



DET KONGELIGE
JUSTIS- OG BEREDSKAPSDEPARTEMENT

Advokatfirmaet BAHR DA
Postboks 4524 Vika
0117 OSLO

Deres ref.
Advokat Stig L. Bech

Vår ref.
17/1200 - AHA

Dato
10.07.2017

**VEDTAK OM EKSPROPRIASJON - POLITIETS NASJONALE BEREDSKAPSSENTER
EIENDOMMENE 105/1 OG 105/8 I SKI KOMMUNE**

Justis- og beredskapsdepartementet viser til forhåndsvarsler om ekspropriasjon sendt 29. og 30. mars 2017 til grunneiere og interessenter for eiendommene 105/1 og 105/8 i Ski kommune.

1. VEDTAK

For å få gjennomført tiltaket Politiets nasjonale beredskapssenter, vedtar Justis- og beredskapsdepartementet med dette å ekspropriere nødvendig grunn og rettigheter fra de grunneiere og rettighetshavere som er oppført nedenfor, samt å pålegge rådhetsbegrensninger på arealene på østsiden av E6. De nærmere beskrivelsene av dette fremkommer nedenfor. Hjemmel for vedtaket er oreigningslova § 2 nr. 13.

2. AKTUELT REGELVERK

Justis- og beredskapsdepartementet har etter oreigningslova § 2 nr. 13 rett til å ekspropriere grunn og rettigheter når dette «trengst til eller for politistell». Ekspropriasjon kan ikke gjennomføres med mindre det er klart at inngrepet er «til meir gagn enn skade», jf. oreigningsloven § 2 andre ledd.

3. EIENDOMMENE

Vedtaket gjelder nødvendig grunn med tilhørende rettigheter fra gnr. 105 bnr.1 og 8, og rettigheter som hefter på eiendommene, for etablering av beredskapssenteret. Se vedlagte kart.

Vedtaket gjelder følgende eiendommer og rettighetshavere i Ski kommune:

Postadresse
Postboks 8005 Dep
0030 Oslo
0030 Oslo

Kontoradresse
Gullhaug Torg 4a
0484 Oslo

Telefon - sentralbord
22 24 90 90
Org.nr.: 972 417 831

Politiavdelingen
Telefaks
22 24 95 34

Saksbehandler
Andreas Karbøl Hanssen
22245329
andreas.hanssen@jd.dep.no

Gnr.	Bnr.	Navn	Partsstatus
105	1	Ingar Leif Gjersrud	Hjemmelshaver
105	1	Steinar Norman Gjersrud	Hjemmelshaver
105	1	Einar Bjørn Holum	Hjemmelshaver
105	1	Bjarne Kvale	Hjemmelshaver
105	1	Ragnhild Kvale	Hjemmelshaver
105	1	Tor-Einar Kvale	Hjemmelshaver
105	1	Viking Entreprenør AS	Leietaker
105	1	Alt-Mann AS	Leietaker
105	1	Oslo Murerne AS	Leietaker
105	1	Tømmrermestrene Øye&Knutsen AS	Leietaker
105	1	Olav Skuterud	Leietaker
105	1	Taraldrud Eiendom AS	Rettighetshaver
105	8	Einar Bjørn Holum	Hjemmelshaver
105	8	Bjørn Einar Holum	Rettighetshaver
105	8	Taraldrud Eiendom AS	Rettighetshaver

Vi gjør uttrykkelig oppmerksom på at det med dette ikke er tatt standpunkt til om de ovennevnte leietakere og rettighetshavere er ekspropriasjonsrettslig vernet.

Samtidig varsler Justis- og beredskapsdepartementet med dette om at dersom det kommer klage på ekspropriasjonsvedtaket, vil det være aktuelt å fatte vedtak etter oreigningsloven § 5 andre ledd om at klagen ikke skal ha utsettende virkning når det gjelder å kreve ekspropriasjonsskjønn og søke om samtykke til forhåndstiltredelse etter oreigningsloven § 25. Det betyr at den formelle prosessen fortsetter, selv om noen klager på vedtaket. Justis- og beredskapsdepartementet kan likevel ikke tiltre eiendommene og starte anleggsarbeidet før vi har fått et samtykke til forhåndstiltredelse eller eventuelt en tillatelse fra grunneiere og rettighetshavere.

Anleggsstart for etablering av et riggområde på eiendommen er planlagt våren 2018.

4. FAKTA I SAKEN

Gnr. 105 bnr. 1 er til sammen på 1031 daa fordelt på 126 daa fulldyrket jord, 863 daa produktiv skog, 36 daa øvrige markslag og 6 daa tun. E6 «deler» eiendommen i en østre og en vestre del hvor eiendommens bebyggelse og de dyrkede arealene ligger på vestsiden mens skogen i det alt vesentlige ligger på østsiden av E6. Bebyggelsen består av en rekke bygninger, blant annet hovedbygning, låve, stabbur, uthus og et gammelt fjøs. De delene av eiendommen som ligger på vestsiden av E6, omfattes av ekspropriasjonsvedtaket, mens arealene på østsiden av E6, med den avgrensning som fremgår av det vedlagte kartet (sikringssonen), pålegges rådighetsbegrensninger. Her må det innhentes tillatelse fra Politiets nasjonale beredskapssenter før hogst og skogskjøtsel foretas. Videre vil det bli forbud mot telting og varig opphold for øvrig. Politiets nasjonale beredskapssenter kan, ved særskilte behov, avstenge området for

ferdsel og opphold for kortere perioder. Avstengningen kan gjøres med fysiske tiltak. Arealet som eksproprieres, og som ligger på vestsiden av E6, utgjør samlet ca. 331 daa, mens arealet på østsiden, som inngår i «sikringssonen», utgjør ca. 288 daa. Eiendommen er ikke bebodd, men det alt vesentligste av bygningsmassen er leid ut. Jordbruksarealene er også bortleid.

Eiendommen gnr. 105 bnr. 8 er en boligeiendom på til sammen ca. 11 daa bebygd med bolighus hvor eier og tidligere eier bor. Eiendommen eksproprieres i sin helhet.

Selskapet Taraldrud Eiendom AS har iht. avtale fra 2007 diverse rettigheter i forbindelse med utbygging av begge eiendommene.

Arealene som eksproprieres eller belegges med rådighetsbegrensninger, er i hovedsak samsvarende med det statlige planforslaget publisert 11. mai 2017, hvor det foreslås regulert til Politiets nasjonale beredskapssenter. Vedtaket om ekspropriasjon er ikke hjemlet i reguleringsplanen. Beredskapssenteret blir et skjermingsverdig objekt etter lov om forebyggende sikkerhet (sikkerhetsloven). Dette medfører at objekteier plikter å ta hensyn til blant annet sikkerhetsavstander og innsyn.

Staten v/Justis og beredskapsdepartementet har gjennomført flere forhandlingsmøter med grunneierne og Taraldrud Eiendom AS, alle representert av Advokatfirmaet BAHR. Det siste møtet ble avholdt 6. april 2017. I møtet ble det klart at det ikke er rom for en forhandlet løsning innenfor gjeldende rett.

5. MERKNADER TIL EKSPROPRIASJONSVARSELET

Advokatfirmaet BAHR DA har i brev 25. april 2017 kommet med merknader for eierne av begge eiendommene. Når det gjelder gnr. 105 bnr. 1, påpekes det at det må ses nærmere på adkomstforholdene til gjenværende del av eiendommen, øst for E6, og at dette spørsmålet anmodes drøftet nærmere med grunneierne når departementets arealbruk og arealbehov er ytterligere konkretisert. Videre etterlyses det opplysninger om varigheten av rådighetsbegrensningene på østsiden av E6. Til dette kan departementet bekrefte at både grunnervet og ervervet av nødvendige rettigheter i den forbindelse, og de rådighetsbegrensninger som skal pålegges på østsiden av E6, er evigvarende. Ved en evt. bruksendring av de arealer som erverves, vil imidlertid behovet for fortsatte rådighetsbegrensninger på østsiden av E6 bli vurdert. I erstatningssammenheng må det imidlertid legges til grunn at rådighetsbegrensningene, på samme måte som grunn- og rettighetservervet for øvrig, er evigvarende.

Det etterlyses også en nærmere presisering av «restriksjonenes art og omfang, samt hvilke behov restriksjonene skal ivareta».

Når det gjelder bnr. 8, understrekes det i merknadene spesielt den vanskelig situasjonen eier og rettighetshaver (boretthaver) blir stilt overfor når boligen må avstås og fraflyttes. Praktiske spørsmål i den forbindelse vil departementet ta opp med eier og rettighetshaver på hensiktsmessig måte. For øvrig finner departementet grunn til å opplyse at de forhandlingene som har vært ført vedr. avståelsen fra bnr. 1 og bnr. 8, har rettet seg mot en samlet erstatning for begge eiendommene. Dersom det er interesse fra

eier- og rettighetshaver om separate forhandlinger vedr. avståelse av bnr. 8, er departementet selvfølgelig åpen for dette. Til nå har departementet forstått partene slik at dette ikke har vært aktuelt.

Advokatfirma BAHR har ved brev av 25. april 2017 også kommet med merknader på vegne av Taraldrud Eiendom AS. I brevet kommenteres for det første de forhandlingene som har vært gjennomført og selskapets planer med eiendommen, samtidig som det uttrykkes skuffelse over departementets påståtte manglende vilje til å erstatte selskapets pådratte omkostninger og fremtidige tap. Videre er selskapet misfornøyd med departementets håndtering av prosessen frem til nå.

Øvrige rettighetshavere i eiendommene har fått tilsvarende forhåndsvarsel om ekspropriasjon, men det har ikke kommet noen merknader fra disse.

6. VURDERINGER

22. juli-kommisjonen konkluderte med at «Planene om et nasjonalt beredskapssenter i Oslo bør gjennomføres. Et slikt senter vil gi grunnlag for synergier, egnede fasiliteter for trening og operasjoner samt kortere reaksjonstid.»

I Innst. 6 (2016-2017) merker justiskomiteen seg at regjeringen er kommet til en konklusjon om lokalisering av nytt beredskapssenter for politiet på Taraldrud. Komiteen mener det er bra at det er fattet en beslutning i saken, og at det nå av hensyn til å opprettholde fremdrift i saken er mest hensiktsmessig å legge diskusjonen om lokalisering til side og gå videre med Taraldrud.

Fordelene med etableringen på de angitte arealene er kvalitetssikret gjennom statens kvalitetssikringsordning (KS1). Etablering med perimetersikring på arealene vest for E6 vil gi en god tomt for å ivareta funksjonelle krav og sikkerhet. Rådighetsbegrensningene på arealene øst for E6 er nødvendige for å hindre innsyn og spionasje. I vurderingen av rådighetsbegrensninger kontra erverv av eiendomsretten til arealene er det lagt til grunn at de interessene som skal ivaretas, ikke nødvendiggjør ekspropriasjon av eiendomsretten. Siden beredskapssenteret vil bli et skjermingsverdig objekt etter lov om forebyggende sikkerhet (sikkerhetsloven), vil objekteier plikte å ta hensyn til sikkerhetsavstander og innsyn. Disse hensynene skal ivaretas gjennom de nevnte rådighetsbegrensningene.

Om grunneierne vil kreve innløsning av de arealene som er pålagt rådighetsbegrensninger, må dette tas opp under ekspropriasjonsskjønnet.

Konsekvensen av inngrepet for grunneierne er at de må avstå de aktuelle arealene med påstående bebyggelse. Når det gjelder bnr. 8, innebærer dette at eier og rettighetshaver må avstå sin bolig. Bnr. 1 brukes ikke om bolig for noen av eierne. Gjennom ekspropriasjonen vil en stor del av eiendommen, herunder den dyrkede marken, overtas av staten. Verken boligfunksjon eller annen virksomhet utover de løpende leieforholdene og driften av skogen blir berørt.

Når det gjelder Taraldrud Eiendom AS, vil store deler av det arealet selskapets interesser retter seg mot, bli ekspropriert. De løpende leieforholdene på bnr. 1 vil alle bli

berørt. Som nevnt har imidlertid ingen av leietakerne fremkommet med merknader til forhåndsvarselet.

Etter en samlet vurdering, hvor det også er lagt vekt på de interessene som ivaretas gjennom markaloven, er departementet av den oppfatning at fordelene ved inngrepet for gnr. 105 bnr. 1 og gnr. 105 bnr. 8, slik dette er beskrevet foran, utvilsomt er større enn ulempene inngrepet innebærer, jf. oreigningsloven § 2 annet ledd.

7. RETT TIL Å KLAGE

Dette vedtaket kan påklages til Kongen i statsråd (regjeringen), jf. forvaltningsloven § 28. Fristen for å klage er normalt sett tre uker fra den dagen du mottar vedtaket. Som følge av ferietid gis det en utvidet klagefrist til 15. august 2017. Det er tilstrekkelig at brevet er postlagt innen fristen.

Gjennom ekspropriasjonsvedtaket beslutter Justis- og beredskapsdepartementet å ta i bruk tvangsmidler for å overta arealene. Det er denne beslutningen du nå kan klage på. Klagen kan for eksempel gjelde saksbehandlingen forut for vedtaket eller lovanvendelsen vedtaket bygger på. En eventuell klage sender du til Justis- og beredskapsdepartementet, som da vil foreta en fornyet vurdering av saken. Dersom departementet ikke omgjør vedtaket som en følge av klagen, sendes klagen videre til Kongen i statsråd, som tar den endelige avgjørelsen. Vi gjør oppmerksom på at dersom saken behandles i statsråd, kan den ikke klages inn for Sivilombudsmannen.

8. DU HAR KRAV PÅ Å FÅ DEKKET NØDVENDIGE UTGIFTER

Du har krav på å få dekket nødvendige utgifter til sakkyndig bistand i ekspropriasjonssaken, jfr. oreigningsloven § 15. Dette gjelder utgifter som er påløpt fra forhåndsvarselet ble mottatt og frem til og med evt. klagebehandling av vedtaket. Når saken er brakt inn for domstolen for å fastsette erstatning, følger retten til dekning av nødvendige utgifter av skjønnsprosessloven § 54. Dersom det nå kreves dekning av utgifter i forbindelse med ekspropriasjonssaken, må kravet sendes Justis- og beredskapsdepartementet når dette vedtaket er mottatt, evt. etter at det foreligger et endelig vedtak av Kongen i statsråd dersom vedtaket blir påklaget. Dersom det ikke oppnås enighet om de pådratte utgiftene, blir spørsmålet i siste instans avgjort av retten i forbindelse med ekspropriasjonsskjønnet.

9. MELDING TIL DET OFFENTLIGE EIENDOMSREGISTERET – MATRIKKELEN

Vi opplyser også om at departementet sender melding om ekspropriasjonsvedtaket til kommunen, slik at det blir registrert i matrikkelen (jf. matrikkelloven § 22). Registreringen blir fjernet fra matrikkelen når oppmålingen og matrikkelføringen er fullført.

10. SØKNAD OM FORHÅNDSTILTREDELSE

Vi vil allerede nå orientere deg om at dersom grunneiere og rettighetshavere ikke gir samtykke til at departementet kan overta (tiltre) grunn og rettigheter tidnok til at den forutsatte anleggsstarten kan overholdes, vil det bli fattet vedtak om forhåndstiltredelse

etter oreigningsloven § 25. Om nødvendig vil dette vedtaket bli gjennomført ved namsmyndigheten.

11. KONTAKT

Har du spørsmål knyttet til vedtaket, en eventuell klage, selve skjønnssaken eller omkostninger, kan du kontakte saksbehandler Andreas K. Hanssen på telefon 22245329 eller e-post andreas.hanssen@jd.dep.no.

Med vennlig hilsen

Tor Saglie
departementsråd

Andreas Karbøl Hanssen
seniorrådgiver

Adresseliste

Advokatfirmaet BAHR DA
Alt-Mann AS
Bjarne Kvale
Bjørn Einar Holum
Ingar Leif Gjersrud
Olav Skuterud
Oslo Murerne AS
Ragnhild Kvale
Steinar Norman Gjersrud
Taraldrud Eiendom AS
Tor-Einar Kvale
Tømmermestrene Øye & Knutsen AS
Viking Entreprenør AS