



Bærum Kommune
Rådmannen
Postboks 124

1300 Sandvika

Oslo den 4. mars 2011.
E.post: jew@advokatforum.no

LANGODDVEIEN 39 – FELLESAREAL FA 5

Det vises til Deres brev av 10. februar 2011.

I brev av 19. november 2010 har jeg redegjort for alvorlige brudd på forvaltningens utredningsplikt. I henhold til forvaltningslovens § 41 må vedtaket betraktes som ugyldig. Grunneier forventet derfor en ny formannskapsbehandling før administrasjonens oppfølging av vedtaket.

Jeg minner om at saksdokumentene fremstilte grunneier som en som saboterer reguleringsplanen ved at:

1. Forslag til opparbeidelse av lekeplassen forledet kommunen til å godkjenne en plan som ellers ikke ville blitt godkjent. Angivelig på grunn av uklarheter i oversendelsesbrevet.
2. Opparbeidelsen ble igangsatt før tillatelsen av 18.08.2008 ble gitt.
3. Kommunen ville ha hatt en rett til vederlagsfritt å overta eiendommen dersom utbyggingsavtale var blitt inngått.
4. Det ble påstått at barn nektes å leke på arealet.
5. Eier har privatisert lekearealet.

Formannskapet må gjøres kjent med at:

1. Allerede i et halvt år før godkjenning av planen for FA5, anmodet grunneier om kommunens syn på utformingen. (Se arkitekt Solheims e-post av 08.02.2008 til J.Knoph.) Da forslaget til utomhusplan ble innsendt, var dette fullt ut i samsvar med reguleringsplanen. De påståtte uklarheter kunne ikke påvirke utfallet av behandlingen. (Se mitt brev av 17. april 2009.)

Grensen 12 B
N-0159 Oslo
(inngang fra Akersgt.)

Telefon: (+47) 22 40 36 40
Telefax: (+47) 22 40 36 41

oslo@advokatforum.no

Jens Einar Westly
Sven Knagenhjelm
Leidulv Digernes
Fin Arne Heyerdahl
Grethe Larsen
Trine Beate Omland
Arne Aarsæther
Siv Bjørklid
Olav Dybsjord
Jens Bull
Øivind Østberg^(H)
Hanna Fossen
Liv Solveig Pettersen
Jørgen Urbye
Birgit Vinnes
Amir Mirmotahari
Per Arne Tandberg
Vegard M. Lund
Ole Johan Prytz
Sverre Ulstrup
Bjørn Vagle

Advokatfullmektig:
Victoria Marciuch

Østre Strandgate 56
N-4610 Kristiansand

Telefon: (+47) 97 95 40 00
Telefax: (+47) 38 12 20 21

kristiansand@advokatforum.no

Rune H. Eriksen^(H)
Arild Storm Larsen
Thor-Erik Andersen
Øyvind Sund
Oddleif Olsen

Medlemmer av
Den Norske Advokatforening

(H) Moterett for Høyesterett

www.advokatforum.no

2. Arbeidene ble igangsatt 2 uker etter at tillatelsen ble gitt. Til tross for godkjent plan, tilbød grunneier seg å følge de anbefalingene kommunens saksbehandler ga i møte så sent som den 21.4.09. Revidert forslag ble innsendt ved e-post av 23.4.09 fra arkitekt Solheim. Løsningen ble imidlertid ikke akseptert av kommunen, som i e-post av 29.4.09 ga ytterligere nye anvisninger. (Se også mitt brev av 21.10.09.)
3. Reguleringen var ikke ønsket av Norske Shell AS. Det var derfor ikke grunnlag for å kreve noen ytelser fra grunneier gjennom en utbyggingsavtale. Tidligere eiere kunne ikke pålegges å avstå FA5. Allerede i brev av 17. september 2001, fra advokatfirmaet Ræder, ble det varslet krav om erstatning av tomteverdien.
4. Barn har lekt, og leker på tomten. Ingen er blitt nektet eller jaget.
5. Inngjæring kan virke både beskyttende og privatiserende. I dette tilfelle er gjerde mot vei et sikkerhetskrav i henhold til reguleringsbestemmelsene. At gjerdet også kan hevdes å virke privatiserende, kan ikke legges grunneier til last.

Som nevnt i mitt brev av 22.12.2010 oppleves det som støtende at kommunens beslutninger bygger på uforsonlige naboers uriktige påstander. Forvaltningslovens § 17 skal forhindre at offentlige vedtak bygger på et slikt grunnlag.

Uansett må det legges til grunn at kommunen ved en ekspropriasjon må betale en erstatning i henhold til strøkspris. (Se mitt brev av 19.11.10, side 4). I brev av 17. september 2001, fra advokatfirmaet Ræder, ble verdien av FA5 anslått til NOK 3-4 mill. Ut fra prisutviklingen på boliger generelt, og tomter spesielt, er det i 2011 mer nærliggende å multiplisere verdien fra 2001 med 4, enn å dividere den med 4.

Jeg har tidligere anført at eier ikke ønsker å selge FA5 fordi man vil kontrollere at bruken tjener reguleringsformålet slik dette er bestemt i reguleringsplanen. Ønsket bygger på en frykt for at eiendommen også i fortsettelsen vil bli benyttet som spydspiss i den pågående kampanjen mot min klient. Herunder fryktes at misbruk skal påføre de omkringliggende eiendommer vesentlig ulempe.

Konklusjonen er at eier ikke ønsker å selge til den tilbudte pris på kr. 1.000.000,-.

Advokat
Jens E. Westly

