



Tilleggsnotat

Vår ref.
2024/28621

Vår dato
22.04.2026

Til: Bystyret

Fra: Byråd for byutvikling

Sak PS 85/26 - Gangveg mellom Gildheimsvegen og Brøsetvegen, detaljregulering, Bystyrets møte 29.4.2026

Bakgrunn

Byutviklingsutvalget behandlet i møte den 08.04.2026 sak PS 147/2026 Gangveg mellom Gildheimsvegen og Brøsetvegen, detaljregulering - til sluttbehandling. Reguleringsplanen innebærer, i likhet med mange andre reguleringsplaner, at gjennomføring av enkelte anlegg fordrer kjøp av areal fra private eiendommer. Utvalget ba om et notat om hvordan erverv vanligvis gjennomføres i slike saker. Byråden fremmer dette notatet som generell informasjon i samsvar med sitt svar i møtet.

Fremgangsmåten

Behov

Både offentlige og private aktører kan ha behov for varig eller midlertidig tilgang til areal som eies av andre.

I de fleste tilfeller hvor vi i kommunen snakker om erverv av grunn og rettigheter, er det kommunalteknisk infrastruktur som utløser behovet. Kommunen selv har til enhver tid en rekke infrastrukturprosjekter som i større og mindre grad berører andres eiendom.

For private utbyggere er det gjerne rekkefølgekrav i reguleringsplaner som utløser et behov for erverv av grunn eller rettigheter fra en tredjepart. Ofte dreier dette seg om infrastrukturanlegg som er regulert til offentlige formål, og som skal overtas av kommunen når de er opparbeidet. Utbygger har da også ansvar for å skaffe nødvendig grunn og rettigheter til anlegget som skal bygges.

I disse tilfellene kan det inngås utbyggingsavtale som bidrar til at de offentlige anleggene bygges

slik kommunen ønsker. Eierskapsenheten har omfattende veiledning om dette lagt ut på kommunens nettsider, hvor man kan søke etter og lese mer under «*Utbyggingsavtaler og avtaler om justering av merverdiavgift*».

Erstatning

Utgangspunktet når noen må avstå areal eller rettigheter slik at bygg eller anlegg kan gjennomføres, er at det skal ytes full erstatning. Dette følger av Grunnloven § 105, og innebærer at grunneieren skal stilles økonomisk som om inngrepet ikke hadde blitt gjort. De viktigste prinsippene for utmåling av erstatning finnes i nasjonale regler som ekspropriasjons-erstatningsloven, supplert av rettspraksis. Vi går ikke nærmere inn på dette her, ut over å si at disse reglene alltid er utgangspunktet når vi i kommunen forhandler om erverv av grunn og/eller rettigheter. Berørte grunneiere skal ha riktig erstatning, og like tilfeller skal behandles likt.

Forhandlinger og eventuelle virkemidler

Å regulere arealer til offentlig formål og deretter erverve (kjøpe) det, forstås av mange som likestilt med ekspropriasjon. Arbeidet med erverv av grunn og rettigheter starter imidlertid alltid med et mål om å komme frem til en frivillig avtale. I de aller fleste tilfellene lykkes det.

I noen tilfeller aksepterer grunneier tiltaket som sådan, men man lykkes ikke med å bli enige om selve erstatningen. Da kan det inngås avtale om å be tingretten fastsette erstatningen ved skjønn (en type rettssak), såkalt avtaleskjønn. Her tar retten nødvendige skjønnsmessige hensyn, eksempelvis omfang av areal, hva det er brukt og regulert til, eller opparbeidet som.

Dersom man ikke kommer til enighet med grunneier, verken om avståelse av grunn og/eller rettigheter og erstatning for dette, så må det vurderes om tiltaket skal gjennomføres ved tvang, altså om ekspropriasjon er et alternativ – men dette er ikke hovedregelen eller tilfellet i de fleste plansaker hvor man regulerer offentlig areal.

Det å bruke tvang krever hjemmel i lov. De mest praktiske lovhjemlene i vår sammenheng finnes i plan- og bygningsloven § 16-2 som hjemler bruk av tvang til gjennomføring av vedtatt reguleringsplan og i oreigningsloven hvor bestemmelsen i § 2 nr 47 *Vassforsyning og avløp* tidvis er aktuell for å få gjennomført kommunale VA-anlegg.

Kommunen har selv ekspropriasjonsmyndighet etter plan- og bygningsloven, mens det for gjennomføring av VA-anlegg etter oreigningsloven må innhentes samtykke fra Statsforvalteren.

Både ved avtaleskjønn og ved ekspropriasjonsskjønn må tiltakshaver/prosjektet dekke grunneierens nødvendige kostnader til saken, typisk advokatkostnader. Dette følger av kravet om at grunneier skal holdes skadesløs.

Andre planforslag

Kommunen er til orientering ellers kjent med at det i dette området er både pågående og antatt framtidige reguleringsplanforslag som erfaringsmessig også vil få krav om å etablere trygg skoleveg, og samtidig vil kunne redusere antallet berørte private småhuseiendommer.