FORHOLDET TIL BOLIGEIERE I GONDOLTRASEEN

KNUT FLAKK, FLAKK GRUPPEN AS

DIALOGMØTE 25.05.23

GRUNNLAG

Flakk Gruppen AS har fra første dag lagt til grunn at ingen skal bli økonomisk skadelidende på grunn av gondolprosjektet

Grunnlaget for vår vurdering er Lov om taubaner;

§ 26.Krav til naboeiendommer

Det er forbudt å oppføre en bygning eller annen installasjon, plante, grave ut eller fylle opp innenfor 20 meter regnet fra taubanens midtlinje. Dette gjelder ikke om det foreligger en avtale med taubanevirksomheten eller annet følger av reguleringsplanen.

Taubanevirksomheten kan pålegge eieren av eller rettighetshaveren til en naboeiendom å fjerne trær og annen vegetasjon innenfor 20-metersgrensen etter første ledd dersom hensynet til taubanens eller omgivelsenes sikkerhet krever det. Hvis pålegget ikke følges, kan taubanevirksomheten selv fjerne vegetasjonen.

Eieren eller rettighetshaveren har krav på vederlag etter skjønn for skader og ulemper som følger av tiltakene i andre ledd, og for eventuelle utgifter knyttet til dette.

PRESENTASJON 16.12.20

Ved første gangs presentasjon overfor Sula kommunestyre 16.12.20 uttalte vi;

Flakk Gruppen ønsker tett dialog med berørte parter

- Gi tidlig informasjon om prosjektet og etterspørre tilbakemeldinger
- Boligeiere som ligger innenfor 20-meters grensen vil kunne ha krav på et vederlag etter skjønn for skader og ulemper
- Vil tilby innløsning av boliger som ligger direkte under gondolbanen til takst og se nærmere på vederlagsnivå mht. eventuell redusert eiendomsverdi
- Ønsker å finne hensiktsmessige løsninger for den enkelte

BREV SULA KOMMUNE DATERT 2. MARS 2021

Erstatning eller kostnadsdekning kan enten avklares gjennom frivillige avtaler eller rettslig skjønn, men uavhengig av eventuelt endelig utfall av prosessen herunder trasevalg er vi som tiltakshaver innstilt på følgende;

a) Bolighus under traseen

For disse eiendommene vil vi tilby innløsning til full markedsverdi (takst) satt før planer om gondolprosjektet ble kjent

b) Boligeiendommer innenfor «40-meters beltet»

For disse eiendommene vil vi tilby en kombinasjon av erstatning som dekker eventuelt anslått fall i markedsverdi samt direkte kostnader for avbøtende tiltak (skjerming o.l.)

c) Boligeiendommer utenfor «40-meters beltet»

For boligeiendommer utenfor «40-meters beltet» som åpenbart blir påvirket av gondolbanen med hensyn til innkikk o.l. vil vi på individuelt grunnlag og utover lovens bestemmelser se på mulige avbøtende tiltak i samarbeid med grunneier

BREV BOLIGEIERE 18. MAI 2022

I brev til 10 hjemmelshavere til boligeiendommer fra Flakk Gruppen AS datert 18.05.22 heter det;

Under forutsetning av at områdeplanen med detaljreguleringer blir stadfestet og gyldig samt at tiltakshaver beslutter å realisere prosjektet vil Flakk Gruppen AS tilby samtlige boligeiendommer som har bolighus og/eller hage/uterom innenfor 40 meters sonen (20 meter fra hver side av taubanens midtpunkt) følgende løsning;

<u>Alternativ 1: Innløsning</u>

For disse eiendommene vil vi tilby innløsning til full markedsverdi (takst) satt før planer om gondolprosjektet ble kjent.

<u>Alternativ 2: Kompensasjon</u>

Om innløsning ikke er ønskelig for disse eiendommene vil vi tilby en kompensasjon som dekker eventuelt anslått fall i markedsverdi.

ALTERNATIVE VEIER TIL AVKLARING

Under forutsetning av at områdeplanen med detaljreguleringer blir stadfestet og gyldig samt at tiltakshaver beslutter å realisere prosjektet kan forholdet mellom boligeiere og tiltakshaver avklares på en av to alternative måter;

1) Gjennom privatrettslige avtaler
2) Gjennom skjønn

Vårt klare ønske er å gjennomføre dette gjennom privatrettslige avtaler med den enkelte hjemmelshaver.

Dette sparer tid, prosesskostnader og usikkerhet for så vel tiltakshaver som boligeier og gir tidlig avklaring for begge parter.

AVBØTENDE TILTAK - TILTAKSHAVER

Tiltakshaver har siden forpliktelsen om erstatning/kompensasjon ble presentert utviklet følgende avbøtende tiltak;

1) Frosting/foliering av gondolvinduer for å sterkt minimere eller eliminere uønsket innsyn til private boliger og hager/uterom
2) Vesentlig økning av høydeprofilen til gondolbanen over private boliger og hager/uterom
3) Fjerning av mast nær boligområde (Gamlebutikkken)

ERFARINGER FRA VOSS-DOMMEN

Fra Lagmannsrettens avgjørelse (overskjønn) i «Voss-saken» fremkom det at;

- Voss Gondol innførte ingen begrensninger i innsyn private boliger
- Avstand topp møne til bunn gondolvogn var i Voss 10,8 til 29 meter, for Sula Gondol er tilsvarende avstand 21 til 50 meter (ca. dobbel)

Erstatningen for 13 eiendommer på Voss ble fastsatt til;

- 5% av markedsverdi etter takst for 11 av 13 eiendommer
- 10% av markedsverdi for 2 eiendommer (nær bunnstasjon, merkbar støy)

I tillegg ble hver av eiendommene tilkjent en erstatning for særulempe på kr 250 000,- for dekning av kostnader til avbøtende tiltak (screens, ombygging uteplasser o.l.)

VÅRT REVIDERTE TILBUD

Med sikte på å inngå privatrettslige avtaler med aktuelle boligeiere reviderer vi vårt tilbud til å lyde;

Alternativ 1: Innløsning

For disse eiendommene vil vi tilby innløsning til ~~full~~ ***110%*** *av markedsverdi (takst) satt før planer om gondolprosjektet ble kjent.*

Alternativ 2: Kompensasjon

Om innløsning ikke er ønskelig for disse eiendommene vil vi tilby en kompensasjon som ~~dekker eventuelt anslått fall i~~ ***utgjør 10 % av markedsverdi pluss kr. 200 000,-.***

HVILKE EIENDOMMER OMFATTES AV TILBUDET

Tilbudet gjelder for;

Boligeiendommer som har bolighus og/eller hage/uterom innenfor 40 meters sonen (20 meter fra hver side av taubanens midtpunkt)

For øvrig gjelder etter individuelle og konkrete vurderinger;

For boligeiendommer utenfor «40-meters beltet» som åpenbart blir påvirket av gondolbanen med hensyn til innkikk o.l. vil vi på individuelt grunnlag og utover lovens bestemmelser se på mulige avbøtende tiltak i samarbeid med grunneier

FORUTSETNING FOR AVTALE

En vesentlig bakgrunn for Flakk Gruppen AS reviderte tilbud er å unngå en langvarig, kostbar rettsprosess (skjønn og overskjønn).

Det er derfor en forutsetning for vår reviderte tilbud at;

SAMTLIGE AKTUELLE EIENDOMMER INNGÅR EN PRIVATRETTSLIG AVTALE