

Sakspapirer

Utvalg: Kommunestyret

Møtedato: 22.02.2011

Møtested: Kjøllefjord Kino

Møtetid: kl. 10.00

Saksliste

Utvalgssakstype/nr.	Arkivsaksnr.	Tittel
PS 1/11	09/1086	REGULERINGSPLAN 2022-39 LANDERSFJORD
PS 2/11	10/260	KJØP AV TOMT I LANDERSFJORDEN - MULIG EKSPROPRIASJON

REGULERINGSPLAN 2022-39 LANDERSFJORD

Saksbehandler: Birger Wallenius

Arkiv: L12

Arkivsaksnr.: 09/1086

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
PS 60/10	Formannskapet	31.05.2010
PS 113/10	Formannskapet	06.10.2010
PS 155/10	Formannskapet	29.11.2010
PS 47/10	Kommunestyret	20.12.2010
PS 13/11	Formannskapet	22.02.2011
PS 1/11	Kommunestyret	22.02.2011

Innstilling:

Lebesby kommune vedtar jfr. Plan- og bygningsloven § 12-12. forslag til reguleringsplan 2022-39 Landersfjord, under forutsetning av at det ikke kommer innsigelser eller sterke merknader til planen.

Behandling/vedtak i Formannskapet den 31.05.2010 sak 60/10

Som innstilling.

***Enstemmig.

Vedtak:

Lebesby kommune ved Formannskapet vedtar, etter delegasjon fra Kommunestyret jfr. Delegasjonsreglement for Lebesby kommune § 1.2.6, revidert planprogram for Reguleringsplan 2022/39 Landersfjord smoltanlegg.

Behandling/vedtak i Formannskapet den 06.10.2010 sak 113/10

Forslag fra Harald Larssen inkl. endringer:

1. Prg. 4 – Områdebestemmelser
..... bygningen skal ikke være høyere enn 12 m.
2. Reguleringsplanen endres iflg. Vedlagte kart – IA utvides med 1A 2 og 2 F fjernes.

***Innstillingen ble enstemmig vedtatt med endringer.

Vedtak:

Lebesby kommune vedtar i henhold til Plan- og bygningsloven § 12-10 å sende forslag til reguleringsplan 2022-39 Landersfjord på høring og legge det ut til offentlig ettersyn med følgende endringer:

1. Prg. 4 – Områdebestemmelser
..... bygningen skal ikke være høyere enn 12 m.
2. Reguleringsplanen endres iflg. Vedlagte kart – IA utvides med 1A 2 og 2 F fjernes.

Behandling/vedtak i Formannskapet den 29.11.2010 sak 155/10

Som innstilling.

***Enstemmig.

Vedtak:

Lebesby kommune vedtar jfr. Plan- og bygningsloven § 12-12. forslag til reguleringsplan 2022-39 Landersfjord, under forutsetning av at det ikke kommer innsigelser eller sterke merknader til planen.

Behandling/vedtak i Kommunestyret den 20.12.2010 sak 47/10

Toril Svendsen fratrådte som inhabil.

Forslag fra Stine Akselsen:

Saken utsettes.

***Forslaget ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Saken utsettes.

Dokumenter:

- Planbeskrivelse med vedlegg:

1. ROS analyse
2. Vurdering om krav til konsekvensutredning
3. Konsekvensvurdering
4. Innspill til planarbeidet
5. Vedtak om offentlig ettersyn/høring
6. Merknader etter offentlig ettersyn/høring

- Plankart med vedlegg:
 - A. Kart som viser mulig skjæring/fylling
 - B. Kart som viser eiendomsgrenser og flyfoto
- Bestemmelser

Faktaopplysning:

Planforslag til reguleringsplan 2022-39 Landersfjord har vært ute på offentlig ettersyn/høring med høringsfrist 1. desember 2010.

Planforslaget som legges frem for endelig behandling er endret, etter merknader etter offentlig ettersyn/høring, fra det som ble sendt ut på høring.

Endringene er mindre vesentlige og ny høring er derfor ikke nødvendig.

Konsekvenser for miljøet:

Se planforslag.

Vurdering:

Etter at planen har vært ute til offentlig ettersyn kom det inn merknader til planen fra Sametinget, Kystverket, Reindriftsforvaltningen Øst-Finnmark og Fylkesmannen i Finnmark.

Planen er endret i henhold til merknader som kom inn etter offentlig ettersyn/høring, med unntak av Reindriftsforvaltningen Øst - Finnmark sin merknad om at området bør gjøres litt mindre – dette fordi Reinbeitedistrikt 13 anser området som uinteressant.

KJØP AV TOMT I LANDERSFJORDEN - MULIG EKSPROPRIASJON

Saksbehandler: Toril Svendsen

Arkiv: 611 &50

Arkivsaksnr.: 10/260

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
PS 5/10	Styret for nyskaping og omstilling	17.03.2010
PS 156/10	Formannskapet	29.11.2010
PS 48/10	Kommunestyret	20.12.2010
PS 14/11	Formannskapet	22.02.2011
PS 2/11	Kommunestyret	22.02.2011

Innstilling:

1. Lebesby kommune eksproprierer grunn og rettigheter på gnr. 16 og bnr. 12 i medhold av plan- og bygningsloven § 16-2, under forutsetning av godkjent reguleringsplan for det berørte arealet.
2. Oreigningslovens § 2, annet ledd bestemmer at ekspropriasjon kan vedtas når inngrepet tvilløst er til mer gagn enn skade, noe som vurderes å være tilfelle i denne saken.
3. Lebesby kommune begjærer Fylkesmannen i Finnmark om forhåndstiltredelse til ovennevnte tiltak i medhold av oreigningsloven § 25, jf. oreigningslova § 30 nr. 24.

Behandling/vedtak i Styret for nyskaping og omstilling den 17.03.2010 sak 5/10

Tilføyelser i pkt. 1:innvilger Lebesby kommuneutleie/salg

Nytt pkt. 3:

Evt. salg el. leieinntekter tilbakeføres til Næringsfondet.

***Enstemmig.

Vedtak:

1. Styret i LiV – Lebesby i Vekst innvilger Lebesby kommune inntil kr. 220.000 til kjøp av tomt (inkludert juridisk bistand) i Landersfjord for eventuell videre utleie/ salg til Grieg Seafood Finnmark AS.
2. Beløpet dekkes av utviklingsmidlene kap. 1.4060.1270.325 (utgiftsdekning handlingsplanen for LiV).
3. Evt. salg el. leieinntekter tilbakeføres til Næringsfondet.

Behandling/vedtak i Formannskapet den 29.11.2010 sak 156/10

Som innstilling.

***Enstemmig.

Vedtak:

1. Lebesby kommunestyre ønsker å legge til rette for Grieg Seafood Finnmark AS planer om utvidelse av smoltanlegget i Landersfjord.
2. Lebesby kommunestyre gir derfor fullmakt til administrasjonen, slikt at kommunen tilegner seg gnr 16 bnr 12 ved kjøp av eiendommen, eventuelt igangsetter en ekspropriasjonssak.
3. Det inngås avtale med utbygger Grieg Seafood Finnmark AS vedrørende dekning av kostnadene forbundet med kjøp fra arvingene, eventuelt ekspropriasjon, samt videre leie/kjøp av aktuelle tomt.
4. Dekning av utgiftene tas foreløpig over kap. 1.4060.1270.325 Utviklingsmidler (vedtak i LiV-styret PS 5/10).
5. Nærmere avtale rundt de økonomiske forhold og fremdrift i saken legges frem for Formannskapet i senere møte.
6. Dersom kjøp ikke lar seg gjennomføre vil Lebesby kommune ekspropriere grunn og rettigheter på gnr. 16 og bnr. 12 i medhold av plan- og bygningsloven § 16-2, under forutsetning av godkjent reguleringsplan. Oreigningslovens § 2, 2. ledd hjemler at ekspropriasjon kan vedtas når inngrepet tvilløst er til mer gang enn skade. Lebesby kommunestyre vurderer at det er tilfelle i denne saken.
7. Lebesby kommune søker Fylkesmannen i Finnmark om forhåndstiltredelse til overnevnte tiltak i medhold av oreigningsloven § 25.

Behandling/vedtak i Kommunestyret den 20.12.2010 sak 48/10

Forslag fra Harald Larssen:

Saken utsettes.

***Enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Saken utsettes.

Dokumenter:

Notat fra advokatfirma Hjort DA ved advokat Annette Jannicke Musæus

Diverse korrespondanse mellom advokatfirma og arvingene etter Evald Kornelius Markussen og Olga Markussen, senest brev av 7. februar 2011 fra advokatfirmaet Hjort DA med vedlegg

Varsel om mulig ekspropriasjon til potensielle eiere av tomten av 17. november 2010

Varsel om mulig ekspropriasjon til Reinbeitedistrikt 13 av 7. februar 2011.

Sak PS 5/10 i LIV-styret i mars 2010 og dokumenter sendt ut til Kommunestyret i desember hvor saken ble utsatt.

Faktaopplysning:Bakgrunn:

Grieg Seafood Finnmark AS har fått konsesjon på utvidelse av produksjonen fra 1 til 5 million smolt. De har derfor planer om å bygge ut anlegget slik at de både kan øke produksjonen og beholde fisken på land til den når større snittvekt. Griegs mål er å komme i gang med byggearbeidene til våren, slik at bygget står ferdig før jul. De vil gjøre betydelige investeringer i Landersfjorden (nærmere 90 millioner) og anlegget der blir enda viktigere for Griegs videre satsing på smoltproduksjon fremover. Behovet for ansatte vil øke, og de ser mulighet for å ansette nye medarbeider som kan bosette seg i Kunes, Lebesby eller pendle fra for eksempel Kjøllefjord og bo i administrasjonsbygget i Landersfjord.

Lebesby kommune har ønsket å legge til rette for at Grieg Seafood Finnmark AS kan gjennomføre sine planer om utvidelse av smoltanlegget i Landersfjord, i samsvar med reguleringsplan 2022-39 Landersfjord.. Det forutsettes i det følgende at denne reguleringsplanen er vedtatt av kommunestyret i tråd med reguleringsforslaget når denne saken behandles.

En utvidelse av smoltanlegget forutsetter at Grieg Seafood får anledning til å bebygge deler av eiendommen gnr. 16 bnr. 12 i Lebesby kommune, en eiendom som per i dag verken eies av kommunen eller Grieg Seafood. Prosjektleder omstilling har, på vegne av kommunen og omstillingsstyret LIV, i en lengre periode arbeidet for å inngå avtale om kjøp av gnr 16 bnr 12 i kommunen, med sikte på videresalg eller videre utleie til Grieg Seafood Finnmark AS. Alternativet til en slik frivillig avtale har vært å innlede en ekspropriasjonsprosess med sikte på å vurdere om det er grunnlag for en ekspropriasjon av tomten i medhold av plan- og bygningsloven § 16-2 for å gjennomføre reguleringsplanen.

Administrasjonen har hatt som forutsetning for dette arbeidet at det skal inngås avtale med utbygger Grieg Seafood Finnmark AS vedrørende dekning av kostnadene forbundet med ervervet av tomten, enten ervervet skjer ved frivillig erverv eller ekspropriasjon. Dekning av utgiftene tas foreløpig over kap. 1.4060.1270.325 Utviklingsmidler (vedtak i LiV-styret PS 5/10). Saken om kjøp av tomten ble behandlet i LiV-styret (omstillingsstyret) allerede i mars 2010, hvor det ble bevilget kr. 220.000 til dekning av advokatbistand og kjøpesum. Det ble den gang laget et forslag til kjøpekontrakt på kr. 10,- pr m², til sammen kr. 152.126,-. Til nå har vi betalt kr. 14.200 i advokathonorar.

Advokatfirmaet Hjort er engasjert til å utarbeide et avtaleutkast mellom Lebesby kommune og Grieg Seafood Finnmark AS for videresalg av tomten til Grieg, for det tilfelle at kommunen erverver tomten. Dette blir fulgt opp av administrasjonen. Nærmere avtale rundt de økonomiske forhold og fremdrift i saken legges frem for Formannskapet i senere møte

Saken skulle opp i Kommunestyret i desember 2010 men ble, sammen med reguleringsplanen for Landersfjord, utsatt fordi Reinbeitedistrikt 13 ikke var tilskrevet om reguleringsplanen som

involvert part. Dette er nå gjort, og vi har hatt telefonkontakt med distriktet. De ønsker ikke å komme med noen innsigelser til reguleringsplanen, da de ikke anser området på nedsiden av veien for å være viktig for reindriften. Distriktet er også varslet om mulig ekspropriasjon, men har også på dette punkt gitt telefonisk uttrykk for at de ikke vil bli berørt og ikke vil inngi uttalelse.

Nærmere om eiendommen/eierforhold:

Gnr 16 bnr 12 utgjør størstedelen av arealet mellom dagens smoltanlegg og kaien i Seivika. Tomten ble kjøpt av Evald Kornelius Markussen i 1934, og han står fortsatt som formell hjemmelshaver til eiendommen. Hjemmelshaver døde i 1936 og kommunen har måttet gjøre undersøkelser med hensyn til hvem som i dag er reell eier av eiendommen. Dette har vært nødvendig fordi det er vedkommende det kan inngås avtale om kjøp av eiendommen med og det er vedkommende som anses som part i en ekspropriasjonssak. Kommunen har i den forbindelse hatt bistand fra advokatfirmaet Hjort DA, som etter faktiske undersøkelser og juridiske vurderinger, har konkludert med at reell eier av eiendommen i dag er Mille-Lise Markussen, gjenlevende ektefelle til Astor Henning Markussen, som var sønn av hjemmelshaver Evald Kornelius Markussen.

Etter advokatfirmaet Hjorts syn arvet Astor Henning Markussen tomten da Evald Markussen døde i 1936, idet han var livsarving på dette tidspunkt, samtidig som Evalds daværende ektefelle Olga Markussen ikke hadde arverett etter dagjeldende arvelov. Det er også fremkommet opplysninger i saken som tilsier at det også var Olga Markussens eget syn at tomten var Astor Henning Markussens farsarv.

Tomten inngår derfor nå i uskifteboet etter Astor Henning Markussen, som døde i 1999. Dette boet er det Mille-Lise Markussen som råder over i kraft av uskifteattest fra 1999.

Til tross for at kommunen, og advokatfirmaet Hjort, mener at eierskapet til tomten gikk over til Astor Henning Markussen da hjemmelshavers døde, er også arvingene etter Olga Markussen tilskrevet om eierforholdene og varslet om den mulige ekspropriasjonen. Det er fra disse ikke fremkommet opplysninger som har vært egnet til å endre ovennevnte konklusjon om eierforholdene.

Det vises for øvrig til de vedlagte dokumenter, særlig brev av 7. februar 2011 fra advokatfirmaet Hjort DA til Mille-Lise Markussen om tilbud om kjøp av eiendommen.

Det juridiske og faktiske grunnlaget for ekspropriasjon:

Plan og bygningsloven av 2008 § 16, 1. ledd lyder som følger:

”Kommunestyret kan foreta ekspropriasjon til gjennomføring av reguleringsplan.

Vi mener ekspropriasjon er siste utvei, og vi ønsker først og fremst og få til et frivillig kjøp av eiendommen. Verken eier av eiendommen Mille-Lise Markussen, eller andre som har vært varslet om ekspropriasjonen har motsatt seg at kommunen erverver tomten til gjennomføring av reguleringsplanen. Årsaken til at det har vært vanskelig å få til en frivillig avtale, er at reell eier, og hennes barn, har oppfattet arveforholdene som uklare og således ikke ønsket å selge tomten.

Det er imidlertid ikke fremkommet opplysninger om at eieren av tomten har planer om utnyttelse av tomten eller har andre behov knyttet til eiendommen som vil bli skadelidende ved kommunens ekspropriasjon. Tomten har aldri vært tatt i bruk av familien, og det er ingen bebyggelse der. Det vil etter vår vurdering derfor ikke være til skade for dem om kommunen vedtar en ekspropriasjon av tomten med det formål å gjennomføre reguleringsplanen. Det økonomiske tap som eier lider, vil bli erstattet fullt ut ved et senere ekspropriasjonsskjønn eller ved en enighet om kjøpesum.

Før kommunestyret gjør vedtak om ekspropriasjon etter plan og bygningsloven § 16, 1. ledd skal saken være best mulig klarlagt, og de som inngrepet er rettet mot, skal ha hatt anledning til å uttale seg. Mille-Lise Markussen og arvingene etter Evald og Olga Markussen er som nevnt gjort kjent med saken både muntlig og skriftlig, og de har ikke kommet med noen motforestillinger til ekspropriasjon. Arvingene har ytret ønske om at kommunen bør ekspropriere. I tillegg til har kommunen vært i kontakt med Reinbeitedistrikt 13 om denne saken. Distriktet mente en ekspropriasjon til gjennomføring av planen ikke har noen betydning for distriktet, da dette området ligger i nærheten av etablert industri og på nedsiden av veien. Dette området har ikke betydning som beiteområde, så distriktet ville ikke motsette seg ekspropriasjon. Kommunen har lagt til grunn at distriktet ikke blir berørt på en slik måte at det er part i ekspropriasjonssaken, men distriktet er likevel varsel muntlig og skriftlig om saken med mulighet for å uttale seg. Saksbehandlingsreglene i Oreigningsloven § 12 er således fulgt.

Grieg Seafood har ytret klart ønske om så snart som mulig å påbegynne utbygging i henhold til reguleringsplanen. Med bakgrunn i dette sammenholdt med at det ikke er fremkommet motforestillinger mot en ekspropriasjon fra noen berørte, mener administrasjonen at kommunestyret bør beslutte at det skal søkes om Fylkesmannens tillatelse til forhåndstiltredelse av eiendommen i påvente av et ekspropriasjonsskjønn eller en frivillig avtale, jf. oreigningsloven § 25, jf. § 30 nr. 24.

Konsekvenser for miljøet:

Ekspropriasjon av tomten har ikke noen betydning for miljøet. En eventuell utbygging og utvidelse av produksjonen vil vurderes av sektormyndighetene, og miljøkonsekvenser er også vurdert i reguleringsplanen.

Vurdering:

Vår oppgave som tilrettelegger for næringsutvikling gjør at vi har påtatt oss jobben med å skaffe denne tomten. Det er til dels innviklet og tidkrevende og det har vært gjort noen forsøk fra bedriftens side tidligere, uten å lykkes. Vi mener det er riktig å bruke tid og ressurser på dette, da det kan resultere i en stor utbygging av anlegget, styrking av arbeidsplassene og mulighet for flere arbeidsplasser.

Etter administrasjonens syn er det nødvendig med ekspropriasjon for å gjennomføre reguleringsplanen, herunder den samfunnsmessig ønskede utvidelsen av smoltanlegget, idet det hittil ikke har lyktes med en frivillig avtale. Kommunen og Grieg Seafood har av tidsmessige grunner behov for en fremdrift i prosessen med erverv av tomten.

I lys av det som er redegjort for ovenfor er det videre administrasjonens syn at en ekspropriasjon etter omstendighetene vil være tvillaust mer til gagn enn skade. Det innstilles derfor på at kommunestyret vedtar ekspropriasjon av gnr. 16 bnr. 12 i Lebesby kommune eid av Mille-Lise Markussen til gjennomføring av reguleringsplan. Etter at ekspropriasjonsvedtaket foreligger vil administrasjonen fortsette arbeidet med å få til en frivillig avtale, idet det i motsatt fall vil være nødvendig med et ekspropriasjonsskjønn ved Øst-Finnmark Tingrett.

Administrasjonen innstiller også på at kommunestyret beslutter at det skal søkes Fylkesmannen om forhåndstiltredelse i påvente av et ekspropriasjonsskjønn eller en frivillig avtale.