



Sogndal kommune
Kommunedirektøren,
Postboks 153
6851 Sogndal

Att Kommunedirektør Tor-Einar Skinlo

Framsendes: postmottak@sogndal.kommune.no

Advokat Endre Grande (H)

Vår referanse:
Ansvarlig advokat: Endre Grande

Nesttun, 2. mars 2023

INNSPILL TIL SKOLELOKALISERING I SOGNDAL – LOKALITET KVÅLE-FOSSHAUGANE.

Innledning.

I forbindelse med pågående arbeid i kommunen om skolelokalisering (ny barneskole) i Sogndal, er det satt frist til 04.03.2023 for å komme med innspill til stedsvalget. De jeg representerer, jfr. nedenfor, blir sterkt berørt av alternativet Kvåle-Fosshaugane, som omfatter grenda Ingahaugen, og framkommer nedenfor med sterke motforestillinger mot å la planene omfatte dette spesielle området.

Representasjon og beskrivelse av området.

Jeg bistår eierne av 9 eiendommer under gnr 23 i Sogndal, området omtales som Ingahaugen. De aktuelle bnr er 32, 34, 91, 98, 102, 105, 106, 125 og 178 med adresser i Lunnamyri. Området er 12,6 da, det er et veletablert boligområde med noe forretning/næringsvirksomhet. I gjeldende reguleringsplan for området, vedtatt 25.04.2019, er hoveddelen av området, 10,2 daa, regulert til bolig, (BES6), resten 2,4 daa (BKB1) er regulert til bygge- og anleggsformål. Dette er i samsvar med etablert bruk gjennom flere årtier.

Eiere i dag er Johnny Øen, Helge Øen, Terje Gjørven/Astri Holum, Laila Gjørven, Sissel Øen/Inge Solbakken, John Ronny Hove, Frida J Holen. Rørleggerbedriften Roald Øen AS er lokalisert innen området, med etablering her for ca. 60 år siden.

Bygningsmassen består av næringsbygg, bygget i perioden 1973-84, mens boliger/boenheter er fra perioden 1995-2013, med unntak av en bolig som er fra 1968. Bygga er jevnlig oppgradert, opprustet og til dels påbygd og er i dag med god standard, beliggende i et attraktivt område, sentrumsnært i

Sogndal. Basert på anslag utgjør boligarealet (BRA) samlet ca. 2505 m², butikk ca. 270 m² og garasjer, bod, lager ca. 1049 m², totalt ca. 3830 m² bruksareal.

2 av byggene er seksjonert med i alt 7 eierseksjoner. Totalt er det i området 19 boenheter. Stabile boforhold og lite fraflytting/ledighet. De bor i dag ca. 35 personer i Ingahaugen. Rørleggerbedriften Roald Øen AS har 5 arbeidsplasser, eneste rørleggerbedrift i sentrum. Omsetter for ca. kr 10 mill./år.

Området Ingahaugen er sentralt beliggende i Sogndal, med gang-/sykkelavstand til alle fasiliteter i sentrum, barnevennlig og svært attraktivt som boligområde iflg. megler i Sogndal. Eiendommer her legges sjelden ut for salg, men omsettes i tilfelle umiddelbart og til gode priser.

En beregning ut fra gjennomsnittlige vurderinger av eiendomsverdiene ut fra BRA og næringsareal, tilsier at de samlede eiendomsverdier i dette området minst utgjør kr. 80-100 mill. kroner.

Aktuelt nå.

Dette området har i hovedsak vært og er eiet og bebodd av familiene Øen og Gjørven gjennom 5 generasjoner. Samhold og enhet preger området og bomiljøet. Dette er verdifullt i seg selv. Eierne og beboere står også samlet i sin motstand, som ev vil medføre at alle eiendommene må innløses og fraflyttes. Det er nokså spesielt at man vil «rive opp» et godt og stabilt bomiljø for et betydelig antall personer. Trivselsaspektet må telle med.

Området inngår etter det en nå forstår i et av kommuneadministrasjonens 3 alternativ til lokalisering av ny barneskole i Sogndal, omtalt som Kvåle-Fosshaugane. Det oppfattes av eierne slik at Ingahaugen er trukket inn i «tolvte time» av kommunens administrasjon. Denne grenda var i utgangspunktet ikke med i den «mulighetsstudie» som er utarbeidet. Blir dette alternativet realisert, vil hele området som nevnt måtte innløses og samtlige beboere og næringsdrivende, henvist til å etablere seg i andre områder. I praksis vil det etablerte bomiljø bli ødelagt og beboerne henvist til andre boområder. Eierne av rørleggerbedriften frykter nedlegging/avvikling.

De jeg representerer motsetter seg meget sterkt en slik utvikling og finner den helt uakseptabel og forstår lite av kommuneadministrasjonens vurderinger som, så langt vi forstår, ikke har trukket inn og vurdert konsekvensene for beboere og næringsdrivende i området.

Saksbehandlingen.

Måten dette alternativ nå er trukket inn på overfor beboere/eiere, er klart i strid med reglene for riktig saksbehandling. Eierne opplyser at de for kort tid siden ble varslet på telefon av kommunens administrasjon om at Ingahaugen ville bli presentert og tilrådd som del av alternativet Kvåle-Fosshaugane overfor kommunestyret til møtet som skal holdes i slutten av mars, der stedsvalget skal behandles. Telefonhenvendelsene kom primo februar i år og da bare som en muntlig orientering om hva man aktet å gjøre, uten åpning for vanlig medvirkning i en prosess, slik plan- og bygningsloven påbyr. Denne saksbehandling er svært kritikkverdig. Den viser at administrasjonen overhodet ikke har utredet eller undersøkt hva eiere og beboere måtte mene, før et slikt forslag fremmes. Intervju i Sogn Avis med representanter fra administrasjonen viser også klart at man ikke har noen form for oversikt over hva Ingahaugen representerer. Det foreligger ingen nærmere vurdering av at kommunen med dette grep fratrar en rekke beboere både eiendom, bolig og næringslokaliteter. Det oppleves slik at dette tema blir bagatellisert av administrasjonen, slik det gjengis i Sogn Avis.

Man har ikke fått anledning til å uttale seg før kommunens administrasjon har truffet sitt valg, man har fått en særdeles kort uttalefrist i ettertid av telefonsamtalen (til 4 mars), og man opplever det slik at det egentlig ikke spiller noen rolle i forhold til administrasjonens tilråding, hva man mener eller spiller inn. Slik skal det ikke være. Vedtaksgrunnlaget som blir presentert for politikerne, er svært mangelfullt.

Det er å håpe at kommunens politikere, «ser» at denne prosessen ikke holder mål og dernest at Ingahaugen ikke skal inngå i kommunens skoleplaner.

Avslutning.

Innledningsvis i dette skriv har vi funnet det riktig å være konkret på hva Ingahaugen er og betyr for eierne og beboerne. Dette fordi det er lite som tyder på at kommunens administrasjon eller andre har gjort noen undersøkelser knytta til konsekvensene for eiere og beboere av å innlemme Ingahaugen i kommunens skoleplaner. Det blir ingen balanse i vurderingene så lenge konsekvensene for de som blir direkte berørt og mister eiendom/bolig, ikke er tatt med i vurderingene.

Gjennomføres et slikt tiltak, vil det i tilfelle måtte skje gjennom en ny reguleringsplan og derpå følgende ekspropriasjon. En slik planprosess og ekspropriasjonsprosess vil ta flere år og til betydelige kostnader for kommunen. Noen frivillig medvirkning fra beboere/eiere i Ingahaugen er ikke tema for disse.

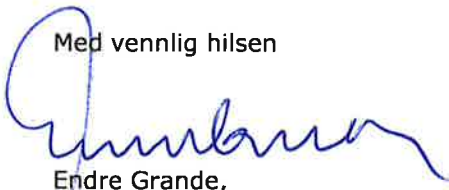
Ved en slik innløsning av 12,6 da tomteareal med påstående boliger, næringsbygg mv, vil eierne uten unntak ha krav på erstatning fastsatt etter reglene for gjenervervstening i Vederlagsloven § 7. En slik erstatning ligger vanligvis høyere enn salgsverdien, og vil medføre høye erstatninger for å sette de berørte i stand til å gjenanskaffe tilsvarende eiendom. Dette gjelder også næringsseiendom, brukt i egen næring. Verdianslaget foran, vil neppe holde i slike vurderinger. Tomteverdiene i dette området er høy, jfr. senere tids skjønn. En eierseksjon i Lunnamyri ble i 2020 omsatt for kr 3.550.000.- Det er betydelige verdier som er omfattet og som i tillegg også resulterer i at et godt og trivelig bomiljø blir rasert.

Pga. kort tid til å forberede innspill til kommunestyrets behandling, har det ikke vært tid til å få gjort noen detaljerte beskrivelser av bygningsmasse og vurderinger av verdier, men foranstående bør være egnet til å anskueliggjøre status.

De jeg representerer, ber derfor om at kommunestyret i sine vurderinger utelater Ingahaugen i skoleplanene og lar området få beholde sine eiere og beboere samt bedriften, som utgjør et levende og godt miljø.

Kopi av dette brev sendes Formannskapetets medlemmer.

Med vennlig hilsen



Endre Grande,

advokat(H)

