Møteinnkalling

Utvalg:	**Nordreisa driftsutvalg**
Møtested:	Formannskapssalen, Rådhuset
Dato:	06.01.2015
Tidspunkt:	09:00

Eventuelt forfall må meldes snarest på tlf. 77 77 07 10, eller til postmottak@nordreisa.kommune.no – ved forfallsmelding på e-post er vil dere motta en bekreftelse på at den er registrert, dersom dere ikke mottar en slik bekreftelse MÅ dere ta kontakt pr. telefon.

Vararepresentanter møter etter nærmere beskjed.

Saksliste

Utv.saksnr	Sakstittel	U.Off	Arkivsaksnr
PS 1/15	Klage - søknad om deling gnr 1942/44/2		2015/40
PS 2/15	Oppstart Fase 2 med energisparekontrakter (EPC)		2015/169
PS 3/15	Forslag til detaljregulering: Sokkelvikkrysset snuplass og parkering – Plan ID: 19422014_005		2015/162
PS 4/15	Høring-Forslag om å oppheve konsesjonsloven og boplikt.		2015/154

Nordreisa kommune

Arkivsaknr: 2015/40-2
Arkiv: 1942/44/2

Saksbehandler: May Halonen
Dato: 06.01.2015

Saksfremlegg

Utvalgssak	Utvalgsnavn	Møtedato
1/15	Nordreisa driftsutvalg	06.01.2015

Klage - søknad om deling gnr 1942/44/2

Henvisning til lovverk:
Jordloven §§ 12
Matrikkellovens § 6
Plan- og bygningsloven §§ 1-8, 19-2, 20-1, 26-1. 27-2, 27-1, 2 og 4, og 28-1.

Vedlegg

1 Klage - dispensasjon - deling av eiendommen gnr. 44 bnr. 2 fra Fylkesmannen

Rådmannens innstilling

Fylkesmannen i Troms sin klage av 1.10.14 tas til følge og Nordreisa kommune avslår søknad om deling av to bebygde hyttetomter på hver ca 750 m2 fra gnr 44, brn 2 i Nordreisa kommune. Dispensasjon fra kommuneplanens arealdel avslås også.

Dette i hht følgende lovverk:

- Deling avslås jf. jordlovens § 12, matrikkellovens § 6, plan- og bygningsloven §§ 1-8, 20-1-m, 26-1, 27-1, 27-2, 27-4 og 28-1.
- Dispensasjon fra kommuneplanens arealdel jf. plan- og bygningslovens § 19-2 avslås.

Begrunnelse:
Det omsøkte arealet ligger ved Reisaelva, mellom Båtnesøra og fulldyrka jord i drift. Eiendommen ligger sentralt til og utleiehyttene som er oppført på de omsøkte parsellene kan være en langsiktig ressurs for eiendommens drift. En deling vil føre til reduksjon av eiendommens avkastningsevne og kan også føre til drifts- og miljømessige ulemper for landbruket i området. Jordbruksarealer inntil sentrumsområdet og hensynet til disse har et spesielt og langsiktig vern i arealforvaltningen.

Ved en dispensasjon fra kommuneplanen må det grunngis at landbruks- natur og friluftsinteressene blir bedre ivaretatt ved gjennomføring av tiltaket. Ved en deling blir hyttene privateid og området blir privatisert. Dette kan begrense allmennhetens tilgang til, og ferdsel

langs Reisaelva som er et verna vassdrag. I tillegg må fordelene med en dispensasjon være klart større enn ulempene. Det er uheldig med dispensasjon fra en nylig vedtatt plan.

Det er heller ikke heldig at det dannes en praksis der man først fører opp hytter og bygg til eget bruk, og deretter søker om fradeling for salg. Dette er forhold som kan skape presedens og det vil bli vanskelig å oppfylle kravet om likebehandling i senere saker. Det konkluderes derfor med at ulempene ved en dispensasjon samlet sett er større enn fordelene og dispensasjon fra kommuneplanens arealdel avslås.

Saksopplysninger

Behandling av klagen fra Fylkesmannen i Troms til møtet i januar 2015:

I brev av 1.10.14 påklaget Fylkesmannen i Troms driftsutvalgets vedtak om å dispensere fra kommuneplanens arealdel. Denne klagen kunne vært behandlet i møtet i november men vi overså at vi ikke hadde behandlet Fylkesmannen i Troms sin **klage** av saken.

Fylkesmannen i Troms skriver i sin klage av 1.10.14:
Klage —dispensasjon —deling av eiendommen gnr. 44 bnr. 2 i Nordreisa kommune

Vi viser til kommunens brev av 15. september i år, hvor det går frem at til søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel og fra forbudet mot tiltak i hundremeterssonen er innvilget.

Det er søkt om fradeling av to utleiehytter som ble oppført i 2010. Kommunen godkjente tiltaket uten at det ble sendt på høring til Fylkesmannen i Troms. Parsellene ligger ved utløpet av Reisaelva, mellom Båtnesøra og fulldyrka jord.

Fylkesmannen i Troms gikk i brev av 4. juli i år mot at søknaden ble innvilget. Her het det blant annet at oppretting av to fritt omsettbare hyttetomter inntil et større sammenhengende område med innmark kan føre til drifts og miljømessige ulemper for landbruksdrift i området.

Det ble poengtert at dette er sentrumsnære jordbruksareal som i kommuneplanen har fått særlig vern som kjerneområde for landbruket. Bakgrunnen er at landbruksnæringen skal ha forutsigelighet for at det ikke etableres landbruksfremmed virksomhet. I dag nyttes hyttene til utleievirksomhet. Dette var også formålet da tillatelse ble gitt. Eier har derfor full kontroll med bruken. Dersom parsellene overdras til personer uten tilknytning til landbruksvirksomhet kan det fremmes krav om restriksjoner på en ellers fullt ut forsvarlig drift av tilgrensende områder. Fylkesmannen påpekte også at kommunen bør ha for øye at parsellene ligger nært Reisautløpet naturreservat, som også har fått status som Ramsar-område. Blir parsellene fradelt og overdratt i privat eie, vil bruken, og med belastningen i et sårbart område øke. Preget av privatisering av området vil også kunne øke. Eiere har et annet eieforhold til området enn tilfeldige døgn-leietakere.
Fylkesmannen anbefalte Nordreisa kommune å avslå søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel og fra forbudet mot tiltak i 100-meters-sonen.

Kommunens behandling av søknaden
Driftsutvalget i Nordreisa kommune behandlet og innvilget søknaden på sitt møte den 9. september i år. I begrunnelsen het det blant annet at hyttene ikke lenger er en ressurs for eiendommen pga hyttenes plassering. Bakgrunnen er at området ikke lenger kan utnyttes slik

tiltakshaver hadde tenkt, da NVE har lagt ned innsigelser for videre utbygging av tiltak. Det er etter dette ikke mulig å føre opp flere bygg i dette området.

Driftsutvalget uttaler også at delingen ikke vil svekke ressursgrunnlaget på eiendommen, og at oppretting av to hyttetomter ikke vil føre til drifts- og miljømessige ulemper for landbruksdrift i området. Selv om området har fått særskilt vern i kommuneplanens arealdel, mener utvalget at tiltaket må ses opp mot kommuneplanens samfunnsdel om sysselsetting- og næringspolitikk. Det vises også til Regjeringens politiske plattform, hvor det om landbruksområdet heter at eiendomsretten er en grunnleggende rettighet, og at regjeringen vil styrke bondens rett til fritt å disponere sin egen eiendom.

Fylkesmannens merknader og klage
Vi kan ikke se at utvalget har tatt hensyn til vilkårene for å gi dispensasjon fra kommuneplanens arealdel og fra forbudet mot tiltak i hundremeterssonen. Vi mener fortsatt at bestemmelsene det dispenseres fra blir tilsidesatt dersom det opprettes to hyttetomter i området. Vi kan ikke se at fordelene ved å dispensere blir større enn ulempene.

Kommunene er i disse dager i ferd med å ferdigstille rullering av kommuneplanens arealdel. Her er arealene fått særlig vern som kjerneområde for landbruket. En plan som nylig er vedtatt vil være tyngre å dispensere fra enn en eldre plan. Dette vil heve terskelen for å kunne dispensere fra den.

Fylkesmannen i Troms viser til ovenstående merknader og påklager med dette kommunens avgjørelse om å dispensere fra kommuneplanens arealdel og fra forbudet mot tiltak i hundremeterssonen.

Søker, Tor Eivind Båtnes, har i brev, mottatt 17.10.14, påpekt at kommunen har kommet med feile og manglende opplysninger i saksbehandlingen som følgende (avskrift)**:**

1. *Ramsaområdet, - skrevet at det er for nært, men følgende personer er like nært og enda nærmere: Trond Hallen, Kjell Båtnes, nye campingplass, og det nye arealet undertegnede får etablere seg på.*
2. *Adkomstvei til hyttene p.g.a jordbruket: Dette er direkte feil, fordi der er vei.*
3. *Fri ferdsel ved elva: Også her feil. Det er 40 m fra tomtegrensene til hyttene og til elvekanten.*
4. *Skrevet av hyttene var til privat bruk: Hyttene har aldri vært brukt privat, men er utleiehytter.*
5. *To utleiehytter er ikke nok til å kunne markedsføres f.eks med skilting E6.*

Håper rådmannen kan se at disse opplysninger er svært viktige for saken, og håper på ett positivt vedtak til fordel for meg. Hilsen Tor-Eivind Båtnes

I brev av 31.10.2014 har kommunen svart Tor-Eivind Båtnes på disse kommentarene:

I brevet og i telefonsamtaler skriver du at det er feil/mangler i saksutredninga til kommunen som du mener har påvirket Fylkesmannen i Troms sin beslutning om å påklage saken.

Først vil vi si at i alle utredninger av delingssaker er vi pålagt å belyse alle forhold om eiendommen og området saken angår. Alt er ikke alltid like vesentlig og like mye vektlagt i innstilling og begrunnelse i vedtaket, men som saksopplysninger må alt tas med. Så til punktene i ditt brev.

Pkt 1: Vi har ikke sagt at Ramsar-området er for nært, men at det er nært – det er ikke lagt vesentlig vekt på dette i innstilling til vedtak og begrunnelsen for avslag. Dette må det opplyses om i saken i henhold til Naturmangfoldloven.

I forhold til de andre områdene som du nevner, så ble det gjennom prosessen med kommuneplanens arealdel i 2013/2014 tatt inn flere områder for utbygging. Som du vet så jobbet vi hardt i sluttspurten av prosessen med å få inn et område til deg, siden flere regionale myndigheter hadde fremmet innsigelse mot det området hvor hyttene ligger. Dette arbeidet ble gjort i tett dialog med deg. I ettertid så kan en stille spørsmål om vi heller skulle ha jobbet for området hvor du har hyttene.

Pkt 2: Vi kan ikke se at det av saksframstillingen framgår at det ikke er adkomstvei til hyttene. I saksframlegg av 28.08, slutten av nest siste avsnitt side 4 står det: Adkomsten til det omsøkte området skal gå…, og etter etablerte gårdsveier…. Vi kan ikke se at vi har skrevet at det ikke er vei til hyttene.

Pkt 3: Punktene om fri ferdsel langs elva er utredet øverst side 6 og sammenligner utleiehytter og privateide hytter. Dette er også tatt med i begrunnelse til vedtak i og med at plan- og bygningslovens § 1-8 skal utredes og det står at det kan begrense allmennhetens tilgang til, og ferdsel langs Reisaelva…

Du skriver at det er 40 meter til elva og at det derved er fri ferdsel. Vi følger plan- og bygningslovens definisjoner og den bruker betegnelsen 100-meters beltet langs sjø og vassdrag og definerer det som en nedre grense for den frie ferdselen.

Pkt 4: Vi kan ikke se at det står at hyttene er brukt privat, men at de vil bli privateid ved fradeling. Side 11, Ved fradeling av arealene som selvstendig enheter, vil tomtene bli privateid. Dette er et viktig argument i forhold til den negative innstillingen fra rådmannen. Når du benytter hyttene som utleiehytter, har du full kontroll som eier, men hvis de blir fradelt er de selvstendige objekter som kan omsettes fritt. Da har du som grunneier til landbrukseiendommen ikke lenger kontroll i forhold til for eksempel klager.

Pkt 5: Du skriver at to utleiehytter ikke er nok til å kunne markedsføres for eksempel med skilting E6.
Vi har ikke nevnt noe om skilting ved E6. Det står på side 4, 3. avsnitt at utleie kunne blitt formidlet via Turistinfo som ikke ligger så langt unna.
Vi skriver i samme avsnitt at Det vil være svært uheldig med en praksis der man først fører opp hytter og bygg til eget bruk, og deretter søker om fradeling for salg. Det er forhold som kan skape presedens.
Vi vil presisere at vi i dette tilfellet ikke har beskylt deg for å gjøre dette, men generelt må vi påpeke dette fordi, vi behandler mange saker, og i neste sak kan det være en som påberoper seg likhetsprinsippet med din sak.

I telefonsamtalen tok du opp at du mente Fylkesmannen i Troms hadde bygd sin klage på feil opplysninger fra kommunens behandling. Vi har gått igjennom Fylkesmannens brev og først tar det opp at Fylkesmannen i sommer gikk i ot at det blir gitt dispensasjon for fradeling. Videre tar den for seg kommunens behandling av saken, gjennom en gjennomgang av driftsutvalgets behandling av saken. Til slutt har brevet en oppsummering av vurdering av de momentene som driftsutvalget har lagt vekt på i sitt vedtak.
Vi kan ikke ut i fra dette se at Fylkesmannens vurdering bygger på feil grunnlag. De bygger sitt brev på driftsutvalget sitt vedtak, og mener driftsutvalget ikke har fulgt vilkårene for å gi dispensasjon.

I samtaler har du også tatt opp at du mener kommunen gjorde en saksbehandlingsfeil, da kommunen ikke sendte byggesøknaden på høring, da du søkte om byggetillatelse for utleiehyttene.
Den vurderinga som ble gjort den gang var at søknaden ikke måtte sendes på høring. Bakgrunn for det er at disse hyttene er satt opp som utleiehytter tilknyttet landbruksnæringen på gården. Da er det ikke en dispensasjonssak i forhold til plan- og bygningsloven, siden dette er i tråd med arealplanen, som sier at dette området skal forbeholdes landbruk.
NVE har i ettertid tatt opp at de mente hyttene ble bygd for nærme elva, med bakgrunn i at den kan være flomutsatt, men etter en samlet vurdering har de ikke påklaget byggevedtaket.
Ut i fra dette mener vi at det ikke er begått noen saksbehandlingsfeil.

Vi kan ikke se at det er kommet inn nye momenter i saken som har innvirkning på endring av innstillingen til vedtak som ble gjort til møtet den 9.9.14. Administrasjonens vurderinger i saksbehandlingen av saken er styrket i klagen fra Fylkesmannen i Troms datert 1.10.14.

Saksprotokoll i Nordreisa driftsutvalg - 09.09.2014

Behandling:
Øyvind Evanger AP fremmet følgende forslag:
"Nordreisa kommune innvilger søknad om deling av to bebygde hyttetomter på hver ca 750 m2 fra gnr 44/2 i Nordreisa kommune.

Deling innvilges jf. jordlovens § 12, matrikkellovens § 6, plan- og bygningsloven §§ 1-8, 20-1 m, 26-1, 27-1, 27-2, 27-4 og 28-1. Dispensasjon fra kommuneplanens arealdel jf. plan- og bygningslovens § 19-2 innvilges.

Begrunnelse:
Det omsøkte arealet ligger ved Reisaelva, mellom Båtnesøra og fulldyrka jord i drift. Eiendommen ligger sentralt til utleiehyttene som er oppført på de omsøkte parsellene og er oppført etter daværende arealplan som ikke lenger er gjeldende og er ikke lenger en langsiktig ressurs for eiendommens drift på grunn av hyttenes plassering. Dette på grunn av at det omsøkte området ikke lenger kan utvikles slik tiltakshaver hadde tenkt. Årsaken til dette er at det foreligger en innsigelse mot videre utbygging av tiltak fra NVE. Tiltakshaver kan på den måten ikke kunne oppføre flere bygg i den størrelse orden som tidligere planlagt.
En deling vil ikke kunne føre til reduksjon av eiendommens avkastningsevne og kan heller ikke føre til drifts- og miljømessige ulemper for landbruket i området. Dette i følge tiltakshaver og hans samarbeidspart som drifter jorda for tiltakshaver. Jordbruksarealer inntil sentrumsområdet og hensynet til disse har et spesielt og langsiktig vern i arealforvaltningen, men dette må sees opp mot Nordreisa kommunes arealplan-samfunnsdel 2012- 2025, der det heter om bærekraftig samfunnsutvikling:

Sysselsetting- og næringspolitikk
Nordreisa skal ha et næringsliv som er preget av nyskaping, bærekraft og vekst. I dette legger kommunen opp til å være en ja-kommune som i sin forvaltning av arealer gir forutsigbar-het og gode rammevilkår for utvikling. I tillegg heter det videre (side 42)

Det bør også stimuleres til produksjon av andre varer og tjenester innen kombinasjonen reiseliv, landbruk, kultur og miljø. Jordbruket skaper mange arbeidsplasser i og rundt driften og

har stor betydning for opprettholdelsen av levende bygder og bosetting. Alt dette er i tråd med kommunens satsing som nasjonalparkkommune og Storslett som nasjonalparklandsby og vil bidra til positiv omdømmebygging.

Kombinasjonsbruk reiseliv og landbruk, noe som i framtiden vil kunne oppfattes som attraktivt reisemål. II Stortingsproposisjon 106S (2013-14) landbruksoppgjøret 2014 – endringer i statsbudsjettet heter om regjeringens politikk.

1.1.2 Regjeringens politiske plattform
I Regjeringens politisk plattform heter det om landbruksområdet:
«Jord- og skogbruk
Norsk landbruk har en sterk tilknytning til verdier som respekten for privat eiendomsrett, frihet til å drive næringsvirksomhet samt vern om kultur og natur. Eiendomsretten er en grunnleggende rettighet. Regjeringen vil styrke bondens rett til fritt å disponere sin egen eiendom.

Her legger også regjeringen føringer for framtidens politikk om at bonden vil få styrket sin rett til fritt å disponere sin egen eiendom.

Forslag fra Øyvind Evanger fikk 5 stemmer, null stemte for rådmannens innstilling

Vedtak:
"Nordreisa kommune innvilger søknad om deling av to bebygde hyttetomter på hver ca 750 m2 fra gnr 44/2 i Nordreisa kommune.

Deling innvilges jf. jordlovens § 12, matrikkellovens § 6, plan- og bygningsloven §§ 1-8, 20-1 m, 26-1, 27-1, 27-2, 27-4 og 28-1. Dispensasjon fra kommuneplanens arealdel jf. plan- og bygningslovens § 19-2 innvilges.

Begrunnelse:
Det omsøkte arealet ligger ved Reisaelva, mellom Båtnesøra og fulldyrka jord i drift. Eiendommen ligger sentralt til utleiehyttene som er oppført på de omsøkte parsellene og er oppført etter daværende arealplan som ikke lenger er gjeldende og er ikke lenger en langsiktig ressurs for eiendommens drift på grunn av hyttenes plassering. Dette på grunn av at det omsøkte området ikke lenger kan utvikles slik tiltakshaver hadde tenkt. Årsaken til dette er at det foreligger en innsigelse mot videre utbygging av tiltak fra NVE. Tiltakshaver kan på den måten ikke kunne oppføre flere bygg i den størrelse orden som tidligere planlagt.

En deling vil ikke kunne føre til reduksjon av eiendommens avkastningsevne og kan heller ikke føre til drifts- og miljømessige ulemper for landbruket i området. Dette i følge tiltakshaver og hans samarbeidspart som drifter jorda for tiltakshaver. Jordbruksarealer inntil sentrumsområdet og hensynet til disse har et spesielt og langsiktig vern i arealforvaltningen, men dette må sees opp mot Nordreisa kommunes arealplan-samfunnsdel 2012- 2025, der det heter om bærekraftig samfunnsutvikling:

Sysselsetting- og næringspolitikk
Nordreisa skal ha et næringsliv som er preget av nyskaping, bærekraft og vekst. I dette legger kommunen opp til å være en ja-kommune som i sin forvaltning av arealer gir forutsigbar-het og gode rammevilkår for utvikling. I tillegg heter det videre (side 42)

Det bør også stimuleres til produksjon av andre varer og tjenester innen kombinasjonen reiseliv, landbruk, kultur og miljø. Jordbruket skaper mange arbeidsplasser i og rundt driften og

har stor betydning for opprettholdelsen av levende bygder og bosetting. Alt dette er i tråd med kommunens satsing som nasjonalparkkommune og Storslett som nasjonalparklandsby og vil bidra til positiv omdømmebygging.

Kombinasjonsbruk reiseliv og landbruk, noe som i framtiden vil kunne oppfattes som attraktivt reisemål. II Stortingsproposisjon 106S (2013-14) landbruksoppgjøret 2014 – endringer i statsbudsjettet heter om regjeringens politikk.

1.1.2 Regjeringens politiske plattform
I Regjeringens politisk plattform heter det om landbruksområdet:
«Jord- og skogbruk Norsk landbruk har en sterk tilknytning til verdier som respekten for privat eiendomsrett, frihet til å drive næringsvirksomhet samt vern om kultur og natur. Eiendomsretten er en grunnleggende rettighet. Regjeringen vil styrke bondens rett til fritt å disponere sin egen eiendom.

Her legger også regjeringen føringer for framtidens politikk om at bonden vil få styrket sin rett til fritt å disponere sin egen eiendom.

Rådmannens innstilling til vedtak til møtet 9. september:

Nordreisa kommune avslår søknad om deling av to bebygde hyttetomter på hver ca 750 m2 fra gnr 44/2 i Nordreisa kommune.

- Deling avslås jf. jordlovens § 12, matrikkellovens § 6, plan- og bygningsloven §§ 1-8, 20-1-m, 26-1, 27-1, 27-2, 27-4 og 28-1.
- Dispensasjon fra kommuneplanens arealdel jf. plan- og bygningslovens § 19-2 avslås.

Begrunnelse:
Det omsøkte arealet ligger ved Reisaelva, mellom Båtnesøra og fulldyrka jord i drift. Eiendommen ligger sentralt til og utleiehyttene som er oppført på de omsøkte parsellene kan være en langsiktig ressurs for eiendommens drift. En deling vil føre til reduksjon av eiendommens avkastningsevne og kan også føre til drifts- og miljømessige ulemper for landbruket i området. Jordbruksarealer inntil sentrumsområdet og hensynet til disse har et spesielt og langsiktig vern i arealforvaltningen.

Ved en dispensasjon fra kommuneplanen må det grunngis at landbruks- natur og friluftsinteressene blir bedre ivaretatt ved gjennomføring av tiltaket. Ved en deling blir hyttene privateid og området blir privatisert. Dette kan begrense allmennhetens tilgang til, og ferdsel langs Reisaelva som er et verna vassdrag. I tillegg må fordelene med en dispensasjon være klart større enn ulempene. Det er uheldig med dispensasjon fra en nylig vedtatt plan.

Det er heller ikke heldig at det dannes en praksis der man først fører opp hytter og bygg til eget bruk, og deretter søker om fradeling for salg. Dette er forhold som kan skape presedens og det vil bli vanskelig å oppfylle kravet om likebehandling i senere saker. Det konkluderes derfor med at ulempene ved en dispensasjon samlet sett er større enn fordelene og dispensasjon fra kommuneplanens arealdel avslås.

Til behandling av saken i driftsutvalget 9. september:

Saken ble første gang lagt fram for driftsutvalget med negativ innstilling fra administrasjonen den 29. april 2014. Driftsutvalget utsatte saken og dro på befaring i neste møte den 3. juni. De godkjente søknaden, men siden dette er en dispensasjonssak og saken ikke hadde vært på høring hos berørte parter, ble den sendt på høring den 10. juni med høringsfrist 17. juli.

Søkere/grunneiere: Tor Eivind Båtnes og Marit Leirbakk

Høringer:
Saken ble sendt høring til Fylkesmannen i Troms og NVE den 10. juni 2014 med høringsfrist 17. juli.

Høringsuttalelse er mottatt fra Fylkesmannen i Troms, datert 4.7.2014:

"Vi viser til kommunens brev av 10. juni i år, mottatt 19. juni, hvor vi inviteres til å gi uttalelse til søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel og fra forbudet mot tiltak i hundremeterssonen.

I tillegg til de opplysninger som kommer fram i kommunens brev, har vi konferert med Skog og landskap sine *gårdskart,* NGU sine *løsmassekart* og *skredkart,* Miljødirektoratets *Naturbase,* samt flyfoto fra området.

Eiendommen ligger i et LNFR-område i kommuneplanens arealdel. Tiltaket er derfor avhengig av dispensasjon fra plansituasjonen. I plan og bygningsloven § 19-2 heter det at dispensasjon ikke kan gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Tiltaket er i strid med plan og bygningsloven, *hvor det i **§ 1-8**. Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag* - heter:
I 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsona langs sjøen tydeliggjør nasjonal arealpolitikk i 100-metersbeltet langs sjøen. Målet er å ta vare på allmenne interesser og unngå uheldig bygging langs sjøen. Det går frem av retningslinjene at strandsona skal vurderes helhetlig og langsiktig gjennom planlegging etter plan- og bygningsloven. Troms fylke er plassert i kategorien «Områder med mindre press på arealene». For disse områdene gjelder særlig kapittel 7 i planretningslinjene, i tillegg til kapittel 1-4.

Fylkesmannens merknader:
Det er søkt om fradeling av to utleiehytter som ble oppført i 2010. Kommunen godkjente tiltaket uten at det ble sendt på høring til Fylkesmannen i Troms.

Parsellene ligger ved utløpet av Reisaelva, mellom Båtnesøra og fulldyrka jord. Oppretting av to fritt omsettbare hyttetomter inntil et større s
ammenhengende område med innmark kan føre til drifts og miljømessige ulemper for landbruksdrift i området. Dette er sentrumsnære jordbruksareal som i kommuneplanen har fått særlig vern som kjerneområde for landbruket.

Bakgrunnen er at landbruksnæringen skal ha forutsigelighet for at det ikke etableres landbruksfremmed virksomhet. I dag nyttes hyttene til utleievirksomhet. Dette var også formålet da tillatelse ble gitt. Eier har derfor full kontroll med bruken. Dersom parsellene overdras til personer uten tilknytning til landbruksvirksomhet kan det fremmes krav om restriksjoner på en ellers fullt ut forsvarlig drift av tilgrensende områder.

Slik vi ser det bør kommunen også ha for øye at parsellene ligger nært Reisautløpet naturreservat, som også har fått status som Ramsar-område. Blir parsellene fradelt og overdratt i privat eie, vil bruken, og med belastningen i et sårbart område øke. Preget av privatisering av område vil også kunne øke. Eiere har et annet eieforhold til området enn tilfeldige døgn-leietakere.

Vi anbefaler Nordreisa kommune å avslå søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel og fra forbudet mot tiltak i 100-meters-sonen. Dersom kommunen kommer til at landbruksinteressene og allmennhetens interesser blir bedre ivaretatt ved gjennomføring av tiltaket, ber vi om at dette begrunnes. Om ikke vil vi vurdere å påklage et vedtak hvor søknaden innvilges. Vi ber derfor om å få tilsendt avgjørelsen i saken når denne foreligger."

Faglige vurderinger i forhold til ny behandling av saken:

Vurdering i forhold til landbruket og jordloven:
I jordlovens § 1 står det at: *Denne lova har til føremål å leggja tilhøva slik til rette at jordviddene i landet med skog og fjell og alt som høyrer til (arealressursane), kan verte brukt på den måten som er mest gagnleg for samfunnet og dei som har yrket sitt i landbruket.*

Arealressursane bør disponerast på ein måte som gir ein tenleg, variert bruksstruktur ut frå samfunnsutviklinga i området og med hovudvekt på omsynet til busetjing, arbeid og driftsmessig gode løysingar. Ein samfunnsgagnleg bruk inneber at ein tek omsyn til at ressursane skal disponerast ut frå framtidige generasjonar sine behov. Forvaltinga av arealressursane skal vera miljøforsvarleg og mellom anna ta omsyn til vern om jordsmonnet som produksjonsfaktor og ta vare på areal og kulturlandskap som grunnlag for liv, helse og trivsel for menneske, dyr og planter.

I jordlovens § 12 står det blant annet: *Ved avgjerd av om samtykke til deling skal givast, skal det leggjast vekt på om delinga legg til rette for ein tenleg og variert bruksstruktur i landbruket. I vurderinga inngår mellom anna omsynet til vern av arealressursane, om delinga fører til ei driftsmessig god løysning, og om delinga kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Det kan leggjast vekt på andre omsyn dersom dei fell inn under formålet i jordlova.*

Det søkes om fradeling av to tomter til to utleiehytter som ble oppført like ved Reisaelva i 2010. Hyttene ble oppført på et smalt område mellom dyrka marka og Reisaelva og saken ble ikke jordlovsbehandlet siden det gjaldt utleiehytter på uproduktiv jord. Hyttene skulle benyttes til utleie i forbindelse med hundedressur og turisme og denne drifta kunne være en ressurs for drifta av eiendommen. Det søkes nå om deling av hyttene på egne tomter for salg.

På eiendommen drives det med hundepensjonat/kennel og hundedressur, samt utleie av stallplasser for ti hester. Jfr søknader om produksjonstilskudd fram til nå høstes alt areal av grunneier og brukes i drifta. Det er også drift på naboeiendommen, tilhørende Trond Hallen, med melke- og kjøttproduksjon med helt ny driftsbygning. Per 31.7.14 hadde dette bruket 50 melkekyr og 50 øvrige storfe. All dyrka mark i området er i drift til slått og beite.

I arealdelen til Nordreisa kommunes kommuneplan (vedtatt 25.03.14) har de sentrumsnære jordbruksarealene fått et særlig vern som kjerneområde for landbruk. Hensynssonen definerer hvilke landbruksarealer som har størst verdi innenfor grensene til sentrumsområdet, og som derfor skal ha et spesielt og langsiktig vern i arealforvaltning. Dyrka marka som ligger mindre en 30 m fra de bebygde hyttene er innenfor disse grensene.

Det nevnes i søknaden at denne søknaden er "*…i samsvar med hvordan mange andre gårdsbruk og gårdseiendommer har skapt seg kapital og grunnlag for utvikling gjennom salg av hyttetomter for privat bruk".*

Vi kan ikke minnes at det er godkjent fradeling av tomter med påstående hytter som i utgangspunktet er **bygd som utleiehytter av grunneieren selv**. Disse to hyttene har høg standard og ligger sentralt, men likevel landlig til. Vi vil anta at disse lett kan leies ut til turister på gjennomfart, året rundt, hvis hyttene ikke er opptatt til annet bruk. Turistinformasjonen ligger i Haltibygget like ved og det er veldig kort vei å henvise folk hit. Dette vil føre til en jevn inntekt og er en ressurs for eiendommen også i framtiden. Hvis det hadde vært søkt om deling av to tomter med denne plasseringen **før** hyttene ble oppført, hadde dispensasjon og delingstillatelse mest sannsynlig ikke blitt gitt. **Det vil være svært uheldig med en praksis der man først fører opp hytter og bygg til eget bruk, og deretter søker om fradeling for salg. Dette er forhold som kan skape presedens.**

Det er opplyst at grunneier og hans nabo som har nabogården, hevder at delingen ikke vil føre til drifts- og miljømessige ulemper for landbruket i området. Jfr jordloven § 12 og i rundskriv M-1/2013 side 20 er temaet om miljømessige ulemper utdypet nærmere:
"Formuleringen miljømessige ulemper knytter seg ikke til selve driften av eiendommen som skal deles eller driften av andre eiendommer i området. Formuleringen tar sikte på konflikter mellom landbruket og andre interesser som følge av landbruksdriften.
Konflikter mellom de som driver en landbrukseiendom og de som eier en bolig- eller fritidseiendom er ikke uvanlig. Dette gjelder særlig i områder med husdyrproduksjon. Årsaken til konflikten er ofte knyttet til støv, støy og lukt fra store fjøs, beitedyr, helge- og nattarbeid, men også bruk av driftsveier og utmark eller nydyrking av jord. Slike ulemper kan føre til krav om restriksjoner i driften ved offentlige påbud, eller fra en som utsettes for ulempen.
Det må foretas en konkret og individuell vurdering av så vel de driftsmessige som de miljømessige ulempene. Bare ulemper som er konkret påregnelige og som har en viss styrke og et visst omfang kan trekkes inn. Ved vurderingen av om ulempene er påregnelige må det blant annet tas hensyn til hvordan tomta ligger i forhold til jordbruksareal, tun også videre. Det må også tas hensyn til hva som er påregnelig driftsform på eiendommen, eventuelt i området."

Hyttene er oppført mindre enn 30 m fra fulldyrka jord i drift. Det drives med hundepensjonat/kennel og utleie av stallplasser for hester på eiendommen, og nabobruket har en helt nybygd og moderne driftsbygning og er et av kommunens største melkebruk. **Ved fradeling av arealene som selvstendige enheter, vil tomtene bli privateid og fritt omsettelig på det åpne markedet, og kan på lengere sikt selges til personer uten tilknytning landbruk og til området.** Adkomsten til det omsøkte området skal gå igjennom tunet, og etter etablerte gårdsveier i kanten av dyrkamarka.

I rundskriv M-1/2013 er jordlovens §§ 9 og 12 utdypet. Her står det blant annet følgende:
"Begrepet "arealressurser" omfatter ulike ressurser enten de består av jord, skog, bygninger eller retter, og er hentet fra jordloven § 1. Begrepet omfatter også ressurser som kan komme til nytte i forbindelse med virksomhet som naturlig grenser til landbruk, for eksempel turisme eller annen tilleggsnæring. Vurderingen må ta utgangspunkt i de langsiktige virkningene for eiendommen og inntekten fra den ved å dele fra areal eller bygninger. Det har ikke nevneverdig vekt hva som er privatøkonomisk mest lønnsomt for eieren."

I dette tilfellet er det ikke privatøkonomi det er snakk om, men bedriftsøkonomi og utvikling av et forretningskonsept. I samme rundskriv er det gitt økt lokalt handlingsrom til kommunen, og reglene skal gjøre det enklere å dele fra dersom søknaden gjelder fradeling til **tilleggsjord eller bosetting. Dette konkrete tilfellet gjelder ingen av delene.**

Hensynssonen definerer hvilke landbruksarealer som har størst verdi innenfor grensene til sentrumsområdet, og som derfor skal ha et spesielt og langsiktig vern i arealforvaltning. De omsøkte hyttene ligger kun ca 250 m unna området som grunneier i kommuneplanens arealdel har fått avsatt til fritids- og turistformål og det vil antakelig bli lite problematisk å benytte de eksisterende utleiehyttene i denne sammenhengen. Grunneier har da full råderett over hyttene. Som utleiehytter kan de også føre til jevn inntekt og være et økonomisk bidrag til drifta av forretningskonseptet ellers. Grunneier ønsker å fradele hyttene og selge de for å bruke utbyttet til investeringer i det planlagte turistkonseptet på eiendommen.

Oppsummert kan vi ikke se at delingen av de omsøkte tomtene er positivt for landbruket på eiendommen eller i området. Delingen kan føre til drifts- og miljømessige ulemper for landbruket i området i og med alt areal i nærheten er i aktivt drift. I kommuneplanens arealdel har sentrumsnære jordbruksareal fått et særlig vern som kjerneområde for landbruk. Det er ikke positivt at kommunen straks begynner å gi dispensasjon fra en kommuneplan som nylig er vedtatt og særlig når det gjelder vernet av sentrumsnære jordbruksarealer. Det er også svært uheldig med en praksis der man først fører opp hytter og bygg til eget bruk, for deretter å søke om fradeling for salg. Dette er forhold som kan skape presedens og det kan bli vanskelig å opprette prinsippet om likebehandling.

Vurdering i forhold til naturmangfoldloven:
Vi viser til vurderingene jfr naturmangfoldloven som ble gjort under første behandling av saken.

Gbr 44/2 grenser i nordvest til Reisautløpet naturreservat som i 2011 også ble definert som Ramsarområde. I luftlinje ligger naturreservatet ca 400-500 m fra det omsøkte området. I sin plan om utvikling av eiendommen skal grunneier legge til rette for fulgetitting mm. Men da blir bruken av området styrt og kontrollert. Det omsøkte området ligger inntil Båtnesøra. I Naturbasen er Båtnesøra beskrevet som naturtypen sand- og grusstrand som er en viktig lokalitet og en del av et stort og verdifullt brakkvannsdelta. Det er viktig å sikre at arealbruken ivaretar de viktige verneverdiene særlig knytta til Reisautløpet naturreservat. Vi mener at verneverdiene antakelig blir bedre ivaretatt med døgnutleie der bruken av området kan være styrt, i forhold til at hyttene på tomt blir i privat eie og belastningen på området blir mer stabilt.

Vurdering i forhold til plan- og bygningsloven:
Det er ingen nye momenter i vurderingene jfr plan- og bygningslovens §§ 27-1, 27-4 og 28-1.

Dispensasjon:
Etter at disse hyttene ble oppført i 2010 fikk kommunen reaksjoner fra NVE fordi det var tillatt tiltak i flomsonen for 10 års flom og at tiltaket skulle vært vurdert i hht Vannressurslovens bestemmelser. De mente videre at, sitat; *"private tiltak i vassdraget og den vassdragsnære sonen øker privatiseringen og er spesielt uheldig langs verna vassdrag. Området langs nedre del av Reisaelva bærer stedvis preg av privatisering som kan begrense allmennhetens tilgang til, og ferdsel langs vassdraget."*

I flg. § 1-8 skal det i 100-metersbelte langs sjøen og langs vassdrag tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Reisaelva er et varig verna vassdrag og en populær lakseelv. De omsøkte tomtene ligger ca 50 m fra elvebredden til Reisaelva ved normal vannstand. I utleiehytter bor folk i kortvarige perioder og får derfor ikke et eierforhold til området, i motsetning til slik det vil være hvis dette blir privateide hytter. Hytteeiere vil også vanligvis utnytte større arealer enn selve tomta og ved en deling vil området bli privatisert og kan begrense allmennhetens tilgang til, og ferdsel langs vassdraget.

Jfr. Plan- og bygningslovens § 19-2 medfører delingen dispensasjon fra kommuneplanens arealdel. For at dispensasjon skal kunne innvilges er det **to vilkår som må være oppfylt**. Det første vilkåret er at hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, ikke blir *"vesentlig tilsidesatt"*. Ordlyden tilsier at ulemper eller skadevirkninger ved dispensasjonen må være betydelige sett i forhold til hensynene loven eller bestemmelsen det dispenseres fra, er ment å ivareta.

Det andre vilkåret som må være oppfylt for at dispensasjon skal være aktuelt, er at fordelene ved å gi dispensasjon er *"klart større"* enn ulempene etter en samlet vurdering. I dette vilkåret ligger det at det må foreligge en vesentlig/betydelig overvekt av hensyn som taler for dispensasjon i forhold til hensyn som taler mot dispensasjon.

Vilkårene for å innvilge dispensasjon er altså strenge, og det skal ikke være en kurant sak å fravike gjeldende plan. Dispensasjonsadgangen er altså en snever unntaksbestemmelse.

Samlet vurdering
For å samtykke til deling ifølge jordlovens vurderinger, inngår blant annet hensynet til vern av arealressursene, om delingen fører til en driftsmessig god løsning, og om delingen kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper. I dette tilfellet er hyttene bygd for utleie av grunneieren selv og delingen vil føre til reduksjon av eiendommens avkastningsevne i og med at utleiehyttene kan ha langsiktig økonomisk gevinst.

Nærheten til dyrka mark i drift kan også føre til drifts- og miljømessige konflikter for landbruket i området, nå eller i framtiden. Naboeiendommen er et av kommunens største melkebruk med en helt ny og moderne driftsbygning. I den nylig vedtatte arealplanen har jordbruksarealene i dette området fått et særlig langsiktig vern som kjerneområde for landbruk. Det er ikke positivt at man straks etter gir dispensasjon fra planen, særlig når vi etter en samlet vurdering ikke kan se at fordelene med en dispensasjon er "klart større" enn ulempene. Utleiehyttene ligger så pass nært arealet som er avsatt til reiseliv- og turistnæring på eiendommen at de lett kan tas med i dette konseptet og det vil også føre til en besparelse på nybygg til overnatting.

Området er vurdert i forhold til naturmangfoldloven og etter en samlet vurdering kan en privatisering av området komme i konflikt med nærheten til Reisaelva og Reisautløpet naturreservat og verneverdiene som skal i varetas nå og i framtiden. Privatisering kan også komme i konflikt med allmennhetens tilgang til, og ferdsel langs vassdraget som skal i varetas i 100 m sonen. Dette er også jfr Vannressursloven.

Før det gis dispensasjon fra kommuneplanens arealdel og fra forbudet mot tiltak i 100-meters sonen, skal blant annet fylkeskommunen og statlig myndighet, hvis saksområde blir direkte berørt, være gitt mulighet til å uttale seg. Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Det betyr at kommunen heller ikke bør dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

Fylkesmannen i Troms har anbefalt Nordreisa kommune å avslå søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel og fra forbudet mot tiltak i 100-meters-sonen. Dersom kommunen kommer til at landbruksinteressene og allmennhetens interesser blir bedre ivaretatt ved gjennomføring av tiltaket, ber de om at dette begrunnes. Om ikke vil de vurdere å påklage et vedtak hvor søknaden innvilges og ber derfor om å få tilsendt avgjørelsen i saken når denne foreligger.

Allmennhetens tilgang til Reisaelva blir redusert i og med området privatiseres ved deling. I plan- og bygningslovens § 19-2 heter det helt bokstavelig at dispensasjon fra kommuneplanens arealdel ikke kan gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Begge vilkårene må altså være tilstede.

Iflg jordlovens vurderinger kan deling og salg av eiendom til fritidsformål føre til drifts- og miljømessige ulemper for landbruksdrift i området. I og med eiendommene ved en deling blir fritt omsettelig, nå og i framtiden, kan det oppstå konflikter som videre kan føre til krav om restriksjoner på en ellers fullt ut forsvarlig drift av tilgrensede områder. Etter en total og samlet vurdering konkluderes det med at ulempene med å gi en dispensasjon fra kommuneplanens arealdel i dette tilfellet, kan være større enn fordelene og deling avslås. Det vil også være svært uheldig med praksis der man først fører opp hytter og bygg til eget bruk, og deretter søker om fradeling for salg. Dette er forhold som kan skape presedens og som gjør at det kan være vanskelig å opprettholde prinsippet om likebehandling.

Driftsutvalgets vedtak 03.06.14:

"Nordreisa kommune innvilger søknad om deling av to bebygde hyttetomter på hver ca 750 m2 fra gnr 44/2 i Nordreisa kommune.

Deling innvilges jf. jordlovens § 12, matrikkellovens § 6, plan- og bygningsloven §§ 1-8, 20-1 m, 26-1, 27-1, 27-2, 27-4 og 28-1. Dispensasjon fra kommuneplanens arealdel jf. plan- og bygningslovens § 19-2 innvilges.

Begrunnelse:
Det omsøkte arealet ligger ved Reisaelva, mellom Båtnesøra og fulldyrka jord i drift. Eiendommen ligger sentralt til utleiehyttene som er oppført på de omsøkte parsellene og er oppført etter daværende arealplan som ikke lenger er gjeldende og er ikke lenger en langsiktig ressurs for eiendommens drift på grunn av hyttenes plassering. Dette på grunn av at det omsøkte området ikke lenger kan utvikles slik tiltakshaver hadde tenkt. Årsaken til dette er at det foreligger en innsigelse mot videre utbygging av tiltak fra NVE. Tiltakshaver kan på den måten ikke kunne oppføre flere bygg i den størrelse orden som tidligere planlagt.

En deling vil ikke kunne føre til reduksjon av eiendommens avkastningsevne og kan heller ikke føre til drifts- og miljømessige ulemper for landbruket i området. Dette i følge tiltakshaver og hans samarbeidspart som drifter jorda for tiltakshaver. Jordbruksarealer inntil sentrumsområdet og hensynet til disse har et spesielt og langsiktig vern i arealforvaltningen, men dette må sees opp mot Nordreisa kommunes arealplan-samfunnsdel 2012- 2025, der det heter om bærekraftig samfunnsutvikling:
Sysselsetting- og næringspolitikk
Nordreisa skal ha et næringsliv som er preget av nyskaping, bærekraft og vekst. I dette legger kommunen opp til å være en ja-kommune som i sin forvaltning av arealer gir forutsigbar-het og gode rammevilkår for utvikling. I tillegg heter det videre (side 42)
Det bør også stimuleres til produksjon av andre varer og tjenester innen kombinasjonen reiseliv, landbruk, kultur og miljø. Jordbruket skaper mange arbeidsplasser i og rundt driften og har stor betydning for opprettholdelsen av levende bygder og bosetting. Alt dette er i tråd med kommunens satsing som nasjonalparkkommune og Storslett som nasjonalparklandsby og vil bidra til positiv omdømmebygging.

Kombinasjonsbruk reiseliv og landbruk, noe som i framtiden vil kunne oppfattes som attraktivt reisemål. II Stortingsproposisjon 106S (2013-14) landbruksoppgjøret 2014 – endringer i statsbudsjettet heter om regjeringens politikk.
1.1.2 Regjeringens politiske plattform
I Regjeringens politisk plattform heter det om landbruksområdet:
«Jord- og skogbruk
Norsk landbruk har en sterk tilknytning til verdier som respekten for privat eiendomsrett, frihet til å drive næringsvirksomhet samt vern om kultur og natur. Eiendomsretten er en grunnleggende rettighet. Regjeringen vil styrke bondens rett til fritt å disponere sin egen eiendom.
Her legger også regjeringen føringer for framtidens politikk om at bonden vil få styrket sin rett til fritt å disponere sin egen eiendom.

Saken sendes på høring i hht plan- og bygningslovens § 1-8

Driftsutvalgets endringsforslag enstemmig vedtatt."

Saksopplysninger og innstilling til vedtak til møtet 03.06.14

Rådmannens innstilling til vedtak:
Nordreisa kommune avslår søknad om deling av to bebygde hyttetomter på hver ca 750 m2 fra gnr 44/2 i Nordreisa kommune.

- Deling avslås jf. jordlovens § 12, matrikkellovens § 6, plan- og bygningsloven §§ 1-8, 20-1-m, 26-1, 27-1, 27-2, 27-4 og 28-1.
- Dispensasjon fra kommuneplanens arealdel jf. plan- og bygningslovens § 19-2 avslås.

Begrunnelse:
Det omsøkte arealet ligger ved Reisaelva, mellom Båtnesøra og fulldyrka jord i drift. Eiendommen ligger sentralt til utleiehyttene som er oppført på de omsøkte parsellene og kan være en langsiktig ressurs for eiendommens drift. En deling vil føre til reduksjon av eiendommens avkastningsevne og kan også føre til drifts- og miljømessige ulemper for landbruket i området. Jordbruksarealer inntil sentrumsområdet og hensynet til disse har et spesielt og langsiktig vern i arealforvaltningen.

Ved en dispensasjon fra kommuneplanen må det grunngis at landbruks- natur og friluftsinteressene blir bedre ivaretatt ved gjennomføring av tiltaket. Ved en deling blir hyttene privateid og området blir privatisert. Dette kan begrense allmennhetens tilgang til, og ferdsel langs Reisaelva som er et verna vassdrag. Båtnesøra ansees å være en del av det store deltaområdet i indre deler av Reisafjorden, og nærheten til Reisautløpet naturreservat og verneverdiene der må også tas hensyn til. I dette tilfellet konkluderer vi med at ulempene ved en dispensasjon samlet sett er større enn fordelene og dispensasjon fra kommuneplanens arealdel avslås.

Saksopplysninger og utredning til møtet 03.06.14

Det søkes om fradeling av to bebygde hyttetomter fra gnr 44, brn 2 i Nordreisa.
Søkere: Tor-Eivind Båtnes, Båtnesvegen 18, 9151 Storslett
Marit Leirbakk, Sentrum 1B, 9151 Storslett

Eiendommen ligger på Storslett, vest for Reisaelva, ca 1 km fra Storslett sentrum. De omsøkte arealene ligger ved Båtnesøra og består av to utleiehytter som ble bygd i 2010. Parsellene er hver på ca 750 m2 og ligger ca 50 m fra hverandre. Jordsmonnet er uproduktiv skog og skrinn fastmark og ligger mellom Reisaelva og fulldyrka jord i drift.

I følge gårdskart fra Skog og landskap har eiendom gnr 44, bnr 2 et totalareal på 422,6 daa. Av dette er 88,6 daa fulldyrka jord, 5,3 daa overflatedyrka jord, 3,9 daa innmarksbeite, 11,4 daa skog på middels bonitet, 19,6 daa skog på lav bonitet, 117,7 daa uproduktiv skog, og resten jorddekt fast mark og annet areal.

Begrunnelse for delingssøknaden er:
"Bakgrunn for søknaden om fradeling er grunneierens plan for utvikling av sin gårdseiendom for reiseliv-, turisme- og fritidsnæring. Som en del av sin plan for utvikling av sin eiendom ble det ved Reisaelvas vestbredde ført opp to utleiehytter som en del av gårdsdriften på LNF-område. I ettertid er grensen mot elva flyttet inn i flomsonen som har medført at området langs elva ikke er egnet for utvikling som opprinnelig planlagt. Området for utvikling er nå lokalisert til nordvestlig del av eiendommen hvor det bl.a planlegges tilrettelegging for fugletitting og ornitologisk informasjon i tillegg til andre aktiviteter som hunde- og hestekjøring, bespisning og overnatting.

Omsøkt fradelte eiendommer er på vedlagt kartskisse merket H1 og H2 er ment å selges for å bidra til finansiering av utvikling av de øvrige tiltakene for reiseliv- og turistnæring på eiendommen.

I et distrikt med lite risikovillig kapital er salg av eiendommene Hl og H2 er helt avgjørende for resterende utvikling av eiendommen. Et salg av eiendommen H1 og H2 er i samsvar med hvordan mange andre gårdsbruk og gårdseiendommer har skapt seg kapital og grunnlag for utvikling gjennom salg av hyttetomter for privat bruk. Størrelsen på tomtene H1 og H2 er ca. 25x30meter / 750m2 pr tomt."

Planstatus
De omsøkte tomtene er i kommuneplanens arealdel definert som landbruk, natur- eller friluftsområde, og det er nødvendig med dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 19-2. Tomtene ligger innenfor 100 metersonen til Reisaelva, og det er nødvendig med dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 1-8.

I plan og bygningsloven av 27.06.08 § 19-2 heter det: *"at dispensasjon ikke kan gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler."*

Før det gis dispensasjon, skal blant annet fylkeskommunen og statlig myndighet, hvis saksområde blir direkte berørt, være gitt mulighet til å uttale seg. Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

I plan og bygningsloven § 1-8. - *Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag – heter det:*
I 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Nabovarsling:
Det foreligger dokumentasjon for nabovarsling i hht. plan- og bygningslovens § 21-3. Det er ikke innkommet bemerkninger til saken.

Faglige vurderinger:

Vurdering i forhold til landbruket og jordloven:

I jordlovens § 1 står det at: *Arealressursane bør disponerast på ein måte som gir ein tenleg, variert bruksstruktur ut frå samfunnsutviklinga i området og med hovudvekt på omsynet til busetjing, arbeid og driftsmessig gode løysingar. Ein samfunnsgagnleg bruk inneber at ein tek omsyn til at ressursane skal disponerast ut frå framtidige generasjonar sine behov.*

I jordlovens § 12 står det blant annet: *Ved avgjerd av om samtykke til deling skal givast, skal det leggjast vekt på om delinga legg til rette for ein tenleg og variert bruksstruktur i landbruket. I vurderinga inngår mellom anna omsynet til vern av arealressursane, om delinga fører til ei driftsmessig god løysning, og om delinga kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Det kan leggjast vekt på andre omsyn dersom dei fell inn under formålet i jordlova.*

Det søkes her om fradeling av to tomter til to utleiehytter som ble oppført like ved Reisaelva i 2010. Hyttene ble oppført på uproduktiv mark, på et smalt område mellom dyrka marka og Reisaelva. Arealene ble derfor ikke jordlovsbehandlet. Hyttene skulle benyttes til utleie i forbindelse med hundedressur og turisme som kunne være en ressurs for drifta av eiendommen. Når det nå søkes deling av to tomter til disse to hyttene stiller forholdene seg helt annerledes.

På eiendommen drives det med hundepensjonat og hundedressur, samt utleie av stallplasser for ti hester. Alt areal høstes og brukes i drifta. Det er også drift på naboeiendommen med melke- og kjøttproduksjon med helt ny driftsbygning. Per 1.1.14 hadde dette bruket 37 melkekyr og 45 øvrige storfe.

Det sentrale i vurderingen om deling, er fradelingens konsekvenser for eiendommens drift i framtida. Formålet med delingsvurderingen er å sikre og holde ressursene på bruket samlet for nåværende og framtidige eiere. Det skal tas vare på de inntektsmuligheter eiendommen har. Begrepet arealressurser omfatter ulike ressurser enten de består av jord, skog, bygninger eller retter. Vurderingene må ta utgangspunkt i de langsiktige virkningene for eiendommen og inntekten fra den ved å dele fra areal eller bygninger. Det har ikke nevneverdig vekt hva som er privatøkonomisk mest lønnsomt for eieren.

Det nevnes i søknaden at denne søknaden er "*i samsvar med hvordan mange andre gårdsbruk og gårdseiendommer har skapt seg kapital og grunnlag for utvikling gjennom salg av hyttetomter for privat bruk"*. Vi kan ikke minnes at det er godkjent fradeling av tomter med påstående hytter som i utgangspunktet er bygd som utleiehytter. Disse to hyttene har høg standard og ligger sentralt, men likevel landlig til. Vi vil anta at disse lett kan leies ut til turister på gjennomfart, året rundt, hvis hyttene ikke er opptatt til annet bruk. Turistinformasjonen ligger i Haltibygget like ved og det er veldig kort vei å henvise folk hit. Dette vil føre til en jevn inntekt og er en ressurs for eiendommen.

I vurdering om deling skal det også tas hensyn til om delinga kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket, ikke bare på eiendommen det deles i fra, men også for landbruket i området. Hyttene er oppført mindre enn 30 m fra fulldyrka jord i drift. Det drives med hundepensjonat og utleie av stallplasser for hester på eiendommen, og nabobruket er et av kommunens største melkebruk. Ved fradeling av arealene som selvstendige enheter, vil tomtene bli privateid og fritt omsettelig, og kan selges til personer uten tilknytning landbruk og til området. Drifts- eller miljømessige ulemper kan være konflikter som kan oppstå mellom landbruket og andre interesser som følge av landbruksdrift. Konflikter mellom de som driver en landbrukseiendom og de som eier en bolig- eller fritidseiendom er ikke uvanlig. Dette gjelder særlig i områder med husdyrproduksjon. Årsaken til konflikt er ofte knyttet til støv, støy og lukt fra store fjøs, beitedyr, helge- og nattarbeid, men også bruk av driftsveier og utmark eller

nydyrking av jord. I tillegg har jordbruksarealer inntil sentrumsområdet et spesielt og langsiktig vern i arealforvaltningen.

Oppsummert kan vi ikke se at delingen av de omsøkte tomtene er positivt for landbruket på eiendommen eller i området. Delingen vil føre til reduksjon av eiendommens avkastningsevne og kan også føre til drifts- og miljømessige ulemper for landbruket i området. Som utleiehytter kan de føre til jevn inntekt og være et økonomisk bidrag til drifta av forretningskonseptet ellers.

Vurdering i forhold til naturmangfoldloven:
Alle tiltak må vurderes opp mot naturmangfoldsloven (NML) som tok til å gjelde fra 1.7.2009. I naturmangfoldslovens § 1 heter det: *Lovens formål er at naturen og dens biologiske, landskapsmessige og geologiske mangfold og økologiske prosesser tas vare på ved bærekraftig bruk og vern, også slik at den gir grunnlag for menneskenes virksomhet, kultur, helse og trivsel, nå og i fremtiden, også som grunnlag for samisk kultur.*

I lovens § 4 om forvaltningsmål for naturtyper og økosystemer heter det:
Målet er at mangfoldet av naturtyper ivaretas innenfor deres naturlige utbredelsesområde og med det artsmangfoldet og de økologiske prosesser som kjennetegner den enkelte naturtype. Målet er også at økosystemets funksjoner, struktur og produktivitet ivaretas så langt de anses rimelige.

I lovens § 7 som omhandler prinsipper i offentlig beslutningstaking i §§ 8 til 12 framgår det følgende: *Prinsippene i §§ 8 til 12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet, herunder når et forvaltningsorgan tildeler tilskudd, og ved forvaltning av fast eiendom. Vurderingen etter første punktum skal fremgå av beslutningen.*

Dette vil si at når natur er berørt skal formålet og forvaltningsmålet i denne loven vurderes. Reglene for bærekraftig bruk og vern av naturen skal være førende. Prinsippene i §§ 8 – 12 skal vurderes vedrørende naturmangfold, dvs biologisk mangfold, landskap og geologi, og vurderingene skal framgå i framstillingen av saken. Vedtak kan påklages hvis prinsippene ikke er vurdert.

Området er søkt opp i Naturbasen er den offisielle oversikten over verneområde, statlig sikra friluftslivsområde og kartlagte områder med utvalgte naturtyper og økologiske funksjonsområde for prioriterte arter. Gbr 44/2 grenser i nordvest til Reisautløpet naturreservat som i 2011 også ble definert som Ramsarområde. I luftlinje ligger naturreservatet ca 500 m fra det omsøkte området.

Om Ramsar står det: *Ramsarkonvensjonen er en internasjonal avtale mellom 160 av verdens land. Avtalen forplikter partene til å ta vare på den økologiske tilstanden i Ramsarområdene. Partene forplikter seg videre til en bærekraftig bruk av alle landets våtmarker.*

Om dette Ramsarområdet står det: *Våtmarksområde ved utløpet av Reisaelva. Elvedelta med sandører og strandenger. Strandengene har uvanlig godt utvikla dreneringssystemer og variert vegetasjon med både sørlige og nordlige, subarktiske trekk. Salteng, brakkvannseng og pøler. Arktiske arter (eskimomure, ishavs- stjerneblom). Viktig trekk- og beiteområde for fugl. Store konsentrasjoner av fiskeender (laksand og siland). Ellers gressender, vadere og terne. Strandengene har internasjonal verneverdi i botanisk sammenheng. Området har regional verneverdi for fuglelivet.*

Om Reisautløpet står det fra 2011, sitat: *Elvedelta: Der større elver renner ut i havet finner vi ofte verdifulle elvedelta med rikt fugleliv og spesielle plantearter. Elvedelta er en naturtype som i Norge har vært svært utsatt for utbygging i flere hundre år. Det er derfor viktig å ivareta denne naturtypen for fremtiden. I ny norsk rødliste for naturtyper er marine elvedelta vurdert som sårbar (VU). Blant de nye Ramsarområdene finner vi to slike delta – Målselvutløpet og Reisautløpet.*

Det omsøkte området ligger inntil Båtnesøra. I Naturbasen er Båtnesøra beskrevet som naturtypen sand- og grusstrand.
Fakta om dette er: *Lokaliteten får verdi viktig - B. Dette dels fordi den er en del av et stort, meget verdifullt brakkvannsdelta, men også fordi det er snakk om intakte, svakt brakke elveører av noe størrelse. Lokaliteten ligger tilknyttet utløpet av Reisaelva i Reisafjorden, og omfatter noen grusbanker på vestsiden av elva, mellom Storslett/E6 og selve deltaet. Miljøet bærer preg av å være særlig påvirket av vannføringen i elva, men også nærheten til sjøen og har trolig svake brakke tendenser. Det er for det meste grusstrender her (elveørpreg), men med innslag av svakt utviklede øvre saltenger og kortskuddsamfunn. Miljøet er ikke særlig artsrikt, men omfatter arter som strandflatbelg, strandarve, skjørbuksurt, småvasshår, fjøresivaks, saltsiv og grusstarr. Lokaliteten virker ikke synlig påvirket av inngrep. På østsiden er elva forbygd og dermed uten særlig interesse som naturtype. Det er også litt forbygd helt øverst langs elva inntil avgrenset lokalitet. Naturverdiene bevares best hvis området får ligge i fred for inngrep. Alle former for utfyllinger er skadelige. Lokaliteten må betraktes som en del av det store deltaområdet i indre deler av Reisafjorden, primært dannet av Reisaelva.*

Området berører ikke trua, sårbare eller utvalgte naturtyper, prioriterte arter, inngrepsfrie naturområder eller utvalgte kulturlandskap, jf. Naturbase (08.04.14). Området grenser inntil naturtypen "sand- og grusstrand" som har verdi som viktig-B. Ingen trua eller sårbare arter er registrert innenfor områdene, jf. Artskart (08.04.14). Vi mener at vårt kunnskapsgrunnlag om naturmangfoldet i området er godt, jf. NML § 8.

Samlet belastning på de berørte økosystemene, jf. NML § 10, vurderes til å kunne øke dersom de omsøkte tomtene fradeles. Deling av de omsøkte tomtene vil føre til privatisering av området og større stabil belastning enn det tilfeldige døgnutleie vil være, og der leietakerne ikke har et eiendomsforhold til området. Det er viktig å sikre en arealbruk som ivaretar de viktige verneverdiene særlig knytta til Reisautløpet naturreservat. Avstanden til reservatet er kort og Båtnesøra anses for å være del av det store deltaområdet i indre deler av Reisafjorden, primært dannet av Reisaelva.

Vi mener at føre-var-prinsippet, jf. NML § 9, er ivaretatt siden vi her konkluderer med at avslag på tomtesøknadene i sterkere grad vil ivareta de viktige verneverdiene som er knytta til Reisautløpet naturreservat og området i nærheten, samtidig som dette vil være det vi vurderer for å gi det beste samfunnsmessige resultatet, jf. NML § 12. Vi mener også etter en samlet vurdering at det vil være muligheter for at de omsøkte parsellene ved delingsgodkjenning kommer i konflikt med hovedformålet i det som naturmangfoldloven skal verne om. Med bakgrunn i dette mener vi også at NML § 11 er oppfylt.

Vurdering i forhold til plan- og bygningsloven:
I flg. plan- og bygningslovens § 26-1 må det ikke opprettes en ny grunneiendom, ny anleggseiendom eller endring av eksisterende eiendomsgrense på en slik måte at det oppstår forhold som strider mot denne lov, forskrift, vedtekt eller plan. Dette må ikke gjøres på en slik måte at det dannes tomter som er uegnet til bebyggelse på grunn av sin størrelse, form eller plassering etter reglene i denne lov.

I flg. § 27-1 skal opprettelse eller endring av eiendom til bygningsformål for opphold av mennesker eller dyr ikke gjennomføres med mindre det er forsvarlig adgang til hygienisk betryggende og tilstrekkelig drikkevann, samt slokkevann. I flg. § 27-2 skal bortføring av avløpsvann være sikret i samsvar med forurensningsloven før opprettelse eller endring av eiendom til bebyggelse skjer. Nå er allerede hyttene bygd, og vannforsyning er tilknyttet offentlig nett, mens det er privat septikanlegg.

I flg. § 27-4 må det før opprettelse eller endring av eiendom til bebyggelse blir godkjent enten være sikret lovlig atkomst til veg som er åpen for alminnelig ferdsel eller ved tinglyst dokument eller på annen måte være sikret vegforbindelse som kommunen godtar som tilfredsstillende. Avkjørsel fra offentlig veg må være godkjent av vedkommende vegmyndighet, jf. veglova §§ 40 til 43. Adkomsten til området går via etablerte gårdsveier igjennom dyrka mark. Ved en eventuell deling må omsøkte tomter sikres tinglyst rett til adkomst. Men privat ferdsel igjennom arealer som er drift og hvor det går beitedyr er ikke positivt.

I flg. § 28-1 kan grunn bare bebygges, eller eiendom opprettes eller endres, dersom det er tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold. Det samme gjelder for grunn som utsettes for fare eller vesentlig ulempe som følge av tiltak. Hyttene er oppført i det som i ettertid er blitt fastslått å være innenfor flomsonen for 10 års flom. Det er også en av grunnene til at grunneier nå ønsker å selge disse to hyttene på tomt for å videreutvikle eiendommen på et annet areal på eiendommen.

I flg. § 1-8 skal det i 100-metersbelte langs sjøen og langs vassdrag tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Reisaelva er et varig verna vassdrag og en populær lakseelv. De omsøkte tomtene ligger ca 50 m fra elvebredden til Reisaelva ved normal vannstand. I utleiehytter bor folk i kortvarige perioder og får derfor ikke et eierforhold til området i motsetning til slik det vil være hvis dette blir privateide hytter. Hytteeiere vil vanligvis utnytte større arealer enn tomta og ved en deling vil området bli privatisert og kan begrense allmennhetens tilgang til, og ferdsel langs vassdraget.

Vurdering

For å samtykke til deling må det i flg jordloven være at samfunnsmessige interesser av stor vekt taler for det, eller at deling er forsvarlig ut fra hensynet til den avkastning eiendommen kan gi. I dette tilfellet er hyttene bygd for utleie og delingen vil føre til reduksjon av eiendommens avkastningsevne. Det skal i flg jordloven ikke vektlegges hva som er privatøkonomisk mest lønnsomt for eieren. Nærheten til dyrka mark i drift kan også føre til drifts- og miljømessige konflikter for landbruket i området.

Området er vurdert i forhold til naturmangfoldloven og etter en samlet vurdering kan en privatisering av området komme i konflikt med nærheten til Reisaelva og Reisautløpet naturreservat og verneverdiene som skal i varetas nå og i framtiden. Privatisering kan også komme i konflikt med allmennhetens tilgang til, og ferdsel langs vassdraget som skal i varetas i 100 m sonen.

I plan- og bygningslovens § 19-2 heter det at dispensasjon fra kommuneplanens arealdel ikke kan gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Oppsummert konkluderer vi med at ulempene med å gi en dispensasjon er større enn fordelene, og søknaden avslås.

Fylkesmannen i Troms
Romssa Fylkkamánni

Saksbehandler	Telefon	Vår dato	Vår ref.	Arkivkode
Bjørn Einan	77 64 21 05	01.10.2014	2014/3702 - 4	422.5
		Deres dato	Deres ref.	
		15.09.2014	2013/3857-10	

NORDREISA KOMMUNE
09 OKT 2014
SAKSNR.
LØPENR.
DOK.NR. | ARK.KODE

Nordreisa kommune - Utviklingsavdelingen
Postboks 174
9156 STORSLETT

Klage – dispensasjon – deling av eiendommen gnr. 44 bnr. 2 i Nordreisa kommune

Vi viser til kommunens brev av 15. september i år, hvor det går frem at til søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel og fra forbudet mot tiltak i Hundremeterssonen er innvilget.

Det er søkt om fradeling av to utleiehytter som ble oppført i 2010. Kommunen godkjente tiltaket uten at det ble sendt på høring til Fylkesmannen i Troms. Parsellene ligger ved utløpet av Reisaelva, mellom Båtnesøra og fulldyrka jord.

Fylkesmannen i Troms gikk i brev av 4. juli i år mot at søknaden ble innvilget. Her het det blant annet at oppretting av to fritt omsettbare hyttetomter inntil et større sammenhengende område med innmark kan føre til drifts og miljømessige ulemper for landbruksdrift i området. Det ble poengtert at dette er sentrumsnære jordbruksareal som i kommuneplanen har fått særlig vern som kjerneområde for landbruket. Bakgrunnen er at landbruksnæringen skal ha forutsigelighet for at det ikke etableres landbruksfremmed virksomhet.

I dag nyttes hyttene til utleievirksomhet. Dette var også formålet da tillatelse ble gitt. Eier har derfor full kontroll med bruken. Dersom parsellene overdras til personer uten tilknytning til landbruksvirksomhet kan det fremmes krav om restriksjoner på en ellers fullt ut forsvarlig drift av tilgrensende områder.

Fylkesmannen påpekte også at kommunen bør ha for øye at parsellene ligger nært Reisautløpet naturreservat, som også har fått status som Ramsar-område. Blir parsellene fradelt og overdratt i privat eie, vil bruken, og med belastningen i et sårbart område øke. Preget av privatisering av området vil også kunne øke. Eiere har et annet eieforhold til området enn tilfeldige døgn-leietakere.

Fylkesmannen anbefalte Nordreisa kommune å avslå søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel og fra forbudet mot tiltak i 100-meters-sonen.

Kommunens behandling av søknaden

Driftsutvalget i Nordreisa kommune behandlet og innvilget søknaden på sitt møte den 9. september i år. I begrunnelsen het det blant annet at hyttene ikke lenger er en ressurs for

eiendommen pga hyttenes plassering. Bakgrunnen er at området ikke lenger kan utnyttes slik tiltakshaver hadde tenkt, da NVE har lagt ned innsigelser for videre utbygging av tiltak. Det er etter dette ikke mulig å føre opp flere bygg i dette området.

Driftsutvalget uttaler også at delingen ikke vil svekke ressursgrunnlaget på eiendommen, og at oppretting av to hyttetomter ikke vil føre til drifts- og miljømessige ulemper for landbruksdrift i området. Selv om området har fått særskilt vern i kommuneplanens arealdel, mener utvalget at tiltaket må ses opp mot kommuneplanens samfunnsdel om sysselsetting- og næringspolitikk.

Det vises også til Regjeringens politiske plattform, hvor det om landbruksområdet heter at eiendomsretten er en grunnleggende rettighet, og at regjeringen vil styrke bondens rett til fritt å disponere sin egen eiendom.

Fylkesmannens merknader og klage
Vi kan ikke se at utvalget har tatt hensyn til vilkårene for å gi dispensasjon fra kommuneplanens arealdel og fra forbudet mot tiltak i hundremeterssonen. Vi mener fortsatt at bestemmelsene det dispenseres fra blir tilsidesatt dersom det opprettes to hyttetomter i området. Vi kan ikke se at fordelene ved å dispensere blir større enn ulempene.

Kommunene er i disse dager i ferd med å ferdigstille rullering av kommuneplanens arealdel. Her er arealene fått særlig vern som kjerneområde for landbruket. En plan som nylig er vedtatt vil være tyngre å dispensere fra enn en eldre plan. Dette vil heve terskelen for å kunne dispensere fra den.

Fylkesmannen i Troms viser til ovenstående merknader og påklager med dette kommunens avgjørelse om å dispensere fra kommuneplanens arealdel og fra forbudet mot tiltak i hundremeterssonen.

Med hilsen

Bård M. Pedersen
fylkesmann

Per Elvestad
avdelingsdirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ikke håndskrevne signaturer.

Nordreisa kommune

Arkivsaknr: 2015/169-1
Arkiv: K21
Saksbehandler: John Arne Jensen
Dato: 06.01.2015

Saksfremlegg

Utvalgssak	Utvalgsnavn	Møtedato
2/15	Nordreisa driftsutvalg	06.01.2015

Oppstart Fase 2 med energisparekontrakter (EPC)

Henvisning til lovverk:

Vedlegg

1 Samletabeller Alternativ 1 og 2 og Vedlikeholdsplan 2015-2018

Saksprotokoll i Nordreisa kommunestyre – 17.12.2014

Behandling:
Siv Elin Hansen (Sv) fremmet følgende endringsforslag til driftsutvalgets innstilling:
Punkt 2
Fase 2 gjennomføres etter alternativ 2
Prioriteringstiltak som gir høy grad av energibesparelser. Det vil koste 2.300.000,-.

John Karlsen (Frp) fremmet følgende tilleggsforslag til driftsutvalgets innstilling:
Det må tas en nærmere vurdering i driftsutvalget om plan skal omfatte alle bygg som er oppført, eller om evt. noen bygg skal tas ut, fordi det er usikkerhet hva som vil skje med disse i fremtiden.

Det ble først stemt over Siv Elin Hansen (Sv) sitt forslag. 3 stemte for og 17 stemte imot. Forslaget falt dermed.

Det ble deretter stemt over driftsutvalgets innstilling. 17 stemte for og 3 stemte imot. Innstillingen dermed vedtatt.

Til slutt ble det stemt over tilleggsforslag fra John Karlsen (Frp). Forslaget enstemmig vedtatt.

Vedtak:
Driftsutvalget viser til gjennomføring av fase 1 som viser at kommunen kan redusere

strømforbruket i 10 kommunale bygg med 20% i alternativ 1, og 15% i alternativ 2. Nordreisa kommune ønsker å gjennomføre fase 2 i EPC prosjektet.

Fase 2 har to alternativer:
Driftsutvalget anbefaler at kommunen gjennomfører alternativ 1 med lang nedbetalingstid – netto investering på 6.1 mill. Investeringssummen er netto etter forventet tilskudd fra Enova. Kostnader ved investeringen legges inn i budsjettet for 2015.

Vedtaket begrunnes med at ved gjennomføring av alternativ 1, vil en større del av bygningsmassen bli oppgradert. I et langsiktig perspektiv mener vi dette er den beste måten å forvalte bygningsmassen på.

Det må tas en nærmere vurdering i driftsutvalget om plan skal omfatte alle bygg som er oppført, eller om evt. noen bygg skal tas ut, fordi det er usikkerhet hva som vil skje med disse i fremtiden

Saksprotokoll i Nordreisa kommunestyre - 04.11.2014

Behandling:

Siv Elin Hansen (Sp) fremmet følgende forslag:
Saken utsettes til behandling i desember.

Utsettelsesforslaget enstemmig vedtatt

Vedtak:

Saken utsettes til behandling i desember.

Saksprotokoll i Nordreisa driftsutvalg – 09.09.2014

Behandling:

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt

Vedtak:

Driftsutvalget viser til gjennomføring av fase 1 som viser at kommunen kan redusere strømforbruket i 10 kommunale bygg med 20% i alternativ 1, og 15% i alternativ 2. Nordreisa kommune ønsker å gjennomføre fase 2 i EPC prosjektet.

Fase 2 har to alternativer:
Driftsutvalget anbefaler at kommunen gjennomfører alternativ 1 med lang nedbetalingstid – netto investering på 6.1 mill. Investeringssummen er netto etter forventet tilskudd fra Enova. Kostnader ved investeringen legges inn i budsjettet for 2015.

Vedtaket begrunnes med at ved gjennomføring av alternativ 1, vil en større del av bygningsmassen bli oppgradert. I et langsiktig perspektiv mener vi dette er den beste måten å forvalte bygningsmassen på.

Rådmannens innstilling

Nordreisa kommune gjennomfører fase 2 i EPC prosjektet.

Fase 2 gjennomføres etter alternativ 1:
Prioritetstiltak med lav grad av energibesparelse. Tiltaket er kostnadsberegnet til kr. 6 900 000 og estimert støtte fra Enova er på kr. 1 073 000. Netto investeringskostnad på kr 5 827 000 lånefinansieres. Årlig innsparing av tiltaket er estimert til kr.459.000.

Vedtaket begrunnes med at alternativ 1 vil medføre at en større del av bygningsmassen blir oppgradert.

Investeringen innarbeides i budsjettprosessen for 2015.

Saksopplysninger

Kommunestyret utsatte saken 04.11.2014.

Kommunen mottok 26.11.2014 en ny beregning av mulig tilskudd til alternativ 1. I ny beregning vil kommunen motta kr 1.073.000 i støtte mot 805.000 i første utgave. Ny beregning ligger vedlagt.

Formannskapet gjorde i møte 27.11.2014 vedtak om at det må utarbeides en oppdatert vedlikeholdsplan til EPC investeringen. Oppdatert plan er vedlagt saken.

I henhold til kommunedelplanen for energi og klima i Nord-Troms 2010 – 2014, så var det ønske om å gjennomføre energisparekontrakter.
Entreprenør er kontrahert og arbeidet i fase 1 er gjennomført. Investeringene i energisparetiltakene skal gi besparelser som skal tilbakebetale tiltakene. Besparelsene garanteres av entreprenøren. Dermed har prosjektet finansiering. For å holde kostnadene nede så tas det opp lån i kommunen.

Fase 1.
Denne består av kartlegging for å vise hvilken energi- og driftsbesparingstiltak som er mulig å gjennomføre. Denne fasen er gjennomført med en priskostnad på kr. 302.918. Denne utgiften er fordelt på 10 bygg og er dekket gjennom driftsbudsjettet. For å få tilskudd fra Enova så må minst 50% av bygningsmassen være med. Byggene som er med er: Halti Næringshage, Høgegga barnehage, Kommunehuset, Moan skole, Nordreisahallen, Rotsundelv skole, Storslett barnehage, Sørkjosen barnehage, Sørkjosen skole, Helsesenteret Sonjatun.

Fase 2.
Den innebærer gjennomføring av tiltak som beskrevet i fase 1, som ivaretar både målsetting med eiendommens virksomhet og prosjektets målsetting.
Fasen deles opp i to alternativer:
Alternativ 1. Prioritetstiltak som gir lav grad av energibesparelse. Den vil koste kr. 6.900 000. Estimert støtte fra Enova på kr. 1 073 000, noe som vil gi en netto investeringskostnad på kr 5 827 000. Disse er tiltak som gir lav grad av energibesparelser, men som er nødvendig å gjennomføre for å få en mer økonomisk drift og oppgradering av bygningene. Årlig innsparing estimert til kr.459.000.
Alternativ 2. Prioritetstiltak som gir høy grad av energibesparelse. Den vil koste kr. 2.300 000. Estimert støtte fra Enova på kr. 600.000, noe som vil gi en netto investeringskostnad på

kr 1.700 000. Tilbakebetalingstiden er estimert til ca. 7 år. Årlig innsparing estimert til kr. 308.000.

Fase 3.
Denne fasen er en opsjon som benyttes dersom fase 2 gjennomføres. Da vil en særskilt drifts- og vedlikeholdsavtale opprettes. Denne går ut på å følge opp tiltakene, og at disse virker med de besparelsene som er forespeilet.
Som et estimat på dette, er det kommet frem til en sum på kr. 6.100 000 for alternativ 1, alternativt kr. 1.700 000 for alternativ 2. Valgt alternativ innarbeides i økonomiplanen for 2015.

Vurdering

Arbeidet med EPC–prosjektet har pågått siden høsten 2011, med kartlegging av energibruk og miljøanalyse i 10 utvalgte bygg. Fase 1 er gjennomført og godkjent. I fase 2 er det to alternativer:

- Alternativ 1 har lang tilbakebetalingstid, og tar en større del av oppgraderingen av bygg, noe som ellers ikke vil bli tatt på lengere sikt.
- Alternativ 2 har kort tilbakebetalingstid, med kun enkle tiltak uten oppgradering av bygningskroppen.

Ved bruk av alternativ 1, med lang tilbakebetalingstid, så vil anslått utgift bli på kr.6.900 000. Forventet tilskudd fra Enova vil være på kr. 1 073 000,-. Flere av byggene som er med i prosjektet er gamle og trenger oppgradering i forhold til å bli energieffektive. Hvis det settes i gang tiltak, så er det mest hensiktsmessig å gjøre bygningsmessige oppgraderinger, for å få best mulig resultat. Tiltaket gir en årlig besparelse på kr. 459 000.
Det anbefales derfor at alternativ 1 gjennomføres, med opptak av grønt lån på kr. 5 827 000.

Alternativ 1

Antatt ENOVA STØTTE	0,85	kr/kWh

Estimert servicekostnad VP

Nr	Levetid	Beskrivelse	Besparelse			Kostands økning/reduksjon	Investering	Tilskudd	Rehab	Investering	Lønnsomhet			Utføres (ja/nei)		
						Inkludert i Besparelse	Brutto	Forventet	Fratrukket	Netto	Nåverdi	Innti. tid	Internrente	ja		
	år		kWh/år	kW/år	kr/år	kr/år	kr	kr	kr	kr	kr	år	%			
1	10	EOS - etablering og konsulentstyrt overvåking	9 400	0	2 924	2 340	20 720	7 990		12 730	8 791	5,2	18,9 %	ja	127 300	Halti
2	10	Styring av varmekabel på vannrør	10 512	0	5 887		13 230	8 935		4 295	39 032	0,8	137,0 %	ja	42 948	Halti
3	10	Styring ventilasjon	32 474	10	22 185		40 818	27 602		13 215	150 070	0,6	167,9 %	nei	132 150	Halti
4	10	Optimalisering av varmestyring	20 000	0	11 200		36 540	17 000		19 540	62 893	1,9	56,7 %	ja	195 400	Halti
5	10	Styring vk takrenne	4 500	0	2 520		16 250	3 825		12 425	6 122	6,0	15,5 %	ja	124 250	Halti(andre vurderte)
1	10	Nattsenking elektrisk oppvarming	6 660	1	4 729		17 360	5 661		11 699	23 107	2,8	36,9 %	ja	116 990	Hegegga bh
2	10	EOS - etablering og konsulentstyrt overvåking	3 970	0	241	2 340	11 620	3 375		8 246	-6 475	#NUM!	-17,8 %	ja	82 455	Hegegga bh(andre vurderte)
3	15	Montere bevegelsesdeteksjon (ikke lønnsomt)	4 125	0	2 681		33 313	3 506		29 806	-3 765	18,9	4,0 %	nei	447 094	Hegegga bh(andre vurderte)
4	10	Varmepumpe i fellesareal (ikke lønnsomt)	2 443	0	-812	2 400	25 025	2 076		22 949	-28 927	-17,0	#NUM!	nei	229 488	Hegegga bh(andre vurderte)
1	10	EOS - etablering og konsulentstyrt overvåking	14 200	0	5 612	2 340	24 080	12 070		12 010	29 295	2,4	45,6 %	ja	120 100	kommunehuset
2	10	Effektstyring	0	30	12 000		50 120	0		50 120	38 201	5,0	20,1 %	ja	501 200	kommunehuset
3	15	Urstyring av sirkulasjonspumpe og ny bereder	4 219	6	4 763		47 572	3 586		43 986	2 272	13,9	5,8 %	ja	659 784	kommunehuset
4	10	Styringsautomatikk på utv.varmekabler	4 438	0	2 485		19 710	3 772		15 938	2 352	8,3	9,0 %	ja	159 381	kommunehuset
5	15	Nye direktedrevne vifter	32 726	0	18 326		150 150	27 817		122 333	56 657	6,8	12,4 %	ja	1 834 999	kommunehuset
6	10	Optimalisere varmestyring	24 000	0	13 440		67 585	20 400		47 185	51 735	4,1	25,6 %	ja	471 850	kommunehuset
7	10	Varmestyring Bøy A og B	18 000	4	11 680		68 320	15 300		53 020	32 946	5,5	17,7 %	ja	530 200	kommunehuset
8	15	Nytt ventilasjonsanl. gammel del (ikke lønnsomt)	17 900	0	10 024		1 724 450	15 215		1 709 235	-1 611 879	#NUM!	-21,5 %	ja	25 638 525	kommunehuset(andre vurderte)
9	30	Nye vinduer gammel del (ikke lønnsomt)	23 240	0	13 016		752 360	19 754		732 606	-553 461	#NUM!	#NUM!	ja	21 978 169	kommunehuset(andre vurderte)
1	10	EOS - etablering og konsulentstyrt overvåking	9 400	0	1 914	3 360	28 000	7 990		20 010	-5 623	15,9	-2,8 %	ja	200 100	Moen skole
2	15	Ventilasjonsaggregat 360.01	42 837	0	26 286		370 845	36 412		333 928	-77 533	24,4	2,2 %	nei	5 007 424	Moen skole
3	10	Nattsenking elektrisk oppvarming	22 262	0	12 468		100 880	18 522		81 958	9 796	8,6	8,8 %	ja	819 577	Moen skole
1	10	EOS - etablering og konsulentstyrt overvåking	23 200	5	12 662	2 340	49 860	19 720		29 140	63 980	2,6	42,1 %	ja	291 400	Nordreisahallen
2	15	Behovsstyrt ventilasjon	41 598	0	23 295		157 500	35 359		122 141	104 106	6,5	17,3 %	ja	1 832 121	Nordreisahallen
3	30	Bytte dør idrettshall	5 403	0	3 026		34 706	4 593		30 113	11 536	15,6	9,4 %	ja	903 393	Nordreisahallen
4	15	Varmepumpe	21 870	3	11 047	2 400	106 763	18 590		88 173	19 120	11,2	9,2 %	ja	1 322 595	Nordreisahallen
5	15	LED I hall	50 140	7	30 798		387 656	42 619		345 237	-46 116	19,2	3,9 %	ja	5 178 556	Nordreisahallen
1	10	EOS - etablering og konsulentstyrt overvåking	20 400	5	11 084	2 340	65 170	17 340		47 830	33 749	5,1	19,2 %	ja	478 300	Rotsundelv skole
2	15	Urstyring av sirkulasjonspumpe	4 755	0	2 669		22 960	4 051		18 909	7 008	9,5	11,3 %	nei	283 642	Rotsundelv skole
3	15	Varmepumpe	81 514	15	42 581	10 000	691 500	69 287		622 313	-208 751	35,9	0,3 %	nei	9 334 693	Rotsundelv skole
4	15	Elektroniske radiatortermostater	32 121	5	17 409	2 947	173 740	27 303		146 437	22 645	12,1	8,3 %	ja	2 196 552	Rotsundelv skole
5	15	Nattsenking radiatorkurs	19 586	0	11 192		66 560	16 648		49 912	58 789	5,3	21,2 %	ja	748 684	Rotsundelv skole(andre vurderte)
1	10	EOS - etablering og konsulentstyrt overvåking	2 800	0	-520	2 340	11 620	2 380		9 240	-13 067	-12,5	#NUM!	ja	92 400	Storslett barnehage(andre vurderte tiltak)
2	10	Nye panelovner med nattsenking	6 714	3	4 364		102 138	5 707		96 432	-54 048	#NUM!	-4,5 %	ja	1 446 473	Storslett barnehage(andre vurderte tiltak)
3	30	Etterisolere kaldt loft	7 395	0	4 807		68 640	6 285		62 355	3 807	25,9	#NUM!	nei	1 870 635	Storslett barnehage(andre vurderte tiltak)
1	10	Nattsenking elektrisk oppvarming	7 735	0	5 028		32 676	6 574		26 102	10 901	6,4	14,1 %	ja	261 016	Sørkjosen barnehage
2	10	EOS - etablering og konsulentstyrt overvåking	3 800	0	130	2 340	11 620	3 230		8 390	-7 433	#NUM!	-24,6 %	ja	83 900	Sørkjosen barnehage(andre vurderte tiltak)
3	30	Etterisolere kaldt loft	7 025	0	4 566		65 910	5 971		59 939	2 914	26,6	#NUM!	ja	1 798 184	Sørkjosen barnehage(andre vurderte tiltak)
1	10	EOS - etablering og konsulentstyrt overvåking	13 700	0	5 332	2 340	20 720	11 645		9 075	30 169	1,8	58,2 %	ja	90 750	Sørkjosen skole
2	15	Vannrenseanlegg for varmeanlegget	11 334	0	13 974	7 627	103 267	9 633		93 633	42 086	8,8	12,3 %	ja	1 404 501	Sørkjosen skole
3	15	Varmepumpe	65 547	10	30 707	10 000	549 250	55 715		493 535	-195 305	57,2	-0,9 %	nei	7 403 020	Sørkjosen skole
4	15	Elektroniske radiatortermostater	21 442	10	16 008		220 219	18 226		201 993	-46 522	24,3	2,2 %	nei	3 029 892	Sørkjosen skole
5	30	Koble fra eldre beredersystem	10 050	5	7 633		38 675	8 551		30 124	74 947	4,6	25,3 %	ja	903 733	Sørkjosen skole
1	10	EOS - etablering og konsulentstyrt overvåking	122 400	5	65 562	10 000	214 414	104 040		110 374	372 171	1,8	58,8 %	ja	1 103 738	Helsesenteret Sonjatun
2	15	Varmtvannsreduserende tiltak	11 468	-	6 891		43 120	9 746		33 374	33 555	5,9	19,2 %	ja	500 607	Helsesenteret Sonjatun
3	15	Nytt ventilasjonsanlegg	81 362	3	58 099	-8 000	700 713	69 158		631 555	-67 285	18,1	4,3 %	ja	9 473 318	Helsesenteret Sonjatun
4	15	Varmepumpe	36 414	0	19 465	2 400	135 629	30 952		104 673	84 568	6,7	16,8 %	ja	1 570 097	Helsesenteret Sonjatun
5	10	Effektkolbe i varmtvannsbereder	6 685	0	4 018		42 070	5 682		36 388	-6 818	13,5	1,8 %	ja	363 878	Helsesenteret Sonjatun
6	15	Vifter i ventilasjonsaggregat. (Darivent)	18 213	3	12 146		114 625	15 481		99 144	18 820	11,5	8,8 %	ja	1 487 162	Helsesenteret Sonjatun
7	10	sonestyring ventilasjon	81 364	0	48 901		151 125	69 160		81 965	277 942	1,8	59,1 %	ja	819 654	Helsesenteret Sonjatun
8	15	Utstengning av oljekjel	18 569	0	11 162		60 375	15 784		44 591	63 799	4,7	24,9 %	ja	668 867	Helsesenteret Sonjatun
9	15	Isolering av rørkomponenter	40 327	0	24 237		128 520	34 278		94 242	141 149	4,8	24,8 %	ja	1 413 631	Helsesenteret Sonjatun(andre vurderte)
10	10	Vannrensing og utskiftning pumper	27 111	-	16 294		703 592	23 044		680 548	-560 625	#NUM!	-20,1 %	ja	6 805 481	Helsesenteret Sonjatun(andre vurderte)
11	30	Rehabilitering av Fasade	45 429	0	27 303		2 801 715	38 614		2 763 101	-2 387 283	#NUM!	#NUM!	nei	82 893 015	Helsesenteret Sonjatun(andre vurderte)
Sum ENØK tiltak			**946 823**	**85**	**561 027**		**6 870 906**	**804 799**	**0**	**6 066 107**	**-1 103 984**	**18,0**	**5,0 %**		**96 842 197**	

Tabellen over linkes til rapporten. Vurder om det kan være lurt å bare inkludere tabell som omhandler de lønnsomme enøk-tiltakene!

Nåverdi beregning:

Besparelse kr/år	561 027
Fase 3	101 107
Besparelse inkludert fase 3 kostnad	459 920
Brutto investering	6 870 906
Estimert Enova støtte	804 799
Netto investering	6 066 107

Vektet levetid beregnet etter netto investering	16,0	År

Nåverdiberegning tabell 2	År 0	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11	År 12	År 13	År 14
Netto investering	-6 066 107														
Besparelse/betalingsoverskudd		459 920	459 920	459 920	459 920	459 920	459 920	459 920	459 920	459 920	459 920	459 920	459 920	459 920	459 920
Nåverdi		10 341 057													

FASE 3 KONTRAKT	Besparelse			FASE 3 kostnad inkludert i besparelse kr/år	Investering	Tilskudd	Investering	Lønnsomhet		
	kWh/år	kW/år	kr/år		Brutto	Forventet	Netto	Nåverdi	Innti. tid	Internrente
					kr	kr	kr	kr	år	%
	946 823	85	459 920	101 107	6 870 906	804 799	6 066 107	10 341 057	26,9	#NUM!

Alternativ 2

Antatt ENOVA STØTTE	0,85	kr/kWh

Estimert servicekostnad VP

Nr	Tiltak: Levetid	Tiltak: Beskrivelse	Besparelse: kWh/år	Besparelse: kW/år	Besparelse: kr/år	Kostands økning/reduksjon inkludert i Besparelse: kr/år	Investering: Brutto kr	Tilskudd: Forventet kr	Rehab: Fratrukket kr	Investering: Netto kr	Lønnsomhet: Nåverdi kr	Lønnsomhet: Innti tid år	Lønnsomhet: Internrente %	Utføres (ja/nei) ja ja		
	år															
1	10	EOS - etablering og konsulentstyrt overvåking	9 400	0	2 924	2 340	20 720	7 990		12 730	8 791	5.2	18.9 %	ja	127 300	Halti
2	10	Styring av varmekabel på vannrør	10 512	0	5 887		13 230	8 935		4 295	39 032	0.8	137.0 %	ja	42 948	Halti
3	10	Styring ventilasjon	32 474	10	22 185		40 818	27 602		13 215	150 070	0.6	167.9 %	nei	132 150	Halti
4	10	Optimalisering av varmestyring	20 000	0	11 200		36 540	17 000		19 540	62 893	1.9	56.7 %	ja	195 400	Halti
5	10	Styring vk takrenne	4 500	0	2 520		16 250	3 825		12 425	6 122	6.0	15.5 %	ja	124 250	Halti(andre vurderte)
1	10	Nattsenking elektrisk oppvarming	6 660	1	4 729		17 360	5 661		11 699	23 107	2.8	38.9 %	ja	116 990	Hegegga bh
2	10	EOS - etablering og konsulentstyrt overvåking	3 970	0	241	2 340	11 620	3 376		8 246	-6 476	#NUM!	-17.8 %	ja	82 455	Hegegga bh(andre vurderte)
3	15	Montere bevegelsesdeteksjon (ikke lønnsom!)	4 125	0	2 681		33 313	3 506		29 808	-3 765	18.9	4.0 %	nei	447 094	Hegegga bh(andre vurderte)
4	10	Varmepumpe i fellesareal (ikke lønnsom!)	2 443	0	-812	2 400	25 025	2 078		22 949	-28 927	-17.0	#NUM!	nei	229 488	Hegegga bh(andre vurderte)
1	10	EOS - etablering og konsulentstyrt overvåking	14 200	0	5 612	2 340	24 080	12 070		12 010	29 295	2.4	45.6 %	ja	120 100	kommunehuset
2	10	Effektstyring	0	30	12 000		50 120	0		50 120	38 201	5.0	20.1 %	ja	501 200	kommunehuset
3	15	Urstyring av sirkulasjonspumpe og ny bereder	4 219	6	4 763		47 672	3 586		43 986	2 272	13.9	6.8 %	ja	659 784	kommunehuset
4	10	Styringsautomatikk på utv.varmekabler	4 438	0	2 485		19 710	3 772		15 938	2 352	8.3	9.0 %	ja	159 381	kommunehuset
5	15	Nye direktedrevne vifter	32 726	0	18 326		150 150	27 817		122 333	55 657	8.6	12.4 %	ja	1 834 999	kommunehuset
6	10	Optimalisere varmestyring	24 000	0	13 440		67 685	20 400		47 185	51 735	4.1	25.6 %	ja	471 850	kommunehuset
7	10	Varmestyring floy A og B	16 000	4	11 680		68 320	15 300		53 020	32 946	5.5	17.7 %	ja	530 200	kommunehuset
8	15	Nytt ventilasjonsanl. gammel del (ikke lønnsomt)	17 900	0	10 024		1 724 450	15 215		1 709 235	-1 611 879	#NUM!	-21,5 %	nei	25 638 525	kommunehuset(andre vurderte)
9	30	Nye vinduer gammel del (ikke lønnsomt)	23 240	0	13 015		752 340	19 754		732 606	-553 461	#NUM!	#NUM!	nei	21 978 169	kommunehuset(andre vurderte)
1	10	EOS - etablering og konsulentstyrt overvåking	9 400	0	11 814	3 350	28 000	7 990		20 010	-5 923	16.9	-1.8 %	ja	200 100	Moen skole
2	15	ventilasjonsaggregat 36001	42 837	6	26 386		370 240	36 416		333 824	-77 833	24.4	2.3 %	nei	5 007 424	Moen skole
3	10	Nattsenking elektrisk oppvarming	22 262	0	12 466		100 880	18 922		81 958	9 794	9.6	8.5 %	ja	819 577	Moen skole
1	10	EOS - etablering og konsulentstyrt overvåking	23 200	5	12 652	2 340	48 850	19 720		29 140	63 980	2.6	42.1 %	ja	291 400	Nordreisahallen
2	15	Behovsstyrt ventilasjon	41 598	0	23 295		157 500	35 359		122 141	104 106	6.5	17.3 %	ja	1 832 121	Nordreisahallen
3	30	Bytte dør idrettshall	5 403	0	3 026		34 706	4 693		30 113	11 538	15.6	9.4 %	nei	903 393	Nordreisahallen
4	15	Varmepumpe	21 870	3	11 047	2 400	106 763	18 590		88 173	19 120	11.2	9.2 %	nei	1 322 595	Nordreisahallen
5	15	LED i hall	50 140	7	30 798		387 856	42 619		345 237	-48 116	19.2	3.9 %	nei	5 178 556	Nordreisahallen
1	10	EOS - etablering og konsulentstyrt overvåking	20 400	5	11 084	2 340	65 170	17 340		47 830	33 749	5.1	19.2 %	ja	478 300	Rotsundelv skole
2	15	Urstyring av sirkulasjonspumpe	4 765	0	2 669		22 960	4 051		18 909	7 008	9.5	11.3 %	nei	283 642	Rotsundelv skole
3	15	Varmepumpe	81 514	15	42 581	10 000	691 600	69 287		622 313	-208 751	35.9	0.3 %	nei	9 334 693	Rotsundelv skole
4	15	Elektroniske radiatortermostater	32 121	5	17 409	2 947	173 740	27 303		146 437	22 645	12.1	8.3 %	ja	2 196 552	Rotsundelv skole
5	15	Nattsenking radiatorkurs	19 586	0	11 192		66 560	16 648		49 912	58 789	5.3	21.2 %	ja	748 684	Rotsundelv skole(andre vurderte)
1	10	EOS - etablering og konsulentstyrt overvåking	2 800	0	-520	2 340	11 620	2 380		9 240	-13 067	-12.5	#NUM!	ja	92 400	Storslett barnehage(andre vurderte tiltak)
2	15	Nye panelovner med nattsenking	6 714	3	4 364		102 138	5 707		96 432	-54 048	#NUM!	-4.5 %	nei	1 446 473	Storslett barnehage(andre vurderte tiltak)
3	30	Etterisolere kaldt loft	7 395	0	4 807		68 640	6 285		62 355	3 807	25.9	#NUM!	nei	1 870 635	Storslett barnehage(andre vurderte tiltak)
1	10	Nattsenking elektrisk oppvarming	7 735	0	5 028		32 676	6 574		26 102	10 901	6.4	14.1 %	ja	261 016	Sørkjosen barnehage
2	10	EOS - etablering og konsulentstyrt overvåking	3 800	0	130	2 340	11 620	3 230		8 390	-7 433	#NUM!	-24.6 %	ja	83 900	Sørkjosen barnehage(andre vurderte tiltak)
3	30	Etterisolere kaldt loft	7 025	0	4 566		65 910	5 971		59 939	2 914	26.6	#NUM!	nei	1 798 184	Sørkjosen barnehage(andre vurderte tiltak)
1	10	EOS - etablering og konsulentstyrt overvåking	13 700	0	5 332	2 340	20 720	11 645		9 075	30 169	1.8	58.2 %	ja	90 750	Sørkjosen skole
2	15	Vannrensean legg for varmeanlegget	11 334	0	13 974	7 627	103 267	9 633		93 633	42 086	8.8	12.3 %	ja	1 404 501	Sørkjosen skole
3	15	Varmepumpe	65 547	10	30 707	10 000	549 250	55 715		493 535	-195 305	57.2	-0.9 %	nei	7 403 020	Sørkjosen skole
4	15	Elektroniske radiatortermostater	21 442	10	16 008		220 219	18 228		201 993	-46 522	24.3	2.2 %	nei	3 029 892	Sørkjosen skole
5	30	Koble fra eldre beredersystem	10 060	5	7 633		38 675	8 551		30 124	74 947	4.6	25.3 %	ja	903 733	Sørkjosen skole
1	10	EOS - etablering og konsulentstyrt overvåking	122 400	5	65 562	10 000	214 414	104 040		110 374	372 171	1.8	59.8 %	ja	1 103 738	Helsesenteret Sonjatun
2	15	Varmtvannsreduserende tiltak	11 466	1	6 891		43 120	9 746		33 374	33 555	5.9	19.2 %	ja	500 607	Helsesenteret Sonjatun
3	15	Nytt ventilasjonsanlegg	81 362	-3	58 099	-8 000	700 713	69 158		631 555	-67 285	16.1	4.3 %	nei	9 473 318	Helsesenteret Sonjatun
4	15	Varmepumpe	36 414	0	19 465	2 400	135 625	30 952		104 673	84 568	6.7	16.8 %	ja	1 570 097	Helsesenteret Sonjatun
5	10	Effektkolbe i varmtvannsbereder	6 885	0	4 018		42 070	5 682		36 388	-6 818	13.5	1.8 %	ja	363 878	Helsesenteret Sonjatun
6	15	Viftar i ventilasjonsaggregat (Danvent)	18 213	3	12 140		156 625	15 481		99 144	18 820	11.5	8.8 %	ja	1 487 162	Helsesenteret Sonjatun
7	10	sonestyring ventilasjon	81 364	0	48 900		151 125	69 160		81 965	277 942	1.8	59.1 %	ja	819 654	Helsesenteret Sonjatun
8	15	Utskrenging av oljekjel	18 569	0	11 160		60 375	15 784		44 591	63 799	4.7	24.0 %	ja	668 867	Helsesenteret Sonjatun
9	15	Isolering av rørkomponenter	40 327	0	24 237		128 520	34 278		94 242	141 149	4.6	24.8 %	ja	1 413 631	Helsesenteret Sonjatun(andre vurderte)
10	10	Vannrensing og utskiftning pumper	27 111	-1	16 294		703 592	23 044		680 548	-560 625	#NUM!	-20.1 %	nei	6 805 481	Helsesenteret Sonjatun(andre vurderte)
11	30	Rehabilitering av Fasade	45 429	0	27 303		2 801 716	38 814		2 763 101	-2 387 283	#NUM!	#NUM!	nei	82 893 015	Helsesenteret Sonjatun(andre vurderte)
Sum ENOK tiltak			**706 057**	**69**	**409 794**		**2 292 419**	**600 149**	**0**	**1 692 270**	**1 755 858**	**4,9**	**22,6 %**	ja nei nei	22 297 524	

Tabellen over linkes til rapporten. Vurder om det kan være lurt å bare inkludere tabell som omhandler de lønnsomme enok-tiltakene!

Nåverdi beregning:

Besparelse kr/år	409 794
Fase 3	101 107
Besparelse inkludert fase 3 kostnad	308 687
Brutto investering	2 292 419
Estimert Enova støtte	600 149
Netto investering	1 692 270

Vektet levetid beregnet etter netto investering	13,2	År

Nåverdiberegning tabell 2	År 0	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10	År 11	År 12	År 13	År 14
Netto investering	-1 692 270														
Besparelse/betalingsoverskudd		308 687	308 687	308 687	308 687	308 687	308 687	308 687	308 687	308 687	308 687	308 687	308 687	308 687	308 687
Nåverdi	4 561 515														

Besparelse kWh/år	Besparelse kW/år	Besparelse kr/år	FASE 3 kostnad inkludert i besparelse kr/år	Investering Brutto kr	Tilskudd Forventet kr	Investering Netto kr	Lønnsomhet Nåverdi kr	Innti tid år	Internrente %
706 057	69	308 687	101 107	2 292 419	600 149	1 692 270	4 561 515	6.8	#NUM!

Vedlikeholdsplan for kommunale bygg

Vedtatt i driftsutvalget 31.08.2010, sak 66/10

Oppdatert 5.desember 2014

Postadresse:
Postboks 174
9156 Storslett
E-post: postmottak@nordreisa.kommune.no

Besøksadresse:
Sentrum 17

www.nordreisa.kommune.no

Telefon: 77 77 07 00
Telefaks: 77 77 07 01

Bankkonto: 4740 05 03954

Organisasjonsnr: 943 350 833

Innholdsfortegnelse

Innhold

Innledning 3
Arealoversikt 4
Vedlikehold Bygg og Eiendom 5
Rådhuset 6
Moan skole 8
Storslett Skole 10
Sørkjosen Skole 11
Rotsundelv Skole 13
Oksfjord Skole 15
Storslett Barnehage 16
Sørkjosen Barnehage 17
Sonjatun Barnehage 18
Høgegga Barnehage 19
Sonjatun Helsesenter 20
Sonjatun Omsorgssenter 22
Sonjatun Bo & Kultur 23
Familiesenteret 24
Sonjatunvn. - Treningsbolig Afasi 25
Høgegga 68 - Prestebolig 26
L. Isaksensvei 10/12 - Utleie 27
Høgegga 30 – Prestebolig Utleie 29
Einevn. 3 – Prestebolig Utleie 30
Nordreisahallen 31
Samfunnshuset 32
Ungdommens hus 34
Venterom Rotsund fergeleie 36
Meieribygget 37
Ekspedisjon Kai / Felleskjøpbygget 39
Halti 1 41

Innledning

Vedlikeholdsplanen er utarbeidet på grunnlag av samtaler med vaktmestere, pålegg fra offentlige myndigheter, befaringer på samtlige bygg og uteanlegg i kommunen. Planen inneholder også opplysninger om tekniske installasjoner mv.

På sikt skal også alle utearealer i tilknytning til bygningseiendommer registreres og legges inn i planen. Det samme gjelder lekeapparater og andre installasjoner på leke- og uteområder. En del registrering av bygningsarealer og utearealer mv. mangler. Det forventes en mer komplett utgave ved neste rullering av vedlikeholdsplanen i 2015.

Samlet kommunal bygningsmasse har et bruttoareal på ca. 38 000 m^2. Dette inkluderer da Halti 2.

Gjennomgangen viser at det er et stort behov for utbedring av de fleste bygninger i kommunen. Behovet varierer, men enkelte omsorgsbygg, barnehager og skolebygg har forfalt betydelig.

Vedlikeholdsbehovet beregnet for perioden 2015 – 2018 og viser klart et meget stort behov for vedlikehold eller oppgradering av kommunens bygninger. I tillegg vil det i perioden kunne oppstå skader eller hærverk på bygning, som ikke det har vært mulig å ta med i beregningene.

Kommunens forsikringsordning tilsier en egenandel på kr. 25.000 pr. skade, hvilket i praksis betyr at en stor del av skader/hærverk må dekkes av vedlikeholdsbudsjettet.

Det er foretatt en kostnadsberegning på nødvendige utbedringer/investeringer i planperioden.
Formålet med planarbeidet er å få registrert tilstanden på kommunale bygninger, for å synliggjøre vedlikeholdsbehovet i god tid før det oppstår skader og annen bygningsmessig forfall, som vil øke utbedringskostnadene betydelig på et senere tidspunkt. Eksempler i den senere tid viser at det er viktig å forebygge skader før omfanget blir for stort.

Vedlikeholdsplanen skal rulleres hvert år innen 1. april, slik at eventuelle endringer og tillegg kan innarbeides i økonomiplanen.

Nordreisa Kommune
Teknisk avdeling

Avd. Ing
John Arne Jensen

Arealoversikt

Nr.	Tekn. nr.	Bygning	Bruttoareal i m^2
1	620	Rådhuset	2030
2	632	Moan skole	1753
3	633	Storslett Skole	5732
4	634	Sørkjosen skole	1564
5	635	Rotsundelv skole	1900
6	636	Oksfjord Skole	1044
7	642	Storslett Barnehage	280
8	643	Sørkjosen Barnehage	266
9	645	Sonjatun Barnehage 4 bygg	640
10	644	Høgegga Barnehage	333
11	646	Leirbukt barnehage 3 bygg	450
12	650	Sonjatun Helsesenter	6705
13	651	Sonjatun Omsorgssenter	1484
14	652	Sonjatun Bo og Kultur	1567
15	654	Familiesenteret	459
16	655	Sonjatunvn. - Treningsbolig Afasi	180
17	662	Høgegga 68 – Prestebolig	350
18	663	L. Isaksensvei 10 og 12 – Utleiebolig	380
19	667	Høgegga 30 – Prestebolig	300
20	668	Einevn. 3 – Prestebolig	280
21	671	Nordreisahallen	2560
22	672	Samfunnshuset / Svømmehall	1734
23	680	Point	256
24	681	Voksenopplæringssenteret - sørkjosen skole	
25	682	Venterom Rotsund fergeleie	20
26	683	Brannstasjon - tildl.Meieribygget	1700
27	690	Felleskjøpbygget, Kaidrift, Havn	400
28	420	Haltibygget inkl. Halti2	3650
		Sum	37917

Vedlikehold Bygg og Eiendom

Driftsbudsjett Bygg og Eiendom - Vedlikehold

Vedlikeholdskostnad for bygg i Nordreisa kommune vedtatt i driftsbudsjett

Halti er ikke medtatt	m²	driftsbudsjett	kostn pr m²
Skolebygg (inkl. voksenopplæringa)	12229	210 400	kr 17
Barnehager	2285	190 251	kr 83
Institusjon/Helsebygg	10395	278 023	kr 27
Administrasjonsbygg(Kommunehuset og brannstasjon)	3730	69 350	kr 19
Kulturbygg	3490	72 255	kr 21
Kommunale boliger	880	27 657	kr 31
Kommunal idrettsbygg	2560	19 498	kr 8
Ventrom kai	20	3 803	kr 190
Gjennomsnitt kostnad pr. m² for alle bygg	35589	871 236	**kr 24**

Forsvarlig kostnad for vedlikehold ligger på kr. 120 - 170 kr./m² eks.mva.

Rådhuset

Adresse: Sentrum 17, 9151 Storslett
Gårds og bruksnummer: 52/2
Tekn. nr: 620

Bruksareal samlet bygningsmasser:	2030m²	**Byggeår:**	1949,62,75	**Tilstand bygning:**	Middels
Areal utområde Parkering /lekeplass:	2560 m²				

Tiltak	Kostnader				**Kommentar**	
	2015	**2016**	**2017**	**2018**		
Investeringer:	……				Ombygging for utleie NAV	
Ekstraordinær vedlikehold:						
Endring ventilasjon NAV	250.000				Nye kanaler, lydtetting	
Taktekking over utvikling		120.000				
Skifting av vinduer gml.avd				150.000		
Ventilasjonsanlegg gml.avdeling			1.750.000		Dekker fløy A og B, 1 og 2 etg. Ca. 800 m²	
Oppussing inv. rom	100.000	100.000				
Sum	**350.000**	**220.000**	**1.750.000**	**150.000**	**Totalsum kr.**	**2.470.000,-**
Eksisterende vedlikeholdsbudsjett						

Tilstandsvurdering

Ventilasjonsanlegg:	Bygget har tre ventilasjonsanlegg. Ett oppe i 3 etasje som betjener lønn og serviceavd. En nede i kjeller som betjener teknisk, utvikling og kommunestyresal. En ny montert i 2009 som betjener NAV. Ventilasjon bør bygges om, lønn og service er bygd om og omminrredet uten at ventilasjon er etablert på alle kontorer. Rådmannsgangen har også bare avtrekk. Må avsette midler til prosjektering og utførelse. Om de gamle aggregater kan benyttes er usikkert.
Elektriskanlegg:	Elektrisk anlegg er kontinuerlig vedlikeholdt og delvis ombygd siden byggets opprinnelse.
Brannalarmanlegg:	Autronica brannvarslingsanlegg montert i 2006. Direktevarsling til 110 sentralen er ikke satt opp.
Nødlys / Røykvarsling:	
Innbruddsalarm:	Eksisterer ikke.
SD Anlegg:	Eksisterer ikke.
Varmeanlegg:	Bygget er lagt opp med panelovner elektrisk samt varmegjenvinning på ventilasjonsanlegg på to av ventilasjonsanleggene.
Andre:	

Bygningsmasse:	Hovedbygget er bygd i 1949, det er nåværende ordførerkontor, presteavd og rådmannsgang. Påbygd i 1961, nåværende servicetorg og lønnsavd. Påbygd i 1975 – 1979, resterende unntatt kantine (2 etg) den ble bygd i 1984. Bygget er ombygd i 2009 for utleie til NAV, nytt ventilasjons og el. lagt opp. Deler av bygget har fått ny taktekking i 2009. Skifting av taktekking over utviklingsavd. Tak lekker stedvis og burde vært skiftet i nærmeste fremtid. Innvendig arealer bør rehabiliteres på flere områder. Elektro, gulvbelegg, maling og dører. (Kr. 200.000,-)
Pålegg offentlige myndigheter:	**<u>Brannvesenet</u>** Mangler organisatorisk: - Komplettering tegninger. - Revidere HMS og kvalitetssystem samt brannvernperm.
Miljøfyrtårn:	Sertifikasjonskravene er oppfylt.
Annet:	Parkeringsarealer er utvidet mot Rimi
Konklusjon:	Eksisterende vedlikeholdsbudsjett vil ikke være tilstrekkelig til å foreta generelt vedlikehold i planperioden.

Moan skole

Adresse: Lundeveien 20
Gårds og bruksnummer: 14/138
Tekn. nr: 632

Bruksareal samlet bygningsmasser:	1753m²	**Byggeår:**	1997	**Tilstand bygning:**	God
Areal utområde Parkering /lekeplass:					

Tiltak	Kostnader				**Kommentar**	
	2015	**2016**	**2017**	**2018**		
Investeringer:						
Ekstraordinær vedlikehold:						
Utskifting av varmepaneler	100.000				Eksisterende varmepanler er ikke godkjent for småskoler. Høyere enn 60 gr overflatevarme.	
Bygging av ekstra kl.rom						
Utskifting av masser utv.		50.000	50.000		Skifte ut jordmasser med singel og eventuelt asfalt. Mye jord og leire blir dratt inn i bygget.	
Sum	**100.000**	**50.000**	**50.000**		**Totalsum kr.**	**200.000**
Eksisterende vedlikeholdsbudsjett						

Tilstandsvurdering

Ventilasjonsanlegg:	Fungerer tilfredstillende, servicer utføres årlig.
Elektriskanlegg:	Fungerer tilfredstillende, servicer utføres årlig.
Brannalarmanlegg:	Nytt brannalarmanlegg 2013. Direktevarsling til 110 sentralen etablert.
Nødlys / Røykvarsling:	Nødbelysning er oppgradert i 2009
Innbruddsalarm:	Eksisterer ikke
SD Anlegg:	Eksisterer ikke.
Varmeanlegg:	Balansert ventilasjon samt gulvvarme, panelovner på klasserom.
Andre: Lekeapparater	Ingen merknader
Bygningsmasse:	Bygningen er generelt i god stand, godt vedlikeholdt. Bygget er bygd i 1996-1997 og utvidet i 2001. Gulvfliser i storgarderoben er skiftet i 2009.Noen ombygginger i kontorarealer er utført i 2010. Undervisningsbrakker oppført i 2011. Innvendige arealer begynner å bli slitt etter over 10 års drift. Lekeapparater må kontrolleres, vedlikeholdes og evt. skiftes ut.
Pålegg offentlige myndigheter:	**<u>Brannvesenet</u>** Mangler bygningsteknisk. - Mindre feil og mangler, vil bli utbedret innenfor budsjett. Mangler organisatorisk:

	- Komplettering tegninger. Revidere HMS og kvalitetssystem samt brannvernperm.
Miljøfyrtårn:	Sertifikasjonskravene om ingen åpne pålegg er ikke oppfylt.
Annet:	Sykkelvei ned langs Lundevn. går gjennom skolens lekearealer, er ikke heldig og er ett risikomoment. Utearealer rundt bygg er flere steder lagt opp med plen, denne trøes ned og blir til søle. Kunne med fordel byttes ut med grus / pukk for å skape ett renere miljø inne og ute. Aller helst asfalt / oljegrus. (Gjelder to hovedinngangsparti)
Konklusjon:	Eksisterende vedlikeholdsbudsjett vil ikke være tilstrekkelig til å foreta generelt vedlikehold i planperioden.

Storslett Skole

Adresse: Lyngsmark 8
Gårds og bruksnummer: 15/41
Tekn. nr: 633

Bruksareal samlet bygningsmasser:	5732	**Byggeår:**	……	**Tilstand bygning:**	God
Areal utområde Parkering /lekeplass:					

Tiltak	Kostnader				**Kommentar**
	2015	**2016**	**2017**	**2018**	
Investeringer:					
Ekstraordinær vedlikehold:					
Uteområdet					
Sum					**Totalsum kr.**
Eksisterende vedlikeholdsbudsjett					

Tilstandsvurdering

Ventilasjonsanlegg:	Eksisterer på hele skolen.
Elektriskanlegg:	
Brannalarmanlegg:	Eksisterer på hele skolen. Direktekobling 110 sentral er installert.
Nødlys / Røykvarsling:	Eksisterer på hele skolen.
Innbruddsalarm:	Er montert, koblet opp mot Nord-Troms Vaktservice. Burde vært kamera evt. avtale om vaktrunder med tanke på hærverk.
SD Anlegg:	Er montert.
Varmeanlegg:	Bygget mottar bioenergi, to elkjeler på 300 og 75kw er back up.
Andre: Lekeapparater	
Bygningsmasse:	Gammel del (gamle tannlegefløy) må totalrenoveres: - Yttervegger og himling burde vært isolert. - Ny innvendig kledning. - Må legges inn på alarm og sprinkling. - Ny taktekking.
Pålegg offentlige myndigheter:	**<u>Brannvesenet</u>** Mangler organisatorisk: - Komplettering tegninger. - Revidere HMS og kvalitetssystem samt brannvernperm.
Miljøfyrtårn:	Sertifikasjonskravene om ingen åpne pålegg er ikke oppfylt.
Annet:	
Konklusjon:	Eksisterende vedlikeholdsbudsjett vil ikke være tilstrekkelig til å foreta generelt vedlikehold i planperioden.

Sørkjosen Skole

Adresse: Idrettsveien 11
Gårds og bruksnummer: 47/3/45
Tekn. nr: 634

Bruksareal samlet bygningsmasser:	1800m²	**Byggeår:**	1949	**Tilstand bygning:**	Under middels
Areal utområde Parkering /lekeplass:	4770m²				

Tiltak	Kostnader				**Kommentar**	
	2015	**2016**	**2017**	**2018**		
Investeringer:						
Ekstraordinær vedlikehold:						
Brannvarsling ny/gammel	40.000				Gammel og ny kommuniserer ikke med hverandre	
Maling utvendig		200.000				
Sum	**40.000**	**200.000**			**Totalsum kr.**	**240.000**
Eksisterende vedlikeholdsbudsjett						

Tilstandsvurdering

Ventilasjonsanlegg:	Er kun på nye SFO del, samt kontorer.
Elektriskanlegg:	Mange byggetrinn på skolen, vekslende alder.
Brannalarmanlegg:	Er montert nytt brannvarslingsanlegg i 2010. Direktevarsling til 110 sentral er etablert.
Nødlys / Røykvarsling:	Nødbelysning er oppgradert i 2010
Innbruddsalarm:	Eksisterer ikke
SD Anlegg:	Eksisterer ikke.
Varmeanlegg:	El. kjel og radiatorer.
Andre: Lekeapparater	
Bygningsmasse:	Skolen er bygd i 1949-1950, og påbygd / ombygd i 1967, 1987 og nå senest i 1997. SFO og adminstrasjonsfløya på 250m² (vest) er den seneste påbygningen som er gjort. Den er bygd etter forskrifter som var gjeldende på midten av nittitallet og har branncelleinndeling, ventilasjon, brannalarm og nødlys. Resten av bygget er bygget etter eldre forskrifter og har lite og ingen branncellebegrensning, og varierende med ventilasjon, det eksisterer ett avtrekksanlegg som er utdatert og lite servicevennlig. Brannteknisk utbedring og etablering av ventilasjon burde utføres på hele bygning. Må ha konsulent på prosjektering. Ny himling er montert på gymsal i 2009. Maling utvendig på hele bygget burde vært utført.

Pålegg offentlige myndigheter:	**<u>Brannvesenet</u>** Mangler bygningsteknisk. - Branncellebegrensende vegger og dører mangler. - Mangler organisatorisk: - Komplettering tegninger. - Revidere HMS og kvalitetssystem samt brannvernperm.
Miljøfyrtårn:	Sertifikasjonskravene om ingen åpne pålegg er ikke oppfylt. Se rubrikk overfor. Bygget har ikke tilfredstillende ventilasjon og inneklima.
Annet:	
Konklusjon:	Eksisterende vedlikeholdsbudsjett vil ikke være tilstrekkelig til å foreta generelt vedlikehold i planperioden.

Rotsundelv Skole

Adresse: Rotsundelv
Gårds og bruksnummer: 76/25
Tekn. nr: 635

Bruksareal samlet bygningsmasser:	1900m²	**Byggeår:**	1959	**Tilstand bygning:**	Under middels
Areal utområde Parkering /lekeplass:					

Tiltak	Kostnader				**Kommentar**	
	2015	**2016**	**2017**	**2018**		
Investeringer:						
Ekstraordinær vedlikehold:						
Innbygging av eternittak		250.000				
Maling utvendig	300.000					
Oppussing innv. Rom			50.000	50.000		
Lekeapparater		25.000				
Elektro		40.000				
Utskifting vinduer	100.000	100.000	100.000	100.000	Utskifting i to avdelinger(gml.)	
Sum	**400.000**	**415.000**	**150.000**	**150.000**	**Totalsum kr.**	**1.115.000**
Eksisterende vedlikeholdsbudsjett						

Tilstandsvurdering

Ventilasjonsanlegg:	Eksisterer kun på adm. Fløy
Elektriskanlegg:	Er i vekslende stand avh. av alder. Hovedskap må bygges om.
Brannalarmanlegg:	Er montert nytt brannvarslingsanlegg i 2009 Direktevarsling til 110 er etablert.
Nødlys / Røykvarsling:	Nødbelysning er montert i 2009
Innbruddsalarm:	Eksisterer ikke
SD Anlegg:	Eksisterer ikke.
Varmeanlegg:	Oljefyr, el.kjel og radiatorer.
Andre: Lekeapparater	Lekeapparater er gamle og utslitt, burde rehabiliteres kjøpes inn nytt.
Bygningsmasse:	Hovedbygget er bygget i 1959, påbygning er blitt utført i 1976 og 1983. Det er kun ventilasjon på administrasjonsfløy, resten av bygget bortsett fra gymsal har avtrekksvifter. Resten av bygget er bygget etter eldre forskrifter og har lite og ingen branncellebegrensning, og varierende med ventilasjon. Brannteknisk utbedring og etablering av ventilasjon burde utføres på hele bygning. Må ha konsulent på prosjektering. Hovedfløyen er i dårlig forfatning, murpuss sprekker opp og faller ned. Eternitt tak bør skiftes ut. Vinduer bør skiftes ut. En del paneling må skiftes ut. Må ha konsulent på prosjektering.

Pålegg offentlige myndigheter:	**<u>Brannvesenet</u>** Mangler bygningsteknisk. - Branncellebegrensende vegger og dører mangler. Overslag Kr. 200.000,- Mangler organisatorisk: - Komplettering tegninger. - Revidere HMS og kvalitetssystem samt brannvernperm.
Miljøfyrtårn:	Sertifikasjonskravene om ingen åpne pålegg er ikke oppfylt. Se rubrikk overfor. Bygget har ikke tilfredsstillende ventilasjon og inneklima.
Annet:	
Konklusjon:	Eksisterende vedlikeholdsbudsjett vil ikke være tilstrekkelig til å foreta generelt vedlikehold i planperioden.

Oksfjord Skole

Adresse: Oksfjord
Gårds og bruksnummer: 57/20
Tekn. nr: 636

Bruksareal samlet bygningsmasser:	1044	**Byggeår:**	1950, 60	**Tilstand bygning:**	Under middels
Areal utområde Parkering /lekeplass:					

Tiltak	Kostnader				**Kommentar**	
	2015	**2016**	**2017**	**2018**		
Investeringer:						
Ekstraordinær vedlikehold:						
Maling utvendig		300.000				
Elektrokjel	200.000				Oljekjel og oljefyr i dårlig stand. 40 år gammel.	
Sum	**200.000**	**300.000**			**Totalsum kr.**	**500.000**
Eksisterende vedlikeholdsbudsjett						

Tilstandsvurdering

Ventilasjonsanlegg:	Er montert ny ventilasjon på skolen. Service utføres årlig.
Elektriskanlegg:	Mange byggetrinn på skolen, vekslende alder.
Brannalarmanlegg:	
Nødlys / Røykvarsling:	Nødbelysning er montert i 2009. Det eksisterer ett seriekoblet røykvarslingsanlegg.
Innbruddsalarm:	Eksisterer ikke
SD Anlegg:	Eksisterer ikke.
Varmeanlegg:	Oljefyr og radiatorer. Oljefyren må utskiftes til el.kjel som oppfyringskilde. Det ville vært naturlig å bygge om oljefyren til å bruke bioolje. Imidlertid er kjele og brenner er så utslitt at disse sannsynligvis vil bryte sammen om kort stund. Bioolje er også lite tilgjengelig i området. Varmepumpe er mulig å montere, men til en langt høyere pris.
Andre: Lekeapparater	
Bygningsmasse:	
Pålegg offentlige myndigheter:	**<u>Brannvesenet</u>** Mangler bygningsteknisk. - Branncellebegrensende vegger og dører mangler. Overslag Kr. 100.000,- Mangler organisatorisk: - Komplettering tegninger. Revidere HMS og kvalitetssystem samt brannvernperm.
Miljøfyrtårn:	Sertifikasjonskravene om ingen åpne pålegg er ikke oppfylt.
Annet:	
Konklusjon:	Eksisterende vedlikeholdsbudsjett vil ikke være tilstrekkelig til å foreta generelt vedlikehold i planperioden.

Storslett Barnehage

Adresse: Arnestad 4
Gårds og bruksnummer: 15/99
Tekn. nr: 642

Bruksareal samlet bygningsmasser:	280m²	**Byggeår:**	1974	**Tilstand bygning:**	Under middels
Areal utområde Parkering /lekeplass:					

Tiltak	Kostnader				**Kommentar**
	2015	**2016**	**2017**	**2018**	
Investeringer:					
Ekstraordinær vedlikehold:					
Maling utvendig		75.000			
Oppussing innv. Rom			20.000	20.000	
Lekeapparater					
Ny taktekking	120.000				Taktekking er fra byggets opprinnelse og må skiftes.
Ventilasjon		50.000			
Sum	**150.000**	**65.000**	**20.000**	**20.000**	**Totalsum kr.**
Eksisterende vedlikeholdsbudsjett					

Tilstandsvurdering

Ventilasjonsanlegg:	Eksisterer ikke.
Elektriskanlegg:	Service utføres årlig.
Brannalarmanlegg:	
Nødlys / Røykvarsling:	Nødbelysning er montert i 2009. Bygget har seriekoblede røykvarslere.
Innbruddsalarm:	Eksisterer ikke
SD Anlegg:	Eksisterer ikke.
Varmeanlegg:	Elektrisk oppvarming.
Andre: Lekeapparater	
Bygningsmasse:	Bygningen trenger maling og ny taktekking. Taktekking er fra byggets opprinnelse.
Pålegg offentlige myndigheter:	**<u>Brannvesenet</u>** Mangler bygningsteknisk. - Mindre feil og mangler, vil bli utbedret innenfor budsjett. Mangler organisatorisk: - Komplettering tegninger. - Revidere HMS og kvalitetssystem samt brannvernperm.
Miljøfyrtårn:	Sertifikasjonskravene om ingen åpne pålegg er ikke oppfylt. Se rubrikk overfor. Bygget har ikke tilfredsstillende ventilasjon og inneklima.
Annet:	
Konklusjon:	Eksisterende vedlikeholdsbudsjett vil ikke være tilstrekkelig til å foreta generelt vedlikehold i planperioden.

Sørkjosen Barnehage

Adresse: Bjørklymoen 13
Gårds og bruksnummer: 47/165
Tekn. nr: 643

Bruksareal samlet bygningsmasser:	266m²	**Byggeår:**	1976	**Tilstand bygning:**	Middels
Areal utområde Parkering /lekeplass:	200m²/ 1600m²				

Tiltak	Kostnader				**Kommentar**	
	2015	**2016**	**2017**	**2018**		
Investeringer:						
Ekstraordinær vedlikehold:						
Maling utvendig		75.000				
Ny taktekking	75.000				Taktekking er fra byggets opprinnelse og må skiftes.	
Etterisolering himling			65.000		Bygget har høyt strømforbruk grunnet lite isolasjon.	
Sum	**75.000**	**75.000**	**65.000**		**Totalsum kr.**	**175.000**
Eksisterende vedlikeholdsbudsjett						

Tilstandsvurdering

Ventilasjonsanlegg:	Bygget har ventilasjonsanlegg.
Elektriskanlegg:	Service utføres årlig.
Brannalarmanlegg:	
Nødlys / Røykvarsling:	Bygget har kun etterlysende skilt, burde vært lagt om til nødbelysning. Bygget har seriekoblede røykvarslere.
Innbruddsalarm:	Eksisterer ikke
SD Anlegg:	Eksisterer ikke.
Varmeanlegg:	Elektrisk oppvarming.
Andre: Lekeapparater	Det var kontroll av lekeapparater den 26.11.09
Bygningsmasse:	Bygningen trenger maling og ny taktekking. Taktekking er fra byggets opprinnelse. Himling bør etterisoleres.
Pålegg offentlige myndigheter:	**<u>Brannvesenet</u>** Mangler bygningsteknisk. - Mindre feil og mangler, vil bli utbedret innenfor budsjett. Mangler organisatorisk: - Komplettering tegninger. Revidere HMS og kvalitetssystem samt brannvernperm.
Miljøfyrtårn:	Sertifikasjonskravene om ingen åpne pålegg er ikke oppfylt. Se rubrikk overfor.
Annet:	
Konklusjon:	Eksisterende vedlikeholdsbudsjett vil ikke være tilstrekkelig til å foreta generelt vedlikehold i planperioden.

Sonjatun Barnehage

Adresse: Sonjatunveien 23, 25, 27 og 29
Gårds og bruksnummer: 15/111
Tekn. nr: 645

Bruksareal samlet bygningsmasser:	640m²	**Byggeår:**		**Tilstand bygning:**	Under middels
Areal utområde /lekeplass:	3000m²				

Tiltak	Kostnader				**Kommentar**	
	2015	**2016**	**2017**	**2018**		
Investeringer:						
Ekstraordinær vedlikehold:						
Maling utvendig alle bygg		75.000	75.000			
Taktekking 2 bygg	150.000				Lekkasje og begynnende råte	
Sum	**150.000**	**75.000**	**75.000**			**300.000**
Eksisterende vedlikeholdsbudsjett						

Tilstandsvurdering

Ventilasjonsanlegg:	Byggene har ikke ventilasjonsanlegg.
Elektriskanlegg:	Service utføres årlig.
Brannalarmanlegg:	
Nødlys / Røykvarsling:	Ble montert nødbelysning i 2009. Bygget har seriekoblede røykvarslere.
Innbruddsalarm:	Eksisterer ikke
SD Anlegg:	Eksisterer ikke.
Varmeanlegg:	Elektrisk oppvarming.
Andre: Lekeapparater	Det var kontroll av lekeapparater den 26.11.09
Bygningsmasse:	Bygningene trenger maling og ny taktekking. Taktekking er fra byggenes opprinnelse. Nød reparasjon med presenning på ett av takene.
Pålegg offentlige myndigheter:	**<u>Brannvesenet</u>** Mangler bygningsteknisk. - Mindre feil og mangler, vil bli utbedret innenfor budsjett. Mangler organisatorisk: - Komplettering tegninger. - Revidere HMS og kvalitetssystem samt brannvernperm.
Miljøfyrtårn:	Sertifikasjonskravene om ingen åpne pålegg er ikke oppfylt. Se rubrikk overfor.
Annet:	
Konklusjon:	Eksisterende vedlikeholdsbudsjett vil ikke være tilstrekkelig til å foreta generelt vedlikehold i planperioden.

Høgegga Barnehage

Adresse: Høgegga 3
Gårds og bruksnummer: 52/40
Tekn. nr: 644

Bruksareal samlet bygningsmasser:	333m²	**Byggeår:**		**Tilstand bygning:**	Middels
Areal utområde /lekeplass:	3430m²				

Tiltak	Kostnader				Kommentar	
	2015	**2016**	**2017**	**2018**		
Investeringer:						
Ekstraordinær vedlikehold:						
Maling utvendig	75.000					
Sum	**75.000**				**Totalsum kr.**	**75.000**
Eksisterende vedlikeholdsbudsjett						

Tilstandsvurdering

Ventilasjonsanlegg:	Bygget har ventilasjonsanlegg, service utføres årlig.
Elektriskanlegg:	Er i bra stand, service utføres årlig.
Brannalarmanlegg:	
Nødlys / Røykvarsling:	Bygget har nødlys, og brannalarm. Er ikke tilkoblet 110 sentral.
Innbruddsalarm:	Eksisterer ikke
SD Anlegg:	Eksisterer ikke.
Varmeanlegg:	Elektrisk oppvarming.
Andre: Lekeapparater	Det var kontroll av lekeapparater den 26.11.09
Bygningsmasse:	Bygningen trenger maling. Vognskur er bygget i 2010.
Pålegg offentlige myndigheter:	**<u>Brannvesenet</u>** Mangler bygningsteknisk. - Mindre feil og mangler, vil bli utbedret innenfor budsjett. Mangler organisatorisk: - Komplettering tegninger. - Revidere HMS og kvalitetssystem samt brannvernperm.
Miljøfyrtårn:	Sertifikasjonskravene om ingen åpne pålegg er ikke oppfylt. Se rubrikk overfor.
Annet:	
Konklusjon:	Eksisterende vedlikeholdsbudsjett vil ikke være tilstrekkelig til å foreta generelt vedlikehold i planperioden.

Sonjatun Helsesenter

Adresse: Sonjatunvn. 23
Gårds og bruksnummer: 15/100
Tekn. nr: 650

Bruksareal samlet bygningsmasser:	6705m²	**Byggeår:**		**Tilstand bygning:**	Middels
Areal utområde Parkering:	3600m²				

Tiltak	Kostnader				**Kommentar**	
	2015	**2016**	**2017**	**2018**		
Investeringer:						
Ekstraordinær vedlikehold:						
Ventilasjonsanlegg	300.000	300.000	300.000			
Elektro	50.000	50.000	50.000	50.000		
Brannalarm		100.000	100.000	100.000		
Ombygging kapell, utstyr	120.000					
Vinduer		600.000	600.000	600.000		
Taktekking	630.000					
Utvendig kledning, vindsperre		400.000	400.000	400.000		
Hoveddører	50.000					
Asfaltering		150.000	150.000	150.000		
Sum	**1.150.000**	**1.600.000**	**1.600.000**	**1.300.000**	**Totalsum kr.**	**5.650.000**
Eksisterende vedlikeholdsbudsjett						

Tilstandsvurdering

Ventilasjonsanlegg:	Ventilasjonsanlegg i 2, 3 og 4 etg er relativt nye ventilasjonsanlegg. Ventilasjonsanlegg i 1 etg må skiftes ut. Kanaler rengjøres og 4 aggregater på ca 3000m3 skiftes.
Elektriskanlegg:	Har vært ombygd og påbygd i flere stadier. Effektbrytere er skiftet på hovedtavle. Sikringsskap er mye gamle skrusikringer, bør oppgraderes til automatsikringer
Brannalarmanlegg:	Er nye branndetektorer på Nord fløy, Afasi, tannklinikk og sykehjem. Resterende detektorer må skiftes ut til adresserbart anlegg. Brannalarmsentraler må skiftes ut.
Nødlys / Røykvarsling:	Bygget har nødlys, service utføres årlig.
Innbruddsalarm:	Eksisterer ikke
SD Anlegg:	Eksisterer ikke. Burde vært installert.
Varmeanlegg:	Bygget ble koblet opp til bioenergi i 2009. Anlegget bør bygges om slik at oljekjel kan benyttes som back up/spisslast samtidig som bioenergi benyttes.
Utvendige arealer:	Parkeringsplass/areal ved hjemmetjenesten kapell må utbedres.

	Kummer må senkes, ev. legges om. Området burde vært asfaltert. Brua og området opp til føden burde vært asfaltert. Hovedinngang burde vært asfaltert på nytt.
Bygningsmasse:	- Tak på 3 etg må skiftes. Denne består av 33 år gammel Zarnafil, flere lekkasjer. - En stor del av vinduer bør skiftes ut, undersøkelser med leverandør viser at deler ikke er å skaffe til vinduer. Hengsler, låser og pakninger er dårlige i tillegg til at vinduer hovedsakelig består av 33 år gamle isolerglass. - Utvendig kledning må skrapes og males. I tillegg bør sørvest fasade vindtettes på grunn av frysing av varmerør ved kombinasjon av kulde og vind. - Automatisk dør innenfor hoveddører må skiftes.
Pålegg offentlige myndigheter:	**<u>Brannvesenet</u>** Mangler bygningsteknisk. - Mindre feil og mangler, vil bli utbedret innenfor budsjett. Mangler organisatorisk: - Komplettering tegninger. - Revidere HMS og kvalitetssystem samt brannvernperm.
Miljøfyrtårn:	Sertifikasjonskravene om ingen åpne pålegg er ikke oppfylt. Se rubrikk overfor.
Annet:	
Konklusjon:	Eksisterende vedlikeholdsbudsjett vil ikke være tilstrekkelig til å foreta generelt vedlikehold i planperioden.

Sonjatun Omsorgssenter

Adresse: Sonjatunvn. 5
Gårds og bruksnummer: 52/117
Tekn. nr: 651

Bruksareal samlet bygningsmasser:	1484m²	**Byggeår:**	2000	**Tilstand bygning:**	Middels
Areal utområde Parkering:					

Tiltak	Kostnader				**Kommentar**	
	2015	**2016**	**2017**	**2018**		
Investeringer:						
Ekstraordinær vedlikehold:						
Ombygging fj.varmenett med reg.ventil	60.000					
Oppussing innvendig		50.000	50.000	50.000		
Sum	**60.000**	**50.000**	**50.000**	**50.000**	**Totalsum kr.**	**210.000**
Eksisterende vedlikeholdsbudsjett						

Tilstandsvurdering

Ventilasjonsanlegg:	Bygget har ventilasjonsanlegg, service utføres årlig.
Elektriskanlegg:	Er i bra stand, service utføres årlig.
Brannalarmanlegg:	Er i bra stand, service utføres årlig.
Nødlys / Røykvarsling:	Er i bra stand, service utføres årlig.
Innbruddsalarm:	Eksisterer ikke
SD Anlegg:	Eksisterer ikke
Varmeanlegg:	Bygget mottar varme (bioenergi) fra Sonjatun. Må montere reguleringsventil på ledning fra Sonjatun. Skifte pumpen som distribuerer varmen fra Sonjatun.
Andre: Utvendig	Terasser og platter må males.
Bygningsmasse:	Innvendig oppussing og vedlikehold må økes for å opprettholde standarden
Pålegg offentlige myndigheter:	**<u>Brannvesenet</u>** Mangler bygningsteknisk. - Mindre feil og mangler, vil bli utbedret innenfor budsjett. Mangler organisatorisk: - Komplettering tegninger. - Revidere HMS og kvalitetssystem samt brannvernperm.
Miljøfyrtårn:	Sertifikasjonskravene om ingen åpne pålegg er ikke oppfylt. Se rubrikk overfor.
Annet:	
Konklusjon:	Eksisterende vedlikeholdsbudsjett vil ikke være tilstrekkelig til å foreta generelt vedlikehold i planperioden.

Sonjatun Bo & Kultur

Adresse: Sonjatunvn.
Gårds og bruksnummer: 52/117
Tekn. nr: 652

Bruksareal samlet bygningsmasser:	2085m²	**Byggeår:**		**Tilstand bygning:**	Middels
Areal utområde Parkering:					

Tiltak	Kostnader				**Kommentar**	
	2015	**2016**	**2017**	**2018**		
Investeringer:						
Ekstraordinær vedlikehold:						
Oppussing innvendig		30.000	30.000	30.000		
Ombygging fj.varmenett med reg.ventil	60.000					
Sum	**60.000**	**30.000**	**30.000**	**30.000**	**Totalsum kr.**	**150.000**
Eksisterende vedlikeholdsbudsjett						

Tilstandsvurdering

Ventilasjonsanlegg:	Bygget har ventilasjonsanlegg, service utføres årlig.
Elektriskanlegg:	Er i bra stand, service utføres årlig.
Brannalarmanlegg:	Er i bra stand, service utføres årlig.
Nødlys / Røykvarsling:	Er i bra stand, service utføres årlig.
Innbruddsalarm:	Eksisterer ikke
SD Anlegg:	Eksisterer ikke
Varmeanlegg:	Bygget mottar varme (bioenergi) fra Sonjatun. Må montere reguleringsventil på ledning fra Sonjatun. Skifte pumpe som distribuerer varmen fra Sonjatun.
Andre: Utvendig	Terasser og platter må males.
Bygningsmasse:	Innvendig oppussing og vedlikehold må økes for å opprettholde standarden
Pålegg offentlige myndigheter:	**<u>Brannvesenet</u>** Mangler bygningsteknisk. - Mindre feil og mangler, vil bli utbedret innenfor budsjett. Mangler organisatorisk: - Komplettering tegninger. - Revidere HMS og kvalitetssystem samt brannvernperm.
Miljøfyrtårn:	Sertifikasjonskravene om ingen åpne pålegg er ikke oppfylt. Se rubrikk overfor.
Annet:	
Konklusjon:	Eksisterende vedlikeholdsbudsjett vil ikke være tilstrekkelig til å foreta generelt vedlikehold i planperioden.

Familiesenteret

Adresse: Flomstadveien. 10
Gårds og bruksnummer: 43/70
Tekn. nr: 654

Bruksareal samlet bygningsmasser:	459m²	**Byggeår:**		**Tilstand bygning:**	God
Areal utområde Parkering:					

Tiltak	Kostnader				**Kommentar**	
	2015	**2016**	**2017**	**2018**		
Investeringer:						
Ekstraordinær vedlikehold:						
Sum		**0**	**0**	**0**	**Totalsum kr.**	
Eksisterende vedlikeholdsbudsjett	0	0	0	0	Totalsum Kr.	0

Tilstandsvurdering

Ventilasjonsanlegg:	Bygget har ventilasjonsanlegg, service utføres årlig
Elektriskanlegg:	Bra stand, service utføres årlig.
Brannalarmanlegg:	Bygget har brannalarm, ikke tilkoblet 110 sentral.
Nødlys / Røykvarsling:	Bygget har nødlys, service utføres årlig.
Innbruddsalarm:	Eksisterer ikke
SD Anlegg:	Eksisterer ikke.
Varmeanlegg:	Elektrisk oppvarming.
Andre: Lekeapparater	
Bygningsmasse:	Bygget er totalrenovert i 2008.
Pålegg offentlige myndigheter:	**<u>Brannvesenet</u>** Mangler bygningsteknisk. - Mindre feil og mangler, vil bli utbedret innenfor budsjett. Mangler organisatorisk: - Komplettering tegninger. - Revidere HMS og kvalitetssystem samt brannvernperm.
Miljøfyrtårn:	Sertifikasjonskravene om ingen åpne pålegg er ikke oppfylt. Se rubrikk overfor.
Annet:	
Konklusjon:	Eksisterende vedlikeholdsbudsjett vil ikke være tilstrekkelig til å foreta generelt vedlikehold i planperioden.

Sonjatunvn. - Treningsbolig Afasi

Adresse: Sonjatunvn. 14
Gårds og bruksnummer: 52/112
Tekn. nr: 655

Bruksareal samlet bygningsmasser:	180m²	**Byggeår:**		**Tilstand bygning:**	Under middels
Areal utområde Parkering:					

Tiltak	Kostnader				**Kommentar**	
	2015	**2016**	**2017**	**2018**		
Investeringer:						
Ekstraordinær vedlikehold:						
Maling av bygg		80.000				
Innvendig vedlikehold	10.000		15.000	15.000		
Sum	**10.000**	**80.000**	**15.000**	**15.000**	**Totalsum kr.**	**120.000**
Eksisterende vedlikeholdsbudsjett	0	0	0	0	Totalsum Kr.	0

Tilstandsvurdering

Ventilasjonsanlegg:	Bygget har ikke ventilasjonsanlegg
Elektriskanlegg:	
Brannalarmanlegg:	
Nødlys / Røykvarsling:	Bygget har seriekoblet røykvarsling.
Innbruddsalarm:	Eksisterer ikke
SD Anlegg:	Eksisterer ikke.
Varmeanlegg:	Elektrisk oppvarming, vedovn.
Andre: Lekeapparater	
Bygningsmasse:	Bygningen trenger maling.
Pålegg offentlige myndigheter:	Ikke aktuelt
Miljøfyrtårn:	Ikke aktuelt.
Annet:	
Konklusjon:	Eksisterende vedlikeholdsbudsjett vil ikke være tilstrekkelig til å foreta generelt vedlikehold i planperioden.

Høgegga 68 - Prestebolig

Adresse: Høgegga 68
Gårds og bruksnummer: 52/80
Tekn. nr: 662

Bruksareal samlet bygningsmasser:	350m²	**Byggeår:**		**Tilstand bygning:**	God
Areal utområde Parkering:					

Tiltak	Kostnader				**Kommentar**	
	2015	**2016**	**2017**	**2018**		
Investeringer:						
Ekstraordinær vedlikehold:						
Innvendig vedlikehold	10.000	10.000	10.000	10.000		
Sum	**10.000**	**20.000**	**15.000**	**15.000**	**Totalsum kr.**	**60.000**
Eksisterende vedlikeholdsbudsjett						

Tilstandsvurdering

Ventilasjonsanlegg:	Bygget har ikke ventilasjonsanlegg
Elektriskanlegg:	I bra stand
Brannalarmanlegg:	
Nødlys / Røykvarsling:	Bygget har røykvarsling.
Innbruddsalarm:	Eksisterer ikke
SD Anlegg:	Eksisterer ikke.
Varmeanlegg:	Elektrisk oppvarming, vedovn.
Andre: Lekeapparater	
Bygningsmasse:	Bygningen er nymalt i 2009.
Pålegg offentlige myndigheter:	Ikke aktuelt
Miljøfyrtårn:	Ikke aktuelt.
Annet:	
Konklusjon:	Eksisterende vedlikeholdsbudsjett vil ikke være tilstrekkelig til å foreta generelt vedlikehold i planperioden.

L. Isaksensvei 10/12 - Utleie

Adresse: Leonhard Isaksensvei. 10-12
Gårds og bruksnummer: 15/10
Tekn. nr: 16611

Bruksareal samlet bygningsmasser:	380m²	**Byggeår:**		**Tilstand bygning:**	Middels
Areal utområde Parkering /lekeplass:					

Tiltak	Kostnader				Kommentar	
	2015	**2016**	**2017**	**2018**		
Investeringer:						
Ekstraordinær vedlikehold:						
Maling utvendig			90.000			
Oppussing innv. Rom	10.000	20.000		10.000		
Elektrisk		20.000	10.000			
Nødlys		20.000				
Takrenner / vindbord	15.000					
Sum	**25.000**	**60.000**	**100.000**	**10.000**	**Totalsum kr.**	**195.000**
Eksisterende vedlikeholdsbudsjett						

Tilstandsvurdering

Ventilasjonsanlegg:	Eksisterer ett mobilt anlegg.
Elektriskanlegg:	Bør oppgraderes, rehabiliteres.
Brannalarmanlegg:	Eksisterer ikke.
Nødlys / Røykvarsling:	Ingen nødlys, kun reflekterende skilt- Røykvarslere
Innbruddsalarm:	Eksisterer ikke
SD Anlegg:	Eksisterer ikke
Varmeanlegg:	El. panelovner.
Andre:	
Bygningsmasse:	Yttervegger bør males. Takrenner bør skiftes. Vann og vindbord bør skiftes. Kjøkkeninnredning og baderomsinnredning bør skiftes ut. Innvendige rom bør males og pussess opp.
Pålegg offentlige myndigheter:	**Brannvesenet** Mangler bygningsteknisk. - Branncellebegrensende vegger og dører mangler. - Mangler organisatorisk: - Komplettering tegninger. - Revidere HMS og kvalitetssystem samt brannvernperm.
Miljøfyrtårn:	Sertifikasjonskravene om ingen åpne pålegg er ikke oppfylt. Se rubrikk overfor. Bygget har ikke tilfredstillende ventilasjon og inneklima.

Annet:	Hva som skal gjøres på gamle barnehageavd. Er avhengig av bruk. Da med tanke på nødlys, røykvarsling, brannalarm, ventilasjon og lysbehov.
Konklusjon:	Eksisterende vedlikeholdsbudsjett vil ikke være tilstrekkelig til å foreta generelt vedlikehold i planperioden.

Høgegga 30 – Prestebolig Utleie

Adresse: Høgegga 30
Gårds og bruksnummer: 52/50
Tekn. nr: 667

Bruksareal samlet bygningsmasser:	300m²	**Byggeår:**		**Tilstand bygning:**	god
Areal utområde Parkering /lekeplass:					

Tiltak	Kostnader				Kommentar	
	2015	**2016**	**2017**	**2018**		
Investeringer:						
Ekstraordinær vedlikehold:						
Maling utvendig			100.000			
Sum	**30.000**	**150.000**	**10.000**		**Totalsum kr.**	**190.000**
Eksisterende vedlikeholdsbudsjett						

Tilstandsvurdering

Ventilasjonsanlegg:	Eksisterer ikke.
Elektriskanlegg:	I bra stand
Brannalarmanlegg:	Eksisterer ikke.
Nødlys / Røykvarsling:	Røykvarslere vanlig anlegg.
Innbruddsalarm:	Eksisterer ikke
SD Anlegg:	Eksisterer ikke
Varmeanlegg:	El. panelovner. Vedovn.
Andre:	
Bygningsmasse:	Yttervegger bør males. Garasje er satt opp i 2009.
Pålegg offentlige myndigheter:	Ikke relevant
Miljøfyrtårn:	Ikke relevant
Annet:	
Konklusjon:	Eksisterende vedlikeholdsbudsjett vil ikke være tilstrekkelig til å foreta generelt vedlikehold i planperioden.

Einevn. 3 – Prestebolig Utleie

Adresse: Einevn. 3
Gårds og bruksnummer: 52/154
Tekn. nr: 668

Bruksareal samlet bygningsmasser:	280m²	**Byggeår:**		**Tilstand bygning:**	God
Areal utområde Parkering /lekeplass:					

Tiltak	Kostnader				Kommentar	
	2015	**2016**	**2017**	**2018**		
Investeringer:						
Ekstraordinær vedlikehold:						
Maling utvendig				80.000		
Sum				**80.000**	**Totalsum kr.**	**80.000**
Eksisterende vedlikeholdsbudsjett						

Tilstandsvurdering

Ventilasjonsanlegg:	Eksisterer ikke.
Elektriskanlegg:	I bra stand
Brannalarmanlegg:	Eksisterer ikke.
Nødlys / Røykvarsling:	Røykvarslere vanlig anlegg.
Innbruddsalarm:	Eksisterer ikke
SD Anlegg:	Eksisterer ikke
Varmeanlegg:	El. panelovner. Vedovn. Luft til luft varmepumpe
Andre:	
Bygningsmasse:	Bygget er bygget i 2008 – 2009.
Pålegg offentlige myndigheter:	Ikke relevant
Miljøfyrtårn:	Ikke relevant
Annet:	
Konklusjon:	Eksisterende vedlikeholdsbudsjett vil ikke være tilstrekkelig til å foreta generelt vedlikehold i planperioden.

Nordreisahallen

Adresse:	Flomstadveien 14
Gårds og bruksnummer:	43/10
Tekn. nr:	671

Bruksareal samlet bygningsmasser:	2560m²	**Byggeår:**	1989	**Tilstand bygning:**	Middels
Areal utområde Parkering /lekeplass:					

Tiltak	Kostnader				**Kommentar**	
	2015	**2016**	**2017**	**2018**		
Investeringer:						
Ekstraordinær vedlikehold:						
Oppretting av tak, snøfangere	150.000					
Nytt dekke i hallen	300.000					
Male yttervegger			200.000			
Selvgående moppemask		100.000				
Varmekabler og asfalt						
Skifte dører			50.000	50.000		
Sum	**450.000**	**100.000**	**250.000**	**50.000**	**Totalsum kr.**	**850.000**
Eksisterende vedlikeholdsbudsjett						

Tilstandsvurdering

Ventilasjonsanlegg:	Er i bra stand, service utføres årlig.
Elektriskanlegg:	I bra stand, service utføres årlig.
Brannalarmanlegg:	Nytt brannalarmsystem montert i 2013
Nødlys / Røykvarsling:	Nødlys, service utføres årlig.
Innbruddsalarm:	Eksisterer ikke, avtale om vaktrunde er etablert med Nord-Troms vaktservice.
SD Anlegg:	Eksisterer ikke
Varmeanlegg:	Elektriske ovner. Gulvvarme i kino og garderober.
Andre: Røykluker	Røykluker er ombygd i 2009 fra kruttfyring til el. heiser. Hengsler og pakninger på røykluker må rehabiliteres.
Bygningsmasse:	Yttervegger og vinduer bør males. Innvendige rom bør males og pusses opp. Ytterdører og innerdører burde skiftes ut. Kjøkken burde skiftes ut.
Pålegg offentlige myndigheter:	**Brannvesenet**
Miljøfyrtårn:	Sertifikasjonskravene om ingen åpne pålegg er ikke oppfylt. Se rubrikk overfor. Bygget har ikke tilfredstillende ventilasjon og inneklima.
Annet:	
Konklusjon:	Eksisterende vedlikeholdsbudsjett vil ikke være tilstrekkelig til å foreta generelt vedlikehold i planperioden.

Samfunnshuset

Adresse: Lyngsmark 10
Gårds og bruksnummer: 15/41
Tekn. nr: 672

Bruksareal samlet bygningsmasser:	1734m²	**Byggeår:**		**Tilstand bygning:**	Middels
Areal utområde Parkering /lekeplass:					

Tiltak	Kostnader				**Kommentar**	
	2015	**2016**	**2017**	**2018**		
Investeringer:						
Ekstraordinær vedlikehold:						
Utskifting av sandfilter.	600.000					
Maling utvendig		300.000				
Ny rigg scene			100.000			
Oppussing garderober		150.000	150.000			
Sum	**600.000**	**350.000**	**250.000**	**100.000**	**Totalsum kr.**	**1.300.000**
Eksisterende vedlikeholdsbudsjett						

Tilstandsvurdering

Ventilasjonsanlegg:	Er i brukbar stand, service utføres årlig.
Elektriskanlegg:	Burde vært oppgradert og gjennomgått ordentlig. Service utføres årlig.
Brannalarmanlegg:	Er montert nytt i 2008, direktevarsling 110 er etablert.
Nødlys / Røykvarsling:	Nødlys, service utføres årlig.
Innbruddsalarm:	Eksisterer ikke.
SD Anlegg:	Eksisterer ikke
Varmeanlegg:	Elektriske ovner, varmegjennvinner, ventilasjon.
Andre:	Teknisk anlegg må utbedres. Rapport må tillages.
Bygningsmasse / Teknisk anlegg:	Se vedlegg.
Pålegg offentlige myndigheter:	**Brannvesenet** Mangler bygningsteknisk. - Branncellebegrensende vegger og dører mangler. - Mangler organisatorisk: - Komplettering tegninger. Revidere HMS og kvalitetssystem samt brannvernperm.

Miljøfyrtårn:	Sertifikasjonskravene om ingen åpne pålegg er ikke oppfylt. Se rubrikk overfor. Bygget har ikke tilfredstillende ventilasjon og inneklima.
Annet:	
Konklusjon:	Eksisterende vedlikeholdsbudsjett vil ikke være tilstrekkelig til å foreta generelt vedlikehold i planperioden.

Ungdommens hus

Adresse: Båtnesvn. 5
Gårds og bruksnummer: 43/7
Tekn. nr: 680

Bruksareal samlet bygningsmasser:	256m²	**Byggeår:**		**Tilstand bygning:**	Under middels
Areal utområde Parkering /lekeplass:					

Tiltak	Kostnader				Kommentar	
	2015	**2016**	**2017**	**2018**		
Investeringer:						
Ekstraordinær vedlikehold:						
Utvendig maling, panel	150.000					
Innvendig oppussing		50.000	50.000			
Elektro			25.000	25.000		
Sum	**150.000**	**50.000**	**75.000**	**25.000**	**Totalsum kr.**	**300.000**
Eksisterende vedlikeholdsbudsjett						

Tilstandsvurdering

Ventilasjonsanlegg:	Bygget har ikke ventilasjonsanlegg
Elektriskanlegg:	Burde vært oppgradert og gjennomgått ordentlig. Service utføres årlig.
Brannalarmanlegg:	Eksisterer ikke.
Nødlys / Røykvarsling:	Seriekoblet røykvarslingsanlegg. Nødlys, service utføres årlig.
Innbruddsalarm:	Eksisterer ikke.
SD Anlegg:	Eksisterer ikke
Varmeanlegg:	Elektriske panelovner.
Andre:	
Bygningsmasse:	Bygget er gammelt og bærer preg av dette. Innvendige rom burde vært pusset opp, bygget burde males utvendig. Noen utbedringer er utført i 2010. Ytterdører skiftet, noen vindski og panelbord skiftes og toaletter utbedres.
Pålegg offentlige myndigheter:	**<u>Brannvesenet</u>** Mangler bygningsteknisk. - Branncellebegrensende vegger og dører mangler. - Mangler organisatorisk:

	- Komplettering tegninger. Revidere HMS og kvalitetssystem samt brannvernperm.
Miljøfyrtårn:	Sertifikasjonskravene om ingen åpne pålegg er ikke oppfylt. Se rubrikk overfor. Bygget har ikke tilfredstillende ventilasjon og inneklima.
Annet:	
Konklusjon:	Eksisterende vedlikeholdsbudsjett vil ikke være tilstrekkelig til å foreta generelt vedlikehold i planperioden.

Venterom Rotsund fergeleie

Adresse: Rotsund
Gårds og bruksnummer: 77/114
Tekn. nr: 682

Bruksareal samlet bygningsmasser:	20m²	**Byggeår:**		**Tilstand bygning:**	Bra
Areal utområde Parkering /lekeplass:					

Tiltak	Kostnader				**Kommentar**
	2015	**2016**	**2017**	**2018**	
Investeringer:					
Ekstraordinær vedlikehold:					
Skifte belegg	30.000				
Sum					**Totalsum kr.**
Eksisterende vedlikeholdsbudsjett					

Tilstandsvurdering

Ventilasjonsanlegg:	Bygget har ikke ventilasjonsanlegg
Elektriskanlegg:	Er i bra stand
Brannalarmanlegg:	Eksisterer ikke.
Nødlys / Røykvarsling:	
Innbruddsalarm:	Eksisterer ikke.
SD Anlegg:	Eksisterer ikke
Varmeanlegg:	Elektriske panelovner.
Andre:	Septikkanlegg har en tendens til å fryse om vinteren, løsning vurderes.
Bygningsmasse:	Bygget er i bra stand.
Pålegg offentlige myndigheter:	

Meieribygget

Adresse: Meierivegen 20
Gårds og bruksnummer: 47/76
Tekn. nr: 683

Bruksareal samlet bygningsmasser:	1700m²	**Byggeår:**		**Tilstand bygning:**	Middels
Areal utområde Parkering /lekeplass:					

Tiltak	Kostnader				**Kommentar**	
	2015	**2016**	**2017**	**2018**		
Investeringer:						
Ekstraordinær vedlikehold:						
Maling utvendig	100.000	100.000				
Elektrisk oppvarming		50.000				
Brannvarsling, nødlys	100.000					
Lekkasje tak			500.000			
Branncellevegger				50.000		
Lekkasje i tak						
Sum	**200.000**	**150.000**	**500.000**	**50.000**	**Totalsum kr.**	**900.000**
Eksisterende vedlikeholdsbudsjett						

Tilstandsvurdering

Ventilasjonsanlegg:	Bygget har ikke ventilasjonsanlegg.
Elektriskanlegg:	Er i vekslende stand, en del elektrisk anlegg ble ryddet opp i 2010. Ikke alt.
Brannalarmanlegg:	Eksisterer ikke, seriekoblede røykvarslere.
Nødlys / Røykvarsling:	En blanding av nødlys og reflekterende skilt.
Innbruddsalarm:	Eksisterer ikke.
SD Anlegg:	Eksisterer ikke
Varmeanlegg:	Elektriske panelovner og vifter.
Andre:	
Bygningsmasse:	Bygget er gammelt og preges av dette. Utvendig bør det males. Innvendige kontorer burde pusses opp. Tak over brannstasjon bør lappes/nytt. Oppvarming av garasjer med varmepumper. Himling i garasje er isolert og senket. Brannstasjon og ren/skitten sone er nye ombygninger og er i bra stand. Branncellebegrensende vegger må etableres.
Pålegg offentlige myndigheter:	**<u>Brannvesenet</u>** Mangler bygningsteknisk.

	- Branncellebegrensende vegger og dører mangler. - Mangler organisatorisk: - Komplettering tegninger. Revidere HMS og kvalitetssystem samt brannvernperm.
Miljøfyrtårn:	Sertifikasjonskravene om ingen åpne pålegg er ikke oppfylt. Se rubrikk overfor. Bygget har ikke tilfredstillende ventilasjon og inneklima.
Annet:	
Konklusjon:	Eksisterende vedlikeholdsbudsjett er ikke tilstrekkelig til å foreta generelt vedlikehold i planperioden.

Ekspedisjon Kai / Felleskjøpbygget

Adresse: Sørkjosen
Gårds og bruksnummer: 47/143
Tekn. nr: 690

Bruksareal samlet bygningsmasser:	400m²	**Byggeår:**		**Tilstand bygning:**	Middels
Areal utområde Parkering /lekeplass:					

Tiltak	Kostnader				Kommentar	
	2011	**2012**	**2013**	**2014**		
Investeringer:						
Ekstraordinær vedlikehold:						
Støping av gulv	60.000					
Oppussing innvendig		50.000				
Sum	**60.000**	**50.000**			**Totalsum kr.**	**110.000**
Eksisterende vedlikeholdsbudsjett						

Tilstandsvurdering

Ventilasjonsanlegg:	Bygget har ikke ventilasjonsanlegg.
Elektriskanlegg:	Er i vekslende stand, en del lys ble ryddet opp i 2010. Ikke alt.
Brannalarmanlegg:	Eksisterer ikke, seriekoblede røykvarslere.
Nødlys / Røykvarsling:	Nødlys ble montert i 2009.
Innbruddsalarm:	Eksisterer ikke.
SD Anlegg:	Eksisterer ikke
Varmeanlegg:	Elektriske panelovner og vifter.
Andre:	
Bygningsmasse:	Utvendig malt i 2013 Pauserom / kjøkken ble utbedret i 2008.
Pålegg offentlige myndigheter:	**Brannvesenet** Mangler bygningsteknisk. - Branncellebegrensende vegger og dører mangler. - Mangler organisatorisk: - Komplettering tegninger. Revidere HMS og kvalitetssystem samt brannvernperm.

Miljøfyrtårn:	Sertifikasjonskravene om ingen åpne pålegg er ikke oppfylt. Se rubrikk overfor. Bygget har ikke tilfredstillende ventilasjon og inneklima.
Annet:	
Konklusjon:	Eksisterende vedlikeholdsbudsjett er tilstrekkelig til å foreta generelt vedlikehold i planperioden.

Halti 1

Adresse: Hovedvegen 2
Gårds og bruksnummer: 43/37
Tekn. nr: 420

Bruksareal samlet bygningsmasser:	1500m²	**Byggeår:**	2000	**Tilstand bygning:**	Bra
Areal utområde Parkering /lekeplass:					

Tiltak	Kostnader				**Kommentar**
	2015	**2016**	**2017**	**2018**	
Investeringer:					
Ekstraordinær vedlikehold:					
Sum					**Totalsum kr.**
Eksisterende vedlikeholdsbudsjett					Totalsum Kr.

Tilstandsvurdering

Ventilasjonsanlegg:	Bygget har ventilasjonsanlegg, service utføres årlig.
Elektriskanlegg:	Er i bra stand.
Brannalarmanlegg:	Er i bra stand, service utføres årlig.
Nødlys / Røykvarsling:	Nødlys, service utføres årlig.
Innbruddsalarm:	Eksisterer ikke.
SD Anlegg:	Eksisterer ikke
Varmeanlegg:	Elektriske panelovner og vifter.
Andre:	
Bygningsmasse:	Ny vurdering tas når Halti 2 er ferdig.
Pålegg offentlige myndigheter:	**<u>Brannvesenet</u>** Mangler bygningsteknisk. - Branncellebegrensende vegger og dører mangler. - Mangler organisatorisk: - Komplettering tegninger. <u>Revidere HMS og kvalitetssystem samt brannvernperm.</u>
Miljøfyrtårn:	Sertifikasjonskravene om ingen åpne pålegg er ikke oppfylt. Se rubrikk overfor. Bygget har ikke tilfredstillende ventilasjon og inneklima.
Annet:	
Konklusjon:	

Nordreisa kommune

Arkivsaknr: 2015/162-1
Arkiv: L12
Saksbehandler: Hanne Henriksen
Dato: 06.01.2015

Saksfremlegg

Utvalgssak	Utvalgsnavn	Møtedato
3/15	Nordreisa driftsutvalg	06.01.2015

Forslag til detaljregulering: Sokkelvikkrysset snuplass og parkering – Plan ID: 19422014_005

Henvisning til lovverk:
Plan- og bygningsloven

Vedlegg
1 Planbeskrivelse - datert 1.12.14, sist revidert 19.12.14
2 Planbestemmelser, datert 1.12.14, sist revidert 19.12.14
3 Plankart - datert 1.12.14, sist revidert 19.12.14

Rådmannens innstilling

Med hjemmel i plan og bygningslovens §§ 12- 10 og 12- 12 jf. § 12-3 vedtar Driftsutvalget forslag til detaljregulering for Sokkelvikkrysset snuplass og parkering, og legger planforslaget ut til høring og offentlig ettersyn.

Saksopplysninger

Bakgrunn:
Detaljreguleringen omfatter GBR 47/25 og 47/494 i Nordreisa kommune. Dette inkluderer et areal av GBR 47/25 nordvest for Sokkelvikkrysset på østsiden av dagens E6, samt et mindre areal av GBR 47/494 for å få planområdet til å stemme overens med dagens veitrasé.
Planområdet er på ca. 13,9 dekar.

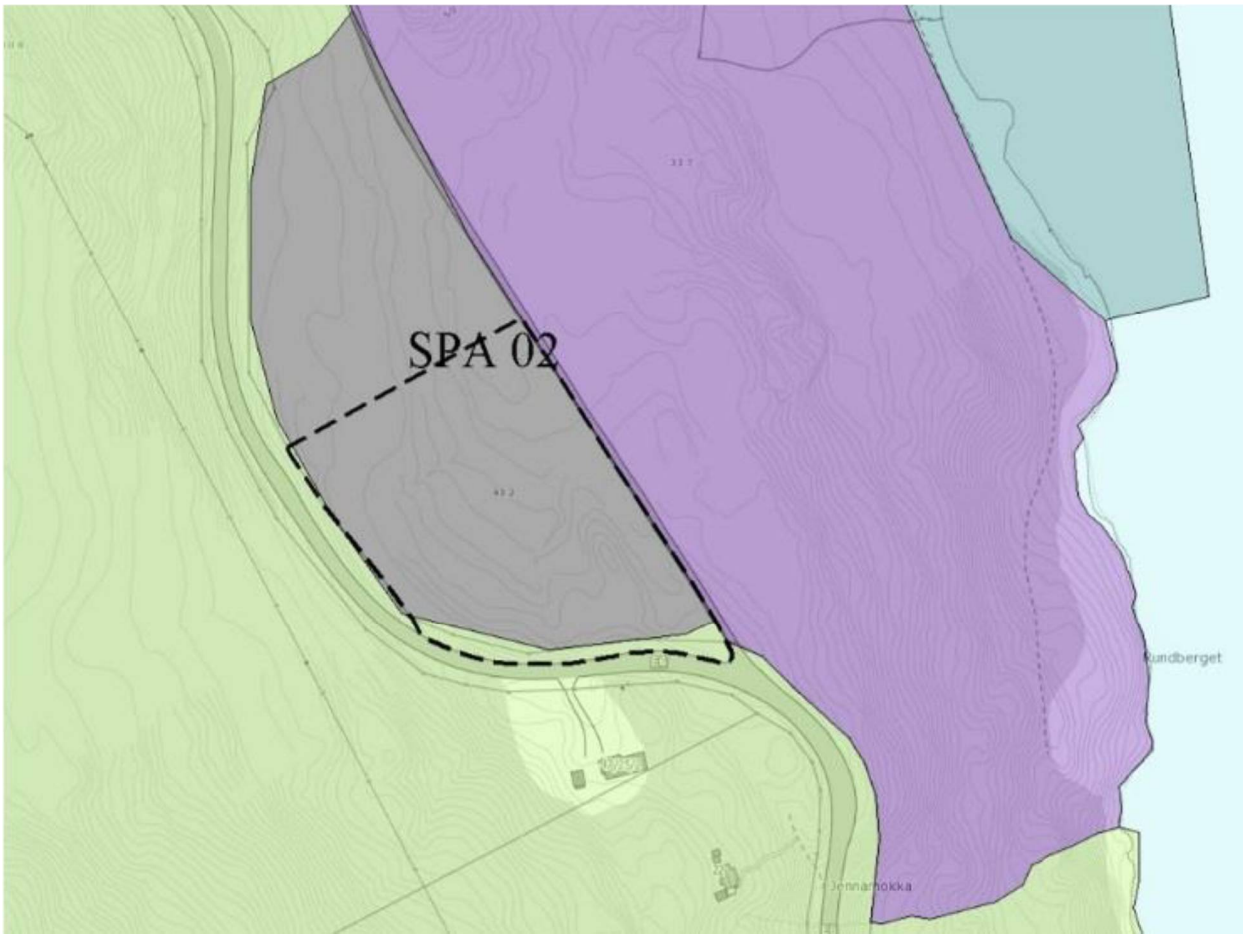
Nordreisa kommune har avtale med Statens vegvesen om bruk av masser fra det pågående arbeidet med tunellen gjennom Reisafjellet. Disse massene er planlagt brukt for å bygge opp og planere grunnen under snuplassen/parkeringsplassen innenfor den tiltenkte detaljreguleringen.

Gjennom detaljreguleringen vil det legges til rette for utfartsparkering for ca. 60 personbiler ved Sokkelvikkrysset, samtidig som det blir en snuplass for både brøytebil og buss der store kjøretøy kan snu uten å måtte rygge. Ved kommende omlegging av dagens E6 etter at tunellen gjennom Sørkjosfjellet er ferdig vil veistrekningen fra Jubelen til Langslett over Sørkjosfjellet omklassifiseres til fylkeskommunal eller kommunal vei. Det er per i dag usikkert om veistrekningen fra

Sokkelvikkrysset til Veibrink da vil bli vinterstengt. Dersom veien vinterstenges vil det være behov for snuplass for brøytebil i eller i nærheten av planområdet.
Planområdet er i dag et naturområde mellom dagens E6 og Sokkelvikveien. Avstanden mellom veiene er på det meste 100 meter i luftlinje. Området er skogkledt, delvis med lauvskog og delvis med plantet granskog. Inntrykket av planområdet vil endres vesentlig ved utbygging til snuplass/parkering for de som opplever området på nært hold. På avstand vil en utbygging ha svært liten innvirkning på opplevelsen av landskapet.

Planstatus:
Kommuneplanens arealdel for Nordreisa kommune ble vedtatt den 20. mars 2014.
Arealdelen har innenfor planområdet avsatt arealer til parkeringsplass (SPA 02) og Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift (LNFR). Planforslaget er i tråd med arealdelen.

Planforslaget berører ikke deler av eller grenser inntil andre reguleringsplaner.



Illustrasjon: Utsnitt fra kommuneplanens arealdel for Nordreisa kommune 2014-2026 som viser planområdet. Planavgrensningen vises som en stiplet linje på kartutsnittet. Lys grønn: LNFR (Landbruks-, natur- og friluftsområder samt reindrift). Grå: Parkering. Lilla: Næringsbebyggelse. Mørk turkis: Havn. Lys blå: Sjø.

***Planområdet*:**
Detaljreguleringen omfatter GBR 47/25 og 47/494 i Nordreisa kommune. Dette inkluderer et areal av GBR 47/25 nordvest for Sokkelvikkrysset på østsiden av dagens E6, samt et mindre areal av GBR 47/494 for å få planområdet til å stemme overens med dagens veitrasé. Planområdet er på ca. 13,9 dekar.

Arealet er ikke regulert tidligere. I kommuneplanens arealdel er arealet satt av til parkering. Området grenser ikke til noen eksisterende reguleringsplaner.

Økonomiske konsekvenser:

Detaljreguleringen er en kommunal plan, og kostnader ligger av den grunn i hovedsak på kommunen selv. Vellykket sentrum/stedsutvikling krever at det avsettes nok midler til planlegging og eventuelt også gjennomføring av enkeltprosjekter i ettertid.
Nordreisa kommune tilrettelegger derfor med hensyn på kommunalteknisk anlegg og infrastruktur, samt kjøper opp areal til snuplass/parkering og øvrig areal til offentlige formål innenfor planområdet.

***Varsel/ Høring/ Merknader*:**
Det ble vedtatt oppstart for detaljreguleringen som områderegulering for Hjellnes industripark og havn i møte i driftsutvalget den 3. juni 2014. Varsel om oppstart ble sendt ut som varsel om oppstart for Hjellnes industripark og havn per brev til alle berørte grunneiere, naboer til planområdet og til berørte offentlige myndigheter den 7. juli 2014. I tillegg har varsel om oppstart blitt annonsert på kommunens hjemmesider og med annonse i avisene Nordlys og Framtid i Nord den 12. juli 2014. Merknadsfrist ble satt til 1. september 2014.

Det har totalt kommet inn 11 innspill.

Vi gjør oppmerksom på at planområdet det ble varslet oppstart for har blitt delt i to i etterkant og planforslaget er langt mindre enn arealet det ble varslet oppstart for. De innkomne innspillene gjelder derfor et langt større areal enn det dette planforslaget gjelder for. Det er i merknadsbehandlingen etter beste evne forsøkt å se hva og hvilken del av de ulike innspillene som berører dette planforslaget, og kommentarene til innspillene er utarbeidet med bakgrunn i det. Merknadsbehandlingen gir en oppsummering av innspillene etterfulgt av konsulent/ tiltakshavers kommentarer. Denne finnes i planbeskrivelsens kapittel 8.

Landbruksmessige forhold:
Planområdet berører en mindre del av et LNFR-område, men planforslaget ansees ikke å medføre negative konsekvenser for landbruket. I planområdet er hovedlandbruksinteressen som berøres skogbruk.

Planområdets verdi som skogbruksareal vil gå tapt ved utbygging av området til parkeringsplass. Området er ikke vurdert å være en del av viktig eller svært viktig skog for skogbruket jf. kommuneplanens arealdels temakart om skog. Kommunen mener å ha tatt hensyn til landbruksinteressene.

Naturmangfold:
Det er gjort vurderinger av planområdet etter naturmangfoldlovens §§ 8-12. Planområdet berører ikke og vil ikke komme i konflikt med sårbare eller trua arter, eller naturtyper. Kunnskap om naturverdiene i området er hentet inn fra flere ulike kilder, se planbeskrivelsens kapittel 4.6 og 7.5.

Naturen i planområdet påvirkes fra før av nærheten til eksisterende veier, dagens E6 og Sokkelvikveien. Det er på det bredeste 100 meter mellom veiene i planområdet. I tillegg påvirkes den naturlige flora og fauna av at det er plantet inn gran, en art som ikke hører naturlig hjemme i floraen i området. Kommunen mener at kunnskapsgrunnlaget om naturverdiene i området er god, jf. NML § 8.

Naturmangfoldet i planområdet vil påvirkes sterkt av den planlagte utbyggingen der 10,8 av totalt 13,9 daa legges ut til ulike utbyggingsformål, og inntrykket av landskapet innenfor planområdet og i nærheten vil endres en del. Den samlete belastningen, jamfør NML § 10, på de berørte økosystemene vurderes allikevel til å være relativt lav. Vi har vektlagt at planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel og at utbyggingen vil skje i umiddelbar nærhet av andre samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur som i stor grad påvirker planområdet allerede. Føre-var-prinsippet i NML § 9 er ivaretatt gjennom et godt kunnskapsgrunnlag, og det vil derfor ikke komme til anvendelse i denne saken. Utbygging antas ikke å forringe eller ødelegge leveområder for trua eller sårbare arter og naturtyper.

Kommunen mener at kravene i nml § 12 om den lokalisering, driftsmetode og teknikk som vil gi det beste resultatet for samfunnet og naturmangfoldet er ivaretatt gjennom planområdets lokalisering ved en naturlig endepunkt for vinterbrøyting dersom veien opp til Veibrink vinterstenges etter omklassifisering av dagens E6. Det gjelder også for nml § 11, om at tiltakshaver skal bære kostnadene ved miljøforringelse. Ved utbygging av parkeringsplass og oppfylling av masser er tiltakshaver ansvarlig for å benytte de driftsmetoder og teknikker som gir minst skade på tilgrensende naturmiljø, herunder sørge for at utslipp av miljøskadelige stoffer ikke forekommer.

Risiko- og sårbarhet:
For detaljreguleringen av Sokkelvikkrysset snuplass og parkering vil der ikke tilføres vesentlige virkninger for miljø og samfunn, hvorpå det i utgangspunktet ikke utløses krav til planprogram. Den tiltenkte detaljreguleringen er også blitt vurdert i forhold til forskrift om konsekvensutredning. Nordreisa kommune har konkludert med at planen ikke faller inn under vilkårene for en slik utredning, jf. KU- forskriftens §§ 2 og 3 og vedlegg I og II.

Etter en samlet vurdering konkluderer Nordreisa kommune med at det ikke er samfunnssikkerhetsmessige forhold eller andre risiko- og sårbarhetsforhold som vil utgjøre fare for den omsøkte detaljreguleringen, og heller ikke for nærliggende eksisterende bebyggelse. Det kan herunder nevnes at det heller ikke finnes registrerte kulturminner innenfor den tiltenkte områdereguleringen, jf. askeladden 5.12.2014.

Detaljregulering:
Detaljregulering etter pbl. § 12-3 brukes for å følge opp og konkretisere overordnet arealdisponering i kommuneplanens arealdel eller områderegulering. Kommunestyret skal påse at detaljregulering utarbeides for de områder eller tiltak som er bestemt i kommuneplanens arealdel, og der det ellers er behov for å sikre forsvarlig planavklaring og plangjennomføring. Kommunestyret kan også i forbindelse med vedtak av kommunal planstrategi vurdere kommunens planbehov, innbefattet behovet for kommunal detaljregulering.

Formål og virkemidler er i det vesentlige like for detaljregulering og områderegulering. Detaljregulering er en plan for bruk og vern av mindre områder, og for utforming, bruk og vern av bygninger, uterom og anlegg. Detaljregulering er planformen for gjennomføring av utbyggingsprosjekter og tiltak, vernetiltak og sikring av ulike typer verdier. Den erstatter tidligere detaljert reguleringsplan og bebyggelsesplan.

Detaljregulering av Sokkelvikkrysset snuplass og parkering er ønsket for å legge til rette for nødvendig snuplass for brøytebil og buss, samt en utfartsparkering for brukerne av området etter omklassifisering av dagens E6 ved ferdigstillelse av tunellen gjennom Sørkjosfjellet.

Vurdering

Planforslaget er i hovedsak i tråd med kommuneplanens arealdel. I forhold til areal avsatt i kommuneplanens arealdel er det kun gjort mindre justeringer i arealet avgrensning. Et økt antall formål innenfor planområdet kommer naturlig som en følge av en mer detaljert plan der det er behov for nye planformål for å støtte opp om hovedformålet. Følgende endringer i arealavgrensning er gjort: Planområdet er noe utvidet sørover i forhold til arealet avsatt i kommuneplanens arealdel for å få en bedre avgrensning mot eksisterende vei, dagens E6. Dette gjør at et mindre areal som er avsatt til LNFR (landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift) i kommuneplanens arealdel inngår i planområdet.

Planområdet oppfattes i dag som et naturområde mellom dagens E6 og Sokkelvikveien, som er naturlig avgrenset av hhv. E6 og Sokkelvikveien i vest, sør og øst. Planområdet vil etter etablering av planformålene oppfattes som et stort og åpent areal. Endringen i hvordan arealet oppfattes vil endres betraktelig.

I dag fremstår planområdet som et skogkledt skogsområde med blandingsskog der deler består av lauvskog og deler av plantet granskog. En omdisponering av arealet til parkeringsplass vil landskapet i planområdet slik det oppleves på nært hold av naboer og nåværende brukere. For hele delområde 6 i landskapsanalysen for Nordreisa kommune vurderes påvirkningen på landskapet til å være relativt liten. Arealet blir transformert til et åpent areal der aktiviteten fra mennesker og kjøretøy vil øke noe. Samlet sett regner vi med at aktiviteten fra kjøretøy i området vil reduseres når dagens E6 flyttes og veien omklassifiseres. Endringen kan oppleves som negativ for nærmeste nabo, men i en helhetsvurdering mener vi at det vil være en positiv endring da en utfartsparkering vil legge til rette for alle som bruker nærområdet.

Ingen kulturminner vil påvirkes negativt av planforslaget. Av nærliggende kulturminner og kultur- og naturhistorie kan det raset i Sokkelvik i 1959 og tidligere grunneier av GBR 47/25 nevnes. Tanken er å sette opp noen informasjonstavler i direkte tilknytning til parkeringsplassen. Her vil det være mulig å informere om for eksempel disse dersom det er ønskelig.

Da selve planområdet har ikke så høy rekreasjonsverdi på grunn av sin beliggenhet inneklemt mellom to veier vil forringelsen av denne bruken innenfor planområdet ikke være så stor. Området ligger imidlertid fint til som et utgangspunkt for rekreasjonsbruk, og en etablering av en parkering her vil kunne gjøre planområdet om til et godt utgangspunkt for rekreasjon i nærområdene. Dette gjelder spesielt om Veibrink ikke er åpent på vinterstid ved en eventuell vinterstenging av veien fra Sokkelvikkrysset til Veibrink.

Lauvskogen er i hogstklasse IV og V. Plantefeltene er hogstklasse III, 30-40 år. Plantefeltet vil kunne gi en produksjon på 15-20 m3 per daa når det blir hogstmodent om 50-60 år. Lauvskogen vil gi produksjon på 5-10 m3 per daa i løpet av en 10-20 år periode. Planområdets verdi som skogbruksareal vil gå tapt ved utbygging av området til parkeringsplass. Området er ikke vurdert å være en del av viktig eller svært viktig skog for skogbruket jf. kommuneplanens arealdels temakart om skog. Vi mener derfor å ha tatt hensyn til landbruksinteressene.

Trafikken forbi planområdet forventes redusert etter at ny tunell på E6 gjennom Sørkjosfjellet ferdigstilles. Dagens E6 over Sørkjosfjellet vil da nedklassifiseres og forventet bruk vil være til eksisterende boliger og fritidsboliger samt til utfart for rekreasjon. Hvorvidt vegstrekningen fra Sokkelvikkrysset til Veibrink vil bli vinterstengt eller om det vil opprettholdes brøyting gjennom vintersesongen er det ikke tatt stilling til ennå i Nordreisa kommune. Kollektivtilbudet forventes redusert ved omlegging av E6.

Det er avdekket motstridene interesser mellom kommunen som ønsker å bygge ut arealet til det vi anser for å være en nødvendig parkerings- og snuplass for framtida ved omklassifisering av dagens E6 og grunneier som ønsker å bevare arealet som det er av personlige grunner.

Kommunen ønsker å fremme planforslaget på tross av interessemotsetningene som er oppdaget i løpet av planprosessen. Det fremkommer ikke andre forhold som tilsier at en utbygging vil være i strid med regionale og/eller nasjonale interesser. Kommunen ønsker å prioritere den samfunnsnytten arealet har som utfartsparkering og som snuplass for brøytebil og buss.

Oppsummering:
Planforslaget for detaljregulering av snuplass og parkeringsplass ved Sokkelvikkrysset ansees for å gi en planmessig god løsning i tråd med kommuneplanens arealdel. Planforslaget vil være av samfunnsnytte ved å gi snuplass for brøytebil og buss på et sted der det vil være naturlig å ha dette når dagens E6 omlegges og veien forbi planområdet omklassifiseres.

Etter helhetlig vurdering anbefaler derfor administrasjonen at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn.

Reguleringsplan

Sokkelvikkrysset snuplass og parkering

Planbeskrivelse

Plan ID: 19422014_005

HØRINGSUTKAST

Dato: 1. desember 2014
Sist revidert: 19. desember 2014

Postadresse:
Postboks 174
9156 Storslett
E-post: postmottak@nordreisa.kommune.no

Besøksadresse:
Sentrum 17

www.nordreisa.kommune.no

Telefon: 77 77 07 00
Telefaks: 77 77 07 01

Bankkonto: 4740 05 03954

Organisasjonsnr: 943 350 833

Innholdsfortegnelse

1. Bakgrunn....6
   1.1. Hensikten med planen....6
   1.2. Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold....6
   1.3. Tidligere vedtak i saken....7
   1.4. Utbyggingsavtaler....7
   1.5. Krav om konsekvensutredning?....7
2. Planprosessen....8
   2.1. Medvirkningsprosess og varsel om oppstart....8
      2.1.1. Medvirkning....8
      2.1.2. Varsel om oppstart....8
      2.1.3. Planprogram....8
      2.1.4. Høring og offentlig ettersyn....8
3. Planstatus og rammebetingelser....9
   3.1. Overordnede planer....9
      3.1.1. Fylkesplan....9
      3.1.2. Kommuneplanens arealdel....9
   3.2. Gjeldende og tilgrensende reguleringsplaner....10
   3.3. Temaplaner....10
   3.4. Statlige planretningslinjer/rammer/føringer....10
4. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold....11
   4.1. Beliggenhet....11
   4.2. Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk....11
   4.3. Stedets karakter....11
      4.3.1. Struktur og estetikk....11
      4.3.2. Eksisterende bebyggelse....11
   4.4. Landskap....12
      4.4.1. Topografi og landskap....12
      4.4.2. Solforhold....13
      4.4.3. Lokalklima....13
      4.4.4. Estetisk og kulturell verdi....13
   4.5. Kulturminner og kulturmiljø....13
   4.6. Naturverdier....14
   4.7. Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder....15

4.8. Landbruk 16
4.9. Trafikkforhold 16
4.9.1. Kjøreatkomst 16
4.9.2. Vegsystem 16
4.9.3. Trafikkmengde 17
4.9.4. Ulykkessituasjon 18
4.9.5. Trafikksikkerhet for myke trafikanter 18
4.9.6. Kollektivtilbud 18
4.10. Barns interesser 18
4.11. Sosial infrastruktur 18
4.12. Universell tilgjengelighet 18
4.13. Teknisk infrastruktur 19
4.13.1. Vann og avløp 19
4.13.2. Energiforsyning og alternativ energi, fjernvarme m.m. 19
4.14. Grunnforhold 19
4.15. Støyforhold 20
4.16. Luftforurensing 20
4.17. Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon) 20
4.17.1. Rasfare 21
4.17.2. Flomfare 22
4.17.3. Ekstremvær: Vind, nedbør, kulde 22
4.17.4. Støy 23
4.17.5. Luftforurensing og forurensing i grunnen 23
4.17.6. Beredskap og ulykkesrisiko 24
4.17.7. Andre relevante ROS tema 24
4.18. Næring 25
4.19. Analyser/ utredninger 25
5. Beskrivelse av planforslaget 26
5.1. Planlagt arealbruk 26
5.1.1. Reguleringsformål 26
5.2. Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål 26
5.2.1. Parkering (2080) 26
5.2.2. Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraséer kombinert med andre angitte hovedformål (2900) 27

5.2.3. Naturområde (3020) 27
5.3. Bebyggelsens plassering og utforming 27
5.4. Boligmiljø/ bokvalitet 27
5.5. Parkering 27
5.5.1. Utforming og lokalisering av parkeringsanlegg 27
5.5.2. Antall parkeringsplasser - maksimum og minimumstall 28
5.6. Trafikkløsning 28
5.6.1. Kjøreatkomst 28
5.6.2. Utforming av parkering og snuplass 28
5.6.3. Utforming av avkjøring 29
5.6.4. Krav til samtidig opparbeidelse 30
5.6.5. Tilgjengelighet for gående og syklende 30
5.7. Planlagte offentlige anlegg 30
5.8. Miljøoppfølging 30
5.9. Universell utforming 30
5.10. Kollektivtilbud 30
5.11. Kulturminner 30
5.12. Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett 31
5.13. Plan for avfallshenting 31
5.14. Avbøtende tiltak/ løsninger ROS 31
5.15. Rekkefølgebestemmelser 31
6. Konsekvensutredning 32
7. Virkninger/konsekvenser av planforslaget 32
7.1. Overordnede planer 32
7.2. Stedets karakter 33
7.3. Landskap 33
7.4. Kulturminner og kulturmiljø 33
7.5. Forholdet til kravene i kap II i Naturmangfoldloven 33
7.6. Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk 34
7.7. Landbruk 35
7.8. Trafikkforhold 35
7.9. Barns interesser 35
7.10. Universell tilgjengelighet 35
7.11. ROS 35

7.12. Teknisk infrastruktur 36
7.13. Økonomiske konsekvenser for kommunen 36
7.14. Konsekvenser for næringsinteresser 36
7.15. Interessemotsetninger 36
7.16. Avveining av virkninger 36
8. Innkomne innspill 37
8.1. Merknader/innspill til varsel om oppstart 37
8.1.1. Kystverket i Troms og Finnmark (10.7.2014) 37
8.1.2. Per Robertsen (18.7.2014) 38
8.1.3. Sokkelvik hytteeiere v/Frits E. Sakshaug (23.7.2014) 39
8.1.4. Wiggo Nilsen (5.8.2014) 39
8.1.5. Sametinget (11.8.2014) 39
8.1.6. Randi Hagen-Olsen Henriksen (11.8.2014) 40
8.1.7. Statens Vegvesen Region Nord (19.8.2014) 41
8.1.8. Norges vassdrags- og energidirektorat (2.9.2014) 41
8.1.9. Fylkesmannen i Troms (1.9.2014) 42
8.1.10. Troms fylkeskommune (2.9.2014) 44
8.1.11. Sametinget (17.11.2014) 45
9. Avsluttende kommentar 46
9.1. Endring av saksnummer 46

1. Bakgrunn

1.1. Hensikten med planen

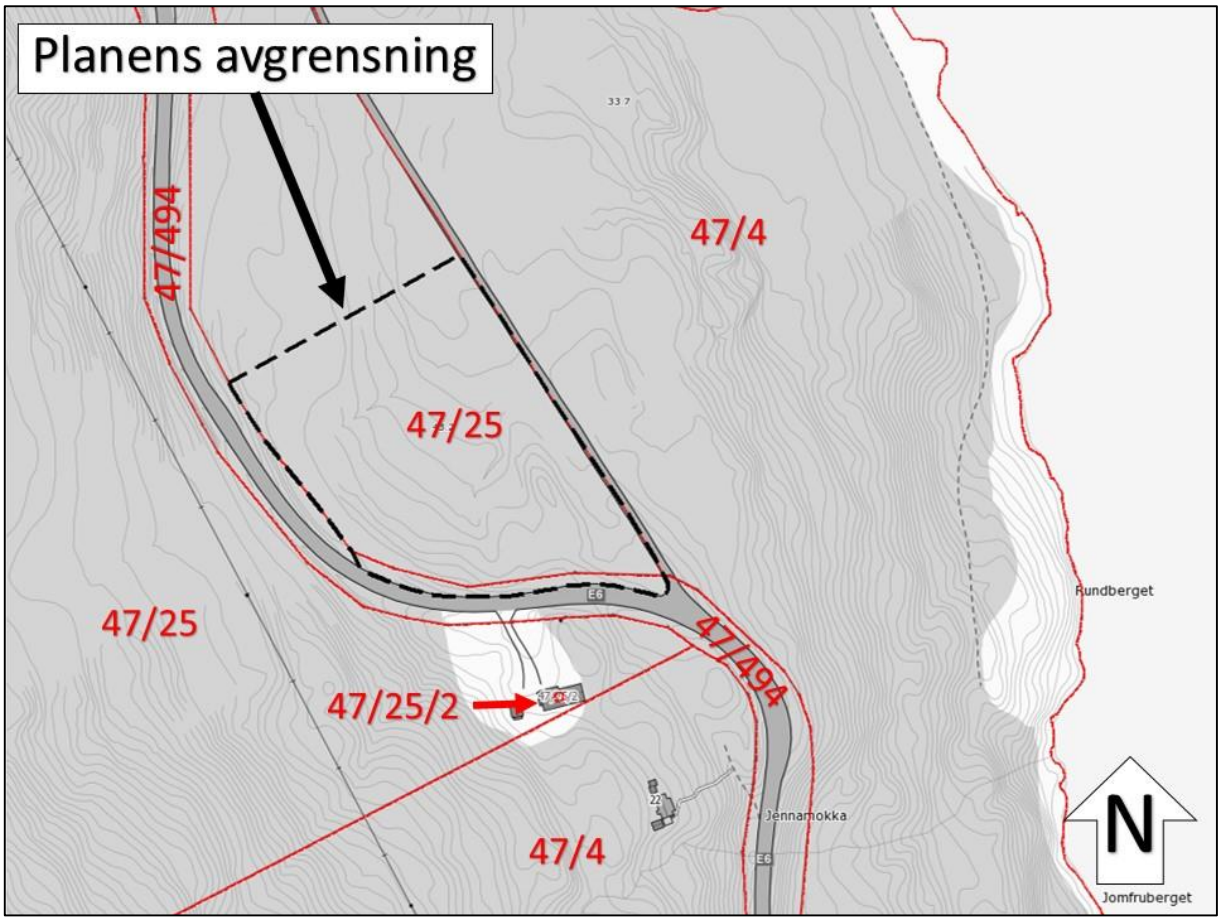
Detaljreguleringen har til hensikt å legge til rette for nødvendig snuplass for brøytebil og buss, samt en utfartsparkering for brukerne av området.

1.2. Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold

Forslagsstiller og plankonsulent er Nordreisa kommune.

Planområdet berører to grunneiere direkte. Disse er angitt i tabellen under.

GBR	Navn	Adresse	Postnummer/-sted
47/25	Randi Hagen-O Henriksen	Severin Ytrebergs gate 9	9009 Tromsø
47/494	Statens Vegvesen Region Nord	Postboks 1403	8002 Bodø



Figur 1: Kartutsnitt som viser plangrensen med svart stiplet linje, og eiendomsgrenser med røde linjer. Berørte eiendommer og naboeiendommer er markert med gårds- og bruksnummer i rød tekst.

1.3. Tidligere vedtak i saken

Arealene i planen ble satt av i kommuneplanens arealdel for Nordreisa kommune 2014-2026 (plan ID: 19422007_KPA) som ble vedtatt 20. mars 2014.

Driftsutvalget i Nordreisa kommune vedtok å melde oppstart av områderegulering av Hjellnes industripark og havn i møte den 3. juni 2014. Administrasjonen har i ettertid valgt å dele det varslede planområdet inn i to planområder da det er behov for å ha snuplass og parkeringsplass for utfart klar til ferdigstillelsen av ny strekning på E6 gjennom Sørkjosfjellet. Snuplassen/parkeringen har heller ingen direkte tilknytning til de øvrige planformålene i reguleringsplanen for Hjellnes industripark og havn.

Driftsutvalget i Nordreisa kommune vedtok å sende planen ut på høring og offentlig ettersyn i møte den DD. MMM 2014. Høringsfristen ble satt til 20. februar 2015. *(For å kunne ha høringsfrist satt til den 20. februar 2015 forutsetter det at driftsutvalgets møte ikke er senere enn den 9. januar 2015).*

1.4. Utbyggingsavtaler

Nordreisa kommune har avtale med Statens vegvesen om bruk av masser fra det pågående arbeidet med tunellen gjennom Sørkjosfjellet. Disse massene er planlagt brukt til snuplassen og parkeringen da det er behov for tilførsel av masse for å kunne ferdigstille planområdet.

1.5. Krav om konsekvensutredning?

Planen er vurdert i forhold til forskrift om konsekvensutredning. Nordreisa kommune har konkludert med at planen ikke faller inn under vilkårene for en slik utredning, jf. KU forskriftens §§ 2 og 3 og vedlegg I og II.

2. Planprosessen

2.1. Medvirkningsprosess og varsel om oppstart

2.1.1. Medvirkning

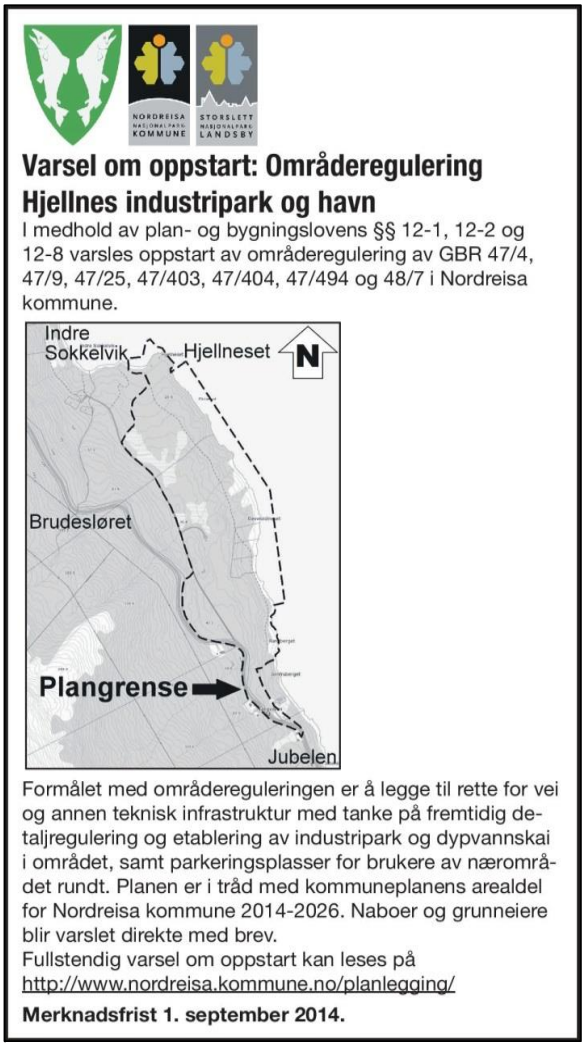
I forbindelse med varsel om oppstart har alle berørte grunneiere blitt kontaktet og blitt informert om planen. Oppstartsvarselet er annonsert bredt gjennom brev direkte til berørte parter og naboer, samt ved annonser i annonsert i avisene Nordlys og Framtid i Nord og på kommunens hjemmeside. Alle har fått mulighet til å komme med merknader til planen.

I løpet av høringsperioden skal det holdes et eget møte med berørte grunneiere.

2.1.2. Varsel om oppstart

Det ble vedtatt oppstart for detaljreguleringen som områderegulering for Hjellnes industripark og havn i møte i driftsutvalget den 3. juni 2014. Varsel om oppstart ble sendt ut som varsel om oppstart for Hjellnes industripark og havn per brev til alle berørte grunneiere, naboer til planområdet og til berørte offentlige myndigheter den 7. juli 2014. I tillegg har varsel om oppstart blitt annonsert på kommunens hjemmesider og med annonse i avisene Nordlys og Framtid i Nord den 12. juli 2014.

Merknadsfrist ble satt til 1. september 2014.



Figur 2: Annonse om varsel om oppstart slik den ble trykket i avisene.

2.1.3. Planprogram

Kommunen har vurdert det slik at detaljreguleringen ikke omfattes av krav om planprogram, jf. plan- og bygningslovens § 4-1.

2.1.4. Høring og offentlig ettersyn

Driftsutvalget vedtok i møte den DD. MMM 2015 å sende planen ut på høring og offentlig ettersyn. Brev om høringen ble sendt ut til alle berørte grunneiere, naboer til planområdet og til berørte offentlige myndigheter den DD. MMM 2015. I tillegg ble høringen annonsert på kommunens hjemmesider og i avisene Nordlys og Framtid DD. MMM 2015.

Høringsfrist ble satt til 20. februar 2015. *(For å kunne ha høringsfrist satt til den 20. februar 2015 forutsetter det at driftsutvalgets møte ikke er senere enn den 9. januar 2015).*

3. Planstatus og rammebetingelser

3.1. Overordnede planer

3.1.1. Fylkesplan

Fylkesplan for Troms 2010-2013 har seks prioriterte politikkområder:

- *Robuste og attraktive lokalsamfunn*
- *Miljø- og klimapolitikk*
- *Næringspolitikk*
- *Kulturpolitikk*
- *Kompetansepolitikk*
- *Kommunikasjons- og infrastrukturpolitikk*

For kommunikasjons- og infrastrukturpolitikken er hovedmålet at: *Kommunikasjoner og infrastruktur i Troms skal forvaltes og utvikles på en bærekraftig måte for å gi samfunns- og næringsliv gode vilkår for utvikling og markedstilgang.*

Vi mener at vår detaljregulering av Sokkelvikkrysset snuplass og parkering er i tråd med Fylkesplanen for Troms.

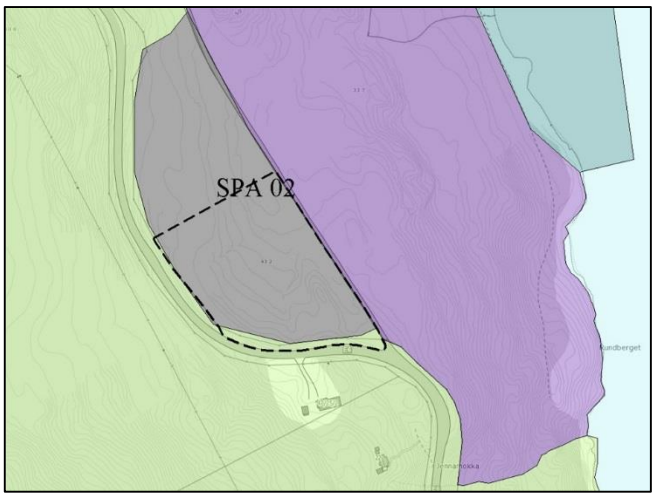
3.1.2. Kommuneplanens arealdel

Kommuneplanens arealdel for Nordreisa kommune ble vedtatt den 20. mars 2014.

Arealdelen har innenfor planområdet avsatt arealer til:

- Parkeringsplass (SPA 02)
- Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift (LNFR)

Planforslaget er i tråd med arealdelen.



Figur 3: Utsnitt fra kommuneplanens arealdel for Nordreisa kommune 2014-2026 som viser planområdet. Planavgrensningen vises som en stiplet linje på kartutsnittet. Lys grønn: LNFR (Landbruks-, natur- og friluftsområder samt reindrift). Grå: Parkering. Lilla: Næringsbebyggelse. Mørk turkis: Havn. Lys blå: Sjø.

3.2. Gjeldende og tilgrensende reguleringsplaner

Planforslaget berører ikke deler av eller grenser inntil andre reguleringsplaner.

3.3. Temaplaner

Planområdet berøres ikke av lokale temaplaner etter det kommunen kjenner til.

3.4. Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

Vi har i dag følgende statlige planretningslinjer som er førende for reguleringsplanarbeidet:

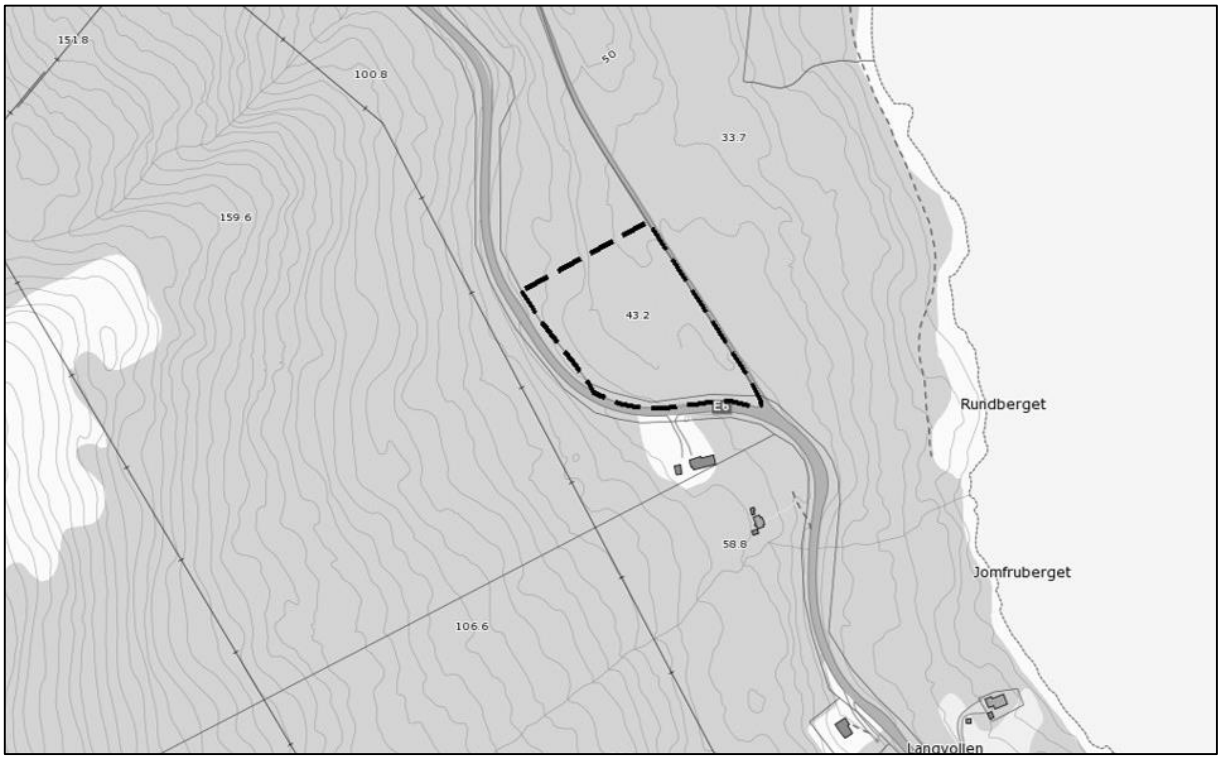
- Om samordnet areal- og transportplanlegging
- Om verna vassdrag
- Om barn og unges interesse i planleggingen
- Om kjøpesentre
- Om universell utforming

4. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

4.1. Beliggenhet

Detaljreguleringen omfatter GBR 47/25 og 47/494 i Nordreisa kommune. Dette inkluderer et areal av GBR 47/25 nordvest for Sokkelvikkrysset på østsiden av dagens E6, samt et mindre areal av GBR 47/494 for å få planområdet til å stemme overens med dagens veitrasé.

Planområdet er på ca. 13,9 dekar.



Figur 4: Avgrensning av planområdet.

4.2. Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Arealet er ikke regulert tidligere. I kommuneplanens arealdel er arealet satt av til parkering. Området grenser ikke til noen eksisterende reguleringsplaner.

4.3. Stedets karakter

4.3.1. Struktur og estetikk

Naturområde mellom dagens E6 og Sokkelvikveien. Veiene avgrenser planområdet naturlig i vest, sør og øst.

4.3.2. Eksisterende bebyggelse

Ingen eksisterende bebyggelse innenfor planområdet.

4.4. Landskap

4.4.1. Topografi og landskap

Planområdet er flatt mot Sokkelvikveien i øst, men skråner noe mot dagens E6 i vest.

Figur 5: Sokkelvikkrysset. Dagens E6 er veien til venstre. (Skjermdump fra Google Streetview).

Landskapet i Sørkjosen, landskapsanalysens delområde 6 er beskrevet som: Et fjordlandskap med tettstedsbebyggelse, havn og flyplass ved det vernede Reisavassdragets utløp. Boligbebyggelse på flaten med korte siktlinjer. Utenfor bebyggelsen, ved havna og på høyere nivåer er det åpen utsikt mot fjord og fjell. Nord for tettstedet finnes fjellovergang til Langslett (med samisk utsalgssted og reintrekk på våren) og en del fritidsbebyggelse langs viker og nes. Sørkjosen var antagelig et kjerneområde for bosetting allerede på 1500-/1600-tallet, grunnet sin nærhet til havet. Fiskerbønder i Reisadalen hadde sine sjøboder i Sørkjosen. Bratte fjellsider med sammenhengende løvskogsbelte over bebyggelsen. Jernelva er den største av en rekke elver som renner ned fra fjellet og ut i fjorden.

Figur 6: Viser 3d-modell av terrenget i og rundt planområdet. (Skjermdump fra http://www.norgei3d.no/)

4.4.2. Solforhold

Området ligger i skygge deler av døgnet pga. sin nærhet til fjellet i sørvest. Solforholdene varierer naturlig gjennom året.

4.4.3. Lokalklima

Lokalklimaet preges av at planområdet ligger på en stor slette i utløpet av Reisadalen med fjell rundt. Nedbør og fuktige vinder kommer fra nord og nordvest, mens det fra sør og sørøst kommer varm vind om sommeren og kald vind om vinteren. Området ligger i et skille som ved sørlig vind påvirkes av innlandsklima, og som ved nordlig vind preges av kystklima.

4.4.4. Estetisk og kulturell verdi

GBR 47/25 var tidligere eid av avdøde Dr. Dr. Prof. Kjell Henriksen som var professor i fysikk ved Universitetet i Tromsø og forsker med spesiell interesse for nordlys. Han har plantet noen grantrær i området, og området har derfor verdi for familien.

4.5. Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke registrert kulturminner innenfor planområdet, jf. askeladden 5.12.2014.

I Indre Sokkelvik gikk det den 7. mai 1959 et kvikkleireskred. Skredet startet på sjøbunnen og forplantet seg innover land. Det kom uten forvarsel og tok flere hus, fjøs, naust, kaier, buer, husdyr og båter med seg på havet. Ni menneskeliv gikk tapt. Indre Sokkelvik ligger ca. 1 km fra planområdet.

4.6. Naturverdier

Hele planområdet registert som skog, jf. kilden 12.12.2014. Skogen er i sørøst uproduktiv lauvskog (4,0 daa). I det øvrige planområdet er det barskog, plantet granskog, på lav bonitet (9,9 daa).

Figur 7: Kartutsnitt som viser planområdets grense med en svart stiplet linje. Lys grønt område viser andelen lauvskog innenfor planområdet. Mørk grønt viser andelen barskog innenfor planområdet.

Figur 8: Planområdet består delvis av ung bjørkeskog med innslag av annen lauvskog. Her sett fra Sokkelvikveien mot dagens E6 (Skjermdump fra Google Streetview).

Det er ikke gjort noen registeringer av trua og sårbare arter innenfor planområdet, jf. artskart 5.12.2014.

En utbygging av planområdet vil ikke ha innvirkning på inngrepsfrie naturområder i Norge (INON), jf naturbase 18.12.2014.

Planområdet ligger 2,7 km i luftlinje fra Reisautløpet naturreservat, jf naturbase 18.12.2014.

Figur 9: Planområdet sett østover fra framtidig avkjøring til snuplassen/parkeringsplassen (Skjermdump fra Google Streetview).

Figur 10: Planområdet sett østover fra vestre hjørne (Skjermdump fra Google Streetview).

4.7. Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder

Selve planområdet har ikke så høy rekreasjonsverdi da det ligger svært nært dagens E6, men ligger fint til som et utgangspunkt for rekreasjonsbruk. I dag benytter mange nærområdet rundt Sokkelvik til turgåing, fiske, sanking m.m. Det parkeres i dag enten i veienden på Sokkelvikveien eller oppe på veibrink.

4.8. Landbruk

Av landbruksinteresser er det kun skogbruk som berøres av planområdet.

Området består av lauvskog, samt plantefelt med gran og furu på lav bonitet. Lauvskogen er i hogstklasse IV og V. Plantefeltene er hogstklasse III, 30-40 år. Plantefeltet vil kunne gi en produksjon på 15-20 m3 per daa når det blir hogstmodent om 50-60 år. Lauvskogen vil gi produksjon på 5-10 m3 per daa i løpet av en 10-20 år periode.

4.9. Trafikkforhold

4.9.1. Kjøreatkomst

I dag går adkomsten til området fra E6 via Sokkelvikveien. Det er ingen eksisterende veien innenfor planområdet utover dagens E6 som så vidt berøres.

Figur 11: Sokkelvikkrysset sett fra Sokkelvikveien mot dagens E6. (Skjermdump fra Google Streetview).

4.9.2. Vegsystem

Dagens E6 går på vestsiden av planområdet, mens Sokkelvikveien går på nordøst siden. På e6 er det en 70-sone som slutter rett nord for planområdet. Det er en privat avkjørsel fra E6 rett sør for planområdet.

Etter ferdigstillelse av tunellen som skal lede E6 gjennom Sørkjosfjellet vil dagens E6 etter planen klassifiseres ned til antakeligvis kommunal vei. Veien vil over Sørkjosfjellet vil da mest sannsynlig bli vinterstengt og dermed kun brøytes opp til det høyest liggende huset på strekningen, viss avkjørsel ligger vis a vis planområdet.

Figur 12: Vegsystemet ved planområdet. Nederst i svingen ligger Sokkelvikkrysset. På høyre side i bildet den private avkjørselen (Skjermdump fra Google Streetview).

Figur 13: Vestre hjørne av planområdet. Her slutter 70-sonen på dagens E6.

4.9.3. Trafikkmengde

Gjennomsnittlig årsdøgntrafikk (ÅDT) på Statens Vegvesen sitt målepunkt på E6 Storslett nord for perioden 2005-2012 er på ca. 2500 kjøretøy i døgnet, hvorav 11,6 % er tunge kjøretøy. Dette er det nærmeste målepunktet til planområdet. En del av trafikken vil naturlig nok være intern trafikk til og fra Storslett som ikke går over Sørkjosfjellet. Til sammenlikning er ÅDT for målepunktet på Kvænangsfjellet på ca. 540 kjøretøy per døgn, hvorav 25 % er tunge kjøretøy. Ved målepunktet på Nordnes ligger ÅDT på ca. 740 kjøretøy per døgn, hvorav 19 % er tunge kjøretøy. Ut ifra disse tallene er det rimelig å anta at ÅDT ved planområdet er noe lavere enn ved målepunktet på Storslett.

Tabell 1: Viser års- og månedsdøgntrafikk på målepunkt 1900105 - E6 Storslett nord for 2005-2012. Kilde: Statens Vegvesen.

År	Jan	Feb	Mar	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Des	ÅDT	ÅDT tunge	% tunge
2005	1920	2032	2172	2311	2371	2977	3279	2837	2528	2283	2155	2114	2415	263	10,9
2006	1930	2045	2214	2376	2369	2933	3042	2775	2459	2268	2106	2079	2383	263	11,0
2007	1986	2129	2318	2284	2501	3026	3169	2915	2463	2317	2198	2091	2450	296	12,1
2008	2009	2128	2178	2327	2424	2868	3093	2734	2517	2354	2193	2145	2414	273	11,3
2009	2053	2186	2190	2361	2524	2987	3181	2881	2553	2385	2239	2181	2477	289	11,7
2010	2025	2204	2231	2452	2541	3039	3282						2539	314	12,4
2011	2018	2175	2159	2428	2497	3073	3146	3009	2734	2446	2353	2321	2530	311	12,3
2012	2143	2256		2475	2623	3089	3241	3057	2686	2526			2677	300	11,2
Snitt	**2011**	**2144**	**2209**	**2377**	**2481**	**2999**	**3179**	**2887**	**2563**	**2368**	**2207**	**2155**	**2486**	**289**	**11,6**

4.9.4. Ulykkessituasjon

Fra januar 1999 t.o.m. oktober 2014 har det vært 95 trafikkulykker i Nordreisa kommune, hvorav én dødsulykke (ssb.no). Nordreisa kommune kjenner ikke til om noen av disse ulykkene har skjedd i umiddelbar nærhet av planområdet eller i forbindelse med Sokkelvikkrysset.

4.9.5. Trafikksikkerhet for myke trafikanter

Det er ingen tilrettelegging for mye trafikanter i området.

4.9.6. Kollektivtilbud

I dag passerer det fem sørgående rutebusser, hvorav én av disse kun går til Skjervøy uten å korrespondere med transport videre sørover. Det er åtte nordgående ruter, hvorav to kommer kun fra Skjervøy.

Dette tilbudet vil endres forbi planområdet når tunellen gjennom Sørkjosfjellet ferdigstilles og dagens E6 legges om.

4.10. Barns interesser

Det er ingen tilrettelegging i området i dag for å ivareta barns interesser.

4.11. Sosial infrastruktur

Vi mener at tema som skolekapasitet, barnehagedekning o.a. sosial infrastruktur for øvrig ikke er relevant for planen da denne kun omfatter regulering av snuplass og parkeringsplass.

4.12. Universell tilgjengelighet

Planområdet er i dag ikke universelt tilrettelagt.

4.13. Teknisk infrastruktur

4.13.1. Vann og avløp

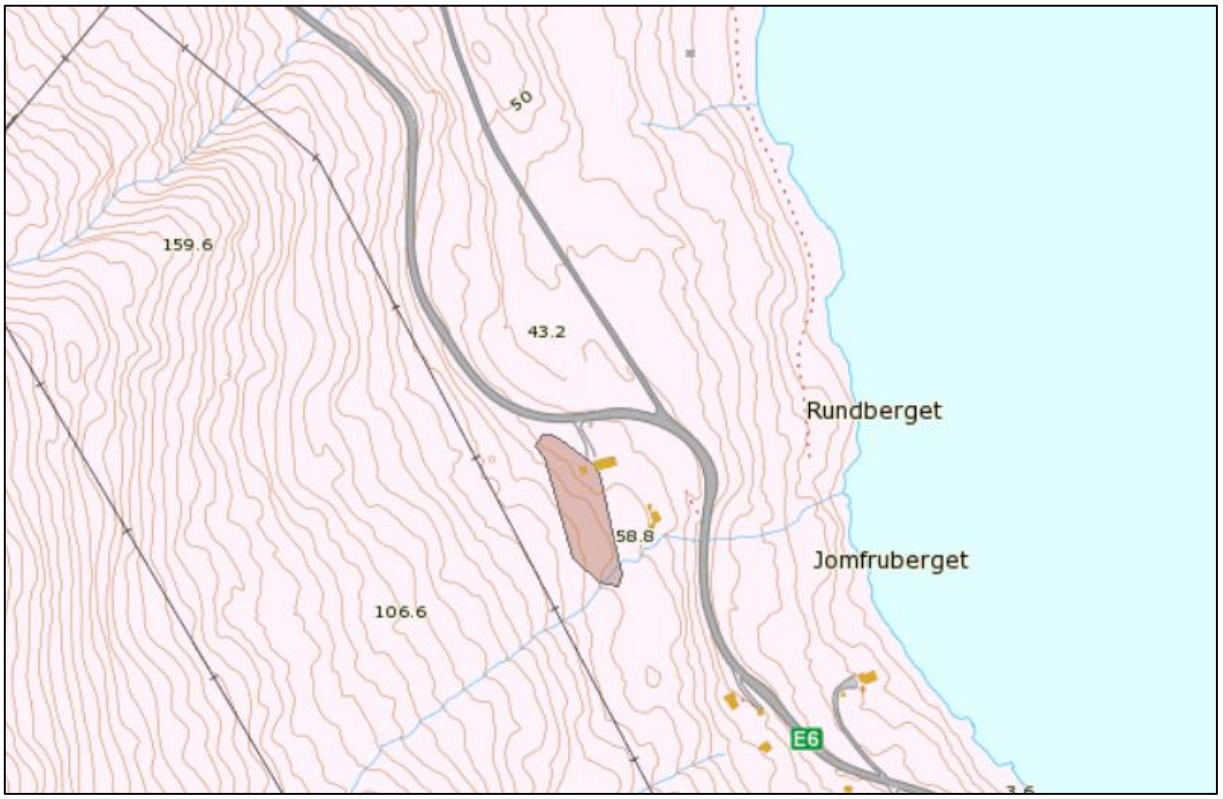
Det er ingen offentlige anlegg for vann og avløp i, eller i umiddelbar nærhet av, planområdet. Det er en privat brønn knyttet til bolighus på GBR 47/25/2.

4.13.2. Energiforsyning og alternativ energi, fjernvarme m.m.

Det går to høyspentlinjer vest for planområdet. Ellers ingen eksisterende tilrettelegging.

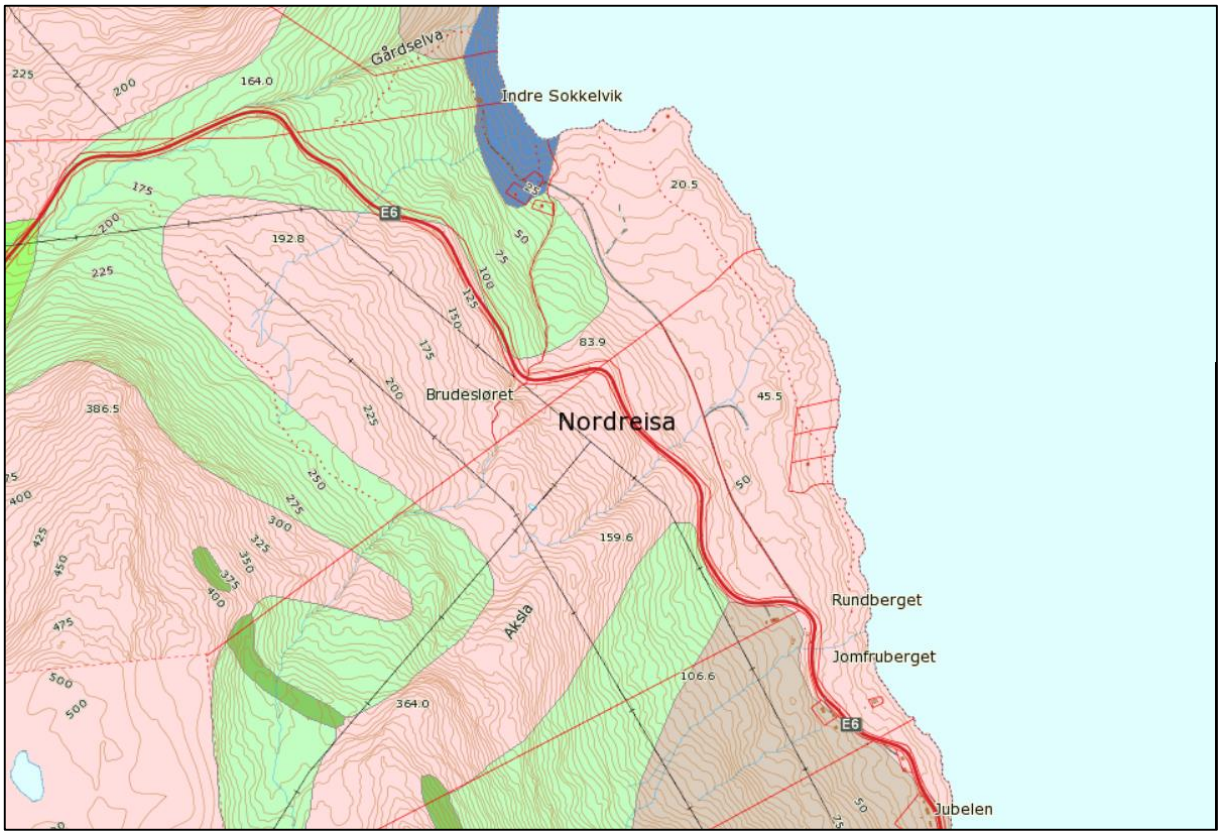
4.14. Grunnforhold

Berggrunnen i planområdet og i dets nærområde består av Granodiorittisk gneis, med pegmatitt- og amfibolittlinser. Rett sør for planområdet er det en liten berggrunnslomme med mafiske kropper, linser og lag.



Figur 14: Lys rosa = Granodiorittisk gneis, med pegmatitt- og amfibolittlinser. Brunrosa = Mafiske kropper, linser og lag. (http://geo.ngu.no/kart/berggrunn/)

Det er lite løsmasser i området. Det er i NGU sitt løsmassekart definert som et område med bart fjell med stedvis tynt dekke. Vest for planområdet er det et område med et tynt morenedekke. Sør for planområdet er berggrunnen dekket med et tynt humus-/torvdekke. Det er ikke lokalisert marine avsetninger og fare for kvikkleir i eller i nærheten av planområdet. Vi mener derfor at stabiliteten i grunnen i planområdet er godt.



Figur 15: Løsmassekart. Rosa = Bart fjell, stedvis tynt dekke. Lysegrønt = Tynn morene. Lys brun = Tynt humus-/torvdekke. Mørk grønt = Randmorene. Knall grønt = Tykk morene. Blått = Tykk strandavsetning. (http://geo.ngu.no/kart/)

4.15. Støyforhold

Vi kjenner ikke til støyforhold i området som gjør arealene uegnet for planlagt bruk av arealene.

4.16. Luftforurensing

Planområdet påvirkes ikke negativt av luftforurensning.

4.17. Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

I tillegg en tekstlig vurdering av risiko og sårbarhet er det gjort en mer visuell og kvantifiserbar fremstilling av ROS-analysen ved hjelp av en risikomatrise til slutt.

Reguleringsplanveilederen til miljøverndepartementet danner grunnlaget for analysen: http://www.regjeringen.no/nb/dep/md/dok/veiledninger/2011/reguleringsplanveileder.

- Rødt indikerer uakseptabel risiko. Tiltak må iverksettes for å redusere denne til gul eller grønn.
- Gult indikerer risiko som bør vurderes med hensyn til tiltak som reduserer risikoen.
- Grønt indikerer akseptabel risiko

Risikomatrisen ser da slik ut:

Konsekvens / Sannsynlighet	1. Ubetydelig	2. Mindre alvorlig/en viss fare	3. Betydelig/ Kritisk	4. Alvorlig/ farlig	5. Svært alvorlig/ katastrofalt
5. Svært sannsynlig/ kontinuerlig	5	10	15	20	25
4. Meget sannsynlig/ periodevis, lengre varighet	4	8	12	16	20
3. Sannsynlig/ flere enkelttilfeller	3	6	9	12	15
2. Mindre sannsynlig/ kjente tilfeller	2	4	6	8	10
1. Lite sannsynlig/ ingen tilfeller	1	2	3	4	5

- Hendelser i røde felt: Tiltak nødvendig, i utgangspunktet ikke akseptabelt.
- Hendelser i gule felt: Tiltak må vurderes.
- Hendelser i grønne felt: Ikke signifikant risiko, men risikoreduserende tiltak kan vurderes.
- Tiltak som reduserer sannsynlighet vurderes først. Hvis dette ikke gir effekt eller er mulig, vurderes tiltak som begrenser konsekvensene.

Vurdering av sannsynlighet for uønsket hendelse er delt i:

- Svært sannsynlig/ kontinuerlig (5): Skjer ukentlig/ forhold som er kontinuerlig tilstede i området.
- Meget sannsynlig/ periodevis, lengre varighet (4): Skjer månedlig/ forhold som opptrer i lengre perioder, flere måneder.
- Sannsynlig/ flere enkelttilfeller (3): Skjer årlig/ kjenner til tilfeller med kortere varighet.
- Mindre sannsynlig/ kjenner tilfeller (2): Kjenner 1 tilfelle i løpet av en 10-års periode.
- Lite sannsynlig/ ingen tilfeller (1): Kjenner ingen tilfeller, men kan ha hørt om tilsvarende i andre områder.

Vurdering av konsekvenser av uønskede hendelser er delt i:

1. Ubetydelig/ ufarlig: Ingen person eller miljøskader/ enkelte tilfeller av misnøye.
2. Mindre alvorlig/ en viss fare: Få/små person- eller miljøskader/ belastende forhold for enkeltpersoner.
3. Betydelig/ kritisk: Kan føre til alvorlige personskader/ belastende forhold for en gruppe personer.
4. Alvorlig/ farlig: (behandlingskrevende) person- eller miljøskader og kritiske situasjoner.

Svært alvorlig/ katastrofalt: Personskade som medfører død eller varig men; mange skadd; langvarige miljøskader.

4.17.1. Rasfare

Hendelse/situasjon	Aktuelt?	Sannsynlig	Konsekvens	Risiko	Kommentar/tiltak
Snø- og sørpeskred	Ja	Mindre sannsynlig/ kjenner tilfeller 2	Mindre alvorlig/ en viss fare 2	4	Området ligger i et utløpsområde for snøskred.

Steinskred og steinsprang	Nei	Lite sannsynlig/ ingen tilfeller 1	Ubetydelig/ ufarlig 1	1	Det er svært liten fare for at planområdet vil berøres av steinskred eller steinsprang. Det er heller ikke fare for fjellskred i planområdet.
Løsmasseskred	Ja	Mindre sannsynlig/ kjenner tilfeller 2	Mindre alvorlig/ en viss fare 2	4	Det vurderes slik at det er liten fare for løsmasseskred innenfor eller i umiddelbar nærhet til planområdet. Ev. løsmasseskred vil komme fra området med tynt morene-dekke. Området ligger delvis inne i et område som har potensiell fare for jord- og flomskred.
Kvikkleir	Nei	Lite sannsynlig/ ingen tilfeller 1	Ubetydelig/ ufarlig 1	1	Det er ingen marine avsetninger i nærområdet som kan indikere fare for kvikkleir i, eller i nærheten av, planområdet.

4.17.2. Flomfare

Hendelse/situasjon	Aktuelt?	Sannsynlig	Konsekvens	Risiko	Kommentar/tiltak
Flom	Nei	Lite sannsynlig/ ingen tilfeller 1	Ubetydelig/ ufarlig 1	1	Ingen bekker, elver eller andre forhold som skulle tilsi flom-problematikk innenfor planområdet.

4.17.3. Ekstremvær: Vind, nedbør, kulde

Hendelse/situasjon	Aktuelt?	Sannsynlig	Konsekvens	Risiko	Kommentar/tiltak
Vind	Ja	Sannsynlig/ flere enkelttilfeller 3	Mindre alvorlig/ en viss fare 2	6	I planområdet dominerer den sør- østlige vind-retningen på vinterstid, det er en kald og tidvis sterk vind fra Reisadalen. Enkelte tiltak som er

					spesielt sårbare for vind og kulde bør planlegges slik at det skapes le for denne vindretningen.
Kulde	Ja	Sannsynlig/ flere enkelttilfeller 3	Mindre alvorlig/ en viss fare 2	6	Det er ikke uvanlig med kalde perioder på vinteren i området, men da med et kystklima som oftest er høyere fuktighet og kulde. Mot kysten vil kombinasjonen vind og kulde være kritisk, og man kan få et problem med ising. Kulden er en påkjenning for mennesker, dyr og bygg.
Nedbør	Ja	Sannsynlig/ flere enkelttilfeller 3	Ubetydelig/ ufarlig 1	3	En økning i nedbørs mengde og intensitet må hensyn tas ved utforming av tomt og bygg, god drenering og byggetekniske løsninger.

4.17.4. Støy

Hendelse/situasjon	Aktuelt?	Sannsynlig	Konsekvens	Risiko	Kommentar/tiltak
Støy	Ja	Mindre sannsynlig/ kjenner tilfeller 2	Ubetydelig/ ufarlig 1	2	Vi kjenner ikke til støyforhold i området som gjør arealene uegnet for planlagt bruk av arealene. Støyen i området i dag kommer i hovedsak fra trafikk på dagens E6. et problem som vil reduseres vesentlig når E6 legges om. Noe støy må påregnes under anleggsperioden.

4.17.5. Luftforurensing og forurensing i grunnen

Hendelse/situasjon	Aktuelt?	Sannsynlig	Konsekvens	Risiko	Kommentar/tiltak
Luftforurensning	Nei	Lite sannsynlig/ ingen tilfeller 1	Ubetydelig ufarlig 1	1	Etter det kommunen kjenner til er det ikke luftforurensning i området som medfører risiko.
Forurensning i grunnen	Nei	Lite sannsynlig/	Ubetydelig ufarlig	1	Kommunen kjenner ikke til forurensning i grunnen

		ingen tilfeller 1	1		innenfor planområdet.
Akutt forurensning	Nei	Lite sannsynlig/ ingen tilfeller 1	Ubetydelig ufarlig 1	1	Fare for akutt forurensning er tilstede dersom en ulykke skulle oppstå.
Radon	Nei	Lite sannsynlig/ ingen tilfeller 1	Ubetydelig ufarlig 1	1	Det er ikke kartlagt radonforekomster i planområdet. Temaet er ikke relevant for planen.

4.17.6. Beredskap og ulykkesrisiko

Hendelse/situasjon	Aktuelt?	Sannsynlig	Konsekvens	Risiko	Kommentar/tiltak
Politi	Nei	Lite sannsynlig/ ingen tilfeller 1	Ubetydelig ufarlig 1	1	Politistasjon/ lensmannskontoret ligger ca. 7,5 km fra planområdet.
Brann	Nei	Lite sannsynlig/ ingen tilfeller 1	Ubetydelig ufarlig 1	1	Brannstasjonen ligger ca. 3,3 km fra planområdet. Ved behov kan brannvesenet forsterkes med innsats fra lufthavnens brannberedskap.
Redning/helse	Nei	Lite sannsynlig/ ingen tilfeller 1	Ubetydelig ufarlig 1	1	Sonjatun distrikts medisinske senter ligger ca. 7,6 km (langs vei) fra planområdet.
Annen beredskap	Nei	Lite sannsynlig/ ingen tilfeller 1	Ubetydelig ufarlig 1	1	Sørkjosen lufthavn ligger ca. 3,6 km fra planområdet. Helikopterlandingsplass ligger rett i overkant av 1 km fra planområdet.

(Alle distanser er målt langs eksisterende vegtraséer, og med utgangspunkt i midten av planområdet.)

4.17.7. Andre relevante ROS tema

Hendelse/situasjon	Aktuelt?	Sannsynlig	Konsekvens	Risiko	Kommentar/tiltak
Stormflo og havnivåstigning	Nei	Lite sannsynlig/ ingen tilfeller 1	Ubetydelig ufarlig 1	1	Planområdet ligger fra 40-60 m.o.h.

Høyspentledninger (elektromagnetiske felt)	Nei	Lite sannsynlig/ ingen tilfeller 1	Ubetydelig ufarlig 1	1	Høyspentlinja går vest for planområdet.
Trafikksikkerhet	Ja	Sannsynlig/ flere enkelttilfeller 3	Betydelig/ kritisk 3	9	Krysset mellom E6 og Sokkelvikveien ligger midt i en sving. Potensiale for kollisjoner.

4.18. Næring

Det er ikke eksisterende næringsvirksomhet innenfor planområdet.

Det er en rekke ulike bedrifter innen handel og service m.m. på Storslett og i Sørkjosen.

4.19. Analyser/ utredninger

Det er ikke foretatt andre analyser eller utredninger utover det denne beskrivelsen omfatter.

5. Beskrivelse av planforslaget

5.1. Planlagt arealbruk

5.1.1. Reguleringsformål

Det er satt av følgende reguleringsformål:

- Parkering (2080) – 5,9 daa
- Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraséer kombinert med andre angitte hovedformål (2900) – 4,9 daa
- Naturområde – grønnstruktur (3020) – 3,1 daa

Figur 16: Kartutsnitt som viser hele planforslaget med de ulike formålene. SPA 1: Parkering. GN 1: Naturområde. SAA 1 og 2: Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraséer kombinert med andre gitte hovedformål.

5.2. Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

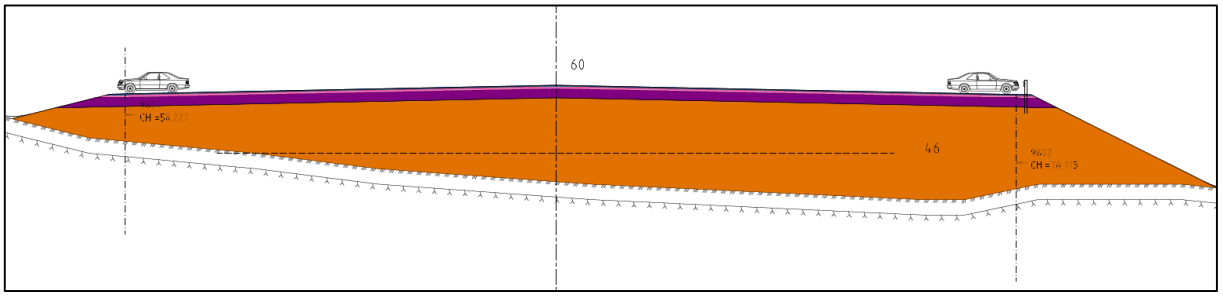
5.2.1. Parkering (2080)

SPA 1: Avsatt for å legge til rette for utfartsparkering for nærområdet, samt for utfart videre opp fjellet ved eventuell vinterstenging av veien over Sørkjosfjellet etter at dagens E6 legges om når tunellen gjennom Sørkjosfjellet er ferdig. Avsatt areal skal da også fungere som snuplass for brøytebil og buss. Innenfor arealet er det avsatt 60 parkeringsplasser, men ved behov, som for eksempel ved

ulike arrangementer, vil det kunne være plass for langt flere kjøretøy. Det vil være behov for ca. 150 meter rekkverk på parkeringsplassens østside. Totalt areal avsatt til formålet er 5,9 daa.

5.2.2. Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraséer kombinert med andre angitte hovedformål (2900)

SAA 1: Avsatt for å vise areal som blir fylt opp av masser ved planering, utover arealet avsatt som parkering, for å kunne etablere parkeringsplass, SPA 1. Totalt areal avsatt til formålet er 2,3 daa.



Figur 17: Foreløpig skisse av behov for fylling/planering av areal til parkeringsplass. Behov for ca. 35.000 m³ masser. Kilde: Statens Vegvesen.

SAA 2: Avsatt for å ta høyde for fremtidig justering av Sokkelvikkrysset, og andre eventuelle behov for teknisk infrastruktur. Totalt areal avsatt til formålet er 2,6 daa.

5.2.3. Naturområde (3020)

GN 1: Avsatt for å ha en naturlig skjerming av arealene i planområdet, samt for å få en hensiktsmessig avgrensning av planområdet. Totalt areal avsatt til formålet er 3,1 daa.

5.3. Bebyggelsens plassering og utforming

Ikke relevant for planen. Ingen bebyggelse innenfor planområdet.

5.4. Boligmiljø/ bokvalitet

Ingen bebyggelse innenfor planområdet.

I tilgrensende areal er det én eksisterende bolig. Denne vil påvirkes noe ved direkte sikt til/fra parkeringsplass/snuplass, og av ev. støy som kommer av bruk av planområdet. Samtidig vil påvirkningen fra trafikk på dagens E6 bli vesentlig mindre når tunellen gjennom Sørkjosfjellet ferdigstilles og dagens E6 omklassifiseres.

5.5. Parkering

5.5.1. Utforming og lokalisering av parkeringsanlegg

Parkering SPA 1 er utformet i tråd med Statens Vegvesens vegnormal N100 Veg- og gateutforming. Anlegget er i hovedsak lokalisert til GBR 47/25 mellom dagens E6 og Sokkelvikveien.

Parkeringsplassen skal også fungere som snuplass for brøytebil. For mer detaljer om snuplassen, se kapittel 6.6.2.

5.5.2. Antall parkeringsplasser - maksimum og minimumstall

Det er lagt til rette for 60 parkeringsplasser. Ved spesielle arrangementer vil det kunne være plass til en del flere kjøretøy innenfor areal avsatt til parkering og snuplass.

5.6. Trafikkløsning

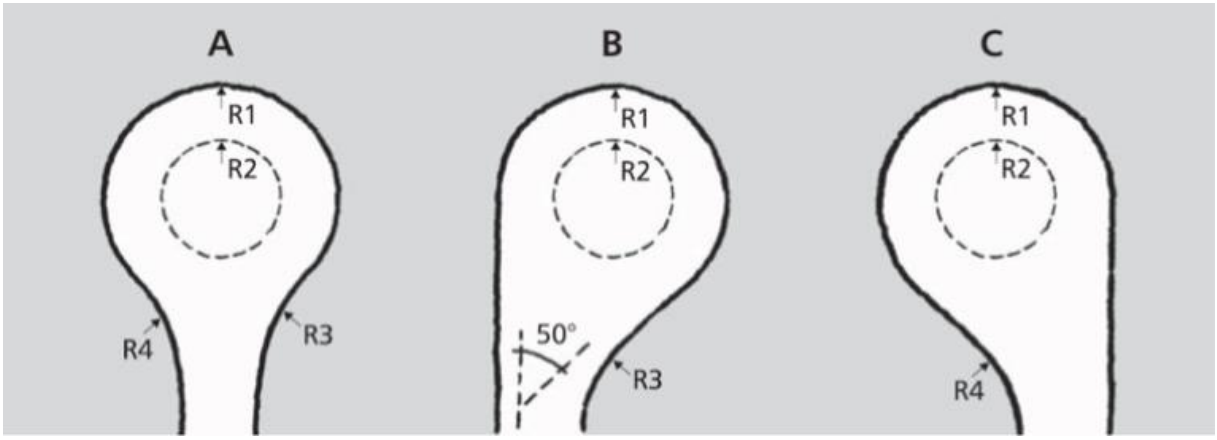
5.6.1. Kjøreatkomst

Avkjøring direkte fra dagens E6 73 meter vest for Sokkelvikkrysset.

5.6.2. Utforming av parkering og snuplass

Det er av hensyn til sikkerheten tilstrebet en utforming som ikke medfører rygging av store kjøretøy.

Statens vegvesen har følgende krav til snuplass for buss og vogntog:



Figur 18: Statens Vegvesens krav til utforming av snuplasser.

Snuplass type	Dimensjonerende Kjøretøy	R1 [m]	R2 [m]	R3 [m]	R4 [m]
A	Buss (B)	13	4,5	15	10
	Vogntog (VT)	13	3,5	20	15
B	Buss (B)	13	5,25	10	-
	Vogntog (VT)	13	3,75	15	-
C	Buss (B)	13	5,25	-	12,5
	Vogntog (VT)	13	4,0	-	12,5

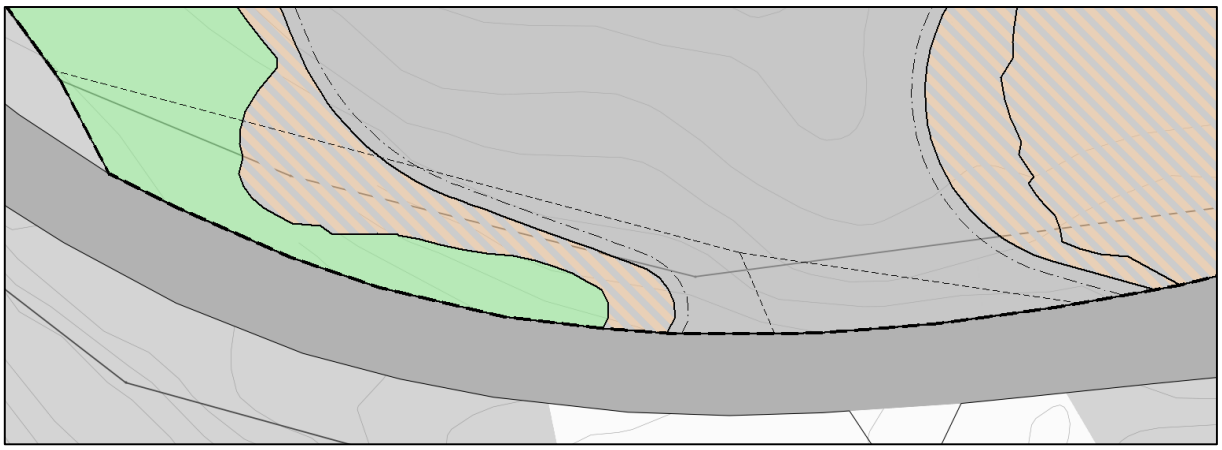
Figur 19: Mål som tilhører Statens Vegvesens krav til utforming av snuplasser.

Vår snuplass er i hovedtrekk utformet som en snuplass type A. Dimensjonene på plassen (figur 20) tilsier at både buss, brøytebil og vogntog skal kunne snu på plassen uten å måtte rygge. Dette gjelder også ved full utnyttelse av alle parkeringsplasser langs snuplassens ytterkant.

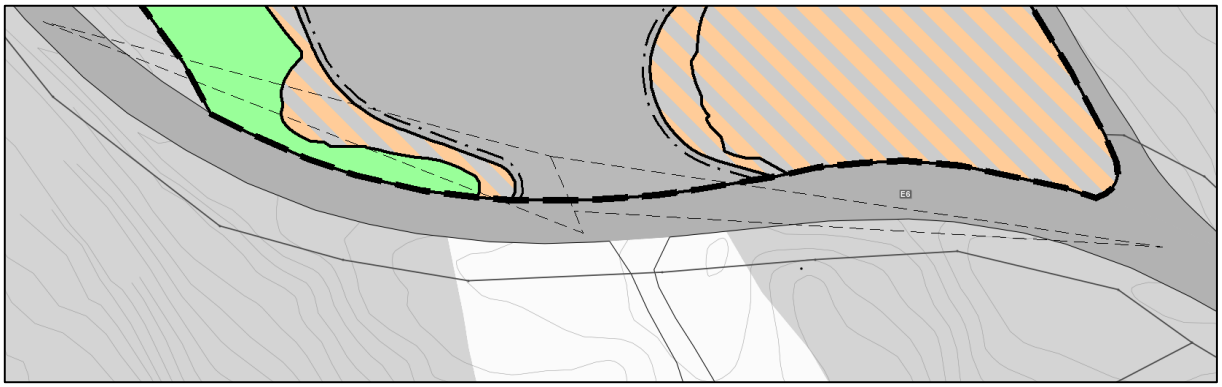
Figur 20: Bredde og lengde på snuplass med og uten parkeringsplasser.

5.6.3. Utforming av avkjøring

Avkjøringen til planområdet er utarbeidet i samsvar med Statens Vegvesens veileder V121 Geometrisk utforming av veg og gatekryss. Det er ved konstruksjon av sikttrianglene tatt høyde for eksisterende fartsgrense på stedet, 70 km/t og veilederens *tabell 3.7: Siktkrav i avkjørsler, L2* og *tabell 3.8: Stoppsikt L_s for avkjørsler på eksisterende veger*.



Figur 21: Stiplede linjer viser siktlinjer ved utkjørsel fra parkeringsplassen/snuplassen.



Figur 22: De stiplede linjene viser en skisse av de fullstendige sikttrianglene konstruert i samsvar med kravene i V121 Geometrisk utforming av veg og gatekryss.

5.6.4. Krav til samtidig opparbeidelse

SAA 1 og SPA 1 opparbeides samtidig.

5.6.5. Tilgjengelighet for gående og syklende

Tilgjengeligheten for gående og syklende er god, men det er ikke planlagt egne gang-/sykkelveier innenfor planområdet.

5.7. Planlagte offentlige anlegg

SPA 1 er i sin helhet planlagt som et offentlig anlegg. Parkeringen/snuplassen skal fungere som en utfartsparkering for personer som bruker nærområdet til rekreasjon på helårsbasis samt som snuplass for buss og brøytebil.

5.8. Miljøoppfølging

Det er ikke planlagt noen spesielle miljøtiltak utover det som er fastsatt gjennom plan- og bygningsloven og andre gjeldene lover og forskrifter.

5.9. Universell utforming

Parkeringsplassen/snuplassen skal utføres i henhold til plan- og bygningslovens krav til universell utforming (UU). Byggeteknisk forskrift TEK10 gir tekniske krav til byggverk, uteareal og miljø som skal sikre at krav til UU sikres. Det er ikke stilt spesielle krav utover de generelle krav som gjelder for parkeringsplasser. Området er tilgjengelig for alle.

5.10. Kollektivtilbud

Kollektivtilbudet i området vil ikke endres som følge av denne reguleringen. Det vil imidlertid bli påvirket når dagens E6 legges om og bl.a. rutebussene vil benyttes seg av ny trasé for E6.

5.11. Kulturminner

Ingen kulturminner påvirkes av planen.

5.12. Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett

Ingen behov for tilknytning til vann og avløp.

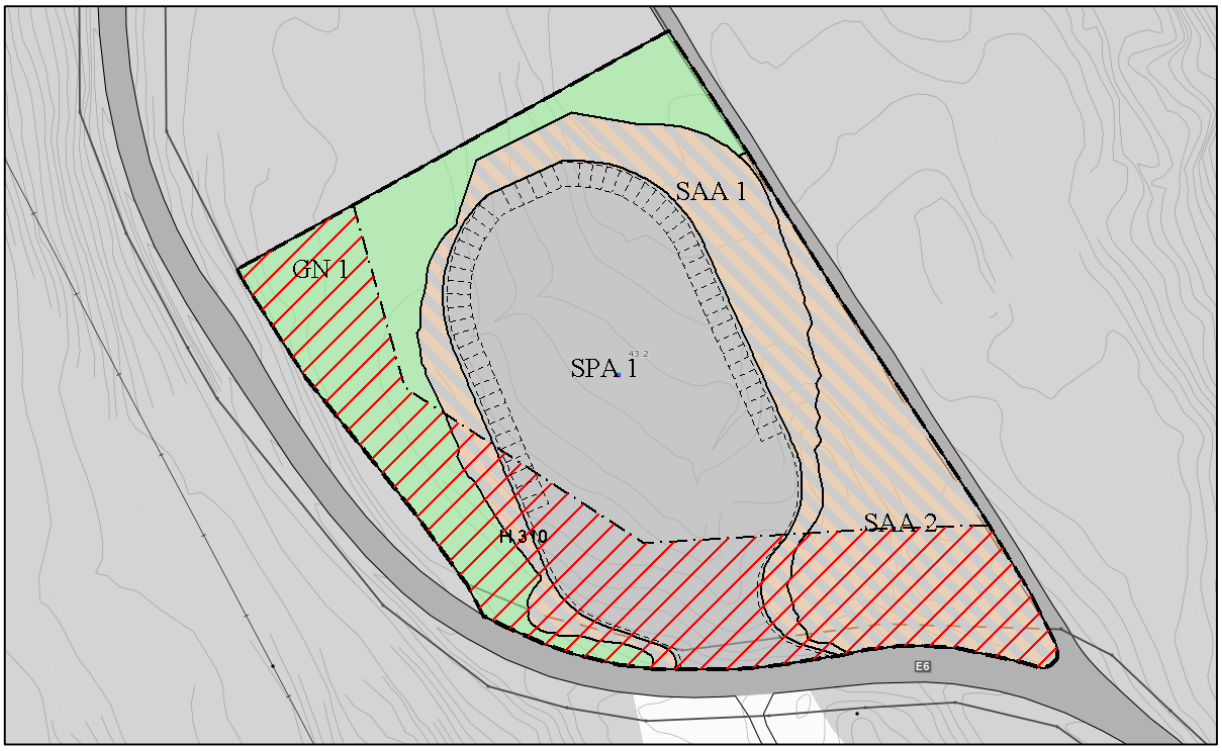
5.13. Plan for avfallshenting

Det vil legges til rette for avfallsduker i tilknytning til parkeringsplassen. Avfallshåndteringen i planområdet vil inngå i den kommunale avfallshåndteringen.

Toalettfasiliteter vil kunne opprettes innenfor planområdet dersom det viser seg å være behov for dette. Behov vil blant annet avhenge av fremtidig status for dagens anlegg på Vegbrink.

5.14. Avbøtende tiltak/ løsninger ROS

Det må tas hensyn til faresone H 310 – ras- og skredfare ved prosjektering og utbygging av SPA 1.



Figur 23: Viser faresone H 310 - Ras- og skredfare.

5.15. Rekkefølgebestemmelser

Det er en forutsetning at SAA 1 fylles ferdig før SPA 1 ferdigstilles.

6. Konsekvensutredning

Planen er vurdert i forhold til forskrift for konsekvensutredning, men kommunen har konkludert med at planen ikke faller inn under vilkårene for en slik utredning.

7. Virkninger/konsekvenser av planforslaget

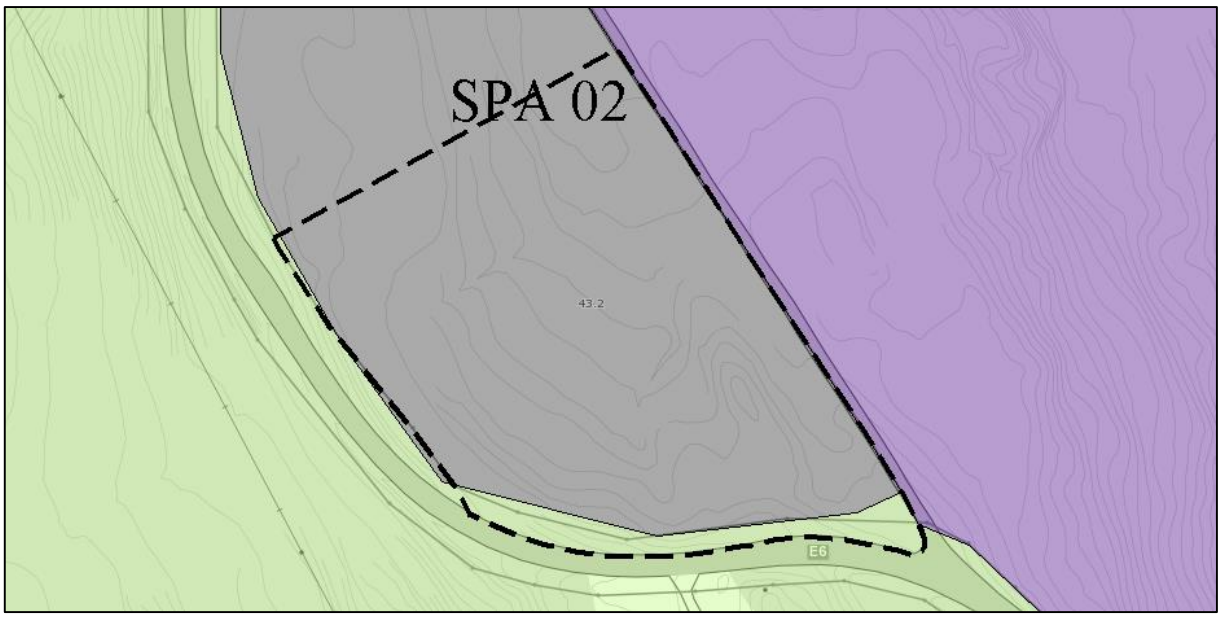
Her beskrives og vurderes virkninger og konsekvenser av gjennomføring av planen. Konsekvenser beskrives når planen avviker fra vedtatt oversiktsplan, temaplan, vedtatt retningslinje, norm eller vedtekt eller når planen vil medføre konsekvenser for natur, miljø eller samfunn. Eventuelle avbøtende tiltak skal beskrives

7.1. Overordnede planer

Planforslaget er i hovedsak i tråd med kommuneplanens arealdel. I forhold til areal avsatt i kommuneplanens arealdel er det kun gjort mindre justeringer i arealet avgrensning. Et økt antall formål innenfor planområdet kommer naturlig som en følge av en mer detaljert plan der det er behov for nye planformål for å støtte opp om hovedformålet.

Følgende endringer i arealavgrensning er gjort:

Planområdet er noe utvidet sørover i forhold til arealet avsatt i kommuneplanens arealdel for å få en bedre avgrensning mot eksisterende vei, dagens E6. Dette gjør at et mindre areal som er avsatt til LNFR (landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift) i kommuneplanens arealdel inngår i planområdet.



Figur 24: Den stiplede linjen viser planavgrensningen til planforslaget. Grått areal er i kommuneplanens arealdel avsatt til formålet parkering. Lyse grønt areal er i kommuneplanens arealdel avsatt til LNFR (Landbruks-, natur- og friluftsområder samt reindrift). Det lilla arealet er i kommuneplanens arealdel avsatt til næringsbebyggelse.

7.2. Stedets karakter

Planområdet oppfattes i dag som et naturområde mellom dagens E6 og Sokkelvikveien, som er naturlig avgrenset av hhv. E6 og Sokkelvikveien i vest, sør og øst. Planområdet vil etter etablering av planformålene oppfattes som et stort og åpent areal. Endringen i hvordan arealet oppfattes vil endres betraktelig.

7.3. Landskap

I dag fremstår planområdet som et skogkledt skogsområde med blandingsskog der deler består av lauvskog og deler av plantet granskog. En omdisponering av arealet til parkeringsplass vil landskapet i planområdet slik det oppleves på nært hold av naboer og nåværende brukere. For hele delområde 6 i landskapsanalysen for Nordreisa kommune vurderes påvirkningen på landskapet til å være relativt liten. Arealet blir transformert til et åpent areal der aktiviteten fra mennesker og kjøretøy vil øke noe. Samlet sett regner vi med at aktiviteten fra kjøretøy i området vil reduseres når dagens E6 flyttes og veien omklassifiseres. Endringen kan oppleves som negativ for nærmeste nabo, men i en helhetsvurdering mener vi at det vil være en positiv endring da en utfartsparkering vil legge til rette for alle som bruker nærområdet.

7.4. Kulturminner og kulturmiljø

Ingen kulturminner vil påvirkes negativt av planforslaget.

Av nærliggende kulturminner og kultur- og naturhistorie kan det raset i Sokkelvik i 1959 og tidligere grunneier av GBR 47/25 nevnes. Tanken er å sette opp noen informasjonstavler i direkte tilknytning til parkeringsplassen. Her vil det være mulig å informere om for eksempel disse dersom det er ønskelig.

7.5. Forholdet til kravene i kap II i Naturmangfoldloven

Naturmangfoldlovens § 7 sier at prinsippene i §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven (heretter NML) trådde i kraft 1. juli 2009. I lovens § 8 framgår det at offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet skal bygges på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for å skade naturmangfoldet. Virkninger av et tiltak skal vurderes ut fra den samlede belastningen økosystemet blir utsatt for, jamfør § 10. Dersom det ikke foreligger tilstrekkelig kunnskap om hvilke virkninger et tiltak kan ha på naturmiljøet, skal føre-var-prinsippet legges til grunn, jamfør § 9, slik at vesentlig skade på naturmangfoldet unngås ved at det treffes en beslutning på et for dårlig kunnskapsgrunnlag. Etter NML § 11 er det tiltakshaver av det omsøkte tiltaket som skal dekke kostnadene ved å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet som tiltaket volder, dersom dette ikke er urimelig ut fra tiltakets og skadens karakter. I tillegg skal det etter NML § 12 tas utgangspunkt i driftsmetoder, teknikker og lokalisering av tiltaket som ut fra en samlet vurdering av den tidligere, nåværende og fremtidige bruken av mangfoldet gir det samfunnsmessige beste resultatet.

Kunnskap om naturverdiene i området er hentet inn fra flere ulike kilder, se planbeskrivelsens kapittel 4.6. Kommunen mener at kunnskapsgrunnlaget om naturverdiene i området er god, jf. NML § 8.

Planområdet berører ikke arter som er i kategoriene kritisk truа (CR), sterkt truа (EN), sårbar (VU) eller nær truа (NT) etter Norsk rødliste for arter 2010 iht. Artskart.no (5.12.2014) innenfor planområdet.

Det er ikke registrert truа, sårbare eller utvalgte naturtyper, prioriterte arter, helhetlige kulturlandskap eller friluftslivsområder innenfor planområdet, jf. naturbase (18.12.2014). Planområdet fører heller ikke til endringer i INON (inngrepsfrie naturområder i Norge).

Naturen i planområdet påvirkes fra før av nærheten til eksisterende veier, dagens E6 og Sokkelvikveien. Det er på det bredeste 100 meter mellom veiene i planområdet. I tillegg påvirkes den naturlige flora og fauna av at det er plantet inn gran, en art som ikke hører naturlig hjemme i floraen i området.

Naturmangfoldet i planområdet vil påvirkes sterkt av den planlagte utbyggingen der 10,8 av totalt 13,9 daa legges ut til ulike utbyggingsformål, og inntrykket av landskapet innenfor planområdet og i nærheten vil endres en del. Den samlete belastningen, jamfør NML § 10, på de berørte økosystemene vurderes allikevel til å være relativt lav. Vi har vektlagt at planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel og at utbyggingen vil skje i umiddelbar nærhet av andre samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur som i stor grad påvirker planområdet allerede.

Vi mener at nml § 9 er ivaretatt gjennom et godt kunnskapsgrunnlag, og det vil derfor ikke komme til anvendelse i denne saken.

Kommunen mener at kravene i nml § 12 om den lokalisering, driftsmetode og teknikk som vil gi det beste resultatet for samfunnet og naturmangfoldet er ivaretatt gjennom planområdets lokalisering ved en naturlig endepunkt for vinterbrøyting dersom veien opp til Veibrink vinterstenges etter omklassifisering av dagens E6. Det gjelder også for nml § 11, om at tiltakshaver skal bære kostnadene ved miljøforringelse. Ved utbygging av parkeringsplass og oppfylling av masser er tiltakshaver ansvarlig for å benytte de driftsmetoder og teknikker som gir minst skade på tilgrensende naturmiljø, herunder sørge for at utslipp av miljøskadelige stoffer ikke forekommer.

7.6. Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk

Da selve planområdet har ikke så høy rekreasjonsverdi på grunn av sin beliggenhet inneklemt mellom to veier vil forringelsen av denne bruken innenfor planområdet ikke være så stor. Området ligger imidlertid fint til som et utgangspunkt for rekreasjonsbruk, og en etablering av en parkering her vil kunne gjøre planområdet om til et godt utgangspunkt for rekreasjon i nærområdene. Dette gjelder spesielt om Veibrink ikke er åpent på vinterstid ved en eventuell vinterstenging av veien fra Sokkelvikkrysset til Veibrink.

7.7. Landbruk

Lauvskogen er i hogstklasse IV og V. Plantefeltene er hogstklasse III, 30-40 år. Plantefeltet vil kunne gi en produksjon på 15-20 m3 per daa når det blir hogstmodent om 50-60 år. Lauvskogen vil gi produksjon på 5-10 m3 per daa i løpet av en 10-20 år periode.

Planområdets verdi som skogbruksareal vil gå tapt ved utbygging av området til parkeringsplass. Området er ikke vurdert å være en del av viktig eller svært viktig skog for skogbruket jf. kommuneplanens arealdels temakart om skog. Vi mener derfor å ha tatt hensyn til landbruksinteressene.

7.8. Trafikkforhold

Trafikken forbi planområdet forventes redusert etter at ny tunell på E6 gjennom Sørkjosfjellet ferdigstilles. Dagens E6 over Sørkjosfjellet vil da nedklassifiseres og forventet bruk vil være til eksisterende boliger og fritidsboliger samt til utfart for rekreasjon. Hvorvidt vegstrekningen fra Sokkelvikkrysset til Veibrink vil bli vinterstengt eller om det vil opprettholdes brøyting gjennom vintersesongen er det ikke tatt stilling til ennå i Nordreisa kommune.

Kollektivtilbudet forventes redusert ved omlegging av E6.

7.9. Barns interesser

Planforslaget vil gi barn og unge muligheter for rekreasjon ved å legge til rette for parkering i nærheten av områder egnet til rekreasjon. En godt tilrettelagt parkeringsplass vil også øke trafikksikkerheten for barn som benytter denne.

7.10. Universell tilgjengelighet

Areal avsatt til parkeringsplass, SPA 1, skal så langt det er mulig ha universell utforming.

7.11. ROS

Det forventes ikke at gjennomføring av planforslaget vil endre vesentlig på nåsituasjonen når det kommer risiko og sårbarhet. Kommunen mener at hovedendringen vil berøre trafikksikkerhet.

Hendelse/situasjon	Aktuelt?	Sannsynlig	Konsekvens	Risiko	Kommentar/tiltak
Trafikksikkerhet	Ja	Sannsynlig/ flere enkelttilfeller 3	Betydelig/ kritisk 3	9	Krysset mellom E6 og Sokkelvikveien ligger midt i en sving. Ny avkjøring til parkeringsplass/snuplass ligger midt mellom to svinger. Det vil fortsatt være potensiale for kollisjoner. Dersom vegen forbi

					parkeringsplassen vinterstenges vil trafikksikkerheten ved inn og utkjøring til/fra parkeringsplassen/ snuplassen øke betydelig.

7.12. Teknisk infrastruktur

Utover det som inngår under delkapittel trafikkforhold vil det ikke være konsekvenser for teknisk infrastruktur i plan- og nærområdet.

7.13. Økonomiske konsekvenser for kommunen

Detaljreguleringen er en kommunal plan, og kostnader ligger av den grunn i hovedsak på kommunen selv. Vellykket sentrum/stedsutvikling krever at det avsettes nok midler til planlegging og eventuelt også gjennomføring av enkeltprosjekter i ettertid.

Nordreisa kommune tilrettelegger derfor med hensyn på kommunalteknisk anlegg og infrastruktur, samt kjøper opp areal til snuplass/parkering og øvrig areal til offentlige formål innenfor planområdet.

7.14. Konsekvenser for næringsinteresser

Planforslaget har få eller ingen direkte konsekvenser for næringsinteresser.

7.15. Interessemotsetninger

Det er avdekket motstridene interesser mellom kommunen som ønsker å bygge ut arealet til det vi anser for å være en nødvendig parkerings- og snuplass for framtida ved omklassifisering av dagens E6 og grunneier som ønsker å bevare arealet som det er av personlige grunner.

7.16. Avveining av virkninger

Kommunen ønsker å fremme planforslaget på tross av interessemotsetningene som er oppdaget i løpet av planprosessen. Det fremkommer ikke andre forhold som tilsier at en utbygging vil være i strid med regionale og/eller nasjonale interesser. Kommunen ønsker å prioritere den samfunnsnytten arealet har som utfartsparkering og som snuplass for brøytebil og buss.

8. Innkomne innspill

8.1. Merknader/innspill til varsel om oppstart

Varsel om oppstart ble sendt ut per brev den 7.7. 2014. I tillegg ble det samme brevet sendt ut den 11.7.2014 til ytterligere mulige grunneiere. Varsel om oppstart ble også annonsert i avisene Nordlys og Framtid i Nord den 12.7.2014 og på kommunens hjemmesider.

Innspillsfristen var satt til den 1. september 2014. Det har totalt kommet inn 11 innspill.

Vi gjør oppmerksom på at planområdet det ble varslet oppstart for har blitt delt i to i etterkant og planforslaget er langt mindre enn arealet det ble varslet oppstart for. Innspillene under er derfor laget med tanke på et mye større areal enn det vi behandler her. Vi har etter beste evne forsøkt å se hva og hvilken del av de ulike innspillene som berører dette planforslaget, og kommenterer derfor innspillene med bakgrunn i det.

8.1.1. Kystverket i Troms og Finnmark (10.7.2014)

Planområdet er i kommunens sjøområde. Planlagte tiltak innenfor planområdet som krever tillatelse etter havne- og farvannsloven (HFL) må få tillatelse fra kommunen. Unntaket er for tiltak som faller innenfor tiltaksforskriften, som krever tillatelse fra Kystverket. Alle tiltak og planer på arealer hvor staten har foretatt investeringer i havneanlegg (herunder bl.a. moloer, fiskerihavner, flytebrygger m.m.) skal godkjennes av Kystverket.

Kystverket gjør oppmerksom på at alle tiltak/byggearbeider langs land oq ut i siøen (bygninger, kaier, molo, kabler, ledninger, fortøyninger, oppdrettsanlegg m.m.) må i tillegg til behandling etter plan- og bygningsloven behandles etter havne- og farvannsloven av 17. april 2009 nr. 19.

Forvaltningsansvar: Farledsforskriften skiller mellom kommunalt sjøområde og hoved- biled. Det betyr blant annet at kommunen skal behandle søknader om tiltak i kommunalt sjøområde og Kystverket skal behandle søknader om tiltak i hoved- biled. Unntak fra denne bestemmelsen er tiltak som faller inn under tiltaksforskriften og for tiltak som kan ha betydning for Forsvarets og Kystverkets anlegg etter havne- og farvannslovens § 28. Disse skal alltid behandles av Kystverket.

Merknad fra kystverket:

Planen bør inneholde opplysninger om gjeldende regelverk utover planbestemmelsene alene. Dette vil gjøre planen mer informativ og hensiktsmessig for brukere og eventuelle utbyggere.

Det bør opplyses om at alle tiltak/byggearbeider langs land og ut i sjøen må i tillegg til behandling etter plan- og bygningsloven behandles etter havne- og farvannsloven av 17. april 2009 nr. 19.

Planlegges det tiltak som påvirker eventuelle ledninger eller kabler i sjøen, må dette avklares med eierne av disse. Dette av privatrettslige hensyn.

Planlagte tiltak som kan skape vesentlig ulempe for den alminnelige ferdsel krever tillatelse fra Kystverket etter tiltaksforskriften. Slike tiltak kan for eksempel være eventuelle sjødepot.

For å unngå eventuelle uklarheter i fremtiden bes det om at alle tiltak som kan være i konflikt med HFL § 27 blir tatt med i reguleringsplanen.

Plan- og bygningslov/havne- og farvannsloven: Vi gjør oppmerksom på at alle tiltak/bygg/ etableringer i sjø krever egen tillatelse etter havne- og farvannslovens bestemmelser i tillegg til tillatelser etter plan- og bygningsloven.

Farleder: Det er viktig at det legges opp til at all fremtidig arealdisponering tar høyde for at hoved- og bileder forbeholdes sjøverts ferdsel. Transport og ferdsel til sjøs må ikke hindres av for eksempel plassering av fortøyninger, lektere, prammer, oppdrettsanlegg m.m. Kystverket har ansvaret for farledene på sjø og installasjonene som knyttes til disse.

Fyrlykter: Kystverket har ingen fyrlykter i planområdet.

Kommunens kommentar:

Innspillet er ikke relevant for planområdet pga. todeling av planen. Planforslaget berører ikke eller grenser til sjøarealer.

8.1.2. Per Robertsen (18.7.2014)

Ønsker ikke reindrift i Sokkelvik/Hjellnes-området. Ber om forklaring og dokumentasjon på at samene har rett til reindrift i området.

Er ellers positiv til regulering til industri/havn.

Kommunens kommentar:

Store deler av Sokkelvik/Hjellnes-området er i kommuneplanens arealdel avsatt til formålet landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift (LNFR). Dette er et generelt formål som gjelder alle steder der er areal ikke er lagt ut til et annet planformål. Formålet er det samme over hele landet og det er ikke noe spesielt ved arealet som er avsatt til LNFR i Sokkelvik/Hjellnes-området.

Lovkommentaren til plan- og bygningsloven sier det følgende om LNFR-områder:

Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift (LNF(R)-områder) omfatter, og skal brukes for, områder som skal nyttes eller sikres til landbruksproduksjon, herunder jordbruk, skogbruk og reindrift, og/eller som skal bli liggende som naturområder og naturområder med spesiell betydning for friluftslivet. Dette er arealer som i det vesentlige skal være ubebygget, eller bare bebygget i tilknytning til landbruk og reindrift og for bruk av området til friluftsliv. … … De store utmarksarealene i høyfjellet, skogsområder og tynt befolkede kyststrekninger rundt i landet skal normalt legges ut til dette hovedformålet.

LNFR er altså en samlebetegnelse for arealer som ikke er lagt ut til andre mer spesifikke formål, og arealet er ikke spesielt tilknyttet reindrift. I kommuneplanens arealdel skal områder for landbruk, herunder jord- og skogbruk, reindrift, utmarksnæring, fiske som ledd i stedbunden næring og annen primærnæring legges ut sammen med natur- og friluftsområde i bunden

kombinasjon. Det innebærer at forholdet mellom de ulike formål innenfor denne kategorien styres av annet lovverk som landbrukslovgivningen (bl.a. jordloven, skogbruksloven og reindriftsloven), naturvern- og friluftslovgivningen m.fl.

8.1.3. Sokkelvik hytteeiere v/Frits E. Sakshaug (23.7.2014)

Er sterkt imot etablering av industripark og havn i nærheten av et fredelig og idyllisk hytte- og friluftsområde. Hjellnes vil bli forringet som friluftsområde ved en utbygging. En utbygging vil også medføre mye støy og stor trafikk hele døgnet 365 dager i året.

Kommunens kommentar:

Innspillet er ikke relevant for planområdet pga. todeling av planen.

8.1.4. Wiggo Nilsen (5.8.2014)

Er sterkt imot planene om utbygging av Hjellnes til industripark og havn. Forslag til regulering bør trekkes siden området er et flittig brukt friluftsområde og det er 9 fritidsboliger som vil bli sterkt berørt av tiltaket (7 eksisterende fritidsboliger og 2 tomter). Erfaringsmessig vil en etablering av industripark og havn gi mye støy og forurensning 24 timer i døgnet hele året.

Stiller spørsmål om behovet for dypvannskai:

- Hvem har behov for denne?
- Felleskjøpet? Og mange bønder er fortsatt i drift om 5 og 10 år?
- Cruiseskip? Disse trenger ikke havn siden de anker opp ute i fjorden og sender turistene til land med mindre fartøy direkte fra skipet.
- Hvem andre har behov? Mer og mer transport går langs landevegen.
- Hva vil kostnaden være?
- Konsekvensanalyse?
- Hva med reindriftsnæringa? Kan de leve med dette?

Kommunens kommentar:

Innspillet er ikke relevant for planområdet pga. todeling av planen.

8.1.5. Sametinget (11.8.2014)

Sametinget varsler at befaring av planområdet må foretas før endelig uttalelse kan gis. Befaringa vil bli utført i løpet av barmarksperioden 2014. Det bes om skriftlig aksept av oppstilt budsjett før 1. september.

Kommunens kommentar:

Skriftlig aksept av budsjett sendt til Sametinget den 1. september. 2014.

8.1.6. Randi Hagen-Olsen Henriksen (11.8.2014)

Er sterkt imot reguleringen.

Ønsker opplysninger om:

- Hvor mange båter som har gått på grunn?
- Hvor mange båter som er registrert og ikke kan gå inn til dagens kai i Sørkjosen?
- Ønsker å få tilsendt forstudiet om etablering av dypvannskai i Nordreisa.
- Hvorfor er det viktig å etablere kaia nær flyplassen og E6?
- Hvor mye koster ei dypvannskai?
- Det skal være industripark i naturområdet. Hvilken industri? Og hvor stor?
- Er det virkelig behov for dette?

Ønsker en forklaring på hvorfor det på side 1 i oppstartsvarselet konkluderes med at KU ikke er nødvendig, mens det på side 6 står at KU skal gjennomføres.

Mener at området utenfor Båtfjellet på andre siden av fjorden er bedre egnet.

Ønsker ikke at svingene på dagens veitrasé (E6) rettes ut, både fordi et gammelt grensemerke vil forsvinne og fordi høyere hastighet på trafikken vil føre til at vinduer i boligen deres knuses oftere. I vinter knuste kjøkkenvinduet når brøytebilen passerte.

Samiske tufter på Randagenta vil bli ødelagt.

Området er et yndet frilufts- og rekreasjonssted for folk.

Motsetter seg enhver ekspropriasjon av GBR 47/25.

Kommunens kommentar:

Da store deler av innspillet dreier seg om dypvannskai og industriområde ser vi bort i fra de delene av innspillet som dreier seg direkte om disse temaene nå. Vi kommer tilbake med kommentarer når vi behandler og sender ut områdereguleringen av Hjellnes der disse områdene utredes nærmere. Under besvarer vi de delene av innspillet som vi mener berører dette planforslaget.

Vi ser imidlertid at det kan virke forvirrende slik det står i utsendte varsel om oppstart, der det ganske rett står på side 1 at planen ikke krever konsekvensutredning (KU) og på side 6 at KU skal foretas. Dette berører i liten grad dette planforslaget, men allikevel være greit å avklare. Forskjellen ligger i at varsel om oppstart er gjort for en områderegulering der hovedtrekkene for arealdisponeringen i planområdet avklares, og det legges til rette for infrastruktur som for eksempel nødvendige hovedveier og annen teknisk infrastruktur som strøm, vann og avløp. Denne områdereguleringen vil så inneholde krav om detaljregulering for øvrige arealer for eksempel havneområdet og næringsbebyggelse før dette ev. kan etableres. På side 6 står det: *Til tross for at stort sett hele området består av fast fjell, vil det bli gjennomført konsekvensutredning før ev. kai bygges og tilhørende utfylling i sjø foretas.* Denne konsekvensutredningen vil da gjøres i forbindelse

med detaljregulering av de ulike arealene innenfor områdereguleringen da det er krav om KU ved detaljregulering av industriområder over en viss størrelse og havneanlegg, jf. KU-forskriftens § 2, bokstav e) og f) og forskriftens vedlegg I punkt 1 og 32.

Når det gjelder friluftsliv- og rekreasjon mener vi at en parkeringsplass her vil være en viktig tilrettelegging for de som benytter nærområdet til planområdet til friluftsliv og rekreasjon.

I forbindelse med denne detaljreguleringen ønsker Nordreisa kommune å kjøpe et mindre areal av GBR 47/25 for etablering av et samfunnsnyttig formål på et hensiktsmessig sted. Av planområdets totale areal på 13,9 daa ligger 13,2 daa på GBR 47/25. Dersom dagens E6 over Sørkjosfjellet vinterstenges etter at veien omklassifiseres vil kommunen fortsatt ha behov for brøyting til den øverste bebodde boligen på strekningen. Det er derfor hensiktsmessig å etablere en snuplass der det nå planlegges med avkjøring vis á vis avkjøringen til nevnte bolig.

8.1.7. Statens Vegvesen Region Nord (19.8.2014)

Bygging av tunnel (ny E6) gjennom Sørkjosfjellet er igangsatt. Det forutsetts derfor at gammel E6 nedklassifiseres til kommunal veg. Kostnader for evt. utbedring er ikke inne i noen av Statens vegvesen sine budsjetter. Mellom Jubelen og Jomfruberget er det dårlige grunnforhold. Registrert kvikkleire i strandsonen og ut i sjøen veg Jubelen. Til orientering kan det derfor bli problemer med utretting av svingene på gamle E6 på grunn av dårlige grunnforhold.

Adkomst til planområdet: Som nevnt innledningsvis forutsettes det at E6 forbi det aktuelle planområdet nedklassifiseres til kommunal veg i forbindelse med bygging av tunnel gjennom Sørkjosfjellet. I dag ligger eksisterende adkomst i en 70-sone i en ytterkurve. Dette gjør at blant annet siktforholdene ikke tilfredsstiller dagens krav. Det stilles spørsmål til om planområdet burde utvides til også å omfatte areal i innerkurven på motsatt side av hovedvegen. Dette for å utbedre siktforholdene, særlig for trafikk som kommer nordfra og skal inn til området. Det anmodes om at alt av vegareal, herunder adkomst til planområdet, planlegges og dimensjoneres i henhold til vegnormalen N100 Veg- og gateutforming og V121 Geometrisk utforming av veg og gatekryss. Minner om at frisikt bør reguleres og målsettes på plankartet. Dette kan medføre at planavgrensningen bør utvides.

Kommunens kommentar:

Vegvesenets vegnormal N100 Veg- og gateutforming og V121 Geometrisk utforming av veg og gatekryss er benyttet ved utarbeidelse av planen.

Planområdet er noe utvidet mot sør sammenliknet med varsel om oppstart for å få en mer naturlig grense inntil dagens E6. Planområdet går derfor nå helt inntil vegkant på dagens trasé for E6, men omfatter ikke veien.

8.1.8. Norges vassdrags- og energidirektorat (2.9.2014)

Planen berører våre ikke NVEs ansvarsfelt i nevneverdig grad.

Planområdet ligger på områder som er registrert som bart fjell, men med tanke på tidligere skred i Sokkelvik må grunnforholdene vurderes før eventuell utfylling i sjø. Hvis det skulle vise seg at man kommer i kontakt med usikker byggegrunn ved utførelse av denne planen, ber NVE om at deres retningslinjer "Flaum- og skredfare i arealplanar" (2/2011) som finnes på NVEs internettsider www.nve.no blir benyttet.

Kommunens kommentar:

Det er ikke usikker byggegrunn i planområdet, men planområdet ligger delvis innenfor et areal som ligger i utkanten av et ras- og skredområde. Dette arealet er markert i plankartet som faresone H 310 – ras- og skredfare.

8.1.9. Fylkesmannen i Troms (1.9.2014)

Formål og størrelse av tiltakene er ikke entydig avklart, slik at det kan være aktuelt med ytterligere KU senere i prosessen når kommunen har avklart konkret hva som skal etableres. Fylkesmannen må ta forbehold om at KU-kravet kan utløses senere i planprosessen. I den sammenheng vil FM på foreliggende grunnlag, vise til KU-forskriftens § 2 Planer og tiltak som alltid skal utredes, bokstav e) og f) og vedlegg I punkt 1 og 32. Det må klargjøres i større grad hva som er hensikten med utarbeidingen av planen slik at det er mulig å ta mer konkret stilling til hva som skal utredes og hvordan. Med den informasjonen som er tilgjengelig i varsel om oppstart, er det vanskelig å være veldig konkret på utredningstemaer og innspill til det videre arbeidet med planen.

Fylkesmannen viser til sin uttalelse datert 3.10.2013 der de blant annet skrev «Det vil ikke være en tilfredsstillende løsning å deponere masser i området uten at det foreligger en konkret plan for bruk og regulering for området er utarbeidet». Dette gjelder også for utarbeiding av omfattende infrastruktur der det ikke foreligger konkrete planer.

Naturmangfold og naturmangfoldloven: I områder der kunnskapsgrunnlaget ikke er tilstrekkelig må det skaffes til veie ny kunnskap, jf. naturmangfoldlovens § 8. Det vil være nødvendig for å kunne vurdere virkningen av utbyggingsområdet og den samla belastningen på økosystemet.

Fylkesmannen vurderer det slik at det bør utføres en kartlegging i området. Kartleggingen må gjennomføres etter DN-håndbok 13-2007 Kartlegging av naturtyper - Verdisetting av biologisk mangfold og DN-håndbok 11-1996 revidert 2000 Viltkartlegging.

Kartlagte områder gjøres tilgjengelig for innlegging i offentlige registreringssystemer. Dataene må da foreligge i digital form med egenskapstabeller og kartfiler i SOSI- eller SHAPE-format. Dataene kan oversendes Fylkesmannen som vil gjøre de tilgjengelige gjennom Naturbase eller Artskart.

Hjellneset ligger i nærområdet til Reisautløpet naturreservat. Ut fra hvilke tiltak som planlegges må det gjøres vurderinger av hva som skal utredes også i forhold til potensialet for påvirkning på naturreservatet.

Landskap: Eventuelle inngreps påvirkning på landskapet må beskrives og visualiseres i det videre planarbeidet. For temaet landskap, bør det tas utgangspunkt i landskapsanalysen som er utarbeidet

for Nordreisa kommune. Videre bør metodikk for konsekvensutredninger i Håndbok 140 — Konsekvensanalyser fra Statens vegvesen benyttes.

Støy: Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442/2012) med tilhørende veileder gir klare føringer om hvordan støy som tema må utredes/ dokumenters i reguleringsplaner og overordnet planlegging.

Dersom/når det legges opp til virksomhet på området hvor støy er tema som må tas hensyn til, må det gjennomføres en støyfaglig utredning som dokumenterer støy for eksisterende eller planlagte "bygninger med støyfølsomt bruksformål". Støyretningslinjen gir anbefalte støygrenser for utendørs støy på "uteoppholdsarealer og utenfor vinduer til rom med støyfølsomt bruksformål". Utredningen må ta hensyn til ev. sumstøy fra ulike virksomheter på området, samt evt. støy fra inn- og utflyvning og andre aktiviteter ved flyplassen.

Hensynet til reindrift: Omsøkte tiltak vil sannsynligvis ikke vil være til skade eller ulempe for reindriften i området.

Hensynet til samfunnssikkerhet: Plan og bygningsloven § 4-3 stiller krav om at det for bygge- og anleggsprosjekter skal gjøres en vurdering av mulige hendelser knyttet til nåværende og fremtidig bruk av planområdet. I planprosessen skal det dokumenteres at det er tatt hensyn til aktuelle risikoer, naturbasert eller menneskeskapt.

Klimautviklingen vil føre til et økt havnivå. I rapporten Havnivåstigning. Estimater for framtidig havnivåstigning i norske kystkommuner utgitt av DSB og Bjerknessenteret (2009) finnes det tabeller for framtidig havnivåstigning for år 2050 og 2100 for alle Norske kystkommuner. Fram til 2100 kan havnivået langs kysten forventes å stige med ca. 40 til 70 cm.

Som bygningsmyndighet kan kommunen påvirke det enkelte byggverk og stille krav til plassering og utforming av bygg. Byggeteknisk forskrift (TEK 10, § 7-2 Sikkerhet mot flom og stormflo) omhandler blant annet sikkerhetskrav ved plassering av byggverk i områder som kan bli oversvømt av stormflo.

I henhold til § 7 -1 første ledd i Tek 10 stilles det krav om at byggverk skal ha tilfredsstillende sikkerhet mot naturpåkjenninger for de laster man prøver å unngå ved å plassere bygninger slik at ikke rammes av naturpåkjenninger. Eksempel på denne type laster er flom og skred.

FM viser for øvrig til veileder 10 Samfunnssikkerhet i arealplanlegging og 12 Samfunnssikkerhet o plan- og bygningsloven fra DSB. Disse vil være nyttige i forbindelse med utarbeiding av ROS analysen.

Hensynet til universell utforming, mangfold og likestilling: Plan- og bygningsloven krever at prinsippet om universell utforming skal ivaretas i all planlegging. Det følger også av diskriminerings- og tilgjengelighetsloven § 9 tredje ledd at offentlig og privat virksomhet rettet mot allmenheten har plikt til å sikre universell utforming av virksomhetens alminnelige funksjon, så langt det ikke medfører en uforholdsmessig byrde for virksomheten. Dette gjelder også bygninger, anlegg og uteområder rettet mot allmennheten (§10). Minimumskravene for å oppfylle universell utforming er nedfelt i TEK 10. Her er kapitel 8 Uteareal og plassering av byggverk og kapitel 12 Planløsning og bygningsdeler i byggverk sentrale. Direktoratet for byggkvalitet (DiBK) har utgitt en veileder om tekniske krav til byggverk (publikasjonsnummer HO-2/2011). Dere finner den her: http://byggeregler.dibk.no/dxp/content/tekniskekrav/

Annet: Det videre arbeidet må ta utgangspunkt i de interessene som er kartlagt og utredet i samband med kommuneplanens arealdel for dette området, herunder landbruk, natur- og miljøforhold samt strandsone.

Formål og tiltak bør også vurderes i forhold til «Storulykkeforskriften» for å sikre at det er tatt tilstrekkelig hensyn til samfunnssikkerhet og beredskap. Et nært samarbeid og dialog med Fylkesmannen kan være viktig også dersom det skal etableres tiltak og virksomhet med potensiale for forurensing.

Kommunens kommentar:

Konsekvensutredning: Planområdet er delt i to etter varsel om oppstart. Vi mener at dette planforslaget ikke faller inn under vilkårene for en slik utredning, jf. KU forskriftens §§ 2 og 3 og vedlegg I og II.

Naturmangfold og naturmangfoldloven: Nordreisa kommune mener at kunnskapsgrunnlaget for naturmangfoldet innenfor planområdet er tilstrekkelig til å gjøre de nødvendige vurderingene jf. NML §§ 8-12. Reisautløpet naturreservat vil ikke påvirkes av utbygging i planområdet.

Landskap: Landskap er vurdert som eget tema i planbeskrivelsen. Se planbeskrivelsens kapittel 5.4 og 8.3.

Støy: Nordreisa kommune mener at planforslagets hovedformål parkeringsplass/snuplass vil regnes som etablering av en virksomhet som vil kreve støyfaglige utredninger. Støy er midlertid vurdert som et eget tema i ROS-analysen for planforslaget i planbeskrivelsens kapittel 5.17.4, samt at det i planbeskrivelsens kapittel 6.4 er vurdert støykonsekvenser for bolighus i nærheten av planområdet.

Hensynet til reindrift: Vi ser heller ingen konflikt mellom planforslaget og ev. reindriftsinteresser.

Hensynet til samfunnssikkerhet: Havnivåstigning er ikke relevant for dette planforslaget da planområdet ligger på 40-58 m.o.h. Det er heller ikke planer om bygninger for varig opphold innenfor planområdet. Det tas høyde for ev. senere etablering av toalettfasiliteter dersom det senere skulle vise seg å være behov for dette.

Hensynet til universell utforming, mangfold og likestilling: Prinsippet om universell utforming skal ivaretas ved bygging av parkeringsplassen/snuplassen.

Annet: Vurdering av storulykkeforskiften og strandområde er ikke relevant for planområdet. Landbruk, natur- og miljøforhold er utredet.

8.1.10. Troms fylkeskommune (2.9.2014)

Undersøkelsene etter Lov om kulturminner av 1978 er nå gjennomført. Arbeidet ble påbegynt i 2013 og avsluttet i 2014.

Det ble ikke påvist automatisk freda kulturminner, men vi ber likevel om at tiltakshavers meldeplikt etter kulturminnelovens § 8 andre ledd framgår i planen.

Kommunens kommentar:

Troms fylkeskommunes innspill er tatt til etterretning.

8.1.11. Sametinget (17.11.2014)

Området er befart av Sametinget høst 2014. Under befaringen ble det registrert en del nye kulturminner innenfor planområdet. Disse er lagt inn i Riksantikvarens kulturminnedatabase Askeladden og kan også ses på www.kulturminnesok.no.

De kulturminnene som er innenfor planområdet har Askeladden ID 179338 og 179339 på GBR 47/9, en bebygd hyttetomt, samt ID 179340 på GBR 48/7 like ved Hjellneset. I den videre planleggingen av industripark og havn må Nordreisa kommune ta hensyn til disse kulturminnene slik at de ikke blir berørt av tiltak i området.

Ved Hjellneset og innenfor planområdet på GBR 48/7 er det også noen grunnmurer og gårdstufter fra etterkrigstiden. På selve neset står det to eldre naust/sjøhus og mellom disse er det rester etter en større slipp til båter. Nordreisa kommune bes vurdere om også dette nyere tids kulturmiljøet kan ivaretas i områdereguleringen.

I sammenheng med tuftene etter den nyere gårdsbosetningen forteller historiske opplysninger at i 1959 ble Indre Sokkelvik rammet av en raskatastrofe som krevde 9 menneskeliv. Mange hus gikk på sjøen da kvikkleire raste ut i 500 meters bredde og opptil 200 meter innover. Raskanten er ennå tydelig langs sjøen i Indre Sokkelvik og mot Hjellneset. Like utenfor det avmerkede planområdet, ved elven i Indre Sokkelvik finnes det en minnestein med navnene på de døde.

Til sammen er dette en fortelling om et område med lang tids bosetning, flere ulike næringer samt dramatisk historie.

SD minner også om at opplysninger om den generelle aktsomhetsplikten bør fremgå av bestemmelsene i den endelige reguleringsplanen og vi foreslår følgende tekst når det gjelder dette:

> ***Kulturminner og aktsomhetsplikten:*** *Skulle det under bygge- og anleggsarbeid i marken komme fram gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget og Troms fylkeskommune omgående, jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml.) § 8 annet ledd. Kulturminnemyndighetene forutsetter at dette pålegget formidles til dem som skal utføre arbeidet i marken.*

Kommunens kommentar:

Ingen av de registrerte kulturminnene ligger innenfor eller i umiddelbar nærhet av planforslaget. Den generelle aktsomhetsplikten er tatt inn i planbestemmelsene.

9. Avsluttende kommentar

Forslag til reguleringsplan er utarbeidet med bakgrunn i tilgjengelig, kjent og relevant kunnskap for å kunne følge opp kommuneplanens arealdel.

9.1. Endring av saksnummer

I forbindelse med at Nordreisa kommune går over fra arkivsystemet ePhorte 4 til ePhorte 5 ved årsskiftet 2015. Saken vil derfor få nytt saksnummer hos oss etter den 5. januar 2015.

- Saksnummer ePhorte 4: 2014/3938
- Saksnummer ePhorte 5: Ikke opprettet per i dag.

Reguleringsplan

Detaljregulering: Sokkelvikkrysset snuplass og parkering

Planbestemmelser

Plan ID: 19422014_005

HØRINGSUTKAST

Dato: 1. desember 2014
Sist revidert: 19. desember 2014

Postadresse:
Postboks 174
9156 Storslett
E-post: postmottak@nordreisa.kommune.no

Besøksadresse:
Sentrum 17

www.nordreisa.kommune.no

Telefon: 77 77 07 00
Telefaks: 77 77 07 01

Bankkonto: 4740 05 03954

Organisasjonsnr: 943 350 833

Planbestemmelser for områderegulering av Sokkelvikkrysset snuplass og parkering

Plan ID: 19422014_005
Dato: 1. desember 2014
Sist revidert: 19. desember 2014

§ 1 GENERELT:

§ 1.1 Formål:

Formålet med planen er å legge til rette for nødvendig snuplass for brøytebil og buss, samt en utfartsparkering for brukerne av området.

§ 1.2 Planavgrensning:

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet datert 19. desember 2014 i målestokk 1:500 er vist med reguleringsplan grense.

§ 1.3 Planområdets arealformål og hensynssoner:

Området reguleres til følgende formål, jf. plan- og bygningslovens § 12-5:

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, jf. pbl. § 12-5, 1.pkt. 2

Parkering – SVV (SOSI-kode 2080)

Angitte samferdselsanlegg og/eller tekniske infrastrukturtraséer kombinert med andre gitte hovedformål - SPA (SOSI-kode 2900)

Grønnstruktur, jf. pbl. § 12-5, 1.pkt. 3

Naturområde – GN (SOSI-kode 3020)

Hensynssoner, jf. pbl. § 12-6

H 310 – Ras- og skredfare (SOSI-kode 310)

§ 2 BESTEMMELSER FOR OMRÅDER FOR SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR:

§ 2.1 Parkering:

SPA 1 skal benyttes til utfartsparkering samt til snuplass for brøytebil og buss.

§ 2.2 Angitte samferdselsanlegg og/eller tekniske infrastrukturtraséer kombinert med andre gitte hovedformål:

Områder regulert til «angitte samferdselsanlegg og/eller tekniske infrastrukturtraséer kombinert med andre gitte hovedformål» er SAA 1 og SAA 2. SAA 1 skal benyttes til oppfylling av masser som en del av grunnarbeidet for SPA 1. SAA 2 skal benyttes til nødvendig areal for fremtidig justering av Sokkelvikkrysset. Arealene kan også benyttes til vann, avløp, el- og fibertrase ved behov.

§ 3 BESTEMMELSER FOR OMRÅDER FOR GRØNNSTRUKTUR:

§ 3.1 Naturområde:

Innenfor område GN 1 tillates tilrettelegging for det allmenne friluftslivet. I den delen av arealet som ligger i siktsonen for avkjørselen fra SPA 1 til hovedvei skal vegetasjonen ikke være høyere enn 0,5 meter av hensyn til siktkrav i henhold til V121 Geometrisk utforming av veg og gatekryss fra Statens Vegvesen.

§ 4 HENSYNSSONER:

§ 4.1 H 310 – Ras- og skredfare

Det er avsatt faresone for snøskred og jord-/flomskred (H310). Faresonen på plankartet omfatter kun utløpsområdene for av de aktuelle sonene.

I faresonen kan det ikke oppføres bebyggelse før området er tilstrekkelig sikret mot ras og skred, TEK 10 § 7-3. Dersom området sikres mot ras, skred eller steinsprang, reduseres omfanget av faresonen i henhold til de beregninger/vurderinger som ligger til grunn for sikringen, jf. TEK 10 § 7-3.

§ 5 REKKEFØLGEBESTEMMELSER:

SAA 1 etableres før SPA 1 ferdigstilles.

§ 6 FELLESBESTEMMELSER:

§ 6.1 Bygg- og anlegg:

Alle bygg og anlegg skal utføres/oppføres i henhold til plan- og bygningsloven (PBL) og dennes forskrifter med veiledninger.

§ 6.2 Avkjørselsforhold:

Avkjørsler og kryss skal være oversiktlige og trafikksikre. Avkjørsler og kryss skal utarbeides i samsvar med vegnormalene N100 Veg- og gateutforming og V121 Geometrisk utforming av veg og gatekryss fra Statens Vegvesen.

§ 6.3 Mindre vesentlige unntak:

Kommunen kan når særlige grunner taler for det tillate mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelsene innenfor rammene av plan- og bygningsloven.

§ 6.4 Privatrettslige avtaler:

Etter at denne reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

§ 6.5 Universell utforming:

Universell utforming. Ved utbygging av veger, fellesarealer m.m. skal dette i størst mulig grad utformes slik at disse kan brukes på like vilkår for flest mulig jf. Statens vegvesens håndbok V129.

§ 6.6 Kulturminner og aktsomhetsplikten:

Skulle det under bygge- og anleggsarbeid i marken komme fram gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget og Troms fylkeskommune omgående, jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml.) § 8 annet ledd. Kulturminnemyndighetene forutsetter at dette pålegget formidles til dem som skal utføre arbeidet i marken.

Nordreisa kommune

Detaljregulering Sokkelvikkrysset parkering og snuplass

PlanID: 19422014_005

Dato: 1.12.2014 **Sist rev:** 19.12.2014

TEGNFORKLARING PBL. § 20-4

Reguleringsplan PBL 2008

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL §11-7, nr. 2)

- Parkeringsplasser
- Samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur/ andre hovedformål

Grønnstruktur (PBL §11-7, nr. 3)

- Naturområde

Hensynssoner (PBL §11-8, a)

- Faresone - Ras- og skredfare (H 310)

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Planens begrensning
- Faresonegrense
- Formålsgrense
- Regulert parkeringsfelt
- Frisiktlinje
- Regulert kant kjørebane
- Abc Påskrift feltnavn

N

Målestokk: 1:500

Saksbehandling etter PBL:

Dato	Utvalg	Vedtak	Status
dd.mm 2015	Driftsutvalget	Høring og off. ettersyn	

SAA 1

GN 1

SPA 1

H 310

SAA 2

Nordreisa kommune

Arkivsaknr: 2015/154-1
Arkiv: V63
Saksbehandler: Dag Funderud
Dato: 06.01.2015

Saksfremlegg

Utvalgssak	Utvalgsnavn	Møtedato
4/15	Nordreisa driftsutvalg	06.01.2015

Høring-Forslag om å oppheve konsesjonsloven og boplikt.

Henvisning til lovverk:

Vedlegg
1 Høringsbrev

Rådmannens innstilling

Med henvisning til rådmannen sin saksutredning går Nordreisa kommune i mot forslaget fra Landbruks og matdepartementet av 15.10.2014 om å oppheve konsesjonsloven og bestemmelser i odelslova om boplikt. En viser spesielt til konsekvenser for folketallsutvikling i kommunen, rekruttering i landbruket, matproduksjon og kulturlandskap. Matvaresikkerhet og andre samfunnsinteresser som bosetting i distrikta og å opprettholde kulturlandskapet er fellesgoder som til en viss grad bør reguleres av det offentlige. Nordreisa kommune mener at Konsesjonsloven og boplikten ikke skal oppheves.

Saksopplysninger

LMD har på høring med frist 15.01.2015 forslag om å oppheve konsesjonsloven (Lov av 28.11.2003, nr. 98 om konsesjon ved erverv av fast eiendom mv.), samt oppheve enkelte bestemmelser odelsloven (lov 28. juni 1974 nr. 58 om odelsretten og åsetesretten) som omhandler boplikt.
Forslaget innebærer at det ikke blir plikt til å søke konsesjon ved overtakelse av fast eiendom og at alle regler om boplikt ved overtakelse av fast eiendom oppheves. Forslaget omfatter både regler om boplikt på landbrukseiendom og kommunale forskrifter om nedsatt konsesjonsgrense (nullgrense) i kommunene.
Forslag om bortfall av boplikt i odelsloven må ses i sammenheng med at regler om konsesjon og boplikt i konsesjonsloven faller bort.

Forslaget vil ifølge LMD:
• ***Styrke den private eiendomsretten*** da reglene om konsesjon og boplikt innskrenker eierens rådighet over eiendommen sin.

• I høringsforslaget er det vist til at konsesjonslovens bestemmelser kan virke prisdempende og begrense selgers vilje til å legge eiendommen ut for salg i et åpent marked. Reglene kan derfor være til ***hinder for et effektivt marked***. Dette kan blant annet få som følge at rekrutteringen til næringen svekkes, og at det kan være vanskelig for aktive næringsutøvere å få kjøpe tilleggsjord. Dette kan på sikt svekke mulighetene for effektiv og rasjonell landbruksdrift. Gjeldende bestemmelser kan også dempe investeringslysten og derved svekke driftsgrunnlaget på en del eiendommer.
• Det er vist til at håndhevingen av reglene i konsesjonsloven krever betydelige offentlige og private ressurser. Forskningsresultater kan samlet sett tyde på at ***det er usikkert hvordan reglene om boplikt på landbrukseiendom virker***.

Historikk
Gjeldende konsesjonslov ble vedtatt 28.11.2003 og erstattet da konsesjonsloven av 1974. Konsesjonsloven av 1974 erstattet fire eldre konsesjonslover; skogkonsesjonsloven fra 1909, myrkonsesjonsloven fra 1913, fjellkonsesjonsloven fra 1915 og jordkonsesjonsloven fra 1920. Konsesjonsloven ble sist endret i 2009, og formålet med endringen var blant annet å forenkle og tydeliggjøre reglene om bo- og driveplikt. Bestemmelsene om lovbestemt boplikt ble avgrenset til å gjelde bebygd eiendom som fyller kravene til odlingsjord, og hvor eiendommen er eller har vært brukt som helårsbolig. En følge av lovendringen var blant annet at muligheten for å søke fritak fra boplikt opphørte, og at eiere som ikke kan eller vil oppfylle boplikten, må søke konsesjon.
Fra 2004 ble alle konsesjonsavgjørelser og alle avgjørelser om boplikt lagt til kommunene som første instans.

Konsesjonsloven – de viktigste paragrafene:
§ 1 – formål er "..å regulere og kontrollere omsetningen av fast eiendom for å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer og slike eier- og bruksforhold som er mest gagnlige for samfunnet.. "Lovens formålsbestemmelse legger opp til at en rekke hensyn skal tilgodeses. Det gjelder blant annet hensyn til framtidige generasjoners behov, landbruksnæringen, behovet for utbyggingsgrunn, miljøet, allmenne naturverninteresser og friluftsinteresser, samt hensynet til bosettingen.
Konsesjonsloven er ingen spesifikk landbrukslov som ensidig skal tilgodese landbruksnæringens interesser, men loven har størst betydning ved erverv av landbrukseiendom, og der kommunen har innført lokal forskrift om nedsatt konsesjonsgrense.
§ 2 – erverv av fast eiendom er konsesjonspliktig. Det er mange unntak fra hovedregelen.
§ 3 - stiftelse eller overdragelse av visse rettigheter er likestilt med erverv, og utløser konsesjonsplikt.
§ 4 – tilfeller der eiendommens karakter gir fritak for konsesjon. Det er 3 hovedgrupper: a) Unntak for ubebygde enkelttomter, 2) andre ubebygde arealer, 3) unntak for bebygd areal under en viss størrelse og 4) bebygd eiendom med totalareal under 100 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord ikke er mer enn 25 dekar.
§ 5 – unntak på grunnlag av erververs stilling: Hvis fritak skyldes salg mellom personer i nær familie eller bruk av odel, har erverver personlig boplikt for konsesjonspliktige landbrukseiendommer. Dette gjelder eiendommer med mer enn 25 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord, eller mer enn 500 dekar skog, og eiendommen er bebygd med bebyggelse som er eller kan brukes til helårsbolig.
§ 6 – i bopliktens innhold ligger at eier må være registrert bosatt på bolig på eiendommen
§ 7 – nedsatt konsesjonsgrense for bebygd eiendom: Her kan kommuner etter forskrift kreve konsesjon for erverv av eiendom som ikke skal brukes som helårsbolig.
§ 8 – forskrift om krav til opplysninger etter §§4, 5 og 7
§ 9 – ved avgjørelse av søknad om konsesjon for erverv av eiendom som skal nyttes til

landbruksformål skal det legges "særlig vekt" på:
1. *om den avtalte prisen ivaretar hensynet til en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling*1
2. om erververs formål ivaretar hensynet til bosettingen i området
3. om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning
4. om erverver anses skikket til å drive eiendommen
5. om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet

§ 10 – særlige forhold ved avgjørelser av saker etter forskrift om nedsatt konsesjonsgrense: Konsesjon skal gis hvis det ikke er nødvendig å hindre at eiendommen blir brukt til fritidsformål. Konsesjon skal også gis hvis departementet finner det godgjort at eiendommen bare kan anvendes til helårsbolig til en pris som er vesentlig lavere enn prisnivå for tilsvarende helårsboliger i området.

§ 11 – vilkår for konsesjon kan ikke settes strengere enn det som finnes påkrevd av hensyn loven skal fremme. Det skal ut fra hensyn til bosetting, helhetlig ressursforvaltning og

1 Regjeringen har i Prop. 124 L (2013 – 2014) foreslått å oppheve konsesjonslovens § 9 første ledd nr. 1. kulturlandskap ta stilling til om det er påkrevd å stille vilkår om boplikt, og om boplikten skal være en personlig plikt for eier.

§§ 12-23 – gjelder saksbehandling, frister, kontroll osv.

Boplikt

I konsesjonsloven av 1974 ble det innført boplikt som betingelse for konsesjonsfrihet for nære slektninger og odelsberettigede begrunnet bl.a. for å unngå at personer uten nevneverdig tilknytning til landbruket fortrenger eiere av landbrukseiendommer på en uheldig måte. Bosettingshensyn ble sterkere vektlagt ved endring av reglene i 2001 ved at en ønsket å legge til rette for at bygningsressursene på landbrukseiendom kunne brukes til rene bosettingsformål. Bopliktreglene ble ikke endret i ny lov av 2003, men konsesjonsgrensen for bebygd eiendom ble hevet. Erverv av eiendommer over konsesjonsgrensen er konsesjonsfritt for nær- og odelsberettigede på betingelse av at bo- (personlig) og driveplikt oppfylles. Hevingen medførte at færre landbrukseiendommer ble omfattet av bestemmelsene om bo- og driveplikt for landbrukseiendommer. Høringsnotatet viser til at i forarbeidene til odelsloven fremgår at "*kravet om boplikt først og fremst skulle holde ute en odelsløser som ikke har noen aktuell tilknytning til jordbruksnæringen og som ved løsningen heller ikke har i sikte å få det*". Reglene om boplikt ved bruk av odel ble i 2009 flyttet fra odelsloven til konsesjonsloven.

Det er 3 typer boplikt:

1) Lovbestemt boplikt erverv mellom nær slekt eller bruk av odel

For salg av landbrukseiendommer over konsesjonsgrensen mellom nær slekt eller ved bruk av odel er boplikten er personlig. Erverver må bosette seg på eiendommen innen 1 år og bo der i minst 5 år. Boplikten er et minstevilkår for å nytte prioriteten til skade for en annen som har overtatt eller vil overta eiendommen. Ved brudd på boplikten kan andre odelsberettigede med hjemmel i odelsloven §§ 27 og 28 søke eiendommen løst på odel. Det må søkes om konsesjon hvis ikke nær slekt eller odelsberettiget skal bosette seg på eiendommen.

Personlig boplikt oppfylles ved at kjøper bosetter seg på eiendommen i løpet av ett år og selv bor på eiendommen i minst 5 år.

2) Boplikt som konsesjonsvilkår kan settes for å fremme lovens hensyn.

Det er vanlig å sette om boplikt ved erverv av landbrukseiendommer, og regler lik de for lovbestemt boplikt.

3) Kommunale forskrifter om nedsatt konsesjonsgrense (nullgrense)

Utvidelse av konsesjonsplikten kan skje hvor kommunen mener det er nødvendig å hindre at hus som har vært nyttet til helårsbolig blir nyttet til fritidshus. Konsesjonsfriheten kan settes ut av kraft for hele kommunen, eller et nærmere definert område av kommunen. Kommunen kan ikke velge en egen arealgrense, men må velge mellom lovens arealgrense på 100 dekar eller ingen nedre arealgrense (nullgrense). Konsesjonsplikten og gjelder ikke hvis erververen

forplikter seg til at eiendommen skal brukes til helårsbolig. Boplikten er upersonlig, og den er oppfylt så lenge noen er bosatt på eiendommen iht. folkeregisteret.
Per 1. september 2014 har 60 kommuner innført lokal forskrift. Antallet kommuner med forskrift har variert noe over årene fra 1974 til i dag. 12 kommuner har fått fastsatt forskrift slik at også nær slekt må søke konsesjon.

Vurdering

Ved oppheving av konsesjonsloven og boplikten har ikke lenger kommunen noe virkemiddel for at eier av eiendom i drift eller med mulighet for drift, skal få kjøpt tilleggsareal og kommunen mister også et viktig virkemiddel for å opprettholde den spredte bosettingen i kommunen.

De viktigste momentene for å beholde konsesjonsloven og boplikten er:

- Viktig lokalpolitisk virkemiddel for å sikre bosetting i hele kommunen
- Viktig lokalpolitisk virkemiddel for å forvalte en helhetlig arealbruk i hele kommunen
- Kommunens rolle som tilrettelegger for landbruket med å sikre at driftsenheter styrkes
- Holde prisene på landbrukseiendom på et nivå som er forsvarlig utfra bruken av eiendommen

Landbruksbyråkratiet med håndtering av konsesjonsloven er en viktig del av kommunens areal- og næringspolitikk. Ikke prinsipielle saker er i dag delegert til rådmann mens prinsipielle saker behandles politisk og gir igjen lokaldemokratiet handlingsrom og mulighet for å utøve fritt skjønn mht. bosetting og øvrige vilkår som er viktig for kommunens demografi og utvikling.

Landbruks- og matdepartementet
15. oktober 2014

Høringsnotat

Oppheving av konsesjonsloven og boplikt

Forslag om oppheving av lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) og endringer i lov om odelsretten og åseteretten (odelslova)

Innhold

1. Innledning ... 3
   1.1 Innholdet i høringsforslaget ... 3
   1.2 Bakgrunnen for høringsforslaget ... 3
2. Historikk ... 3
3. Gjeldende rett ... 4
   3.1 Innledning ... 4
   3.2 Konsesjonslovens formål og virkeområde ... 5
   3.3 Konsesjonsplikten ... 5
   3.3.1 Innledning ... 5
   3.3.2 Konsesjonspliktens omfang ... 6
   3.3.3 Særskilte krav ved avgjørelse av konsesjonssøknad som gjelder landbrukseiendom ... 7
   3.3.4 Konsesjonsvilkår ... 8
   3.4 Boplikt ... 9
   3.4.1 Bakgrunn ... 9
   3.4.2 Lovbestemt boplikt ... 9
   3.4.3 Boplikt som konsesjonsvilkår ... 10
   3.5 Kommunale forskrifter om nedsatt konsesjonsgrense (nullgrense) ... 10
   3.6 Kontroll og oppfølging ... 12
   3.6.1 Egenerklæring og tinglysing ... 12
   3.6.2 Avslag på konsesjon ... 12
   3.6.3 Overtredelse av konsesjonsvilkår ... 12
   3.6.4 Nærmere om brudd på boplikten ... 13
4. Statistikk, forskning og undersøkelser ... 13
   4.1 Statistikk ... 13
   4.1.1 Landbrukseiendommer med og uten konsesjonsplikt ... 13
   4.1.2 Omsetningstall for landbrukseiendommer ... 15
   4.1.3 Sammenhengen mellom bosetting og vedlikehold ... 17
   4.1.4 Avgjørelser av konsesjonssøknader som gjelder landbrukseiendommer og andre eiendommer ... 17
   4.2 Forskning og undersøkelser ... 18
5. Behovet for å oppheve konsesjonsloven ... 19
   5.1 Om behovet for endring ... 19
   5.2 Avveininger mellom behovet for endring og hensyn som begrunner gjeldende lov ... 21
   5.2.1 Kontroll med omsetningen ... 21
   5.2.2 Vern om landbrukets produksjonsarealer ... 22
   5.2.3 Boplikt på landbrukseiendom ... 23
   5.2.4 Forskrift om nedsatt konsesjonsgrense (null-grense) ... 25
   5.3 Departementets forslag ... 25
6. Spørsmål knyttet til ikrafttredelse ... 26
7. Administrative og økonomiske konsekvenser ... 26
8. Lovforslag ... 27

1. INNLEDNING

1.1 Innholdet i høringsforslaget

Dette høringsnotatet inneholder forslag til oppheving av lov 28. november 2003 nr. 98 om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) mv., samt endring av enkelte bestemmelser i lov 28. juni 1974 nr. 58 om odelsretten og åsetesretten (odelslova).

Konsesjonsplikten og boplikten foreslås opphevet uten å bli erstattet av andre regler. Oppheving av konsesjonsloven innebærer at reglene om boplikt i odelsloven også foreslås opphevet, fordi reglene må ses i sammenheng.

Forslaget innebærer at erverv av fast eiendom ikke lenger vil være betinget av tillatelse (konsesjon) fra det offentlige. Forslaget styrker den private eiendomsretten, og gjør det enklere å få omsatt eiendom mellom private.

Departementet gjør for ordens skyld oppmerksom på at regjeringen i Prop. 124 L (2013 – 2014) har foreslått å oppheve konsesjonsloven § 9 første ledd nr. 1. Forslaget innebærer at det ved konsesjonsvurderingen ikke lenger skal legges vekt på om den avtalte pris tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling ved erverv av landbrukseiendom ("priskontroll").

1.2 Bakgrunnen for høringsforslaget

Regjeringen har i Sundvolden-plattformen lagt opp til vesentlige endringer når det gjelder reglene om fast eiendom. Den enkelte bonde skal gis større råderett over egen eiendom, blant annet ved at konsesjonsloven og boplikten oppheves. Det er samtidig et mål å gjennomføre forenklinger og å redusere landbruksbyråkratiet.

Konsesjonslovens bestemmelser kan begrense selgers vilje til å legge eiendommen ut på salg i et åpent marked. Reglene kan derfor være til hinder for et effektivt marked for omsetning av konsesjonspliktige landbrukseiendommer. Dette kan blant annet få som følge at rekrutteringen til næringen svekkes. Videre kan markedsbegrensninger gjøre det vanskelig for aktive næringsutøvere å få kjøpt tilleggsjord, noe som igjen på sikt kan svekke mulighetene for effektiv og rasjonell landbruksdrift. Gjeldende bestemmelser kan også dempe investeringslysten og derved svekke driftsgrunnlaget på en del eiendommer. Behovet for å oppheve konsesjonslovens bestemmelser, samt odelslovens bopliktbestemmelser, er nærmere omtalt i kapittel 5.

Forslaget i dette høringsnotatet bygger opp om målene i regjeringens politiske plattform.

2. HISTORIKK

Gjeldende konsesjonslov ble vedtatt i 28. november 2003, og trådte i kraft 1. januar 2004. Loven erstattet konsesjonsloven av 1974. Konsesjonsloven av 1974 erstattet fire

eldre konsesjonslover; skogkonsesjonsloven fra 1909, myrkonsesjonsloven fra 1913, fjellkonsesjonsloven fra 1915 og jordkonsesjonsloven fra 1920. Konsesjonsloven av 1974 videreførte mange av reglene fra tidligere konsesjonslover, fra reglene om forkjøpsrett i jordloven av 1955 og fra enkelte andre lover. De tidligere lovene gjaldt i hovedsak friluft-, landbruks- og utbyggingsareal. Målet med 1974-loven var å oppnå slike eier- og bruksforhold som er mest gagnlige for samfunnet. 1974-loven bygget på at areal var en knapphetsressurs som det var viktig å bruke og fordele på en samfunnsmessig forsvarlig måte. Reglene om statlig forkjøpsrett ble opphevet 4. mai 2001, jf. Ot.prp. nr. 33 (2000-2001).

Gjeldende konsesjonslov viderefører i stor grad innholdet i 1974-loven. De vesentligste endringene i 2003 var justering av formålsbestemmelsen, utvidelse av unntak for konsesjonsplikt på erverv av ubebygd eiendom, endring av arealgrensene for konsesjonsplikt, lovfesting av kriterier for skjønnsutøvelsen ved avgjørelse av saker som gjelder landbrukseiendom, samt utvidelse av reglene om hvilke erverv som faller inn under forskrifter om nedsatt konsesjonsgrense. Endringene er nærmere omtalt i Ot. prp. nr. 79 (2002-2003). Loven ble sist endret i 2009, jf. Ot.prp. nr. 44 (2008-2009). Formålet med endringen var blant annet å forenkle og tydeliggjøre reglene om bo- og driveplikt. Bestemmelsene om lovbestemt boplikt ble avgrenset til å gjelde bebygd eiendom som fyller kravene til odlingsjord, og hvor eiendommen er eller har vært brukt som helårsbolig. En følge av lovendringen var blant annet at muligheten for å søke fritak fra boplikt opphørte, og at eiere som ikke kan eller vil oppfylle boplikten, må søke konsesjon.

Da konsesjonsloven av 1974 trådte i kraft, lå avgjørelsesmyndigheten i konsesjonssaker til departementet. I årene som fulgte har myndigheten gradvis blitt overført til regionale og deretter til lokale myndigheter. I 2004 ble alle konsesjonsavgjørelser og alle avgjørelser om boplikt lagt til kommunene som første instans.

3. GJELDENDE RETT

3.1 Innledning

Konsesjonslovens regler om konsesjonsplikt er begrunnet med det offentliges behov for å ha kontroll med eiendomsoverdragelser som kan ha betydning for nasjonale interesser. Inngrep i den private eiendomsretten begrenser eiers adgang til fri utnyttelse av sin eiendom, og har gjennom tidene vært et omdiskutert tema. Konsesjonsplikten har derfor også en ideologisk side. Professor dr. juris Torgeir Austenå har i sin bok "Konsesjonsreglane for fast eigedom" fra 1978 beskrevet dette på følgende måte:

> "Det sentrale målet for konsesjonsreglane er ut frå fleire omsyn å få kontroll med den juridiske disposisjonsretten over fast eigedom. Dermed er ein inne ved hjarterøtene av spørsmålet om kva eigedomsrett er og kva posisjon eller funksjon den skal ha i vårt samfunn."

Friheten til selv å bestemme over egen eigedom er en sentral verdi i vårt samfunn, og regjeringen har i sin politiske plattform understreket at eiendomsretten er en grunnleggende rett som bør styrkes. Se omtale av behovet for endring i kapittel 5.

3.2 Konsesjonslovens formål og virkeområde

Gjeldende konsesjonslov har til formål "..å regulere og kontrollere omsetningen av fast eiendom for å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer og slike eier- og bruksforhold som er mest gagnlige for samfunnet..", jf. konsesjonsloven § 1. Bestemmelsen gir en vid ramme for hvilke hensyn som kan trekkes inn.

Lovens formålsbestemmelse legger opp til at en rekke hensyn skal tilgodeses. Dette gjelder blant annet hensynet til framtidige generasjoners behov, landbruksnæringen, behovet for utbyggingsgrunn, miljøet, allmenne naturverninteresser og friluftsinteresser, samt hensynet til bosettingen. Konsesjonsloven er ingen spesifikk landbrukslov som ensidig skal tilgodese landbruksnæringens interesser, men loven har størst betydning ved erverv av landbrukseiendom, og der kommunene har innført lokal forskrift om nedsatt konsesjonsgrense.

Konsesjonsloven gjelder etter § 2 erverv av fast eiendom. Begrepet "erverv" omfatter i utgangspunktet alle former for eiendomsovergang, herunder kjøp, arv, skifte, gave, makeskifte, tvangssalg, ekspropriasjon m.m. Erverv som er konsesjonspliktig i henhold til enkelte andre lover faller utenfor. Konsesjonsloven § 2 siste ledd åpner for at det ved enkeltvedtak eller forskrift kan gjøres unntak fra konsesjonsplikten ut over de unntak som er fastsatt direkte i loven.

Stiftelse eller overdragelse av visse rettigheter er likestilt med erverv, og utløser konsesjonsplikt etter konsesjonsloven § 3. Konsesjonsplikt kan oppstå både ved stiftelse og overdragelse av leierett og liknende bruksrett, rettigheter som tar sikte på å hindre eierens mulighet til å utnytte eiendommen, samt for utbyggingskontrakter. Forutsetningen er at bruksretten er stiftet for mer enn ti år. Hvis bruksretten er avtalt for kortere tid, men brukeren er gitt adgang til å kreve kontraktstiden forlenget ut over ti år, oppstår også konsesjonsplikt. Utbyggingskontrakter av enhver art medfører konsesjonsplikt uten hensyn til varighet.

3.3 Konsesjonsplikten

3.3.1 Innledning

Konsesjonsloven er begrunnet ut fra at enkelte erverv kan være i strid med samfunnets behov for utnyttelse av eiendommen. Loven åpner for at forvaltningen skal foreta konkrete avveininger hvor både bruk og vern står sentralt.
Konsesjonsplikten innebærer at et erverv krever godkjenning fra konsesjons-myndighetene. Kommunen avgjør saken i første instans. Søknad om konsesjon kan innvilges, avslås eller innvilges på slike vilkår som er påkrevd for å fremme lovens formål. Virkningen av at konsesjon ikke gis, er at erververen enten må sørge for at

overdragelsen blir omgjort, eller at eiendommen blir overdratt til noen som kan få konsesjon eller som ikke trenger konsesjon, jf. § 18. Se kapittel 3.6.2.

3.3.2 Konsesjonspliktens omfang

Konsesjonsloven § 2 oppstiller som hovedregel at fast eiendom ikke kan erverves uten konsesjon. Det er imidlertid mange og viktige unntak fra denne hovedregelen. Dersom ervervet omfattes av ett av unntakene, er det ikke nødvendig å søke konsesjon. Loven omfatter etter § 2 andre ledd ikke erverv som er konsesjonspliktige etter enkelte andre lover. I tillegg en det en rekke unntak fra konsesjonsplikten som følger av forskrift fastsatt etter konsesjonsloven § 2 tredje ledd, se forskrift av 8. desember 2003 nr. 1434 om konsesjonsfrihet for visse erverv av fast eiendom, egenerklæring ved konsesjonsfrihet og om fulldyrket jord (konsesjonsforskriften). Det er videre gjort unntak fra konsesjonsplikt på grunnlag av eiendommens karakter (§ 4) og unntak på grunnlag av erververens stilling (§ 5). Kongen kan imidlertid gi forskrift som setter enkelte av disse unntakene ut av kraft (§ 7), se nærmere i kapittel 3.5.

Lovens mange unntak innebærer at konsesjonsplikten i all hovedsak gjelder overdragelse av landbrukseiendom over en viss størrelse, overdragelse av fast eiendom der kommunen har innført lokal forskrift om nedsatt konsesjonsgrense (se kapittel 3.5), samt enkelte overdragelser av ubebygde tomter eller arealer.

3.3.2.1 Unntak som følge av eiendommens karakter - konsesjonsloven § 4

Konsesjonsloven § 4 første ledd inneholder en opplisting av tilfeller der det ut fra eiendommens karakter ikke er nødvendig å søke konsesjon. Unntakene kan deles opp i tre hovedgrupper: Unntak for ubebygde enkelttomter (første ledd nr. 1 og 2), andre ubebygde arealer (første ledd nr. 3) og unntak for bebygd areal under en viss størrelse (første ledd nr. 4).

Etter konsesjonsloven § 4 første ledd nr. 1 kan ubebygd enkelttomt til bolig eller fritidshus erverves konsesjonsfritt dersom tomta ikke er større enn 2 dekar, og den er godkjent fradelt etter jordloven og plan- og bygningsloven. Etter første ledd nr. 2 kan ubebygd enkelttomt til bolig eller fritidshus også erverves konsesjonsfritt dersom tomta ligger i område som i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan etter plan- og bygningsloven er utlagt til bebyggelse og anlegg hvor tomteinndeling er foretatt eller godkjent av bygningsmyndighetene. Konsesjonsfriheten ved erverv av tomter som nevnt over, er betinget av at tomta blir bebygget innen fem år.

Etter § 4 første ledd nr. 3 kan også andre ubebygde arealer enn de som er nevnt i nr. 1 og nr. 2 erverves konsesjonsfritt dersom arealet ligger i område som enten i reguleringsplan er regulert til annet enn landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift, eller som i kommuneplanens arealdel er lagt ut til bebyggelse og anlegg. Eksempler på slike arealer er arealer som er større enn en ubebygd enkelttomt. Konsesjonsfriheten er i disse tilfellene betinget av at erverver ikke foretar bruksendringer i strid med planen.

Konsesjonsloven § 4 første ledd nr. 4 fastsetter at bebygd eiendom kan erverves uten konsesjon dersom eiendommens totalareal ikke er over 100 dekar, og heller ikke mer enn 25 dekar av arealet er fulldyrka eller overflatedyrka jord. Det går fram av konsesjonsforskriften § 5 hva som skal regnes som fulldyrka og overflatedyrka jord.

Konsesjonsforskriften § 1 unntar i tillegg en rekke erverv av både bebygd og ubebygd eiendom fra konsesjonsplikt. Unntakene gjelder blant annet erverv av selveierleilighet, aksjeleilighet, obligasjonsleilighet, andel i boligbyggelag, andel i borettslag og sameiepart i bebygd eiendom som i reguleringsplan er lagt ut til annet enn landbruksområde.

3.3.2.2 Unntak som følge av erververens stilling - konsesjonsloven § 5

Konsesjonsloven § 5 første ledd fastsetter unntak fra konsesjonsplikten knyttet til erververs stilling.

Etter første ledd nr. 1 plikter ikke eierens ektefelle, eller den som er i nær familie med eieren eller eierens ektefelle å søke konsesjon. Konsesjonsfriheten er betinget av at overdrageren har sitt konsesjonsforhold i orden. Har overdrageren ikke sitt konsesjonsforhold i orden, må erverver søke konsesjon. Etter konsesjonsloven § 5 første ledd nr. 2 trenger heller ikke den som har odelsrett til eiendommen å søke konsesjon.

Dersom eiendommen har bebyggelse som er eller har vært brukt som helårsbolig, og eiendommen består av mer enn 25 dekar fulldyrka eller overflatedyrka jord, eller mer enn 500 dekar produktiv skog, er konsesjonsfriheten etter § 5 første ledd nr. 1 (nær familie) og 2 (odelsberettiget) betinget av at erververen bosetter seg på eiendommen innen ett år og selv bebor den i minst fem år, jf. § 5 annet ledd. Se nærmere om boplikt i kapittel 3.4.

Bestemmelsene i konsesjonsloven § 5 første ledd nr. 3 og 4 inneholder ytterligere unntak fra konsesjonsplikten. Staten behøver ikke å søke konsesjon. Det samme gjelder på visse vilkår enkelte erverv som gjøres av kommune, fylkeskommune eller kommunalt tomteselskap.

Etter konsesjonsloven § 5 første ledd nr. 5 er ikke konsesjon nødvendig når bank eller annen institusjon som Kongen har godkjent, erverver eiendom gjennom tvangssalg. Konsesjonsforskriften § 6 omtaler nærmere hvem som er godkjent etter § 5 første ledd nr. 5.

3.3.3 Særskilte krav ved avgjørelse av konsesjonssøknad som gjelder landbrukseiendom

Konsesjonsloven § 9 gjelder avgjørelse av søknad om konsesjon for erverv av eiendom

som skal nyttes til landbruksformål. Uttrykket landbruksformål omfatter i konsesjonsloven jord-, skog- og hagebruk, reindrift og tilleggsnæringer, herunder turisme, salg av gårdsprodukter, utleievirksomhet i forbindelse med jakt m.m. § 9 inneholder momenter som skal vektlegges, og fastsetter utgangspunktet for hvilken vekt de skal tillegges.

Det skal etter bestemmelsens første ledd legges "særlig vekt" på:

1. om den avtalte prisen ivaretar hensynet til en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling[1],
2. om erververs formål ivaretar hensynet til bosettingen i området,
3. om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning,
4. om erverver anses skikket til å drive eiendommen,
5. om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet.

Uttrykket "særlig vekt" viser at det også kan trekkes inn andre hensyn enn dem som er direkte nevnt i bestemmelsen, herunder blant annet hensyn som støttes i annen lovgivning, rikspolitiske retningslinjer eller andre hensyn som ikke er formalisert. Lovens formål angir rammene for de hensyn som er relevante.

I § 9 andre ledd er det fastsatt at konsesjon i alminnelighet ikke skal gis dersom det ved ervervet oppstår sameie i eiendommen eller dersom antallet sameiere økes. Det går frem av tredje ledd at konsesjon kan gis til selskaper med begrenset ansvar. I slike tilfeller skal det legges vekt på hensynet til dem som har yrket sitt i landbruket.

Søker nær slektning eller odelsberettiget konsesjon, fordi den lovbestemte boplikten ikke skal oppfylles, er det i § 9 fjerde ledd annet punktum angitt tilleggsmomenter som det skal legges vekt på, men som ikke har særlig vekt (eiendommens størrelse, avkastning og husforhold). I § 9 fjerde ledd tredje punktum er det dessuten sagt at søkers tilknytning til eiendommen og søkerens livssituasjon kan tillegges vekt som korrigerende momenter.

3.3.4 Konsesjonsvilkår

Konsesjonsloven § 11 første ledd bestemmer at det kan fastsettes slike vilkår som i hvert enkelt tilfelle finnes påkrevd av hensyn til de formål loven skal fremme. Om et vilkår er påkrevd må vurderes i lys av hensynet til bosettingen, helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet. Konsesjonsmyndighetenes adgang til å sette vilkår begrenses av at det ikke kan fastsettes virkemiddel som går lenger enn det som er nødvendig for å ivareta de samfunnsinteressene som konsesjonsloven er ment å ivareta. Det kan etter søknad lempes på fastsatte konsesjonsvilkår.

[1] Regjeringen har i Prop. 124 L (2013 – 2014) foreslått å oppheve konsesjonslovens § 9 første ledd nr. 1.

3.4 Boplikt

3.4.1 Bakgrunn

Da det i 1974 ble innført boplikt som betingelse for konsesjonsfrihet for nære slektninger og odelsberettigede, ble det vist til at det fantes mange eksempler på at personer uten nevneverdig tilknytning til landbruket hadde fortrengt eiere av landbrukseiendommer på en uheldig måte. Da boplikten ble vedtatt, var sammenhengen mellom bosetting og drift sentral. Ved endringen av reglene i 2001 ble bosettingshensynet trukket sterkere inn slik at det skulle legges særlig vekt på dette hensynet ved avgjørelsen av om det skulle gis fritak fra boplikt. Bakgrunnen for endringen var å styrke hensynet til bosettingen, og en ønsket å legge til rette for at bygningsressursene på landbrukseiendom kunne brukes til rene bosettingsformål.

Reglene om bo- og driveplikt ble ikke endret da ny konsesjonslov ble vedtatt i 2003. Konsesjonsgrensen for bebygd eiendom ble imidlertid hevet slik at det ble konsesjonsplikt på eiendom over 100 dekar, eller hvor mer enn 20 dekar av arealet var fulldyrket. Erverv av jord- og skogbrukseiendom over disse grensene var konsesjonsfritt for nær slekt og odelsberettigede på betingelse av at bo- og driveplikten ble oppfylt. Hevingen av arealgrensen førte til at færre eiendommer ble omfattet av bestemmelsene om bo- og driveplikt for landbrukseiendommer.

Boplikten etter odelsloven bygger på andre hensyn enn bosettingshensynet. I forarbeidene til odelsloven[2] er det vist til at det i kraft av odelsrett ble ervervet jordbrukseiendommer fra aktive jordbrukere uten hensyn til om også disse hadde hatt odelsrett til eiendommen og uten at erververen hadde tilflyttet eiendommen og tatt opp drift av den. Dette ble ansett for å være en uheldig utvikling som en mente bo- og driveplikt kunne bidra til å hindre. Mange så derfor boplikten som et minstevilkår for å kunne nytte odelsretten til skade for en annen som har overtatt eiendommen for å ha den som hjem og levevei. Det går fram av forarbeidene til odelsloven at en i sin tid mente at kravet om boplikt først og fremst skulle holde ute en odelsløser som ikke har noen aktuell tilknytning til jordbruksnæringen og som ved løsningen heller ikke har i sikte å få det.

Ved lovendringen i 2009 ble reglene om boplikt i odelsloven tatt ut fra denne loven og slått sammen med bopliktreglene i konsesjonsloven.

Boplikten kan deles inn i tre kategorier; lovbestemt boplikt (kapittel 3.4.2), boplikt som vilkår for å få konsesjon (kapittel 3.3.4 og 3.4.3) og boplikt i kommuner med nedsatt konsesjonsgrense (kapittel 3.5).

3.4.2 Lovbestemt boplikt

Nær slekt og odelsberettigede er etter konsesjonsloven § 5 unntatt fra konsesjonsplikt. Gjelder ervervet en landbrukseiendom dvs. en eiendom med mer enn 25 dekar

[2] Ot.prp. nr. 6 (1972-73) side 37 første spalte.

fulldyrka og overflatedyrka jord, eller mer enn 500 dekar skog, og eiendommen er bebygd med bebyggelse som er eller kan brukes til helårsbolig, er konsesjonsfriheten betinget av at erververen bosetter seg på eiendommen innen ett år og selv bor på eiendommen i minst 5 år (personlig boplikt). Dette gjelder uavhengig av om den som overtar har odelsrett til eiendommen eller ikke. Dersom nær slekt eller odelsberettiget ikke skal bosette seg på eiendommen, må det søkes konsesjon.

Eieren har etter konsesjonsloven § 6 en plikt til å ta eiendommen som sin reelle bolig. Plikten gjelder ikke eierens familie. En eiendom er tatt som reell bolig når eieren er registrert som bosatt på eiendommen.

Eies eiendommen i sameie, må alle sameierne være bosatt på eiendommen. Mislighold fra en enkelt sameiers side rammer imidlertid bare vedkommende selv, ikke andre sameiere. Ved et mislighold av en sameier kan følgelig den enkelte sameier pålegges å søke konsesjon. De øvrige sameierne som har oppfylt vilkåret om å bo, berøres ikke av pålegget.

Odelsloven inneholder regler om boplikt som viser til reglene i konsesjonsloven . Åsetesberettigede etter odelsloven § 51 tredje ledd har en lovbestemt boplikt som vilkår for å overta etter reglene om åsetesrett. Også gjenlevende ektefelle uten odelsrett etter odelsloven § 39 må bosette seg på eiendommen som et vilkår for vern mot odelsløsning. Boplikten er et minstevilkår for å nytte prioriteten til skade for en annen som har overtatt eller vil overta eiendommen. Boplikt for den som overtar i kraft av best odel har derfor en tilleggsbegrunnelse i forhold til andre odelsberettigede. Ved brudd på boplikten kan andre odelsberettigede med hjemmel i odelsloven §§ 27 og 28 søke eiendommen løst på odel. Dette er nærmere omtalt i kapittel 3.6.4.

3.4.3 Boplikt som konsesjonsvilkår

Konsesjon kan som nevnt gis på vilkår, for eksempel vilkår om at erververen bosetter seg på eiendommen. Vilkåret kan fastsettes dersom det er påkrevd av hensyn til de formål loven skal fremme, jf. konsesjonsloven § 11 første ledd. § 11 annet ledd fastsetter at myndighetene har plikt til å vurdere spørsmålene knyttet til boplikt. Det skal i den forbindelse tas stilling til om boplikten skal være en personlig plikt for eier.

Det er vanlig å sette vilkår om boplikt ved erverv av landbrukseiendommer, og da slik at den nye eieren skal bosette seg på eiendommen innen ett år, og deretter selv bo på eiendommen i fem år.

3.5 Kommunale forskrifter om nedsatt konsesjonsgrense (nullgrense)

Konsesjonsloven § 7 åpner for at kommuner, gjennom kommunal forskrift, kan sette konsesjonsfriheten etter § 4 første ledd nr. 2 og 4 og § 5 første ledd nr. 1 ut av kraft. Konsesjonsfriheten gjelder ved erverv av ubebygd enkelttomt til bolig eller fritidshus, bebygd eiendom, eller ved erverv fra nær slekt. Innføring av kommunal forskrift innebærer derfor at slike erverv er konsesjonspliktige.

Utvidelse av konsesjonsplikten kan skje hvor kommunen mener det er nødvendig å hindre at hus som har vært nyttet til helårsbolig blir nyttet til fritidshus. Utvidelse kan også skje ved erverv av eiendom med bebyggelse som ikke er tatt i bruk som helårsbolig, herunder eiendom med bebyggelse under oppføring i områder som i reguleringsplan etter plan- og bygningsloven er regulert til boligformål. Konsesjonsplikten kan også utvides til å gjelde ved erverv av ubebygd tomt som er regulert til boligformål, og konsesjonsplikten kan utvides til å gjelde den kretsen av nær slekt som er unntatt fra konsesjonsplikt etter § 5 (slektskapsunntaket). Konsesjonsfriheten kan settes ut av kraft for hele kommunen, eller et nærmere definert område av kommunen. Kommunen kan ikke velge en egen arealgrense, men må velge mellom lovens arealgrense på 100 dekar eller ingen nedre arealgrense (nullgrense).

Ny erverver slipper imidlertid å søke konsesjon ved å bekrefte at eiendommen skal brukes som helårsbolig. En nullgrenseforskrift vil i praksis bety at det vil være boplikt på små eiendommer, ofte fritidseiendommer, som normalt er under arealgrensene både for konsesjonsplikt og lovbestemt boplikt. Boplikten er upersonlig, og den er oppfylt så lenge noen er bosatt på eiendommen iht. folkeregisteret.

Konsesjonsplikt oppstår blant annet hvis eiendommen tidligere er brukt som helårsbolig. Dette er den viktigste hovedgruppen. Det at noen har vært registrert som bosatt på eiendommen er et sentralt moment i konsesjonsmyndighetenes helhetsvurdering for å fastslå om en eiendom er eller har vært brukt som helårsbolig. Ved vurderingen av om konsesjon skal gis, kan kommunen bare trekke inn de hensyn som har vært bestemmende for innføring av forskriften, dvs. bosettingshensynet.[3]

Konsesjonsplikten gjelder ikke hvis erververen forplikter seg til at eiendommen skal brukes til helårsbolig. Det betyr at erververen forplikter seg til at eiendommen skal brukes til helårsbolig enten av han eller hun selv, eller av andre i den tiden han eller hun eier eiendommen.

Etter § 7 femte ledd er fristen for bosetting ett år regnet fra ervervet. Erververen må innen fristen sørge for enten å bli registrert bosatt på eiendommen selv, eller dokumentere at det er registrert bosatt en annen person på eiendommen.

Konsesjonsloven § 10 inneholder nærmere regler for kommunens behandling av konsesjonssøknader etter kommunal forskrift. Første ledd sier at kommunen skal gi konsesjon når det ikke er nødvendig å hindre at eiendommen blir brukt til fritidsformål. Videre inneholder bestemmelsen momenter kommunen kan legge vekt på i sin avgjørelse. Følgende momenter kan tillegges vekt; eiendommens beliggenhet, bebyggelsens art og standard, hvor lang tid det er gått siden eiendommen er brukt som helårsbolig, hvor lang tid den ble brukt som helårsbolig, og om det er påregnelig at andre vil kjøpe den for å bruke den til helårsbolig. Opplistingen er ikke uttømmende.

---

[3] Høyesterett har uttalt at konsesjonsloven § 7 (daværende § 5 tredje ledd) er "en særbestemmelse som direkte tar sikte på å verne om bosettingen i visse områder av landet", se Rt 1997 s 1005.

Det går fram av § 10 annet ledd at konsesjon skal gis dersom kommunen finner det godtgjort at eiendommen bare kan avhendes som helårsbolig til en pris som er vesentlig lavere enn prisnivået for tilsvarende helårsboliger i området.

Per 1. september 2014 har 60 kommuner innført lokal forskrift. Antallet kommuner med forskrift har variert noe over årene fra 1974 til i dag. 12 kommuner har fått fastsatt forskrift slik at også nær slekt må søke konsesjon.

3.6 Kontroll og oppfølging

3.6.1 Egenerklæring og tinglysing

Konsesjonsplikt ved erverv av fast eiendom gjør det nødvendig å ta stilling til hvilke erverv som utløser konsesjonsplikt og som dermed skal behandles. Loven omfatter alle erverv, men det er fastsatt unntak både i loven og i forskriften til loven. Unntakene dokumenteres som hovedregel ved hjelp av et egenerklæringssystem koblet til det enkelte erverv. Dette systemet er igjen koblet til tinglysing, jf. konsesjonsloven § 15 som sier at "Erverv som krever konsesjon etter denne loven, kan ikke tinglyses eller matrikkelføres med mindre konsesjon er gitt".

For hovedtyngden av de erverv som ikke utløser konsesjonsplikt, skal erververer fylle ut et skjema for egenerklæring. Opplysningene på skjemaet bekreftes av kommunen, og skal følge skjøtet ved innsending til tinglysing. Tinglysingen, som foretas av Kartverket, skal ikke skje før det enten foreligger dokumentasjon om konsesjonsfrihet eller dokumentasjon for at konsesjon er gitt.

3.6.2 Avslag på konsesjon

Dersom søknad om konsesjon ikke innvilges, følger det av konsesjonsloven § 18 at kommunen skal sette en frist for erververer til å sørge for omgjøring av overdragelsen eller overdragelse til noen som kan få konsesjon eller ikke trenger konsesjon. Dersom konsesjon er avslått fordi erververen ikke skal oppfylle vilkåret om boplikt etter § 5 annet ledd, kan erververen likevel velge å oppfylle boplikten.

Dersom fristen oversittes, kan kommunen la eiendommen selge gjennom namsmyndighetene (tvangssalg), jf. § 19.

3.6.3 Overtredelse av konsesjonsvilkår

Det følger av konsesjonsloven § 17 første ledd første punktum at kommunen og Fylkesmannen skal føre kontroll med at vilkår som er satt for konsesjon blir overholdt. Etter § 16 første ledd, kan kommunen fastsette en tvangsmulkt som påløper fram til konsesjonsvilkåret etterleves. Konsesjonen kan trekkes tilbake dersom det foreligger brudd på vilkår av vesentlig betydning. Dette følger av § 16 andre ledd. Dersom konsesjonen trekkes tilbake, vil reglene i §§ 18 og 19 som nevnt over tre inn.

3.6.4 Nærmere om brudd på boplikten

Kommunen og Fylkesmannen skal føre kontroll med at boplikten overholdes. Kommunen skal først ta stilling til om det foreligger et brudd på boplikten. Boplikten er for eksempel brutt dersom erververen ikke tar eiendommen som sin reelle bolig innen fristen. Boplikten er også brutt dersom eieren flytter fra eiendommen før fastsatt frist.

Kommunen må deretter ta stilling til hvordan et eventuelt brudd skal følges opp. Det er lagt til grunn i praksis at brudd på boplikt ikke kan følges opp med pålegg om å søke konsesjon med mindre bruddet kan karakteriseres som vesentlig. Forutsetningen om at bruddet skal være vesentlig går ikke fram av lovteksten, men av fast og langvarig praksis. Hvorvidt bruddet er vesentlig bygger på en konkret vurdering. Dersom det anses vesentlig, "kan" kommunen etter konsesjonsloven § 13 tredje ledd nr. 4 pålegge eieren å søke konsesjon.

Dersom eieren ikke søker konsesjon innen fristen, kan kommunen kreve at eiendommen innen en fastsatt frist blir overdratt til noen som kan få konsesjon eller som ikke trenger konsesjon, jf. omtale i kapittel 3.6.2.

Dersom en odelsberettiget bryter reglene om boplikt, kan andre odelsberettigede med hjemmel i odelsloven §§ 27 og 28 søke eiendommen løst på odel uten hinder av om eieren har bedre odelsrett. Har eieren fått eiendommen ved odelsløsning, kan også den saksøkte i løsningssaken kreve eiendommen tilbake dersom boplikten ikke er oppfylt. Det samme gjelder om eieren før tidsfristen for boplikten er ute avhender eller forpakter bort eiendommen til noen som ikke har odelsrett.

Retten til odelsløsning etter § 28 må i tilfelle gjøres gjeldende før tidsfristen for eierens boplikt er ute, det vil si ett års tilflytningsfrist og fem års boplikt som samlet blir en frist på seks år. Når odelsløsningen er fullført, faller odelsretten for den tidligere eieren bort, se odelsloven § 28. Er odelsløsningen eller tilbakesøkningen fullført av noen som ikke hører til den tidligere eierens linje, faller odelsretten også bort for denne linjen.

4. STATISTIKK, FORSKNING OG UNDERSØKELSER

4.1 Statistikk

4.1.1 Landbrukseiendommer med og uten konsesjonsplikt

Landbruksregisteret inneholder opplysninger om landbrukseiendommer. Registeret omfatter eiendommer som består av minst 5 dekar jordbruksareal, og/eller minst 25 dekar produktiv skog. I alt var det registrert ca. 186 700 landbrukseiendommer i 2012. Av disse var ca. 171 400 (92 %) bebygd.

Dagens regler og rapporteringssystemer gir ikke nøyaktig oversikt over hvor mange eiendommer som vil kunne utløse konsesjonsplikt ved omsetning. Konsesjonsplikten omfatter langt færre landbrukseiendommer enn de som er registrert i landbruksregisteret. Erverv innen nær familie eller av en som er odelsberettiget til

eiendommen, er unntatt fra konsesjon selv om eiendommen er over arealgrensene, se kapittel 3.3.2.2. Tabell 3.1 viser bebygde landbrukseiendommer fordelt på arealgrenser[4] over og under dagens nivåer for konsesjonsplikt.

Tabell 3.1 Fordeling av bebygde landbrukseiendommer etter konsesjonsgrenser. År 2012.

Landbrukseien-dommer totalt	Bebygde landbrukseien-dommer i alt	Bebygde landbrukseiendommer og arealgrense (> 100 daa totalareal og/eller > 25 daa fulldyrka og overflatedyrka jord).	Bebygde landbrukseiendommer og arealgrense (< 100 daa totalareal og/eller < 25 daa fulldyrka og overflatedyrka jord).
186 700	171 400	130 300	41 100

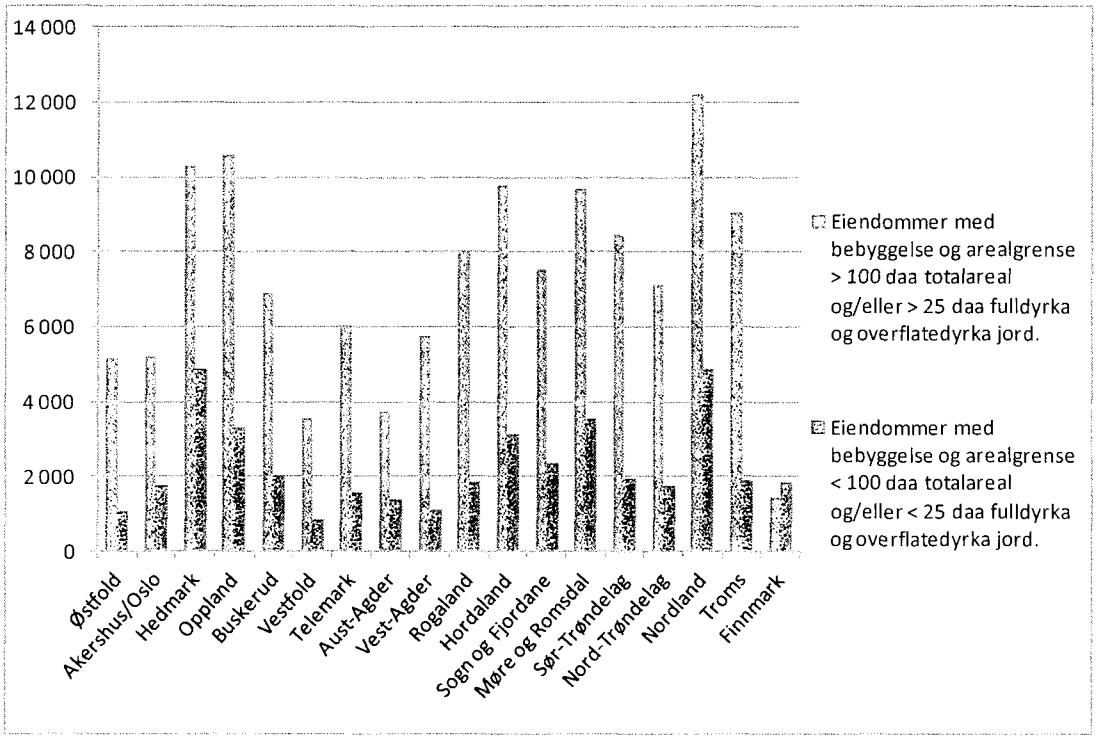
Kilde: SSB Landbrukseiendommer.

Om lag 130 300 (76 %) av de ca. 171 400 bebygde landbrukseiendommene er over dagens arealgrense for konsesjonsplikt, mens ca. 41 100 (24 %) er under denne grensen. Av de ca. 186 700 landbrukseiendommene var ca. 30 800 landbrukseiendommer med påstående bolighus uten fast bosetting.

Unntaket for nær familie og odelsberettigede gjør at tabellen ikke viser et dekkende tall for hvilke eiendommer som rent faktisk utløser konsesjonsplikt ved omsetning. Se kapittel 4.1.2, som viser at 59 % av eiendommene ble omsatt i nære relasjoner (familieoverdragelser).

Antall landbrukseiendommer og arealstørrelser varierer fra fylke til fylke, se figur 3.1. Tall fra landbruksregistertet viser at Nordland, Hedmark og Oppland har flest landbrukseiendommer totalt. Disse fylkene, sammen med Møre og Romsdal og Hordaland, har også flest bebygde landbrukseiendommer over arealgrensen for konsesjonsfrihet. Finnmark og Vestfold har både færrest eiendommer totalt og færrest eiendommer over arealgrensen.

[4] Jf. konsesjonsloven § 4 første ledd nr. 4



Figur 3.1 Bebygde landbrukseiendommer over og under arealgrensen for konsesjonsplikt etter konsesjonsloven § 4 første ledd nr. 4. År 2012.
Kilde: SSB Landbrukseiendommer.

Erverv av ubebygde arealer kan også utløse konsesjon. Tall fra landbruksregistertet viser at det er registrert ca. 15 300 ubebygde eiendommer i 2012.

4.1.2 Omsetningstall for landbrukseiendommer

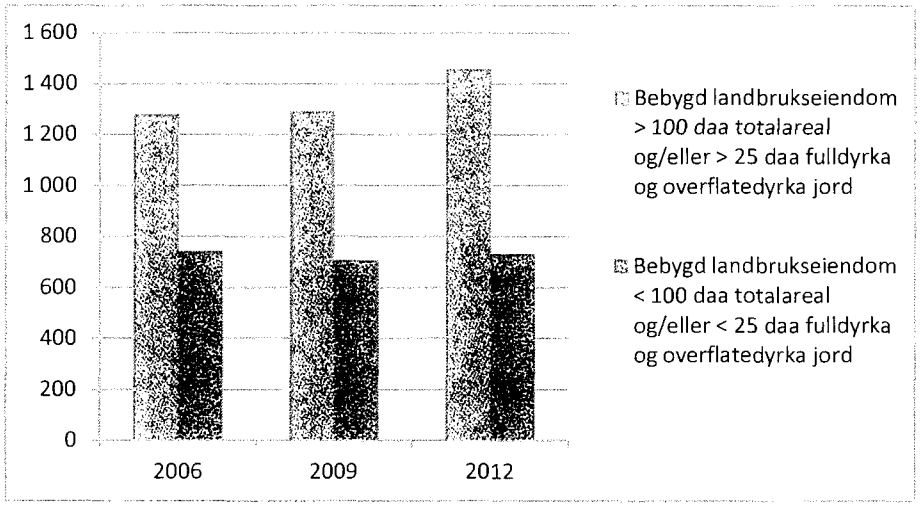
Materialet fra Statistisk sentralbyrå viser at ca. 9 000 landbrukseiendommer skiftet eier i 2012, dvs. nærmere 5 % av landets 186 700 landbrukseiendommer. Av de omsatte eiendommene var om lag 5300 (59 %) overdragelser i nære relasjoner (familieoverdragelser[5]) uten konsesjonsplikt. Ca. 3700 overdragelser skjedde utenfor nær familie.

De 9000 overdragelsene er i statistikksammenheng også gruppert etter andre kriterier som tar utgangspunkt i omsetningstype. I overkant av 2 750 (31 %) av eiendommene ble omsatt i fritt salg[6]. De resterende ca. 6250 overdragelsene fordeler seg på kategoriene gave, overtakelse fra avdød eier, tvangsauksjon og annet[7]. Ca. 2 460 overdragelser i fritt salg gjaldt bebygd landbrukseiendom. 81 % av overdragelsene innen gruppen fritt salg var omsetning utenfor nære relasjoner(familieoverdragelser).

[5] En overdragelse der kjøperen er i familie med selgeren. Som familie regnes ektefelle, barn, foreldre, søsken, besteforeldre, tanter og onkler, jf. SSBs inndeling.
[6] "Fritt salg" er etter SSBs inndeling eiendommer som er omsatt til en pris som svarer til markedsverdien. Det er ikke noe krav at eiendommen er utlyst for salg på det åpne marked.
[7] Ofte mangelfullt utfylte skjøteskjemaer.

De 2 460 overdragelsene av bebygd eiendom i fritt salg kan fordeles etter arealgrenser over og under konsesjonsplikt etter konsesjonsloven § 4 første ledd nr. 4. Tallene for 2012 viser at det ble omsatt i underkant av 1 600 bebygde landbrukseiendommer i fritt salg over arealgrensen for konsesjonsplikt, dvs. eiendommer som har mer enn 100 dekar totalareal, eller der mer enn 25 dekar av arealet er fulldyrka eller overflatedyrka jord. Av disse omsetningene oppga ny eier i ca. 1 450 tilfeller ved avkryssing på skjøtet at formålet med ervervet var å bruke eiendommen enten til landbruksformål eller til boligformål. I overkant av 730 eiendommer var under arealgrensen for konsesjon.

Figur 3.2 viser antallet omsatte bebygde landbrukseiendommer over og under arealgrensen for konsesjon i årene 2006, 2009 og 2012. Figuren viser en økning i omsatte eiendommer over arealgrensen for konsesjon, og en liten nedgang i omsetninger under arealgrensen.



Figur 3.2 Tinglyste omsetninger av landbrukseiendommer i fritt salg med bruksformål landbruk eller bolig oppgitt på skjøte. Årene 2006, 2009 og 2012.

Omfatter landbrukseiendommer med minst 5 dekar eid jordbruksareal og/eller minst 25 dekar produktivt skogareal.

Kilde: SSB Landbrukseiendommer.

Av de totalt ca. 1 450 eiendommene over arealgrensen for konsesjonsplikt (med bruksformål landbruk og bolig) som ble omsatt i 2012, viser statistikken at det ble omsatt flest eiendommer i Oppland, Nordland og Hedmark (hhv. 8 %, 10 % og 12 %). Det ble omsatt færrest slike eiendommer i Finnmark (2 %) og Vestfold (2 %). Ved fordeling på BA-sentralitet[8] viser denne statistikken for 2012 at det i småbyregioner ble omsatt flest landbrukseiendommer med 30 %, mens andelen i mellomstore byregioner og i småsenterregioner var henholdsvis 25 % og 23 %. Storbyregioner og spredtbygde

[8] Jf. Gundersen og Juvkam (2013): Inndelinger i senterstruktur, sentralitet og BA-regioner (Bo- og arbeidsmarkedsregioner). NIBR-rapport 2013:1 og KRD-rapporten Regionale utviklingstrekk 2013, for ytterligere beskrivelse av geografiinndelingen.

områder hadde den laveste andelen med henholdsvis 12 % og 10 %. Tilsvarende fordeling for bebygde eiendommer under arealgrensen for konsesjonsplikt viser at det ble omsatt flest landbrukseiendommer i byregionene og færrest i spredtbygde områder.

4.1.3 Sammenhengen mellom bosetting og vedlikehold

Statistikken fra SSB viser at norske landbrukseiendommer har en omfattende bygningsmasse. I alt er det registrert bortimot 1 million bygninger på landbrukseiendommene. Av disse var i overkant av 200 000 bolighus.

I 2012 var ca. 80 % av landbrukseiendommene med bolighus som var registrert i landbruksregistret bebodd, og litt over 8 % av befolkningen bodde på en landbrukseiendom.

Landsdekkende tall fra SSB over registrert byggeaktivitet de siste 30 årene, viser som det kan være grunn til å forvente, at aktiviteten er størst på landbrukseiendommer der eier er bosatt på eiendommen. Tallene gjelder ombygging og tilbygg på bolighus.

4.1.4 Avgjørelser av konsesjonssøknader som gjelder landbrukseiendommer og andre eiendommer

KOSTRA (KOmmune-STat-RApportering) er et nasjonalt informasjonssystem som gir informasjon om kommunal og fylkeskommunal virksomhet. Rapporteringen viser blant annet antallet saker som kommunene har behandlet. Opplysningene om antall saker er i KOSTRA fordelt på tre grupper; de "vanlige" konsesjonssakene, saker hvor det søkes konsesjon fordi ny eier ikke skal bo på landbrukseiendom, og saker som gjelder nedsatt konsesjonsgrense.

KOSTRA-tall viser at kommunene i 2012 avgjorde i alt 2 483 "vanlige" søknader om konsesjon. Av disse søknadene ble 2 420 innvilget. Kun 63 søknader (3 %) ble avslått.

Det ble satt vilkår for konsesjon i 51 % av de innvilgede sakene. Det ble satt vilkår om personlig boplikt i 28 % av sakene, mens det i 4,4 % av sakene ble satt vilkår om at noen skulle bosette seg på eiendommen ("upersonlig" boplikt).

År	Innvilget			Avslag	Avslagsprosent	Antall søknader i alt
	Innvilget uten vilkår	Innvilget på vilkår	Totalt innvilget			
2005	1 017	1 546	**2 563**	86	3	**2 649**
2006	782	1 379	**2 161**	60	3	**2 221**
2007	728	1 351	**2 079**	74	3	**2 153**
2008	888	1 332	**2 220**	61	3	**2 281**
01.01. - 30.06.2009	463	664	**1 127**	42	4	**1 169**
01.07.- 31.12.2009	260	328	**588**	11	2	**599**
2010	645	759	**1 404**	43	3	**1 447**
2011	1 115	1 197	**2 312**	62	3	**2 374**
2012	1 177	1 243	**2 420**	63	3	**2 483**

Tabell 3.2 Antall konsesjonssaker ved erverv av eiendommer som har vært gjenstand for konsesjonsbehandling. Årene 2005-2012. Tallene omfatter ikke konsesjonssaker etter konsesjonsloven § 5 andre ledd og § 7 (nullgrense).

Kilde: Statens landbruksforvaltning KOSTRA

I tillegg til sakene som går fram av tabell 3.2 avgjorde kommunene 515 konsesjonssaker i de to andre gruppene som er omtalt innledningsvis. Kommunenes avgjørelse for disse to gruppene er omtalt nedenfor. Samlet avgjorde kommunene 2998 konsesjonssaker.

I utgangspunktet er erverv fra nær slekt eller odelsberettiget ikke konsesjonspliktig. Dersom overdragelsen gjelder landbrukseiendom over en viss størrelse som er bebygd med bolighus, og den nye eieren ikke vil eller kan bosette seg på eiendommen, ble det med virkning fra 1. juli 2009 gjort endringer i konsesjonsloven slik at vedkommende likevel må søke konsesjon. I 2012 ble det avgjort 352 slike konsesjonssaker. 93 % av disse sakene ble innvilget. I ca. 63 % av sakene som ble innvilget ble det satt vilkår om at eieren skulle flytte til eiendommen på et senere tidspunkt. I ca. 12 % av sakene ble det satt vilkår om upersonlig boplikt.

I 2012 avgjorde kommunene 163 konsesjonssaker etter lokal forskrift om nedsatt konsesjonsgrense, se nærmere omtale av disse sakene i kap. 3.5. Ca. 26 % av søknadene ble avslått. Slik forskrift var innført i 65[9] kommuner per 30. desember 2012[10]. 59 av disse kommunene hadde avgjort søknader etter forskriften i 2012. 12 av kommunene hadde innført forskrift som satte slektskapsunntaket ut av kraft. Se omtale av slektskapsunntaket i kapittel 3.5. I 2012 ble det avgjort 16 slike saker. To av søknadene ble avslått, de øvrige ble innvilget.

4.2 Forskning og undersøkelser

Det foreligger en del undersøkelser og forskning som gjelder både boplikt på landbrukseiendom og reglene om kommunal forskrift om utvidet konsesjonsplikt. Til dels favner dette materialet også noe bredere, slik at konsesjonsloven og priskontroll

[9] Kilde: Landbruksdirektoratet

[10] 1. september 2014 var antallet kommuner med slik forskrift 60, se omtale i kapittel 3.5.

omfattes. I vedlegg 1 presenteres en del drøftinger og konklusjoner fra ulike undersøkelser og forskningsrapporter.

Oversikten i vedlegg 1 viser at det er gjort mange undersøkelser om hvilke virkninger landbrukslovgivningen kan ha. Undersøkelsene er gjort av fagfolk med ulik akademisk bakgrunn, og de bygger på ulike metoder. De synliggjør derfor nokså ulike følger av lovgivningen. En fellesnevner for undersøkelsene er imidlertid at de illustrerer at det er vanskelig å isolere en bestemt regel og konkludere sikkert om alle virkningene av den.

Lovgivningen utgjør i stor grad et samlet rammeverk. Undersøkelsene illustrerer dessuten at andre forhold har betydning for hva som skjer med eiendommen på eiersiden, for eksempel økonomien i landbruket og de følelsesmessige båndene mange eiere og familien har for eiendommen. Undersøkelsene gir i liten grad klare svar på om disse forholdene betyr mer enn lovgivningen.

5. BEHOVET FOR Å OPPHEVE KONSESJONSLOVEN

5.1 Om behovet for endring

Regjeringen har i sin politiske plattform understreket at eiendomsretten er en grunnleggende rett som bør styrkes. Som et ledd i dette arbeidet vil regjeringen styrke bondens rett til å disponere over egen eiendom i tråd med egne valg og prioriteringer. Andre viktige mål for regjeringen er enklere regler, mindre byråkrati og en effektiv og moderne forvaltning.

Friheten til å bestemme over egen eiendom er en sentral verdi i vårt samfunn. Eiendomsretten er gjennom flere hundre år betraktet som en grunnleggende rettighet. Den er blant annet gitt beskyttelse i Den europeiske menneskerettighetskonvensjon første tilleggsprotokoll artikkel 1 første ledd, som lyder slik i norsk oversettelse:

> "Art 1. Vern om eiendom
>
> Enhver fysisk eller juridisk person har rett til å få nyte sin eiendom i fred. Ingen skal bli fratatt sin eiendom unntatt i det offentliges interesse og på de betingelser som er hjemlet ved lov og ved folkerettens alminnelige prinsipper."

Reglene som gjelder fast eiendom, bør i større grad enn i dag ta utgangspunkt i denne rettighetstankegangen og gjenspeile den på en bedre måte. Dette gjelder særlig på landbruksområdet. Landbruksnæringen vil møte store utfordringer i årene som kommer. I et globalt perspektiv er det behov for å produsere mer mat. Det er også behov for å øke avvirkningen av skog til forskjellige trebruks- og energiformål. Dette gjør det viktig å stimulere til investeringer knyttet til drift og andre tiltak som kan bedre driften på landbrukseiendommer. For å nå disse målene må det legges til rette for at landbruksarealene og ressursene knyttet til arealene kan brukes på en mer rasjonell og effektiv måte.

Departementet mener at eieren må gis større handlingsrom enn i dag slik at han får større frihet til selv å råde over sin egen eiendom. Eiendomslovgivningen i landbruket legger betydelige begrensninger for eierens disposisjoner over eiendommen. Konsesjonslovens regler innebærer for eksempel at en eier verken står fritt til å overdra eiendommen til den han eller hun vil eller til den pris som kan oppnås i et fritt marked. Eieren kan heller ikke velge sitt eget bosted før bopliktsperioden er over.

Reglene i konsesjonsloven gjelder ved omsetning av landbrukseiendom, og påvirker omsetningen. Gjennomsnittsalderen for eiere av landbrukseiendom er høy, og statistikk viser at få landbrukseiendommer omsettes i fritt salg. For å få et større utbud av landbrukseiendommer og tilleggsjord i markedet utenom nær familie og odelsberettigede, må det legges til rette for et velfungerende marked for omsetning av landbrukseiendom. Dette kan gjøre det lettere å komme inn i næringen for den som vil satse på landbruk, og kan legge til rette for at den som trenger tilleggsjord kan få kjøpt areal for å styrke bruket sitt.

Departementet legger til grunn at reglene om konsesjonsplikt kan begrense selgers vilje til å legge eiendommen ut på salg. Boplikt kan i tillegg føre til at noen kjøpere vegrer seg for å kjøpe landbrukseiendom. Dette gjelder særlig eiendom som ligger langt fra tettsteder med muligheter for å skaffe seg arbeidsinntekter utenfor landbruket. Boplikt kan også føre til at en del eiere venter med å selge, fordi de ikke tror de kan få den prisen de synes eiendommen er verdt. Det innebærer at reglene om boplikt må antas å ha en prisdempende effekt i områder der det er lite attraktivt å bo. Disse problemstillingene er omtalt i flere forskningsrapporter som er referert i vedlegg 1. Den prisdempende effekten kan føre til at investeringer i landbruket i liten grad avspeiles i prisen ved et senere salg av eiendommen. Boplikt kan dermed dempe investeringslysten hos eksisterende eiere. Følgene som er beskrevet over gjør seg trolig ikke gjeldende i områder der det er attraktivt å bo.

Håndhevingen av reglene binder også opp ressurser både for private og offentlige aktører. Ressursbruken er i hovedsak knyttet til dagens system med egenerklæringer og kommunenes og fylkesmennenes behandling av konsesjonssaker. Også kontrollen med at reglene overholdes, krever ressurser. KOSTRA-tall, se kapittel 4.1.4, viser at kommunene avgjorde 2 998 søknader[11] om konsesjon i 2012, og at spørsmålet om boplikt i samme år var aktuelt i mer enn 1000 av disse sakene[12]. Også private parter bruker ressurser på søknadene. I noen tilfeller kan bestemmelsene føre til usikkerhet både for kjøper og selger om den frivillige avtalen vil kunne gjennomføres. Hvis saken behandles i mange instanser, og først får sin løsning i rettsapparatet, kan ressursbruken og usikkerheten for den enkelte bli omfattende.

---

[11] Tallet omfatter 2483 "vanlige" konsesjonsavgjørelser, 352 konsesjonssaker hvor ny eier ikke vil eller kan bo på landbrukseiendommen sin, og 163 avgjørelser etter lokal forskrift om nedsatt konsesjonsgrense (nullgrense).

[12] Ca. 700 konsesjonssaker med vilkår om personlig eller upersonlig boplikt, og 352 søknader om konsesjon fordi ny eier med odelsrett eller som var nær slekt ikke ønsket eller kunne bosette seg på eiendommen.

I Prop. 124 L (2013 – 2014) har regjeringen foreslått å oppheve konsesjonsloven § 9 første ledd nr. 1. Forslaget innebærer at det ved konsesjonsvurderingen ikke lenger skal legges vekt på om den avtalte pris tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling ved erverv av landbrukseiendom ("priskontroll"). Departementet legger imidlertid til grunn at forslaget om oppheving av priskontrollen ikke gir eier av landbrukseiendom tilstrekkelig handlingsrom for å møte de utfordringene som næringen står overfor. Selv om priskontrollen oppheves, innebærer reglene i konsesjonsloven at eier verken står fritt til å overdra eiendommen til den han eller hun vil, eller til å velge sitt eget bosted.

5.2 Avveininger mellom behovet for endring og hensyn som begrunner gjeldende lov

5.2.1 Kontroll med omsetningen

Konsesjonsplikt innebærer at den som overtar en eiendom må innhente tillatelse fra det offentlige for å være eier. Konsesjonsloven gir hjemmel for kontroll med omsetningen av fast eiendom. Kontrollen skal ivareta et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer og slike eier- og bruksforhold som er mest gagnlig for samfunnet.

Om det bør være kontroll med omsetningen må etter departementets syn, ses i lys av hvilke verdier og interesser som det ut fra samfunnsutviklingen er behov for å ivareta. Lovreguleringen bør ikke gå lenger enn dette behovet tilsier. I Ot.prp. nr. 79 (2002-2003) som ligger til grunn for gjeldende lov, uttales følgende om dette:

> "Dersom det er enighet om at kontrollbehovet er redusert for enkelte arealgrupper, står en overfor et valg mellom helt å unnta slike erverv fra konsesjonsplikt eller om det bør etableres en eller annen mellomform hvor kontrollen delvis er i behold. Departementet mener det er grunnlag for å utvide konsesjonsfriheten."

Hovedtyngden av ervervene som konsesjonsbehandles gjelder landbrukseiendom. Reglene i loven har størst betydning for slik omsetning. Som nevnt skal konsesjonsloven ivareta hensyn knyttet til bruk, vern og fordeling av fast eiendom. Også reglene i plan- og bygningsloven og i jordloven gjelder bruk og vern av fast eiendom. Etter departementets vurdering ivaretar disse lovene de aktuelle samfunnshensyn på en god måte, og slik at de hensyn og interesser som begrunner konsesjonsloven i all hovedsak ivaretas gjennom dette regelverket.

Det oppstår sjelden konsesjonsplikt ved erverv av andre eiendommer, for eksempel ubebygde tomter. Selv om virkemidlene i konsesjonsloven er aktuelle ved enkelte erverv, har de liten innvirkning på omsetningen av slike eiendommer mer generelt. Konsesjonsreglene fungerer her mer som gjennomføringsvirkemidler for plan- og bygningsloven. Dette innebærer at behovet for kontroll med omsetningen ikke kan begrunne konsesjonsplikt ved slike erverv.

Unntakene fra konsesjonsplikt er så mange at det i seg selv er et argument for å oppheve loven.

Behovet for kontroll med omsetningen må etter departementets syn, også vurderes i lys av hva praksis etter konsesjonslovens regler faktisk har ført til. I tillegg må ressursbruken og ulempene ved reglene, jf. omtale i kapittel 5.1, stå i forhold til det som oppnås ved å opprettholde dem. Formålet med konsesjonsloven er å regulere og kontrollere omsetningen for å oppnå slike eier- og bruksforhold som er mest gagnlig for samfunnet. Omtalen i kapittel 4.1.4 av praksis viser at det er få avslag på konsesjon. Dette tyder på at kommunene ikke mener det er behov for å gripe inn i de frivillige avtalene med bruk av virkemidlene i konsesjonsloven. Kommunenes praksis trekker i retning av at behovet for kontroll med omsetningen av landbrukseiendom er lite.

En kan på den annen side ikke se bort fra at konsesjonsloven har virkning for omsetningen fordi reglene finnes. Reglene legger dermed premisser som en del aktører innretter seg etter ved overdragelse av konsesjonspliktige eiendommer.

Sett i lys av ovenstående og behovet for endring som er beskrevet i kapittel 5.1, mener departementet at behovet for kontroll med omsetning av landbrukseiendom ikke lenger er tilstrekkelig tungtveiende som argument for å opprettholde dagens konsesjonslov.

5.2.2 Vern om landbrukets produksjonsarealer

Regjeringen har i sin politiske plattform presisert at den vil ta vare på god matjord. Konsesjonsplikt har isolert sett begrenset betydning for å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer. Vurderingen av om konsesjonsreglene bidrar til å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer handler om hvilke muligheter konsesjonsreglene åpner for og som ikke løses gjennom annet regelverk. Dette er tidligere lagt til grunn ved vedtakelsen av gjeldende konsesjonslov, jf. Ot.prp. nr.79 (2002-2003) der det sies:

> "Behovet for regler som regulerer eier- og bruksforhold må ses i lys av de endringene som er skjedd i samfunnet når det gjelder styring av arealbruk etter andre lovregler, for eksempel gjennom regler etter plan- og bygningsloven."

Vern om landbrukets produksjonsarealer sikres i dag i all hovedsak gjennom reglene i plan- og bygningsloven og bestemmelsene om omdisponering og deling i jordloven. Også reglene om driveplikt i jordloven bidrar til å opprettholde landbrukets produksjonsarealer. I forhold til konsesjonssystemet som i sin opprinnelige form ble vedtatt tidlig på 1900-tallet, er plan- og bygningsloven og reglene i jordloven blitt til i nyere tid. Utviklingen av plansystemet og jordlovens bestemmelser fram til i dag kan kort beskrives slik:

- Bygningsloven[13] fra 1924 gjaldt fysisk planlegging, og gjaldt fram til 1966. Loven inneholdt bare en plantype, nemlig detaljert byplan for byer og tettsteder. Få

[13] Opplysningene om utviklingen av plansystemet er hentet fra NOU 1977:1 Ny planleggingslov.

kommuner valgte å utarbeide slike planer. Bygningsloven var ikke tilpasset de behov som fulgte av økt press på bosettingsmønsteret og på bruk av naturressursene.
- Forbudet mot omdisponering av dyrka og dyrkbar jord kom inn i den dagjeldende jordlov i 1955, og regler om omdisponering av skog ble fastsatt i den dagjeldende skogbrukslov i 1965.
- Forbudet mot deling av jord- og skogbrukseiendom kom inn i den dagjeldende jordlov i 1955.
- Bygningsloven som kom i 1965 innførte oversiktsplanlegging i lovverket, og flere plantyper, bl.a. grunnutnyttingsformål som landbruksområder. Loven ga kommunene nye virkemidler for å holde styring med grunnutnyttelse og byggemønster.
- Planlovgivningen er senere utviklet videre ved en ny plan- og bygningslov som ble fastsatt i 1985, og senest en ny lov i 2009.
- Forbudet mot omdisponering er beholdt i dagens jordlov. Reglene om omdisponering av skog ble opphevet ved innføringen av ny skogbrukslov i 2005.
- Forbudet mot deling ble opphevet i 2013. Det er fortsatt plikt etter jordloven til å søke kommunens samtykke til deling.

Den historiske utviklingen viser at reglene i gjeldende i plan- og bygningslov og i jordloven er styrket som redskap for å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer. Konsesjonsloven kan imidlertid fortsatt ha en viss indirekte betydning. Hvor ny eier ønsker å bruke landbrukseiendom til utbygging, kan kommunen avslå søknaden, eller stille konsesjonsvilkår dersom jordverninteressene gjør seg gjeldende i sterk nok grad. Ved omsetning av ubebygde byggeklare tomter legger reglene i konsesjonsloven til rette for at tomta blir bebygd. I begge tilfeller reduseres presset på å bygge ut landbruksområder. Konsesjonslovens betydning for å sikre jordvernet i slike sammenhenger er imidlertid svært liten.

Behovet for endring av konsesjonsreglene er skissert i kapittel 5.1. Med den begrensede betydning konsesjonsloven kan ha for jordvernet, mener departementet at hensynet til vern om landbrukets produksjonsarealer ikke er tilstrekkelig grunn til å opprettholde loven. Departementet mener dessuten at andre virkemidler på en bedre måte vil kunne bidra til å styrke jordvernet. Kommunen er planmyndighet, og har også hjemmel i plan- og bygningsloven § 11-9 nr. 4 til blant annet å fastsette rekkefølgebestemmelser slik at områder som er tillatt omdisponert til annet enn landbruk bygges ut før kommunen legger ut nye landbruksområder til utbygging.

Departementet mener videre at arbeidet for å verne om produksjonsarealene er viktig, og skal derfor utarbeide en nasjonal jordvernstrategi.

5.2.3 Boplikt på landbrukseiendom

Formålet med reglene om boplikt er å bidra til å opprettholde og styrke bosettingen, ivareta hensynet til en helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapshensyn, jf. kapittel 3.2. Departementet legger til grunn at en rekke andre forhold enn boplikten og

praktiseringen av den har innvirkning på hvor den enkelte velger å bosette seg. Et eksempel på slike forhold er muligheten for å skaffe seg arbeid. Et annet eksempel er at eiere av landbrukseiendom har sterke kulturelle og følelsesmessige bånd til landbrukseiendommen. Disse forholdene vil trolig i mange tilfeller være mer utslagsgivende for den enkeltes valg av bosted enn boplikten.

Forskningsresultatene viser samlet sett at det er et nokså åpent spørsmål om reglene om boplikt på landbrukseiendom virker, eller om de ikke virker etter sitt formål, se vedlegg 1. De ulike forskningsresultatene viser at det er vanskelig å isolere virkningen av boplikten og dermed vanskelig å si noe sikkert om boplikten innvirker på bosetting, hensynet til en helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet. I rapporten *Boplikt i landbruket – bolyst eller botvang?*[14] uttales blant annet om dette:

> "Det er umulig å gi noe svar med to streker under på spørsmålet om boplikten virker eller ikke virker. Den både virker og ikke virker, og noe av problemet rundt dette spørsmålet er åpenbart knyttet til problemene med å måle effekten. ... Vi kan ikke flytte fenomenet boplikt inn i et laboratorium og kjøre kontrollerte eksperiment for å se om den virker eller ikke."

Departementet mener at det ut fra behovet for endring av konsesjonsloven som er skissert i kapittel 5.1, er uheldig å opprettholde regler om boplikt på landbrukseiendom. Det kan heller ikke uten videre legges til grunn at reglene rent faktisk ivaretar hensynet til bosetting, helhetlig ressursforvaltning eller kulturlandskapet. Til tross for reglene om boplikt, står dessuten ca. 30.800 landbrukseiendommer ubebodd.

Reglene i jordloven om oppfyllelse av driveplikt ved bortleie gjør det mulig for ny eier å overta uten å drive gården selv. Dersom boplikt på landbrukseiendom fjernes, åpner det for at også den som ønsker å leie ut boligen på gården kan overta. Flere enn i dag kan med en slik løsning få et passivt forhold til den landbrukseiendommen de eier. Departementet har imidlertid ikke grunn til å tro at en slik utvikling er påregnelig for et stort antall landbrukseiendommer. Undersøkelsene som er referert i vedlegg 1 viser at eierens følelser for eiendommen i mange tilfeller er bestemmende for hvordan eiendommene blir brukt, slik at lovgivningen er av underordnet betydning. Dersom de følelsesmessige båndene til landbrukseiendommen fortsatt er sterke, er det lite trolig at eventuell oppheving av reglene om boplikt på slike eiendommer vil få umiddelbare følger.

Reglene om boplikt innskrenker eierens rådighet over eiendommen sin, og boplikten kan være prisdempende, den kan ha betydning for omsetning av landbrukseiendom, for investeringer i eiendommen og håndhevingen av den krever både offentlige og private ressurser. Når forskning viser at det er usikkert om reglene virker etter sin hensikt, mener departementet at de hensyn som begrunner boplikten ikke er tilstrekkelige for å opprettholde dagens regler om boplikt.

[14] Storstad, Forbord og Almås (2009)

5.2.4 Forskrift om nedsatt konsesjonsgrense (null-grense)

Formålet med regler om boplikt utenom landbruksområder er å hindre at hus som har vært brukt til helårsbolig blir nyttet til fritidshus. En utvikling der helårsboliger blir brukt til fritidshus kan skje der helårsboligene, for eksempel på grunn av beliggenhet, er mer attraktive som fritidseiendommer enn som boligeiendommer. Avhengig av omfanget, kan en slik utvikling få konsekvenser for bosetningsmønsteret, lokalmiljøet og boligprisene, og muligens også for kommunens skatteinntekter.

Gjeldende regler bygger på at kommunen selv ut fra lokale forhold, tar stilling til om det er nødvendig å utvide konsesjonsplikten eller ikke. Kommunen må da både vurdere om det er behov for lokal forskrift, og om fordelene en forskrift fører til står i et rimelig forhold til eventuelle ulemper ved reglene.

Boplikten gjelder i disse tilfellene for hele eiertiden og virker på den måten sterkt innskrenkende på eierens rådighet over eiendommen. Reglene har dermed en prisdempende effekt ved omsetning av fast eiendom. Videre krever reglene kontrollrutiner for å følges opp, og for enkelte kommuner i attraktive områder har håndhevingen av reglene vist seg å være ressurskrevende. På samme måte som for reglene om boplikt på landbrukseiendom, viser forskning at det er usikkert om reglene virker etter sin hensikt. Ut fra en samlet vurdering mener departementet etter dette at også reglene om nedsatt konsesjonsgrense bør oppheves.

5.3 Departementets forslag

Departementet foreslår at konsesjonsloven oppheves i sin helhet. Departementet kan ikke se at noen av de hensyn som loven skal ivareta og som er beskrevet i kapittel 5.2 er tilstrekkelig tungtveiende til å opprettholde den kontrollen med omsetningen som konsesjonsloven innebærer.

Departementets forslag om å oppheve konsesjonsloven innebærer blant annet at reglene om boplikt ved erverv av landbrukseiendom oppheves. Departementet mener ut fra hensynet til et enhetlig regelverk at også boplikt for de odels- og åsetesberettigede må oppheves. Det samme gjelder andre regler om boplikt i odelsloven. Se omtale av gjeldende regler i kapittel 3.4.2.

Det går fram av kapittel 3.2 at det kan oppstå konsesjonsplikt ved stiftelse og overdragelse av bruksretter og enkelte typer rådighetsinnskrenkninger. Bakgrunnen for at slike rettsstiftelser utløser konsesjonsplikt er lovgivers ønske om å hindre omgåelser av konsesjonsplikten. Ved opphevelse av konsesjonsplikten, er det heller ikke noe selvstendig behov for konsesjonsplikt ved stiftelse og overdragelse av slike rettigheter.

Forslaget innebærer forenkling, deregulering og det vil styrke den private eiendomsretten. Se omtale av behovet for endring i kapittel 5.1.

6. SPØRSMÅL KNYTTET TIL IKRAFTTREDELSE

En konsesjonssøknad som ikke er endelig avgjort når oppheving av konsesjonsloven trer i kraft, vil falle bort.

Når det gjelder vilkår knyttet til konsesjon som er innvilget etter dagens regler, er det nødvendig å skille mellom vilkår som direkte tilgodeser en tredjepart, og de som ikke gjør det.

Vilkår som ikke direkte tilgodeser en tredjepart vil falle bort når konsesjonsloven oppheves. Typisk vil dette gjelde vilkår om boplikt.

Vilkår knyttet til konsesjon som gir fordeler til bestemte personer, må fortsatt gjelde. Dette vil typisk dreie seg om vilkår om salg av tilleggsjord til navngitte personer. Er det ikke klart hvem som vil få fordel av vilkåret, kan det i forbindelse med ikrafttredelsen også fastsettes at slike vilkår faller bort ved oppheving av konsesjonsloven. Et eksempel er vilkår om salg av tilleggsjord "til nabobruk".

7. ADMINISTRATIVE OG ØKONOMISKE KONSEKVENSER

Når erverv av fast eiendom ikke lenger skal konsesjonsbehandles, vil det offentlige ikke lenger bruke ressurser på disse sakene, se kapittel 4.1.4. Det vil ikke være noen konsesjonssaker til behandling, og det vil heller ikke være aktuelt å følge opp brudd på konsesjonsloven eller eventuelle konsesjonsvilkår. All kontroll i forbindelse med egenerklæringer faller også bort.

Oppheving vil videre innebære at det ikke lenger kan vedtas forskrifter om nedsatt konsesjonsgrense (nullgrense), og eksisterende forskrifter vil måtte oppheves. Oppgaven med å kontrollere etterlevelsen av slike forskrifter bortfaller.

Konsesjonsloven foreslås opphevet uten å bli erstattet av andre regler. Forslaget innebærer derfor ingen nye oppgaver for det offentlige.

Departementet legger til grunn at forslaget vil frigi ressurser i offentlig forvaltning og da særlig i kommunene og hos fylkesmennene.

I Aanesland og Holms rapport fra 2000[15], som er omtalt i vedlegg 1, presenteres en undersøkelse av ressursbruken knyttet til offentlig regulering av markedet for landbrukseiendommer. I rapporten er det blant annet fremhevet at reguleringen påfører både det offentlige og private administrasjonskostnader (dvs. transaksjonskostnader knyttet til eiendomsomsetningen). Slike kostnader er et tap for samfunnet som man unngår ved fri omsetning. Undersøkelsen er avgrenset til å omfatte behandlingen av søknader om konsesjon på erverv av landbrukseiendom, saker om bruk av statens forkjøpsrett, bo- og driveplikts saker og arbeid knyttet til landbrukseiendommer eid og

[15] Aanesland og Holm 2000: Offentlig regulering av markedet for landbrukseiendommer - virkninger for verdiskaping og bosetting

forvaltet av staten. Undersøkelsen viser at kommunene i 1997 brukte ca. 10 timer på behandlingen av hver sak. Fylkene brukte til sammen omtrent like mange timer pr. sak.

Etter 1997 er det ikke gjennomført tilsvarende undersøkelser. I tiden etter undersøkelsen er det også gjort mange endringer i regelverk og organisering, slik at tallstørrelsene ikke er overførbare på dagens forhold.

8. LOVFORSLAG

1. Konsesjonsloven, lov 28. november 2003 nr. 98 oppheves.

2. Det gjøres følgende endringer i odelsloven, lov 28. juni 1974 nr. 58:

§ 27. ***Utsetjing av sak om odelsløysing eller offentleg skifte ved søknad om konsesjon eller fritak frå driveplikt*** endres slik:
Når det i samband med odelsløysing eller offentleg skifte blir søkt *om fritak* frå driveplikt, skal retten utsetje den endelege avgjerda i saka *til fritaksspørsmålet* er avgjort.

§ 28. ***Odelsløysing og tilbakesøkjing ved brot på bu- og driveplikt*** første og annet ledd endres slik:

Dersom ein odelrettshavar ikkje oppfyller *driveplikta* etter jordlova § 8, kan andre odelsrettshavarar innan fem år etter at overtakinga fann stad, søkje eigedomen løyst på odel utan hinder av om eigaren måtte ha betre odelsrett.

Har eigaren fått eigedomen ved odelsløysing, kan også saksøkte i løysingssaka søkje eigedomen tilbake når *driveplikta* ikkje blir *oppfylt*. Det same gjeld om eigaren, før tidsfristen etter første stykket er ute, avhender eigedomen til nokon som ikkje har odelsrett. Som avhending blir også rekna forpakting eller annan liknande total bruksrett. Krav om tilbakesøkjing etter dette stykket står tilbake for odelsrettshavarane sin løysingsrett etter første stykket.

§ 39. ***Bu- og driveplikt for attlevande*** endres slik:
For at attlevande skal ha vern som nemnt i §§ 34 til 36, må han seinast frå eitt år etter at han blei *eigar, drive* eigedomen i samsvar med jordlova § *8. Den* styresmakta som kan gi fritak frå driveplikt etter jordlova § 8 a, kan gi dispensasjon frå driveplikta.

Bruksretten fell bort *om eigedomen* ikkje blir driven på forsvarleg måte.

§ 51. ***Kva åsetesrett er*** tredje ledd endres slik:
Reglane *om driveplikt i jordlova* § 8 første stykket gjeld tilsvarande når ein åsetesarving tek over jord.

Vedlegg I

Oversikt over forskningsrapporter og undersøkelser

Aanesland og Holm (1999) *Virkninger av boplikt på bosetting og investering.*
I undersøkelsen ble det gjennomført intervjuer om virkningen av boplikt for landbrukseiendommer. Forholdene i Hedmark hvor det er personlig boplikt for landbrukseiendom, sammenliknes med forholdene i Värmland hvor det ikke er boplikt. Intervjuene viste at 20 % av eierne i Hedmark ikke bodde på eiendommene sine, mens 13 % av eierne i Värmland ikke bodde på sine eiendommer.

Aanesland og Holm (2000) *Offentlig regulering av markedet for landbrukseiendommer - virkninger for verdiskaping og bosetting*
Rapporten omhandler bl.a. en undersøkelse av ressursbruken knyttet til offentlig regulering av markedet for landbrukseiendommer, med et spesielt fokus på forvaltningen av skogressursene. I rapporten fremheves det bl.a. at reguleringen påfører både det offentlige og private administrasjonskostnader (dvs. transaksjonskostnader knyttet til eiendomsomsetningen). Slike kostnader er et tap for samfunnet som man unngår ved fri omsetning. Undersøkelsen var avgrenset til å omfatte behandlingen av søknader om konsesjon på erverv av landbrukseiendom, saker om bruk av statens forkjøpsrett, bo- og drivepliktssaker og arbeid knyttet til landbrukseiendommer eid og forvaltet av staten. Kostnadene med forvaltning av lovverket ble i kapittel 8 kartlagt på kommune-, fylkes- og departementsnivå (Landbruksdepartementet). Det ble gjort et utvalg av kommuner, fylker og saker. Kostnadene med konsesjonssaker ble beregnet til ca 12,3 mill. kr. Undersøkelsen omfattet også rettsapparatets og Sivilombudsmannens behandling av saker underlagt konsesjonsloven og odelsloven. Det gjennomsnittlige tidsforbruket pr. konsesjonssak var 9,9 timer på kommunenivå, og 9,8 timer hos fylkesmennene.

Aanesland og Holm (2002): *Boplikt drøm og virkelighet.* Boka omhandler kommunal forskrift om nedsatt konsesjonsplikt. Aanesland og Holm legger til grunn at det ved å innføre forskrift om nedsatt konsesjonsplikt oppstår to markeder, et for fritidsboliger og et for helårsboliger, og at prisen ved omsetning på samme bolig er ulik i de to markedene. Markedet for fritidsboliger er i mindre grad enn markedet for helårsboliger avhengig av lokale forhold. Prisdannelsen for fritidsboliger er imidlertid knyttet til spesielle naturgitte forhold og geografisk beliggenhet. Aanesland og Holm hevder at boplikt i områder med forskrift om nedsatt konsesjonsplikt har en rekke utilsiktede virkninger. De viser til at helårsboliger i stor grad omsettes til nær slekt, at noen unnlater å oppfylle boplikten slik at det offentlige må bruke ressurser på kontroll, det dannes et press på å endre bruken fra helårsbolig til fritidsbolig, det omsettes færre helårsboliger, færre investerer i nybygg og eierne får frigjort mindre kapital ved salg av boligen.

Aanesland og Holm (Plan 6/2004): *Boplikt for helårsboliger – svarer resultatet til forventningene?* Gjennomgangen i artikkelen viste at det prosentvis var flere ubebodde helårsboliger i sammenlignbare kommuner med forskrift om nedsatt konsesjonsplikt enn i kommuner som ikke hadde innført slike regler.

Flemsæther (2007): *The Dream of a Small-holding.* Temaet i rapporten er om målet om å få flere eiendommer på salg ved å heve arealgrensen for konsesjonsplikt mv. i 2001 faktisk førte til større omsetning. I rapporten er det vist til at regelverket neppe har nevneverdig betydning for viljen til å selge en eiendom ut av familien. Det er andre årsaker, i hovedsak eierne og familiens tilknytning og følelser knyttet til eiendommen, som synes å være bestemmende for om disse små eiendommene omsettes eller ikke.

Storstad, Forbord og Blekesaune (2007): *Boplikt i landbruket. En analyse av kommunal praksis.* Rapporten gjelder praksis i noen kommuner ved behandlingen av søknader om fritak fra boplikt i 2005 og 2006. Rapporten viser at jo mer dominerende landbruket er i kommunen desto flere søknader mottar kommunen. Antallet søknader om fritak varierte i liten grad med forhold knyttet til kommunens arbeidsmarked, utviklingen i innbyggerantallet de siste årene, eller i hvilken grad kommunen er en hyttekommune. Sannsynligheten for at en konsesjonssøknad innvilges uten boplikt var større i kommuner hvor landbruket har en mindre markert rolle enn i "landbrukskommuner".

Arnesen og Mønnes (2008): *Boplikt, en analyse av erfaring i Hedmark.* I undersøkelsen går det fram at det gjennomgående er små ressurser som er brukt på opprustning av våningshus blant dem som ikke selv bor fast på eiendommen. Undersøkelsen viser også at eiere som har overtatt etter at boplikten ble innført i 1975 i gjennomsnitt har investert mer i vedlikehold av våningshuset i de siste 5 årene enn eiere som overtok uten boplikt i årene før.

Forbord og Storstad (2008): *Konsesjonsplikt på boligeiendom i fritidskommuner: Sikrer det helårsbosetting?* En sammenligning av kommuner med nedsatt konsesjonsgrense og kommuner uten slike regler viser at andelen bosatte eneboliger og små gårdsbruk er like stor i begge de to typene fritidskommuner. I rapporten legges til grunn at boplikt kan ha effekt på et lavere geografisk nivå, for eksempel i Røros sentrum hvor etterspørselen etter fritidsboliger er større enn interessen (og kjøpekraften) for å bruke eiendommene som helårsbolig. Det går fram av rapporten at de rådmennene som svarte på intervju var samstemte om at boplikten var et viktig virkemiddel for bosetting, og verd å beholde. De fleste kommunene kontrollerte at eierne etterlever boplikten, men brukte neppe mye mer enn et månedsverk årlig på slik kontroll. Få trodde at boplikten førte til at boligeiendommene ikke blir solgt og dermed ble stående ubebodde.

Forbord og Storstad (2008): *Praktisering av regelen om boplikt på landbrukseiendom.* Undersøkelsen gjaldt 137 saker i 15 kommuner fra året 2006. Det ble vist til at kommunene praktiserte reglene om boplikt i tråd med lovverket. Jo større eller mer ressurssterk landbrukseiendommen var jo vanskeligere var det å få fritak. Uttalt at: "..skal en ha håp om å sikre bosetting i distriktene, må også andre mer "lystbaserte" virkemidler og proaktive tilnærminger brukes."

Storstad, Forbord og Almås (2009): *Boplikt i landbruket – bolyst eller botvang?* Rapporten bygger på en spørreundersøkelse blant eiere av landbrukseiendommer. I

rapporten pekes det på at det er vanskelig å isolere effekten av boplikt fordi den virker sammen med andre lovreguleringer. I tillegg virker den innenfor kulturelle normer som eksisterer innenfor landbruket. Den sterkeste normen synes å være at eiendommen skal forbli i slektas eie. Det går fram av rapporten at de som bor på landbrukseiendommer bor der av lyst, ikke mot eget ønske, og at boplikten har en selekterende effekt når det gjelder hvem som overtar landbrukseiendom. Eierne av landbrukseiendommer mente først og fremst at boplikten har ført til mer lokalt eierskap til landbrukseiendommer og hindret at landbrukseiendommer er blitt fritidsboliger. I rapporten uttales bl.a.: "Det er umulig å gi noe svar med to streker under på spørsmålet om boplikten virker eller ikke virker. Den både virker og ikke virker, og noe av problemet rundt dette spørsmålet er åpenbart knyttet til problemene med å måle effekten. ....Vi kan ikke flytte fenomenet boplikt inn i et laboratorium og kjøre kontrollerte eksperiment for å se om den virker eller ikke."

Flemsæther, Storstad og Kroken (2011): *Det handler om følelser.* Rapporten gjaldt de ca 34.500 landbrukseiendommer som var bebygd med bolighus, men manglet fast helårs bosetting. Av disse var 55 % av eiendommene benyttet som fritidsbolig. 21 % av eiendommene sto ubrukte hele året. Av de ubebodde eiendommene hadde hver fjerde eiendom stått uten fast bosetting i mer enn 30 år. På 61 % av eiendommene var jordbruksarealet leid ut til andre bønder i lokalsamfunnet. Hele eller deler av jordbruksarealet lå brakk på 35 % av eiendommene. De fleste eierne oppga at standarden på bolighusene var meget god eller god, mens standarden på driftsbygningene ble vurdert som langt dårligere. Eieren av en ubebodd landbrukseiendom var en godt voksen mann, gift og med barn, gjerne med høyere utdanning, bosatt i rurale områder i ganske kort avstand fra den landbrukseiendommen han eier, og med tilknytning til både eiendommen og stedet gjennom egen oppvekst. Få hadde planer om å bosette seg på eiendommen. 45 % av eierne oppga at det var helt uaktuelt å selge eiendommene uavhengig av hvilken pris de ville få ved eventuelt salg. De som selv benyttet eiendommen til fritidsformål var i noe mindre grad villige til å selge eiendommen. I rapporten er det vist til at forhold knyttet til lov og regelverket, som boplikt, prisregulering og kommunale reguleringsplaner er av underordnet betydning for at ubebodde eiendommer ikke legges ut for salg. Rapporten konkluderer med at det er følelsesmessige grunner til at eiendommene forblir i eiers eie.

Ericsson, Skjeggedal, Arnesen og Overvåg (2011): *Second Homes i Norge.* I sammenstillingen går det fram at 28 % av den samlede fritidsboligbestanden i landet lå i de 65 kommunene som pr. 2010 hadde innført nedsatt konsesjonsgrense. Det er videre vist til at det særlig i tettsteder og byer langs kysten er mange helårsboliger som tas i bruk til fritidsformål. I alt viste registreringer fra GAB/matrikkelen at av vel 442.000 registrerte fritidsboliger ble ca. 30.000 helårsboliger utenom våningshus benyttet som fritidsbolig pr januar 2010. Det ble påpekt at det trolig er store mørketall i denne kategorien. Det er i fjellområdene veksten i fritidsboligutbyggingen har vært størst de siste årene. Ved kysten er det knapphet på arealer, og større konflikter mellom fastboende og fritidsbruk. Ved kysten langs Oslofjorden og på sørlandskysten har veksten i fritidsboligutbygging stagnert.