

Nordkapp kommune
Rådhusgata 12
9750 Honningsvåg
Att: Ordfører Kristina Hansen og Rådmann Raymond Robertsen

sendes også per e-post:

postmottak@nordkapp.kommune.no,
Kristina.Hansen@nordkapp.kommune.no,
Raymond.Robertsen@nordkapp.kommune.no

1. juni 2018

REVIDERT OMRÅDEPLAN NORDKAPP-HALVØYA

Planutvalget skal i møte den 5. juni 2018 ta stilling til om nytt forslag til områderegulering for Nordkapp-halvøya ("**Planforslaget**") skal sendes ut på høring.

I Planforslaget har kommunen opprettholdt tidligere forslag til omregulering av nordspissen av platået fra opparbeidet turistområde til offentlig friområde (o_GF1), og nå i tillegg foreslått at eksisterende parkering ved Nordkapphallen (o_SPA1), og nytt kollektivanlegg (o_SKA1) også gis "*offentlig*" arealformål. I praksis foreslås derfor nå alt areal unntatt bebyggelsen på nordspissen av platået regulert til "*offentlig*" formål.

En slik regulering krever at kommunen må sikre seg eiendoms- eller bruksrett for å få gjennomført planen, jf. punkt 2 nedenfor. Kommunen har i flere sammenhenger uttrykt et ønske om å overta platået og sikre seg selv en større del av inntektene fra turiststrømmen til platået. FeFo har avvist at et salg er aktuelt. Kommunen må derfor ekspropriere arealene for å få gjennomført planen.

Arealene som kommunen nå har gitt "*offentlig formål*" har en stor verdi for både FeFo, Rica og Scandic, og kommunen må ved ekspropriasjon gi full erstatning for tapet alle tre påføres.

Det står ikke i Planforslaget at kommunen faktisk har til hensikt å ekspropriere eller har vurdert konsekvensene av ekspropriasjon. En ekspropriasjon vil bl.a. innebære at Rica og Scandic ikke lengre vil ha noen egne parkeringsplasser til sin virksomhet på platået.

Dersom kommunen ikke har til hensikt å ekspropriere arealene, er det vanskelig å forstå hva kommunen egentlig ønsker å oppnå gjennom områdeplanen. I saksfremlegget til Planforslaget er det påpekt at kommunen har et "*behov for å ta regi på parkeringskonseptet totalt sett*" og at kommunen "*vil gå i dialog med fester om en samarbeids- og driftsavtale der parkeringsbestemmelser er ett av flere emner*". Videre står det at kommunen ser et "*behov for transparens blant annet for å kontrollere at dagens adgangsavgift til de opparbeidede friluftstområdene er rimelig*", og at man ser for seg en tredeling av avgiften som kreves.

SCANDIC HOTELS AS

Karenslyst Allé 11, Oslo • Postboks 493 Skøyen, NO-0213 Oslo
Foretaksregisteret NO 953 149 117 MVA

RICA EIENDOM HOLDING AS

Bryggegate 6, Oslo • Postboks 1684 Vikta, NO-0120 Oslo
Foretaksregisteret NO 990 623 864 MVA

Kontroll med nivået på parkeringsavgift eller adkomstavgift etter frilufsloven har ingenting med arealplanlegging å gjøre og er m.a.o. et helt utenforliggende formål i reguleringssaken.

Adkomstavgiften etter frilufsloven er underlagt kommunens kontroll gjennom løyveordningen. Plan- og bygningsloven gir ikke hjemmel til å vektlegge regulering iht. bestemmelser i frilufsloven.

Bortsett fra forslaget om at kommunen skal eie områdene, er Planforslaget for øvrig langt på vei i samsvar med eksisterende bruk og planlagt videreutvikling av Nordkapp-platået. Regulering til "offentlig" innebærer imidlertid et forbud mot at tiltak gjennomføres av private, jf. punkt 2 nedenfor. Vi vil derfor være avskåret fra å besørge/bekoste nødvendige tiltak på områdene.

Vi håper planutvalget ser nødvendigheten av å skape forutberegnelige rammevilkår for videre drift og de betydelige investeringer Rica og Scandic planlegger på platået beregnet til minst kr 100 millioner. Planforslaget i sin nåværende form vil gjøre det stikk motsatte.

Planforslaget slik det nå foreligger er i strid med både plan- og bygningsloven og grunnleggende ekspropriasjons- og forvaltningsrett. Vi vil derfor på det sterkeste anbefale planutvalget å ta ut "offentlig formål" fra alle arealene som i dag festes av Rica før forslaget sendes på høring. Vi ber i denne forbindelse om at dette brev fremlegges som en del av saksdokumentene til planutvalgets møte.

I neste punkt redegjør vi for vårt syn i mer detalj.

2. Vil en regulering til offentlig formål i tråd med Planforslaget være lovlig?

Reguleringsforslaget krever at kommunen får eiendom- eller bruksrett

Et område kan bare reguleres til "offentlig formål" etter pbl. § 12-7 (1) nr. 14 hvis kommunen på vedtakstidspunktet enten allerede er eller skal bli eier eller bruksberettiget til arealet. Dette følger både av plan- og bygningslovens forarbeider og av veilederen utarbeidet av kommunal- og moderniseringsdepartementet publisert i desember 2017.

I pkt. 3.5.14 i veilederen heter det at "*Bestemmelsen er aktuell for alle formål og er viktig for å kunne skille mellom hvilke områder som er av privat art (fellesareal) eller eid av det offentlige.*"

I veilederen heter det videre at "*Eierform er en egenskap som benyttes for å angi eierforhold på formålsflater. Eierformen sier ikke noe om eierforholdene på planleggingstidspunktet, men om hvilke arealer det offentlige må sikre seg eiendoms- eller bruksrett til for å få gjennomført planen.*" (vår understrekning).

En regulering til offentlig formål innebærer for øvrig ikke at arealene som avsettes til dette blir mer tilgjengelig for allmennheten, og vil heller ikke gi kommunen større kontrollmuligheter sammenlignet med en regulering som ikke avsetter arealene til offentlig formål. Det er en ren "eierskapsregulering".

Det kan ikke vedtas en reguleringsplan uten en plan om å gjennomføre reguleringen

Uten en plan om å overta eierskapet har ikke kommunen rettslig grunnlag til å avsette arealene til offentlig formål slik som foreslått i Planforslaget. Dette fremgår blant annet av Høyesteretts avgjørelse i Rt. 2007 s. 281, hvor et reguleringsvedtak av en badestrand til offentlig friområde ble kjent ugyldig fordi kommunen forutsatte at arealene fortsatt skulle være privat eid.

Reguleringsforslaget krever ekspropriasjon

Når det er kjent på reguleringstidspunktet at frivillig salg ikke er et alternativ, må kommunen ha en plan om å "*sikre seg eiendoms- eller bruksrett*" (jf. veilederen) ved tvang hvis "offentlig" formål vedtas. Som ledd i dette, må kommunen også ha vurdert om ekspropriasjon i det hele tatt er mulig. Kommunen har ikke foretatt en vurdering av nødvendigheten og forholdsmessigheten av et ekspropriasjonsinngrep i Planforslaget, slik oreigningsloven § 2 (1) og (2) krever. Forslaget kan ikke sendes på høring uten at kommunen har konkludert med at et ev. reguleringsvedtak i tråd med forslaget faktisk kan gjennomføres.

I saksfremlegget fra Rådmannen og i planbeskrivelsen er det ingen holdepunkter for at kommunen har konkrete planer om ekspropriasjon. Det er heller ikke vurdert om ekspropriasjon vil være lovlig eller redegjort for om kommunen har tilstrekkelig økonomi til å gjennomføre en ekspropriasjon. Tvert imot synes det forutsatt at arealene også etter vedtakelsen av reguleringsplanen fortsatt skal være underlagt privat eierskap.

Reguleringen til offentlig formål er ikke nødvendig

En plan om ekspropriasjon er heller ikke tilstrekkelig. Det er bare "*i nødvendig utstrekning*" at kommunen kan vedta at et areal "*skal være til offentlig formål*", jf. pbl. § 12-7 (1) nr. 14. Et "*ønske*" er ikke tilstrekkelig. Det er også et grunnleggende forvaltningsrettslig prinsipp at inngripende vedtak (for eksempel reguleringsplaner og ekspropriasjonsvedtak) ikke skal være mer tyngende enn det som er nødvendig for å oppnå formålet med vedtaket. Vi kan ikke se at kommunen i Planforslaget har beskrevet hvorfor det er nødvendig at kommunen må ekspropriere arealene. De momenter kommunen har nevnt er som sagt utenforliggende hensyn reguleringsmyndigheten ikke kan vektlegge i planprosessen.

Tiltakene Nordkapp kommune ønsker realisert gjennom Planforslaget (unntatt et offentlig eierskap) er eller vil bli oppfylt gjennom Rica/Scandics forvaltning av festeområdet og Rica/Scandics planer for utvikling av Nordkapp-plataet. Parkeringsplassen som i dag er etablert er tilgjengelig for allmenheten mot betaling av avgift og Rica/Scandic forvalter Nordkapp-spissen innen rammen av frilufsloven som om det er et utmarksområde (i praksis det samme som et friområde etter pbl). Videre ønsker Rica/Scandic å etablere en ny trafikal løsning for busser i tråd med Planforslaget.

Vi oppfatter at det i saksfremlegget fra Rådmannen også langt på vei er erkjent at Rica/Scandics tidligere innspill til kommunen under utarbeidelsen av Planforslaget i all hovedsak er sammenfallende med Planforslaget og kommunenes egne interesser.

Reguleringen forbyr tiltak utført av private

En regulering til "offentlig" formål er til hinder for private tiltak, som etter plan- og bygningsloven § 12-4 (2) bare kan tillates så langt de ikke er i strid med reguleringsplanens arealformål og bestemmelser. Et vilkår om offentlig eierskap og bruk er derfor samtidig et forbud mot disponering/utbygging i privat regi, jf. Innjord m.fl. (2010) bind 1 s. 352. Reguleringen innebærer derfor at Rica/Scandic rettslig sett er avskåret fra å besørge/bekoste ny trafikal løsning og ethvert annet tiltak i samsvar med Planforslaget.

Reguleringen skaper usikkerhet for turistvirksomheten på platået

Vi oppfatter det slik at kommunen mener det er viktig at Nordkapp-anlegget videreutvikles. Planforslagets forutsetning om kommunalt erverv gir imidlertid betydelig usikkerhet om tidspunktet for kommunens overtakelse av arealene, størrelsen på ekspropriationserstatningen kommunen vil måtte betale, og hvilke inntektsmuligheter som vil ligge igjen for Rica og Scandic som eier av næringsbebyggelsen etter ekspropriasjonen. De usikkerhetsmomentene som Planforslaget skaper gir dermed ikke nødvendig forutberegnelighet for de store investeringer Scandic og Rica ønsker å gjennomføre på selve anlegget (som nevnt er Rica/Scandic rettslig avskåret fra å gjøre noe på arealer som blir regulert til "offentlig" formål).

Drift av turistdestinasjoner ligger et godt stykke på siden av de oppgaver som det offentlige er tillagt. Vi mener det vil være ulovlig (i strid med både plan- og bygningsloven samt oreigningsloven og dessuten alminnelige prinsipper for offentlig myndighetsutøvelse) dersom kommunen vedtar en offentlig regulering med det hovedformål at kommunen skal komme i posisjon til å ekspropriere arealer for å sikre det offentlige inntekter. Det offentlige formålet i reguleringsplanen vil uansett ikke være forenelig med at kommunen overlater all drift, mv. til en kommersiell aktør. Kommunen må drive anlegget selv med de betydelige kostnader og utfordringer dette vil medføre

Rica og Scandic er positive til at det legges visse føringer på driften av parkeringsplasser gjennom planbestemmelser som f.eks. begrensninger i parkeringstid. Rica og Scandic er også innstilt på å drifte parkeringsplasser i tråd med relevante bestemmelser i parkeringsforskriften. Kommunen bør vurdere om løyvevilkår kan være et mer egnet instrument til å fastsette slike bestemmelser knyttet til parkering.

Forslaget om "offentlig" vei er basert på feil faktum: FeFo eier veien

Vi vil til slutt påpeke at det ikke er riktig at Statens vegvesen (SVV) er hjemmelshaver til gnr./bnr. 4/104. Eiendommen ikke er tinglyst. Grensen til gnr./bnr. 4/104 går heller ikke frem til Nordkapphallen, men kun noen meter forbi vakthuset på parkingsplassen. Det er FeFo som eier resten av veien.

Fra start på snuområdet før billettiosker og frem til bebyggelsen er veien regulert og opparbeidet til privat vei, og arealet inngår i det areal som festes av Rica og drives av Scandic. Dagens løsning ble godkjent av kommunen ved byggetillatelse til Nordnorsk Hotelldrift AS den 1. juni 1995, og etablert i tråd med innspillene fra SVV.

Rica og Scandic har også forestått drift- og vedlikehold av veien i mer enn 20 år, og har forholdt seg til at veigrunnen fra start på snuområde er privat i samsvar med byggetillatelse og regulering. SVV har fra 1996 også forholdt seg til at E69 avsluttes ved snuområdet. Vi mener derfor det er utvilsomt at Rica har rett til denne delen av veien, og at Ricas rettigheter til veien i så fall må eksproprieres på lik linje med øvrige arealer som er gitt offentlig formål.

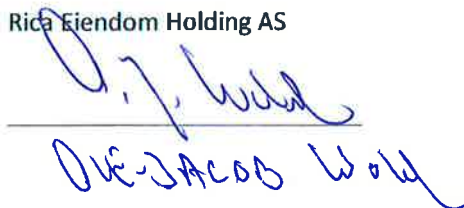
Til dette nevnes at SVV jobber med å omklassifisere om lag 230 meter av E69, fra og med snuområdet før bomstasjoner og videre nordover, til privat vei, i samsvar med tilbakemelding fra Samferdselsministeren til Arne Nævra i SV den 23.2.2018. Dette skulle vært gjort allerede i forbindelse med at eksisterende løsning med billett kiosker og snuområdet ble etablert som ledd i utvidelsen av Nordkappanlegget på midten av 90-tallet.

Ta gjerne kontakt med undertegnede om dere skulle ha spørsmål eller merknader til ovennevnte.

Vennlig hilsen
Scandic Hotels AS



Rica Eiendom Holding AS



Kopi: FeFo v/Sverre Pavel, e-post: spa@fefo.no