enn grunneierne, redusert rekreasjonsverdi, begrensninger i friluftsliv, jaktulemper m.v.

Det er skjerpede restriksjoner i sone 1, tilpasning er nødvendig, tiltak blir fordyret, de justerte klausuleringsbestemmelser medfører også en lemping i restriksjonene, men restriksjonene vil fortsatt være omfattende og tyngende.

Klausuleringsbestemmelsene må vurderes som ekspropriasjonstiltak, alt økonomisk tap skal erstattes uten noen tålegrense. Grunneierne har krav på det høyeste av bruksverdi eller salgsverdi, jf. vederlagsloven §§ 5 flg. For de fleste vil tapet i salgsverdi være størst, mulig at bruksverditap må vurderes for noen landbrukseiendommer. Retten må vurdere om det er grunnlag for en kvadratmetererstatning for klausulert areal. Fradelte tomter blir nærmest verdiløse.

For skog- og jordbrukseiendommene tillater skjønnsforutsetningene fortsatt skogsdrift, noen ulemper oppstår, jfr. Frønsdals vurderinger. Det må gjøres visse tilpasninger for å kunne drive.

Den faktiske situasjon for jordbrukseiendommene er uoversiktlig. Det er betydelige svakheter ved Mobergs vurderinger, størrelsen på ulempene er lite konkret vurdert, det samme gjelder usikkerhetsvurderingen, påregneligheten når det gjelder dispensasjoner m v. Kapitaliseringsrenten er 4 %. Salgsverdireduksjonen gir det største tapet.

Når det gjelder de private vannverkene må de enten overtas av kommunen eller eksproprieres. Ledningsnett til de private vannverkene kan brukes videre. Kommunen kan ikke uten videre ta ledningsnett i bruk for levering av vann. En løsning vil være at kommunen overtar de private vannverkene og grunneierne slipper tilknytningsavgift.

Det er grunnlag for avsavnsrente fra det tidspunkt kommunen har praktisert klausuleringsbestemmelsene.

Advokat Endre Grande har på vegne av sine parter nedlagt slik

påstand:

1. Skjønnen fremmes.
2. De saksøkte representert av advokat Grande tilkjennes full erstatning for klausulering av eiendom, ulemper og eventuelt tap i fremtidig avkastning.
3. De saksøkte representert ved advokat Grande tilkjennes full saksomkostninger.

Grunneierne representert v /advokat Pål Heldal har i hovedsak anført følgende:

Grunneierne har krav på få dekket sitt økonomiske tap uansett størrelse.

Klausuleringsbestemmelsene er alltidvarende restriksjoner som tinglyses på eiendommene. Dette har spesielt stor betydning for byggeforbudet. Kommuneplanen rulleres hvert fjerde år, klausuleringen er varig. Når påregneligheten skal vurderes er det grunnlag for å se lenger frem i tid enn inneværende kommuneplanperiode. I denne vurderingen må det legges vekt på at Askøy er en del av Stor-Bergen som boligområde, det er allerede flere mindre boligområder på østsiden av Askevatnet. I kommuneplanen er beskrevet et behov for befolkningsvekst og boligbehov.

Når det gjelder tiltredelse må skjæringstidspunktet være tidspunkt for håndhevelse av klausuleringsbestemmelsene. Begrensninger ble vedtatt 20.01.1998 og er siden opprettholdt ved senere rullinger.

Restriksjonene på jord- og skogbrukseiendommene er ikke dramatiske, men har økonomisk betydning som skal erstattes. Det er byggeforbud i sone 1, i sone 2 er det en generell usikkerhet. Det kan reises spørsmål ved om det i realiteten også er byggeforbud der.

Når det gjelder eksisterende bebyggelse er bruksendring fra hytte til helårsbolig ikke tillatt, videre er det ikke lov med tilbygg av ny generasjonsenhet på eksisterende bolig. Begge deler gir reduksjon i eiendommens omsetningsverdi. Byggeforbudet vil videre ha betydning for større teiger som ligger nær eksisterende infrastruktur, særlig gjelder dette i område mellom Finamyren og Sæterstølen. Når det gjelder fradelte tomter vil det uten klausuleringsbestemmelsene vært lettere med dispensasjon.

Når det gjelder større eiendommer/utmarksteiger er det grunnlag for erstatning for hele eiendommens omsetningsverdi uavhengig av den konkrete utbyggingsmulighet i dag. Klausuleringsbestemmelsene båndlegger eiendommene for all fremtid.

Klausuleringsbestemmelsene begrenser muligheten til å leie ut eller selge fiskerettigheter, samt forbud mot ferdsel og annen aktivitet på vannet. Dette kan ha økonomisk betydning for eiendommer som ligger nært vannet.

Når det gjelder skogbruk vises det til skogssakkyndig rapport fra Frønsdal, det er noen begrensninger i skogsdriften som må erstattes. Ulemper for jordbruk er vurdert av Moberg, det er begrensninger for driften som skal erstattes.

Når det gjelder innløsning av to hytteeiendommer vises det til prissammenligninger, det er i tillegg nødvendig med flytte- og tilpasningsutgifter.

Advokat Heldal har for sine parter nedlagt slik

påstand:

1. Skjønnen fremmes

En rekke parter er ikke representert ved advokat. Ingen av de parter som er uten advokatrepresentasjon har kommet med innsigelser mot fremme av skjønnet. Retten legger til grunn at de parter som er uten advokatrepresentasjon er enig med de prinsipper som er anført fra advokatene Grande og Heldal når det gjelder utmåling av erstatning.

6. 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/veitbedring. Realisering av denne planen er ikke skjedd grunnet manglende finansiering.

7. Rettslig grunnlag for erstatningsfastsettelsen

Det følger av Grunnloven § 105 at grunneiers økonomiske tap skal erstattes fullt ut ved ekspropriasjon av fast eiendom.

Hovedtema i saken er å vurdere de fremtidige konsekvenser av klausuleringsbestemmelsene for den enkelte eiendom. Det er sentralt ved erstatningsspørsmålet hvilken rettslig faktisk årsakssammenheng det er mellom klausuleringsbestemmelsene og det tap som påberopes. Ut fra det som er opplyst kan grunneierne i all hovedsak fortsette med den bruk som de i dag gjør av sine eiendommer, særlig gjelder dette eksisterende bolig og fritidshus. For skog- og landbrukseiendommer blir det restriksjoner som kan ha betydning for bruken. Et hovedtema er om det er påregnelig med en endret utnytting, utbygging m.v. som begrenses av klausuleringsbestemmelsene. I den forbindelse må det foretas en vurdering av hva som kan anses som påregnelig.

Erstatning ved klausulering av drikkevann skal avgjøres etter reglene for ekspropriasjon, jfr. bl.a. Rt-1986-430, som gjaldt klausulering til drikkevannsformål, etter den tidligere vassdragslov, følgende fremgår på side 434:

"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 for 1984-85 om vannforsyningen i Norge side 33. "

Konsekvensen av dette er at alt økonomisk tap skal erstattes. Ved annen type rådighetsinnskrenkninger er det etter rettspraksis et vesentlighetskrav for å kunne få erstatning.

Erstatningen skal i hovedsak vurderes etter vederlagslovens av 06.04.1984.

Utgangspunktet er vederlagsloven § 4 som har slik ordlyd:

"Verdsettninga skal gjerast på grunnlag av salsverdien, jf. § 5, eller bruksverdien, jf. § 6. Har eigedomen ein høgare bruksverdi for eigaren enn salsverdien, skal bruksverdien leggjast til grunn, dersom ikkje det tapet som går over salsverdien kan bõtast med å kjøpe att annan eigedom til tilsvarende bruk.

Vil utgiftene til attkjøp av eigedom til tilsvarende bruk vere høgare enn sals- eller bruksverdien, skal vederlaget fastsettast på grunnlag av desse utgiftene når vilkåra etter § 7 er oppfylte."

Generelt kan det nevnes at selv om det er regler for erstatning ved ekspropriasjon som kommer til anvendelse, adskiller forholdet seg noe fra den typiske ekspropriasjon hvor det vanligvis foregår en overføring av grunn og rettigheter. Ved klausulering til drikkevannsformål pålegges eiendommene en negativ servitutt, og det er verdien av den negative servitutt som skal erstattes. Det må foretas en vurdering om det er klausuleringen som er årsak til de tap som påstås å foreligge. Erstatningen må utmåles som differansen i salgsverdien evt. bruksverdien på eiendommene uten klausulering og med de begrensninger som klausulering til vannverk medfører.

I vurderingen skal det legges vekt på *"den påreknede utnyttning som det er røyntleg er grunnlag for etter tilhøva på staden"*, jf. vederlagsloven §§ 5,2.ledd og 6,2.ledd.

Etter vederlagsloven § 4 har de saksøkte som utgangspunkt krav på erstatning fastsatt basert på omsetningsverdi, med mindre bruks- eller gjenanskaffelsesverdien gir høyere erstatning. Enten det er salgsverdi eller bruksverdi, som legges til grunn må verdivurderingen foretas med utgangspunkt i hva som er påregnelig utnyttelse av eiendommen. Hva som er påregnelig avhenger av hva slag eiendom det gjelder, eiendommens beliggenhet og det som det erfaringsmessig er grunnlag for etter forholdene på stedet, jf. vederlagsloven 5, annet ledd, alternativt § 6, annet ledd.

I utgangspunktet skjer vurderingen av hva som er påregnelig utnyttelse med utgangspunkt i de offentlige planer som foreligger. I rettspraksis er det formulert et unntak som gjelder blant annet for offentlige anlegg. Klausulering til drikkevannsformål må i denne sammenheng vurderes likt med et offentlig anlegg. 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 drikkevannsformål, det underliggende formålet er LNF område. Eksisterende boligområdet er markert som boligområder 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 drikkevanskilden.

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 ekspropriasjonerstatningsloven § 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 drikkevannsformål.

Påregnelighetsvurderingen skal skje på grunnlag av forholdene på avhjemlingstidspunktet eller tiltredelsestidspunktet dersom arealet allerede kan anses som tiltrådt, jfr. vederlagsloven § 10. Grunneierne har anført at kommunen over mange år i realiteten håndhevet klausuleringsbestemmelsene og lagt disse til grunn i konkrete byggesaker.

Som det fremgår ovenfor skjer det ikke noen overdragelse av grunn og rettigheter når en eiendom klausuleres til drikkevannsformål. Klausuleringsbestemmelsene er inntatt i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel som nytt kap. 13, jf. kommunestyrets vedtak av 18.02.2016. Retten legger til grunn at fra dette tidspunkt trådte klausuleringsbestemmelsene reelt i kraft som en begrensning i grunneiers råderett og at kommunen fra dette tidspunkt har håndhevet klausuleringsbestemmelsene. Det er ikke opplyst eller vært noen bevisføring for at kommunen har avventet håndheving av klausuleringsbestemmelsene etter at disse ble vedtatt av kommunestyret.

Grunneierne har anført at kommunen i praksis har håndhevet klausuleringsbestemmelsene lenge før de ble vedtatt av kommunestyret. Området er i all hovedsak avsatt til LNF område i kommuneplanen. Dette gir grunnlag for avslag på tiltak som er i strid med LNF formålet. Selv om klausuleringen til drikkevann også er nevnt som en del av begrunnelsen i enkelte saker kan retten ikke se at dette skal være avgjørende for at arealet kan anses som «tiltrådt» etter vederlagsloven § 10.

Fastsettelse av vederlaget skal på denne bakgrunn skje med utgangspunkt i grunneierne sitt økonomiske tap pr. 18.02.2016. Retten kan ikke se at erstatningsvurderingen blir noe annerledes enn om avhjemlingstidspunktet hadde vært lagt til grunn. Etter dette tidspunktet er det grunnlag for avsavnsrente.

Retten vurderer de erstatningskrav som grunneierne har fremmet innenfor rammen av de alminnelige skjønnsforutsetninger samt klausuleringsbestemmelser som foreligger.

8. Offentlig infrastruktur i nedbørsfeltet

Hele nedslagsfeltet er omkranset av veier, mot vest går hovedveien over Askøy, nordover til Herdla, fylkesvei 532. Langs veien er det klausulert en byggelinje på 50 meter. Langs østsiden og nordsiden av Askevatn går fylkesvei 563, her er det klausulert en byggelinje på 30 meter. Byggelinjen mot vei gir begrensninger for bl. a. søknadspliktige tiltak uavhengig av drikkevannsklausuleringen.

Veien langs østsiden, fylkesvei 563 er smal. Det arbeides med en reguleringsplan for utbedring av veien. Det er uklart når denne veien kan utbedres da finansiering er uavklart. Kommunen planla opprinnelig at offentlig ledningsnett skulle legges i ny vei som skulle bygges. Da det er uklart når ny vei kommer vil kommunen vurdere andre alternativer for fremføring av offentlig ledningsnett.

På Ravnanger er det offentlig ledningsnett, for øvrig er det ikke offentlig ledningsnett i nedbørsfeltet.

Kommunen vil etablere offentlig vann- og avløpsnett i nedbørsfeltet som en del av vannverksutbyggingen. Eiendommene vil bli pålagt tilknytning innenfor rammen av plan- og bygningsloven § 27-1.

Områdene rundt Askevatn er av noe forskjellig karakter, retten vil foreta en vurdering av påregnelig utvikling for de ulike områder.

9. Ulike klausuleringsbestemmelser i sone 1 og 2.

Klausuleringsområde er delt i to soner hvor klausuleringsbestemmelsene er ulike. Sone 1 gjelder areal rundt Askevatnet, og sone 2 som gjelder areal rundt de fire vatn; Båteviksvatn, Lammetovatn, Aasebøvatn og Salbuvatn som har avrenning til Askevatn.

I sone 1 er utgangspunktet at alle tiltak som er søknadspliktige etter plan- og bygningsloven §§ 20-1, 20-2 og 20-3 ikke tillatt. Det er imidlertid tillatelse for følgende tiltak: Tiltak på eksisterende boligeiendommer som ikke medfører flere boligheter. Retten forstår klausuleringsbestemmelsene slik at det tillates å bygge ut slik at boareal blir større, herunder bygge hybler som ikke anses som selvstendige boenheter. Videre er gjenoppbygging etter brann/naturskade tillatt, for landbrukseiendommer kan oppføres hus som er nødvendig for driften samt bygging av skogsveier som er nødvendig for skogsdriften.

I sone 1 må retten vurdere om grunneier påføres et tap ved at det ikke kan bygges flere boenheter. For hytter må det vurderes om det foreligger tap ved at det ikke kan skje bruksendring fra hytte til helårsboliger. Tilsvarende gjelder tomter som er fradelt. Det må vurderes om det er drikkevannsklausuleringen som er til hinder for at utbygging kan skje. For større teiger som ligger nær infrastruktur og/eller annen bebyggelse må det vurderes om det foreligger tapt utbyggingsverdi. Retten vil nedenfor for de enkelte områder komme med noen generelle merknader. Videre vil spørsmålet om erstatning bli vurdert konkret under de enkelte takstnummer.

I sone 2 er det ingen begrensninger i søknadspliktige tiltak, med unntak av at det ikke er lov med nyetablering av virksomhet som kan medføre forurensende utslipp.

Da det ikke er et generelt byggeforbud i sone 2 er det de øvrige begrensninger som er mer aktuelt å vurdere, særlig gjelder dette i forhold til jord- og skogbruk. Grunneierne har anført at kommunen i praksis også har etablert et byggeforbud i sone 2 under henvisning til drikkevannet. Det har i lang tid vært avklart at Askevatn og nedbørsfeltet rundt skal bli ny drikkevannskilde. Ved vurdering av enkeltsaker er det mulig at drikkevannsreguleringen har vært nevnt som en del av begrunnelsen for avslag. Klausuleringsbestemmelsene har imidlertid vært justert underveis. Den uklarhet som i tilfelle har vært tidligere er nå avklart og retten legger til grunn at Askøy kommune for fremtiden ikke kan begrunne avslag om søknadspliktige tiltak i sone 2 med at eiendommen ligger i nedbørsfeltet for drikkevannet.

I både sone 1 og 2 er det begrensninger i tiltak nærmere enn 50 meter fra vassdrag, dette omfatter både vann og elver. Disse begrensninger gjelder primært for skog- og landbruksvirksomheten. Kommuneplanen har en generell byggeforbudsgrense på 30 meter mot vassdrag.

10. Eiendommer som er delvis klausulert

En del eiendommer ligger dels innenfor og dels utenfor nedbørsfeltet, for flere eiendommer går klausuleringsfeltet tvers gjennom bebyggelsen.

Under skjønnsforhandlingene ble skjønnsforutsetningene justert slik at for eiendommer som ligger i ytterkant eller bare delvis innenfor nedbørsfeltet kan søknadspliktige tiltak tillates dersom drenering skjer ut av nedslagsfeltet og dersom tiltaket etter vannverkseiers vurdering ikke medfører forurensningsfare. Denne presiseringen har særlig betydning for en del eiendommer på østsiden av Askevatn da det her ligger en rekke eiendommer på grensen til nedbørsfeltet.

Når det gjelder Finamyren har kommunen endret klausuleringsgrensen, en rekke eiendommer dreneres ut av nedbørsfeltet, følgende justering er gjort:

"Askøy kommune vil innen 31.12.19 gjennomføre tiltak som vil føre til en avgrensning 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 takstnumre er beliggende ved Finamyren. "

For disse eiendommer er det ikke påberopt noe økonomisk tap.

11. Nærmere beskrivelser/vurdering av de ulike områdene

a. Området fra Ask ved demningen og nordover til Sæterstølen

Området ligger øst for Askevatn. Område er i dag preget av spredt bebyggelse. Det er tre regulerte områder som ligger tett inntil det klausulerte området. Videre er det i årenes løp skjedd noe boligbygging i LNF område. Foruten på Finamyren er det lite bebyggelse ned mot Askevatn. Nordover fra Finamyren ligger bebyggelsen i hovedsak i ytterkanten av nedbørsområdet.

Området på østsiden av Askevatn ligger i sone 1 og klausuleringsbestemmelsene vil stenge for nye boenheter. Som nevnt har kommunen presisert skjønnsforutsetningene slik at søknadspliktige tiltak kan finne sted dersom drenering skjer ut av nedbørsområdet.

De deler av dette område hvor det kan være aktuelt med videre utbygging ligger i randsonen av nedbørsfeltet. Klausuleringsbestemmelsene vil da ikke være til hinder for utbygging dersom drenering skjer ut av nedbørsområdet. Ned mot Askevatnet er det relativt bratt, etter rettens oppfatning fremstår det ikke som noen påregnelig utvikling at dette området vil bli utbygget. Etter kommuneplanen er det uansett et byggeforbudsbelte på 30 meter mot vassdrag, jf. kommuneplanen sin arealdel pkt. 6-2.

Drikkevannsklausuleringen har et klausuleringsbelte på 50 meter fra vassdrag som setter begrensninger for en del tiltak.

Arealet mellom Salbuvatnet og Askevatnet er et skogsområde, det er ikke påregnelig at dette området vil bli utbygget. Området er også uten veiforbindelse, det er imidlertid skogsveier i dette område.

Deler av området på østsiden av Salbuvatnet er i kommuneplanen avsatt til utbyggingsområde. Her er det også et utbyggingsområde utenfor nedbørsfeltet på øst/nordsiden av fylkesveien. Område rundt Salbuvatn er klausulert da det har avrenning til Askevatn, området er omfattet av klausuleringsbestemmelsene som gjelder for sone 2. Utbygging er tillatt. Retten legger til grunn at det er påregnelig med noe videre utbygging i dette området. I området er det to reguleringsplaner like utenfor nedbørsfeltet. Retten kommer tilbake til betydningen av dette ved behandlingen av de aktuelle eiendommene på østsiden av Salbuvatnet.

b. Område fra Sæterstølen til Hanevik/vestsiden av Askevatn

I Sæterstølsområdet vil det slik retten ser det være påregnelig med en utbygging på noe sikt. Området ligger i sone 1. I dette område er det allerede to vedtatte reguleringsplaner for utbygging som grenser inn til nedbørsfeltet. En utbygging vil etter rettens oppfatning

ligge frem i tid, først må fylkesveien utbedres, videre er området uten offentlig infrastruktur som vann og avløpsanlegg.

Området fra Sæterstølen mot Hanevik /Aasebø fremstår som et skogs- og jordbruksområde. Gårdene på Hanevik har skogsteiger sydover på vestsiden av Askevatnet. Dette område ligger i det umiddelbare nedslagsfeltet til Askevatnet, sone 1. Det fremstår for retten lite påregnelig at det for disse eiendommene er aktuelt med utbygging av bolig eller næringsvirksomhet. Når det gjelder skogsteigene langs vestsiden av Askevatnet er det også friluftsinnteresser sterkt da dette området også benyttes som turområde.

For disse eiendommene er det først og fremst nødvendig med en nærmere vurdering hvilken betydning klausuleringsbestemmelsene har for jord- og skogbruksdriften.

c.Området Åsebø – Ravnanger

Dette område er klausulert som sone 2 hvor restriksjonene ikke er så strenge, bl. a. tillates utbygging. Området grenser ikke til Askevatn. Bakgrunnen for klausuleringen av dette området er at det her ligger tre vann som har avrenning til Askevatn og på den måten inngår som en del av drikkevannkilden; Lammetovatnet, Åsebøvatnet samt Båteviksvatn.

Området er dels jord- og skogbruksområde, men det er også en del boliger i området. På Åsebø er det også noe næringsvirksomhet, det kan nevnes at det i området er en trelasthandel. Mellom Aasebø og Ravnanger, like utenfor klausuleringsfeltet er det et deponiområde og en gjenvinningsstasjon langs fylkesveien. Det er påregnelig at denne utviklingen ville fortsatt.

Ravnanger ligger i sone 2. Her er det et senterområde med skole, idrettsanlegg, aldersboliger og boligområde. Det er etter rettens vurdering påregnelig med videre utbygging av boliger og annen virksomhet i dette område. Etter rettens vurdering kan det i hovedsak skje en videre utvikling av dette område innenfor rammen av klausuleringsbestemmelsene.

Begrensninger for jord- og skogbruk vil bli vurdert nærmere i dette området.

Det er påregnelig at det vil skje en videre utbygging i området Åsebø til Ravnanger. Da området ligger i sone 2 vil ikke klausuleringsbestemmelsene hindre en slik utvikling. Det er en begrensning i klausuleringsbestemmelsene at næringsvirksomhet med forurensende utslipp ikke tillates. Ut fra områdets karakter, eksisterende virksomhet samt det som er opplyst under skjønnsforhandlingene om videre planer og utvikling i dette området kan

retten ikke se at begrensningen for næringsvirksomhet om forbud mot forurensende utslipp medfører noen reell begrensning.

12. Generelt forbud mot forurensende tiltak

Etter klausuleringsbestemmelsen er det ikke tillatt med tiltak som kan medføre forurensning, deponering av gjenstander, avfall, slam eller lignende jf. pkt. 13-5, oppbevaring av faste eller flytende stoffer m v som kan medføre forurensning, jf. pkt. 13-6, nyetablering av forurensende næringsvirksomhet, pkt. 13-9, friluftaktivitet som medfører forurensning, jf. pkt. 13-10.

Etter forurensningsloven § 7 er det et generelt forbud mot å ha, gjøre eller sette i verk noe som kan medføre fare for forurensning. Dette er et forbud som gjelder generelt uavhengig av drikkevannskilden.

Det foreligger videre en Drikkevannsforskrift av 22.12.2016, ikraft fra 01.01.2017. Denne forskriften gjelder alt drikkevann, jf. § 2, jfr. § 3b. Etter § 4 fremgår at det er forbudt å forurense drikkevann. Forbudet omfatter alle aktiviteter, fra vanntilsigområdet til tappepunktene som medfører fare for at drikkevannet blir forurenset.

Utenom Ravnanger er det ikke offentlig vannforsyning. Det er private løsninger. En rekke eiendommer bruker Askevatn og andre vann i nedbørsfeltet som drikkevann. Det er en rekke private vannverk i Askevatn.

Askevatn er allerede etablert som en drikkevannskilde ved at det er en rekke private vannverk som benyttet Askevatn som drikkevannskilde. Det generelle forbud mot forurensning i forurensningsloven § 7 gjelder generelt og det særlige forbudet mot forurensning av drikkevann, jf. drikkevannsforskriften § 4 gjelder allerede.

Retten kan ikke se at de generelle bestemmelsene i klausuleringsbestemmelsene som setter forbud mot forurensning medfører restriksjoner utover det som grunneierne allerede må akseptere uten at området blir klausulert som en offentlig drikkevannskilde. Det vil nok være slik at håndhevelsen av forurensningsforbud vil være strengere i et område hvor det er offentlig drikkevannsforsyning. Men en strengere håndheving av generelle regler som uansett gjelder gir ikke grunnlag for erstatning.

13. Begrensninger i jakt, fiske, bading, friluftsliv m. v.

Etter klausuleringsbestemmelsene er det kun tillatt for grunneierne i område å fiske, salg av fiskekort er ikke tillatt, jf. pkt. 13-13, forbud mot ferdsel og annen aktivitet herunder

bading i eller på vann/islagt vann er forbudt, jfr. pkt. 13-12. Det er ikke tillatt med organiserte fritidsaktiviteter, leirslagning, stevner eller lignende. Det er videre ikke tillatt for enkeltpersoner å sette opp telt, bobil eller på annen måte slå leir. Etablert virksomhet på idrettsanleggene på Finamyrene og Ravnanger kan fortsette, jf. pkt. 13-14. Jakt må ikke medføre forurensningsfare, slakting kan ikke utføres nærmere enn 50 meter fra vannkilden, jf. pkt. 13-15.

Grunneierne har krav på erstatning dersom de begrensninger som fremgår ovenfor medfører noe økonomisk tap for grunneierne.

Det er grunneiere ned til vassdraget som har fiskerett, retten har ikke fått opplysninger om det har vært noe marked for salg av fiskekort. Grunneierne kan fortsatt fiske, da det etter det opplyste ikke synes å være noe marked for salg av fiskekort kan retten ikke se at det er grunnlag for erstatning for begrensninger i retten til å fiske.

Når det gjelder forbud mot bading og ferdsel på vannet er dette etter rettens oppfatning ikke et forhold som gir grunnlag for erstatning. På vestsiden er det kort avstand til andre vann som ikke er underlagt klausulering. Når det gjelder forbudet mot bading kan det tenkes at dette vil ha betydning for noen eiendommer, og særlig fritidseiendommer som ligger helt ned til vannet. Ut fra befaringen er det ikke påvist at det er eiendommer som ligger tett ned til vannet, kanskje med unntak av noen eiendommer på Sæterstølen. Men retten kan ikke se at badeforbudet representerer noe økonomisk tap, eiendommene ligger også nært sjøen med de bademuligheter det gir. Det er to hytteeiendommer ved Båteviksvatn som innløses, for de eiendommer er det ikke nødvendige å vurdere forbudet mot bading noe nærmere.

Når det gjelder forbudet mot andre organiserte fritidsaktiviteter m. v. kan retten ikke se at dette medføre noe økonomisk tap for grunneierne.

14. Private vannverk

Følgende private vannverk er gitt partstatus i saken:

Finamyren Vann og Kloakk SA
Åsebø Vannverk
Hanevik og Stien Vannverk
Lille Breivik Vannverk
Sæterstølen Vannverk
Vannverket på Sæterstølen

I tillegg er det flere private vannverk i nedbørsområdet som ikke er parter i saken.

Kommunen har anført at det ikke er grunnlag for å ekspropriere/overta de private vannverkene. Det er anført at det ikke er hjemmel for et krav om kommunal overtakelse av de private vannverkene. Vannverkene lider ikke noe tap ved klausuleringen og kan drive som før. Videre er det anført at nye krav til drikkevann medfører krav om utbedringer m v. Offentlige ledninger vil bli fremført i området, grunneierne vil få pålegg om tilknytning innenfor rammen av plan- og bygningsloven § 27-1.

Grunneierne har anført at kommunen må løse inn de private vannverkene og overta ledningsnett. Anleggenes samlede verdi tilsvarer de samlede tilknytningsavgifter. Kommunen kan ikke pålegge tilknytningsplikt, kommunen kan ikke legge nye ledninger parallelt samt kreve tilknytningsavgift.

Grunneierne har nedlagt følgende påstand når det gjelder de private vannverkene:

For kommunal overtakelse av de private vassverk sitt ledningsnett ut til abonnentene inkl. tilhørende tekniske installasjoner, betaler Askøy kommune erstatning tilsvarende verdien av tilknytningsavgift på påkoblingstidspunktet x antall abonnenter på samme tidspunkt.

I klausuleringsbestemmelsene pkt. 13-4 fremgår at det ikke tillates nye, private vannforsyningsanlegg eller nye tilknytninger til eksisterende, private vannforsyningsanlegg uten etter godkjenning fra vannverkseier.

Klausuleringsbestemmelsene forbyr ytterligere tilkoblinger til de private vannverkene uten etter godkjenning fra vannverkseier. Det er ikke krevd erstatning for manglende muligheter for ytterligere påkoblinger til vannverkene. I den grad det var bevisførsel om temaet under skjønnsforhandlingene var det heller ikke kapasitet for ytterligere påkoblinger.

Den løsning som er foreslått fra grunneierne hvor kommunen overtar ledningsnett til de private vannverkene og at abonnentene slipper å betale tilknytningsavgift er ikke en løsning som retten kan pålegge. Retten kan ikke se at ekspropriasjonsvedtaket omfatter de private vannverkene. En løsning om overtakelse er i tilfelle en forhandlingsløsning som partene i tilfelle må bli enige om i den grad det er mulig å inngå en avtale om fritak for tilknytningsavgift.

Kommunen har opplyst at det vil bli fremført offentlig vann og avløpsnett i området.

Problemstillingen er om klausuleringsbestemmelsene påfører de private vannverkene tap som de har krav på å få erstattet.

Kommunen kan pålegge påkobling til offentlig vannledning dersom vilkårene i plan- og bygningsloven § 27-1 er oppfylt. Det er et vilkår at vannledningen går over eiendom eller i veg som støter til den, eller over nærliggende areal. Kommunen kan godkjenne en annen løsning dersom det medfører uforholdsmessig kostnad eller særlige hensyn gjør seg gjeldende. Det er ikke bygget noe offentlig ledningsnett, det er også noe uklart når det vil bli bygget. Det blir under alle omstendigheter en fremtidig forvaltningsavgjørelse basert på en konkret vurdering av hver enkelt eiendom om vilkårene for tvungen påkobling er oppfylt. Det faller utenfor skjønnsrettens kompetanse å ta stilling til om vilkårene i et fremtidig forvaltningsvedtak er oppfylt.

En løsning hvor kommunen kobler seg på inntaksledningen til de private vannverkene og grunneierne beholder det private fordelingsnett vil neppe etter rettens oppfatning være innenfor rammen av plan- og bygningsloven § 27-1. Lovens tilknytningsplikt er begrenset til ledning som går "*over eiendommen eller veg som støter til den, eller over nærliggende areal*". Dersom det likevel er aktuelt å bruke det private ledningsnett til de private vannverkene må i tilfelle en slik løsning finne en forhandlingsløsning skje mellom kommunen og eiere av det private ledningsnett/vannverket. Det kan tenkes at utgiftene til private stikkledninger for grunneierne blir rimeligere dersom hele eller deler av det private ledningsnett benyttes etter tilkobling på det offentlige ledningsnett. Kommunen har opplyst i prosesskriv av 03.2.2017 at grunneierne ikke vil få krav om fortsatt bruk av det private anleggenes fordelingsnett ved tilknytning til offentlig ledningsnett.

På denne bakgrunn er det rettens konklusjon at de private vannverkene ikke har krav på erstatning.

15.Jord- og skogbrukseiendommene

Klausuleringsbestemmelsene har begrensninger for skog- og jordbrukseiendommene.

I pkt. 13-5 fremgår at etablering og bruk av landbruksvei/skogsvei er tillatt. Vannverkseier skal ha anledning til å sette opp bom. I pkt. 13-12 fremgår at fløting av tømmer nærmere enn 100 meter fra inntak av renseanlegget er ikke tillatt, i forbindelse med fløting kan kun båt med elektrisk motor benyttes.

I pkt. 13-17 fremgår at lagning og bruk av gjødsel, uteforing eller annen organisert samling av dyr, herunder beiting av dyr, tillates ikke uten etter godkjennelse fra vannverkseier. Det er ikke tillatt å øke spredearealet. I pkt. 13-18 fremgår at det ikke er tillatt med kompostering og barkfyllinger. Det er ikke tillatt å transportere jord eller andre masser inn i nedbørsfeltet.

Det er utarbeidet en veiledning som skal ha betydning i dispensasjonsvurdering som er inntatt i forbindelse med klausuleringsbestemmelsene ovenfor. Veilederen er presisert i de justerte klausuleringsbestemmelsene. Det fremgår nå at kunstgjødsel ned til strandlinjen vil bli tillatt dersom dette følger en faglig forsvarlig og godkjent gjødslingsplan, tilsvarende gjelder for beiting.

Det er videre presisert at dersom gjødsling, foring og beting påfører bruket et økonomisk tap skal dette primært avklares via felles oppnevnt kompetent takstmann, evt. skjønn på vannverkseiers regning. Det som blir tema for skjønnsretten er usikkerhet rundt klausuleringsbestemmelsen, tolkning av disse og søknadsprosesser om dispensasjon.

Når det gjelder plantevernmidler er det forbud mot lagring og bruk av pesticider (plantevernmidler) i fareklasse Tx – Meget giftig, T – Giftig og Xn Helseskadelig. Veiledningen åpner for dispensasjon, videre fremgår at størrelsen på Askevatnets nedbørsfelt tilsier en liberal praktisering av søknader fra forbudet. Dispensasjon kan gis for en periode på tre år. Under saken ble det opplyst at klassifiseringen av de ulike stoffer er endret, det har imidlertid ikke vært noen bevisførsel rundt de endringer som er skjedd.

Askøy kommune har engasjert Eivind Moberg som jordbrukssakkyndig, videre er Jørgen Frønsdal engasjert som skogsakkyndig. Begge har kommet med skriftlige rapporter som tar utgangspunkt i bruksverdierstatning for den enkelte eiendom.

For jordbrukseiendommene har den sakkyndige beregnet tapet til årlige administrasjonsutgifter for arbeid med dispensasjoner og gjødselsplan. Det er ikke beregnet noe økonomisk tap knyttet til selve klausuleringene. Den sakkyndige har lagt til grunn at det gis dispensasjon fra de aktuelle klausuleringsbestemmelsene etter søknad.

Moberg har påpekt at det nå er åpnet opp for bruk av kunstgjødsel helt ned til vannkanten, det er nødvendig med gjødslingsplan. Moberg har lagt til grunn at kostnader for jordprøver, analyse og utarbeiding av gjødslingsplan fra Norsk Landbruksrådgiving vil ha en årlig kostnad på kr 1 000,-, i tillegg kommer administrasjonsutgifter på kr 1 500,- til kr 5 000,- pr år. Når det gjelder søknad om dispensasjon for bruk av plantevernmidler legges det til grunn at det må eier selv håndtere. Kostnaden vil over en 10 års periode bli ca. kr. 3 500,-. Erstatningen varierer noe for de enkelte eiendommene.

Videre legger Moberg til grunn at beiting kan skje helt ned til vannkanten uten det kreves dispensasjon, vannverkseier kan sette opp gjerde. Erstatningsspørsmålet for denne begrensning må skje senere, jf. skjønnsforutsetningene.

Retten legger til grunn at det vil bli gitt dispensasjon, men at det også hefter en viss usikkerhet rundt dette. Hvorvidt det vil bli gitt dispensasjon må vurderes konkret, det vises i den forbindelse til Rt-1975-1041 som gir veiledning i spørsmålet om dispensasjon og

erstatning i ekspropriasjonssaker. Retten legger til grunn den veiledning som kommunen har laget til klausuleringsbestemmelsene. Det fremgår blant annet at kommunen forplikter seg til en liberal praksis når det gjelder søknader om for eksempel bruk av plantevernmidler, jf.veiledningen til pkt. 13-7.

Moberg har lagt til grunn en kapitaliseringsrente på 10 %. Bakgrunnen for denne kapitaliseringsrenten er benyttet er den usikkerhet som foreligger når det gjelder de økonomiske konsekvenser av klausuleringsbestemmelsene. Grunneieradvokatene har anført at usikkerhet ikke kan ha betydning både når det gjelder beløp og rentefot. Det er anført at kapitaliseringsrenten må settes til 4 %, jf. Rt-2014-1203 og HR-2017-333.

Det fremgår av nevnte høyesterettsdommer at en kapitaliseringsrente på 4 % ikke er en rettsregel, men at renten skal fastsettes skjønnsmessig. Samtidig fremgår at det nok er et særtilfelle dersom det legges til grunn en annen kapitaliseringsrente ved ekspropriasjon. Ved fastsettelsen av renten skal det tas hensyn til risikoen som knytter seg til den fremtidige utnyttelsen av eiendommen. Ved klausulering vil risikoen bl.a. gjelde kommunen sin praktisering av søknader om tiltak for jordbruket som sprøyting og annet som trenger vannverkets godkjenning. Jordbrukssakkyndig Moberg har ved forslaget til erstatning for jordbrukseiendommene tatt hensyn til denne usikkerhet ved fastsettelse av den årlige erstatningen. Usikkerheten kan da ikke gjenspeiles både ved det årlige tap og kapitaliseringsrenten. Retten legger til grunn en kapitaliseringsrente på 4 %. Vurderingen av hvilken kapitaliseringsrente som skal anvendes har kun betydning dersom erstatningen fastsettes ut fra bruksverdi og ikke salgsverdi.

Frønsdal har også laget en rapport hvor det er vurdert hvilken betydning klausuleringsbestemmelsene har for skogsdriften. Frønsdal viser til at det i følge klausuleringsbestemmelsene er ønskelig og nødvendig at skogsdrift opprettholdes innenfor kontrollerte former i nedslagsfeltet til drikkevannet. Vannverkseier skal ha varsel om enkelte deler av skogsdriften (fløting). Ved fløting kan elektrisk motor eller firetakstmotor i god stand benyttes. For noen forhold må det også søkes om dispensasjon (sprøyting), dette kan særlig være aktuelt ved juletreproduksjon. Det tillates ikke bruk av visse plantevernmidler nærmere enn 50 meter fra vann eller tilløp/bekker m v. Skogsarbeid skal varsles.

Frønsdal har lagt til grunn at de økonomiske konsekvenser for skogbruket er følgende:

- Usikkerhet om forvaltning av skogen på kort og lang sikt i første rekke knyttet til investeringer i skogkultur og veier.
- Ressursbruk knyttet til søknader for skogsdrift.
- Eventuelle krav som vannverkseier setter til forvaltning/disponering av skog/skogsdrift (f.eks. krav om skogsmaskiner skal plasseres på duk for å registrere eventuell oljelekkasje).

- Usikkerhet om det blir gitt tillatelse med bruk av sprøytemidler (glysofat bl.a.) i juletreproduksjon.

Frønsdal har kommet med forslag om skogserstatning med utgangspunkt i areal /kartdata fra Askøy kommune. Fordeling på skogstyper som gran, furu og løvskog er basert på befaringer, gårdskart fra Skog og Landskap samt flyfoto. Det er fastsatt verdier pr. dekar betinget av skogstype, sonedeling/kantareal til vann/elver og driftsveilengde/driftsforhold. Verdiene er basert på skjønn og erfaringstall fra skogsområder i områder som kan anses som sammenlignbare.

Frønsdal har foreslått følgende erstatning pr dekar skog:

Sone 1, vei:	Gran	kr 200,-	Sone 1, uten vei:	Gran	kr 80,-
	Furu	kr 60,-		Furu	kr 24,-
	Løv	kr. 30,-		Løv	kr 12,-

Sone 2, vei	Gran	kr 80,-	Sone 2, uten vei	Gran	kr 0,-
	Furu	kr 24,-		Furu	kr 0,-
	Løv	kr 12,-		Løv	kr 0,-

Sone 2, tap av juletrefelt, pr. dekar:

Areal innenfor 50 m fra tilløp/bekkesig	kr 300,-
Areal utenfor 50 m fra tilløp/bekkesig	kr 0,-

Det har ikke vært merknader fra kommunen eller fra grunneierne til det forslag som Frønsdal har kommet med når det gjelder erstatning. Som et utgangspunkt for bruksverdierstatningen for skog legger retten til grunn det forslag til erstatning som er foreslått fra skogsakkyndig Frønsdal.

Grunneierne har engasjert to sakkyndige. Disse har foretatt nærmere vurdering av ulike driftstap for en av landbrukseiendommene. Retten vil foreta en nærmere vurdering av disse sakkyndige vurderinger i tilknytning til den aktuelle eiendommen.

Når det gjelder gjødsling er bruk av kunstgjødsel er klausuleringsbestemmelsene endret. Det fremgår nå at bruk av kunstgjødsel ned til strandlinjen vil bli tillatt dersom dette følger av en faglig forsvarlig gjødslingsplan som tar tilstrekkelig hensyn til eiendommens jordsmonn og andre relevante forhold, og vannverkseier finner at dette ikke medfører særlig fare for forurensning. Retten legger til grunn at dette har betydning for Frønsdal sitt forslag til erstatning for tap ved juletrefelt innenfor 50 meters beltet til vannet.

Grunneierne har krav på den høyeste erstatning enten det er salgsverdi eller bruksverdi, jf. vederlagsloven § 4. På bakgrunn av de vurderinger de to sakkyndige innenfor skog- og jordbruk er kommet til har retten foretatt en konkret vurdering av hva som vil gi høyest erstatning, salgsverdi eller bruksverdi på hver enkelt eiendom. Kommunen har anført at klausuleringsbestemmelsene ikke vil medføre vesentlige reduksjoner av den objektive avkastningen for landbrukseiendommene.

Klausuleringsbestemmelsene gir en varig begrensning i råderetten over eiendommen selv om mye av virksomheten kan fortsette som før. Klausuleringsbestemmelsene vil virke negativ på salgsverdien. Den differansevurdering som må foretas er usikker og skjønnsmessig. Restriksjoner mot bygging av flere boenheter i sone 1, restriksjoner og begrensninger for selve gårdsdriften, begrensninger i jakt og fiske m.v. herunder håndheving av dispensasjonssøknader som krever samtykke fra vannverkseier vil etter rettens vurdering kunne virke pristrykkende ved salg.

I vurderingen av redusert salgsverdi vil retten vurdere størrelsen på bruket, herunder størrelsen på innmark og utmark. I vurderingen vil forslaget til bruksverdierstatninger som er foreslått fra Frønsdal og Moberg inngå i vurderingen av redusert salgsverdi. Til støtte for at det er grunnlag for å gi erstatning ut fra salgsverdi for landbrukseiendommer ved drikkevannsklausulering vises det også til overskjønn fra Gulating lagmannsrett av 27.04.1992 og 05.10.1992. For jordbrukseiendommer ble ved begge avgjørelsene lagt til grunn at klausuleringsbestemmelsene virket negativ på salgsprisen og at den reduserte salgsverdi var større redusert bruksverdi.

Retten vurderer det slik at det for noen gårdseiendommer i sone 1, særlig på Hanevik vil reduksjonen i salgsverdi være større enn redusert bruksverdi.

16.Reguleringsretten til Askevatn

Askøy kommune har behov for å regulere drikkevannskilden Askevatn for å sikre tilstrekkelig magasinkapasitet. Askevatn har i lang tid vært regulert ved privatrettslig avtale til ulike industriltak som trikotasje, kraftproduksjon og vannuttak for yngel og settefiskanlegg.

Askevatnet har vært benyttet og benyttes fortsatt til privat drikkevannsforsyning gjennom flere private vannverk.

Det er tvist mellom partene om reguleringsretten til Askevatn. Kommunen har ervervet alle aksjene i Lien Eiendomsselskap AS ved avtale av 22.11.2013. Lien Eiendomsselskap AS og dets rettsforgjengere har hatt rett til regulering av Askevatn fra midten av 1800 tallet, jf. avtale av 22.11.2013. Reguleringsretten tillå gnr. 1 bnr 23, grunneier Lien

Eiendomsselskap AS. Følgende grunneiere på Hanevik, som har eiendommer på nordsiden av vannet, har anført at de helt eller delvis fortsatt har reguleringsrett til Askevatn:

Stig Marton Bergset, gnr 23 bnr. 4, Hanevik
Anne Britt Hanevik, gnr. 23 bnr. 1, Hanevik
Asbjørn Hanevik, gnr. 23 bnr. 3, Stien
Rasmus Hanevik, gnr. 23 bnr. 10, Stien
Willy Marton Hanevik, gnr. 23 bnr. 2 og 34, Stien

Tvisten om reguleringsretten er mellom nevnte grunneiere og kommunen.

Askøy kommune fikk 18.10.2010 vassdragskonsesjon for regulering av Askevatnet. I vedtak av 14.12.2012 gav NVE ny konsesjon til tiltaket etter søknad om endring av plassering av dam i Askevatnet. Tiltaket omfatter regulering av Askevatnet mellom kote 12 og 8,80 samt oppgradering av Mølledammen. Det er nå bygget ny demning, overløpet er på kote 11, men skal senere påbygges til kote 12.

Det foreligger flere avtaler fra perioden 1855 til 1873 som omhandler regulering av Askevatnet. Grunneierne på Hanevik har anført at rettighetene er bortfalt grunnet passivitet. Det er imidlertid enighet om at dersom rettighetene etter avtalene fortsatt består så er det Lien Eiendomsselskap AS som har rett etter avtalene og at de rettigheter som Lien Eiendomsselskap AS hadde nå er overdratt til Askøy kommune ved avtale av 22.11.2013.

NVE har fattet vedtak om ekspropriasjon 11.08.2016 for regulering av Askevatn mellom kote 12,00 og 8,80 i medhold av vannressursloven § 8, jf., oreigningsloven § 2:

"NVE gir samtykke til ekspropriasjon av nødvendige rettigheter fra gnr. 23 bnr. 1,2,3, 4 og 10 i Askøy kommune for regulering av Askevatnet mellom kote 8,80 og kote 12, jfr. oreigningsloven § 2 nr. 47.

Vedtaket er endelig og det er ikke fremmet noen innsigelser mot ekspropriasjonsvedtaket.

Ekspropriasjon er aktuelt i den grad avtalen mellom Lien Eiendomsselskap AS og Askøy kommune ikke gir kommunen reguleringsrett i samsvar med konsesjonsvedtaket. Partene er enige om at de avtaler som foreligger uansett ikke gir anledning til regulering lavere enn kote 9,15/9,30. Dette nivået er terskelhøyden for avrenning av Askevatnet mot syd. Det rettslige grunnlaget for regulering ned mot kote 8,80 må i tilfelle skje ved ekspropriasjon.

Partene er enige om at erstatningsspørsmålet vurderes om en del av skjønnsaken. Retten må ta prejudisielt stilling til om de grunneierne som er nevnt ovenfor fortsatt har reguleringsretten i behold, jf. skjønnsprosessloven § 48. For rettigheter som grunneierne

måtte ha er det grunnlag for ekspropriasjon og det må vurderes om det foreligger et økonomisk tap.

Askøy kommune v/ advokat Magne Revheim har anført følgende:

Askevatn har vært benyttet som reguleringsmagasin fra 1850 årene av gården Ask, før det av andre. Det har ikke vært protester før i 2014/2016 når det gjelder reguleringshøyden. Tvisten er knyttet til om det foreligger enerett til å regulere Askevatnet og størrelsen på denne reguleringen.

Det er to stemmer ved Mølledammen. Den gamle stemmen i nordre del ble bygget først, deretter ble det bygget en ny stemme i søre del av Mølledammen rundt 1860 ved Ask Mølle. Det er noe uklart når gamlestemmen ble bygget, men den ble uansett bygget før stemmen ved Ask Mølle. Når den nye stemmen ved Ask mølle ble bygget ble det laget en mølledam mellom de to stemmene hvor vannivået ble regulert.

Det foreligger konsesjon for regulering av vannet fra kote 8,80 til kote 12. Det foreligger avtale om reguleringsretten med grunneierne. Avtalen går ut på regulering av vannet fra kote 9,15/9,30 til kote 12,15. Denne reguleringsretten har ikke vært bestridt før i nyere tid. Avtalen av 02.09.1873 viser til et merke innhugget i fjell. Merke i fjell, som er påvist under befaringen, er det merke som avtalen viser til, her vises en reguleringshøyde som er innmålt til kote 12,15. Øvrige avtaledokumenter fra samme tid underbygger avtalen fra 1873. Den gamle stemmen ved Jakvitzholmen, som nå er under vann, har ingen relevans for reguleringsretten, det er ikke denne stemmen som er omtalt i dokumentene.

Kotehøyde på naustene på Hanevik, de gamle sagene på Hanevik og overløpet i nordre ende på Askevatnet taler ikke mot at avtalt kotehøyde var lavere enn merke på kote 12,15.

Det bestrides at reguleringsretten er bortfalt ved passivitet. Reguleringen har vært benyttet sammenhengende til ulike formål.

Subsidiært når det gjelder eventuelt spørsmål om erstatning har grunneierne på Hanevik uansett ikke krav på erstatning. Det erkjennes at kommunen ikke har reguleringsrett mellom kote 8,80 og kote 9,15. Regulering i dette intervallet innebærer ingen ulempe og har ingen økonomisk betydning. Vannet er eierløst og det skal ikke betales noe vederlag for bruk av vannet. Selv om kommunen er uten reguleringsrett er det ikke grunnlag for noen erstatning. Det kan ikke påvises ulemper som har økonomisk betydning.

Askøy kommune v/advokat Magne Revheim har nedlagt slik

påstand:

1. Skjønnen fremmes.
2. Askøy kommune frifinnes for erstatningskrav.

Grunneierne på Hanevik v/ advokat Endre Grande har anført følgende:

Grunneierne på Hanevik har eiendomsrett til en stor del av Askevatnet, herunder rett til å regulering dersom denne retten ikke er overlatt andre ved avtale. Kommunen har under alle omstendigheter akseptert at de ikke har noen reguleringsrett mellom kote 8,80 og 9,15/9,30. Tvisten gjelder om det foreligger avtale om regulering fra kote 9,15/9,30 til kote 12.

Det anføres prinsipalt at reguleringsretten er bortfalt og falt tilbake til grunneierne på Hanevik da møllen brant i 1901, møllen ble ikke bygget opp igjen.

Subsidiært anføres at reguleringsretten som grunneierne på Hanevik gav fra seg er fra kote 9,15/9,30 (terskelhøyden i Askevatnet) med tillegg av 0,70 m (høyden på Jackwitzstemmen) samt et tillegg på to fot som utgjør 0,60 meter, dvs reguleringsrett fra kote 9,15 til kote 10,45/10,60. I tilfelle er det grunnlag for erstatning for regulering opp til kote 12.

Stemmen ved Jakwitzholmen er svært gammel, antagelig fra rundt 1660. Nyssum kjøpte Ask i 1855 og bygget mølle på bruket. Nyssum bygget stemme der hvor møllen skulle bygges, dette blir da den eldste stemmen. Tidligere var det sag i elven. Det er ingen dokumentasjon på at når Nyssum bygget mølle at det var andre stemmer enn de som var ved Jakwitzholmen (Saugholmen). Nyssum får i 1855 en rett til å heve stemmen ved Jakwitzholmen med to fot. I 1873 kommer stemme nr. 2, som ligger mot nord, mølledammen etableres da som magasin.

I de to dokumentene fra 1873 aksepterer grunneierne på Hanevik at vannet holdes oppdemmet på det nivå som er det høyeste på eksisterende stemmer. Avtalen fra 1873 kan ikke vise til det merke som ble påvist under befaringen, dette merke er 300 meter fra møllen, det står i avtalen at merket er "ved møllen". Det merket det vises til i avtalen er ikke funnet. Det vises i denne sammenheng til at det også er hugget inn et merke ved Båteviksvannet, dette merke er heller ikke funnet. Det merke som er påvist gjelder internt for brukene på Ask.

For brukene på Hanevik var reguleringshøyden viktig av hensyn til egen virksomhet, det vises til sagene ved vatnet og plassering av naust. Reguleringshøyde på kote 12,15 vil medføre skade. Utløpet mot nord ble oppdemt av tyskerne under krigen.

Ved ekspropriasjon må det økonomiske tapet erstattes. Tapet er varig, det oppstår ulemper i næring, bruk og tilkomst til vatnet både ved laveste og høyeste reguleringsnivå.

Det ble nedlagt følgende

påstand:

1. Eierne av gnr. 23 bnr. 1, 2, 3, 4 og 10 i Askøy tilkjennes full erstatning for Askøy kommunes ekspropriasjon av reguleringsretten i Askevatnet mellom kote 8,80 og kote 12,00, så langt disse rettighetene tilligger de nevnte bruk med tillegg av 25 %
2. Eierne av bnr. 1, 2 og 4 tilkjennes hver for seg erstatning for utgifter til flytting av naust. Eierne av bnr 2 og bnr 10 tilkjennes tilsvarende erstatning i fellesskap
3. Eierne av gnr. 23/1, 2, 3,4 og 10 tilkjennes saksomkostninger

Rettsens vurdering:

Saken gjelder om det foreligger en avtalt reguleringsrett til Askevatnet, og i tilfelle hva som er avtalt.

Utgangspunktet er at den som er grunneier ned til at vassdrag har reguleringsrett. Dersom det ikke foreligger grunnlag for regulering av Askevatnet ved avtale vil kommunen erverve rett til regulering ved ekspropriasjon. Det er ikke innsigelser til at det er grunnlag for å fatte vedtak om ekspropriasjon. Erverv av reguleringsrett fra kote 9,15/9,30 og ned til kote 8,80 vil uansett være grunnlag for ekspropriasjon da partene er enige om at regulering i dette intervallet ikke kan omfattes av noen avtale.

Askevatnets terskel mot syd er kote 9,15/9,30. Det er noe uklart hva som er den eksakte terskel. Dersom vannstanden er lavere enn dette vil vannet ikke renne ut mot syd.

Dersom det foreligger en avtale om reguleringsretten har grunneierne på Hanevik anført at avtalen kun gjelder mellom kote 9,15/9,30 og 10,45/10,60. Bakgrunnen for dette synspunktet er at grunneierne tar utgangspunkt i den eldre Jakwitzstemme som er fra 1600 tallet. Denne stemmen har en høyde på 70 cm, videre foreligger det en avtale om å bygge på denne to fot hvilket gir en reguleringshøyde på 130 cm fra naturlig terskelhøyde i Askevatnet. Kommunen har bestridt at Jakwitzstemmen er utgangspunktet for avtalte reguleringshøyder.

Det er tre stemmer i området. Den eldste er Jakwitzstemmen, sannsynligvis bygget på 1600 tallet. Stemmen er i dag under vann og var sannsynligvis brukt i forbindelse med et sagbruk.

Videre er det to ytterligere stemmer, en stemme ved møllen, og en stemme noen hundre meter lenger mot nord. Mellom disse to stemmene er det et oppdemmet område som kalles for Mølledammen. Partene er uenige om hvilken av disse stemmene som er eldst. Begge stemmene ble oppført på 1800 tallet. Den nordlige stemmen har en terskelhøyde på kote 12,82, den sydlige en høyde på kote 12,57. Begge stemmene kan regulere vannet til lavere høyder.

Grunneierne har anført at den avtalte reguleringsretten er bortfalt grunnet passivitet slik at kommunen må erverve reguleringsrett fullt ut ved ekspropriasjon. Retten forstår anførselen slik at den opprinnelige avtalen gjaldt reguleringsrett til møllebruk. Denne reguleringsretten falt bort når møllen brant ned i 1901, reguleringsretten falt da tilbake til grunneierne.

Retten kan ikke se at en avtalt reguleringsrett er bortfalt ved passivitet. Etter at møllen brant i 1901 har reguleringsretten vært benyttet til ulike formål, bl.a. har det vært en trikotasjefabrikk, det har vært strømproduksjon, videre har vannet siden rundt 1980 årene vært brukt i forbindelse med produksjon av smolt. Det er ikke ført noen beviser for at grunneierne har protestert på den regulering som har vært av Askevatnet.

Det er ikke bestridt at den opprinnelige avtale om reguleringsrett i dag tilkommer Askøy kommune ved avtale med Lie Eiendomsselskap AS av 22.11.2013.

Ut fra en vurdering av de beviser som foreligger er retten kommet til at Askøy kommune etter avtale har rett til å regulere Askevatnet fra den naturlige terskel på kote 9,15/9,30 og opp til kote 12,45. Konesjonen begrenser reguleringshøyden til kote 12,15. I vurderingen er det lagt til grunn hva som fremstår som den mest sannsynlige løsning når det gjelder innhold i en avtale.

Det foreligger flere avtaler i perioden 1855 til 1873, i avtalen av 02.09.1873 fremgår følgende:

"I følge overenskomst mellem Nyssum til Ask og Undertegnede, Eiere av Gaarden Hanevigen, skal han betale os 53, tre og femti, Spd, fordi Vandet i Askvandet og Baadevigs vandet nu "antagelig" staa høiere, naar bemeldte Vande ere fulde, en i tidligere Dage, ovennevnte Beløb har vi i dag modtaget, og erklære vi herved, at vi ikke kan gjøre Fordring paa nogen Erstatning, naar Vandet i tiden ikke komme til at gaa over det Mærke bestaaende af en horizontal Linie, der er indhugget i det bratte Fjeld, lidt nord for den gamle Stemme ved Ask Mølle. I det bratte Fjeld paa søndre Side af Elven, der fører Vand fra Baadevigs vandet, har vi tæt ved Stemmen indhugget et lignende Mærke, der viser hvor høi Baadevigsstemmen maa være. Ved nordre Ende af Askevandet mellem dette og Hanevigskjønnet er det noget lavt dog saa høit at Askevandet, naar det herefter bliver fuldt antagelig ikke vil løbe over der, men det kunde tænke sig at den løse Jordvold ikke har holdt tett saa Askevandet kunde bane sig et Udløb til Hanevigskjønnet, skulle dette vise sig, eller der skulde være

anden nødvendig Grund, skal eieren av Ask Mølle stedse have Ret til at Utføre de nødvendige Arbeider for at forhindre at Vandet får andet Udløb en det nå har til Ask Mølle."

Under befaringen er det påvist et merke med slik beskrivelse som fremgår av avtalen. Merket er hugget i fjell og består bl.a. av en loddrett og vannrett linje. Merket, som er hugget i et bratt fjell, er målt til kotehøyde 12,15. Topografien på stedet er noe varierende ned mot strandkanten, men det er bare få partier hvor strandlinjen kan anses for å være "bratt fjell". Det påviste merke er på et sted hvor det er bratt fjell. Dette underbygger at det merke som er påvist er det merke som er beskrevet i avtalen.

Grunneierne på Hanevig har anført at det aktuelle merke kun har betydning for gårdene på Ask og videre reguleringsrett for de gårder som er fradelt fra bruket på Ask. Retten kan ikke se at det er grunnlag for en slik forståelse av merket. Det er vanskelig å se begrunnelsen for at det var nødvendig med et reguleringsmerke som kun hadde betydning for de gårder som ble fradelt på Ask. Ut fra det som er opplyst hadde ikke gårdene på Ask reguleringsrett til Askevatnet. Det er også vanskelig å se hva som er bakgrunnen for å avtale en annen reguleringshøyde på Ask enn på Hanevik. Grunneierne har videre anført at merke skal stå "*ved Ask Mølle*". Det aktuelle merket er ca. 300 meter fra demningen ved Ask Mølle. Askevatnet er stort. Når reguleringsmerke gjelder for hele Askevatnet er "*ved Ask Mølle*" en tilstrekkelig presis referanse.

Terrenget like ved Ask mølle har ut fra det som ble påvist under befaringen og ved foto heller ikke en topografi som kan betegnes som "*Bratte Fjeld*".

Etter avtalen skal det også være et tilsvarende merke ved Bådeviksvatnet. Dette merket er ikke funnet. Retten kan ikke se at det har noen betydning for forståelsen av avtalen.

Det foreligger to avtaler inngått den 02.09.1873. Begge avtaler har betydning for reguleringsretten. Den andre avtalen er en påtegning av en tidligere avtale av 26.04.1872, grunneierne på Hanevik gav følgende rettigheter til Ask Møllebrug;

" rett til have Ask og Baadevigs vandet opstemte til en saadan Høide, som den høieste af de i samme nuværende Stemmer har, ligesom vi frafalde den os i Dokumentet tillagte aarlige Afgift 12 Spd. mod til Vederlag af Hr. Nyssum og efterfølgende Eiere av Ask at erholde Ret til at føre Tømmer over Eidet mellom Baadevigs- og Askvandet samt over Veien, der gaar gjennem et Dalføre paa Sæterstølen fra Askvandet til Herløffjord."

I avtalen er det vist til den høyeste av de "*nuværende stemme*". Det er anført at de to avtalene fra 02.09.1873 ikke kan gi uttrykk for to ulike oppdemningshøyder samt at grunneierne på Hanevik aldri har gitt fra seg mer enn to fot. Det er for retten noe uklart hva høyden på stemmen i 1873 var slik at henvisningen til "*nuværende stemme*" ikke gir noen eksakt kotehøyde. Videre synes det sentrale ved denne avtalen være en endring av en tidligere avtale, avståelse av vederlag og rett til å føre tømmer over eidet mellom

Båteviksvatnet og Askevatnet. Retten kan derfor ikke se at denne avtalen kan tillegges særlig vekt i retning av at den avtalte kotehøyden ikke skal være på kote 12,15. Den nordlige stemmen, også kalt "Gamlestemma" har en terskelhøyde på kote 12,82 hvilket underbygger en reguleringsrett på kote 12,15.

Det er videre anført at dersom reguleringshøyden er på kote 12,15 vil det ha betydning for kotehøyden for den næringsvirksomhet som ble drevet på Hanevik. Det skal være tre sager på Hanevik, den ene sannsynligvis fra 1700 tallet og ble drevet av elven fra Aasebøvatnet. Ut fra det som ble påvist under befaringen ville denne sagen være delvis under vann ved en reguleringshøyde på kote 12,15. Denne sagen er etter det som er opplyst fra før avtalen ble inngått i 1873, videre skal bruken ha oppført før år 1900. Den eldste sagen på Hanevik underbygger at det var nødvendig å flytte denne sagen, uvisst av hvilken grunn, men ny reguleringshøyde på Askevatnet kan være en mulig årsak.

Like ved den gamle sagen ble det rundt 1900 bygget en ny vannsag i et lite dalsøkk som går parallelt med den gamle sagen. Vanntilførsel til den nye sagen ble lagt i en renne fra elven som kommer fra Aasebøvatnet. Gulvet i den nye sagen er på rundt kote 12. Ved regulering til kote 12,15 vil det være vanskelig å bruke sagen. Det er ingen opplysninger om hvor ofte reguleringen var over kote 12. Da vannet ble brukt til ulike typer industriformål er det vel tvilsomt at vannet ofte hadde maksimal reguleringshøyde. Det er sannsynlig at det var mer aktuelt å bruke det aktuelle vannet enn at det rant over demningen. Retten kan heller ikke se at den sag som ble bygget rundt 1900 taler mot en avtalt reguleringshøyde på kote 12,15. Senere på 1900 tallet ble det bygget en elektrisk sag som lå enda høyere.

Det er også anført at nøstene på Hanevik ville bli oversvømt ved en reguleringshøyde på kote 12,15. Det er fire nøst på Hanevik. Disse er bygget med vegger av steinmur, trekonstruksjon som tak. Kotehøyden på de deler av nøstveggene som ligger ned mot vannet er innmålt til følgende kotehøyder: 11,91, 11,99, 10,86, 11,75, 13,68, 11,87, 12,46 og 12,44. Kotehøyden samsvarer etter rettens vurdering rimelig greit med en reguleringshøyde på kote 12,15. Dersom Askevatnet ble regulert til kote 12,15 ville ulempene for nøstene være begrenset, vannet vil da stå i nøståpningen, og noen cm oppover noen nøstveggene som ligger ned mot vannet. Da vannet ble brukt til industrielle formål er det sannsynlig at det var sjelden at vannet ble regulert til kote 12,15, en reguleringshøyde til dette nivået ville ikke være noe problem. Da Askevatnet er ferskvann ville det være naturlig at nøstene hadde lagt enda nærmere vannkanten, plasseringen underbygger en reguleringshøyde på kote 12,15.

Askevatnet hadde historisk et overløp mot nord. Vannet rant gjennom et eide og ned til et tjern før det rant videre mot fjorden. Terskelen for overrenning er innmålt til kote 12,01. Dersom vannstanden var over dette ville vannet renne gjennom eide og ned mot sjøen i nord. Det er få opplysninger om og i hvilken grad det er gjort arbeider som øker

terskelhøyden i dette eide. Men avtalen fra 1873 gir anledning til å gjøre arbeider slik at vannet ikke renner ut mot nord. På terskelhøyden er det lagt betong. Det er bl.a. anført at tyskerne la noe betong her i forbindelse med fløting av tømmer da flyplassen på Herdla ble bygget. Opplysningene rundt dette er imidlertid uklare. Etter rettens vurdering er terskelen i dette eidet forenlig med en reguleringshøyde på kote 12,15. Det vises også til avtalen fra 1873 som gav anledning til å utføre de nødvendige arbeider for å hindre at vannet rant ut på nordenden av Askevatnet.

Det foreligger også en avtale om regulering fra 09.09.1855. Tidligere avtaler kan gi momenter i tolkningen av senere inngåtte avtaler. Følgende fremgår av denne avtalen:

"Eiere av Gaarden Hanevigen i Mælands Sogn ere blevne enige paa vore og efterkommende Eieres af nævnte Gaard Hanevigens Vegne med Consul Ludvig Komow Eier af Gaarden Strømsnes for ham og efterkommende Eiere af nævnte Gard om at overdrage han vor Ret til at tillade eller negte opstemningen af Askevandet, der indesluttet mellom Ask og Hanevigen, over hvad det nu er bleven opstemmet af Gaarden Ask's Eier paa følgende Betingelser; Saalænge Stemmen for Askevandet bliver som den nu er, eller intet paalægges Stemmen, eller den forringes, betales av Strømsnes Eier Intet; men saasart Strømsnes Eier er bleven enig med Eieren af Ask in Opstæmningen og han, nemlig Strømsnes Eier, enten alene eller til sammen med Askes Eier har opstemmet 2 – to- Fod over hva Stemmen nu er, betales for disse aarlig Spd 12 – ere tolv Species for den Skade, som forvoldes paas vor Bø, Skov med mere, hvilke tolv Speciedaler betales til Knud Anderssen Hanevigen eller hans Efterkommer, som senere fordeler det imellem os efter overenskomst. Desuden betales, ssafremt Opstemningen finder Sted til nævnte Knud Anderssen en Gang for Alle, Spd 5 - ere fem Speciedaler for et Nøst, han da bliver nødsaget til å flytte."

Grunneierne på Hanevik har anført at den stemme som er omtalt i denne avtale er Jakwitzstemmen og ikke den en av de to stemmer som er ved Mølledammen. Det er på det rene at Jakwitzstemmen på dette tidspunkt var bygget. Dersom det legges til grunn at det er Jakwitzstemmen som omtales i denne avtale så er reguleringshøyden 130 cm fra kote 9,15/9,30.

Til støtte for dette har grunneierne vist til dom fra Gulating lagmannsrett av 19.06.1986. Tema i saken var om det forelå rett til å bruke Askevatn til private vannverk, etter tidligere vassdragslov § 14 kom retten til at grunneierne hadde rett til å bruke Askevatnet som drikkevannskilde. Rettighetshaverne til reguleringsretten anførte at de hadde "*eksklusiv rett til hele vassdraget med reguleringshøyde 1,30 m, bortsett fra gården Hanevik som har en viss rett.*" Grunneierne på Hanevik har anført at denne anførselen underbygger at utgangspunktet for reguleringsretten er Jakwitzstemmen under henvisning til at denne stemme er 70 cm høy, med tillegg av en påbyggingsrett på to fot (60 cm) blir reguleringshøyden 130 cm. Retten kan ikke se at det er grunnlag for å legge avgjørende vekt på denne anførselen, saken for lagmannsretten gjaldt bruk av Askevatnet som drikkevann. Reguleringshøyde var ikke særskilt tema i saken og det som er nevnt i den forbindelse kan da ikke tillegges særlig vekt.

Ut fra historiske kart som er fremlagt var Jakwitzstemmen allerede under vann i 1828. Videre er det holdepunkter for at den første stemmen som ble bygget ved Mølledammen var stemmen mot nord. Denne stemmen er omtalt som "Gamlestemmen". Den andre stemmen ved Møllen er omtalt som Nyestemmen. Den skal ha blitt bygget rundt 1860 og det ble muligheter for å etablere en Mølledam mellom de to stemmene. Grunneierne har anført at det er stemmen ved møllen som er den eldste og den nordligste stemmen er "nyestemmen". Ut fra bevisførselen legger retten til grunn at det er den nordre stemmen som er den eldste og stemmen ved møllen er den nyeste.

Riksantikvaren har lagt inn på kulturminnesøk.no følgende om "Gamlestemma".

"Demning/stemme mellom Askevatnet og Mølledammen går lokalt under navnet Gamlestemma, angivelig oppført på midten av 1800-tallet. Stemma består av godt bevart eldre muring. På NV-siden er det også bevart spunsvegg av tre, som kan være fangdammen fra byggingen."

Disse opplysningene er også i samsvar med det som Ådne Nilsson har forklart. Familien Nilsson har i flere generasjoner vært eier av reguleringsretten til Askevatnet og benyttet denne i næringsvirksomhet. Nilsson sin forklaring er at den nordligste stemme ved Askevatnet ble kalt for "Gamlestemma".

Stiftelsen Bergens Sjøfartsmuseum har utarbeidet en rapport fra marinarknologiske registreringer i juli 2008 i forbindelse med etablering av Askevatnet som offentlig vannkilde. Stemmesystemet ved Jakvitzholmen er beskrevet slik:

"Kulturminnet ligger fullstendig under vann, og det er dermed sannsynlig at det stammer fra før reguleringen av Askevatnet. Stemma er ikke inntegnet på 1828-kartet og kan derfor være eldre enn dette."

Det fremgår videre at stemmen ved Jakvitzholmen kan ha sammenheng med sagbruket som i dag ligger under vann i Mølledammen. Det er også nevnt som en mulig teori at stemma ikke er inntegnet på 1828-kartet at den var ute av bruk på den tiden. Retten kan ikke se at den avtalte regulering tar utgangspunkt i Jakwitzstemmen.

Ut fra en samlet vurdering av bevisene er retten av den oppfatning at avtalen fra 1855 gjelder "Gamlestemma" beliggende nord for mølledammen. Det var denne stemmen som ble påbygget to fot. Retten legger til grunn at merket det er vist til i avtalen fra 1873 er det merke som ble påvist under befaringen og som gir en reguleringshøyde på kote 12,15. Retten kan ikke se at de gamle sagene på Hanevik taler for en annen reguleringshøyde, en av sagene ble flyttet og erstattet av en ny sag som lå høyere i terrenget. Den saken som ble flyttet er sannsynligvis eldre enn avtalen om reguleringsrett på kote 12,15. Det vises også til kotehøyde på nøst samt terskelen på Askevatnet sitt overløp mot nord underbygger en avtalt reguleringshøyde på kote 12,15.

Øket høyde medførte erstatning for et naust på Hanevik. Det ble opplyst at det hadde vært et nøst til på Hanevik som stod lengre nede ved vannet. Det er imidlertid uklart om dette var naustet det er vist til i avtalen fra 1855, men flytting av nøst underbygger også en avtalt regulerings høyde på kote 12,15.

Konklusjonen blir på denne bakgrunn at Askøy kommune privatrettslig ved avtale med Lie Eiendom AS av har rett til å regulere vannet til kote 12,15, konsesjonen er begrenset til kote 12. Det er derfor ikke grunnlag for noen erstatning for regulering av kotehøyden fra terskelen i Askevatnet mot syd som er på kote 9,15/9,30 og opp til kote 12/12,15.

Kommunen har ikke rett til regulering fra kote 8,80 og opp til kote 9,15/9,30. Det er fattet ekspropriasjon for regulering innenfor dette intervallet og grunneierne har krav på å få dekket sitt økonomiske tap. Det er bare erstatning for ulemper av økonomisk art som kan kreves dekket. Kommunen har opplyst at vannet i det vesentlige vil holde seg stabilt mellom kote 10 og 12. Etter rettens vurdering vil vannet til vanlig være regulert til rundt kote 11, kanskje noe høyere. En magasininfylling på dette nivået vil gi nødvendig magasinreserve for drikkevannet, samtidig vil det være en magasinreserve ved store nedbørmengder/ekstremvær. Etter rettens vurdering vil vannet bare i helt sjeldne tilfeller være regulert til en kotehøyde under 9,15/9,30 og ned til 8,80. En regulering i dette intervallet vil kun være aktuelt ved langvarig tørke. Da magasinreserven i Askevatnet må anses som stor i forhold til bruken vil det kun være ved svært langvarig tørke at vannet vil bli tappet ned under den naturlige terskel mot syd som grunneierne har forpliktet seg til ved avtale.

For grunneierne vil det kun være reguleringen fra kote 9,30/9,15 nedtil kote 8,80 som kan gi grunnlag for erstatning. I dette intervallet vil vannet allerede være sterkt nedtappet. De ulemper det er vist til og som det kreves erstatning for er ulemper ved ferdsel på vannet, inkludert fiske og annen rekreasjon. Uttak av skog/fløting, ilandføring av virke, ulemper ved vanntilførsel til det private vannverk og framtidige utnyttelsesmuligheter, salg av vann, turisme m.v.

Retten kan ikke se at grunneierne påføres merulemper av økonomisk karakter ved at det senkes ytterligere en inntil halv meter. Retten kan ikke se at noen av de bruksmuligheter som grunneierne har til vannet blir påvirket på en slik måte at det har økonomisk betydning. Retten kan derfor ikke se at det er grunnlag for noen erstatning

Slutning:

- 1.Skjønnet fremmes.
2. Askøy kommune frifinnes for erstatningskrav.

17. De enkelte takstnummer

De spesielle skjønnsforutsetningene og erstatningspåstandene er gjengitt under det enkelte takstnummer.

Takst nr 1:	Eiendom og eier: Gnr 1 bnr. 34, Astrid Clausen, Bastanesvegen 7, 5305 Florvåg Kjersti Clausen Wandrup, Steinsoppgrenda 31, 1352 Kolsås Harald Oddbjørn Clausen, Ask, 5307 Ask
Prosessfullmektig:	Advokat Pål Haldal
Opplysninger om eiendommen:	Skogteig ved Mølledammen, eiendommens areal; 35 993,3 m ²
Inngrep:	Klausulert areal: 26 528 m ² , areal berørt av 50 m buffer mot vann: 16 382 m ² , klausuleringssone 1
Spesielle forhold:	Areal berørt av 50 m buffer mot vann, utløsningsområde/utløpsområde for snøskred, utløsningsområde for steinskred
Skog:	Gran; 6/80/480, Furu: 10/24/240, Løv: 3/12/36, Kant: L/F4
Planstatus:	Klausulert areal, Kommuneplan; LNRF, hensynssone H 110_5
Erstatningskrav:	Erstatning for reduksjon av eiendommens omsetningsverdi som følge av byggeforbud og andre restriksjoner på fremtidig utvikling Erstatning for bruksverdien dersom denne overstiger omsetningsverdien.

Rettens vurdering

Eiendommen er en skogsteig tilhørende et gårdsbruk beliggende ved Mølledammen i Askevatnet. Deler av arealet er tidligere dyrket mark som er gjengrodd med skog. Bruket har ikke vært i drift siden 1960 tallet.

16 382 m² av arealet er innenfor 50 meters belte til Askevatnet, det ville uansett vært begrensninger i et 30 meters belte, jfr kommuneplanens generelle forbud mot tiltak i 30 meters belte.

Området er i kommuneplanen avsatt til LNF område, det er ikke tilstøtende byggeområder i nærheten. Etter rettens vurdering er det ikke påregnelig at arealet ville blitt avsatt til byggeområde i overskuelig fremtid. Arealdisponeringen som fremgår av kommuneplanen legges til grunn.

I kommuneplanen er en mindre del av området avsatt som utløsningsområde/utløpsområde for snøskred/steinskred noe som også begrenser muligheten for å bruke området til noen annet enn dagens bruk.

Arealer kan i all hovedsak brukes som tidligere. Det vil være noen begrensninger når det gjelder skogbruk.

Den skogsakkyndige har vurdert de generelle ulempene ved skogsdriften til kr 756,-. Det vises til de generelle momentene ovenfor når det gjelder ulemper ved skogsdriften. Det er ikke påvist noen ulemper for jordbruksdriften. Tidligere innmark på bruket er i det alt vesentlige gjengrodd.

Retten har vurdert om redusert salgsverdi medfører et større tap, men kan ikke se at det er tilfelle.

Erstatning: kr 756,-

Takst nr 2: Eiendom og eier: Gnr 1 bnr. 248
Ask Fotball, 5326 Ask

Prosessfullmektig: Ingen

Opplysninger om eiendommen: Idrettsanlegg, eiendommens areal; 10 905 m²

Inngrep: Klausulert areal: 10 883,8 m², klausuleringssone 1

Spesielle forhold: Eiendom faller helt utenfor nedbørsfeltet etter ny grenselinje

Planstatus: Klausulert areal, Kommuneplan; annet, hensynssone H 110_5

Rettsens vurdering

Etter ny grense for klausuleringsfeltet faller eiendommen utenfor det klausulerte område, det er på den bakgrunn ikke grunnlag for erstatning.

Takst nr 3: Eiendom og eier: Finamyren vann og kloakk SA
Kontaktperson: Kjell Hæve

Prosessfullmektig: Advokat Pål Haldal

Opplysninger om eiendommen: Vannverk, 39 andelshavere/abonnenter

Inngrep: Krav om at forgreiningsnett som kommunen benytter må erstattes eller overtas til kommunalt vedlikehold.

Erstatningskrav: Erstatning for verdien av eksisterende anlegg og forgreiningsnett
Vannverket krever at forgreiningsnett som kommunen tilknytter må erstattes eller overtas til kommunalt vedlikehold

Rettsens vurdering

Det vises til de generelle merknader ovenfor når det gjelder de private vannverkene.

Retten kan ikke se at vannverket påføres noe tap og erstatningen settes til kr 0,-.

Takst nr 4: Eiendom og eier: Gnr 1 bnr. 31
Kennet Nese, Kirkevikvegen 50, 5307 Ask

Prosessfullmektig: Advokat Endre Grande

Opplysninger om

eiendommen:	Ubebygget areal, bruk til næringsvirksomhet, eiendommens areal; 27 906 m ²
Inngrep:	Klausulert areal: 25 692,4 m ² , areal berørt av 50 m buffer mot vann: 17 782,9 m ² , klausuleringssone 1
Spesielle forhold:	5 teiger Areal berørt av 50 m buffer mot vann, utløsningsområde/utløpsområde for snøskred, utløsningsområde for steinskred Fire tomter søkt fradelt i 1999
Skog:	Furu: 4/24/96, Løv: 11/12/2/132, Kant: L/F5
Planstatus:	Klausulert areal, Kommuneplan; LNRF, hensynssone H 110_5
Erstatningskrav:	<ol style="list-style-type: none"> 1. Erstatning for tapte utbyggingsmuligheter/videreutvikling av eiendommen (fire tomter) 2. Ulemper for næringsdriften på eiendommen nå og i framtiden. 3. Verdireduksjon på eiendommen 4. Avsavnrente

Rettsens vurdering

Bnr. 31 ligger langs Askevatnet og er en ubebygd eiendom. Samme eier har oppført bolighus på bnr. 611, jf. takst 5.

Nesten hele eiendommen klausuleres, deler av det klausulerte areal ligger innenfor 30 meters byggegrense mot Askevatnet. Arealet er avsatt til LNF område, bortsett fra det som ligger mellom bnr. 511 og 691 er avsatt til boligområde i kommuneplanen. Både bnr. 511 og 691 er bygget med eneboliger. Deler av området er sterkt skrånende ned til Askevatnet.

Eiendommen grenser til idrettsanlegget på Finamyren og relativt tett boligbebyggelse. Kommunen skal etablere tiltak i dette området som medfører at dreneringen skjer ut av nedbørsområdet på Finamyren. De tiltak som kommunen skal etablere omfatter ikke takst 4 og 5.

Det er krevd erstatning for tapte utbyggings-/utviklingsmuligheter. Det er anført at klausuleringen medfører tap av fire boligtomter. Det ble i 1999 søkt om fradeling av fire tomter, men det ble gitt avslag. Kommunens avslag er begrunnet med at eiendommen ligger innenfor nedslagsfeltet til Askevatnet som er under klausulering som drikkevannskilde, jf. brev fra Askøy kommune av 23.08.1999. Det ble videre vist til Askevatnet som fremtidig drikkevannskilde samt at arealet lå i LNF område i kommuneplanen.

Etter rettens vurdering medfører klausuleringen at Nese taper areal hvor det er påregnelig at utbygging kan skje dersom arealet ikke hadde blitt klausulert.

Arealet mellom de to fradelte og bebygde parsellene bnr. 611 og bnr. 691 er i kommuneplanen avsatt som boligareal. Det er påregnelig at det her kan bygges en enebolig som nå blir hindret av klausuleringsbestemmelsene.

Videre anses det påregnelig at det mellom bnr. 611 og bnr. 256 vil være utbyggingsareal for to eneboliger. Dette området er avsatt til LNF område, men arealet ligger mellom to parseller fradelt til boligformål og det er for øvrig et utbygget område. Det er etter rettens vurdering påregnelig med dispensasjon fra kommuneplanen, evt. endring av kommuneplanen dersom eiendommene ikke hadde lagt i nedbørsfeltet.

En fjerde tomt ligger nord for bnr. 256. Også her vil det på sikt kunne være påregnelig at det kan bygges en enebolig og at vil bli gitt dispensasjon fra kommuneplanen.

Adkomstmuligheter her er imidlertid noe mer problematisk grunnet annen bebyggelse i området. Etter rettens vurdering vil det være forbundet med en del kostnader å bygge ut denne tomten.

De aktuelle tomtene ligger utenfor 30 meters beltet som uansett skal holdes fritt for bebyggelse etter kommuneplanen.

Når det gjelder infrastruktur i området er det en privat vei, retten har få opplysninger om kommunen vil akseptere ytterligere påkoblinger på denne veien samt hvilke rettigheter som Nese har til eksisterende vei. Både vann og avløp er private løsninger, det er uklart i hvilken grad det private vannverk har kapasitet for ytterligere påkoblinger.

Det er sannsynlig at Statens Vegvesen vil stille krav til utbedring av eksisterende avkjørsel til Fv 563. Det vises i den forbindelse til brev fra Statens Vegvesen av 09.01.2014 som gjaldt gjenoppbygging av bolig på bnr. 611 etter brann. Det ble søkt om tre boenheter, Statens Vegvesen aksepterte reetablering av eksisterende bolig, men ikke ytterligere to enheter uten utbedring av avkjørsel til Fv 563. Retten har ikke fått opplyst hvor omfattende utbedring av nevnte kryss som er aktuell, men legger til grunn at dette er kostnader som vil ha betydning for tomteverdien.

Det fastsettes en samlet erstatning for tapt byggemulighet grunnet klausuleringen.

Erstatning: kr. 900 000,-.

Takst nr 5:	Eiendom og eier: Gnr 1 bnr. 611 Kennet Nese, Kirkevikvegen 50, 5307 Ask
Prosessfullmektig:	Advokat Endre Grande
Opplysninger om eiendommen:	Boligeiendom, eiendommens areal; 1 879,2 m ²
Inngrep:	Klausulert areal: 1 879,2 m ² , areal berørt av 50 m buffer mot vann: 57,1m ² , klausuleringssone 1
Spesielle forhold:	Areal berørt av 50 m buffer mot vann,
Planstatus:	Klausulert areal, Kommuneplan; bolig, hensynssone H 110_5
Erstatningskrav:	Tapt utparselleringsmulighet

Rettsens vurdering

Det er oppført en enebolig på eiendommen i 2014/15 etter brann. Det ble søkt om tre boenheter, men Statens Vegvesen gav avslag til dette under henvisning til at det var nødvendig med utbedring av avkjørsel til FV 563.

Eiendommen er avsatt til boligformål i kommuneplanen, men ligger i klausulert sone 1 som hindrer ytterligere bebyggelse.

Etter rettsens vurdering ville det vært påregnelig med flere boenheter på denne eiendommen dersom det ikke hadde vært for klausuleringen til drikkevann.

Det vises til rettsens vurdering under takstnummer 4, de generelle momentene gjør seg gjeldende også for dette takstnummer. Eiendommen er ikke omfatter at de eiendommer hvor drenering kan skje ut av nedbørsfeltet.

Retten fastsetter erstatningen ut fra tapte utbyggingsmuligheter.

Erstatning: kr 300 000,-

Takst nr 6: Eiendom og eier: Gnr 1 bnr. 256
Trond Åge Bjørge, postboks 79,5326 Ask
Berit Nese, Finamyrvengen 70, 5307 Ask

Prosessfullmektig: Ingen

Opplysninger om eiendommen: Boligeiendom, eiendommens areal; 1 765,5 m²

Inngrep: Klausulert areal: 1 765,5 m², areal berørt av 50 m buffer mot vann: 966,8 m², klausuleringssone 1

Spesielle forhold: Areal berørt av 50 m buffer mot vann,

Planstatus: Klausulert areal, Kommuneplan; LNRF, hensynssone H 110_5

Retten vurdering

Eiendommen er en enebolig som ligger like ved nord/vestre hjørnet av idrettsplassen på Finamyren. Tomten er relativt stor, og det er i utgangspunktet plass for ytterligere bebyggelse. Eiendommen ligger i LNF område.

Mange av de samme hensyn for ytterligere utbygging av denne eiendommen gjør seg gjeldende også for denne eiendommen som for Kenneth Nese sin eiendom. Det er imidlertid den forskjell at Nese flere ganger har søkt om ytterligere utbygging for sine eiendommer, det er ingen holdepunkter for at eier av bnr 256 har søkt eller noen gang planlagt videre tiltak på sin eiendom, det er heller ikke krevd erstatning for tapt utbyggingsmulighet.

Etter dette kan retten ikke se at det er grunnlag for å gi erstatning.

Erstatning: kr. 0,-

Takst nr 7: Eiendom og eier: Gnr 1 bnr. 25
Linda Fossen Asktoppen 450, 5307 Ask
Øyvind Horvei, Asktoppen 450, 5307 Ask

Prosessfullmektig: Advokat Pål Heldal

Opplysninger om
Eiendommen: Gårdsbruk/Skogteig, grønnsak og bærproduksjon og litt sau og
geit, besøksgård, eiendommens areal; 80 940,6 m²

		Etter ny grenselinje:
Inngrep:	Klausulert areal sone 1:	24 006,4 m ² 0
	Klausulert areal sone 2:	43 462,5 m ² 43 462,5 m ²
	Klausulert areal total:	67 468,9 m ² 43 462,5 m ²
	50 m buffersone mot vann:	4 295,6 m ²

Spesielle forhold: to teiger
Eiendom i sone 1 faller helt utenfor nedbørsfeltet etter ny grenselinje
Støysone rød/gul
Utløpssone snøskred
Grenser mot nord til regulert boligfelt

Planstatus: Klausulert areal, Kommuneplan; L NRF hensynssone H 110_5

Skog sone 1: Gran 3/200/600, Furu: 2/60/120,
Skog sone 2: Gran 7/80/560, Furu: 20/24/480, Løv: 5/12/60

Erstatningskrav: Erstatning for reduksjon av eiendommens omsetningsverdi
grunnet byggeforbud og andre restriksjoner på fremtidig
utnytting og drift

Erstatning for bruksverdien dersom denne overstiger
omsetningsverdien.

Rettens vurdering

Det er to teiger som er berørt. En skogsteig ved nordenden av Salbuvatnet i sone 2.

Det andre arealet ligger i sone 1, hvor klausuleres det et areal på 24 006 m². Dette arealet består i hovedsak av fulldyrket, overflatedyrket og innmarksbeite.

Askøy kommune vil innen 31.12.2019 gjennomføre tiltak som medfører en avgrensning av nedbørsfeltet ved Finamyren. Konsekvensen for denne eiendommen er at teigen som her er beskrevet ligger utenfor nedbørsfeltet. Det er ikke påvist at den midlertidige klausuleringen frem til kommunen har etablert tiltak medfører noe økonomisk tap.

Retten kan derfor ikke se at det er grunnlag for erstatning for eiendommens teig i sone 1.

Når det gjelder skogsteigen i sone 2 er denne på 43 462,5 m². Det er ikke noe generelt byggeforbud i sone 2. Arealet er i kommuneplanen avsatt til LNF, klausulering til drikkevann hindrer ikke en annen arealutnyttelse i fremtiden. For denne teigen medfører heller ikke den økte klausulering langs vassdrag fra 30 til 50 meter noen begrensning for eiendommen. Ut fra kartet synes en mindre del av den vestre del av teigen å være innenfor sone 1, da arealet er avsatt til LNF i kommuneplanen legger retten ikke noen avgjørende vekt på dette. Arealet innenfor sone 1 er uansett så begrenset at en evt. fremtidig bebyggelse kan tilpasses dette.

Den skogsakkyndige har fastsatt ulempene for skogsdriften til kr. 1 820,-. Det vises til de generelle merknader ovenfor når det gjelder ulemper for skogsdriften. Retten fastsetter en erstatning til ulemper for skogsdriften.

Erstatning kr. 1 820,-.

Takst nr 7a:	Eiendom og eier: Gnr 1 bnr. 54 Linda Fossen, Asktoppen 450, 5307 Ask Øyvind Horvei, Asktoppen 450, 5307 Ask
Prosessfullmektig:	Ingen
Opplysninger om Eiendommen:	Eiendommens areal; 7 536,9 m ²
Inngrep:	Klausulert areal sone 1: 3 404,8 m ²
Spesielle forhold:	Eiendom faller helt utenfor nedbørsfeltet etter ny grenselinje Byggegrense vei

Planstatus: Klausulert areal, Kommuneplan; LNRF hensynssone H 110_5

Retten vurdering

Arealet er ubebygget og ligger langs Fv. 563, dels innenfor byggegrense mot vei, arealet består dels av fulldyrket, overflatedyrket samt skog.

Askøy kommune vil innen 31.12.2019 gjennomføre tiltak som medfører en avgrensning av nedbørsfeltet ved Finamyren. Konsekvensen for denne eiendommen er at teigen som her er beskrevet ligger utenfor nedbørsfeltet. Det er ikke påvist at den midlertidige klausuleringen frem til kommunen har etablert tiltak medfører noe økonomisk tap.

Retten kan derfor ikke se at det er grunnlag for erstatning.

Erstatning kr. 0,-.

Takst nr 8: Eiendom og eier: Gnr 1 bnr. 285
Kjell Hæve, Dyrteigen 5,5307 Ask

Prosessfullmektig: Ingen

Opplysninger om eiendommen: Ubebygget areal, eiendommens areal; 1 685,5 m²

Inngrep: Klausulert areal: 1 685,5 m², klausuleringsone 1

Spesielle forhold: Eiendom faller helt utenfor nedbørsfeltet etter ny grenselinje

Planstatus: Klausulert areal, Kommuneplan; LNRF, hensynssone H 110_5

Erstatningskrav: Tapt utparselleringsmulighet

Retten vurdering

Arealet er ubebygget, dels overflatedyrket og dels skogkledd.

Askøy kommune vil innen 31.12.2019 gjennomføre tiltak som medfører en avgrensning av nedbørsfeltet ved Finamyren. Konsekvensen er at eiendommen i fremtiden vil ligge utenfor nedbørsfeltet. Det er ikke påvist at den midlertidige klausuleringen frem til kommunen har etablert tiltak medfører noe økonomisk tap.

Retten kan derfor ikke se at det er grunnlag for erstatning.

Erstatning kr. 0,-.

Takst nr 9: Eiendom og eier: Gnr 1 bnr. 120
Silje Grønner Stang, Finamyrvægen 21, 5307 Ask
Øyvind Stang, Finamyrvægen 21, 5307 Ask

Prosessfullmektig: Ingen

Opplysninger om eiendommen: Boligeiendom, eiendommens areal; 3 064,1 m²

Inngrep: Klausulert areal: 3 064,1 m², klausuleringssone 1

Spesielle forhold: Eiendommen faller utenfor nedbørsfeltet etter ny grenselinje

Planstatus: Klausulert areal, Kommuneplan; LNRF, hensynssone H 110_5

Erstatningskrav: Tapt utbyggingsmulighet

Retten vurdering

Arealet er en boligeiendom med stor tomt.

Askøy kommune vil innen 31.12.2019 gjennomføre tiltak som medfører en avgrensning av nedbørsfeltet ved Finamyren. Konsekvensen er at eiendommen i fremtiden vil ligge utenfor nedbørsfeltet. Det er ikke påvist at den midlertidige klausuleringen frem til kommunen har etablert tiltak medfører noe økonomisk tap.

Retten kan derfor ikke se at det er grunnlag for erstatning.

Erstatning kr. 0,-.

Takst nr 10:	Eiendom og eier: Gnr 1 bnr. 190 Silje Grønner Stang, Finamyrvengen 21, 5307 Ask Øyvind Stang, Finamyrvengen 21, 5307 Ask
Prosessfullmektig:	Ingen
Opplysninger om eiendommen:	Boligeiendom, eiendommens areal; 1 928 m ²
Inngrep:	Klausulert areal: 1 928 m ² , klausuleringssone 1
Spesielle forhold:	Eiendommen faller utenfor nedbørsfeltet etter ny grenselinje
Planstatus:	Klausulert areal, Kommuneplan; LNRF, hensynssone H 110_5
Erstatningskrav:	Tapt utbyggingsmulighet

Rettsens vurdering:

Arealet er en boligeiendom med stor tomt.

Askøy kommune vil innen 31.12.2019 gjennomføre tiltak som medfører en avgrensning av nedbørsfeltet ved Finamyren. Konsekvensen er at eiendommen i fremtiden vil ligge utenfor nedbørsfeltet. Det er ikke påvist at den midlertidige klausuleringen frem til kommunen har etablert tiltak medfører noe økonomisk tap.

Retten kan derfor ikke se at det er grunnlag for erstatning.

Erstatning kr. 0,-.

Takst nr 11:	Eiendom og eier: Gnr 1 bnr. 103 Björg Kristin Bratten Strandheim, Hegrenesveien 16, 5042 Bergen
Prosessfullmektig:	Advokat Pål Heldal

Opplysninger om eiendommen:	Hytteeiendom, eiendommens areal; 6 158,5 m ²
Inngrep:	Klausulert areal: 6 032,6 m ² , areal berørt av 50 m buffer mot vann; 7 47 m ² , klausuleringszone 1
Spesielle forhold:	2 teiger Redusert areal innenfor nedbørsfeltet Utløsningsområde snøskred/steinskred
Planstatus:	Klausulert areal, Kommuneplan; LNRF, hensynssone H 110_5
Skog:	Furu 1/24/24, Løv:3/12/36,
Erstatningskrav:	Erstatning for reduksjon av omsetningsverdien ved tap av mulighet for bruksendring til helårsbolig

Rettsens vurdering:

Hytteeiendommen ligger på et høydedrag med fri utsikt i all retninger. Tomten er stor, men mye av arealet er brattlendt og ikke egnet for bebyggelse. Eiendommen ligger for øvrig i et LNF område.

Grunneier opplyste at det var ønskelig å få omregulert eiendommen fra fritidsformål til boligformål. Da eiendommen ligger i sone 1 vil klausuleringen hindre slik bruksendring.

Askøy kommune har utarbeidet nye skjønnsforutsetninger hvor det nå fremgår at for eiendommer som ligger i ytterkant eller bare delvis innenfor nedslagsfeltet kan det tillates tiltak som ellers vil være i strid med klausuleringsbestemmelsene dersom det dokumenteres at eiendommen blir drener ut av nedslagsfeltet og det således etter vannverkseiers vurdering ikke medfører fare for forurensning.

Retten vurderer det slik at ved en evt. bruksendring av boligen vil det være sannsynlig at eiendommen kan dreneres ut av nedbørsområdet. Bruksendring til helårsbolig vil da ikke være hindret av klausuleringen til drikkevannsformål.

Det er noe skog på eiendommen, klausuleringen medfører noen ulemper. Den skogssakkyndige har fastsatt ulempene til kr. 60,- som retten legger til grunn.

Erstatning: kr. 60,-.

Takst nr. 12: Eiendom og eier: Gnr 1 bnr. 32
Rolf Sylta, Dyrteigen 8, 5307 Ask

Prosessfullmektig: Advokat Pål Heldal

Opplysninger om eiendommen: Boligeiendom, eiendommens areal; 4 414 m²

Inngrep: Klausulert areal: 4 414 m², klausuleringssone 1

Spesielle forhold: Eiendom faller helt utenfor nedbørsfeltet etter ny grenselinje

Planstatus: Klausulert areal, Kommuneplan; LNRF, hensynssone H 110_5

Retten vurdering

Eiendommen er en boligeiendom med stor tomt.

Askøy kommune vil innen 31.12.2019 gjennomføre tiltak som medfører en avgrensning av nedbørsfeltet ved Finamyren. Konsekvensen er at eiendommen i fremtiden vil ligge utenfor nedbørsfeltet. Det er ikke påvist at den midlertidige klausuleringen frem til kommunen har etablert tiltak medfører noe økonomisk tap.

Retten kan derfor ikke se at det er grunnlag for erstatning.

Erstatning kr. 0,-.

Takst nr. 13: Eiendom og eier: Gnr. 1 bnr. 18
Kjell Hannevik v/ Rangvald Hannevik,
Øvre Bergveien 41, 5152 Bønes
Klara Solveig Hannevik, Lægdene 36a, 5096 Bergen

Prosessfullmektig: Advokat Pål Heldal

Opplysninger om

eiendommen:	Skogteig, eiendommens areal; 56 284,3 m ²
Inngrep:	Klausulert areal: 19 125,8 m ² , areal berørt av 50 m buffer mot vann; 5 441,8 m ² , klausuleringssone 1
Spesielle forhold:	3 teiger Faller i hovedsak utenfor nedbørsfeltet Utløsningsområde/utløpsområde for snøskred
Planstatus:	Klausulert areal, Kommuneplan; LNRF, hensynssone H 110_5
Skog:	gran: 2/80/160, Furu 14/24/336, Løv:3/12/36
Erstatningskrav:	Erstatning for reduksjon av omsetningsverdien, eventuelt bruksverdien dersom denne er høyest

Rettens vurdering

Eiendommen er et gårdsbruk bestående av tre teiger. En mindre teig ligger på østsiden av Fv. 563 og faller derfor utenfor det klausulerte området. Teigen med bolighus og innmarken ligger i all hovedsak utenfor nedbørsgrensen, et mindre areal ca. 1 dekar fulldyrket areal, 0,34 dekar overflatedyrket areal samt innmarksbeite på 0,9 dekar innenfor nedbørsfeltet. Eiendommen har videre en skogsteig noe lenger nord som utgjør resten av det klausulerte areal som til sammen er 19 125,8 kvm, en mindre del av skogsteigen ligger utenfor nedbørsfeltet.

Når det gjelder skogsteigen ligger denne i et LNF område. Retten kan ikke se at det for denne teigen er påregnelig med noen utbygging. Teigen ligger i større mer eller mindre sammenhengende skogsområde.

Når det gjelder den del av eiendommen av innmarken som ligger innenfor nedbørsfeltet er det som nevnt bare en mindre del som ligger innenfor nedbørsfeltet. Det er både bebyggelse mot nord, Mindefeltet og det er bebyggelse mot syd på Finamyren.

Det er krevd erstatning for redusert omsetningsverdi, eventuelt bruksverdien dersom denne er størst. Den skogssakkyndige har fastsatt redusert bruksverdi for skogen til kr. 532,- den skogssakkyndige har foreslått en skjønnsmessig godtgjørelse for klausuleringen som omfatter ekstra kostnader med søknader m v, dispensasjon, gjødselsplan m.v. til årlige utgifter på kr. 1 500,-, ved en kapitaliseringsrente på 4 % blir erstatningen kr. 37 500,-.

Retten vurderer det slik kun er grunnlag for erstatning for redusert bruksverdi. Da deler av eiendommen ligger på grensen til nedbørsområdet vil ikke klausuleringsbestemmelsene være til hinder for evt. utbygging dersom drenering skjer ut av nedbørsfeltet.

Erstatning kr. 38 032,-.

Takst nr 14: Eiendom og eier: gnr 1 bnr. 390

Kjell Hannevik v/ Rangvald Hannevik,
Øvre Bergveien 41, 5152 Bønes

Prosessfullmektig: Advokat Pål Heldal

Opplysninger om eiendommen: Ubebygde grunnstykke, eiendommens areal; 673 m²

Inngrep: Klausulert areal: 51,4 m², klausuleringszone 1

Planstatus: Klausulert areal, Kommuneplan; L NRF, hensynssone H 110_5

Erstatningskrav: Erstatning for reduksjon av omsetningsverdien

Retten vurdering:

Eiendommen er et ubebygde grunnstykke på 673 m². En mindre stripe på 51,4 m² er innenfor nedbørsområdet og som derved er berørt av klausuleringsbestemmelsene. Eiendommen ligger i et LNF-område.

Bruken av eiendommen kan tilpasses klausuleringsbestemmelsen ved at evt. søknadspålitlige tiltak kan plasseres utenfor nedbørsfeltet. Videre kan også det klausulerte areal benyttes dersom drenering kan skje ut av nedbørsområdet. De topografiske forhold synes å ligge til rette for det.

Retten kan ikke se at klausuleringsbestemmelsene medfører noe tap for denne eiendommen.

Erstatning kr 0,-.

Takst nr 15:	Eiendom og eier: Gnr 1 bnr. 233 Svein Åge Davidsen, Dyrteigen 33, 5307 Ask
Prosessfullmektig:	Advokat Pål Heldal
Opplysninger om eiendommen:	Boligeiendom, eiendommens areal; 2 126,8 m ²
Inngrep:	Klausulert areal: 2 126,8 m ² , klausuleringssone 1
Planstatus:	Klausulert areal, Kommuneplan; LNRF, hensynssone H 110_5
Erstatningskrav:	Erstatning for redusert omsetningsverdi grunnet forbud mot utbygging av ny bruksenhet

Retten vurdering

Eiendommen ligger i et område med tre andre eneboliger (takst 16, 17 og 18). Videre ligger det en hytte til nedfalls midt mellom boligeiendommene, (takst 19).

Under befaringen ble det bemerket at grensen mellom takst 15 og 19 ikke var i samsvar med de grenser som fremgår av kartet. Retten kan ikke se at dette har betydning i erstatningsvurderingen og går derfor ikke nærmere inn på det.

Retten vurderer det slik at erstatningsvurderingen for disse fem eiendommene må bli lik.

Samtlige har påberopt seg tapte utbyggingsmuligheter for sine eiendommer. Samtlige eiendommer har relativt store tomter hvor tomten isolert sett neppe hindrer påbygging av flere bruksenheter.

Eiendommene ligger i LNF område, bygging av ytterligere enheter forutsetter dispensasjon fra kommuneplanen. Da området allerede er utbygget ser retten det slik at det kan være påregnelig med dispensasjon dersom noen av eierne ønsker påbygg på sine eiendommer.

Eiendommene ligger i sone 1 hvor utgangspunktet er et forbud mot ytterligere søknadspliktige tiltak som medfører ytterligere boenheter. Klausuleringsbestemmelsene setter ikke forbud mot tiltak på eksisterende boliger som ikke medfører flere boenheter.

Eier kan på denne bakgrunn utvide sin boenhet, retten legger til grunn at det også er anledning til å bygge hybler så lenge det ikke opprettes nye boenheter.

Samtlige eiendommer ligger på et høydedrag, like innenfor klausuleringsgrensen. Kommunen har under saken presisert skjønnsforutsetningene, jf. pkt. 4 hvor følgende nå fremgår:

"For eiendommer beliggende i ytterkant av eller som bare delvis ligger innenfor nedslagsfeltet, kan det tillates tiltak som ellers vil være i strid med klausuleringsbestemmelsene, dersom det er dokumentert at eiendommen blir drenert ut av nedslagsfeltet og det således etter vannverkseiers vurdering ikke medfører fare for forurensning."

Dersom det er aktuelt å bygge ytterligere boenheter er retten av den oppfatning at klausuleringsbestemmelsene ikke vil være til hinder for det dersom drenering skjer ut av nedslagsfeltet. Eiendommen ligger slik til etter rettens vurdering at vil være mulig med drenering ut av nedslagsfeltet.

Retten kan ikke se at klausuleringsbestemmelsene for øvrig setter noen begrensninger for bruken av eiendommene.

Etter dette er det etter rettens vurdering ikke grunnlag for erstatning.

Erstatning: kr 0,-.

Takst nr 16:	Eiendom og eier: Gnr 1 bnr. 698 Åge Sigurd Høines, Dyrteigen 32, 5307 Ask
Prosessfullmektig:	Advokat Pål Heldal
Opplysninger om eiendommen:	Boligeiendom, eiendommens areal; 1 339,2 m ²
Inngrep:	Klausulert areal: 1 339,2 m ² , klausuleringszone 1
Spesielle forhold:	
Planstatus:	Klausulert areal, Kommuneplan; LNRF, hensynssone H 110_5
Erstatningskrav:	Erstatning for redusert omsetningsverdi grunnet forbud mot utbygging av ny bruksenhet

Retten vurdering:

Eiendommen ligger i et område med tre andre eneboliger (takst 15, 17 og 18). Videre ligger det en hytte til nedfalls midt mellom boligeiendommene, (takst 19).

Retten vurderer det slik at erstatningsvurderingen for disse fem eiendommene må bli lik.

Samtlige har påberopt seg tapte utbyggingsmuligheter for sine eiendommer. Samtlige eiendommer har relativt store tomter hvor tomten isolert sett neppe hindrer påbygging av flere bruksenheter.

Eiendommene ligger i LNF område, bygging av ytterligere enheter forutsetter dispensasjon fra kommuneplanen. Da området allerede er utbygget ser retten det slik at det kan være påregnelig med dispensasjon dersom noen av eierne ønsker påbygg på sine eiendommer.

Eiendommene ligger i sone 1 hvor utgangspunktet er et forbud mot ytterligere søknadspliktige tiltak som medfører ytterligere boenheter. Klausuleringsbestemmelsene setter ikke forbud mot tiltak på eksisterende boliger som ikke medfører flere boenheter. Eier kan på denne bakgrunn utvide sin boenhet, retten legger til grunn at det også er anledning til å bygge hybler så lenge det ikke opprettes nye boenheter.

Samtlige eiendommer ligger på et høydedrag, like innenfor klausuleringsgrensen. Kommunen har under saken presisert skjønnsforutsetningene, jf. pkt. 4 hvor følgende nå fremgår:

""For eiendommer beliggende i ytterkant av eller som bare delvis ligger innenfor nedslagsfeltet, kan det tillates tiltak som ellers vil være i strid med klausuleringsbestemmelsene, dersom det er dokumentert at eiendommen blir drenert ut av nedslagsfeltet og det således etter vannverkseiers vurdering ikke medfører fare for forurensning."

Dersom det er aktuelt å bygge ytterligere boenheter er retten av den oppfatning at klausuleringsbestemmelsene ikke vil være til hinder for det dersom drenering skjer ut av nedslagsfeltet. Eiendommen ligger slik til etter rettens vurdering at det vil være mulig med drenering ut av nedslagsfeltet.

Retten kan ikke se at klausuleringsbestemmelsene for øvrig setter noen begrensninger for bruken av eiendommene.

Etter dette er det etter rettens vurdering ikke grunnlag for erstatning.

Erstatning: kr 0,-.

Takst nr 17:	Eiendom og eier: Gnr 1 bnr. 699 Marta Bjørdal, Dyrteigen 34, 5307 Ask
Prosessfullmektig:	advokat Pål Heldal
Opplysninger om eiendommen:	Boligeiendom, eiendommens areal; 1 320,3 m ²
Inngrep:	Klausulert areal: 1 320 m ² , areal berørt av 50 m buffer mot vann 141,7 m ² , klausuleringssone 1
Planstatus:	Klausulert areal, Kommuneplan; LNRF, hensynssone H 110_5
Erstatningskrav:	Erstatning for redusert omsetningsverdi grunnet forbud mot utbygging av ny bruksenhet

Retten vurdering:

Eiendommen ligger i et område med tre andre eneboliger (takst 15, 16 og 18). Videre ligger det en hytte til nedfalls midt mellom boligeiendommene, (takst 19).

Retten vurderer det slik at erstatningsvurderingen for disse fem eiendommene må bli lik.

Samtlige har påberopt seg tapte utbyggingsmuligheter for sine eiendommer. Samtlige eiendommer har relativt store tomter hvor tomten isolert sett neppe hindrer påbygging av flere bruksenheter.

Eiendommene ligger i LNF område, bygging av ytterligere enheter forutsetter dispensasjon fra kommuneplanen. Da området allerede er utbygget ser retten det slik at det kan være påregnelig med dispensasjon dersom noen av eierne ønsker påbygg på sine eiendommer.

Eiendommene ligger i sone 1 hvor utgangspunktet er et forbud mot ytterligere søknadspålytende tiltak som medfører ytterligere boenheter. Klausuleringsbestemmelsene setter ikke forbud mot tiltak på eksisterende boliger som ikke medfører flere boenheter. Eier kan på denne bakgrunn utvide sin boenhet, retten legger til grunn at det også er anledning til å bygge hybler så lenge det ikke opprettes nye boenheter.

Samtlige eiendommer ligger på et høydedrag, like innenfor klausuleringsgrensen. Kommunen har under saken presisert skjønnsforutsetningene, jf. pkt. 4 hvor følgende nå fremgår:

"For eiendommer beliggende i ytterkant av eller som bare delvis ligger innenfor nedslagsfeltet, kan det tillates tiltak som ellers vil være i strid med klausuleringsbestemmelsene, dersom det er dokumentert at eiendommen blir drenert ut av nedslagsfeltet og det således etter vannverkseiers vurdering ikke medfører fare for forurensning."

Dersom det er aktuelt å bygge ytterligere boenheter er retten av den oppfatning at klausuleringsbestemmelsene ikke vil være til hinder for det dersom drenering skjer ut av nedslagsfeltet. Eiendommen ligger slik til etter rettens vurdering at det vil være mulig med drenering ut av nedslagsfeltet.

Retten kan ikke se at klausuleringsbestemmelsene for øvrig setter noen begrensninger for bruken av eiendommene.

Etter dette er det etter rettens vurdering ikke grunnlag for erstatning.

Erstatning: kr 0,-.

Takst nr 18:	Eiendom og eier: Gnr 1 bnr. 700 Anne Eide, Dyrteigen 35, 5307 Ask
Prosessfullmektig:	advokat Pål Heldal
Opplysninger om eiendommen:	Boligeiendom, eiendommens areal; 1 493,5 m ²
Inngrep:	Klausulert areal: 1493,5 m ² , areal berørt av 50 m buffer mot vann 283,8 m ² , klausuleringsone 1
Spesielle forhold:	
Planstatus:	Klausulert areal, Kommuneplan; LNRF, hensynssone H 110_5
Erstatningskrav:	Erstatning for redusert omsetningsverdi grunnet forbud mot utbygging av ny bruksenhet

Rettenns vurdering:

Eiendommen ligger i et område med tre andre eneboliger (takst 15, 16 og 17). Videre ligger det en hytte til nedfalls midt mellom boligeiendommene, (takst 19).

Retten vurderer det slik at erstatningsvurderingen for disse fem eiendommene må bli lik.

Samtlige har påberopt seg tapte utbyggingsmuligheter for sine eiendommer. Samtlige eiendommer har relativt store tomter hvor tomten isolert sett neppe hindrer påbygging av flere bruksenheter.

Eiendommene ligger i LNF område, bygging av ytterligere enheter forutsetter dispensasjon fra kommuneplanen. Da området allerede er utbygget ser retten det slik at det kan være påregnelig med dispensasjon dersom noen av eierne ønsker påbygg på sine eiendommer.

Eiendommene ligger i sone 1 hvor utgangspunktet er et forbud mot ytterligere søknadspliktige tiltak som medfører ytterligere boenheter. Klausuleringsbestemmelsene setter ikke forbud mot tiltak på eksisterende boliger som ikke medfører flere boenheter. Eier kan på denne bakgrunn utvide sin boenhet, retten legger til grunn at det også er anledning til å bygge hybler så lenge det ikke opprettes nye boenheter.

Samtlige eiendommer ligger på et høydedrag, like innenfor klausuleringsgrensen. Kommunen har under saken presisert skjønnsforutsetningene, jf. pkt. 4 hvor følgende nå fremgår:

"For eiendommer beliggende i ytterkant av eller som bare delvis ligger innenfor nedslagsfeltet, kan det tillates tiltak som ellers vil være i strid med klausuleringsbestemmelsene, dersom det er dokumentert at eiendommen blir drenert ut av nedslagsfeltet og det således etter vannverkseiers vurdering ikke medfører fare for forurensning."

Dersom det er aktuelt å bygge ytterligere boenheter er retten av den oppfatning at klausuleringsbestemmelsene ikke vil være til hinder for det dersom drenering skjer ut av nedslagsfeltet. Eiendommen ligger slik til etter rettens vurdering at det vil være mulig med drenering ut av nedslagsfeltet.

Retten kan ikke se at klausuleringsbestemmelsene for øvrig setter noen begrensninger for bruken av eiendommene.

Etter dette er det etter rettens vurdering ikke grunnlag for erstatning.

Erstatning: kr 0,-.

Takst nr 19: Eiendom og eier: Gnr 1 bnr. 119
Marta Bjørdal, Dyrteigen 34, 5307 Ask
Anne Eide og Åge S Høines, Dyrteigen 35, 5307 Ask

Prosessfullmektig: advokat Pål Heldal

Opplysninger om
eiendommen: Hytte til nedfalls, eiendommens areal; 764,3 m²

Inngrep: Klausulert areal: 764,3 m², klausuleringssone 1

Spesielle forhold: Kart viser ikke korrekte grenser

Planstatus: Klausulert areal, Kommuneplan; LNRF, hensynssone H 110_5

Erstatningskrav: Tapt utbyggingsmulighet

Rettens vurdering:

Takst 19 er en hytte til nedfalls som ligger midt mellom de øvrige boligeiendommene, (takst 15, 16, 17 og 18).

Under befaringen ble det bemerket at grensen mellom takst 15 og 19 ikke var i samsvar med de grenser som fremgår av kartet. Retten kan ikke se at dette har betydning i erstatningsvurderingen og går derfor ikke nærmere inn på det.

Retten vurderer det slik at erstatningsvurderingen for disse fem eiendommene må bli lik.

Samtlige har påberopt seg tapte utbyggingsmuligheter for sine eiendommer. For hytten er til nedfalls og ut fra befaringen synes det ikke være mulig å sette hytten i stand igjen. En ligger for øvrig midt mellom fire eneboliger, fremtidig bruk som fritidsbolig synes neppe være aktuelt.

Eiendommen ligger i LNF område, bygging av ytterligere enheter forutsetter dispensasjon fra kommuneplanen. Da området allerede er utbygget ser retten det slik at det kan være påregnelig med dispensasjon dersom noen av eierne ønsker påbygg på sine eiendommer.

Eiendommene ligger i sone 1 hvor utgangspunktet er et forbud mot ytterligere søknadspliktige tiltak som medfører ytterligere boenheter eller andre søknadspliktige tiltak, herunder riving av hytte og bygging av bolig.

Samtlige eiendommer ligger på et høydedrag, like innenfor klausuleringsgrensen. Kommunen har under saken presisert skjønnsforutsetningene, jf. pkt. 4 hvor følgende nå fremgår:

"For eiendommer beliggende i ytterkant av eller som bare delvis ligger innenfor nedslagsfeltet, kan det tillates tiltak som ellers vil være i strid med klausuleringsbestemmelsene, dersom det er dokumentert at eiendommen blir drenert ut av nedslagsfeltet og det således etter vannverkseiers vurdering ikke medfører fare for forurensning."

Dersom det er aktuelt med bruksendring/riving og bygging av enebolig er retten av den oppfatning at klausuleringsbestemmelsene ikke vil være til hinder for det dersom drenering skjer ut av nedslagsfeltet. Eiendommen ligger slik til etter rettens vurdering at det vil være mulig med drenering ut av nedslagsfeltet.

Retten kan ikke se at klausuleringsbestemmelsene for øvrig setter noen begrensninger for bruken av eiendommene.

Etter dette er det etter rettens vurdering ikke grunnlag for erstatning.

Erstatning: kr 0,-.

Takst nr 20: Eiendom og eier: Gnr 1 bnr. 69
Ragnhild Hanevik, v/Reidar Hanevik,
Askvegen 424/426, 5307 Ask

Prosessfullmektig: Advokat Pål Heldal

Opplysninger om eiendommen: Skogteig mellom Askevannet og Salbuvannet, eiendommens areal 68 584,3 m²

Inngrep: Klausulert areal sone 1: 50 383,1 m²

Klausulert areal sone 2: 7 955,2 m²
Klausulert areal total: 58 338,3 m²
50 m buffersone mot vann: 30 601,6 m²

Spesielle forhold: Tre teiger
Utløningsområde/utløpsområde snøskred

Planstatus: Klausulert areal, Kommuneplan; L NRF hensynssone H 110_5

Skog sone 1: Gran 4/200/800, Furu: 18/60/1080, Løv: 5/30/150 , Kant: F3
Skog sone 2: Furu: 13/24/312, Løv: 2/12/24

Erstatningskrav: Erstatning for reduksjon av bruksverdien ved fremtidig utnytting av eiendommen

Rettsens vurdering

Eiendommen er en skogsteig som ligger mellom sørenden av Salbuvatnet og Askevatnet. Den del av teigen som grenser mot Salbuvatnet ligger i sone 2, mot Askevatnet ligger teigen i sone 1.

Deler av eiendommen er i byggeforbudssonen på 30 meter mot Askevatnet og Salbuvatnet. Parsellen er dels skogkledd, men det er også en del myrområder. Området er uten infrastruktur utover en traktorveg som går fra parsellen og med avkjørsel til Fylkesveien like sør for Sæterstøl.

Arealet ligger i LNF område. Etter rettsens vurdering er det ikke påregnelig med noen utbygging i området.

Grunneier har krav på erstatning for redusert bruksverdi basert på at arealet er en skogsteig.

Den skogsakkyndige har foreslått en erstatning på kr 2 366,- for de ulemper klausuleringen medfører. Det har ikke vært merknader til den foreslåtte erstatning som retten legger til grunn.

Erstatning: kr 2 366,-.

Takst nr 21: Eiendom og eier: Gnr 1 bnr. 62
Emilye Johnsdotter Sætre, Lyngmarka 15, 5302 Strusshamn
Lennart Tellevik, Lyngmarka 15, 5302 Strusshamn

Prosessfullmektig: Advokat Pål Haldal

Opplysninger om eiendommen: Skogteig mellom Askevatnet og Salbuvannet, eiendommens areal 113 542,3 m²

Inngrep: Klausulert areal sone 1: 42 216 m²
Klausulert areal sone 2: 54 588,2 m²
Klausulert areal total: 96 804,2 m²
50 m buffersone mot vann: 33 219,8 m²

Spesielle forhold: To teiger
Utløsningsområde/utløpsområde snøskred

Planstatus: Klausulert areal, Kommuneplan; LNRF hensynssone H 110_5

Skog sone 1: Furu: 23/60/1380, Løv: 3/30/90 , Kant: L/F4

Skog sone 2: Gran, 8/80/640, Furu: 13/24/312, Løv: 2/12/24

Erstatningskrav: Erstatning for reduksjon av bruksverdien ved fremtidig utnyttning av eiendommen

Rettsens vurdering:

Eiendommen er en skogsteig like nord for takstnummer 21, eiendommen grenser til både Salbuvatnet og Askevatnet.

Retten viser til de merknader under taks 21 da forholdene er like.

Den skogsakkyndige har foreslått en erstatning på kr. 3 046,- for de ulemper klausuleringen medfører. Det har ikke vært merknader til denne.

Erstatning: kr. 3 046,-.

Takst nr 22: Eiendom og eier: Gnr 1 bnr. 73
Kjell Hæve, Dyrteigen 5, 5307 Ask

Prosessfullmektig: ingen

Opplysninger om eiendommen: Boligeiendom, eiendommens areal; 5 559 m²

Inngrep: Klausulert areal: 4 989,1m², klausuleringszone 1

Spesielle forhold: To teiger
Eiendommen faller helt utenfor nedbørsfeltet etter ny grenselinje

Planstatus: Klausulert areal, Kommuneplan; LNRF, hensynssone H 110_5

Retten vurdering

Eiendommen ligger ved Finamyren og er en boligeiendom.

Kommunen har opplyst at eiendommen faller utenfor nedbørsfeltet etter at grensene for areal som skal klausuleres er endret.

Retten legger til grunn at eiendommen ikke er berørt, det er da ikke grunnlag for erstatning.

Erstatning: kr. 0,-.

Takst nr 23: Eiendom og eier: Gnr 1 bnr. 779
Stian Solheim Jenssen, Stølabakken 68, 5307 Ask

Prosessfullmektig: Ingen

Opplysninger om eiendommen: Boligeiendom, deler av eiendommen utenfor klausulert areal eiendommens areal; 3 757,9 m²

Inngrep: Klausulert areal: 843,3m², klausuleringszone 1

Spesielle forhold: To seksjoner (9 og 10 er med i saken)

Planstatus: Klausulert areal, Kommuneplan; LNRF, hensynssone H 110_5

Rettsens vurdering

Deler av bebygd eiendom som er bygget ut i samsvar med reguleringsplanen for "Mindefeltet". Eiendommen er bygget med rekkehus.

Det klausuleres et mindre areal mot vest. Retten vurderer det slik at det ikke er påregnelig med ytterligere utbygging enn det som fremgår av reguleringsplanen.

Klausuleringsbestemmelsene medfører ikke noe tap for grunneier.

Erstatning: kr 0,-.

Takst nr 24: Eiendom og eier: Gnr 1 bnr. 98
Henrik Tellevik, Finamyrvegen 16, 5307 Ask

Prosessfullmektig: advokat Endre Grande

Opplysninger om eiendommen: Ubebygget areal, juletreproduksjon, eiendommens areal; 6 417,2 m²

Inngrep: Klausulert areal: 1 716,7 m², klausuleringszone 1

Spesielle forhold: Eiendommen faller helt utenfor nedbørsfeltet etter ny grenselinje

Planstatus: Klausulert areal, Kommuneplan; LNRF, hensynssone H 110_5

Erstatningskrav: Erstatning for redusert skogverdi/driftsulempe ved bruk/jakt
Driftsulempe/tap ved juletreproduksjon

Rettsens vurdering

Eiendommen er ubebygd, og brukes til juletreproduksjon.

Kommunen har fastsatt ny grense for nedbørsfeltet som medfører at bnr 98 blir liggende utenfor nedbørsfeltet. Det er derfor ikke grunnlag for erstatning.

Erstatning: kr 0,-

Takst nr 25: Eiendom og eier: Gnr 1 bnr. 352
Frode Steen, Askvegen 442, 5307 Ask

Prosessfullmektig: Advokat Endre Grande

Opplysninger om eiendommen: Boligeiendom, eiendommens areal; 827,7 m²

Inngrep: Klausulert areal: 185,5 m², klausuleringszone 1

Spesielle forhold: Eiendommen faller helt utenfor nedbørsfeltet etter ny grenselinje

Planstatus: Klausulert areal, Kommuneplan; LNRF, hensynssone H 110_5

Erstatningskrav: Tapt utbyggingsmulighet

Rettens vurdering:

Eiendommen er boligeiendom.

Kommunen har fastsatt ny grense for nedbørsfeltet som medfører at bnr 98 blir liggende utenfor nedbørsfeltet. Det er derfor ikke grunnlag for erstatning.

Erstatning: kr 0,-

Takst nr 26: Eiendom og eier: Gnr 1 bnr. 734
Anjo Eiendom AS, Storebotn 53 b, 5309 Kleppestø

Prosessfullmektig: Ingen

Opplysninger om eiendommen: Ubebygget areal, eiendommens areal; 16 641 m²

Inngrep: Klausulert areal: 2 980,4 m², klausuleringszone 1

Spesielle forhold: fire teiger

Planstatus: Klausulert areal, Kommuneplan; LNR, hensynszone H 110_5

Rettens vurdering

Areal som klausuleres utgjør et restareal etter utbygging av reguleringsplanen for "Mindefeltet". Eiendommen består av veier som er fellesareal samt en parsell mot vest som ligger utenfor reguleringsplanen.

Areal som klausuleres ligger i LNF område. Det er ikke fremmet noe erstatningskrav for areal som klausuleres. Retten er ikke kjent med hva som er begrunnelsen for at arealet ikke er med i reguleringsplanen i det utbygde "Mindefeltet". Det kan tenkes at det er grensene for nedbørsfeltet var avgjørende for reguleringsgrensen.

Kommunen har under saken presisert skjønnsforutsetningene, jf. pkt. 4 hvor følgende nå fremgår:

"For eiendommer beliggende i ytterkant av eller som bare delvis ligger innenfor nedslagsfeltet, kan det tillates tiltak som ellers vil være i strid med klausuleringsbestemmelsene, dersom det er dokumentert at eiendommen blir drenert ut av nedslagsfeltet og det således etter vannverkseiers vurdering ikke medfører fare for forurensning."

Da arealet ligger like innenfor det grensen for nedbørsfeltet vil klausuleringsbestemmelsene ikke være til hinder for utbygging dersom drenering skjer ut av nedbørsfeltet. Retten vurderer det slik at det ikke er grunnlag for erstatning.

Erstatning: kr 0,-.

Takst nr 27: Eiendom og eier: Gnr 1 bnr. 16
Irene Torborg Minde, Stølabakken 34, 5307 Ask

Prosessfullmektig:	Advokat Pål Heldal
Opplysninger om eiendommen:	Gårdsbruk, skogteig og innmarksbeite, ikke i drift, eiendommens areal; 27 341,9 m ²
Inngrep:	Klausulert areal: 20 153,8m ² , areal som er berørt av 50 buffer mot vann 8 852,1 m ² , klausuleringsone 1
Spesielle forhold:	To teiger Utløsningsområde/utløpsområde for snøskred/steinskred
Planstatus:	Klausulert areal, Kommuneplan; LNRF, hensynssone H 110_5
Skog:	Gran 4/80/320, Furu 8/24/192, Løv: 4/12/48, Kant L1
Erstatningskrav:	Erstatning for reduksjon av eiendommens omsetningsverdi grunnet byggeforbud og andre restriksjoner på fremtidig utnyttning og drift av eiendommen. Erstatning for redusert bruksverdi dersom denne overstiger omsetningsverdien

Retten vurdering

Arealet ligger like nord for takst 26, mellom Mindefeltet og Tremmene. Det går en turvei/traktorvei gjennom arealet. Eiendommen er en mindre gårdseiendom som ikke har vært i drift på mange år. Eiendommen strekker seg fra fylkesveien og ned til Askevatnet, arealet er ubebygd og dels skogkledd. Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til LNF område.

Arealet ned mot Askevatnet er bratt. Den jordbrukssakkyndige har i sin rapport opplyst at arealet fremstår som gjengrodd beitemark. Den jordbrukssakkyndige har lagt til grunn at dersom arealet skal brukes til beitemark må det ryddes for løvskog. Ved gjødsling må det søkes om dispensasjon. Retten oppfatter den jordbrukssakkyndige slik at arealet ikke lenger anses som beitemark og har derfor lagt til grunn at det ikke er grunnlag for bruksverdierstatning som landbruksareal.

Grunneier har anført at det er påregnelig med utparsellering av tomter ovenfor traktorvei. Retten er enig med grunneier at dersom det skal skje utbygging av dette området vil det være areal ovenfor traktorvei som fremstår som mulig utbyggingsareal.

Kommunen har under saken presisert skjønnsforutsetningene, jf. pkt. 4 hvor følgende nå fremgår:

"For eiendommer beliggende i ytterkant av eller som bare delvis ligger innenfor nedslagsfeltet, kan det tillates tiltak som ellers vil være i strid med klausuleringsbestemmelsene, dersom det er dokumentert at eiendommen blir drenert ut av nedslagsfeltet og det således etter vannverkseiers vurdering ikke medfører fare for forurensning."

Da arealet ligger like innenfor grensen for nedbørsfeltet vil klausuleringsbestemmelsene ikke være til hinder for utbygging dersom drenering skjer ut av nedbørsfeltet. Retten vurderer det slik at det ikke er grunnlag for erstatning.

Erstatning: kr 0,-.

Takst nr 28:	Eiendom og eier: Gnr 1 bnr. 17 Irene Torborg Minde, Stølabakken 34, 5307 Ask
Prosessfullmektig:	Advokat Pål Heldal
Opplysninger om eiendommen:	Skogteig, eiendommens areal; 26 548,9 m ²
Inngrep:	Klausulert areal: 10 631,2m ² , areal som er berørt av 50 buffer mot vann 5 277,1 m ² , klausuleringssone 1
Spesielle forhold:	Tre teiger Utløsningsområde/utløpsområde for snøskred/steinskred
Planstatus:	Klausulert areal, Kommuneplan; LNRF, hensynssone H 110_5
Erstatningskrav:	Erstatning for reduksjon av eiendommens omsetningsverdi grunnet byggeforbud og andre restriksjoner på fremtidig utnyttning og drift av eiendommen. Erstatning for redusert bruksverdi dersom denne overstiger omsetningsverdien.

Rettenns vurdering

På bnr. 17 er det to parseller som er berørt. Den sørlige teig er vest for traktorvei/turvei på takst 26, og grenser mot takst 27 i nord som også eies av Irene Torborg Minde.

For denne parsellen legger retten samme vurdering til grunn som for takst 26 og 27. Arealet er LNF område, dersom det skal skje utbygging av dette området må det sees i sammenheng med takst 26 og 27. Utbygging kan skje dersom drenering skjer ut av nedbørsfeltet. Det er da ikke klausuleringsbestemmelsene som hindre en fremtidig utnyttelse av denne teigen. Det er da ikke grunnlag for erstatning for klausulering av denne parsellen.

Den andre parsellen ligger lenger nord er en skogsteig. Bare deler av skogsteigen er innenfor nedbørsfeltet. Vestre del er svært brattlendt og er i kommuneplanen beskrevet som utløps/utløsningsområde for snø- og steinskred.

Den øverste del av teigen kan som et utgangspunkt være egnet for videre utvikling, mot nord er det et boligområde som er utbygget. Den del av skogsteigen som kan utbygges ligger like innenfor grensen for nedbørsfeltet.

Kommunen har under saken presisert skjønnsforutsetningene, jf. pkt. 4 hvor følgende nå fremgår:

"For eiendommer beliggende i ytterkant av eller som bare delvis ligger innenfor nedslagsfeltet, kan det tillates tiltak som ellers vil være i strid med klausuleringsbestemmelsene, dersom det er dokumentert at eiendommen blir drenert ut av nedslagsfeltet og det således etter vannverkseiers vurdering ikke medfører fare for forurensning."

Da arealet ligger like innenfor grensen for nedbørsfeltet vil klausuleringsbestemmelsene ikke være til hinder for utbygging dersom drenering skjer ut av nedbørsfeltet. Retten vurderer det slik at det ikke er grunnlag for erstatning.

Erstatning kr. 0,-.

Takst nr 29: Eiendom og eier: Gnr 1 bnr. 235
Steinar Lavik, Tremmene 22, 5307 Ask

Prosessfullmektig: Advokat Pål Haldal

Opplysninger om eiendommen:	Boligeiendom, eiendommens areal; 8 498,2 m ²
Inngrep:	Klausulert areal: 8 498,2m ² , areal som er berørt av 50 buffer mot vann 7,7 m ² , klausuleringssone 1
Planstatus:	Klausulert areal, Kommuneplan; LNRF, hensynssone H 110_5
Erstatningskrav:	Tapt utbyggingsmulighet av minst fem eneboligtomter

Retten vurdering

Boligeiendom med enebolig, garasje og noen andre mindre bygninger. Bygningene ligger syd på tomten. Eiendommen ligger på Tremmene på høydedraget mellom Fylkesveien og Askevatt. Tomten er stor, det er anført tapt utbyggingsmulighet for minst fem eneboligtomter. Kommunen har vist til at eiendommen ligger i et LNF område, en utbygging av fem boligheter medfører krav til reguleringsplan, jfr. kommuneplanens pkt. 3-4.

Retten må vurdere i hvilken grad klausuleringen til drikkevann er til hinder for utvikling av eiendommen.

Da eiendommen ligger like ved grensen for nedbørsfeltet vil ikke klausuleringsbestemmelsene være til hinder for utbygging av eiendommen dersom drenering skjer ut av nedbørsfeltet. Det er gitt byggetillatelse for enebolig på nabotomten, gnr. 1 bnr. 718 tilhørende Marit Johanne Tumyr Lavik. Bnr. 718 er fradelt gnr. 1 bnr. 72 som også tilhører Tumyr Lavik. Retten har få opplysninger om de vilkår som er satt for byggetillatelsen for denne tomten, men det legges til grunn at bnr. 718 som ligger dels innenfor og dels utenfor nedbørsfeltet og at drenering skjer ut av nedbørsfeltet.

Eiendommen til Steinar Lavik ligger like innenfor nedbørsfeltet, det er en stor tomt og en større flate nord for eksisterende hus/garasje er egnet for utbygging. Det fremstår for retten som påregnelig at det vil bli gitt dispensasjon fra LNF området. Det går en mindre bekk som ut fra kart synes å starte på tomten, denne bekken er etter rettens vurdering ikke til hinder for en fremtidig utbygging. Arealet ligger i et område som dels er utbygd med boliger. Det er nylig gitt byggetillatelse på nabotomten.

Retten har vurdert om drenering kan skje ut av nedbørsområdet slik at de justerte skjønnsforutsetninger pkt. 4 kommer til anvendelse. De topografiske forholdene medfører at det kan bli både vanskelig og kostbart dersom overvann skal dreneres ut fra tomten.

Den ubebygde del av arealet fremstår som en råtomt. Det har ikke vært bevisførsel i hvilken grad en arealet har rett til å bruke privat vei ved en utbygging. Tilsvarende legges det til grunn at tomten mangler både vann og avløpsløpsløsninger. Dersom det skal bygges flere enn fire enheter er det også nødvendig med reguleringsplan.

Retten fastsetter tapt utbyggingsmulighet skjønnsmessig til kr. 500 000,-.

Erstatning kr. 500 000,-.

Takst nr 30: Eiendom og eier: Gnr 1 bnr. 72
Marit Johanne Tumyr Lavik, Tremmene 15, 5307 Ask

Prosessfullmektig: Ingen

Opplysninger om eiendommen: Ubebygget areal, eiendommens areal; 42 156,5m²

Inngrep: Klausulert areal: 18 179,8 m², areal som er berørt av 50 buffer mot vann 12 027,4 m², klausuleringssone 1

Spesielle forhold: Fire teiger

Planstatus: Klausulert areal, Kommuneplan; LNRF, hensynssone H 110_5

Skog: Furu 6/24/144, Løv 5/12/60, Kant F1

Retten vurdering:

Eiendommen består av flere teiger på Tremmene, eiendommen strekker seg fra østsiden av Fylkesveien, over et høydedrag og ned til Askevatn.

Klausulert areal utgjør ca. 18 dekar, hvorav ca. 12 dekar ligger nede ved Askevatn, rundt Søre Pollen. Deler av dette området omfattes under alle omstendigheter av byggeforbudsbelte på 30 meter rundt Askevatn, jf. den generelle byggegrense mot

vassdrag i kommuneplanen. Terrenget ned mot Askevatn er relativt bratt før terrenget flater ut nede ved vannet. I kommuneplanen fremgår at området ved Askevatn er utløsningsområde/utløpsområde for stein- snøskred. Området ved vannet er skogkledd.

Etter rettens vurdering er det ikke påregnelig at den del av bnr 72. som ligger ved Askevatn i fremtiden kan benyttes til boligformål. Området kan brukes som i dag og det oppstår ikke noe økonomisk tap for grunneier. Den skogsakkyndige har beregnet et tap for driftsulemper ved skogsdrift til kr 204,-. Det er ikke fremsatt merknader til dette beløpet.

Det klausuleres videre et areal på høydedraget, som grenser til fradelt tomt på bnr. 718. Som nevnt under takst 29 er det gitt byggetillatelse for bnr 718. Marit Johanne Tumyr Lavik eier både bnr 72 og bnr. 718. Retten vurderer det slik at det kan være påregnelig med boligbebyggelse syd for bnr. 718 hvor det er gitt byggetillatelse. Deler av bnr. 718 er avsatt som areal for bebyggelse i kommuneplanen. Retten legger til grunn at dersom utbygging av dette arealet finner sted kan drenering skje ut av nedbørsfeltet på samme måte som for bnr. 718, det vil da ikke oppstå noe økonomisk tap for eier.

Kommunen har under saken presisert skjønnsforutsetningene, jf. pkt. 4 hvor følgende nå fremgår:

"For eiendommer beliggende i ytterkant av eller som bare delvis ligger innenfor nedslagsfeltet, kan det tillates tiltak som ellers vil være i strid med klausuleringsbestemmelsene, dersom det er dokumentert at eiendommen blir drenert ut av nedslagsfeltet og det således etter vannverkseiers vurdering ikke medfører fare for forurensning."

Da arealet ligger på grensen til nedbørsfeltet vil klausuleringsbestemmelsene ikke være til hinder for utbygging dersom drenering skjer ut av nedbørsfeltet. Evt. begrensinger grunnet LNF område eller krav til reguleringsplan er begrensninger som ikke skyldes klausuleringen til drikkevann. Retten vurderer det slik at det ikke er grunnlag for erstatning for dette areal.

Det er kun grunnlag for erstatning som følge av ulemper ved skogsdriften for det areal som er ved Askevatn.

Erstatning kr. 204,-.

Takst nr 31: Eiendom og eier: Gnr 1 bnr. 15
Eirik Bjørnset, Skolefald Terrasse 33, 1450 Nesodden
Gunvor Kirkevik, Welhavensgate 79, 5006 Bergen
Kåre Johan Kirkevik, Lysthusbråten 40, 1383 Asker

Prosessfullmektig:	Advokat Pål Heldal
Opplysninger om eiendommen:	Skogteig, eiendommens areal; 87 653,5 m ²
Inngrep:	Klausulert areal: 51 562,4m ² , areal som er berørt av 50 meter buffer mot vann 11 9016 m ² , klausuleringssone 1
Spesielle forhold:	Tre teiger Utløsningsområde/utløpsområde for snøskred/steinskred
Planstatus:	Klausulert areal, Kommuneplan; LNRF, hensynssone H 110_5
Skog:	Gran 3/80/240, Furu 41/24/984, Løv 6/12/72
Erstatningskrav:	Erstatning for reduksjon av eiendommens omsetningsverdi grunnet byggeforbud og andre restriksjoner på fremtidig drift og utnytting Erstatning for bruksverdien dersom denne overstiger omsetningsverdien

Retten vurdering

Areal som klausuleres er en skogsteig ned mot Nodre Pollen. Deler av området vil være omfattet av byggeforbudet på 30 meter ned mot Askevatnet. Mot øst er det et område utenfor nedbørsfeltet som er bygget ut med boliger. Det er videre to teiger ved fylkesveien utenfor nedbørsfeltet.

Området er i kommuneplanen avsatt som LNF område. Grunneier har anført at arealet ovenfor den bratte skrenten ned mot Askevatnet er lite egnet for bebyggelse, men flaten ovenfor den bratte skrenten er egnet for bebyggelse.

Det aktuelle areal som grunneier anfører kan være egnet for videre utvikling ligger i et større sammenhengende skogkledd område hvor det også er spredt bebyggelse mot øst.

Retten vurderer det slik at klausuleringen til drikkevannsformål ikke er til hinder for utbygging av området dersom drenering kan skje ut av nedbørsfeltet. Den del av parsellen som evt. kan bebygges ligger like innenfor nedbørsfeltet, etter rettens vurdering kan drenering evt. skje østover og ut av nedbørsfeltet.

Kommunen har under saken presisert skjønnsforutsetningene, jf. pkt. 4 hvor følgende nå fremgår:

""For eiendommer beliggende i ytterkant av eller som bare delvis ligger innenfor nedslagsfeltet, kan det tillates tiltak som ellers vil være i strid med klausuleringsbestemmelsene, dersom det er dokumentert at eiendommen blir drenert ut av nedslagsfeltet og det således etter vannverkseiers vurdering ikke medfører fare for forurensning."

Da arealet ligger på grensen til nedbørsfeltet vil klausuleringsbestemmelsene ikke være til hinder for utbygging dersom drenering skjer ut av nedbørsfeltet. Evt. begrensinger som grunnet LNF område eller krav til reguleringsplan er begrensninger som ikke skyldes klausuleringen til drikkevann. Retten vurderer det slik at det ikke er grunnlag for erstatning for dette areal.

Erstatning: kr 0,-.

Takst nr 32: Eiendom og eier: Gnr 1 bnr. 44
Terje Tørnblom, Liavegen 19, 5307 Ask

Prosessfullmektig: Advokat Endre Grande

Opplysninger om eiendommen: Gårdsdrift, eiendommens areal; 57 859,3 m²

Inngrep: Klausulert areal: 6 069,9 m², areal klausuleringszone 1

Spesielle forhold: Fire teiger
Utløsningsområde snøskred

Planstatus: Klausulert areal, Kommuneplan; LNRF, hensynssone H 110_5

Erstatningskrav: Erstatning for tapte utbyggingsmuligheter – bolig – tre tomter
Avsavnsrente

Rettsens vurdering

Eiendommen er et gårdsbruk, det er ingen opplysninger om drift.

Eiendommen består av fire teiger, klausuleringen omfatter deler av to teiger.

Den ene teigen ligger sør for Finamyren, hvor det som er igjen av innmark ligger. En mindre del av eiendommens nordvestre hjørne berøres av klausuleringen.

Videre er en del av bnr. 44 berørt ved Storekleiva. Dette er en tidligere utmarksteig hvor det er bygget en del boliger. Det foreligger etter det opplyste ikke noen reguleringsplan for dette arealet. En mindre del mot vest av denne utmarksteigen er berørt. En av tomtene er i kommuneplanen avsatt til bebyggelse. Grunneier har anført at det i forkant av denne tomten er muligheter for tre ytterligere tomter, dette arealet er LNF område i kommuneplanen.

Etter rettens vurdering fremstår det som en påregnelig utvikling at det vil være grunnlag for tre ytterligere tomter. De fire tomtene grenser til nedbørsfeltet. For øvrig ligger de i et område hvor det allerede er en del bebyggelse.

Kommunen har under saken presisert skjønnsforutsetningene, jf. pkt. 4 hvor følgende nå fremgår:

""For eiendommer beliggende i ytterkant av eller som bare delvis ligger innenfor nedslagsfeltet, kan det tillates tiltak som ellers vil være i strid med klausuleringsbestemmelsene, dersom det er dokumentert at eiendommen blir drenert ut av nedslagsfeltet og det således etter vannverkseiers vurdering ikke medfører fare for forurensning."

Da arealet ligger på grensen til nedbørsfeltet vil klausuleringsbestemmelsene ikke være til hinder for utbygging dersom drenering skjer ut av nedbørsfeltet. Evt. begrensinger som grunnet LNF område eller krav til reguleringsplan er begrensninger som ikke skyldes klausuleringen til drikkevann. Retten vurderer det slik at det ikke er grunnlag for erstatning for dette areal.

Retten gjør en tilsvarende vurdering av arealet ved innmarken på bruket, også dette areal kan det evt. bygges på forutsatt at drenering skjer ut av nedbørsfeltet.

Erstatning kr. 0,-.

Takst nr 33: Eiendom og eier: Gnr 1 bnr. 55
Laila Eriksen, Askehavn 49, 5307 Ask

Prosessfullmektig: Advokat Endre Grande

Opplysninger om eiendommen:	Skogteig, eiendommens areal; 11 347,9 m ²
Inngrep:	Klausulert areal: 10 827,9m ² , areal som er berørt av 50 meter buffer mot vann 1 799,5 m ² , klausuleringssone 1
Spesielle forhold:	Utløsningsområde/utløpsområde for snøskred/steinskred
Planstatus:	Klausulert areal, Kommuneplan; LNRF, hensynssone H 110_5
Skog:	Furu: 4/24/120, Løv 2/12/36
Erstatningskrav:	Erstatning for tapt omsetningsverdi

Retten vurdering:

Areal som klausuleres er en relativt smal skogsteig på Tremmene som går ned til Askervatnet mellom Søre og Nordre Pollen.

Deler av området vil være omfattet av byggeforbudet på 30 meter ned mot Askevatnet.

Området er i kommuneplanen avsatt som LNF område. Grunneier har anført at arealet ovenfor den bratte skrenten ned mot Askevatnet er lite egnet for bebyggelse, men flaten ovenfor den bratte skrenten er egnet for bebyggelse.

Det aktuelle areal som grunneier anfører kan være egnet for videre utvikling ligger i et større sammenhengende skogkledd område hvor det også er spredt bebyggelse mot øst.

Retten vurderer det slik at klausuleringen til drikkevannsformål ikke er til hinder for utbygging av området dersom drenering kan skje ut av nedbørsfeltet. Den del av parsellen som evt. kan bebygges ligger like innenfor nedbørsfeltet, etter rettens vurdering kan drenering i tilfelle utbygging skje østover og ut av nedbørsfeltet.

Kommunen har under saken presisert skjønnsforutsetningene, jf. pkt. 4 hvor følgende nå fremgår:

"For eiendommer beliggende i ytterkant av eller som bare delvis ligger innenfor nedslagsfeltet, kan det tillates tiltak som ellers vil være i strid med klausuleringsbestemmelsene, dersom det er dokumentert at eiendommen blir drenert ut av nedslagsfeltet og det således etter vannverkseiers vurdering ikke medfører fare for forurensning."

Da arealet ligger på grensen til nedbørsfeltet vil klausuleringsbestemmelsene ikke være til hinder for utbygging dersom drenering skjer ut av nedbørsfeltet. Evt. begrensinger som grunnet LNF område eller krav til reguleringsplan er begrensninger som ikke skyldes klausuleringen til drikkevann. Retten vurderer det slik at det ikke er grunnlag for erstatning for dette areal.

Den skogsakkyndige har vist til at klausuleringsbestemmelsene medfører at grunneier får et økonomisk tap på kr.156,- grunnet ulemper ved skogsdriften.

Erstatning: kr. 156,-.

Takst nr 34:	Eiendom og eier: Gnr 1 bnr. 21 Marta Elise Havnelid, Finamyrvegen 54, 5307 Ask
Prosessfullmektig:	Ingen
Opplysninger om eiendommen:	Skogteig, eiendommens areal; 124 017,1 m ²
Inngrep:	Klausulert areal: 10 826 m ² , areal som er berørt av 50 buffer mot vann 1 992,7 m ² , klausuleringszone 1
Spesielle forhold:	To teiger Utløsningsområde/utløpsområde for snøskred/steinskred
Planstatus:	Klausulert areal, Kommuneplan; LNRF, hensynssone H 110_5
Skog:	Furu 7/24/168, Løv 2/12/24

Rettsens vurdering:

Areal som klausuleres er en relativt smal skogsteig på Tremmene som går ned til Askevatnet mellom Søre og Nordre Pollen. Arealet ligger parallelt med skogsteigen på takst 33 og vurderingen blir den samme. Øverst på parsellen er det rester etter et lysanlegg fra krigens dager som ble brukt i forbindelse med innflygingen til flyplassen på Herdla.

Kommunen har opplyst at det i dette område kan være aktuelt å bygge høydebasseng for vannverket. Grunnerverv til dette må i tilfelle skje på et senere tidspunkt.

Deler av området vil være omfattet av byggeforbudet på 30 meter ned mot Askevatnet.

Området er i kommuneplanen avsatt som LNF område. Grunneier har anført at arealet ovenfor den bratte skrenten ned mot Askevatnet er lite egnet for bebyggelse, men flaten ovenfor den bratte skrenten er egnet for bebyggelse.

Det aktuelle areal som grunneier anfører kan være egnet for videre utbygging ligger i et større sammenhengende skogkledd område hvor det også er spredt bebyggelse mot øst.

Retten vurderer det slik at klausuleringen til drikkevannsformål ikke er til hinder for utbygging av området dersom drenering kan skje ut av nedbørsfeltet. Den del av parsellen som evt. kan bebygges ligger like innenfor nedbørsfeltet, etter rettens vurdering kan drenering evt. skje østover og ut av nedbørsfeltet.

Kommunen har under saken presisert skjønnsforutsetningene, jf. pkt. 4 hvor følgende nå fremgår:

"For eiendommer beliggende i ytterkant av eller som bare delvis ligger innenfor nedslagsfeltet, kan det tillates tiltak som ellers vil være i strid med klausuleringsbestemmelsene, dersom det er dokumentert at eiendommen blir drenert ut av nedslagsfeltet og det således etter vannverkseiers vurdering ikke medfører fare for forurensning."

Da arealet ligger på grensen til nedbørsfeltet vil klausuleringsbestemmelsene ikke være til hinder for utbygging dersom drenering skjer ut av nedbørsfeltet. Evt. begrensninger som grunnet LNF område eller krav til reguleringsplan er begrensninger som ikke skyldes klausuleringen til drikkevann. Retten vurderer det slik at det ikke er grunnlag for erstatning for dette areal.

Den skogsakkyndige har vist til at klausuleringsbestemmelsene medfører at grunneier får et økonomisk tap på kr. 192,- grunnet ulemper ved skogsdriften.

Erstatning: kr 192,-.

Takst nr 35: Eiendom og eier: Gnr 1 bnr. 790
Jill M Vonheim og Sebastian Verlinden

Prosessfullmektig: Advokat Pål Heldal

Opplysninger om eiendommen:	Boligeiendom, mindre del i klausulert område, eiendommens areal; 1 392,7 m ²
Inngrep:	Klausulert areal: 9,2 m ² , klausuleringszone 1
Planstatus:	Klausulert areal, Kommuneplan; LNRF, hensynssone H 110_5
Erstatningskrav:	Erstatning for klausulert areal basert på redusert omsetningsverdi

Rettens vurdering

Eiendommen er en boligeiendom på 1 392 m², en mindre del av det vestre hjørnet på eiendommen på 9,2 m² er berørt av klausuleringsbestemmelsene. Ut fra kart synes det å være et vegareal som er berørt.

Under alle omstendigheter er eiendommen berørt i så liten grad at klausuleringen etter rettens vurdering ikke har betydning for bruken eller evt. fremtidig utnyttelse av eiendommen.

Retten kan ikke se at det er grunnlag for erstatning.

Erstatning: kr 0,-.

Takst nr 36: Eiendom og eier: Gnr 1 bnr. 20
Laila Eriksen, Askehavn 49, 5309 Ask

Prosessfullmektig: Ingen

Opplysninger om eiendommen: Ubebygget areal, eiendommens areal; 150 596,4 m²

Inngrep: Klausulert areal: 2 629,5 m², klausuleringszone 1

Planstatus: Klausulert areal, Kommuneplan; LNRF, hensynssone H 110_5

Rettenns vurdering

Klausuleringen berører en mindre del av en utmarksteig på et gårdsbruk på ca. 150 dekar. Innmarken og størstedelen av innmarken ligger lenger syd mot sjøen og utenfor nedbørsfeltet. Teigen har samme eier som takst 33.

Et mindre areal på ca. 2,6 dekar er av skogsteigen er berørt.

Det er etter rettens vurdering grunnlag for samme vurdering som for takst 33. Det aktuelle areal som grunneier anfører kan være egnet for videre utvikling ligger i et større sammenhengende skogkledt område som også hvor det også er spredt bebyggelse mot øst.

Retten vurderer det slik at klausuleringen til drikkevannsformål ikke er til hinder for utbygging av området dersom drenering kan skje ut av nedbørsfeltet. Den del av parsellen som evt. kan bebygges ligger like innenfor nedbørsfeltet, etter rettens vurdering kan drenering evt. skje østover og ut av nedbørsfeltet.

Kommunen har under saken presisert skjønnsforutsetningene, jf. pkt. 4 hvor følgende nå fremgår:

""For eiendommer beliggende i ytterkant av eller som bare delvis ligger innenfor nedslagsfeltet, kan det tillates tiltak som ellers vil være i strid med klausuleringsbestemmelsene, dersom det er dokumentert at eiendommen blir drenert ut av nedslagsfeltet og det således etter vannverkseiers vurdering ikke medfører fare for forurensning."

Da arealet ligger på grensen til nedbørsfeltet vil klausuleringsbestemmelsene ikke være til hinder for utbygging dersom drenering skjer ut av nedbørsfeltet. Evt. begrensinger som grunnet LNF område eller krav til reguleringsplan er begrensninger som ikke skyldes klausuleringen til drikkevann. Retten vurderer det slik at det ikke er grunnlag for erstatning for dette areal.

Erstatning: kr 0,-.

Takst nr 37: Eiendom og eier: Gnr 1 bnr. 379
Sigurd E. H. Engelsen, Florvågvegen 36, 5305 Florvåg

Prosessfullmektig: Advokat Pål Heldal

Opplysninger om

eiendommen:	Eiendommens areal; 8 188,6 m ²
Inngrep:	Klausulert areal: 6 478,7 m ² , areal som er berørt av 50 meter buffer mot vann 5 245,6 m ² , klausuleringssone 1
Spesielle forhold:	Utløsningsområde/utløpsområde for snøskred/steinskred
Planstatus:	Klausulert areal, kommuneplan; LNRF, hensynssone H 110_5
Skog:	Furu 1/24/24, Løv: 1/12/12
Erstatningskrav:	Erstatning for reduksjon av omsetningsverdien grunnet byggeforbud på fremsiden av eksisterende hytte

Rettens vurdering

På eiendommen er det oppført en hytte på en relativt stor tomt. Klausuleringsgrensen går gjennom tomten, en del av tomten er utenfor klausuleringsgrensen. Retten legger til klausuleringsbestemmelsene ikke hindre noen utnytting for den del av tomten som ligger utenfor klausuleringsgrensen.

Den største delen av tomten ligger innenfor nedbørsfeltet. En vesentlig del av arealet foran hytten er innenfor kommuneplanen sin generelle byggegrense på 30 meter til vassdrag.

Tomten avskjæres av en bratt skrent/stup ned mot vassdraget. I dette området er det også markert på kommuneplanen utløsnings-utløpsområde for snø- og steinskred. Området er avsatt til LNF i kommuneplanen. Store deler av arealet foran hytten er også av andre grunner enn LNF område lite egnet for bebyggelse.

Det er imidlertid et areal foran hytten, innenfor klausuleringsbeltet, hvor klausuleringsbestemmelsene hindrer en utbygging, da deler av hytten ligger innenfor klausuleringsgrensene legges det til grunn at også klausuleringsbestemmelsene også vil være til hinder for å søke om bruksendring fra hytte til helårsbolig.

Kommunen har under saken presisert skjønnsforutsetningene, jf. pkt. 4 hvor følgende nå fremgår:

"For eiendommer beliggende i ytterkant av eller som bare delvis ligger innenfor nedslagsfeltet, kan det tillates tiltak som ellers vil være i strid med klausuleringsbestemmelsene, dersom det er dokumentert at eiendommen blir drenert ut av nedslagsfeltet og det således etter vannverkseiers vurdering ikke medfører fare for forurensning."

Da arealet ligger på grensen til nedbørsfeltet vil klausuleringsbestemmelsene ikke være til hinder for utbygging dersom drenering skjer ut av nedbørsfeltet. Evt. begrensinger som grunnet LNF område eller krav til reguleringsplan er begrensninger som ikke skyldes klausuleringen til drikkevann. Retten vurderer det slik at det ikke er grunnlag for erstatning for dette areal.

Erstatning: kr. 0,-.

Takst nr 38:	Eiendom og eier: Gnr 1 bnr. 383 Simon Rene L Pettersen, Vestre Vardane 22, 5306 Erdal
Prosessfullmektig:	Advokat Pål Heldal
Opplysninger om eiendommen:	Eiendommens areal; 1 801,6 m ²
Inngrep:	Klausulert areal: 1 741m ² , areal som er berørt av 50 meterbuffer mot vann 1 630,8 m ² , klausuleringszone 1
Spesielle forhold:	Utløsningsområde/utløpsområde for snøskred
Planstatus:	Klausulert areal, kommuneplan; LNRF, hensynssone H 110_5
Erstatningskrav:	Erstatning for forbud mot bruksendring til bolig

Rettsens vurdering

På eiendommen er det oppført en hytte, tomten er på 1 631 m². Hytten ligger i LNF område, like innenfor klausuleringsgrensen. Eier opplyser at planen var å søke om bruksendring til helårsbolig. Både klausuleringsbestemmelsene og kommuneplanens bestemmelser om LNF vil være til hinder for det. Hele eiendommen er også innenfor den generelle byggeforbudssonen på 30 meter i kommuneplanen. Bakgrunnen for denne begrensning er et lite tjern/dam som ligger tett inntil hytten. Retten kan ikke se at nærheten til denne dammen har noen betydning da dammen fremstår som en integrert del av den opparbeidede hagen.

Kommunen har under saken presisert skjønnsforutsetningene, jf. pkt. 4 hvor følgende nå fremgår:

""For eiendommer beliggende i ytterkant av eller som bare delvis ligger innenfor nedslagsfeltet, kan det tillates tiltak som ellers vil være i strid med klausuleringsbestemmelsene, dersom det er dokumentert at eiendommen blir drenert ut av nedslagsfeltet og det således etter vannverkseiers vurdering ikke medfører fare for forurensning."

Da eiendommen ligger på grensen til nedbørsfeltet vil klausuleringsbestemmelsene ikke være til hinder for utbygging dersom drenering skjer ut av nedbørsfeltet. Evt. begrensinger grunnet LNF område eller krav til reguleringsplan er begrensninger som ikke skyldes klausuleringen til drikkevann. Retten vurderer det slik at det ikke er grunnlag for erstatning for dette areal.

Erstatning: kr 0,-.

Takst nr 39: Eiendom og eier: Gnr. 1 bnr. 460
Einar Brækken, Nordåstreet 58, 5235 Rådal
Sidsel Brækken, Nordåstreet 58, 5235 Rådal

Prosessfullmektig: Advokat Pål Haldal

Opplysninger om eiendommen: Hytteeiendom, eiendommens areal; 1 143,5 m²

Inngrep: Klausulert areal: 719 m², areal som er berørt av 50 meterbuffer mot vann 719 m², klausuleringssone 1

Planstatus: Klausulert areal, kommuneplan; LNRF, hensynssone H 110_5

Erstatningskrav: Spørsmål om skjønnsforutsetning for tilbygg/bruksendring utenfor sone 1. Erstatning for forbud mot bruksendring til helårsbolig

Retten vurdering

Eiendommen er en hytteeiendom, klausuleringsgrensen går gjennom selve hytten, ca. 1/3 av tomten ligger utenfor nedbørsfeltet. Eier opplyser at det på begynnelsen av 1980 tallet ble gitt tillatelse til et tilbygg som ikke ble realisert.

Kommunen har under saken presisert skjønnsforutsetningene, jf. pkt. 4 hvor følgende nå fremgår:

"For eiendommer beliggende i ytterkant av eller som bare delvis ligger innenfor nedslagsfeltet, kan det tillates tiltak som ellers vil være i strid med klausuleringsbestemmelsene, dersom det er dokumentert at eiendommen blir drenert ut av nedslagsfeltet og det således etter vannverkseiers vurdering ikke medfører fare for forurensning."

Da eiendommen ligger på grensen til nedbørsfeltet vil klausuleringsbestemmelsene ikke være til hinder for utbygging dersom drenering skjer ut av nedbørsfeltet. Evt. begrensinger grunnet LNF område eller krav til reguleringsplan er begrensninger som ikke skyldes klausuleringen til drikkevann. Retten vurderer det slik at det ikke er grunnlag for erstatning for dette areal.

Erstatning: kr 0,-.

Takst nr 40: Eiendom og eier: Gnr 1 bnr. 53
Hildun Karin Higrav, Askvegen 603, 5307 Ask
Tordis Helen Jørgensen, Askvegen 604, 5307 Ask

Prosessfullmektig: Advokat Pål Haldal

Opplysninger om eiendommen: Skogteig, eiendommens areal; 26 112 m²

Inngrep: Klausulert areal: 1 455m², klausuleringssone 1

Spesielle forhold: Tre teiger
Utløsningsområde/utløpsområde for snøskred

Planstatus: Klausulert areal, kommuneplan; LNRF, hensynssone H 110_5

Erstatningskrav: Erstatning for reduksjon av bruksverdien ved fremtidig utnyttning av eiendommen

Rettsens vurdering

Arealet som er innenfor klausuleringsbestemmelsene har et areal på 1 455 m². Resten av arealet på eiendommen ligger på østsiden av Fylkesvei 563 ned mot sjøen. Teigen synes å

være et restareal etter utbygging av et byggefelt på vestsiden av Fylkesvegen som strekker seg fra Fylkesveien og frem til denne teigen.

Arealet består at en bratt skrent/stup og grenser ned mot en elv som renner fra Salbuvatnet og til Nordre Pollen i Askevatnet. Arealet synes også i det alt vesentlige å være innenfor 30 meters byggeforbudsbelte i kommuneplanen. Teigen er også dels innenfor område som i kommuneplanen er beskrevet som rasfarlig.

Etter rettens vurdering er den andre grunner enn klausuleringsbestemmelsene som medfører at dette arealet ikke kan benyttes til noe annet enn dagens bruk. Det er ikke opplyst noe om det er skog på området som klausuleringsbestemmelsene har betydning for.

Retten kan ikke se at det er grunnlag for erstatning.

Erstatning: kr. 0,-.

Takst nr 41: Eiendom og eier: Gnr 1 bnr. 38
Øyvind Fluge, Ask, 5307 Ask

Det er inngått utenomrettslig forlik, saken er hevet.

Takst nr 42: Eiendom og eier: Gnr. 1 bnr. 1
Svein Daniel Fluge, Tumyrvegen 3, 5307 Ask

Prosessfullmektig: Advokat Pål Heldal

Opplysninger om eiendommen: Skogteig, eiendommens areal; 67 036,6 m²

Inngrep: Klausulert areal: 28 201,8m², areal som er berørt av 50 meter buffer mot vann 25 403,8 m², klausuleringszone 1

Spesielle forhold: Tre teiger
Utløpsområde for snøskred

Skog: Gran 7/200/1400, Furu 15/60/90, Kant G 5

Planstatus: Klausulert areal, kommuneplan; LNRF, hensynssone H 110_5

Erstatningskrav: Erstatning for reduksjon av bruksverdien ved fremtidig utnytting av eiendommen

Rettsens vurdering

Eiendommen er en ubebygget skogsteig beliggende ved Nordre Pollen med strandlinje til Askevatn. Eiendommen ligger i LNF område, deler av eiendommen ligger i byggeforbudssonen på 30 meter mot Askevatnet, jfr. de alminnelige bestemmelser i kommuneplanen.

Det er ikke infrastruktur utover en traktorvei som går nordover til Sæterstølsområdet. Eiendommen ligger ikke i tilknytning til bebygde områder.

Retten kan ikke se at eiendommen påføres noen økonomisk tap utover ulemper tilknyttet skogsdriften som skogsakkyndig har vurdert til kr 2 300,-. Det er ikke kommet merknader til beløpet.

Erstatning kr. 2 300,-.

Takst nr 43: Eiendom og eier: Gnr 1 bnr. 11
Egil Brekke, Askvegen 613, 5307 Ask

Prosessfullmektig: Ingen

Opplysninger om eiendommen: Skogsteig, eiendommens areal; 43 967 m²

Inngrep: Klausulert areal sone 1: 7 030,6m²,
Klausulert areal sone 2: 4 017,7 m²
Klausulert areal totalt: 11 048,3 m²
Areal berørt av 50 meter buffer mot vann: 7 207,1 m²,

Spesielle forhold: To teiger

Skog sone 1: Furu 3/24/72
Skoge sine 2: Furu 3/24/72

Planstatus: Klausulert areal, Kommuneplan; LNRF, hensynssone H 110_6/5

Rettenns vurdering

Eiendommen er en parsell som strekker seg fra sjøen i øst, over fylkesveien til dalsøkket sør Salbuvatnet. Den del av parsellen som ligger utenfor nedbørsfeltet, arealet fra fylkesveien og ned til sjøen er bygd med boliger.

Klausuleringen omfatter arealet ned mot dalsøkket sør for Salbuvatnet og ligger dels i sone 1 og dels i sone 2. Arealet er avsatt til LNF i kommuneplanen. Arealet som klausuleres består dels av en bratt skrent/stup ned mot et myrlendt område sør for Salbuvatnet. Deler av det klausulerte området er innenfor byggeforbudsbelte i kommuneplanen på 30 meter.

Retten vurderer det slik at det ikke er påregnelig at arealet kan utbygges, erstatning må fastsettes ut fra bruksverdi. Klausuleringsbestemmelsene setter noen begrensninger på skogsdriften. Den skogsakkyndige har vurdert at begrensningene verdsettes til kr 144,- som retten legger til grunn.

Erstatning: kr. 144,-.

Takst nr 44: Eiendom og eier: Gnr 1 bnr. 14
Gunnvor Fjeld- Nielsen, Vesteråsveien 42, 0382 Oslo

Prosessfullmektig: Advokat Pål Heldal

Opplysninger om eiendommen: Skogteig, eiendommens areal; 57 569 m²

Inngrep: Klausulert areal: 5 888,6 m², areal berørt av 50 meter buffersone mot vann; 3 392,5 m², klausuleringssone 1.

Spesielle forhold: To teiger
Utløsningsområde/utløpsområde for steinskred/snøskred

Skog : Furu 4/24/96, Løv; 1/12/12

Planstatus: Klausulert areal, kommuneplan; LNRF, hensynssone H 110_5

Erstatningskrav: Erstatning for reduksjon av omsetningsverdien, eventuelt bruksverdi hvis den er høyest.

Rettenns vurdering

Eiendommen består av to parseller, den ene parsellen ligger på Steinsland ved Kyrkjevika og er utenfor nedbørsfeltet. Den andre parsellen som er berørt av nedbørsfeltet går fra fylkesveien og ned til dalsøkket sør for Salbuvatnet. På parsellen er det fradelt en boligtomt.

Det klausulerte området ligger vest for tomten som er fradelt til bolig og består dels av en bratt skrent/stup ned til en elv som renner fra Salbuvatnet og ut i Askevatnet. Deler av det klausulerte areal er omfattet av byggeforbudet i kommuneplanen på 30 meter fra vassdrag.

Området er avsatt til LNF i kommuneplanen. Retten kan ikke se at det er grunnlag for noen utbygging på den del av eiendommen som berøres av nedbørsfeltet. Det er grunnlag for å vurdere om det er grunnlag for bruksverdiestatning. Klausuleringsbestemmelsene setter noen begrensninger for skogsdriften, den skogsakkyndige har verdsatt begrensningene til kr 108,-.

Erstatning: kr 108,-.

Takst nr 45: Eiendom og eier: Gnr. 1 bnr. 24
Per Einar Helland, postboks 65, 5307 Ask

Prosessfullmektig: Advokat Endre Grande

Opplysninger om eiendommen: Skogteig, eiendommens areal; 93 317,3 m²

Inngrep:	Klausulert areal sone 1:	49 709,4 m ²
	Klausulert areal sone 2:	28 709,4 m ²
	Klausulert areal totalt:	78 405 m ²
	Areal, 50 m buffer mot vann:	37 219 m ²

Spesielle forhold:	To teiger Utløsningsområde/utløpsområde snøskred
Skog sone 1:	Gran: 14/2000/2800, Furu 22/60/1320, Løv; 7/30/210, Kant: F/G5
Skog sone 2:	Gran: 5/80/400, Furu 12/24/288, Løv 2/12/24, Kant F 5
Planstatus:	Klausulert areal, Kommuneplan; LNRF, hensynssone H 110_5/6
Erstatningskrav:	Erstatning for verdireduksjon/tapte utbyggingsmuligheter Driftsulemper

Rettens vurdering

Eiendommen er en skogsteig mellom Salbuvatnet og Askevatnet. Den ligger i et ubebygde område. Gjennom teigen går en skogsbilvei som går nordover og fører ut på fylkesveien like før Sæterstølen. Det er ikke bebygde eiendommer i nærheten. Teigen grenser både til Salbuvatnet og Askevatnet. Eiendommen består av to teiger, den andre teigen ligger ved Finamyren.

Området er avsatt til LNF område i kommuneplanen, retten kan ikke se at det er påregnelig med noen utbygging av arealet i fremtiden.

Det er grunnlag for bruksverdiestatning basert på de begrensinger klausuleringsbestemmelsene medfører for skogsdriften. Den skogsakkyndige har foreslått at erstatningen settes til kr 5 042,-. Det har ikke vært merknader til dette beløpet. Retten fastsetter erstatningen i samsvar med forslaget til den skogsakkyndige.

Retten kan ikke se at det klausuleringsbestemmelsene medfører noe økonomisk tap i forbindelse med jakt og/eller fiske.

Erstatning: kr 5 042,-.

Takst nr 46: Eiendom og eier: Gnr 1 bnr. 46
Henrik Tellevik, Finamyrvengen 16, 5307 Ask

Prosessfullmektig: Ingen

Opplysninger om eiendommen: Skogteig, eiendommens areal; 146 680,4 m²

			Etter ny grenselinje
Inngrep:	Klausulert areal sone 1:	26 055,9 m ²	25 875 m ²
	Klausulert areal sone 2:	89 856,9 m ²	89 856,9m ²
	Klausulert areal totalt:	115 912,8m ²	115 732,8m ²
	Areal, 50 m buffer mot vann:	22 290,8 m ²	
Spesielle forhold:	Tre teiger Utløsningsområde for snøskred		
Skog sone 1:	Gran: 4/200/800, Furu 10/60/600, Løv; 2/30/60		
Skog sone 2:	Gran: 15/80/1200, Furu 40/24/960, Løv 10/12/120		
Planstatus:	Klausulert areal, Kommuneplan; LNRF, hensynssone H 110_5/6		

Rettens vurdering

Eiendommen er en skogsteig mellom Salbuvatnet og Askevatnet. Den ligger i et ubebygde område, gjennom teigen går en skogsbilvei som går nordover og fører ut på fylkesveien like før Sæterstølen. Like nord for teigen ligger et regulert boligområde ved Sæterstølen, øst for teigen på andre siden av Fylkesveien ligger et regulert boligområde "Signalen". Teigen grenser til Salbuvatnet og ned til en bratt skrent/stup ved Askevatnet.

Eiendommen består av flere teiger, en av de andre teigene ligger ved Finamyren. Dette takstnummer gjelder kun skogsteigen ved Salbuvatnet.

Området er avsatt til LNF område i kommuneplanen. Retten kan ikke se at det er påregnelig med noen utbygging av arealet i fremtiden.

Det er grunnlag for bruksverdierstatning basert på de begrensninger klausuleringsbestemmelsene medfører for skogsdriften. Den skogsakkyndige har foreslått at erstatningen settes til kr 3 740,-. Det har ikke vært merknader til dette beløpet, retten fastsetter erstatningen i samsvar med forslaget til den skogsakkyndige. Retten kan ikke se at klausuleringsbestemmelsene medfører noe økonomisk tap i forbindelse med jakt og/eller fiske.

Erstatning: kr. 3 740,-.

Takst nr 47:	Eiendom og eier: Gnr 1 bnr. 10 Hildun Karin Higrav, Askvegen 603, 5307 Asj Tordis Helen Jørgensen, Askvegen 604, 5307 Ask Svein Johnny Naustdal, Askvegen 642, 5307 Ask
Prosessfullmektig:	Advokat Pål Heldal
Opplysninger om eiendommen:	Skogteig, eiendommens areal; 56 168,9 m ²
Inngrep:	Klausulert areal: 25 273,2 m ² , areal berørt av 50 meter buffer mot vann; 16 187,9 m ² , klausuleringssone 2.
Spesielle forhold:	Tre teiger
Skog:	Gran: 15/80/1200, Furu 6/24/144, Løv; 4/12/48, Kant: 3
Planstatus:	Klausulert areal, Kommuneplan; LNRF, hensynssone H 110_6
Erstatningskrav:	Erstatning for reduksjon av omsetningsverdien ved restriksjoner på fremtidig utnytting og drift. Tap av bruksverdien dersom denne overstiger omsetningsverdien

Rettens vurdering

Eiendommen som berøres av klausuleringsbestemmelsene er en skogsteig som ligger på østsiden av Salbuvatnet. Teigen grenser til Salbuvatnet. Eiendommen har også en parsell utenfor nedbørsfeltet, som ligger enda lengre øst, ned mot sjøen.

Parsellen langs Salbuvatnet, som berøres av klausuleringsbestemmelsene, grenser til et ubebygde område som går østover til Fylkesveien. Dette arealet er i kommuneplanen markert som utbyggingsområde etter innspill fra grunneier i forbindelse med rullering av kommuneplanen.

Grensen for byggeområde er sammenfallende med grensen for nedbørsfeltet. Det er anført at dersom det ikke hadde vært for nedbørsfeltet ville en større del av eiendommen blitt avsatt til beboelse, helt ned til 30 meters til Salbuvatnet, jf. den generelle byggegrensen til vassdrag i kommuneplanen.

Skogsteigen ligger i sone 2 hvor utbygging tillates. Klausuleringsbestemmelsene er ikke til hinder for en evt. fremtidig utbygging. Begrensningene i 50 meters beltet gjelder primært landbruk jakt, m v og ikke søknadspårlig tiltak etter plan- og bygningsloven. De generelle begrensninger i kommuneplanen vil uansett gjelde.

Retten kan ikke se at det er klausuleringsbestemmelsene som setter begrensninger for at et større areal ned mot Salbuvatnet kan tillates utbygget da eiendommen ligger i sone 1. Det er derfor ikke grunnlag for erstatning. Klausuleringsbestemmelsen er heller ikke til hinder for utbygging dersom drenering skjer ut av nedbørsfeltet.

På denne bakgrunn kan retten ikke se at det er grunnlag for erstatning.

Erstatning: kr. 0,-

Takst nr 48:	Eiendom og eier: Gnr 1 bnr. 9 Åse Bjerke, Askvegen 640, 5307 Ask
Prosessfullmektig:	Advokat Endre Grande
Opplysninger om eiendommen:	Gårdsbruk, ikke i drift, eiendommens areal; 44 075,7 m ²
Inngrep:	Klausulert areal: 23 329,3 m ² . Areal berørt av 50 meter buffer mot vann; 15 209,1, Klausuleringszone 2
Spesielle forhold:	To teiger
Skog:	Gran: 5/80/400, Furu 13/24/312, Løv; 3/12/36, Kant: F/L3
Planstatus:	Klausulert areal, Kommuneplan; LNRF, hensynszone H 110_6
Erstatningskrav:	Erstatning for redusert omsetningsverdi på eiendommen som følge av de restriksjoner eiendommen pålegges mht bruk, drift og framtidig utvikling pga klausuleringsbestemmelsene for nedslagsfeltet
	Avsavnrente

Retten vurdering:

Eiendommen er et nedlagt gårdsbruk som ligger mellom Salbuvatnet og sjøen. Areal som klausuleres ligger mellom fylkesveien og Salbuvatnet i sone 2 hvor klausuleringsbestemmelsene ikke er til hinder for utbygging.

Mellom fylkesveien og Salbuvatnet er det et byggefelt på 8-10 eneboliger som er fradelt denne eiendommen.

Eier opplyser at det er gitt avslag på fradeling av ytterligere tomter mellom eksisterende byggefelt og Salbuvatnet, området ligger i LNF område. Retten har ikke fått noen dokumentasjon på et slikt vedtak. Det er imidlertid dokumentert et vedtak fra Utval for teknikk og miljø i kommunen hvor det ble gitt dispensasjon fra kommuneplanens arealdel og plan og bygningsloven § 1-8 hvor det ble gitt tillatelse til fradeling av ca. 3 dekar til boligtomt. Etter klage fra Fylkesmannen i Hordaland ble Fylkesmannen i Sogn og Fjordane oppnevnt som settefylkesmann i klagesak. I vedtak av 11.02.2014 ble kommunens vedtak omgjort. Klagesaken gjaldt imidlertid en fradeling innenfor 100 metersbeltet til sjø, saken har mindre relevans da den gjelder et areal utenfor nedbørsområdet.

Åse Bjerk har i brev av 19.10.2017 anført at klausuleringsbestemmelsene medfører at det for alltid vil gå tapt ca. 10 tomter på ca. en dekar. Det er anført at antatt salgsverdi pr. tomt er kr 300 000,-.

Da området ligger i tilknytning til eksisterende boligfelt kan det fremstå som påregnelig at det i fremtiden vil bli gitt dispensasjon fra LNF område. Uansett vil det gjelde et byggeforbudsbelte på 30 meter til Salbuvatnet. Eiendommen ligger i sone 2 hvor det ikke er et generelt byggeforbud, det vil da ikke være klausuleringsbestemmelsene som er til hinder for utbygging. På denne bakgrunn kan retten ikke se at det er grunnlag for erstatning for redusert utbyggingsverdi.

Den skogsakkyndige har fastsatt redusert bruksverdi for skogsdriften til kr 748,-, retten legger dette til grunn.

Erstatning: kr 748,-

Takst nr 49: Eiendom og eier: Gnr 1 bnr. 782
Hildun Karin Higrav, Askvegen 603, 5307 Asj
Svein Johnny Naustdal, Askvegen 642, 5307 Ask

Prosessfullmektig: Advokat Pål Haldal

Opplysninger om eiendommen: Ubebygget areal, eiendommens areal; 15 154,9 m²

Inngrep: Klausulert areal: 51 m², klausuleringssone 2

Planstatus: Klausulert areal, kommuneplan; LNRF, hensynssone H 110_6

Rettsens vurdering

Eiendommen er en ubebygget skogsteig beliggende langs fylkesveien mot Salbuvatnet.

Det er oppgitt at 51 kvm av eiendommen er berørt av klausuleringen til drikkevann. Dette er en stripe som går langs grensen for nedbørsfeltet. Eiendommen ligger i klausuleringssone 2 hvor utbygging er tillatt, det er ikke påvist driftsulemper for skogen. Etter rettsens vurdering er det ikke grunnlag for erstatning.

Erstatning: kr 0,-.

Takst nr 50: Eiendom og eier: Gnr 1 bnr. 216
Trude A Seim Krohnegården, Askvegen 680, 5307 Ask

Prosessfullmektig: Advokat Endre Grande

Opplysninger om eiendommen: Stor boligeiendom, gårdsbruk, hageanlegg, plen og frukttrær, tidligere veksthusdrift, eiendommens areal; 15 827,7 m²

Inngrep: Klausulert areal: 15 714,9 m², Areal berørt av 50 m buffer mot vann 12 889,2 m², klausuleringssone 2

Spesielle forhold: To teiger

Skog: Furu: 5/24/120, løv 5/12/60, Kant 1

Planstatus: Klausulert areal, Kommuneplan; LNRF, hensynssone H 110_6

Erstatningskrav: Erstatning for tapte utnyttingsmuligheter/tapt omsetningsverdi.

Rettens vurdering

Eiendommen brukes i dag som en boligeiendom som tidligere har vært benyttet som hagebruk med drivhus. Driftsbygningene lå nede ved Salbuvatnet, men er nå revet. Eiendommen ligger mellom fylkesveien og Salbuvatnet. Eiendommen har lang strandlinje langs Salbuvatnet. Fulldyrket arealer er oppgitt til ca. 4 dekar, overflatedyrket areal er oppgitt til ca. 0,5 dekar. Sør for eiendommen er det flere boliger, og det er en rekke boliger øst for eiendommen på andre siden av fylkesveien utenfor nedbørsfeltet.

Store deler av eiendommen har begrensninger for videre utbygging grunnet byggelinje langs vei. Videre vil det uansett være et generelt byggeforbud i 30 meters beltet langs Salbuvatnet, jfr. kommuneplanens bestemmelser. Grunneier har opplyst at hun ønsker å bygge et nytt hus foran eksisterende bolig. Byggelinje langs vei og et byggeforbudsbeltet i kommuneplanen på 30 meter medfører store begrensninger for utnyttelsen av eiendommen. Eiendommen ligger for øvrig i sone 2 hvor utbygging tillates.

Etter rettens vurdering kan det være mulig å bygge et hus foran eksisterende bolig dersom det gis dispensasjon fra LNF og byggelinje vei. Det vil etter rettens vurdering ikke være klausuleringen til drikkevann som er til hinder for utbygging av en bolig da eiendommen ligger i sone 2 hvor søknadspliktige tiltak er tillatt.

I 2000 ble det søkt om riving av drivhus samt oppføring av en hagehytte på et lite nes som går ut i Salbuvatnet. Riving av drivhus ble tillatt, men det ble gitt avslag på oppføring av hytte. Vedtaket ble opprettholdt etter klage til Fylkesmannen, jf. vedtak av 04.04.2001 under henvisning til at arealet i kommuneplanen var avsatt til LNF område.

Erstatning: kr. 0,-.

Takst nr 51: Eiendom og eier: Gnr 1 bnr. 682
Nina Iren Vikøren Rikstad, Askvegen 672, 5307 Ask

Prosessfullmektig: Advokat Endre Grande

Opplysninger om eiendommen: Boligeiendom, eiendommens areal; 1 702,6 m²

Inngrep: Klausulert areal: 1 702,6 m², areal berørt av 50 m buffer mot vann 1 587,5 m², klausuleringssone 2

Spesielle forhold: Byggegrense veg, støysone gul/rød

Planstatus: Klausulert areal, kommuneplan; LNRF, hensynssone H 110_6

Erstatningskrav: Erstatning for redusert omsetningsverdi

Rettsens vurdering

Boligeiendom som klausuleres i sin helhet. I tillegg til boligen er eiendommen bebyggt med garasje og terrasse. Foran huset er det en bratt skrent ned mot Salbuvatnet som ikke kan nyttes til noe.

Grunneier krever erstatning for tapt utbyggingsmulighet. Etter rettsens vurdering er det begrenset med påbyggingsmuligheter på eiendommen. Det er opplyst at det er godkjent en ekstra boenhet i underetasjen den 28.11.2001. Ut fra det som ble opplyst var det ikke aktuelt med ytterligere utbygging av eiendommen.

For øvrig setter den alminnelige byggegrense mot vannet på 30 meter og byggelinje mot vei på 15 meter begrensninger for eiendommen uavhengig av klausuleringsbestemmelsene.

Eiendommen ligger sone 2 hvor det ikke er forbud mot søknadspliktige tiltak.

Retten kan ikke se at klausuleringsbestemmelsene medfører noen begrensninger for eiendommen, det er på den bakgrunn ikke grunnlag for erstatning.

Erstatning: kr 0,-.

Takst nr 52: Eiendom og eier: Gnr 25 bnr. 5
Arild Tvedt, Askvegen 806, 5307 Ask

Prosessfullmektig: Advokat Pål Heldal

Opplysninger om eiendommen: Gårdsbruk, begrenset drift, restaurert driftsbygning, eiendommen areal; 37 685,4 m²

Inngrep: Klausulert areal: 37 674,4m², areal berørt av 50 m buffer mot vann 23 322,1 m², Klausuleringszone 1

Spesielle forhold: Utløsningsområde/utløpsområde snøskred

Planstatus: Klausulert areal, Kommuneplan; LNRF, hensynssone H 110_5

Skog: Furu; 60/16/960, Løv: 12/6/72, Kant: F/L4

Erstatningskrav: Erstatning for reduksjon av eiendommens omsetningsverdi som følge av byggeforbud.

Erstatning for tapt utbyggingsmulighet i nordøstre hjørne av østre teig.

Erstatning for bruksverdien for sko på vestre teig samt jordbruksulempen på østre teig.

Retten vurdering

Eiendommen er et gårdsbruk beliggende på Sæterstølen som i sin helhet ligger innenfor nedbørsfeltet. Store deler av eiendommen ligger også innenfor 50 meters beltet til Askevatnet med de begrensninger det medfører for landbruksdriften. 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 er det regulert et boligfelt som ikke er utbygget.

Deler av eiendommen ligger innenfor byggeforbudssonen på 30 meter etter kommuneplanen.

Etter retten vurdering er det 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.

En utbygging ligger frem i tid, det er nødvendig med regulering, infrastruktur må opparbeides, videre antas at det ikke er grunnlag for noen utbygging før fylkesveien utbedre. De er opplyst at realisering av de to regulerte områdene som ligger like i nærheten ikke er realisert grunnet krav om bygging av gang- og sykkelvei til Hop.

Retten setter erstatningen til kr 70,- pr kvm for dette arealet. For øvrig kan retten ikke se at det er påregnelig at eiendommen er fremtidig utbyggingsareal.

Videre fastsetter det en skogserstatning på kr 1 032,-, samt kr 37 500,- i jordbrukserstatning ved kapitalisering på 4 %. jf. vurderingen fra skog- og jordbrukssakkyndig. Retten kan ikke se at det er grunnlag for å redusere jord- og

skogbrukserstatningen selv om det for deler av arealet gis erstatning ut fra utbyggingsverdi.

Erstatning: kr. 290 532,-

Takst nr 53: Eiendom og eier: Gnr 25 bnr. 109
Helge Johan Johannessen v/ Morten Forthun
Askvegen 814, 5307 Ask

Prosessfullmektig: Advokat Pål Heldal

Opplysninger om eiendommen: Ubebygget nes i Askevatnet, eiendommens areal 2 226,6 m²

Inngrep: Klausulert areal: 2 226,6 m², areal berørt av 50 m buffer mot vann 2 226,6 m², klausuleringssone 1.

Spesielle forhold: Byggegrense vei

Planstatus: Klausulert areal, Kommuneplan; LNRF, hensynssone H 110_5

Erstatningskrav: Erstatning for eventuelt redusert bruksverdi

Rettens vurdering

Eiendommen er en ubygget parsell på Sæterstølen med strandlinje langs Askevatnet. Det er ikke opplyst når fradeling fant sted. Eiendommen ligger i LNF område.

Nesten hele eiendommen ligger innenfor 30 meters beltet til Askevatnet.

Etter rettens vurdering er det andre grunner enn klausuleringsbestemmelsene til Askevatnet som medfører at eiendommen ikke kan utbygges. Det er etter rettens vurdering ikke grunnlag for erstatning.

Erstatning: kr 0,-.

Takst nr 54:	Eiendom og eier: Gnr 25 bnr. 47 Gøril Walldal, Askvegen 812, 5307 Ask Steinar Ove Lexander, Askvegen 812, 5307 Ask
Prosessfullmektig:	Advokat Pål Heldal
Opplysninger om eiendommen:	Boligeiendom, eiendommens areal 3 403 m ²
Inngrep:	Klausulert areal: 3 403 m ² , areal berørt av 50 m buffer mot vann 2 787,5 m ² , klausuleringssone 1
Spesielle forhold:	Byggegrense vei Støysone gul
Planstatus:	Klausulert areal, Kommuneplan; LNRF, hensynssone H 110_5
Erstatningskrav:	Erstatning for redusert omsetningsverdi, verdidifferanseprinsippet

Rettens vurdering

Eiendommen er en boligeiendom i Sæterstølen, en mindre del av eiendommen grenser mot Askevatnet. Ned mot Askevatnet er det en bratt skrent. Eksisterende bolighus ligger dels innenfor byggelinje mot vei, deler av eiendommen ligger innenfor 30 meter til Askevatnet. Eiendommen ligger i LNF område.

Det er krevd erstatning som følge av verdidifferanseprinsippet, d.v.s. eiendommens verdi med og uten klausulering til drikkevann. Det er ikke krevd erstatning for tapt utbyggingsmulighet.

Det foreligger brev fra grunneier av 01.09.2016. Det er vist til at klausuleringsbestemmelsene opprinnelig var strengere, men revidert og mer lempeligere enn opprinnelig. Grunneier viser nå til at klausuleringsbestemmelsene synes være skjerpet igjen. Grunneier mener derfor at det er vanskelig å forholde seg til klausuleringsbestemmelsene når det gjelder fremtidige inngrep og ulemper. Det er vist til at klausuleringsbestemmelsene medfører en ytterligere redusert bruksverdi.

Retten forholder seg til de endelige klausuleringsbestemmelsene og vurderer hvilken virkning de har for eiendommen.

Etter rettens vurdering medfører ikke klausuleringsbestemmelsene noen begrensning i dagens bruk av eiendommen som har økonomisk betydning. Den del av tomten som det evt. kunne være aktuelt å bygge på ligger innenfor 30 meters beltet til vannet hvor det uansett er byggeforbud etter kommuneplanen. For øvrig setter ikke klausuleringsbestemmelsene noen begrensning i påbygg eller utvidelse av eksisterende hus så lenge det ikke etableres nye boenheter. Retten kan ikke se at det er grunnlag for erstatning for noen tapt utbyggingsmuligheter. Det er ikke grunnlag for erstatning.

Erstatning: kr 0,-.

Takst nr 55:	Eiendom og eier: Gnr 25 bnr. 134 Britt Torhill Fosse, Askvegen 809, 5307 Ask Per Ole Mathismoen, Askvegen 809, 5307 Ask
Prosessfullmektig:	Advokat Pål Heldal
Opplysninger om eiendommen:	Boligeiendom, eiendommens areal 1 644,7 m ²
Inngrep:	Klausulert areal: 590,6 m ² , klausuleringszone 1
Spesielle forhold:	Byggegrense vei Støysone gul
Planstatus:	Klausulert areal, Kommuneplan; LNRF, hensynssone H 110_5
Erstatningskrav:	Erstatning for redusert omsetningsverdi, verdidifferanseprinsippet

Retten vurdering

Eiendommen er en boligeiendom på nordsiden av fylkesveien, bare deler av eiendommen ligger innenfor nedbørsfeltet. Eiendommen er berørt av byggelinjen langs vei.

I den grad det er grunnlag for evt. utbygging av eiendommen vurderer retten det slik at klausuleringsbestemmelsene ikke er til hinder for en utbygging av eiendommen dersom drenering av eiendommen skjer ut av nedbørsfeltet.

Kommunen har under saken presisert skjønnsforutsetningene, jf. pkt. 4 hvor følgende nå fremgår:

"For eiendommer beliggende i ytterkant av eller som bare delvis ligger innenfor nedslagsfeltet, kan det tillates tiltak som ellers vil være i strid med klausuleringsbestemmelsene, dersom det er dokumentert at eiendommen blir drenert ut av nedslagsfeltet og det således etter vannverkseiers vurdering ikke medfører fare for forurensning."

På denne bakgrunn er det etter rettens vurdering ikke grunnlag for erstatning.

Erstatning: kr 0,-.

Takst nr 56:	Eiendom og eier: Gnr 25 bnr. 1 Magne Sæterstøl, Askvegen 835, 5307 Ask
Prosessfullmektig:	Advokat Pål Haldal
Opplysninger om eiendommen:	Skogteig, eiendommens areal 165 011,7 m ²
Inngrep:	Klausulert areal: 8 452,1 m ² , klausuleringszone 1
Spesielle forhold:	Tre teiger Støysone gul
Skog:	Furu 60/7/420
Planstatus:	Klausulert areal, Kommuneplan; LNRF, hensynssone H 110_5
Erstatningskrav:	Erstatning for reduksjon av bruksverdien

Rettens vurdering

Eiendommen er en landbrukseiendom som strekker seg fra nordsiden av fylkesveien på Sæterstølen og mot sjøen i nord. Ca. 8,4 dekar av eiendommen ligger innenfor nedbørsfeltet, dette er en skogteig.

Området er i kommuneplanen avsatt som LNF. Etter rettens vurdering er det kun aktuelt med erstatning for redusert bruksverdi basert på skogsdrift. Dersom eiendommen skal

bygges ut er det mest naturlig at det skjer som en del av en større utbygging av areal som ligger utenfor nedbørsfelt, de deler av eiendommen som ligger innenfor nedbørsfeltet kan da evt. dreneres ut av nedbørsfeltet.

Det er grunnlag for erstatning for ulemper knyttet til skogsdriften, den skogsakkyndige har foreslått en erstatning på kr 420,-.

Erstatning kr 420,-.

Takst nr 57: Eiendom og eier: Gnr 25 bnr. 105
Helge Johan Johannesen v/ Morten Forthun
Askvegen 814, 5307 Ask

Prosessfullmektig: Advokat Pål Heldal

Opplysninger om eiendommen: Ubebygget areal, eiendommens areal 928,5 m²

Inngrep: Klausulert areal: 928,5 m², areal berørt av 50 meter buffer mot vann: 240,4 m², klausuleringssone 1

Spesielle forhold: Byggegrense veg
Støysone gul

Planstatus: Klausulert areal, Kommuneplan; LNRF, hensynssone H 110_5

Erstatningskrav: Erstatning for tapt byggetomt

Rettens vurdering

Eiendommen er en ubebygget teig på litt under en dekar beliggende på Sæterstøl langs fylkesvei 563. Eiendommen ligger i LNF område og grenser til boligeiendommer både i øst og mot sør.

Hele eiendommen ligger innenfor nedbørsfeltet, deler av eiendommen ligger innen 50 meter fra Askevatnet. Ingen deler av eiendommen ligger innenfor 30 meters beltet til Askevatnet.

Tomten ligger innenfor byggelinjen mot vei som er 30 meter. Det er flere hus langs fylkesveien, men retten kan ikke se at øvrige hus ligger så nært veien som tilfellet ville vært om denne eiendommen ble utbygget. En utbygging krever dispensasjon fra både LNF område i Fylkesveien, og byggelinje langs vei.

Kommunen har opplyst at det kan være aktuelt med midlertidig byggeforbud for eiendommen under henvisning til at en utbygging av eiendommen kan komme i konflikt med en utvidelse av fylkesveien. Retten kan ikke se at det er grunnlag for å legge vekt på dette da eiendommen av andre grunner ikke er påregnelig utbyggingsgrunn.

På denne bakgrunn kan retten ikke se at det er grunnlag for erstatning.

Erstatning: kr 0,-.

Takst nr 58:	Eiendom og eier: Gnr 25 bnr. 129 Olav Johan Kongshaug, Askvegen 532, 5307 Ask
Prosessfullmektig:	Advokat Pål Heldal
Opplysninger om eiendommen:	Ubebygget tomt, eiendommens areal 23 616,6 m ²
Inngrep:	Klausulert areal: 23 616,6 m ² , areal berørt av 50 meter buffer mot vann: 14 123,6 m ² , klausuleringssone 1
Spesielle forhold:	Utløsningsområde/utløpsområde snøskred og steinskred
Planstatus:	Klausulert areal, Kommuneplan; LNRF, hensynssone H 110_5
Erstatningskrav:	Erstatning for redusert omsetningsverdi som følge av byggeforbud Erstatning for bruksverdien dersom denne overstiger omsetningsverdien

Rettens vurdering

Eiendommen er en skogsteig beliggende langs Askevatnet like sør for Sæterstølen. Store deler av arealet er svært brattlendt ned mot Askevatnet. De bratte partiene ned mot Askevatnet er beskrevet som utløsnings/utløpsområde for skog-steinskred. Teigen er en del

av et lengre sammenhengende skogsområde som går sørover langs østsiden av Askevatnet. Like nord for eiendommen er det regulert et tomtefelt utenfor nedbørsfeltet. Område er skogkledd, men deler av området er myrlendt.

Området er i kommuneplanen avsatt til LNF, retten kan ikke se at det er påregnelig at området kan bygges ut og det er etter rettens vurdering ikke grunnlag for erstatning for utbyggingsverdien.

Retten har ikke fått opplyst at den skogsakkyndige har vurdert dette arealet. Arealet er skogkledd, retten fastsetter driftsulempene for skogsdriften skjønnsmessig til kr. 500,-.

Erstatning: kr 500,-.

Takst nr 59:	Eiendom og eier: Gnr. 25 bnr. 78 Helge Johan Johannesen v/ Morten Forthun Askvegen 814, 5307 Ask
Prosessfullmektig:	Advokat Pål Heldal
Opplysninger om eiendommen:	Eiendommens areal 892,7 m ²
Inngrep:	Klausulert areal: 892,7 m ² , areal berørt av 50 meter buffer mot vann: 892,7 m ² , klausuleringssone 1
Spesielle forhold:	Byggegrense veg Støysone gul
Planstatus:	Klausulert areal, Kommuneplan; LNRF, hensynssone H 110_5
Erstatningskrav:	Erstatning for tapt byggetomt sammen med bnr. 79

Retten vurdering

Eiendommen ligger på sørsiden av fylkesveien på Sæterstølen.

Eiendommen er tidligere bebygd med en hytte som er falt ned. Det er anført at eiendommen er egnet som boligomt sammen med gnr. 25 bnr. 79 (takst 60) som har samme eier.

Det er nødvendig med dispensasjon fra byggelinje langs vei, fra kommuneplanen hvor arealet er avsatt som LNF område samt fra 30 meter byggelinje langs vei. Mesteparten av arealet er også innenfor byggegrensen på 30 meter til Askevatnet.

Dersom utbygging skal finne sted er det nødvendig med flere dispensasjoner, det antas at det ville vært aktuelt med dispensasjon fra LNF område da eiendommen ligger i et område som for øvrig består av boliger. Men retten kan ikke se at det er grunnlag for dispensasjon fra byggelinje langs vei og byggegrensen mot Askevatnet, eiendommen er berørt av begge grensene. Det kan i denne sammenheng ikke ha betydning at tidligere har stått en hytte på eiendommen. Det er ikke klausuleringsbestemmelsene som er til hinder for utbygging av denne eiendommen.

Erstatning kr 0,-.

Takst nr 60:	Eiendom og eier: Gnr 25 bnr. 79 Helge Johan Johannesen v/ Morten Forthun Askvegen 814, 5307 Ask
Prosessfullmektig:	Ingen
Opplysninger om eiendommen:	Eiendommens areal 452 m ²
Inngrep:	Klausulert areal: 452 m ² , areal berørt av 50 meter buffer mot vann: 452 m ² , klausuleringsone 1
Planstatus:	Klausulert areal, kommuneplan; LNRF, hensynssone H 110_5
Erstatningskrav:	Erstatning for byggetomt sammen med bnr 78.

Rettsens vurdering

Retten viser til vurderingen under takst 59, det er ikke grunnlag for noen annen vurdering av takst 60. På denne bakgrunn er det ikke grunnlag for erstatning.

Erstatning: kr. 0,-.

Takst nr 61: Eiendom og eier: Gnr 25 bnr. 90
Helge Aasebø, Bendixenvei 3, 5063 Bergen
Turid Johanne Bull Dalby, Hjorteveien 2, 3160 Stokke

Prosessfullmektig: Advokat Pål Haldal

Opplysninger om eiendommen: Eiendommens areal 416,9 m²

Inngrep: Klausulert areal: 416,9 m², areal berørt av 50 meter buffer mot vann: 393,9 m², klausuleringssone 1

Spesielle forhold: Byggegrense veg
Støysone gul

Planstatus: Klausulert areal, kommuneplan; LNRF, hensynssone H 110_5

Erstatningskrav: Tapt utbyggingsmulighet

Rettsens vurdering

Eiendommen er en ubebygget parsell beliggende langs fylkesveien på Sæterstøl. Parsellen ligger innenfor byggelinjen for vei, etter rettsens vurdering ligger parsellen helt i grensen til 30 meters beltet til Askevatn.

Retten vurderer eiendommen på samme måte som takst 57, 59 og 60. Det er ikke grunnlag for erstatning.

Erstatning: kr 0,-.

Takst nr 62: Eiendom og eier: Gnr 25 bnr. 104
Helge Johan Johannesen v/ Morten Forthun
Askvegen 814, 5307 Ask

Prosessfullmektig: Advokat Pål Haldal

Opplysninger om eiendommen: Eiendommens areal 1 555,1 m²

Inngrep:	Klausulert areal: 1 555,1 m ² , areal berørt av 50 meter buffer mot vann: 1 555,1 m ² , klausuleringssone 1
Spesielle forhold:	Byggegrense veg Støysone gul
Planstatus:	Klausulert areal, Kommuneplan; LNRF, hensynssone H 110_5
Erstatningskrav:	Erstatning for redusert omsetningsverdi grunnet forbud mot utbygging av ny bruksenhet

Rettens vurdering

Eiendommen er en boligeiendom på Sæterstølen. Det er oppført en enebolig på eiendommen, samt garasje og flere uthus.

Eiendommen ligger dels innenfor byggelinjen langs vei og dels innenfor 30 meters beltet til Askevatn.

Klausuleringsbestemmelsene medfører ingen begrensning i eksisterende bruk. Grunneier har anført at det kreves erstatning for tap av ytterligere boenhet. Det er ingen opplysninger om tomten gir muligheter for en ytterligere boenhet eller om det foreligger noen planer om ytterligere boenheter. Uansett medfører ikke klausuleringen noe forbud mot tilbygg, hybler m.v som ikke medfører nye boenheter.

Retten kan ikke se at det er grunnlag for erstatning.

Erstatning: kr 0,-.

Takst nr 63: Eiendom og eier: Gnr 25 bnr. 10
Helge Aasebø, Bendixenvei 3, 5063 Bergen
Turid Johanne Bull Dalby, Hjorteveien 2, 3160 Stokke

Prosessfullmektig: Advokat Pål Heldal

Opplysninger om eiendommen: Eiendommens areal 2 545,1 m²

Inngrep:	Klausulert areal: 2 493,8 m ² , areal berørt av 50 meter buffer mot vann: 185,6 m ² , klausuleringssone 1
Spesielle forhold:	To teiger Gul støysone
Planstatus:	Klausulert areal, Kommuneplan; LNRF, hensynssone H 110_5
Erstatningskrav:	Erstatning for tapt byggetomt

Rettsens vurdering

Eiendommen er en ubebygget parsell beliggende på nordsiden langs fylkesvei 563 på Sæterstølen.

Eiendommen ligger i LNF område, nesten hele tomten er innenfor byggelinjen for fylkesveien. Eiendommen ligger i grensen til nedbørsfeltet og dersom drenering skjer ut av nedbørsfeltet er det ikke klausuleringsbestemmelsene som er til hinder for utbygging.

Eiendommen ligger i samme område som takst 57, 59, 60 og 61. Det er ikke grunnlag for noen annen vurdering, retten legger til grunn at det ikke er grunnlag for erstatning.

Erstatning: kr. 0,-.

Takst nr 64:	Eiendom og eier: Gnr 25 bnr. 2 Rita Evelyn Bertelsen, Askvegen 821, 5307 Ask
Prosessfullmektig:	ingen
Opplysninger om eiendommen:	Gårdsbruk, ikke i drift, eldre våningshus og driftsbygning, eiendommens areal 123 175,4 m ²
Inngrep:	Klausulert areal: 84 826,8 m ² , areal berørt av 50 meter buffer mot vann: 32 039,2 m ² , klausuleringssone 1
Spesielle forhold:	Ni teiger Byggegrense vei Støysone gul
Planstatus:	Klausulert areal, Kommuneplan; LNRF, hensynssone H 110_5

Skog: Furu 24/45/1080, Løv 12/15/180, Kant F/10

Rettens vurdering

Eiendommen er et gårdsbruk beliggende vest for Sæterstølen mot Hanevik. Eiendommen består av flere teiger. Eiendommen grenser til sjø i nord/øst mot Herdlefjorden samt mot Askevatnet i sør. Bare deler av gårdsbruket ligger innenfor nedbørsfeltet. Gårdsbruket er ikke i drift. Ut fra de opplysninger som foreligger er det ikke innmark på bruket. Innmarksbeite er på 2,25 dekar, for øvrig består eiendommen av skog.

Det som har vært av innmark på bruket samt bygninger ligger utenfor nedbørsområdet. Gårdsbruket har en parsell i Sæterstølen hvor det foreligger festekontrakt med Ask Roklubb, her er det oppført et klubbhus. Kommunen og grunneier har inngått en minnelig avtale hvor den festede grunnen er innløst. Dette arealet faller utenfor skjønnsaken.

Det er opplyst at driftsbygningen er forfallen, planen er drift med noen sauer.

Eiendommen ligger i LNF område, og ligger i et sammenhengende område med lite bebyggelse mellom Sæterstølen og gårdsbrukene på Hanevik. Retten kan ikke se at det er påregnelig at området bygges ut.

Det er i all hovedsak skogsområdene som omfattes av klausuleringen til nedbørsfeltet. Deler av skogsområde er myrlendt. Den skogssakkyndige har foreslått en erstatning på kr. 1 260,-. Retten fastsetter skogserstatningen i samsvar med det som den skogssakkyndige sin vurdering.

Videre foreligger det uttalelse fra jordbrukssakkyndig Moberg som fastsetter ulempene ved jordbruket til kr. 15 000,- på kr 1 500,- pr år. Det er lagt til grunn en kapitaliseringsrente på 10 %. Det fremgår av merknadene ovenfor at kapitaliseringsrenten skal være 4 %. Jordbrukserstatningen blir da kr. 37 500,-.

Erstatning: kr. 38 760,-.

Takst nr 65: Eiendom og eier: Gnr. 23 bnr. 10
Rasmus Hanevik, Stien 19, 5307 Ask

Prosessfullmektig: Advokat Endre Grande

Opplysninger om

eiendommen:	Gårdsbruk, ikke i drift, eiendommens areal 323 394,8 m ²	
Inngrep:	Klausulert areal sone 1:	47 699,2 m ² .
	Klausulert areal sone 1:	203 111,3 m ² .
	Klausulert areal total:	250 810,5 m ² .
	Areal berørt av 50 meter buffer mot vann:	74 440,9 m ²
Spesielle forhold:	19 teiger	
Planstatus:	Klausulert areal, Kommuneplan; L NRF, hensynssone H 110_4/5/7	
Skog sone 1:	Gran 200/5/1000, Furu 60/80/4800, Kant F4	
Skog sone 2:	Gran 80/20/1600, furu 24/75/1800, Løv 12/5/60	
Erstatningskrav:	Erstatning for verdireduksjon og tapte framtidige utviklingsmuligheter	
	Erstatning for flytting av naust	

Rettens vurdering

Eiendommen er et gårdsbruk, 4,3 dekar er fulldyrket, 5,9 dekar innmarksbeite, resten skog og jorddekt fastmark. Innmarken og bebyggelsen på gårdsbruket ligger på Hanevik, ut fra de kart som er fremlagt ligger innmarken og bebyggelsen på bruket utenfor nedbørsfeltet. Retten legger dette til grunn.

Klausuleringen til nedbørsfeltet berører to utmarksteiger. Den ene teigen ligger på østsiden av Åsebøvatnet hvor det er lang strandlinje til vannet. Nesten hele teigen ligger i sone 2, en mindre del ligger i sone 1. Den andre teigen ligger dels i sone 1 (ca ¼) og dels i sone 2. Teigen har strandlinje til Askevatnet. Den del av teigen som ligger ned til Askevatnet i sone 1 er innenfor 30 meters beltet til vannet, jf. det generelle byggeforbudet i kommuneplanen. Tilsvarende gjelder for store deler av teigen mot Åsebøvatnet. På begge teigene er det vassdrag/myrområder utenom strandlinjen til de to vannene. Jordbrukssakkyndig har ikke foreslått erstatning for jordbruksulemper. Retten kan heller ikke se at jordbruket på eiendommen påføres ulemper som gir grunnlag for erstatning.

Parsellene som berøres ligger i LNF område. Da parsellene i all hovedsak ligger i sone 2 er hindrer ikke klausuleringen noen utvikling til byggeformål. Den del som ligger i sone 1 kan ikke benyttes til bebyggelse av andre grunner enn klausulering til drikkevann.

Skogssakkyndig har foreslått erstatning på kr 9 260,- som gjelder økonomiske ulemper ved skogsdriften. Det er ikke kommet merknader til beløpet.

Det er videre krevd erstatning for naust dersom vannet demmes opp til kote 12,15. Det vises til de generelle merknader tidligere om reguleringsretten. Etter rettens vurdering vil det bare ved helt sjeldne anledninger være aktuelt at Askevatnet når en kote på 12,15. Dersom så er tilfelle er naustet bygget slik at det ikke vil ha noen økonomisk betydning da det er bygget med steinvegger, vannet vil bare i helt begrenset grad gå inn i selve naustet.

Erstatning: kr 9 260,-.

Takst nr 66:	Eiendom og eier: Gnr 23 bnr. 1 Anne Brit Hanevik, Haneviksvegen 85, 5307 Ask
Prosessfullmektig:	Advokat Endre Grande
Opplysninger om eiendommen:	Gårdsbruk i drift, bærproduksjon, vedproduksjon, og sau, eiendommens areal 645 808 m ²
Inngrep:	Klausulert areal sone 1: 367 977,6 m ² Klausulert areal sone 2: 244 203,7 m ² Klausulert areal total: 612 181,3 m ² Areal berørt av 50 meter buffer mot vann: 194 123,5 m ²
Spesielle forhold:	21 teiger Byggegrense vei
Planstatus:	Klausulert areal, Kommuneplan; LNRF, hensynssone H 110_4/5/7
Skog sone 1:	Gran 200/45/9000, Furu 60/273/16380, Løv 30/20/600 Kant F20
Skog sone 2:	Gran 80/20/1600, furu 24/75/3000, Løv 12/10/120, Kant F 5
Erstatningskrav:	Erstatning i samsvar med den sakkyndige sin vurdering Erstatning for flytting av nøst

Rettens vurdering

Eiendommen er et gårdsbruk i drift, inntektskildene er i hovedsak sauehold, bringebærproduksjon, produksjon og salg av ved. Bruket har ca. 20 vinterforede sauer. Det

er opplyst at omsetningen er på ca. kr 300 000,-. Eieren leier også jord fra nabobruk og har planer for videre utvikling av fortsatt jordbruksdrift på eiendommen.

18,5 dekar er fulldyrket, 7,9 dekar er overflatedyrket og ca 30 dekar er innmarksbeite, resten av skogsarealet er i det alt vesentligste skogsareal hvorav 275 dekar er skog med særs høy bonitet.

Eiendommen ligger i LNF område, bortsett fra to mindre utmarksteiger som ligger mot sjøen ut mot Herdlefjorden klausuleres hele eiendommen. Innmarken med våningshus og driftsbygninger ligger i det alt vesentlige i sone 1 og grenser ned til Askevatn, denne parsellen går også over et høydedrag og grenser også til Åsebøvatnet.

Hanevikselva som går fra Åsebøvatnet og til Askevatnet går gjennom den teigen hvor innmarken ligger.

Videre klausuleres tre skogsteiger. En teig, som i det alt vesentlige ligger i sone 2, ned mot Båteviksvatnet, en skogsteig som grenser til Askevatnet og ligger i sone 1, samt den del av Hanevikholmen/Øyno som dette bruket eier. Holmen ligger i Askevatnet i sone 1.

Det foreligger flere sakkyndige vurderinger for denne eiendommen.

Skogsakkyndig Frønsdal har foreslått at ulempene for skogsdriften settes til kr 30 700,-. Det er ikke merknader til dette beløpet.

Den jordbrukssakkyndige har foreslått at ulemper for jordbruket ved begrensninger i bruk av plantevernmidler, gjødselsplan mv settes til kr 5 000,- pr år. Ved en kapitaliseringsrente på 4 % blir erstatningsbeløpet 125 000,-. Moberg har foreslått at kapitaliseringsrenten settes til 10 %, etter rettens vurdering må denne settes til 4 %. Det vises til de generelle merknadene. Moberg har for denne eiendommen også foreslått et tillegg på kr. 10 000,- for usikkerhet knyttet til evt. endring i håndheving av klausuleringsbestemmelsene.

Eiendommen har innmarksareal samt beiteareal helt ned til Askevatn, klausuleringsbestemmelsene har særlig betydning for denne eiendommen. Klausuleringsbestemmelsene pkt. 13-17 har slik ordlyd:

"Lagring og bruk av gjødsel, uteforing eller annen organisert samling av dyr, herunder beiting av dyr, tillates ikke uten etter godkjennelse fra vannverkseier.

Det er ikke tillatt å øke spredearealet."

Det er foretatt en presisering av pkt. 13-17 i justeringer av de alminnelige skjønnsforutsetninger pkt. 5. Presiseringene lempet noe på klausuleringsbestemmelsene om beiting og gjødsling. I hvilken grad det skal lempes på klausuleringsbestemmelsene

beror på en faglig forsvarlig og godkjent gjødslingsplan. Det er vannverkseier som skal foreta vurderingen. Vannverkseier har anledning til å sette opp gjerde og andre tiltak. Det er også bestemmelser om nytt skjønn dersom bruket påføres økonomisk tap.

I veiledningen fremgår at det i vurderingen av om dispensasjon skal gis legges vekt på plassering av råvannsinntak, muligheter for kontroll/avgrensning av beiteområde og antall dyr.

Jordbrukssakkyndig Moberg har i sin rapport videre angitt at bruket vil bli påført et økonomisk tap på kr. 86 000,- ved tapt produksjon, tapt besetning innenfor et belte på 50 meter fra vannet. Det er benyttet en kapitaliseringsrente på 5 %. Tilsvarende er det angitt et tap på kr 89 500,- som fortap/tapt produksjon ved restriksjoner på beiting av skogsareal. Ved alternativ omlegging til bringebærproduksjon har Moberg angitt et tap på kr 1 499 680,- pr. dekar for tapt produksjon av bringebærproduksjon i 50 meters beltet.

Grunneier har engasjert en sakkyndig som har vurdert dekningsbidrag ved bringebærproduksjon. Årlig dekningsbidrag for nytt areal pr. dekar bringebærproduksjon er kr 76 722,- pr. dekar ved to dekar, samlet for to dekar kr 153 445,-. Ved kapitalisering på 4 % blir kravet ca. 3,8 millioner. Ved tre dekar synker dekningsbidraget til kr 60 166,-, for tre dekar kr 180 499,-. Kapitalisert med 4 % rente ca. kr 4,5 millioner. Dekningsbidraget synker ved økt areal grunnet behov for økt innleie av arbeidskraft.

Når det gjelder bringebærproduksjon synes erstatningskravet primært basert på at denne produksjonen skjer innenfor 50 meters beltet ved vannet, det er her begrensningene er størst etter klausuleringsbestemmelsene. Eier har en tilpasningsplikt og kan etter rettens vurdering legge bringebærproduksjonen utenfor 50 meters beltet. Pkt. 13-17 som setter begrensning i bruk av plantevernmidler kan være en begrensning ved bærproduksjon, men det har for retten vært begrenset bevisførsel hvilken betydning begrensningen i bruken av plantevernmidler har på bringebærproduksjon. Klausuleringsbestemmelsene åpner opp for at det kan gis dispensasjon. Retten legger til grunn at det er grunnlag for fortsatt bringebærproduksjon utenfor 50 meters beltet, det må søkes om dispensasjon når det gjelder bruk av plantevernmidler.

Etter rettens vurdering er denne eiendommen, sammen med tre øvrige bruk på Hanevik i en særstilling når det gjelder landbrukseiendommene. Det som kjennetegner disse fire brukene er at eiendommene ligger nært Askevatnet, innmarken og det viktigste produksjonsarealet ligger i sone 1 med de begrensninger det medfører for tilpasning. Gårdsbrukene ligger også ikke langt fra inntaksledningen til drikkevannskilden, dette gir en større usikkerhet ved søknad om dispensasjoner fra klausuleringsbestemmelsene.

Takst 66 er en av få eiendommer med aktiv bruk og hvor det også er konkrete planer om utvidelse.

Etter rettens vurdering medfører de ulike klausuleringsbestemmelsene en redusert salgsverdi på eiendommen som overstiger redusert bruksverdi. Dette gjelder for takst 66 og tre andre landbrukseiendommer på Hanevik.

Grunneier har krav på den høyeste erstatning, enten det er salgsverdi eller bruksverdi. I hvilken grad salgsverdien er redusert på eiendommen må bli en skjønnsmessig vurdering. For denne eiendommen vil klausuleringsbestemmelsene virke negativt for markedsprisen. Differansevurderingen for eiendommens verdi med og uten klausuleringsbestemmelsene blir usikker og skjønnsmessig.

Etter en samlet vurdering vurderer retten det slik at redusert salgsverdi for dette bruket vil bli kr 450 000,- som erstatningen fastsettes til.

Det er videre krevd erstatning for naust dersom vannet demmes opp til kote 12,15. Det vises til de generelle merknader tidligere om reguleringsretten. Etter rettens vurdering vil det bare ved helt sjeldne anledninger være aktuelt at Askevatnet når en kote på 12,15. Dersom så er tilfelle er naustet bygget slik at det ikke vil ha noen økonomisk betydning da det er bygget med steinvegger, vannet vil bare i helt begrenset grad gå inn i selve naustet.

Erstatning: kr. 450 000,-.

Takst nr 67:	Eiendom og eier: Gnr 23 bnr. 45 Amund Gunvald Hanevik, Båstadlundveien 16, 1781 Halden
Prosessfullmektig:	Ingen
Opplysninger om eiendommen:	Eiendommens areal 808,4 m ²
Inngrep:	Klausulert areal: 715 m ² , areal berørt av 50 meter buffer mot vann: 93,5 m ² , klausuleringszone 1 og 2
Planstatus:	Klausulert areal, Kommuneplan; LNRF, hensynssone H 110_5/7
Erstatningskrav:	Erstatning for tomtens verdi som byggetomt, hele tomteverdien tapt Subsidiært: Erstatning i samsvar med generell påstand

Rettens vurdering

Eiendommen er en ubebygde parsell på Hanevik. Tomten ble i sin tid fradelte med det formål å bygge hus eller hytte. Det er ikke opplyst når tomten ble fradelte.

Eiendommen ligger i et LNF område med landbruksareal, noe lenger vest mot Åsebøvatnet er det imidlertid flere hytter. Eiendommen er ikke tilknyttet vei, vann og avløp, eiendommen ligger midt i beitearealet for takst 66. Eiendommen ligger både i sone 1 og 2. I sone 2 er det ikke et generelt byggeforbud.

Retten tolker presiseringen av skjønnsforutsetningene pkt. 4 slik at det også kan bygges i sone 1 dersom drenering kan skje til sone 2 hvor det ikke er noe generelt byggeforbud. Det vil da ikke være klausuleringsbestemmelsene som er til hinder for utbygging og det er ikke grunnlag for erstatning.

Erstatning: kr 0,-.

Takst nr 68:	Eiendom og eier: Gnr 23 bnr. 4 Stig Marton Bergset, Hanevik, 5307 Ask	
Prosessfullmektig:	Advokat Endre Grande	
Opplysninger om eiendommen:	Gårdsbruk hvor deler av eiendommen brukes til beite, totalareal 777 811,6 m ²	
Inngrep:	Klausulert areal sone 1:	388 345,4 m ² .
	Klausulert areal sone 2:	56 684,9 m ² .
	Klausulert areal total:	445 030,3 m ² .
	Areal berørt av 50 meter buffer mot vann:	111 521,4 m ²
Spesielle forhold:	21 teiger	
Planstatus:	Klausulert areal, Kommuneplan; LNRF, hensynssone H 110_4/5	
Skog sone 1:	Furu 60/246/14760, Løv 30/10/300 Kant F10	
Skog sone 2:	Gran 80/2/160, furu 24/48/1152, Kant A 2	

Erstatningskrav: Erstatning for verdireduksjon og tapte fremtidige utviklingsmuligheter
Subsidiært: Forslagene fra de sakkyndige Frønsdal og Moberg forhøyes

Retten vurdering

Eiendommen er et gårdsbruk, 2,4 dekar fulldyrket jord, 8,8 dekar overflatedyrket, og det øvrige areal i det alt vesentlig skog hvorav 272 dekar skog med særs høy bonitet.

Innmarken og bygningen ligger på nordsiden av Askevatnet i sone 1. Eiendommen har strandlinje langs Askevatnet. Videre er to skogsteiger som ligger på vestsiden av Askevatnet berørt, begge teigene ligger i sone 1 og har strandlinje langs Askevatn. I tillegg er en mindre teig ved Båtevikvatnet berørt, denne teigen ligger i sone 2.

Askøy kommune har på Bergset sin eiendom planlagt pumpestasjon/vannbehandlingsanlegg. Erverv av grunn til dette formål er ikke med i skjønnsaken.

Eier driver skogen, jorden er bortleid til nabo.

Skogsakkyndig Frønsdal har foreslått en erstatning for den ulempe klausuleringen har for skogen på kr. 16 372,-. Landbrukssakkyndig Moberg har lagt til grunn at den årlige kostnaden med å søke om dispensasjon er kr. 2 000,-. Det er lagt til grunn en kapitaliseringsrente på 10 %, i tillegg er det foreslått en erstatning på kr. 10 000,- for usikkerhet. Dersom kapitaliseringsrenten settes til 4 % blir erstatningen kr. 50 000,- med tillegg for evt. usikkerhet.

Eiendommen har en lang strandlinje langs Askevatnet, deler av innmarken ligger nært Askevatnet. Retten vurderer denne eiendommen på samme måte som takst 66, redusert salgsverdi er for denne eiendommen større enn tapet i bruksverdi. Det vises til de generelle merknadene innledningsvis samt til takst 66.

Retten vurderer det slik at klausuleringsbestemmelsene ikke berører eiendommen så sterkt som for takst 66.

Ut fra en skjønnsmessig vurdering fastsetter retten redusert salgsverdi til kr 200 000,-. Det er da ikke grunnlag for å fastsette erstatning for ulemper knyttet til landbruk- og skogsdriften.

Det er videre krevd erstatning for naust dersom vannet demmes opp til kote 12,15. Det vises til de generelle merknader tidligere om reguleringsretten. Etter rettens vurdering vil

det bare ved helt sjeldne anledninger være aktuelt at Askevatnet når en kote på 12,15. Dersom så er tilfelle er naustet bygget slik at det ikke vil ha noen økonomisk betydning da det er bygget med steinvegger, vannet vil bare i helt begrenset grad gå inn i selve naustet.

Erstatning: kr. 200 000,-

Takst nr 69: Eiendom og eier: Gnr 23 bnr. 3
Asbjørn Hanevik, Stien 7, 5307 Ask

Prosessfullmektig: Advokat Endre Grande

Opplysninger om eiendommen: Gårdsbruk ikke i drift, noe juletreproduksjon, eiendommens areal 414 811 m²

Inngrep: Klausulert areal sone 1: 37 903,3 m²,
Klausulert areal sone 2: 101 601,4 m²,
Klausulert areal total: 139 504,7 m²,
Areal berørt av 50 meter buffer mot vann: 20 831,1 m²

Spesielle forhold: 20 teiger
Byggegrense vei

Planstatus: Klausulert areal, Kommuneplan; LNRF, hensynssone H 110_5/7

Skog sone 1: Gran 200/30/6000, Furu 60/14/840, Løv 30/5/150 Kant F5

Skog sone 2: Gran 80/35/2800, furu 24/31/744 Kant F A5

Erstatningskrav: Erstatning for verdireduksjon og tapte utviklingsmuligheter
Erstatning for flytting av naust

Rettsens vurdering

Eiendommen er et gårdsbruk, 1,6 dekar er fulldyrket, 1,10 dekar er overflatedyrket, for øvrig skogsareal. Av skogsarealet er 39,20 dekar særs høy bonitet, og 47,7 dekar er uproduktiv skog. Ca 1/3 av gårdsbrukets areal klausuleres, når det gjelder areal som klausuleres et det alt vesentlige av arealet i sone 2.

Det er tre parseller som klausuleres, innmarken og bygningsmassen i sone 1, en mindre teig ved Askevatnet samt en større teig ved sørenden av Åsebøvatnet.

Det er fradelte to tomter fra bnr. 3, jfr. fradelingstillatelse 31.07.2014 og 21.01.2015. De to tomtene har takst 70 a og 70 b.

Bruket er ikke i drift i dag med unntak av noe juletreproduksjon. Det er ikke innmarksareal innenfor 50 meters grensen fra vann og vassdrag. Bruket har ikke driftsbygninger.

Jordbrukssakkyndig har foreslått en erstatning på kr 1 500,- pr år som er arbeid med å søke om dispensasjoner fra klausuleringsbestemmelsene når det gjelder plantevernmidler, evt. gjødselsplan. Ved en kapitaliseringsrente på 4 % blir kravet kr. 37 500,-.

Den skogssakkyndige har foreslått en erstatning på kr 10 534,-. Det er ikke merknader til erstatningen som er foreslått fra de sakkyndige utover at redusert salgsverdi på bruket er større enn redusert bruksverdi.

På den del av eiendommen som ligger utenfor nedbørsfeltet, mellom Åsebøvatnet og Heivatnet er det langs fylkesvei 562 i kommuneplanen avsatt et deponiområde for rene masser. Mot Åsebøvatnet er grensen i kommuneplanen for deponiområde sammenfallende med grensen for nedbørsfeltet. Hanevik har i den forbindelse anført at dersom det ikke hadde vært for klausuleringen til nedbørsfeltet så hadde det vært grunnlag for at deponiområdet hadde fått en utstrekning lenger nordover mot Åsebøvatnet. Denne teigen tilhørende gården ligger i sone 2 hvor det ikke er begrensninger når det gjelder søknadspålyttende tiltak.

Det er begrensninger når det gjelder næringsvirksomhet som medfører forurensende utslipp, jfr. klausuleringsbestemmelsene pkt. 13-9. Etter rettens vurdering vil et deponiområde for rene masser ikke være i strid med klausuleringsbestemmelsene for sone 2. Retten vurderer det slik at det er andre grunner en nedbørsfeltet som setter begrensninger, bl.a. er arealet avsatt til LNF i kommuneplanen, videre går det en skogsvei/turvei like nord for deponiområdet. Avstanden fra nedbørsfeltet til Åsebøvatnet er rundt 60 meter, det ville uansett vært en byggegrense på 30 meter, jf. den generelle bestemmelsen i kommuneplanen om byggegrense til vassdrag.

Retten vurderer denne eiendommen på samme måte som øvrige gårdsbruk på Hanevik, redusert salgsverdi er større enn erstatning for bruksverdien. Denne eiendommen er mindre berørt grunnet lengre avstand til Askevatnet. Retten fastsetter redusert salgsverdi til kr 100 000,-.

Det er videre krevd erstatning for naust dersom vannet demmes opp til kote 12,15. Det vises til de generelle merknader tidligere om reguleringsretten. Etter rettens vurdering vil

det bare ved helt sjeldne anledninger være aktuelt at Askevatnet når en kote på 12,15. Dersom så er tilfelle er naustet bygget slik at det ikke vil ha noen økonomisk betydning da det er bygget med steinvegger, vannet vil bare i helt begrenset grad gå inn i selve naustet.

Erstatning: kr. 100 000,-.

Takst nr 70:	Eiendom og eier: Gnr 23 bnr. 2 Willy Martin Hanevik, Stien 2, 5307 Ask	
Prosessfullmektig:	Advokat Endre Grande	
Opplysninger om eiendommen:	Gårdsbruk, ikke i drift, totalareal 569 648,6 m ²	
Inngrep:	Klausulert areal sone 1:	263 882,8 m ²
	Klausulert areal sone 2:	208 912,9 m ²
	Klausulert areal total:	472 795,7 m ²
	Areal berørt av 50 meter buffer mot vann:	153 259,6 m ²
Spesielle forhold:	21 teiger (se takst 70 a, b og c) Utløpsområde snøskred	
Planstatus:	Klausulert areal, Kommuneplan; LNRF, hensynssone H 110_5/7	
Skog sone 1:	Gran 200/50/10000, Furu 60/150/9000, Kant F20	
Skog sone 2:	Gran 80/15/1200, furu 24/180/4320, Løv 12/3/36, Kant F 5	
Erstatningskrav:	Erstatning for verdireduksjon og tapte framtidige utviklingsmuligheter Subsidiært: Erstatningsforslaget forhøyes	

Rettsens vurdering

Eiendommen er et gårdsbruk beliggende på Hanevik som ikke i drift. Innmarken slås med beitepusser/plentraktor. Eiendommen har 12,30 dekar fulldyrket areal, 6,9 dekar overflatedyrket, resten skogsareal, av skogarealet er 199,8 dekar skog med særs høy bonitet.

Innmarken og bygningsmassen på gården ligger både i sone 1 og 2. Videre er det klausulert en skogsteig i sone 1 mot Askevatnet, samt en skogsteig i østre del av Båteviksvatnet i sone 2. Denne teigen strekker seg ned til Askevatnet hvor deler av parsellen ligger i sone 1. Gårdsbruket er også eier av den sydligste delen av Haneviksholmen/Øyno i Askevatnet. Holmen er skogkledt, denne teigen ligger i sone 1. Gårdsbruket har også en stor skogsteig utenfor nedbørsfeltet, mot Hanevika ved Hjeltefjorden.

Grunneier har opplyst at klausuleringsbestemmelsene har medført avslag på søknad om oppføring av kårbolig på bruket. Kommunen har anført at søknaden ikke oppfylte vilkårene for kårbolig innenfor LNF område. Det vises i denne forbindelse til vedtak fra Askøy kommune av 17.09.2015, arkivsak 2015/4932-10. I saksfremstillingen fremgår at kommunen vurderer at LNF-formålet vil bli vesentlig tilsidesatt og at ulempene var større enn fordelene.

I sone 1 er det et generelt forbud mot søknadspliktige tiltak, i veiledningen fremgår følgende unntak som gjelder gårdsbruk:

"Oppføring /endring av nødvendig bolig/driftsbygning på gårdsbruk som ledd i gårdsbrukets normale drift.

Det skal være mulig å få gjøre nødvendige endringer på bebyggelsen på gårder i drift uten å komme i konflikt med restriksjonsbestemmelsene. Familienmedlemmer som ønsker å bosette seg på gården anses ikke å falle inn under dette unntaket, med mindre de skal delta i videre drift."

Etter rettens vurdering vil klausuleringsbestemmelsene ikke være til hinder for oppføring av en kårbolig i anledning et generasjonsskifte på gårdsbruket forutsatt tilknytning til driften av gårdsbruket. Retten kan på denne bakgrunn ikke se at det er årsakssammenheng mellom klausuleringsbestemmelsene og avslag på søknad om oppføring av ytterligere hus på gården.

Den skogsakkyndige har foreslått en erstatning på kr. 24 556,- for ulemper som klausuleringen medfører for skogen, den jordbrukssakkyndige har foreslått en erstatning å kr. 1 500,- pr. år for utgifter som gjelder søknader om dispensasjoner m v. Ved bruk av en kapitaliseringsrente på 4 % blir erstatningen kr 37 500,-.

Retten vurderer det slik at redusert salgsverdi for denne eiendommen er større enn erstatning for redusert bruksverdi. Eiendommen har strandlinje. Betydningen av klausuleringen kan sammenlignes med takst 69, men innmarksarealet som berøres og en større areal av utmarken klausuleres.

Retten fastsetter erstatningen skjønnsmessig til kr 125 000,-.

Erstatning: kr. 125 000,-

Takst nr 70a: Eiendom og eier: Gnr 23 bnr. 64
Asbjørn Hanevik, Stien 7, 5307 Ask

Prosessfullmektig: Advokat Endre Grande

Opplysninger om eiendommen: Tomt, totalareal 1 107,2m²

Inngrep: Klausulert areal sone 1: 259,7 m²

Planstatus: Klausulert areal, Kommuneplan; LNRF, hensynssone H 110_5

Erstatningskrav: Tapt utbyggingsmulighet

Rettens vurdering

Eiendommen er en fradelt parsell på gårdsbruket til Asbjørn Hanevik. Parsellen ligger i LNF-område, kort avstand fra tunet på gårdsbruket til Asbjørn Hanevik. Ca. 1/3 av tomten ligger utenfor nedbørsfeltet.

Det er ikke infrastruktur i tilknytning til parsellen.

Ved en utbygging av eiendommen vurderer retten det slik at drenering kan skje ut av nedbørsområdet, jf. de presiserte skjønnsforutsetninger pkt. 4. Det er da ikke klausuleringsbestemmelsene som er til hinder for at eiendommen kan bygges på. Det er etter rettens vurdering ikke grunnlag for erstatning.

Erstatning kr 0,-.

Takst nr 70b: Eiendom og eier: Gnr 23 bnr. 65
Asbjørn Hanevik, Stien 7, 5307 Ask

Prosessfullmektig: Advokat Endre Grande

Opplysninger om eiendommen: Tomt, totalareal 894,1m²

Inngrep: Klausulert areal sone 1: 894,1 m²

Planstatus: Klausulert areal, Kommuneplan; LNRF, hensynssone H 110_5

Erstatningskrav: Tapt utbyggingsmulighet

Rettens vurdering

Eiendommen er en fradelt parsell fra gårdsbruket tilhørende Asbjørn Hanevik. På parsellen stod det tidligere et hus som er brent ned. Eiendommen ligger i LNF område.

Etter klausuleringsbestemmelsene pkt. 13-16 kan det gjenoppbygges samme antall bruksenheter ved brann/naturskade. På denne bakgrunn legger retten til grunn at klausuleringsbestemmelsene ikke er til hinder for gjenoppbygging.

Erstatning kr 0,-.

Takst nr 70c: Eiendom og eier: Gnr 23 bnr. 13
Willy Martin Hanevik, Stien 2, 5307 Ask

Prosessfullmektig: Advokat Endre Grande

Opplysninger om eiendommen: Tomt, totalareal 1 343m²

Inngrep: Klausulert areal sone 2: 1 343 m²

Spesielle forhold: Se takst 70, 70a og 70 b

Planstatus: Klausulert areal, Kommuneplan; LNRF, hensynssone H 110_7

Erstatningskrav: Tapte utbyggingsmuligheter

Rettens vurdering

Eiendommen er en fradelt parsell fra gårdsbruket med samme eier og ligger på oppsiden av fylkesvei 563 i det nordøstre hjørne av Åsebøvatnet. Eiendommen har ikke strandlinje til Åsebøvatnet. Eiendommen ligger i et LNF område.

Det er ikke opplyst når eiendommen ble fradelt.

Parsellen ligger i sone 2 hvor det ikke er byggeforbud. Det er da ikke klausuleringsbestemmelsene som er til hinder for at eiendommen kan utbygges. Retten kan ikke se at de øvrige klausuleringsbestemmelsene setter noen begrensninger slik at det oppstår noe økonomisk tap.

Retten kan ikke se at det er grunnlag for erstatning.

Erstatning; kr. 0,-.

Takst nr 71:	Eiendom og eier: Gnr 23 bnr. 23 Torhild Aase Saier, Osterheide 5, DE-25872 Ostenfeld Deutschland
Prosessfullmektig:	Advokat Pål Haldal
Opplysninger om eiendommen:	Bolig, totalareal 1 412,6m ²
Inngrep:	Klausulert areal sone 2: 1 412,6 m ² , Areal berørt av 50 meter buffer mot vann 883,1 m ² .
Spesielle forhold:	Byggegrense vei
Planstatus:	Klausulert areal, Kommuneplan; LNRF, hensynssone H 110_7
Erstatningskrav:	Erstatning for mulig reduksjon av omsetningsverdien

Rettens vurdering

Eiendommen er en fritidseiendom som ligger langs fylkesveien ved det nord/østre hjørne av Åsebøvatnet.

Eiendommen ligger i sone 2 hvor det ikke er forbud mot søknadspliktige tiltak. Klausuleringsbestemmelsene vil da ikke være til hinder for videre utbygging eller bruksendring fra hytte til bolig. Øvrige klausuleringsbestemmelser setter heller ikke noen begrensning. Retten kan ikke se at det er grunnlag for erstatning.

Erstatning kr 0,-.

Takst nr 72: Eiendom og eier: Gnr 23 bnr. 47
Torhild Aase Saier, Osterheide 5, DE-25872 Ostenfeld
Deutschland

Prosessfullmektig: Advokat Pål Haldal

Opplysninger om eiendommen: Nøst, totalareal 64,7 m²

Inngrep: Klausulert areal sone 2: 64,7 m², Areal berørt av 50 meter buffer mot vann 59,8 m²

Spesielle forhold: Byggegrense vei

Planstatus: Klausulert areal, Kommuneplan; LNRF, hensynssone H 110_7

Retten vurdering

Eiendommen er et nøst beliggende ved Åsebøvatnet, samme eier som takst 71.

Grunneier har anført at det forutsettes at nøstet kan restaureres. Eiendommen ligger i sone 2 hvor det ikke er et generelt byggeforbud. Retten kan ikke se at klausuleringsbestemmelsene setter noen begrensning for evt. restaurering av nøstet.

Etter retten vurdering er det ikke grunnlag for erstatning.

Erstatning: kr 0,-.

Takst nr 73: Eiendom og eier: Gnr. 23 bnr. 15
Eivind Aasebø, Vardleitevegen 6, 5307 Ask

Prosessfullmektig:	Advokat Endre Grande
Opplysninger om eiendommen:	Tomt, totalareal 1 854,9 m ²
Inngrep:	Klausulert areal sone 2: 1 854,9 m ² , areal berørt av 50 meter buffer mot vann 1 827 m ²
Spesielle forhold:	Byggegrense vei
Planstatus:	Klausulert areal, Kommuneplan; LNRF, hensynssone H 110_7
Erstatningskrav:	Erstatning for verdireduksjon og tapte framtidige utviklingsmuligheter

Retten vurdering

Bebyggt eiendom med strandlinje i det nordøstre hjørne av Åsebøvatnet.

Store deler av eiendommen ligger også nærmere enn 30 meter fra Åsebøvatnet hvor det er generelt byggeforbudsbelte i kommuneplanen. For øvrig ligger eiendommen i LNF område samt i sone 2 hvor det ikke er et generelt byggeforbud etter klausuleringsbestemmelsene.

Retten kan ikke se at klausuleringsbestemmelsene medfører noe økonomisk tap for denne eiendommen, det er i tilfelle andre ting som medfører at eiendommen ikke har utbyggingspotensiale. Det er ikke grunnlag for erstatning.

Erstatning: kr 0,-.

Takst nr 74: Eiendom og eier: Gnr 23 bnr. 34
Willy Martin Hanevik, Stien 2, 5307 Ask

Prosessfullmektig: Advokat Endre Grande

Opplysninger om eiendommen: Tomt, totalareal 3 288,5m²

Inngrep:	Klausulert areal sone 2: 3 288,5 m ² , Areal berørt av 50 meter buffer mot vann 1 515m ²
Spesielle forhold:	To teiger Byggegrense vei
Planstatus:	Klausulert areal, Kommuneplan; LNRF, hensynssone H 110_7
Erstatningskrav:	Tapt utbyggingsmulighet

Rettsens vurdering

Fradelt ubebygde parsell beliggende på begge sider av Fylkesveien ved Åsebøvatnet. Eiendommen ligger i LNF område. På deler av parsellen er terrenget relativt bratt.

Parsellen har samme eier som gårdsbruket under takst 70. Da eiendommen ligger i sone 2 er det ikke noe generelt byggeforbud. Eiendommen fremstår som et tilleggsareal til gårdsbruket. Retten vurderer det slik at klausuleringsbestemmelsene ikke medfører noe økonomisk tap for eiendommen.

Erstatning: kr. 0,-

Takst nr 75:	Eiendom og eier: Gnr 24 bnr. 7 Frode Skage, Stien 32, 5307 Ask
Prosessfullmektig:	Advokat Endre Grande
Opplysninger om eiendommen:	Gårdsbruk, jorden leies ut til nabobruk, totalareal 283 504,6m ²
Inngrep:	Klausulert areal sone 2: 27 552,9 m ²
Spesielle forhold:	Fire teiger Byggegrense vei
Planstatus:	Klausulert areal, Kommuneplan; LNRF, hensynssone H 110_7
Skog:	Furu 24/5/120

Erstatningskrav: Erstatning for verdireduksjon og tapte framtidige utviklingsmuligheter

Rettens vurdering

Landbrukseiendom, tidligere sauedrift. Eiendommen leies nå ut til andre. Eiendommen ligger i sone 2. De deler av eiendommen som er innenfor nedbørsfeltet er innmarksarealet med våningshus, videre er en mindre del av en stor utmarksteig på eiendommen berørt.

Eiendommen ligger i LNF område, i forhold til klausuleringsbestemmelsene ligger eiendommen i sone 2 hvor det ikke er byggeforbud.

Klausuleringsbestemmelsene medfører begrensninger i jordbruksdriften.

Jordbrukssakkyndig Moberg har fastsatt en skjønnsmessig godtgjørelse for utgifter som klausuleringsbestemmelsene medfører, søknad som gjelder søknader om dispensasjoner, plantevernmidler, gjødselsplan m v. Utgiftene er stipulert til kr 1 500,-, pr år. Retten legger til grunn en kapitaliseringsrente på 4 %, jordbrukserstatningen blir da kr 37 500,-. Den skogssakkyndige foreslår en erstatning på kr. 120,-.

Erstatning: kr 37 620,-.

Takst nr 76: Eiendom og eier: Gnr 24 bnr. 8
Sigmund Helland, Stien 28, 5307 Ask

Prosessfullmektig: Advokat Endre Grande

Opplysninger om eiendommen: Gårdsbruk, ikke i drift, totalareal 204 581,5m²

Inngrep: Klausulert areal sone 2: 27 195 m², areal berørt av 50 meter buffer mot vann 6 427,9 m²

Spesielle forhold: Fem teiger
Utløsningsområde for snøskred

Planstatus: Klausulert areal, Kommuneplan; LNRF, hensynssone H 110_7

Skog: Løv 12/12/144

Erstatningskrav: Erstatning for verdireduksjon og tapte utviklingsmuligheter

Rettens vurdering

Gårdsbruk, tidligere drift har vært hagebruk; drivhus, jordbær og blomster. Denne virksomheten opphørte på 1980 tallet. Innmark med våningshus ligger innenfor nedbørsfeltet, denne del av eiendommen ligger på nordsiden av Åsebøvatnet hvor deler av eiendommen har strandlinje. Eiendommen har en større utmarksteig lengre nord som faller utenfor nedbørsfeltet.

Eier opplyser at de ønsker å fradele areal og har i den forbindelse kommet med innspill til kommuneplanen.

Eiendommen ligger i LNF område, i forhold til klausuleringsbestemmelsene ligger eiendommen i sone 2 hvor det ikke er byggeforbud. Retten kan ikke se at klausuleringsbestemmelsene er til hinder for å utvikle eiendommen, i tilfelle er det andre regler som setter begrensninger.

Klausuleringsbestemmelsene medfører begrensninger i jordbruksdriften.

Jordbrukssakkyndig Moberg har fastsatt en skjønnsmessig godtgjørelse for utgifter som klausuleringsbestemmelsene medfører, søknad som gjelder søknader om dispensasjoner, plantevernmidler, gjødselsplan m v. Utgiftene er stipulert til kr. 1 500,-, pr år. Retten legger til grunn en kapitaliseringsrente på 4 %, erstatningen for ulemper ved jordbruksdriften blir da kr. 37 500,-. Den skogbrukssakkyndige har foreslått erstatning på kr. 144,-.

Erstatning: kr. 37 644,-.

Takst nr 77: Eiendom og eier: Gnr 24 bnr. 10
Lars Monsen Tveit, Træna 10, 5307 Ask

Prosessfullmektig: Advokat Pål Haldal

Opplysninger om eiendommen: Gårdsbruk, ikke i drift, totalareal 73 600,3m²

Inngrep: Klausulert areal sone 2: 6 125,5 m², areal berørt av 50 meter buffer mot vann 267,3 m²

Spesielle forhold: Seks teiger
Byggegrense vei

Planstatus: Klausulert areal, Kommuneplan; L NRF, hensynssone H 110_7

Erstatningskrav: Erstatning for reduksjon av omsetningsverdien som følge av klausuleringen

Rettsens vurdering

Gårdsbruk som ikke er i drift. Innmark med våningshus ligger innenfor nedbørsfeltet, langs en kommunal vei mellom Åsebøvatnet og Lammetovatnet. Eiendommen har en større utmarksteig lengre nord som faller utenfor nedbørsfeltet. På eiendommen er det et bolighus som benyttes av eier.

Eier opplyser at det er ønskelig å fradele til tomter. Det er fradelt to tomter på eiendommen, men dette ligger lengre tilbake i tid, på 1950 tallet og rundt 1990.

Eiendommen ligger i LNF område, i forhold til klausuleringsbestemmelsene ligger eiendommen i sone 2 hvor det ikke er byggeforbud. Retten kan ikke se at klausuleringsbestemmelsene er til hinder for å utvikle eiendommen, i tilfelle er det andre regler som setter begrensninger.

Eiendommen har begrenset med innmark. Den jordbrukssakkyndige har ikke foreslått jordbrukserstatning. Jordbruksarealet har ikke vært i bruk på mange år, og har svært begrenset verdi som jordbruksareal. På denne bakgrunn kan retten ikke se at det er grunnlag for bruksverdiestatning som landbruksjord.

Erstatning: kr. 0,-

Takst nr 77a: Eiendom og eier: Gnr 24 bnr. 52
Jan Eirik Skjerve, Træna 5, 5307 Ask

Prosessfullmektig: Advokat Endre Grande

Opplysninger om eiendommen: totalareal 2 016,3m²

Inngrep: Klausulert areal sone 2: 2 013,4 m², areal berørt av 50 meter buffer mot vann 739 m²

Spesielle forhold: Byggegrense vei

Planstatus: Klausulert areal, Kommuneplan; LNRF, hensynssone H 110_7

Erstatningskrav: Erstatning for tapte utviklingsmuligheter/verdireduksjon, jfr. generell påstand

Rettens vurdering

Retten foretar en samlet vurdering av takst 77 a til c som består av bnr 52, 53 og 61. Eiendommene har samme eier og er en boligeiendom med stor tomt. Eiendommen ligger på nordsiden av Åsebøvatnet og grenser til fylkesveien som går langs Åsebøvatnet.

Eiendommen ligger i LNF område, og er omfattet av klausuleringsbestemmelsene i sone 2 hvor det ikke er noe byggeforbud. Deler av eiendommen er omfattet av byggelinje langs to veier, byggegrenser til vassdrag, videre går det en kraftledning tvers over bnr. 53 og bnr. 61 med de begrensninger det medfører.

Retten kan ikke se at klausuleringsbestemmelsene medfører noen begrensning for denne eiendommen. Det er andre grunner enn klausuleringen til nedbørsområde som medfører at denne eiendommen ikke kan utbygges. Det er derfor ikke grunnlag for erstatning.

Erstatning: kr 0,-.

Takst nr 77b: Eiendom og eier: Gnr 24 bnr. 53
Jan Eirik Skjerve, Træna 5, 5307 Ask

Prosessfullmektig: Advokat Endre Grande

Opplysninger om eiendommen: Totalareal 2 275,4m²

Inngrep: Klausulert areal sone 2: 2 275,4 m², areal berørt av 50 meter buffer mot vann 2 214,5m²

Spesielle forhold: Byggegrense vei
Utløsningsområde snøskred

Planstatus: Klausulert areal, Kommuneplan; LNRF, hensynssone H 110_7

Rettsens vurdering

Det vises til takst 77a.

Erstatning: kr 0,-

Takst nr 77c: Eiendom og eier: Gnr 24 bnr. 61
Jan Eirik Skjerve, Træna 5, 5307 Ask

Prosessfullmektig: Advokat Endre Grande

Opplysninger om
eiendommen: Totalareal 2 794,3m²

Inngrep: Klausulert areal sone 2: 2 794,3m², areal berørt av 50 meter buffer
mot vann 1 845 m²

Spesielle forhold: Byggegrense vei

Planstatus: Klausulert areal, Kommuneplan; LNRF, hensynssone H 110_7

Rettsens vurdering

Det vises til takst 77a.

Erstatning: kr 0,-

Takst nr 78: Eiendom og eier: Gnr 24 bnr. 9
Jon Bjarte Hauge, Træna 38, 5307 Ask
Grethe Hauge, Træna 38, 5307 Ask

Prosessfullmektig: Advokat Endre Grande

Opplysninger om

eiendommen:	Gårdsbruk i drift, sauehold, totalareal 123 327,5m ²
Inngrep:	Klausulert areal sone 2: 65 338,6 m ² , areal berørt av 50 meter buffer mot vann 3 921,5 m ²
Spesielle forhold:	Fire teiger
Planstatus:	Klausulert areal, Kommuneplan; LNRF, hensynssone H 110_7
Skog:	Gran 80/10/800, Furu 24/32/768
Erstatningskrav:	Verdireduksjon/driftsulempe pga klausuleringene/tapte framtidige utviklingsmuligheter

Retten vurdering

Landbrukseiendom på vestsiden av Lammetovatnet. Innmarken og deler av utmarksarealet er klausulert i sone 2 hvor det ikke er byggeforbud. Eiendommens totale areal er på 123 dekar, ca. 8 dekar fulldyrket, ca. 12 dekar overflatedyrket, for øvrig skog og jorddekt fastmark.

Eiendommen drives med 21 vinterforede sauer. Det er bygget et ekstra kårhus på eiendommen.

Eiendommen ligger i LNF område, i forhold til klausuleringsbestemmelsene ligger eiendommen i sone 2 hvor det ikke er byggeforbud. Retten kan ikke se at klausuleringsbestemmelsene er til hinder for å utvikle eiendommen, i tilfelle er det andre regler som setter begrensninger.

Klausuleringsbestemmelsene medfører begrensninger i jordbruksdriften. Jordbrukssakkyndig Moberg har fastsatt en skjønnsmessig godtgjørelse for utgifter som klausuleringsbestemmelsene medfører, søknad som gjelder søknader om dispensasjoner, plantevernmidler, gjødselsplan m v. Utgiftene er stipulert til kr. 3 000,-, pr år. Retten legger til grunn en kapitaliseringsrente på 4 %, erstatningen for ulemper ved jordbruksdriften blir da kr. 75 000,-. Den skogbrukssakkyndige har foreslått erstatning på kr. 1 568,-.

Erstatning: kr 76 568,-

Takst nr 79:	Eiendom og eier: Gnr 24 bnr. 64 Linda Aasebø, Skansevegen 4 b, 5315 Herdla Sandra Aasebø, Hanevikvegen 10, 5307 Ask
Prosessfullmektig:	Ingen
Opplysninger om eiendommen:	Totalareal 16 128,8 m ²
Inngrep:	Klausulert areal sone 2: 15 104,4 m ² , areal berørt av 50 meter buffer mot vann 4 255,5 m ²
Spesielle forhold:	To teiger Byggegrense vei
Planstatus:	Klausulert areal, Kommuneplan; LNRF, hensynssone H 110_7

Retten vurdering

Eiendommen ligger øst for Lammetovatnet.

Det er opplyst fra kommunen at eiere er Linda Aasebø og Sandra Aasebø, men at Sandra Aasebø sin eiendom ligger utenfor nedbørsfeltet. Det fremstår for retten som uklart hvem som er eier. Ut fra de opplysninger som kommunen har gitt om eiendomsforholdene legges det til grunn at Sandra Aasebø og Linda Aasebø eier eiendommen i fellesskap.

Det fremgår av kart at eiendommen består av 3,1 dekar fulldyrket jord, 2,6 dekar innmarksbeite og resten skog, for det meste uproduktiv skog. Retten har ingen opplysninger om i hvilken grad jorden holdes i hevd som landbruksjord.

Den skogsakkyndige og den landbrukssakkyndige har ikke foreslått noen bruksverdierstatning for denne eiendommen. Ut fra de opplysninger som foreligger kan retten ikke se at det er grunnlag for bruksverdierstatning.

Eiendommen ligger i sone 2, klausuleringsbestemmelsene er ikke til hinder for omregulering eller søknadspliktige tiltak. Retten kan ikke se at eiendommen har fått noen redusert salgsverdi grunnet klausuleringsbestemmelsene. Det er på den bakgrunn ikke grunnlag for erstatning.

Erstatning: kr. 0,-.

Takst nr 80:	Eiendom og eier: Gnr 24 bnr. 16 Eirik Glambek Bøe, Nedre Blekeveien 2a, 5003 Bergen Ina L.S. Grung, Nedre Blekeveien 2a, 5003 Bergen
Prosessfullmektig:	Ingen
Opplysninger om eiendommen:	Totalareal 5 296,2m ²
Inngrep:	Klausulert areal sone 2: 2 265,1 m ² , areal berørt av 50 meter buffer mot vann 739 m ²
Planstatus:	Klausulert areal, Kommuneplan; LNRF, hensynssone H 110_7

Rettens vurdering

Eiendommen ligger øst for Lammetovatnet på toppen av en høyde, det klausuleres en stripe frem mot skrenten, husene på eiendommen ligger lenger øst og utenfor nedbørsfeltet.

En mindre del av eiendommen klausuleres i sone 2. Eiendommen ligger i LNF område. Det er ikke opplysninger om eiendommen er landbruksjord. Det er ikke oppgitt verken dyrket mark eller skog på kart som er fremlagt av kommunen.

I brev til retten av 04.09.2016 redegjør grunneier for at hytten er betydelig oppgradert i de senere år. Det er opplyst at hytten ikke har innlagt vann, det er videre opplyst at kommunen har avslått på søknad om innstallering av pumpe og septikkanlegg. Et slikt avslag er ikke dokumentert. Ut fra opplysningene som foreligger legger retten til grunn at et evt. avslag har sin begrunnelse i andre forhold enn nedbørsfeltet.

Klausuleringsbestemmelsene er ikke til hinder for evt. omregulering eller søknadspliktige tiltak. Retten kan ikke se at eiendommen påføres tap som følge av klausuleringen, det er ikke grunnlag for erstatning.

Erstatning: kr 0,-.

Takst nr 81: Eiendom og eier: Gnr 24 bnr. 6
Jan Tore Stien, Træna 39, 5307 Ask

Utgår da partene har inngått utenomrettslig forlik.

Takst nr 82: Eiendom og eier: Gnr 24 bnr.20
Jan Tore Stien, Træna 39, 5307 Ask

Utgår da partene har inngått utenomrettslig forlik.

Takst 83 utgår, gjelder gnr. 24 bnr 39 som er en parsell utenfor nedbørsfeltet beliggende ved sjøen i Hanevika.

Takst nr 84: Eiendom og eier: Gnr 24 bnr. 5
Bjarte Jon Hauge, Træna 38, 5307 Ask
Grethe Hauge, Træna 38, 530 Ask

Prosessfullmektig: Ingen

Opplysninger om eiendommen: Totalareal 75 703,3 m²

Inngrep: Klausulert areal sone 2: 14 035,1 m²

Planstatus: Klausulert areal, Kommuneplan; LNRF, hensynssone H 110_7

Skog: Furu 24/11/264

Rettsens vurdering

Eiendommen er et gårdsbruk bestående av 2 dekar overflatedyrket jord, 15,6 dekar innmarksbeite, for øvrig skogsareal. Klausuleringen berører en mindre del av en utmarksteig som ligger nord/øst for Lammetovatnet. Teigen som berøres av klausuleringsbestemmelsene er delvis myr. Teigen ligger i LNF område samt i sone 2.

Den skogsakkyndige har foreslått en erstatning på kr. 264,- for ulemper som bruket påføres

når det gjelder skogsdriften. Retten kan ikke se at eiendommen påføres noe tap utover dette.

Erstatning: kr. 264,-.

Takst nr 85: Eiendom og eier: Gnr 22 bnr. 8
Kai-Henning Aasebø, Åsebø, 5307 Ask

Prosessfullmektig: Ingen

Opplysninger om eiendommen: Totalareal 202, 1m²

Inngrep: Klausulert areal sone 2: 202,1m²

Spesielle forhold: Støysone gul

Planstatus: Klausulert areal, Kommuneplan; LNRF, hensynssone H 110_7

Retten vurdering

Eiendommen var en opprinnelig hytteeiendom som er bygget på. Ut fra det som ble opplyst under skjønnsforhandlingene ble eiendommen nå benyttet som helårsbolig. Eiendommen ligger like ved krysset mellom fylkesvei 532 og fylkesvei 563.

Tomten er svært liten med begrensede utviklingsmuligheter, uansett ligger eiendommen i sone 2 hvor klausuleringsbestemmelsene ikke setter begrensning for søknadspliktige tiltak er tiltak. Retten kan ikke se at det er grunnlag for erstatning.

Erstatning: kr 0,-.

Takst nr 86: Eiendom og eier: Gnr 22 bnr. 44
S.E. Eiendom Sotra AS, v/Lasse Normann Nesse,
Håkonsgate 20, 5015 Bergen

Prosessfullmektig: Advokat Pål Haldal

Opplysninger om eiendommen: Totalareal 4 331,9m²

Inngrep:	Klausulert areal sone 2: 4 331,9m ² , areal som er berørt av 50 m buffer mot vann 4 21,5 m ²
Spesielle forhold:	Byggegrense vei
Planstatus:	Klausulert areal, Kommuneplan; LNRF, hensynssone H 110_7
Erstatningskrav:	Erstatning for reduksjon av omsetningsverdien som følge av klausuleringen

Rettens vurdering

Næringseiendom beliggende mellom Åsebøvatnet og Lammetovatnet i Et lite dalsøkk. Det er to næringsbygg på eiendommen.

Et selskap som driver med sprengning driver sin virksomhet med utgangspunkt i eiendommen. Eiendommen benyttes også som lager, samt til oppbevaring av maskiner, borrhigger som benyttes i virksomheten. Det utføres også service på maskinparken til selskapet. Deler av bygningsmassen leies ut for lagring av bobiler.

Eiendommen ligger i sone 2 hvor klausuleringsbestemmelsene ikke er til hinder for søknadspålitlige tiltak.

Grunneier har anført at klausuleringsbestemmelsene pkt. 13-6 som setter begrensninger for lagring av olje, drivstoff og kjemikalier samt pkt. 13-9 som setter forbud mot nyetablering av næringsvirksomhet som kan medføre forurensende utslipp medfører et tap for eier.

For denne eiendommen må det vurderes i hvilken grad klausuleringsbestemmelsene setter strengere regler mot forurensning enn det som uansett vil gjelde.

Klausuleringsbestemmelsene rammer tiltak som medfører "*fare for forurensning*", "*risiko for forurensning*" og "*forurensende utslipp*".

Etter forurensningsloven § 7 er det et generelt forbud mot å ha, gjøre eller sette i verk noe som kan medføre fare for forurensning. Dette er et forbud som gjelder generelt uavhengig av drikkevannskilden.

Det foreligger videre en Drikkevannsforskrift av 22.12.2016, i kraft fra 01.01.2017. Denne forskriften gjelder alt drikkevann, jfr. § 2, jfr. § 3b. Etter § 4 fremgår at det er forbudt å forurense drikkevann. Forbudet omfatter alle aktiviteter, fra vanntilslagsområdet til

tappepunktene som medfører fare for at drikkevannet blir forurenset. Eiendommen ligger mellom Lammetovatnet og Åsebøvatnet med direkte avrenning til Askevatnet.

Under befaringen opplyste kommunen at klausuleringsbestemmelsene ikke medfører større begrensninger enn det enhver eier er forpliktet når det gjelder forurensning. Retten er enig i den vurderingen. En evt. strengere håndheving som følge av at eiendommen ligger i et nedbørsområde for et drikkevann gir ikke grunnlag for erstatning.

Som nevnt innledningsvis ligger eiendommen i sone 2, eier kan iverksette tiltak som er søknadspliktige etter plan- og bygningsloven.

Erstatning: kr 0,-

Takst nr 87: Eiendom og eier: Gnr 22 bnr. 37
Benedikte Aasebø, Åsebø, 5307 Ask
Nicklas Fredrik Nilsson, Åsebø, 5307 Ask

Prosessfullmektig: Advokat Endre Grande

Opplysninger om eiendommen: Totalareal 1 631,1m²

Inngrep: Klausulert areal sone 2: 1 631,1m²

Planstatus: Klausulert areal, Kommuneplan; LNRF, hensynssone H 110_7

Erstatningskrav: Erstatning for verdireduksjon (omsetningsverdi), jfr. generell påstand

Rettsens vurdering

Eiendom med enebolig og garasje, beliggende like ved krysset hvor fylkesvei 563 kommer inn på fylkesvei 562. I grensen til naboeiendom i sør/øst går det en kraftledning, retten legger til grunn at deler av hagearealet er klausulert grunnet kraftledningen.

Hele eiendommen er klausulert i sone 2 hvor det ikke foreligger begrensninger for søknadspliktige tiltak.

Retten kan ikke se at klausuleringsbestemmelsene påfører eiendommen noe økonomisk tap, det er ikke grunnlag for erstatning.

Erstatning: kr 0,-

Takst nr 88: Eiendom og eier: Gnr 22 bnr. 11
Odd Anker Gilstad, Hanevikvegen 16, 5307 Ask

Prosessfullmektig: Ingen

Opplysninger om
eiendommen: Totalareal 571,5m²

Inngrep: Klausulert areal sone 2: 571,5 m², areal berørt av 50 m buffer mot
vann 571,5 m²

Planstatus: Klausulert areal, Kommuneplan; LNRF, hensynssone H 110_7

Rettsens vurdering

Eldre hytte beliggende ved sørenden av Lammetovatnet.

Eiendommen er klausulert i sone 2 hvor det ikke foreligger begrensninger for søknadspliktige tiltak.

I brev til retten har grunneier vist til at klausuleringen medfører at han får kostnader med å koble seg på vann og avløp. Til dette er å bemerke at en påkoblingsplikt til offentlig ledningsnett oppstår som følge av at kommunen legger et slikt anlegg i nærheten og ikke av selve nedbørsfeltet.

Retten kan ikke se at klausuleringsbestemmelsene påfører eiendommen noe økonomisk tap, det er ikke grunnlag for erstatning.

Erstatning: kr 0,-

Takst nr 89: Eiendom og eier: Gnr 22 bnr. 12
Anne Liv Jevnheim (dødsbo) v/ Tor Oddbjørn Jevnheim
2690 Skjåk

Prosessfullmektig: Advokat Endre Grande

Opplysninger om eiendommen:	Totalareal 553,2 m ²
Inngrep:	Klausulert areal sone 2: 553,2m ² , areal som er berørt av 50 m buffer mot vann 553,2 m ²
Planstatus:	Klausulert areal, Kommuneplan; LNRF, hensynssone H 110_7
Erstatningskrav:	Eiendommen innløses Subsidiært: Erstatning for vesentlig redusert omsetningsverdi, jfr. generell påstand

Retten vurdering

Eldre hytte beliggende ved sørenden av Lammetovatnet. Hytten er til nedfalls.

Eiendommen er klausulert i sone 2 hvor det ikke foreligger begrensninger for søknadspliktige tiltak.

Store deler av tomten ligger innenfor det generelle byggeforbudet på 30 meter i kommuneplanen. Hele eiendommen ligger innenfor 50 meters beltet etter klausuleringsbestemmelsene. Retten kan ikke se at 50 meters beltet setter noen begrensninger for denne eiendommen når det gjelder søknadspliktige tiltak.

Grunneier har krevd eiendommen innløst, det er opplyst at eier ikke får rehabilitere eller bygge nytt. På den bakgrunn mener eier at eiendommen er verdiløs og kreve derfor innløsning. Hjemmel for innløsning kan i tilfelle være plan- og bygningsloven § 15-3, erstatning for tap ved reguleringsplan. Innløsning kan kreves dersom reguleringsplan om byggegrense innenfor veglinjen eller andre særlige grunner at en eiendom blir ødelagt som byggetomt, eller ikke kan nyttes på annen regningsvarende måte. Retten kan ikke se at vilkårene for innløsning er oppfylt. Det foreligger ikke reguleringsplan og retten kan ikke se at klausuleringen medfører at eiendommen blir ødelagt som byggetomt. Vilårene for innløsning er ikke oppfylt.

Det er ikke dokumentert noen søknadsprosess eller avslag som underbygger eiers standpunkt. Det er imidlertid fullt mulig at eier har fått tilbakemelding fra kommunen ved muntlig henvendelse at en eiendommen ligger i nedbørsfeltet og at det har betydning for hvordan søknaden vil bli behandlet. Retten forholder seg til klausuleringsbestemmelsene. Da eiendommen ligger i sone 2 er ikke klausuleringsbestemmelsene til hinder for søknadspliktige tiltak. Om eiendommen er

ubebyggelig av andre grunner gir ikke grunnlag for erstatning.

Retten kan ikke se at klausuleringsbestemmelsene påfører eiendommen noe økonomisk tap, det er ikke grunnlag for erstatning.

Erstatning: kr 0,-

Takst nr 90: Eiendom og eier: Gnr 22 bnr. 35
Atle Steinar Aasebø, Øvre Sandviksveien 50, 5034 Bergen

Prosessfullmektig: Advokat Endre Grande

Opplysninger om eiendommen: Totalareal 2 484,9 m²

Inngrep: Klausulert areal sone 2: 2 484,9m², areal som er berørt av 50 m buffer mot vann 1 695,4 m²

Spesielle forhold: Gul støysone
Byggegrense vei

Planstatus: Klausulert areal, Kommuneplan; LNRF, hensynssone H 110_7

Erstatningskrav: Erstatning for reduksjon i omsetningsverdi, jfr. generell påstand

Retten vurdering

Eiendom med eldre bygning, eier opplyser at eiendommen er kjøpt som byggetomt. Det er anført at eiendommen neppe kan brukes til å bygge hus på, det kreves derfor erstatning basert på redusert omsetningsverdi.

Deler av eiendommen berøres av byggegrense mot vei, og deler av eiendommen berøres av den generelle byggegrense på 30 meter mot vassdrag, jfr. kommuneplanens bestemmelser. Eiendommen ligger i LNF område.

Retten kan ikke se at klausuleringsbestemmelsene medfører at denne eiendommen ikke kan benyttes som boligtomt. Eiendommen ligger i sone 2 hvor søknadspliktige tiltak er tillatt. På denne bakgrunn kan retten ikke se at det er grunnlag for erstatning.

Erstatning: kr 0,-.

- Takst nr 91:** Eiendom og eier: Gnr 22 bnr. 36
Harald Steinar Aasebø, Åsebø, 5307 Ask
- Prosessfullmektig: Advokat Endre Grande
- Opplysninger om eiendommen: Totalareal 2 239,5 m²
- Inngrep: Klausulert areal sone 2: 2 239,5 m²
- Spesielle forhold: Støysone rød/gul
Byggegrense vei
- Planstatus: Klausulert areal, Kommuneplan; LNRF, hensynssone H 110_7
- Erstatningskrav: Erstatning for redusert omsetningsverdi

Rettens vurdering

Boligeiendom som ligger langs fylkesvei 562, like ved krysset hvor fylkesvei 563 kommer inn på fylkesvei 562. Eiendommen ligger i sin helhet innenfor byggelinje langs vei, mot sør/øst går den en kraftledning til naboeiendommen som medfører at deler av hagearealet er klausulert grunnet kraftledningen.

Eiendommen ligger i LNF område og i sone 2. Klausuleringsbestemmelsene medfører etter rettens oppfatning ikke noe økonomisk tap for eier da søknadspliktige tiltak er tillatt. Det er ikke grunnlag for erstatning.

Erstatning: kr 0,-

- Takst nr 92:** Eiendom og eier: Gnr 22 bnr. 20
Egil Aasebø, Vardleitevegen 35, 5307 Ask
- Prosessfullmektig: Advokat Endre Grande
- Opplysninger om

eiendommen:	Totalareal 14 167,4 m ²
Inngrep:	Klausulert areal sone 2: 14 167,4m ²
Planstatus:	Klausulert areal, Kommuneplan; LNRF, hensynssone H 110_7
Erstatningskrav:	Erstatning for tapte utbyggingsmuligheter/verdireduksjon, generell påstand

Retten vurdering

Eiendom med bolig og uthus, en stor eiendom hvor det også er en del skog. Eiendommen ligger på Åsebø. Eier anfører tapte utbyggingsmuligheter.

Eiendommen ligger i LNF område. Retten kan ikke se at klausuleringsbestemmelsene er til hinder for søknadspliktige tiltak på eiendommen da eiendommen ligger i sone 2 hvor søknadspliktige tiltak er tillatt.

Eiendommen har en del skog, til sammen ca 14 dekar er skog med særs høy bonitet.

Den skogsakkyndige har ikke vurdert hvilken økonomisk ulempe klausuleringsbestemmelsene har for skogen. Retten fastsetter skjønnsmessig erstatningen for ulemper ved skogsdriften til kr. 600,-.

Erstatning: kr. 600,-

Takst nr 93: Eiendom og eier: Gnr 22 bnr. 5 og 33
Arne Gerhard Aasebø, Krokåsvegen 86, 5308 Kleppestø
Berit Bjørnstad, Skraneveien 83, 5252 Søreidgrend
Gunvor Serenne Stennes, Veslefrikkveien 42, 5142 Fyllingsdalen

Prosessfullmektig: Advokat Endre Grande

Opplysninger om eiendommen: Gårdsbruk, ikke i drift, noe slått, totalareal 174 841,4 m²

Inngrep: Klausulert areal sone 2: 174 841,4m², areal som er berørt av 50 m buffer mot vann 10 244,2 m²

Spesielle forhold: To teiger

Støysone rød/gul
Byggegrense vei

Planstatus: Klausulert areal, Kommuneplan; LNRF, hensynssone H 110_7

Skog: Gran 400, Furu 24/55/1320, Løv 12/15/180

Erstatningskrav: Erstatning for verdireduksjon og tapte utviklingsmuligheter, jfr. generell påstand

Retten vurdering

Gårdsbruk som eies av tre søsken, bruket har ikke vært i drift siden rundt 1970. Det er 12,70 dekar overflatedyrket jord, 105,90 dekar med skog av særs høy bonitet, samt 46,90 dekar skog med høy bonitet. Overflatedyrket jord blir slått med beitepusser.

Eiendommen ligger på Åsebø i et LNF område. Deler av eiendommen er berørt av byggelinje langs vei.

Da eiendommen ligger i sone 2 er søknadspliktige tiltak etter plan- og bygningsloven tillatt.

Retten vurderer det slik at eier har krav på erstatning for de økonomiske ulempene som drift av skogen medfører for eiendommen. Den skogsakkyndige har foreslått en erstatning på kr 7 900,-. Retten legger det til grunn.

Den jordbrukssakkyndige har foreslått en erstatning på kr. 1 500,- pr. år for ulemper tilknyttet landbruksdriften ved søknad om dispensasjoner etter klausuleringsbestemmelsene. Med en kapitalisering på 4 % blir erstatningen kr. 37 500,-.

Retten kan ikke se at klausuleringsbestemmelsene påfører eier noe tap utover det som er foreslått fra de sakkyndige og fastsetter erstatningen i samsvar med det forslag som de sakkyndige har kommet med.

I tilknytning til bnr. 5 ligger gnr. 22 bnr. 33 som er en fradelt tomt med samme eiere som takst 93. Denne parsellen har ikke eget takstnummer. Parsellen ligger i sone 2 hvor søknadspliktige tiltak er tillatt, klausuleringsbestemmelsene medfører ikke noe økonomisk tap.

Erstatning: kr. 45 400,-.

Takst nr 94:	Eiendom og eier: Gnr 22 bnr. 1 Eivind Aasebø, Vardleitevegen 6, 5307 Ask
Prosessfullmektig:	Advokat Endre Grande
Opplysninger om eiendommen:	Gårdsbruk, bortleie til nabo, totalareal 411 212,1 m ²
Inngrep:	Klausulert areal sone 2: 410 471,1 m ² , areal som er berørt av 50 m buffer mot vann 85 051,3 m ²
Spesielle forhold:	Syv teiger Støysone gul/rød Byggegrense vei
Planstatus:	Klausulert areal, Kommuneplan; LNRF, hensynssone H 110_7
Skog:	Gran 14480, furu 24/125/3000, Løv 12/18/216, Kant F 20
Erstatningskrav:	Erstatning for verdireduksjon og tapte framtidige utviklingsmuligheter

Retten vurdering

Landbrukseiendom på Åsebø, en mindre del av eiendommen har strandlinje til Åsebøvatnet, eiendommen strekker seg vestover langs Lonevatnet mot Lonene. Til eiendommen hører også en mindre teig beliggende ved sørenden til Åsebøvatnet.

Overflatedyrket jord er på 12,8 dekar, 325,60 dekar er skog av særs høy bonitet, 34,26 dekar er skog med høy bonitet. Bruket er bortleid til nabo for slått og beite, eier bor i våningshuset.

Retten vurderer denne eiendommen på samme måte som øvrige gårdsbruk på Åsebø. Eiendommen ligger i LNF område, i sone 2. Det er ikke klausuleringsbestemmelsene som er til hinder for evt. søknadspliktige tiltak.

Eier har krav på erstatning for redusert bruksverdi. Landbrukssakkyndig Moberg har foreslått en årlig erstatning på kr 2 000,- for arbeid med dispensasjoner m v. Med en kapitaliseringsrente på 4 % blir erstatningen kr 50 000,-.

Skogsakkyndig har foreslått en erstatning på kr 17 696,- for ulemper tilknyttet

skogsdriften. Retten legger også dette til grunn.

Erstatning: kr 67 696,-.

Takst nr 95:	Eiendom og eier: Gnr 22 bnr. 3 Knut Aasebø dødsbo/ Kari Aasebø i uskiftet bo, Åsebø, 5307 Ask
Prosessfullmektig:	Advokat Endre Grande
Opplysninger om eiendommen:	Gårdsbruk, totalareal 207 117,6 m ²
Inngrep:	Klausulert areal sone 2: 159 500,2 m ² , areal som er berørt av 50 m buffer mot vann 11 624,9 m ²
Spesielle forhold:	Ti teiger Støysone gul/rød Byggegrense vei
Planstatus:	Klausulert areal, Kommuneplan; LNRF, hensynssone H 110_7
Skog:	Gran 80/30/2400, furu 24/107/2568, Løv 12/10/120
Erstatningskrav:	Erstatning for verdireduksjon og tapte utviklingsmuligheter

Retten vurdering

Gårdsbruk på Åsebø. Fire parseller er innenfor nedbørsfeltet i sin helhet. Det gjelder innmarken som ligger på begge side av Fylkesvei 562 og strekker seg ned til Åsebøvatnet hvor eiendommen har en kort strandlinje. Videre er tre skogsteiger innenfor areal som klausuleres, deler av den ene teigen er innenfor byggelinje langs vei. Bruket har videre en parsell som grenser til Lonevatnet, deler av denne parsellen er berørt, den sydligste del av parsellen er utenfor det klausulerte areal.

4,3 dekar er overflatedyrket, 128,20 er skog med særs høy bonitet, hvorav 114,53 dekar er innenfor nedbørsfeltet. 59 dekar er skog med høy bonitet, hvorav 29,54 dekar er innenfor nedbørsfeltet.

Eiendommen ligger i LNF område, retten vurderer eiendommen på samme måte som øvrige landbrukseiendommer på Åsebø. Eiendommen ligger i sone 2 hvor søknadspliktige tiltak ikke er tillatt.

Retten legger til grunn at eier har krav på erstatning for redusert bruksverdi. Landbrukssakkyndig har foreslått en årlig erstatning på kr. 1 500,- pr år for arbeid med søknader om dispensasjon m v. Med en kapitalisering på 4 % blir erstatningen kr. 37 500,-. Den skogsakkyndige har foreslått en erstatning på kr. 5 088,-. Retten legger til grunn at eier har krav på erstatning i samsvar med forslaget fra de sakkyndige.

Erstatning: kr 42 588,-

Takst nr 96:	Eiendom og eier: Gnr 22 bnr. 4 Britt Wenche Aasebø Bjugn, Vardleitevegen 13, 5307 Ask
Prosessfullmektig:	Advokat Endre Grande
Opplysninger om eiendommen:	Gårdsbruk, totalareal 226 317,3 m ²
Inngrep:	Klausulert areal sone 2: 155 840,6 m ² , areal som er berørt av 50 m buffer mot vann 39 771,9 m ²
Spesielle forhold:	Tre teiger Støysone gul/rød Byggegrense vei
Planstatus:	Klausulert areal, Kommuneplan; LNRF, hensynssone H 110_7
Skog:	Gran 80/70/5600, furu 24/15/360, Løv 12/13/156, kant G 5 1 dekar juletreproduksjon, sprøyting/gjødsling
Erstatningskrav:	Erstatning for verdireduksjon og tapte utviklingsmuligheter, jf. generell påstand Subsidiært: Erstatning for vanskeliggjort juletreproduksjon

Rettenns vurdering

Gårdsbruk beliggende på vestsiden av Lammetovatnet, på begge sider av fylkesvei 562. Hele den vestlige strandlinje til Lammetovatnet tilhører eiendommen. Deler av eiendommen som ligger mot nord/vest faller utenfor areal som er klausulert til drikkevannsformål.

Bruket er berørt av byggelinje på begge sider av fylkesveien, samt det generelle byggeforbudet på 30 meter mot vassdrag i kommuneplanen. For øvrig ligger eiendommen i sone 2 hvor søknadspliktige tiltak er tillatt.

Gårdsbruket består av skogsareal, samlet skogsareal med sær høy bonitet er 99,70 dekar hvorav 52,57 dekar er innenfor nedbørsfeltet. 102,80 dekar med høy bonitet, hvorav 91,79 dekar med innenfor nedbørsfeltet.

Det er opplyst at kommunen har planer om å bygge høydebasseng på eiendommen som en del av utbyggingen av Askevatnet som ny drikkevannskilde. Ekspropriasjon til evt. høydebasseng faller utenfor saken.

Eiendommen ligger i LNF område, i sone 2 hvor klausuleringsbestemmelsene ikke er til hinder for søknadspliktige tiltak. Det foreligger vedtak fra kommunen den 23.02.2017 hvor gammelt våningshus samt to uthus like i nærheten ble tillatt fradelt. Det ble gitt dispensasjon fra kommuneplanens arealdel hvor arealet var avsatt til LNF. Retten kan ikke se at det er grunnlag for erstatning for redusert salgsverdi. Det er ikke opplyst om vedtaket er påklaget fra Fylkesmannen som har klagerett.

På eiendommen drives det produksjon av juletrær. Det må vurderes i hvilken grad klausuleringsbestemmelsene medfører begrensninger i juletreproduksjonen.

Etter klausuleringsbestemmelsene pkt. 13-17 er lagring og bruk av gjødsel ikke tillatt uten etter godkjenning fra vannverkseier. Bruk av kunstgjødsel nærmere enn 50 meter fra Askevatnet og tilløp. Kommunen har foretatt en justering av klausuleringsbestemmelsene, de justerte klausuleringsbestemmelser pkt. 5 hvor det fremgår at bruk av kunstgjødsel helt ned til strandlinjen vil bli tillatt dersom det følger en faglig forsvarlig og godkjent gjødslingsplan, videre er det bestemmelser om hvilke hensyn som skal vektlegges.

Den skogsakkyndige har foreslått en erstatning for ulemper tilknyttet skogsdriften på kr 18 116,-. Retten legger dette til grunn når det gjelder ulemper for skogsdriften. Ut fra det som er opplyst inngår også driftsulemper tilknyttet juletreproduksjonen i dette beløpet.

Erstatning: kr 18 116,-

Takst nr 97:	Eiendom og eier: Gnr 22 bnr. 6 Roger Ketil Aasebø, Åsebø, 5307 Ask
Prosessfullmektig:	Advokat Endre Grande
Opplysninger om eiendommen:	Gårdsbruk, ikke i drift, noe slått, totalareal 154 642,3 m ²
Inngrep:	Klausulert areal sone 2: 151 452,5 m ² , areal som er berørt av 50 m buffer mot vann 6 841,8 m ²
Spesielle forhold:	Ni teiger Støysone gul/rød Byggegrense vei
Planstatus:	Klausulert areal, Kommuneplan; LNRF, hensynssone H 110_7
Skog:	Gran 80/20/1600, furu 24/95/2280, Løv 12/20/240
Erstatningskrav:	Erstatning for verdireduksjon og tapte utviklingsmuligheter, jf. generell påstand

Rettsens vurdering

Gårdsbruk beliggende på Åsebø. Innmarken og bygningsmassen ligger ved Åsebøvatnet ved krysset mellom fylkesvei 562 og 563. Eiendommen har en større skogsteig som ligger vest for fylkesvei 562. Gårdsbruket er ikke registrert med dyrket mark, 7,60 dekar innmarksbeite. Når det gjelder skogsarealet er 133 dekar skog av særs høy bonitet, 132 dekar av skog med særs høy bonitet innenfor nedbørsfeltet. Et mindre del av bruket ligger utenfor nedbørsfeltet.

Areal hvor innmark og bygningsmasse ligger er i sin helhet innenfor byggelinjene til fylkesvei 562 og 563 og 30 meters belte med byggeforbud til Åsebøvatnet, jf. kommuneplanens generelle bestemmelser om byggegrense mot vassdrag.

Gårdsbruket ligger i LNF område etter kommuneplanen, etter klausuleringsbestemmelsene ligger eiendommen i sone 2 hvor det ikke er byggeforbud.

Retten legger til grunn at eier har krav på erstatning for redusert bruksverdi, retten kan ikke se at det er grunnlag for erstatning for redusert salgsverdi. Landbrukssakkyndig har foreslått en årlig erstatning på kr. 1 500,- pr. år for arbeid med søknader om dispensasjon m v. Med en kapitalisering på 4 % blir erstatningen kr. 37 500,-. Den skogsakkyndige har foreslått en erstatning på kr. 4 120,-. Retten legger til grunn at eier har krav på erstatning i samsvar med forslaget fra de sakkyndige.

Erstatning: kr. 41 620,-

Takst nr 98: Eiendom og eier: Gnr 22 bnr. 24
Kåre Aasebø, Åsebø, 5307 Ask

Prosessfullmektig: Advokat Endre Grande

Opplysninger om eiendommen: Totalareal 1 683,2 m²

Inngrep: Klausulert areal sone 2: 1 683,2 m²

Spesielle forhold: Støysone gul/rød
Byggegrense vei

Planstatus: Klausulert areal, Kommuneplan; LNRF, hensynssone H 110_7

Erstatningskrav: Erstatning for verdireduksjon, jf. generell påstand

Retten vurdering

Eiendommen er en boligeiendom på Åsebø, eiendommen ligger langs fylkesvei 562, like ved krysset mellom fylkesvei 562 og 563.

Eiendommen ligger i LNF område, nesten hele eiendommen er innenfor byggegrense til vei. Eiendommen ligger i sone 2 hvor det ikke er begrensninger når det gjelder søknadspliktige tiltak. Øvrige klausuleringsbestemmelsene har etter rettens vurdering ikke betydning for eiendommen. Retten kan ikke se at det er grunnlag for erstatning.

Erstatning: kr. 0,-

Takst nr 99: Eiendom og eier: Gnr. 22 bnr. 27
Alf Kåre Aasebø, v/ Borghild Eidsvik Aasebø
Midtvardhaugane 72, 5314 Kjerrgarden

Prosessfullmektig: Advokat Endre Grande

Opplysninger om eiendommen: Totalareal 900,1 m²

Inngrep: Klausulert areal sone 2: 900,1 m²

Spesielle forhold: Støysone gul/rød
Byggegrense vei

Planstatus: Klausulert areal, kommuneplan; LNRF, hensynssone H 110_7

Erstatningskrav: Erstatning for verdireduksjon, jf. generell påstand

Rettens vurdering

Eiendommen er en boligeiendom på Åsebø, eiendommen ligger like vest for fylkesvei 562.

Eiendommen ligger i LNF område, deler av eiendommen er innenfor byggegrense til vei. Eiendommen ligger i sone 2 hvor det ikke er begrensninger når det gjelder søknadspliktige tiltak. Øvrige klausuleringsbestemmelsene har etter rettens vurdering ikke betydning for eiendommen. Retten kan ikke se at det er grunnlag for erstatning.

Erstatning: kr. 0,-

Takst nr 100: Eiendom og eier: Gnr 22 bnr. 2
Astrid Magrete Aasebø, Litleåsen 10 b, 5310 Hauglandshella
Kåre Aasebø, Åsebø, 5307 Ask
Egil Aasebø, Vardleitevegen 35, 5307 Ask
Ruth Juuhl, Lierbakkane 137, 3425 Reistad
Harald Steinar Aasebø Åsebø, 5307 Ask
Bjørg Randi Standadahl, Skogvegen 24a, 5306 Erdal

Jan Aasebø, Brandavegen 40, 5310 Hauglandshella
Aud Tvedt, Flaggmyra 43, 5302 Strusshamn

Prosessfullmektig:	Advokat Endre Grande
Opplysninger om eiendommen:	Gårdsbruk, ikke i drift, totalareal 177 747,3 m ²
Inngrep:	Klausulert areal sone 2: 125 145,8 m ² , areal som er berørt av 50 m buffer mot vann 12 239,9 m ²
Spesielle forhold:	Støysone gul/rød Byggegrense vei
Planstatus:	Klausulert areal, Kommuneplan; LNRF, hensynssone H 110_7
Skog:	Gran 80/80/6400, furu 24/25/600, Løv 12/10/120
Erstatningskrav:	Erstatning for verdireduksjon/tapte utviklingsmuligheter, jfr generell påstand

Rettsens vurdering

Gårdsbruk beliggende på Åsebø. Innmarken og bygningsmassen ligger mellom Åsebøvatnet og Lammetovatnet. Dette arealet er omfattet av byggelinje langs både fylkesvei 562 og 563. Dette arealet er også omfattet av 30 meters byggeforbudsbelte i kommuneplanen, samt 50 meter buffer belte mot både Lammetovatnet og Åsebøvatnet.

Videre berøres to skogsteiger, den ene vest for bebyggelsen på Åsebø og del av en mindre teig ved Lonevatnet.

Bruket er ikke i drift, tidligere innmark er delvis gjengrodd.

Det er registrert 4,3 dekar med innmarksbeite, 104,8 dekar med skog av særs høy Bonitet, hvorav 95,20 dekar er innenfor nedbørsfeltet. 55,7 dekar skog med høy bonitet, hvorav 18,8 dekar er innenfor nedbørsfeltet.

Gårdsbruket ligger i LNF område etter kommuneplanen, etter klausuleringsbestemmelsene ligger eiendommen i sone 2 hvor det ikke er byggeforbud.

Eiendommen har en elektrisk sag ved vannet som er i bruk. Grunneier har anført at det forutsettes at denne kan drives som før. Kommunen har ikke kommet med innsigelser. Retten legger til grunn at det klausuleringsbestemmelsene ikke er til hinder for fortsatt bruk av saken.

Retten legger til grunn at eier har krav på erstatning for redusert bruksverdi, retten kan ikke se at det er grunnlag for erstatning for redusert salgsverdi. Landbrukssakkyndig har foreslått en årlig erstatning på kr 1 000,- pr år for arbeid med søknader om dispensasjon m v. Med en kapitalisering på 4 % blir erstatningen kr. 25 000,-. Den skogsakkyndige har foreslått en erstatning på kr. 7 120,-. Retten legger til grunn at eier har krav på erstatning i samsvar med forslaget fra de sakkyndige.

Erstatning: kr. 32 120,-

Takst nr 101: Eiendom og eier: Gnr 22 bnr. 15
Astrid Magrete Aasebø, Litleåsen 10 b, 5310 Hauglandshella

Prosessfullmektig: Advokat Endre Grande

Opplysninger om eiendommen: Totalareal 250,9 m²

Inngrep: Klausulert areal sone 2: 250,9 m², areal som er berørt av 50 m buffer mot vann 241,9 m²

Planstatus: Klausulert areal, kommuneplan; LNRF, hensynssone H 110_7

Erstatningskrav: Erstatning for verdireduksjon, jf. generell påstand

Retten vurdering

På eiendommen er det oppført et næringsbygg som benyttes som lager, eiendommen ligger mellom Lammetovatnet og Åsebøvatnet. Eiendommen er liten, ut fra de kart som er fremlagt synes deler av bygningsmassen å være utenfor eiendommens grenser dette har imidlertid ikke betydning for retten utover at det ikke synes å være ytterligere potensiale når det gjelder utbygging av eiendommen.

Det er ikke holdepunkter for at klausuleringsbestemmelsene har betydning for bruken av eiendommen. Det er heller ikke opplyst at det foreligger noen planer som kan medføre strid med klausuleringsbestemmelsene.

Eiendommen ligger i sone 2 hvor det ikke er byggeforbud. Det er i tilfelle andre grunner enn klausuleringsbestemmelsene som begrenser bruken.

Klausuleringsbestemmelsene gir ikke grunnlag for erstatning.

Erstatning: kr 0,-.

Takst nr 102: Eiendom og eier: Gnr 22 bnr. 49
Roger Ketil Aasebø, Åsebø, 5307 Ask

Prosessfullmektig: Advokat Endre Grande

Opplysninger om eiendommen: Totalareal 1 682,9 m²

Inngrep: Klausulert areal sone 2: 16 82,9 m², areal som er berørt av 50 m buffer mot vann 1 177,8 m²

Planstatus: Klausulert areal, kommuneplan; LNRF, hensynssone H 110_7

Erstatningskrav: Erstatning for vesentlig reduksjon i omsetningsverdi, jf. generell påstand

Rettens vurdering

Eiendommen er et ubebygget areal som ligger langs fylkesvei 563, like før krysset til fylkesvei 562. Nesten hele eiendommen er innenfor byggelinjen langs vei, eiendommen ligger videre i LNF område.

Eiendommen ligger i sone 2 hvor det etter klausuleringsbestemmelsene ikke er byggeforbud. Retten kan ikke se at klausuleringsbestemmelsene er til hinder for at eiendommen kan bygges ut. Retten kan ikke se at øvrige klausuleringsbestemmelser gir noen begrensning for hva eiendommen kan brukes til. Det er ikke grunnlag for erstatning.

Erstatning: kr 0,-.

Takst nr 103: Eiendom og eier: Gnr 22 bnr. 41
Aasebø Sag Høvleri ANS, Åsebø, 5307 Ask

Opplysninger om
eiendommen: Totalareal 3 746,90 m²

Inngrep: Klausulert areal sone 2: 3 746,90 m², areal som er berørt av 50 m
buffer mot vann 3 746,90 m²

Spesielle forhold: Byggegrense vei
Støysone rød/gul

Planstatus: Klausulert areal, kommuneplan; LNRF, hensynssone H 110_7

Rettens vurdering

Eiendommen ligger på Åsebø og benyttes som næringseiendom. På eiendommen drives det butikk for salg av bygg og trelast.

Eiendommen ligger nesten i sin helhet innenfor byggelinjen for vei.

Ut fra de opplysninger som foreligger vil ikke den virksomhet som i dag drives på eiendommen være i strid med klausuleringsbestemmelsene. Eiendommen ligger i sone 2 hvor søknadspliktige tiltak er tillatt. Det er ikke opplysninger om at det planlegges annen virksomhet som kan være i strid med klausuleringsbestemmelsene.

Retten kan ikke se at klausuleringsbestemmelsene påfører eier noe tap, det er ikke grunnlag for erstatning.

Erstatning: kr 0,-

Takst nr 104: Eiendom og eier: Gnr 22 bnr. 7
Audun Zitzelau, Åsebø, 5307 Ask

Prosessfullmektig: Advokat Endre Grande

Opplysninger om Gårdsbruk, ikke i drift, parkanlegg, noe juletreproduksjon,

eiendommen:	Totalareal 263 021,3 m ²
Inngrep:	Klausulert areal sone 2: 103 311,6 m ² , areal som er berørt av 50 m buffer mot vann 42 110,1 m ²
Spesielle forhold:	12 teiger Støysone gul/rød Byggegrense vei
Planstatus:	Klausulert areal, Kommuneplan; LNRF, hensynssone H 110_7
Skog:	Gran 80/30/2400, furu 24/40/960, Løv 12/20/240
Erstatningskrav:	Erstatning for verdireduksjon/tapte utviklingsmuligheter, jf. generell påstand

Rettsens vurdering:

Gårdsbruk beliggende på Åsebø. Innmarken ligger på en halvøy ut mot Åsebøvatnet. Bygningsmasse er restaurert og jorden holdes i hevd, eiendommen fremstår som et parkanlegg. Innmarken med bygningsmasse klausuleres i sin helhet. Deler av dette arealet er innenfor 30 meters belte til Åsebøvatnet, en mindre del av denne parsellen er berørt av byggelinjen langs vei.

Videre klausuleres det areal på begge sider sydover langs fylkesvei 562, på vestsiden av søre del på Åsebøvatnet. Denne parsellen er i det alt vesentlige begrenset av byggelinje langs vei samt 30 meters belte langs Åsebøvatnet. Vest for bebyggelsen klausuleres deler av en skogsteig.

Eiendommen har 7 dekar overflatedyrket jord som klausuleres i sin helhet, videre har eiendommen 70,40 dekar skog med særs høy bonitet, hvorav 39,27 dekar er innenfor nedbørsfeltet. Eiendommen har 149,80 dekar skog med høy bonitet, hvorav 46,83 dekar er innenfor nedbørsfeltet.

Parsellen som går langs fylkesveien strekker seg sydover ut av nedbørsfeltet ned til Heivatnet. På deler av denne parsellen er det i kommuneplanen avsatt et areal for deponi av rene masser. Deponiet ligger i hovedsak utenfor nedbørsfeltet, men en mindre del innenfor nedbørsfeltet. Det er ikke opplyst om deponiområde for rene masser vil være i strid med klausuleringsbestemmelsene.

På eiendommen er det en sag ved vannet. Grunneier forutsetter at denne kan benyttes

fortsatt. Det er ikke anført fra kommunen at fortsatt bruk av saken er i strid med klausuleringsbestemmelsene. Retten legger dette til grunn.

Eiendommen ligger i sone 2 hvor søknadspliktige tiltak er tillatt. Det er opplyst at eier arbeider med en reguleringsplan for næringsformål i utmarken, bare deler av denne teigen berøres av klausuleringene. Det er ikke anført at forslaget til reguleringsplan vil komme i strid med klausuleringsbestemmelsene. Retten har ut fra det som er opplyst i saken ikke foranledning til å vurdere eventuelle krav nærmere.

Retten vurderer for øvrig eiendommen på lik linje som øvrige landbrukseiendommer på Åsebø. Det er ikke grunnlag for erstatning for redusert salgsverdi.

Retten legger til grunn at eier har krav på erstatning for redusert bruksverdi, retten kan ikke se at det er grunnlag for erstatning for redusert salgsverdi. Landbrukssakkyndig har foreslått en årlig erstatning på kr. 1 500,- pr år for arbeid med søknader om dispensasjon m v. Med en kapitalisering på 4 % blir erstatningen kr. 37 500,-. Den skogsakkyndige har foreslått en erstatning på kr. 3 600,-. Retten legger til grunn at eier har krav på erstatning i samsvar med forslaget fra de sakkyndige.

Erstatning: kr. 41 100,-

Takst nr 104a: Eiendom og eier: Gnr 22 bnr. 47
Audun Zitzelau Aasebø, Åsebø, 5307 Ask

Prosessfullmektig: Advokat Endre Grande

Opplysninger om eiendommen: Totalareal 2 890,7 m²

Inngrep: Klausulert areal sone 2: 2 890,7 m²

Planstatus: Klausulert areal, Kommuneplan; LNRF, hensynssone H 110_7

Retten vurdering

Eiendommen er en boligeiendommen som grenser til tunet til takst 104, samme eier som takst 140.

Eiendommen ligger i sone 2 hvor søknadspliktige tiltak er tillatt. Retten kan ikke se at

klausuleringsbestemmelsene setter noen begrensninger i bruken av eiendommen. Det er ikke grunnlag for erstatning.

Erstatning: kr 0,-.

Takst nr 105: Eiendom og eier: Åsebø vannverk SA, v/ styret Harald Aasebø
Ask, 5307 Ask

Rettsens vurdering

Det vises til rettsens generelle merknader innledningsvis som gjelder erstatning til de private vannverkene. Retten kan ikke se at det grunnlag for erstatning.

Erstatning kr. 0,-.

Takst nr 106: Eiendom og eier: Gnr. 21 bnr. 9
Svein Magne Davanger, Nyhavsveien 7, 5042 Bergen

Prosessfullmektig: Advokat Pål Heldal

Opplysninger om
eiendommen: Totalareal 290 148,3 m²

Inngrep: Klausulert areal sone 2: 79 369 m², areal som er berørt av 50 m
buffer mot vann 1 116,1 m²

Spesielle forhold: 21 teiger

Planstatus: Klausulert areal, Kommuneplan; LNRF, hensynssone H 110_7

Skog: Furu 24/43/1032

Erstatningskrav: Erstatning for redusert bruksverdi

Rettenns vurdering

Gårdsbruk på ca. 290 dekar, hvorav deler av hovedteigen er innenfor nedbørsfeltet. Areal som berøres av nedbørsfeltet er ca. 76 dekar. Når det gjelder areal som berøres består 30,57 dekar av skog med høy bonitet, 12,39 dekar med skog av middels bonitet, 13,37 dekar med uproduktiv skog, 5,60 dekar med jorddekt fastmark og 20 dekar med skrinne fastmark. Innmarksteigene ligger utenfor nedbørsfeltet.

Det klausulerte areal er avsatt til LNF i kommuneplanen. Arealet ligger i sone 2 hvor søknadspåklagte tiltak er tillatt.

Det er grunnlag for erstatning for redusert bruksverdi. Retten kan ikke se at eiendommen får noen redusert salgverdi. Den skogsakkyndige har foreslått en erstatning på kr. 1 032,- for ulemper tilknyttet skogsdriften. Retten fastsetter erstatningen i samsvar med forslaget fra den skogsakkyndige.

Erstatning: kr. 1 032,-.

Takst nr 107: Eiendom og eier: Gnr 16 bnr. 13
Sigurd Rasmussen, Rindadalsvegen 51, 5310 Hauglandshella
Vigdis Rasmussen, Rindadalsvegen 51, 5310 Hauglandshella

Prosessfullmektig: Advokat Pål Heldal

Opplysninger om eiendom: Gårdsbruk, jorden er leid ut til nabo, driftsbygning med areal rundt er utleid til nabo, totalareal 75 530,2 m²

Inngrep:	Klausulert areal sone 1:	1 211,1m ²
	Klausulert areal sone 2:	71 036,1m ²
	Klausulert areal totalt:	72 247,2 m ²
	Areal som er berørt av 50 m buffer mot vann:	24 743,2 m ²

Spesielle forhold: Takst 107 og 112 må vurderes samlet
Tre teiger
Byggegrense vei
Støysone gul
Utløsningsområde/utløpsområde for snøskred/steinskred

Planstatus: Klausulert areal, Kommuneplan; LNRF, hensynssone H 110_4/5

Skog: Furu 0/51/0, Løv 0/7/0, Kant F/2

Erstatningskrav: Erstatning for reduksjon av eiendommens omsetningsverdi som følge av klausuleringene

Erstatning for reduksjon av eiendommens bruksverdi dersom denne overstiger reduksjonen av omsetningsverdien

Retten vurdering

Gårdsbruk beliggende ved Ravnanger. 6,60 dekar er fulldyrket, 1,50 dekar overflatedyrket, 5,30 dekar innmarksbeite hvorav 3,20 dekar er innenfor nedbørsområdet. Det er ikke skog på eiendommen. Eiendommen ligger like nord for idrettsplass/skole på Ravnanger mellom fylkesvei 562 og Båteviksvatnet, eiendommen grenser til vannet. Bruket har videre en skogsteig ved Båteviksvatnet, en mindre del av skogsteigen ligger i sone 1. Dyrket areal er utleid til naboer.

Datter til eier driver med hester og lama, videre er det opplyst at hun driver besøksgård og har avtale med Askøy kommune som gjelder opplegg og tiltak for barn med særlige behov. Et av de tiltakene er kano/kajakpadling på Båteviksvatnet. Etter klausuleringsbestemmelsene pkt. 13-12 tillates ikke ferdsel eller annen aktivitet, herunder bading, i eller på vann/islagt vann. Aktiviteten som drives i tilknytning til Båteviksvatnet vil ikke være tillatt. For retten er det bare i begrenset grad dokumentert omfanget av aktiviteten/næringsvirksomheten, det er heller ikke fremlagt noen regnskaper. Ut fra de opplysninger som foreligger kan retten ikke se at begrensningene i aktivitet på Båteviksvatnet medfører noe økonomisk tap, noe tap er ikke dokumentert, uansett har grunneier en tilpasningsplikt. Det er relativt kort avstand til sjø hvor vannsportaktiviteter kan drives.

Eiendommen ligger i sone 2 hvor søknadspliktige tiltak er tillatt. Det foreligger tillatelse fra kommunen om fradeling av en boligtomt, jf. vedtak av 28.01.2016. Det ble bl.a. gitt dispensasjon fra LNF område.

Retten legger til grunn at eier har krav på erstatning for redusert bruksverdi, retten kan ikke se at det er grunnlag for erstatning for redusert salgsverdi. Landbrukssakkyndig har foreslått en årlig erstatning på kr 1 500,- pr år for arbeid med søknader om dispensasjon m v. Med en kapitalisering på 4 % blir erstatningen kr. 37 500,-. Den skogsakkyndige har ikke foreslått erstatning, retten legger til grunn at årsaken til at skogsteigen som eiendommen har ikke påføres noe økonomisk tap som følge av klausuleringen. Retten

legger til grunn at eier har krav på erstatning i samsvar med forslaget fra den jordbrukssakkyndige.

Erstatning: kr 37 500,-

Takst nr 108: Eiendom og eier: Gnr 16 bnr. 187
Ole Jørgen Garmann, Rindadalsvegen 57, 5310 Hauglandshella

Prosessfullmektig: Advokat Pål Heldal

Opplysninger om eiendommen: Totalareal 2 900,2 m²

Inngrep: Klausulert areal sone 2: 2 630 m²

Spesielle forhold: Bnr 10, 130 og 131 og 187 vurderes samlet
Byggegrense vei

Planstatus: Klausulert areal, Kommuneplan; LNRF, hensynssone H 110_4

Erstatningskrav: Erstatning for reduksjon av eiendommens omsetningsverdi som følge av klausuleringene

Erstatning for reduksjon av eiendommens bruksverdi dersom denne overstiger reduksjonen av omsetningsverdien

Rettsens vurdering:

Partene er enige om at takst 108, 109, 110 og 111 vurderes samlet. Disse takstnummer har samme eier. Retten foretar en samlet vurdering av disse fire eiendommene. Eiendommene ligger på Ravnanger.

Takst 108 er en boligeiendom, takst 109 er en ubebygde eiendom, ca 0,8 dekar av teigen er fulldyrket, det går en vei over deler av eiendommen. Takst 110 består av flere mindre skogsteiger beliggende langs fylkesvei 562 samt en større skogsteig som ligger i den sørøstre del av Båteviksvatnet. Takst 110 er en skogsteig beliggende øst for Båteviksvatnet, teigen grenser til vannet, på denne teigen er det 28,30 dekar med skog av særs høy bonitet.

På eiendommen drives det også juletreproduksjon. Det er opplyst at det er ca. 100 dekar med juletreproduksjon.

Deler av eiendommen er innenfor byggelinje langs vei, videre er deler av eiendommen innenfor 30 meters beltet til vassdrag, jf. kommuneplanens bestemmelser om byggeforbud mot vassdrag.

Eiendommen ligger i LNF område i kommuneplanen, videre ligger eiendommen i sone 2 hvor søknadspliktige tiltak etter plan- og bygningsloven er tillatt.

Retten legger til grunn at eier har krav på erstatning for redusert bruksverdi. Retten kan ikke se at det er grunnlag for erstatning for redusert salgsverdi. Landbrukssakkyndig har foreslått en årlig erstatning på kr 1 000,- pr år for arbeid med søknader om dispensasjon m v. Med en kapitalisering på 4 % blir erstatningen kr. 25 000,-.

Den skogsakkyndige har foreslått erstatning på kr. 2 728,- (takst 110) 1 864,- (takst 111).

Retten legger til grunn at den erstatning som foreslått av de sakkyndige.

Erstatning: kr 29 591,- (for takstnummer 108-111)

Takst nr 109:	Eiendom og eier: Gnr 16 bnr. 131 Ole Jørgen Garmann, Rindadalsvegen 57, 5310 Hauglandshella
Prosessfullmektig:	Advokat Pål Heldal
Opplysninger om eiendommen:	Gårdsbruk, drift som hagebruk, totalareal 6 535,7 m ²
Inngrep:	Klausulert areal sone 2: 6 072,3m ²
Spesielle forhold:	Bnr 10, 130 og 131 og 187 vurderes samlet Byggegrense vei
Planstatus:	Klausulert areal, Kommuneplan; LNRF, hensynssone H 110_4
Erstatningskrav:	Tapt utbyggingsmulighet

Rettsens vurdering

Se takst 108 hvor det er foretatt en samlet vurdering av takst 108 -111.

Takst nr 110: Eiendom og eier: Gnr 16 bnr. 10
Ole Jørgen Garmann, Rindadalsvegen 57, 5310 Hauglandshella

Prosessfullmektig: Advokat Pål Heldal

Opplysninger om eiendommen: Gårdsbruk, drift som hagebruk, totalareal 97 468,7 m²

Inngrep: Klausulert areal sone 2: 81 991,4m², areal berørt av 50 m buffer mot vann 11 768,2 m²

Spesielle forhold: Bnr 10, 130 og 131 og 187 vurderes samlet
Fire teiger
Utløsningsområde/utløpsområde for snøskred

Planstatus: Klausulert areal, Kommuneplan; LNRF, hensynssone H 110_4

Skog: Gran 80/23/1840, Furu 24/37/888, Kant G/A5

Erstatningskrav: Tapt utbyggingsmulighet

Rettsens vurdering:

Se takst 108 hvor det er foretatt en samlet vurdering av takst 108 -111.

Takst nr 111: Eiendom og eier: Gnr 16 bnr. 130
Ole Jørgen Garmann, Rindadalsvegen 57, 5310 Hauglandshella

Prosessfullmektig: Advokat Pål Heldal

Opplysninger om eiendommen:	Gårdsbruk, drift som hagebruk, totalareal 38 052,9 m ²
Inngrep:	Klausulert areal sone 2: 38 052,8m ² ; areal berørt av 50 m buffer mot vann 12 338,7 m ²
Spesielle forhold:	Bnr 10, 130 og 131 og 187 vurderes samlet Fire teiger Utløsningsområde/utløpsområde for snøskred
Planstatus:	Klausulert areal, Kommuneplan; LNRF, hensynssone H 110_4
Skog:	Gran 80/23/1840, Furu 24/1/24, Kant A/2
Erstatningskrav:	Tapt utbyggingsmulighet

Rettsens vurdering

Se takst 108 hvor det er foretatt en samlet vurdering av takst 108 -111.

Takst nr 112:	Eiendom og eier: Gnr 16 bnr. 126 Sigurd Rasmussen, Rindadalsvegen 51, 5310 Hauglandshella Vigdis Rasmussen, Rindaldalsvegen 51, 5310 Hauglandshella
Prosessfullmektig:	Advokat Pål Heldal
Opplysninger om eiendommen:	Totalareal 1 946,6 m ²
Inngrep:	Klausulert areal sone 1 og 2: 1 931,2 m ²
Planstatus:	Klausulert areal, Kommuneplan; LNRF, hensynssone H 110_4
Erstatningskrav:	Tapt utbyggingsmulighet

Rettens vurdering

Ubebygde areal som må anses som en del av takst 107, samme eiere. Arealet grenser til areal som i kommuneplanen er avsatt til offentlige formål hvor det er bygget idrettsanlegg og skole. Nesten hele arealet er fulldyrket jord.

Arealet ligger i sone 2 hvor det generelt er tillatt med søknadspliktige tiltak.

Arealet har liten verdi som landbruksjord uten takst 107. Etter rettens vurdering er det ikke grunnlag for redusert bruksverdiestatning for denne teigen. Det vises til den bruksverdiestatning som er fastsatt under takst 107. Søknader om dispensasjon m.v. blir felles for takst 107 og 112, det er derfor ikke grunnlag for egen bruksverdiestatning for denne eiendommen.

Erstatning: kr. 0,-

Takst nr 113:	Eiendom og eier: Gnr 16 bnr. 35 Borghild Amalie Gundersen, Rindadalsvegen 32, 5310 Hauglandshella
Prosessfullmektig:	Advokat Endre Grande
Opplysninger om eiendommen:	Totalareal 73 671,2 m ²
Inngrep:	Klausulert areal sone 2: 69 613,5 m ² , areal berørt av 50 m buffer mot vann 21 573,4 m ²
Spesielle forhold:	Tre teiger
Planstatus:	Klausulert areal, kommuneplan; LNRF, hensynssone H 110_4
Skog:	Gran 80/6/480, Furu 24/39/936, Kant A/1
Erstatningskrav:	Tapt omsetningsverdi pga klausuleringen Subsidiært: Skogserstatning forhøyes

Rettens vurdering

Arealet som klausuleres er en stor skogsteig, tidligere gårdsbruk. Til skogsteigen er det en boligeiendom på Ravnanger som ligger like utenfor nedbørsfeltet. Skogsteigen ligger mellom Båteviksvatnet og Heiavatnet som ligger utenfor nedbørsfeltet. Teigen har strandlinje til Båteviksvatnet. Vest for skogsteigen er det bygget en gjenvinningsstasjon, en transformatorstasjon er fradelt skogsteigen.

Det er bygget skogsveier inn i skogsteigen. En høyspentlinje krysser teigen. På teigen er det ca. 35 dekar skog med høy bonitet og ca. 34 dekar med uproduktiv skog.

I kommuneplanen er teigen avsatt til LNF område, selv om det er bygget gjenvinningsstasjon og transformator i nærheten kan retten ikke se at det er grunnlag for tapt salgsverdi. Teigen ligger også i tilknytning til større sammenhengende ubebygde områder. Eiendommen ligger i sone 2 og søknadspliktige tiltak er tillatt.

Retten legger til grunn bruksverdiestatning for ulemper ved skogsdriften, den skogsakkyndige har foreslått at erstatningen settes til kr 1 416,-. Retten legger det til grunn.

Erstatning: kr 1 416,-.

Takst nr 114: Eiendom og eier: Gnr 16 bnr. 151
Eva Ruth Borlaug, Rindadalsvegen 30, 5310 Hauglandshella
Berit Brunchorst Garmann, Rispeleitet 1, 5310 Hauglandshella

Prosessfullmektig: Advokat Pål Haldal

Opplysninger om eiendommen: Totalareal; 99,9 m²

Inngrep: Klausulert areal sone 2: 36,9 m²

Spesielle forhold: Støysone gul

Planstatus: Klausulert areal, Kommuneplan; LNRF, hensynssone H 110_4

Erstatningskrav: Erstatning for mulig reduksjon av omsetningsverdien ved klausuleringen

Rettsens vurdering

Hytteeiendom, hytten er til nedfalls. Det er opplyst at tomtestørrelsen er 99,9 kvm. Partene er enige om at dette ikke er korrekt, det er opplyst at tomten har en størrelse på ca 2 dekar. Feil arealangivelse skyldes sannsynligvis manglende oppmåling.

Eiendommen ligger i sone 2 hvor søknadspliktige tiltak er tillatt. Retten kan ikke se at det oppstår noe tap. Det er ikke grunnlag for erstatning.

Erstatning: kr 0,-.

Takst nr 115: Eiendom og eier: Gnr 16 bnr. 399
Mesterbygg Bergen AS, Eidsvågbakken 1, 5105 Eidsvåg i Åsane

Prosessfullmektig: Advokat Pål Heldal

Opplysninger om eiendommen: Totalareal: 3 822,4 m²

Inngrep: Klausulert areal sone 2: 3 822,4 m²

Spesielle forhold: Byggegrense vei

Planstatus: Klausulert areal, Kommuneplan; bolig, hensynssone H 110_4

Erstatningskrav: Erstatning for dokumenterte merkostnader ved utbygging som følge av krav til bortledning og oppsamling av overvann

Rettsens vurdering

Boligeiendom hvor det er oppført fire leilighetsbygg. Mesterbygg AS har foretatt utbygging av eiendommen, herunder bygget 120 meter med vei.

Mesterbygg AS krever erstatning for ekstra kostnader med å knytte seg til en kommunal overvannsledning som går nedenfor eiendommen ved adkomstveien til skole og idrettsanlegg. Det er anført at grunnet eiendommens beliggenhet i nedbørsfeltet ble byggeprosjektet påført ekstra kostnader med påkobling på offentlig vannledning. Det er anført at dersom eiendommen ikke hadde lagt i nedbørsfeltet kunne overvann vært ført

direkte til terreng/sprengsteinfylling. Det er anført at faktiske kostnader med overvannssystemet er kr. 340 625,- som kreves erstattet.

Eiendommen er regulert til boligformål sammen med flere andre boligområder på Ravnanger. I samme reguleringsplan inngår også ungdomsskole og idrettsanlegg. Reguleringsplanen ble vedtatt 02.02.2006, men er endret flere ganger siden.

Kommunen sitt standpunkt er at det var hjemmel for å kreve påkobling på offentlig overvannssystem uavhengig av om eiendommen lå innenfor eller utenfor nedbørsfeltet.

Problemstillingen er om kommunen sitt pålegg om påkobling på kommunal overvannsledning har sin årsak i klausulering til drikkevann, eller om dette er et pålegg som ikke har sammenheng med klausuleringen til drikkevann.

Formelt sett gjaldt ikke klausuleringsbestemmelsene da pålegg ble gitt, ekspropriasjonen var da ikke gjennomført. "Tiltredelse" av den negative servitut som klausuleringsbestemmelsene medfører er fortsatt ikke funnet sted. Men dersom situasjonen er slik at kommunen likevel har praktisert klausuleringsbestemmelsene kan det være en sammenheng som kan gi grunnlag for erstatning.

Retten er kommet til at kommunen uavhengig av klausuleringsbestemmelsene kan komme med pålegg om påkobling på offentlig overvannsledning. Det er da ikke sammenheng mellom klausuleringen til drikkevann og pålegg om påkobling på offentlig overvannsledning.

Det er fremlagt tillatelse av 27.11.2016 "*tilknytning til offentlig ledningsnett*". Det fremgår at "*lokal overvannshåndtering må utføres slik at det ikke fører til ulempe eller skade for andre eiendommer.*" Øvrige dokumenter som gjelder byggesaken er ikke fremlagt, videre er det ingen opplysninger om de aktuelle vedtak er påklaget.

I Byggteknisk forskrift (TEK 10) § 15-10 fremgår at bortledning av overvann og drens vann skal skje slik at det ikke oppstår oversvømmelse eller andre ulemper ved dimensjonerende regnintensitet. Ved en tett utbygging vil både boliger og asfalterte veier/parkeringsplasser være tiltak som begrenser muligheten for infiltrasjon i grunnen.

Videre fremgår av TEK 10 § 15-10, 2.ledd bokstav c følgende:

"Overvann, herunder drens vann, skal i størst mulig grad infiltreres eller på annen måte håndteres lokalt for å sikre vannbalansen i området og unngå overbelastning på avløpsanleggene."

I veiledningen til bestemmelsen fremgår følgende:

"Når lokal håndtering av overvannet ikke er mulig ut fra naturgitte og praktiske grunner, kan kommunen bestemme at overvannet ledes bort i egne ledninger til vassdrag."

Kommunen har bygget en overvannsledning og annet offentlig ledningsnett like utenfor tomtegrensen til bnr. 399 (takst 115). Overvannledningen går langs offentlig vei og leder også bort overvann fra skole/idrettsanlegg som er på nabotomten. Når kommunen har bygget en overvannsledning nær grensen er det naturlig og innenfor rammen av TEK 15-10 at det også gis pålegg om påkobling til overvannsledningen. Hjemmel for dette foreligger uavhengig av om eiendommen ligger i eller utenfor nedbørsfeltet. Det er opplyst for retten at pålegg om påkobling på offentlig ledningsnett sjelden finner sted og at infiltrering i grunnen er det som er vanlig. Det er mulig at dette er praksis andre steder hvor det ikke er bygget overvannsledninger. Men når det først er bygget overvannsledning i grenselinjen vil det etter rettens vurdering også være hjemmel for at nye tiltak kobler seg på dette anlegget uavhengig av om eiendommen ligger i eller utenfor et nedbørsfelt for drikkevann. Den skjønnsmessige vurdering om påkobling faktisk skal finne sted når slik hjemmel foreligger er utenfor det som retten kan prøve.

Retten vurderer det derfor slik at det ikke er grunnlag for erstatning for ekstra kostnader ved å koble seg på overvannsledningen.

For øvrig ligger eiendommen i sone 2 hvor søknadspliktige tiltak er tillatt. Øvrige klausuleringsbestemmelser medfører ikke noen begrensning eller økonomisk tap for eiendommen.

Det er ikke grunnlag for erstatning.

Erstatning: kr 0,-.

Takst nr 116:	Eiendom og eier: Gnr. 16 bnr. 11 Per Stein Ludvigsen, Rindalsvegen 27, 5310 Hauglandshella
Prosessfullmektig:	Advokat Pål Heldal
Opplysninger om eiendommen:	Totalareal: 117 160,9 m ²
Inngrep:	Klausulert areal sone 2: 107 810,5 m ² , areal berørt av 50m buffer mot vann 11 792,3 m ²
Spesielle forhold:	Tre teiger

Byggegrense vei

Planstatus: Klausulert areal, Kommuneplan; LNRF, hensynssone H 110_4

Skog: Gran 80/10/800, furu: 24/58/1392, Kant A/2

Erstatningskrav: Erstatning for reduksjon av eiendommens omsetningsverdi som følge av klausuleringene

Erstatning for reduksjon av bruksverdien dersom denne overstiger reduksjonen av omsetningsverdien

Retten vurdering

Eiendommen er et tidligere gårdsbruk på Ravnanger, det er ikke driftsbygninger.

Klausuleringen berører tre teiger. På Ravnanger går klausuleringsgrensen gjennom et område som etter reguleringsplan av 02.02.2006 er regulert til friluftsområde.

Videre er det skogsteiger ved Båteviksvatnet. Den ene teigen grenser til Båteviksvatnet på vannets østre side, videre er det en teig på vestsiden.

Bruket har overflatedyrket jord på 9,10 dekar, hvorav 3,70 dekar er innenfor nedbørsfeltet. På de to skogsteigene som klausuleres er det 67,30 dekar med skog av høy bonitet, samt 30,7 dekar uproduktiv skog. Videre er det myr på 6 dekar.

Skogsteigene er i kommuneplanen avsatt til LNF område i kommuneplanen. Begge teigene er berørt av en kraftlinje.

Retten kan ikke se at det er grunnlag for redusert salgsverdi. Den skogsakkyndige har foreslått en erstatning på kr. 2 192,-. Den eiendommen ikke drives noe jordbruk er det ikke grunnlag for erstatning for ulemper tilknyttet landbruksdriften. Retten fastsetter erstatningen i samsvar med forslaget fra den skogsakkyndige.

Erstatning: kr. 2 192,-.

Takst nr 117: Eiendom og eier: Gnr 16 bnr. 2
Solveig Henny Marie Bjørsvik, Bjørkeelvsvegen 5,
5310 Hauglandshella

Prosessfullmektig:	Advokat Pål Heldal
Opplysninger om eiendommen:	Gårdsbruk, totalareal: 176 325,1 m ²
Inngrep:	Klausulert areal sone 2: 161 492,5 m ²
Spesielle forhold:	To teiger Utløsnings/utløpsområde for steinskred/snøskred Støysone gul
Planstatus:	Klausulert areal, kommuneplan; LNRF, hensynssone H 110_4
Skog:	Furu: 24/66/1584, Løv; 12/10/120, Kant A/2
Erstatningskrav:	Erstatning for reduksjon av eiendommens omsetningsverdi som følge av klausuleringene Erstatning for reduksjon bruksverdien dersom denne overstiger reduksjonen av omsetningsverdien

Rettens vurdering

Eiendommen er et gårdsbruk på Ravnanger.

Klausuleringen berører to teiger. På Ravnanger ligger teigen som berøres av nedbørfeltet mellom de to regulerte områder i reguleringsplanen for Ravnanger av 02.02.2006. Deler av denne teigen ligger utenfor nedbørsfeltet. På denne teigen er det 8,7 dekar fulldyrket jord hvorav 7,2 dekar er innenfor nedbørsfeltet. 8,20 dekar overflatedyrket jord, hvorav 7,7 dekar er innenfor nedbørsfeltet.

Jorden holdes i hevd ved at naboen slår. Det har ikke vært dyr på eiendommen siden 1990 tallet. Eier har opplyst at det har vært prøvd å få fradelt tomter, men at dette er avslått grunnet klausulering til drikkevann.

Skogsteigen ligger på sørøstre siden av Båteviksvatnet. Deler av teigen ligger på område som utløsnings/utløpsområde for stein/ snøskredsområde. Det går en kraftledning over skogsteigen. På skogsteigen er det 4,3 dekar skog med særs høy bonitet, 68,4 dekar med skog av høy bonitet innenfor nedbørsfeltet er berørt, videre er 43,60 dekar uproduktiv skog berørt.

Eiendommen ligger i sone 2 hvor søknadspliktige tiltak er tillatt. Det er ikke dokumentert søknader fra eier om grunnlaget for at tomter ikke er tillatt fradelte. Slik retten tolker klausuleringsbestemmelsen kan det ikke være disse som er til hinder for en for en fradeling, men da arealet på Ravnanger ligger i et LNF område vil dette være tilstrekkelig begrunnelse for avslag på en fradeling.

Retten vurderer det slik at området på Ravnanger som ligger mellom to regulerte utbyggingsområder i en reguleringsplan fremstår som areal det i fremtiden kan være aktuelt å bygge ut. Klausuleringsbestemmelsene er ikke til hinder for utbygging da eiendommen ligger i sone 2. Retten kan derfor ikke se at det er grunnlag for erstatning for salgsverdi.

Retten legger til grunn at eier har krav på erstatning for redusert bruksverdi, retten kan ikke se at det er grunnlag for erstatning for redusert salgsverdi. Landbrukssakkyndig har foreslått en årlig erstatning på kr. 1 500,- pr. år for arbeid med søknader om dispensasjon m v. Med en kapitalisering på 4 % blir erstatningen kr. 37 500,-.

En del av innmarken på bruket er gnr. 16 bnr. 239, takst 125. Takst 117 og 125 har samme eier. Retten har vurdert takst 125 som en del av takst 117. Det er kun grunnlag for jordbrukserstatning for takst 125, denne inngår i erstatningen for takst 117.

Den skogsakkyndige har foreslått erstatning på kr. 1 704,-.

Retten legger til grunn at den erstatning som foreslått av de sakkyndige.

Erstatning: kr. 39 204,-

Takst nr 118: Eiendom og eier: Gnr. 16 bnr. 3
Einar Ramsvik
Sonja Ramsvik
Brandavegen 1, 5310 Hauglandshella

Prosessfullmektig: Advokat Pål Heldal

Opplysninger om eiendommen: Gårdsbruk, totalareal: 176 325,1 m²

Inngrep: Klausulert areal sone 2: 161 492,5 m²

Spesielle forhold: Seks teiger
Utløsnings/utløpsområde for steinskred/snøskred

Støysone gul

Planstatus: Klausulert areal, Kommuneplan; LNRF, hensynssone H 110_4

Skog: Furu: 24/4/96, Løv; 12/3/36

Erstatningskrav: Erstatning for reduksjon av eiendommens omsetningsverdi som følge av klausuleringene

Erstatning for reduksjon bruksverdien dersom denne overstiger reduksjonen av omsetningsverdien

Retten vurdering

Eiendommen er et gårdsbruk på Ravnanger. Bruket drives med 33 vinterforede sauer, driftsbygningen er i god stand. På innmarken drives det gressproduksjon.

Klausuleringen berører 8,7 dekar fulldyrket jord, 4,3 dekar overflatedyrket jord, 3,8 dekar innmarksbeite, 4,2 dekar skog av høy bonitet. Klausuleringen berører helt eller delvis fem teiger på eiendommen.

På Ravnanger ligger teigen som berøres av nedbørfeltet mellom de to regulerte områder i reguleringsplanen for Ravnanger av 02.02.2006.

Eiendommen ligger i sone 2 hvor søknadspliktige tiltak er tillatt.

Retten vurderer det slik at området på Ravnanger, som ligger i tilknytning til de regulerte utbyggingsområdene på Ravnanger fremstår som areal det i fremtiden kan være aktuelt å bygge ut i fremtiden. Områdene er avsatt til LNF i kommuneplanen.

Klausuleringsbestemmelsene er ikke til hinder for utbygging da eiendommen ligger i sone 2. Retten kan derfor ikke se at det er grunnlag for erstatning for salgsverdi.

Retten legger til grunn at eier har krav på erstatning for redusert bruksverdi, retten kan ikke se at det er grunnlag for erstatning for redusert salgsverdi. Landbrukssakkyndig har foreslått en årlig erstatning på kr 3 000,- pr år for arbeid med søknader om dispensasjon m v. Med en kapitalisering på 4 % blir erstatningen kr. 75 000,-. Den sakkyndige har også foreslått erstatning på kr 10 000,- i tillegg for usikkerhet, den sakkyndige har benyttet kapitaliseringsrente på 10 %. Da retten benytter 4 % er det ikke grunnlag for å gi særskilt erstatning for usikkerhet i tillegg.

Den skogsakkyndige har foreslått erstatning på kr. 132,-.

Retten legger til grunn at den erstatning som foreslått av de sakkyndige.

Erstatning: kr 75 132,-

Takst nr 119: Eiendom og eier: Gnr 16 bnr. 36
Mette Helen Eide, Plassahaugen 11, 5306 Erdal

Prosessfullmektig: Ingen

Opplysninger om
eiendommen: totalareal: 79 744,7 m²

Inngrep: Klausulert areal sone 2: 16 868,5 m²

Spesielle forhold: To teiger
Faresone i kommuneplan

Planstatus: Klausulert areal, Kommuneplan; LNRF, hensynssone H 110_4

Skog: Furu: 24/8/192

Retten vurdering:

Gårdsbruk som ikke er i drift på Ravnanger. Det klausuleres et tidligere innmarksareal på 4,6 dekar samt en skogsteig som i hovedsak består av 9,7 dekar skog med høy bonitet.

Eiendommen ligger i et LNF område i kommuneplanen.

På Ravnanger ligger innmarksteigen ikke langt fra de to regulerte områder i reguleringsplanen for Ravnanger av 02.02.2006.

Klausuleringsbestemmelsene er ikke til hinder for utbygging da eiendommen ligger i sone 2. Retten kan derfor ikke se at det er grunnlag for erstatning for salgsverdi.

Retten legger til grunn at eier har krav på erstatning for redusert bruksverdi for skogen, tidligere innmark anses som beiteområde slik at det ikke er grunnlag for landbrukserstatning. Den skogsakkyndige har foreslått erstatning på kr. 192,-.

Erstatning: kr 192,-

Takst nr 120: Eiendom og eier: Gnr 16 bnr. 4
Kjersti Friis, Litleåsen 7, 5310 Hauglandshella
Stein Pettersen, Litleåsen 7, 5310 Hauglandshella

Prosessfullmektig: Ingen

Opplysninger om
eiendommen: Totalareal: 4 489,6 m²

Inngrep: Klausulert areal sone 2: 1 649,6 m²

Spesielle forhold: To teiger
Støysone gul
Byggegrense vei
Byggegrense gang- og sykkelvei

Planstatus: Klausulert areal, kommuneplan; LNRF, hensynssone H 110_4

Erstatningskrav: Tapt utbyggingsmulighet

Rettsens vurdering:

Boligeiendom på Ravanger, deler av eiendommen ligger innenfor nedbørsfeltet i sone 2.

Eiendommen er regulert til boligformål i reguleringsplan for Ravanger av 02.02.2006.

Retten kan ikke se at det oppstår noe tap. Eiendommen ligger i et regulert boligområde, og klausuleringsbestemmelsene er ikke til hinder for søknadspliktige tiltak.

Erstatning: kr 0,-

Takst nr 121: Eiendom og eier: Gnr 16 bnr. 18
Svanhild Berit Johannesen, Rispeleitet 68, 5310 Hauglandshella

Prosessfullmektig: Advokat Pål Haldal

Opplysninger om eiendommen: Totalareal: 88 747,3 m²

Inngrep: Klausulert areal sone 1: 9 003,6 m²
Klausulert areal sone 2: 44 412,8 m²
Klausulert areal totalt: 43 416,4 m²

Spesielle forhold: Seks teiger
Utløsningsområde snøskred

Planstatus: Klausulert areal, kommuneplan; LNRF, hensynssone H 110_4/5

Skog: Sone 1: Furu: 60/10/600
Sone 2: Furu: 24/36/864

Erstatningskrav: Erstatning for reduksjon av eiendommens omsetningsverdi som følge av klausuleringene

Erstatning for reduksjon av bruksverdien dersom denne overstiger reduksjonen av omsetningsverdien

Rettens vurdering

Eiendommen er et restareal av et tidligere gårdsbruk på Ravnanger.

Klausuleringen berører seks parseller av eiendommen. Parseller som berøres er små areal innenfor reguleringsplanen for Ravnanger av 02.02.2006. De tre arealene synes å være restareal/veiareal.

De tre øvrige parseller er 6,6 dekar fulldyrket areal, samt en skogsteig som i det alt vesentlige ligger i sone 2, og en mindre del i sone 1.

På Ravnanger ligger innmarksteigen ikke langt fra de to regulerte områder i reguleringsplanen for Ravnanger av 02.02.2006.

Klausuleringsbestemmelsene er ikke til hinder for utbygging da eiendommen ligger i sone 2. Retten kan derfor ikke se at det er grunnlag for erstatning for salgsverdi.

Retten legger til grunn at eier har krav på erstatning for redusert bruksverdi for skogen, tidligere innmark anses som beiteområde. Den skogsakkyndige har foreslått erstatning på kr.1 464,-. Landbrukssakkyndig har foreslått en årlig erstatning på kr 1 500,- pr år for arbeid med søknader om dispensasjon m v. Med en kapitalisering på 4 % blir erstatningen kr. 37 500,-.

Erstatning: kr. 37 692,-

Takst 122 utgår

Takst nr 123: Eiendom og eier: Gnr 16 bnr. 388
June Ramsvik, Litleåsen 22, 5310 Hauglandshella
Bjarte Skjold, Litleåsen 22, 5310 Hauglandshella

Prosessfullmektig: Ingen

Opplysninger om eiendommen: Totalareal: 1 297,6 m²

Inngrep: Klausulert areal sone 2: 1 297,6 m²

Planstatus: Klausulert areal, kommuneplan; bolig., hensynssone H 110_4

Retten vurdering

Boligtomt på Ravnanger i et område regulert til bolig i reguleringsplan av 02.02.2006.

Eiendommen ligger i sone 2 hvor søknadspliktige tiltak er tillatt. Retten kan ikke se at eiendommen påføres noe økonomisk tap og det er ikke grunnlag for erstatning.

Erstatning: kr 0,-.

Takst nr 124: Eiendom og eier: Gnr 16 bnr. 386
Ravnanger Eiendom AS, Storebotn 10b, 5309 Kleppestø

Prosessfullmektig: Advokat Pål Heldal

Opplysninger om eiendommen: Totalareal: 3 145,8 m²

Inngrep: Klausulert areal sone 2: 3 145,8 m²

Spesielle forhold: Byggegrense vei

Planstatus: Klausulert areal, Kommuneplan; bolig,, hensynssone H 110_4

Erstatningskrav: Det er ikke nedlagt påstand om erstatning

Rettens vurdering

Eiendom under utbygging med boliger på Ravnanger i et område regulert til bolig i reguleringsplan av 02.02.2006.

Eiendommen ligger i sone 2 hvor søknadspliktige tiltak er tillatt. Retten kan ikke se at eiendommen påføres noe økonomisk tap og det er ikke grunnlag for erstatning.

Grunneier har heller ikke fremmet krav på erstatning.

Erstatning: kr. 0,-.

Takst nr 125: Eiendom og eier: Gnr 16 bnr. 239
Solveig Henny Marie Bjørsvik, Bjørkelvsvegen 5,
5310 Hauglandshella

Prosessfullmektig: Advokat Pål Heldal

Opplysninger om eiendommen: Totalareal: 3 569 m²

Inngrep: Klausulert areal sone 2: 3 569 m²

Planstatus: Klausulert areal, kommuneplan; LNRF, hensynssone H 110_4

Rettsens vurdering

Eiendommen er en del av gårdsbruket i takst 117. Arealet består av dyrket mark og myr.

Takst 125 inngår i erstatningsvurderingen på takst 117. Det er ikke grunnlag for særskilt erstatning for takst 125.

Erstatning: kr 0,-

Takst nr 126: Eiendom og eier: Gnr 16 bnr. 213
Torhild Tønder Ellefsen, Høvikveien 2c, 1363 Høvik

Prosessfullmektig: Advokat Pål Heldal

Opplysninger om
eiendommen: Totalareal: 2 000,7 m²

Inngrep: Klausulert areal sone 2: 2000,7 m²

Planstatus: Klausulert areal, Kommuneplan; LNRF, hensynssone H 110_4

Erstatningskrav: Erstatning for mulige restriksjoner på utbygging eller annen påregnelig utnytting

Rettsens vurdering

Eiendommen er en parsell beliggende på Ravnanger, parsellen består i all hovedsak av fulldyrket jord som slås av nabo.

Eiendommen ligger i et LNF område i kommuneplanen, kort avstand til regulerte boligområder i reguleringsplan av 02.02.2006. Det er etter rettsens vurdering et område som i fremtiden kan bli utbyggingsområde. Da eiendommen ligger i sone 2 er søknadspliktige tiltak tillatt. Retten kan derfor ikke se at klausuleringsbestemmelsene påfører eiendommen noe tap.

Det er ikke grunnlag for noen bruksverdiestatning for ulemper da eiendommen ikke har noe selvstendig jordbruksverdi utover at den kan drives sammen med naboareal.

Erstatning: kr. 0,-

Takst nr 127: Eiendom og eier: Gnr 16 bnr. 23
Terje Auvinen, Brandavegen 42, 5310 Hauglandshella

Prosessfullmektig: Ingen

Opplysninger om eiendommen: Totalareal: 147 377,4 m²

Inngrep: Klausulert areal sone 2: 92 547,4 m²

Spesielle forhold: To teiger
Intensjonsavtale med Askøy Eiendom og entreprenør AS
Utløsningsområde/utløpsområde for steinskred/snøskred
Faresone i kommuneplan

Planstatus: Klausulert areal, kommuneplan; LNRF, hensynssone H 110_4

Skog: Furu: 24/60/1440, Løv 12/12/144

Erstatningskrav: Tappt utbyggingsmulighet

Rettsens vurdering

Tidligere gårdsbruk på Ravnanger, våningshus og driftsbygninger skal være fradelt. Under befaringen ble det opplyst at det muligens hadde vært eierskifte på eiendommen uten at dette ble endelig avklart.

Det er to teiger på eiendommen som fradeles. På innmarksteigen er det 9,5 dekar fulldyrket jord samt noe skogsareal. På innmarksteigen er det foretatt fradelinger av flere eiendommer hvor det er bygget hus.

Skogsteigen er dels innenfor og dels utenfor nedbørsfeltet. I det klausulerte område er det 59,3 dekar skog med særs høy bonitet samt 6,7 dekar med skog.

Eiendommen ligger i LNF område i kommuneplanen.

Det er opplyst at Askøy Eiendom og Entreprenør AS har en intensjonsavtale om utbygging av en parsell av gnr. 16 bnr. 23. Intensjonsavtalen er ikke fremlagt, Askøy Eiendom og Entreprenør AS er ikke part i saken og retten har på den bakgrunn ingen foranledning til å vurdere om dette utbyggingsselskapet har noe krav i saken. Det er heller ikke kjent at det er fremmet noe krav i saken.

Retten vurderer denne eiendommen på samme måte som øvrige landbrukseiendommer på Ravnanger. Eiendommen ligger i sone 2 hvor utbygging er tillatt. Retten kan derfor ikke se at det er grunnlag for erstatning for redusert salgsverdi.

Det er ikke grunnlag for jordbrukserstatning, den skogsakkyndige har foreslått en erstatning på kr.1 584,- som retten legges til grunn.

Erstatning: kr. 1 584,-.

Takst nr 128: Eiendom og eier: Gnr 16 bnr. 208
Bjarte Birkenes, Brandavegen 11, 5310 Hauglandshella

Prosessfullmektig: Advokat Pål Heldal

Opplysninger om eiendommen: Totalareal: 1 744 m²

Inngrep: Klausulert areal sone 2: 1 744 m²

Planstatus: Klausulert areal, kommuneplan; LNRF, hensynssone H 110_4

Erstatningskrav: Spørsmål om påregnelige virkninger av klausuleringen

Retten vurdering

Boligeiendom på Ravnanger. Retten vurderer takst 128 og 129 sammen, takst 129 er en parsell på 219 kvm som fremstår som en del av boligeiendommen på takst 128. På tillegsparsellen er det oppført en garasje.

Eiendommen ligger like ved reguleringsplanen for Ravnanger av 02.02.2006. Eiendommen ligger i LNF område. Da eiendommen ligger i sone 2 er klausuleringsbestemmelsene ikke til hinder for søknadspliktige tiltak. Retten kan ikke se at det er grunnlag for erstatning.

Erstatning: kr. 0,-.

Takst nr 129: Eiendom og eier: Gnr 16 bnr. 272
Borghild Birkenes, Brandavegen 11, 5310 Hauglandshella

Prosessfullmektig: Advokat Pål Haldal

Opplysninger om eiendommen: Totalareal: 219,5 m²

Inngrep: Klausulert areal sone 2: 219,5m²

Planstatus: Klausulert areal, kommuneplan; LNRF, hensynssone H 110_4

Rettens vurdering

Det vises til takst 128 som takst 129 er vurdert sammen med.

Det er ikke grunnlag for erstatning.

Erstatning: kr 0,-.

Takst nr 130: Eiendom og eier: Gnr 16 bnr. 22
Hans Arne Ramsvik, Brandavegen 4, 5310 Hauglandshella
Mariann Ramsvik, Brandavegen 4, 5310 Hauglandshella

Prosessfullmektig: Ingen

Opplysninger om eiendommen: Totalareal: 26 050,5 m²

Inngrep: Klausulert areal sone 1: 60 m²
Klausulert areal sone 2: 25 989,9m²
Klausulert areal totalt: 26 050,4m²

Spesielle forhold: To teiger

Planstatus: Klausulert areal, Kommuneplan; LNRF, hensynssone H 110_4/5

Skog: Furu 24/24/576

Rettens vurdering

Eiendom beliggende på Ravnanger, to teiger er berørt av klausuleringsbestemmelsene.

Den ene teigen er innenfor reguleringsplan av 02.02.2006 hvor teigen er regulert til boligformål. Det er opplyst at det foreligger godkjenning for oppføring av bolig, byggetillatelse er imidlertid ikke dokumentert.

Retten legger til grunn at klausuleringsbestemmelsene ikke har betydning for denne teigen, parsellen ligger også i sone 2 hvor søknadspliktige tiltak er tillatt.

Den andre teigen er en skogsteig hvor det klausuleres 24,2 dekar med skog av høy bonitet. Det er opplyst at skogsteigen er felles med takst 118.

Skogsteigen er avsatt til LNF område i kommuneplanen og ligger i et sammenhengende skogsområde. Uansett ligger teigen i sone 2 hvor klausuleringsbestemmelsene ikke er til hinder for søknadspliktige tiltak.

Den skogsakkyndige har foreslått en erstatning på kr. 576,- som retten legger til grunn.

Erstatning: kr. 576,-.

Takst nr 131: Eiendom og eier: Gnr 16 bnr. 8
Nicolas Mark Coleman, Ravnangervegen 394, 5310 Hauglandshella
Elin Karlsen Haug, Ravnangervegen 394, 5310 Hauglandshella
Rune Larsen, Litleåsen 27, 5310 Hauglandshella

Prosessfullmektig: Advokat Pål Heldal

Opplysninger om eiendommen: Totalareal: 39 744,3 m²

Inngrep: Klausulert areal sone 2: 13 607,7 m²

Spesielle forhold: fire teiger
Faresone i kommuneplanen

Planstatus: Klausulert areal, kommuneplan; LNRF, hensynssone H 110_4

Skog: Gran: 80/2/160, Furu: 24/7/168

Erstatningskrav: Erstatning for reduksjon av bruksverdien

Rettens vurdering

Skogsteig på Ravnanger, hvorav en mindre del på 8,4 dekar med skog av høy bonitet.

Rune Larsen har i skriv til retten av 06.03.2017 krevd dekket kostnader som klausuleringen påfører hans eiendom ved at drenering må skje ut av nedbørsfeltet dersom arealet skal nydyrkes. Retten kan ikke se at det fremstår som påregnelig at skogsteigen vil bli dyrket mark, teigen ligger i et sammenhengende skogsområde.

Det er videre krevd erstatning for begrensninger i bruk av plantevernmidler. Retten kan ikke se at det er påregnelig med bruk av plantevernmidler i skogen.

Eiendommen ligger i LNF område, det er ikke grunnlag for erstatning for salgsverdi. Skogsteigen ligger i sone 2 hvor søknadspliktige tiltak er tillatt.

Den skogssakkyndige har foreslått en erstatning på kr 328,-, retten legger det til grunn.

Erstatning: kr 328,-.

Takst nr 132: Eiendom og eier: Gnr 16 bnr. 49
Anne Karin G. Hilleren, Friluftsvegen 39, 5310 Hauglandshella
Kato Hilleren, Friluftsvegen 39, 5310 Hauglandshella

Prosessfullmektig: Advokat Pål Heldal

Opplysninger om eiendommen: Totalareal: 30 293,4 m²

Inngrep: Klausulert areal sone 2: 348 m²

Spesielle forhold: To teiger

Planstatus: Klausulert areal, Kommuneplan; LNRF, hensynssone H 110_4

Erstatningskrav: Erstatning for eventuell reduksjon av bruksverdien

Rettsens vurdering

Det klausuleres 348 m² av en større skogsteig. På teigen er det 200 kvm med skog av særs høy bonitet.

Retten kan ikke se at skogsteigen påføres noe økonomisk tap som følge av klausuleringen.

Erstatning: kr 0,-.

Takst nr 133: Eiendom og eier: Gnr 16 bnr. 171
Brit Garnes, Bryggjedalen 5, 5122 Morvik

Prosessfullmektig: Advokat Pål Haldal

Opplysninger om eiendommen: Hytteeiendom, totalareal: 1 839,3 m²

Inngrep: Klausulert areal sone 2: 1 839,3 m²
Areal berørt av 50 m buffer mot vann: 1 784,2m²

Spesielle forhold: Hytteeiendom som skal innløses

Planstatus: Klausulert areal, Kommuneplan; LNRF, hensynssone H 110_4

Erstatningskrav: Erstatning for innløsning av hytteeiendom etter gjenervervsverdi, tillegg for flytteutgifter og tilpasningskostnader

Subsidiært kreves omsetningsverdien av eiendommen

Rettsens vurdering

Hytteeiendom med strandlinje til Båteviksvatnet. Kommunen har ikke planer om å legge avskjærende avløpsledning i dette område. Partene er enige om innløsning.

Grunneierne har anført at erstatningen skal fastsettes til gjenkjøpsverdi. Etter vederlagsloven § 7 et vilkår for gjenkjøpsverdi at "*attkjøp må reknast som naudsynt for at eigaren skal haldast skadelaus*".

Retten fastsetter erstatningen ut fra salgsverdi. Etter rettens vurdering er erstatning på grunnlag av salgsverdien tilstrekkelig for at eier kan skaffe seg en ny tilsvarende hytteeiendom. Etter rettens vurdering er det et fungerende marked som gir mulighet for å kunne kjøpe en tilsvarende hytteeiendom på Askøy eller annet sted med tilsvarende avstand fra Bergen. Under skjønnsforhandlingene ble det fremlagt flere annonser fra finn.no hvor sammenlignbare hytter var til salgs, dette underbygger at det er et marked som gir muligheter for kjøp av tilsvarende hytte.

Det er videre antatt at dersom gjenanskaffelsesverdien skal kunne kreves må det legges til grunn at gjenanskaffelse vil skje, jf. Stordrange og Lyngholt side 210-211. Det har vært begrenset bevisføring om gjenanskaffelse rent faktisk er aktuelt. Avgjørende for retten er imidlertid at erstatning etter salgsverdien vil gi full erstatning.

Når det gjelder salgsverdi har retten følgende merknader:

Eiendommen ligger på Ravnanger og grenser ned til Båteviksvatnet med en strandlinje på ca. 105 meter målt på situasjonskart i målestokk 1:1000. Tomtens størrelse er oppgitt til 1 839,4 m². Tilkomst til eiendommen er ca. 10 minutters gange på sti fra Ravnanger ungdomsskole/idrettsanlegg.

Eiendommen består av naturtomt med en del vegetasjon av trær. Foruten hytten er det oppført uthus og naust.

Hytten er oppført i 1963 og inneholder entre/enkel baderom/kjøkken/stue og 2 soverom. BTA=44 m², BRA=40 m², p-rom=40 m². Grunnmuren er oppført i naturstein og blokkstein.

Yttervegger er reisverk i tre med liggende trekledning. Vinduer med isolerglass i trekarmer. Etasjeskiller i treverk mot terreng og loft. Takkonstruksjonen er utført som saltak i tre, tekket med shingel.

På ytterveggen i gavl er det montert solcelle panel. Innvendig er vegger og tak panelt.

Det er ikke innlagt strøm og vann i hytten. Hytten er oppvarmet med vedovn/gassovn. Enkel kjøkkeninnredning. Enkel innredning på bad/vaskerom med tørrklosett.

Redskapsboden er oppført i 1995 og er på 6 m². Redskapsboden er uisolert og er oppført i stenderverk med liggende trekledning. Taket er bygget som pulttak, tekket med gjennomsliktige takplater.

Det er ikke oppgitt byggeår på naustet som er på 11 m². Naustet er i dårlig stand. Ved fastsettelsen av verdien er det i verdivurderingen hensyntatt kjente salg i området som er dokumentert, adkomst tilstand og teknisk kvalitet.

Retten legger til grunn at eier har krav på få erstattet eiendommens salgsverdi. Det vises til merknader innledningsvis om at det ikke er grunnlag for gjenervervsverdi. Det er da ikke grunnlag for erstatning for flytteutgifter og tilpasningskostnader.

Med bakgrunn i ovennevnte har retten vurdert eiendommens salgsverdi til kr. 950.000,-

Erstatning: kr. 950 000,-.

Takst nr 134: Eiendom og eier: Gnr 16 bnr. 86
Lene Molvik, Rosesmauet 10, 5036 Bergen

Prosessfullmektig: Advokat Pål Haldal

Opplysninger om eiendommen: Hytteeiendom, totalareal: 2 446,7 m²

Inngrep: Klausulert areal sone 2: 2 446,7 m²
Areal berørt av 50 m buffer mot vann: 2 391,8m²

Spesielle forhold: Hytteeiendom som skal innløses
Utløpsområde snøskred

Planstatus: Klausulert areal, kommuneplan; LNRF, hensynssone H 110_4

Erstatningskrav: Erstatning for innløsning av hytteeiendom etter gjenervervsverdi, tillegg for flytteutgifter og tilpasningskostnader

Subsidiært kreves omsetningsverdien av eiendommen

Rettenns vurdering:

Hytteeiendom med strandlinje til Båteviksvatnet. Kommunen har ikke planer om å legge avskjærende avløpsledning i dette område. Partene er enige om innløsning.

Retten setter erstatningen ut fra salgsverdi, jf. de generelle merknader under takst 133.

Eiendommen har sin beliggenhet på Ravnanger med eiendomsgrense til Båteviksvatnet og har en strandlinje på ca. 170 meter målt på kart i målestokk 1:1000. Tomtens størrelse er på 2446,7 m². Tilkomst til eiendommen er gangsti fra Ravnanger ungdomsskole/ idrettsanlegg.

Eiendommen har sin beliggenhet på Ravnanger med eiendomsgrense til Båteviksvatnet, strandlinje på ca 170 meter målt på kart i målestokk 1:1000. Tomtens størrelse er på 2446,7 m².

Eiendommen består i hovedsak av naturtomt med vegetasjon av busker og trær. Hytten er oppført i 1948 og rehabilitert i år 2000 og inneholder vindfang, bad m/biotoalett, to soverom og stue med kjøkken. BTA= 40 m², BRA=BOA 38 m². På sørsiden av hytten er det bygget en treterrasse.

Foruten hytten er det oppført uisolert redskapsbod med BTA på 10 m² og BRA på 9 m². Grunnmuren er oppført i naturstein med fundamenter på fjell. Yttervegger i lett bindingsverk, isolert og med liggende trekledning. Vinduer med isolerglass i trekarmer. Trebjelkelag som etasjeskiller. Takkonstruksjonen er utført som saltak, tekket med shingel. Vegger og himling er panelt. Det er innlagt strømforsyning med automatsikringer. Videre er det montert biotoalett/forbrenningstolett. Gråvannet går til terreng.

Kjøkkeninnredning i furu, åpen løsning.

Ved fastsettelsen av verdien er det i verdivurdering hensyntatt kjente salg i området som er dokumentert, adkomst, tilstand og teknisk kvalitet: Retten legger til grunn at eier har krav på få erstattet eiendommens salgsverdi. Det vises til merknader innledningsvis om at det ikke er grunnlag for gjenervervsverdi. Det er da ikke grunnlag for erstatning for flytteutgifter og tilpasningskostnader.

Med bakgrunn i ovennevnte har retten vurdert eiendommens markedsverdi til kr. 1 050 000,-.

Erstatning: kr. 1 050 000,-.

Takst nr 135: Eiendom og eier: Gnr 16 bnr. 308
Askøy Energi AS, Florvågveien 6, 5300 Kleppestø

Prosessfullmektig: Ingen

Opplysninger om eiendommen: Totalareal: 4 032,3 m²

Inngrep: Klausulert areal sone 2: 3 742,9 m²

Planstatus: Klausulert areal, kommuneplan: annet, hensynssone H 110_4

Rettenns vurdering

Eiendom beliggende like øst for gjenvinningsstasjonen som ligger langs fylkesvei 562.

Det er bygget transformatorstasjon på eiendommen.

Retten kan ikke se at klausuleringsbestemmelsene har noen betydning for den bruk som skjer på eiendommen. Det er heller ikke fremsatt noe krav om erstatning. Retten kan ikke se at det er grunnlag for erstatning.

Erstatning kr. 0,-.

Takst nr 136: Eiendom og eier: Gnr 16 bnr. 100
Steinar Garmann Sørli, 6977 Bygstad

Prosessfullmektig: Advokat Pål Haldal

Opplysninger om eiendommen: Totalareal: 55 873,1 m²

Inngrep: Klausulert areal sone 2: 55 236,8 m²
Areal berørt av 50 m buffer mot vann: 17 207,5m²

Spesielle forhold: To teiger
Utløpsområde snøskred

Planstatus: Klausulert areal, kommuneplan: LNRF, hensynssone H 110_4

Skog: 80/1/160, Furu 24/23/552, Kant A/1

Erstatningskrav: Erstatning for reduksjon av bruksverdien som følge av klausuleringen

Rettsens vurdering

To skogsteiger beliggende ved Båteviksvatnet, begge teigene har strandlinje.

Det klausuleres 19,4 dekar skog med høy bonitet, og 35,7 dekar skog som er uproduktiv.

Begge teigene ligger i LNF område, begge teigene ligger i et sammenhengende skogsområde. Deler av teigene er omfattet av de generelle begrensninger som gjelder byggegrense mot vassdrag etter kommuneplanen, samt klausuleringsbestemmelsene. Teigene ligger i sone 2 hvor søknadspliktige tiltak er tillatt.

Etter rettsens vurdering er det grunnlag for erstatning for redusert bruksverdi. Den skogsakkyndige har foreslått en erstatning på kr. 712,-. Retten legger dette til grunn.

Erstatning: kr. 712,-

Takst nr 137: Eiendom og eier: Gnr 16 bnr. 206
Terje Georg Gunnarson, Strangebakken 6, 5011 Bergen

Prosessfullmektig: Advokat Pål Heldal

Opplysninger om eiendommen: Totalareal: 478,9 m²

Inngrep: Klausulert areal sone 2: 478,9 m²
Areal berørt av 50 m buffer mot vann: 452,4 m²

Spesielle forhold: Grunneiers eiendom ved Båteviksvannet 16/148 er ervervet av Askøy kommune, det er ikke eget takskort for 16/148

Planstatus: Klausulert areal, kommuneplan: LNRF, hensynssone H 110_4

Erstatningskrav: Erstatning for reduksjon av bruksverdien

Rettens vurdering

Tilleggsparsell til en hytteeiendom som er innløst av kommunen. Kommunen har opplyst at det allerede er betalt vederlag også for tilleggsparsellen, men ved overskjøtning så ble bare den parsellen hvor hytten stod overskjøttet kommunen.

Retten legger til grunn at eier allerede har fått betaling for parsellen, under alle omstendigheter har parsellen ingen selvstendig verdi. Den ligger i strandsonen og innenfor det generelle byggeforbudsbelte på 30 meter i kommuneplanen samt i LNF område har derfor etter rettens vurdering ingen selvstendig verdi.

Erstatning: kr. 0,-.

Takst 138 utgår

Takst nr 139: Eiendom og eier: Gnr 16 bnr. 191
Eva Ruth Børtaug, Rindadalsvegen 30, 5310 Hauglandshella
Berit Brunchorst Garmann, Rispeleitet 1, 5310 Hauglandshella
Johan Fredrik Garmann, Brønndalen 70, 5176 Loddefjord

Prosessfullmektig: Advokat Pål Haldal

Opplysninger om eiendommen: Totalareal: 26 332,9 m²

Inngrep: Klausulert areal sone 2: 26 332,9 m²
Areal berørt av 50 m buffer mot vann: 19 341,8 m²

Spesielle forhold: To teiger

Planstatus: Klausulert areal, kommuneplan: LNRF, hensynssone H 110_4

Skog: Furu 24/9/216

Erstatningskrav: Erstatning for reduksjon av bruksverdien som følge av klausuleringen

Rettenns vurdering

Skogsteig beliggende ved Båteviksvatnet, teigen har strandlinje.

Det klausuleres 2 dekar skog med høy bonitet, 20,3 dekar skog som er uproduktiv og 3,1 dekar myr. Det går en skogsvei like sør for teigen.

Teigen ligger i LNF område i et sammenhengende skogsområde. Teigen er omfattet av de generelle begrensninger som gjelder byggegrense mot vassdrag etter kommuneplanen, samt klausuleringsbestemmelsene. Teigen ligger i sone 2 hvor søknadspliktige tiltak er tillatt.

Etter rettenns vurdering er det grunnlag for erstatning for redusert bruksverdi. Den skogsakkyndige har foreslått en erstatning på kr. 216,-. Retten legger dette til grunn.

Erstatning: kr. 216,-

Takst nr 140: Eiendom og eier: Gnr 16 bnr. 192
Grethe Skogen Larsen (dødsbo), v/ Anne Grete Larsen
Huitfeldtsgate 17, 0253 Oslo
Arne Asbjørn Skogen, Dalatunvegen 21, 5600 Norheimsund
Sven Jørgen Skogen, Skogvegen 11, 5306 Erdal

Prosessfullmektig: Advokat Pål Heldal

Opplysninger om eiendommen: Totalareal: 32 488,8 m²

Inngrep: Klausulert areal sone 2: 32 488,8 m²
Areal berørt av 50 m buffer mot vann: 13 401,6 m²

Planstatus: Klausulert areal, Kommuneplan: annet, hensynssone H 110_4

Skog: Gran; 80/4/320, Furu 24/10/240, Kant F2

Erstatningskrav: Erstatning for reduksjon av bruksverdien som følge av klausuleringen

Rettens vurdering

Skogsteig beliggende ved Båteviksvatnet, teigen har strandlinje.

Det klausuleres 14,9 dekar skog med høy bonitet, 14,9 dekar skog som er uproduktiv og 1,5 dekar myr. Det går en skogsvei gjennom teigen.

Teigen ligger i LNF område i et sammenhengende skogsområde. Teigen er omfattet av de generelle begrensninger som gjelder byggegrense mot vassdrag etter kommuneplanen, samt klausuleringsbestemmelsene. Teigen ligger i sone 2 hvor søknadspliktige tiltak er tillatt.

Etter rettens vurdering er det grunnlag for erstatning for redusert bruksverdi. Den skogsakkyndige har foreslått en erstatning på kr. 560-. Retten legger dette til grunn.

Erstatning: kr 560,-

Takst nr 141:	Eiendom og eier: Gnr 16 bnr. 12 Ingvard Tveit, Rindadalsvegen 19, 5310 Hauglandshella	
Prosessfullmektig:	Advokat Endre Grande	
Opplysninger om eiendommen:	Totalareal: 225 109,8m ²	
Inngrep:	Klausulert areal sone 2:	195 566,3 m ²
	Areal berørt av 50 m buffer mot vann:	69 739,5 m ²
Spesielle forhold:	Fem teiger Kommuneplan faresone Utløpsområde/utløsningsområde steinskred/snøskred	
Planstatus:	Klausulert areal, kommuneplan: LNRF, hensynssone H 110_4	
Skog:	Furu 24/42/1008, Løv 12/20/240, Kant F/A	
Erstatningskrav:	Erstatning for tapte utbyggingsmuligheter, bolig Skogserstatning	

Generelt verditap på eiendommen, nesten hele eiendommen blir klausulert

Rettens vurdering

Det klausuleres fire teiger i sone 2. Ca. 2,5 dekar av eiendommen ved bebyggelsen på Ravnanger ligger innenfor areal som i kommuneplanen er avsatt til boligbebyggelse, for øvrig ligger klausulert areal i LNF område. Eiendommen har en teig som ligger utenfor nedbørsfeltet.

Eiendommen er et tidligere gårdsbruk som ikke har vært drevet på mange år. Bruket har ikke driftsbygning.

Den ene teigen er en langstrakt teig som går fra Ravnanger og ned til Båteviksvatnet hvor teigen har strandlinje. På Ravnanger ligger teigen mellom de regulerte byggeområdene i reguleringsplan av 02.02.2006, det er her et område avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanen. Eier har opplyst at areal avsatt til boligbebyggelse er ca 2,5 dekar. Det er opplyst at det nylig er gitt fradelingstillatelse til en tomt. Ned mot Båteviksvatnet er det i kommuneplanen markert areal for utløsning/utløpsområde for stein- snøskred.

De to øvrige teigene er utmarksteiger ved Båteviksvatnet, begge teigene har strandlinje. Gjennom den ene teigen går en kraftlinje. Videre omfatter klausuleringen en mindre holme som ligger i Båteviksvatnet.

Det klausuleres 55,2 dekar skogsareal med høy bonitet, 125,3 dekar uproduktiv skog og 9 dekar myr. Skogsteigene er også omfattet av den generelle begrensning når det gjelder byggegrense mot vann. Begge skogsteigene ligger i et større sammenhengende skogsområde og i et LNF område hvor det ikke er påregnelig med noen utbygging. Gjennom den ene skogsteigen går en skogsvei, den andre skogsteigen grenser til offentlig vei.

Eier opplyser at han har planer om å bygge ut eiendommen. Da eiendommen ligger i sone 2 vil klausuleringsbestemmelsene ikke være til hinder for utbygging at areal på Ravnanger som allerede er avsatt til byggeområde. Videre kan det tenkes at det kan være påregnelig med videre utbygging i dalføret ned mot Båteviksvatnet, ihvertfall parallelt med bebyggelsen på begge sider av dalføret. Dette arealet fremstår som dels myr. Da arealet ligger i sone 2 hvor klausuleringsbestemmelsene ikke er til hinder for søknadspliktige tiltak kan retten ikke se at det er klausuleringsbestemmelsene som i tilfelle setter en begrensning for utbygging av dette arealet.

Etter rettens vurdering er det kun grunnlag for erstatning for redusert bruksverdi når det gjelder skogsarealet. Denne settes i samsvar med forslaget fra den skogssakkyndige til kr. 1 248,-.

Erstatning: kr. 1 248,-.

Takst nr 142 Eiendom og eier: Gnr 16 bnr. 15
Jostein Ove Jakobsen, Rindadalsvegen 3, 5310 Hauglandshella

Prosessfullmektig: Advokat Pål Heldal

Opplysninger om eiendommen: Totalareal: 64 560,3 m²

Inngrep: Klausulert areal sone 2: 31 291,3 m²
Areal berørt av 50 m buffer mot vann: 9 944,8 m²

Spesielle forhold: Fem teiger

Planstatus: Klausulert areal, Kommuneplan: LNRF, hensynssone H 110_4

Skog: Furu 24/13/312, Kant A/1

Erstatningskrav: Erstatning for reduksjon av omsetningsverdien, subsidiært bruksverdien

Rettens vurdering

Skogsteig beliggende ved Båteviksvatnet. Teigen ligger mellom idrettsanlegget på Ravnanger og Båteviksvatnet. Teigen har strandlinje til vannet. Videre omfatter klausuleringen en liten holme i Båteviksvatnet.

Det klausuleres 13,10 dekar skog med høy bonitet, 17,59 dekar uproduktiv skog samt noen mindre areal med annen bonitet. Eiendommen har også en skogsteig som ligger utenfor område klausulert til nedbørsfelt.

Teigen ligger i LNF område i et sammenhengende skogsområde selv om teigen også grenser til idrettsanlegget på Ravnanger. Teigen er omfattet av de generelle begrensninger som gjelder byggegrense mot vassdrag etter kommuneplanen på 30 meter.

Teigene ligger i sone 2 hvor søknadspliktige tiltak er tillatt. Fra eiendommen er det fradelt et areal på 7 293,2 m², arealet er overført til kommunen som tilleggsareal til skole/idrettsanlegg. Kjøpesummen var kr. 550 000,-, det foreligger avtale fra 2013.

Etter rettens vurdering er det grunnlag for erstatning for redusert bruksverdi. Den skogsakkyndige har foreslått en erstatning på kr. 312,-. Retten legger dette til grunn.

Erstatning: kr. 312,-

Takst nr 143 Eiendom og eier: Gnr 16 bnr. 310
Britt Inger L Samson, Brandavegen 34, 5310 Hauglandshella
Jean Francois B. M. Samson, Brandavegen 34, 5310 Hauglandshella

Prosessfullmektig: Ingen

Opplysninger om eiendommen: Totalareal: 1 272 m²

Inngrep: Klausulert areal sone 2: 1 272 m²

Spesielle forhold: Utløpsområde steinskred/snøskred

Planstatus: Klausulert areal, kommuneplan: LNRF, hensynssone H 110_4

Rettens vurdering

Boligeiendom på Ravnanger. Retten kan ikke se at eiendommen påføres noe økonomisk tap. Eiendommen ligger i sone 2 hvor søknadspliktige tiltak er tillatt.

Klausuleringsbestemmelsene er ikke til hinder for tiltak på eiendommen, det er ikke grunnlag for erstatning.

Erstatning: kr. 0,-

Takst nr 144 Eiendom og eier: Gnr 16 bnr. 101
Jan Aasebø, Brandavegen 40, 5310 Hauglandshella

Prosessfullmektig: Advokat Endre Grande

Opplysninger om eiendommen:	Totalareal: 1 013,3m ²
Inngrep:	Klausulert areal sone 2: 1 013,3 m ²
Spesielle forhold:	Utløpsområde steinskred/snøskred
Planstatus:	Klausulert areal, Kommuneplan: LNRF, hensynssone H 110_4
Erstatningskrav:	Erstatning for redusert omsetningsverdi, jf. generell påstand

Rettsens vurdering

Boligeiendom på Ravnanger. Retten kan ikke se at eiendommen påføres noe økonomisk tap. Eiendommen ligger i sone 2 hvor søknadspliktige tiltak er tillatt. Klausuleringsbestemmelsene er ikke til hinder for tiltak på eiendommen, det er ikke grunnlag for erstatning.

Erstatning: kr. 0,-

Takst nr 145 Eiendom og eier: Gnr 16 bnr. 19
Askøy Eiendom og Entreprenør AS, pb 28, 5327 Hauglandshella

Prosessfullmektig: Ingen

Opplysninger om eiendommen: Totalareal: 20 283,8 m²

Inngrep: Klausulert areal sone 2: 13 398,9 m²

Planstatus: Klausulert areal, Kommuneplan: LNRF, hensynssone H 110_4

Skog: Furu: 0/11

Rettsens vurdering

Skogsteig beliggende sør for Båteviksvatnet. Eiendommen har også en teig på Ravnanger som ligger utenfor nedbørsfeltet.

Det er opplyst at eiendommen skal være solgt flere ganger, men oppgjør skal ikke ha funnet sted. Uklarhet rundt de reelle eierforhold har ikke betydning for rettens vurdering.

Det klausuleres 4,5 dekar skog med høy bonitet, 16,8 dekar uproduktiv skog og 1,1 dekar myr.

Teigen ligger i LNF område i et sammenhengende skogsområde. Teigen ligger i sone 2 hvor søknadspliktige tiltak er tillatt.

Etter rettens vurdering er det ikke grunnlag for erstatning. Den skogsakkyndige har foreslått at det ikke er grunnlag for erstatning for ulemper ved drift av skogen. Retten legger dette til grunn.

Erstatning: kr. 0,-

Takst nr 146	Eiendom og eier: Gnr 16 bnr. 322 Frank Oddvar Hilleren, Rispeleitet 31, 5310 Hauglandshella
Prosessfullmektig:	Advokat Pål Heldal
Opplysninger om eiendommen:	Totalareal: 23 699,1 m ²
Inngrep:	Klausulert areal sone 1: 6 453,6 m ² Klausulert areal sone 2: 17 245,6 m ² Totalt klausulert areal: 23 699,2 m ²
Spesielle forhold:	Utløsningsområde snøskred
Planstatus:	Klausulert areal, Kommuneplan: LNRF, hensynssone H 110_4/5
Skog:	Sone 1: Furu: 30//5/300 Sone 2: Furu 24/14/336, Løv 12/5/60
Erstatningskrav:	Erstatning for reduksjon av bruksverdi som følge av klausuleringen

Rettsens vurdering

Skogsteig beliggende sør i Båteviksvatnet, like ved en liten fjelltopp som heter Dronninga. Teigen ligger i både sone 1 og 2. Det går en skogsbilvei inn på teigen fra Ravnanger.

Det klausuleres 12 dekar skog med særs høy bonitet og 11,7 dekar skog med høy bonitet Teigen ligger i LNF område i et sammenhengende skogsområde.

Etter rettens vurdering er det grunnlag for erstatning for redusert bruksverdi. Den skogsakkyndige har foreslått en erstatning på kr. 696,-. Retten legger dette til grunn.

Erstatning: kr. 696,-

Takst nr 147 Hanevik og Stien Vannverk
Stien 7, 5307 Ask
Kontaktperson: Asbjørn Hanevik

Prosessfullmektig: Ingen

Rettens vurdering

Det vises til de generelle merknader ovenfor når det gjelder de private vannverkene.

Retten kan ikke se at vannverket påføres noe tap.

Erstatning: kr. 0,-.

Takst nr 148 Lille Breivik Vannverk SA
Lille Breivik, 5307 Ask
Kontaktperson: Svein Helge Hopland

Prosessfullmektig: Ingen

Rettens vurdering

Det vises til de generelle merknader ovenfor når det gjelder de private vannverkene.

Retten kan ikke se at vannverket påføres noe tap.

Erstatning: kr. 0,-.

Takst nr 149 Sæterstølen Vannverk A.L.

Prosessfullmektig: Advokat Pål Heldal

Rettsens vurdering

Det vises til de generelle merknader ovenfor når det gjelder de private vannverkene.

Retten kan ikke se at vannverket påføres noe tap.

Erstatning: kr. 0,-.

Takst nr 150 Vannverket på Sæterstøl

Prosessfullmektig: Advokat Pål Heldal

Rettsens vurdering

Det vises til de generelle merknader ovenfor når det gjelder de private vannverkene.

Retten kan ikke se at vannverket påføres noe tap.

Erstatning: kr. 0,-.

Takst nr 151 Eiendom og eier: Gnr 1 bnr. 329
Margit Nora Fanebust v/ Svein Fanebust
Vilhelm Bjerkesvei 19, 5081 Bergen

Prosessfullmektig: Advokat Pål Heldal

Opplysninger om

eiendommen:	Hytteeiendom, totalareal: 1 827 m ²	
Inngrep:	Klausulert areal sone 1:	1 827 m ²
	Etter ny grenselinje:	390 m ²
Spesielle forhold:	Redusert areal etter ny grenselinje	
Planstatus:	Klausulert areal, kommuneplan: LNRF, hensynssone H 110_5	
Erstatningskrav:	Redusert omsetningsverdi som følge av klausulering sone 1	

Rettens vurdering

Hytteeiendom beliggende på en høyde ovenfor idrettsplassen på Finamyren på Ask.

Bare deler av eiendommen ligger innenfor nedbørsfeltet etter ny grenselinje, klausuleringsgrensen går gjennom hytten.

Kommunen har under saken presisert skjønnsforutsetningene, jf. pkt. 4 hvor følgende nå fremgår:

"For eiendommer beliggende i ytterkant av eller som bare delvis ligger innenfor nedslagsfeltet, kan det tillates tiltak som ellers vil være i strid med klausuleringsbestemmelsene, dersom det er dokumentert at eiendommen blir drenert ut av nedslagsfeltet og det således etter vannverkseiers vurdering ikke medfører fare for forurensning."

Den del av tomten som er innenfor grensen til nedbørsfeltet vil klausuleringsbestemmelsene ikke være til hinder for utbygging dersom drenering skjer ut av nedbørsfeltet. Evt. begrensinger som grunnet LNF område eller krav til reguleringsplan er begrensninger som ikke skyldes klausuleringen til drikkevann. Retten vurderer det slik at det ikke er grunnlag for erstatning for denne eiendommen.

Erstatning: kr 0,-.

Takst nr 152 Eiendom og eier: Gnr 1 bnr. 686
 Arnulf Sæther, Finamyrveien 56, 5307 Ask
 Magrethe Sæther, Finamyrveien 56, 5307 Ask

Prosessfullmektig: Ingen

Opplysninger om eiendommen: Hytteeiendom, totalareal: 1 252,2 m²

Inngrep: Klausulert areal sone 1: 1 252,2 m²
Etter ny grenselinje: 537 m²

Spesielle forhold: Redusert areal etter ny grenselinje

Planstatus: Klausulert areal, Kommuneplan: LNRF, hensynssone H 110_5

Rettsens vurdering

Boligeiendom som ligger sør/vest for idrettsplassen på Finamyren på Ask.

Bare deler av eiendommen ligger innenfor nedbørsfeltet etter ny grenselinje, bolighuset og og garasjen ligger utenfor nedbørsfeltet og er derfor ikke berørt at klausuleringsbestemmelsene.

Kommunen har under saken presisert skjønnsforutsetningene, jf. pkt. 4 hvor følgende nå fremgår:

"For eiendommer beliggende i ytterkant av eller som bare delvis ligger innenfor nedslagsfeltet, kan det tillates tiltak som ellers vil være i strid med klausuleringsbestemmelsene, dersom det er dokumentert at eiendommen blir drenert ut av nedslagsfeltet og det således etter vannverkseiers vurdering ikke medfører fare for forurensning."

Den del av tomten som er innenfor grensen til nedbørsfeltet vil klausuleringsbestemmelsene ikke være til hinder for utbygging dersom drenering skjer ut av nedbørsfeltet. Evt. begrensinger som grunnet LNF område eller krav til reguleringsplan er begrensninger som ikke skyldes klausuleringen til drikkevann. Retten vurderer det slik at det ikke er grunnlag for erstatning for dette areal.

Erstatning: kr. 0,-.

Takst nr 153 Eiendom og eier: Gnr 1 bnr. 691
Gunnstein Tellevik, Finamyrveien 64, 5307 Ask

Prosessfullmektig: Advokat Pål Heldal

Opplysninger om

eiendommen:	Hytteteiendom, totalareal: 2 975,8m ²	
Inngrep:	Klausulert areal sone 1:	2 975,8m ²
	Etter ny grenselinje:	915 m ²
Spesielle forhold:	Redusert areal etter ny grenselinje	
Planstatus:	Klausulert areal, kommuneplan: LNRF, hensynssone H 110_5	
Erstatningskrav:	Redusert omsetningsverdi som følge av klausulering sone 1	

Rettens vurdering

Boligeiendom som ligger sør/vest for idrettsplassen på Finamyren på Ask.

Bare deler av eiendommen ligger innenfor nedbørsfeltet etter ny grenselinje, bolighuset og hytten og garasjen ligger utenfor nedbørsfeltet og er derfor ikke berørt at klausuleringsbestemmelsene.

Kommunen har under saken presisert skjønnsforutsetningene, jf. pkt. 4 hvor følgende nå fremgår:

"For eiendommer beliggende i ytterkant av eller som bare delvis ligger innenfor nedslagsfeltet, kan det tillates tiltak som ellers vil være i strid med klausuleringsbestemmelsene, dersom det er dokumentert at eiendommen blir drenert ut av nedslagsfeltet og det således etter vannverkseiers vurdering ikke medfører fare for forurensning."

Den del av tomten som er innenfor grensen til nedbørsfeltet vil klausuleringsbestemmelsene ikke være til hinder for utbygging dersom drenering skjer ut av nedbørsfeltet. Evt. begrensinger som grunnet LNF område eller krav til reguleringsplan er begrensninger som ikke skyldes klausuleringen til drikkevann. Retten vurderer det slik at det ikke er grunnlag for erstatning for dette areal.

Erstatning: kr 0,-.

Takst nr 154 Eiendom og eier: Gnr 25 bnr. 3
Kjersti Neeven, Sæterstølen 20, 5307 Ask

Prosessfullmektig: Ingen

Opplysninger om eiendommen: Ubebygde eiendom, totalareal: 11 978,4 m²

Inngrep: Klausulert areal sone 1: 598,3 m²

Planstatus: Klausulert areal, kommuneplan: LNRF, hensynssone H 110_5

Rettsens vurdering

Det klausuleres et ubebygget areal på Sæterstøl langs fylkesvei 563. Den øvrige del av eiendommen består av både bebygget og ubebygget areal som strekker seg nordover til sjøen ved Sæterstølsvika.

Retten vurderer denne eiendommen på samme måte som de øvrige ubebygde arealer som ligger langs fylkesvei 563 på Sæterstøl.

Det er nødvendig med dispensasjon fra byggelinje langs vei samt fra kommuneplanen hvor arealet er avsatt som LNF område.

Dersom utbygging skal finne sted er det nødvendig med flere dispensasjoner, det antas at det ville vært aktuelt med dispensasjon fra LNF område da eiendommen ligger i et område som for øvrig består av boliger. Men retten kan ikke se at det er grunnlag for dispensasjon fra byggelinje langs vei. Det er andre grunner en klausulering til nedbørsfelt som medfører at eiendommen ikke kan utbygges.

Erstatning kr. 0,-.

Takst nr 155 Eiendom og eier: Gnr 23 bnr. 7
Klara Solveig Hannevik, Lægdene 36a, 5096 Bergen

Prosessfullmektig: Ingen

Opplysninger om eiendommen: Hytteeiendom, totalareal: 905,7 m²

Inngrep: Klausulert areal sone 1: 905,7 m²

Planstatus: Klausulert areal, kommuneplan: LNRF, hensynssone H 110_5

Rettsens vurdering

Hytteeiendom beliggende på Hanevik, hytteeiendommen er fradelt takst 66 (gnr. 23 bnr. 1).

Hytten ligger i sone 1 med de begrensninger det medfører for søknadspliktige tiltak, klausuleringsbestemmelsene åpner imidlertid for tilbygg. Den største begrensningen er bruksendring fra hytte til bolig. Retten har ingen opplysninger om det er aktuelt for eier å søke om bruksendring til bolig. Retten legger til grunn at den påregnelige utnyttelsen er fortsatt bruk til hytte, det vil da ikke oppstå noe tap for eier.

Erstatning: kr 0,-.

Takst nr 156

Eiendom og eier: Gnr. 25 bnr. 88
Sven Asbjørn Normann, Askvegen 810, 5307 Ask

Prosessfullmektig: Advokat Pål Heldal

Opplysninger om
eiendommen:

Boligeiendom med to utmarksteiger, 1 924,4 m²

Inngrep:

Klausulert areal sone 1: 1 924,4 m²

Planstatus:

Klausulert areal, Kommuneplan: LNRF, hensynssone H 110_5

Erstatningskrav:

Erstatning for redusert omsetningsverdi av boligeiendom og del av utmarksteig

Rettsens vurdering:

Boligeiendom på Sæterstøl. Samme eier har også to utmarksteiger som under takst 157.

Eksisterende bolighus ligger innenfor byggelinje mot vei. Eiendommen ligger i LNF område.

Det er krevd erstatning som følge av verdidifferanseprinsippet, d.v.s. eiendommens verdi med og uten klausulering til drikkevann. Det er ikke krevd erstatning for tapt utbyggingsmulighet.

Etter rettens vurdering medfører ikke klausuleringsbestemmelsene noen begrensning i dagens bruk av eiendommen. Klausuleringsbestemmelsen er ikke til hinder for påbygg eller tilbygg. Retten kan ikke se at klausuleringsbestemmelsene medfører noen redusert omsetningsverdi. Det er ikke grunnlag for erstatning.

Erstatning: kr 0,-.

Takst nr 157	Eiendom og eier: Gnr. 25 bnr. 127 Sven Asbjørn Normann, Askvegen 810, 5307 Ask
Prosessfullmektig:	Advokat Pål Haldal
Opplysninger om eiendommen:	Utmarksteig, totalareal: 21 652,2 m ²
Inngrep:	Klausulert areal sone 1: 15 989,6 m ² Areal berørt av 50 meter buffer mot vann: 1 242,2 m ²
Planstatus:	Klausulert areal, kommuneplan: LNRF, hensynssone H 110_5
Spesielle forhold:	Areal berørt av 50 m buffer mot vann Støysone gul Utløsningsområde for snøskred Byggegrense vei, 30 meter
Erstatningskrav:	Erstatning for redusert omsetningsverdi av boligeiendom og del av utmarksteig

Rettens vurdering

Utmarksteig som ligger øst for Sæterstøl på en høyde. Teigen strekker seg i en tynn tarm fra fylkesvei 562 hvor det går en adkomstvei til 6-7 boligeiendommer.

På teigen er det 0,51 skog med særs høy bonitet, 13,31 skog med høy bonitet, 1,94 dekar myr.

Teigen grenser mot nord til de 6-7 boligeiendommer som nevnt ovenfor, mot øst er det regulert et boligfelt, " Del av Sæterstølen, gnr. 1 bnr 25 m. fl. Dato for ikrafttredelse av planen er 03.11.2011. Ut fra det som er opplyst er det ikke realisert noen utbygging

innenfor planområdet. Under befaringen ble det opplyst at det var tyngende rekkefølgekrav om bygging av infrastruktur som var årsaken til at planen ikke var realisert.

Planens avgrensning for områder som kan bygges med boliger går i grensen til bnr. 127. Det er imidlertid avsatt et grøntareal i reguleringsplanen innenfor nedbørsfeltet på 4,1 dekar som ligger innen på bnr. 128. Grensen for nedbørsfeltet er den samme som yttergrensen for friområde i reguleringsplanen.

Etter rettens vurdering er det 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 arealet på bnr. 127 kunne vært en del av reguleringsplanen sammen med naboarealet dersom det ikke hadde vært for nedbørsfeltet.

Retten vurderer at verdien for utbyggingsareal uten infrastruktur er kr. 70,- pr. m². Det er tatt hensyn til at det ville blitt stilt en del rekkefølgekrav som har betydning for verdien. Det er opplyst at det i reguleringsplanen er stilt krav om bygging av gang- og sykkelvei. Det legges til grunn at dersom utbygging ville skjedd ligger det en del år frem i tid.

Da det gis erstatning for redusert salgsverdi er det ikke grunnlag for skogserstatning.

Erstatning: kr. 766 500,-

Takst nr 158	Eiendom og eier: Gnr. 25 bnr. 128 Sven Asbjørn Normann, Askvegen 810, 5307 Ask
Prosessfullmektig:	Advokat Pål Heldal
Opplysninger om eiendommen:	Utmarksteig, totalareal: 2 829,7m ²
Inngrep:	Klausulert areal sone 1: 2 829,7 m ² Areal berørt av 50 meter buffer mot vann: 2 829,7 m ²
Planstatus:	Klausulert areal, kommuneplan: LNRF, hensynssone H 110_5
Spesielle forhold:	Areal berørt av 50 m buffer mot vann Utløsningsområde for snøskred/steinskred

Erstatningskrav: Erstatning for redusert omsetningsverdi av boligeiendom og del av utmarksteig

Retten vurdering

Skogsteig som ligger på østsiden av Askevatnet, teigen har strandlinje. Arealet i bakkant av teigen er svært bratt, retten legger til grunn at teigen kun har adkomst fra vannet.

På teigen er det 2,79 dekar skog med høy bonitet.

Skogsakkyndig har ikke foreslått erstatning for ulemper ved skogsdriften. Retten legger til grunn at skogsteigen ligger slik til at det ikke er grunnlag for å drive noe skogsdrift på eiendommen.

Det er ikke grunnlag for erstatning.

Erstatning: kr 0,-.

Takst nr 159 Eiendom og eier: Gnr. 25 bnr. 7
Frank Ove Åmodt, Holmedalshammeren 67, 5300 Kleppestø

Prosessfullmektig: Ingen

Opplysninger om eiendommen: Utmarksteig, totalareal: 4 931m²

Inngrep: Klausulert areal sone 1: 4 931 m²
Areal berørt av 50 meter buffer mot vann: 4 931 m²

Planstatus: Klausulert areal, Kommuneplan: LNRF, hensynssone H 110_5

Retten vurdering

Eiendommen ligger som en halvøy ut i Askevatnet sør/vest for Sæterstølen.

Teigen ligger i LNF område, den ligger i sin helhet innenfor 30 meters beltet til Askevatnet som medfører at søknadspliktige tiltak uansett ikke er tillatt uavhengig av klausuleringen til drikkevann. Retten kan ikke se at det er grunnlag for erstatning.

Erstatning: kr. 0,-

Takst nr 160 Eiendom og eier: Gnr. 25 bnr. 534
Svein Erik Birkenes, Tremmene 23, 5307 Ask

Prosessfullmektig: Advokat Pål Heldal

Opplysninger om eiendommen: Boligeiendom, totalareal: 3 138,2m²

Inngrep: Klausulert areal sone 1: 1 551,9 m²

Planstatus: Klausulert areal, Kommuneplan: LNRF, hensynssone H 110_5

Erstatningskrav: Erstatning for redusert omsetningsverdi

Retten vurdering

Boligeiendom som ligger på Tremmene, på østsiden av Askevatn. Grensen for nedbørsfeltet går gjennom eiendommen, ca. halvparten av eiendommen er innenfor nedbørsfeltet. Nesten hele huset, garasje, innkjørsel ligger på den del av eiendommen som er klausulert til nedbørsområde.

Tomten er stor, en evt. utvidelse av eksisterende boenhet eller bygging av en boenhet til kan slik tomten er utnyttet skje mot øst, på den del av tomten som er utenfor nedbørsfeltet.

Når det gjelder den del av tomten som ligger innenfor nedbørsfeltet vises det til presiseringen av skjønnsforutsetningen pkt. 4 hvor det fremgår at søknadspliktige tiltak er tillatt dersom drenering kan skje ut av nedbørsfeltet. For øvrig vises det til veiledningen til skjønnsforutsetningene pkt. 13-16 hvor det fremgår at alle tiltak på eksisterende boligeiendom er tillatt så lenge det ikke medfører etablering av en boenhet til.

Etter dette kan retten ikke se at det er grunnlag for erstatning.

Erstatning: kr 0,-

18. Avsavsrente

Etter oreigningsloven § 10 skal det tas hensyn til at erstatningsbeløpet vil bli utbetalt på et seinere tidspunkt enn tiltredelsestidspunktet. Dette betyr at retten må fastsette en rentesats fra tiltredelsestidspunktet. Som det fremgår ovenfor legger retten til grunn at tiltredelsestidspunktet er 18.02.2016 da klausuleringsbestemmelsene ble vedtatt som en del av kommuneplanen.

Det fremgår av Rt-1984-476 side 491 at både bankenes innskudds og utlånsrenter er sentrale elementer av alminnelig betydning til veiledning for fastsettelse av avsavsrenten. Partene er enige om at nivået på avsavsrenten for den aktuelle perioden er 2,5 %. En avsavsrente på 2,5 % er i samsvar med de prinsipper som er lagt til grunn i Rt-1984-476, på denne bakgrunn fastsetter retten avsavsrenten til 2,5 %.

Fra forfall løper ordinær morarente.

19. Saksomkostninger

Grunneierne har krav på at kommunen dekker ”*nødvendige utgifter*” i skjønnsaken, jf. skjl. § 54, 1. ledd. Omfanget av den juridiske og tekniske bistanden må avpasses etter inn- grepets omfang og de problemer det frambyr av rettslig og faktisk art, jf. Dragsten og Vislie: side 325, siste avsnitt. Teknisk bistand kan være nødvendig for å klarlegge hvilket krav som skal fremmes og begrunne dette, samt tilføre skjønnsretten faktiske opplysninger, jf. Dragsten og Ingolf Vislie side 325.

Dessuten får tvl. § 20-5 anvendelse ”*forsaavidt dertil er anledning*”, jf. skjl 2, 1. ledd. Etter tvl § 20-5 (1) 1. setning skal *nødvendige* kostnader dekkes.

Kommunen har akseptert å dekke grunneieradvokatene sine salær frem til skjønnsbegjæring ble tatt ut. Grunneieradvokatene har hatt representasjon tilbake til 2004. Saksomkostningsavgjørelsen gjelder kostnader etter at saken ble fremmet for retten.

Advokat Grande har fremmet en salæroppgave på kr. 586 950,- med tillegg av merverdiavgift på 25 %, til sammen kr. 733 687,50. Videre kreves dekket følgende utgifter: kopiering kr. 880,-, trykking/porto kr. 5 000,-, utgifter til sakkyndige vitne på kr 15 324,-, tilsammen kr. 21 204,-, inkludert merverdiavgift kr. 26 505,-.

Advokat Heldal har krevd dekket salær med kr. 415 450,-, med tillegg for merverdiavgift på 25 %, til sammen kr. 519 321,50. I tillegg kreves dekket utgifter til

reisekostnader/porto/kopiering med kr 4 259,-, kr 5 323,75 inkl. merverdiavgift, takster av hytteeiendommer på kr 4 000,-. Retten legger til grunn at beløpet inkluderer merverdiavgift.

Det er ikke merknader til noen av omkostningsoppgavene utenom utgifter til private sakkyndige samt meglertakst. Retten vurderer det slik at utgifter til private sakkyndige samt meglertakst også er nødvendige utgifter. Disse utgiftene var nødvendig for en forsvarlig opplysning av saken. Sakkyndig Moberg sin vurdering ble endret, den siste versjonen ble fremlagt helt avslutningsvis i saken etter at skjønnsforutsetningene ble endret og presisert. Også meglertakst for hytteeiendommene var nødvendig da de opplysninger som var fremlagt om verdi på hytteeiendommene sprikte.

Retten legger til grunn at begge saksomkostningsoppgavene inkludert utlegg er innenfor rammen av nødvendige utgifter etter skjønnsprosessloven § 54,1. ledd som kommunen plikter å dekke.

20. Slutning

Skjønnen er enstemmig.

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 – syvhundreogseksitetthundreognittitoogfemtiøre – til advokat Endre Grande.

Kr. 528 636,25 - femhundreogtjueåtteseekshundreogtrettiseksogtjuefemøre - til advokat Pål Heldal.
5. Oppfyllelsesfristen er 14 – fjorten- dager fra forkynnelsen av skjønnet.

Retten hevet

Eivind Pundsnes

Björg Skarbø

Bjørn Atle Drange

Terje Danielsen Kvamme

Per Magne Skaar

Dokument i samsvar med undertegnet original.

Bergen tingrett 20.03.2017,

*Eivind Pundsens
tingrettsdommer*

RETTLEDNING FOR RETTSMIDDELBRUK I SKJØNN

Begjæring om overskjønn til lagmannsretten

Det kan begjæres overskjønn for lagmannsretten. Detaljerte bestemmelser om overskjønn går fram av skjønnsprosessloven av 1. juni 1917. De viktigste vilkårene er:

Fristen for å begjære overskjønn er én måned fra underskjønnet ble forkynt.

Begjæring om overskjønn fra en advokat framsettes skriftlig for den rett som har avsagt underskjønnet. Selvprosederende parter kan inngi muntlig begjæring om overskjønn ved personlig oppmøte i den rett som har avsagt underskjønnet. Retten kan tillate at også prosessfullmektiger som ikke er advokater inngir muntlig overskjønnsbegjæring.

Begjæringen om overskjønn må nevne:

- den retten overskjønnet hører under, partene i overskjønnsaken og i tilfelle deres lovlige stedfortredere
- det underskjønnet som kreves overprøvd
- om det er hele underskjønnet eller bare deler av det som kreves overprøvd
- de feil ved underskjønnet som begjæringen om overskjønn grunnes på
- de omstendigheter som er avgjørende for retten til å kreve overskjønn

Loven setter visse begrensninger for adgangen til å begjære overskjønn.

Overskjønnsbegjæring i sak om formuesverdier tas ikke under behandling uten samtykke fra lagmannsretten hvis verdien er under 125 000 kroner. Ved vurderingen av om samtykke skal gis, skal det blant annet tas hensyn til sakens karakter, de behov partene har for overprøving, og om det synes å være svakheter ved underskjønnet eller ved behandlingen av saken.

I tillegg kan begjæring om overskjønn – uavhengig av ankegjensstandens verdi – nektes fremmet når lagmannsretten finner det klart at begjæringen ikke vil føre fram.

Den som begjærer overskjønn må betale behandlingsgebyr. Opplysning om størrelsen på gebyret og hvordan det skal betales, kan den rett som har avsagt underskjønnet gi

Tingretten kan gi nærmere opplysninger om vilkårene for å begjære overskjønn.

Anke til Høyesterett

Et overskjønn kan bare ankes til Høyesterett på grunn av feil i rettsanvendelsen eller den saksbehandling som ligger til grunn for avgjørelsen. Anken behandles etter reglene om anke over dommer i tvisteloven kapittel 29 eller 30.

Ankefristen er én måned fra overskjønnet ble forkynt.

Den som anker må betale behandlingsgebyr. Den domstolen som har avhjemlet overskjønnet kan gi opplysning om gebyrets størrelse og om hvordan det skal betales.

Behandling av anke over overskjønn krever alltid samtykke fra Høyesteretts ankeutvalg. Slikt samtykke skal bare gis når anken gjelder spørsmål som har betydning utenfor den foreliggende sak, eller at det av andre grunner er særlig viktig å få saken behandlet av Høyesterett. Anke over overskjønn avgjøres normalt etter muntlig forhandling.

Den domstolen som har avhjemlet overskjønnet kan gi nærmere opplysninger om vilkårene for anke over overskjønn.