

SAMLET SAKSFRAMSTILLING

Arkivsak: 08/452

REGULERINGSPLAN - IBESTAD GOLFBANE

2. GANGS BEHANDLING

Saksbehandler:	Gunnar Paulsen	Arkiv: L12
Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
20/10	Formannskap	08.02.2010
4/10	Kommunestyre	18.02.2010

Rådmannens innstilling:

I medhold av Plan- og bygningslovens § 27-2 egengodkjenner kommunestyret reguleringsplan for Ibestad Golfbane, på følgende vilkår:

1. Ibestad Golfklubb må dekke eventuelle krav om innløsning etter Pbl § 43 eller erstatning etter Plan- og bygningslovens § 32, dersom dette blir aktuelt.
2. Krav til tilbakeføring av området ved nedleggelse av driften, eller ved mer enn 5 år stillstand nedfelles i reguleringsbestemmelsene. Følgende ny paragraf tas med i bestemmelsene:
”§5.11 Ved opphør av drift, eller stans lengre enn 5 år, skal alt av tekniske installasjoner rigges ned og fjernes fra området.”
3. Ibestad Golfklubb stiller bankgaranti til Ibestad kommune for eventuell nedrigging/ opprydding som følge av nedleggelse eller opphør av drift. Garantien størrelse settes til kr 50 000,- Garantibeløpet skal være innbetalt før anleggstekniske tiltak igangsettes.

Behandling/vedtak i Formannskap den 08.02.2010 sak 20/10

Behandling:

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Formannskapets innstilling til kommunestyret: enstemmig.

I medhold av Plan- og bygningslovens § 27-2 egengodkjenner kommunestyret reguleringsplan for Ibestad Golfbane, på følgende vilkår:

1. Ibestad Golfklubb må dekke eventuelle krav om innløsning etter Pbl § 43 eller erstatning etter Plan- og bygningslovens § 32, dersom dette blir aktuelt.
2. Krav til tilbakeføring av området ved nedleggelse av driften, eller ved mer enn 5 år stillstand nedfelles i reguleringsbestemmelsene. Følgende ny paragraf tas med i bestemmelsene:

”§5.11 Ved opphør av drift, eller stans lengre enn 5 år, skal alt av tekniske installasjoner rigges ned og fjernes fra området.”

3. Ibestad Golfklubb stiller bankgaranti til Ibestad kommune for eventuell nedrigging/ opprydding som følge av nedleggelse eller opphør av drift. Garantien størrelse settes til kr 50 000,- Garantibeløpet skal være innbetalt før anleggstekniske tiltak igangsettes.

Behandling/vedtak i Kommunestyre den 18.02.2010 sak 4/10

Behandling:

Forslag fra rådmannen:

Nytt pkt 4:

Merknader fra fylkesmannen tas til etterretning og relevante merknader innarbeides i planen.

Formannskapet innstilling til kommunestyret med nytt punkt 4 enstemmig vedtatt.

Kommunestyrets vedtak: enstemmig.

I medhold av Plan- og bygningslovens § 27-2 egengodkjenner kommunestyret reguleringsplan for Ibestad Golfbane, på følgende vilkår:

1. Ibestad Golfklubb må dekke eventuelle krav om innløsning etter Pbl § 43 eller erstatning etter Plan- og bygningslovens § 32, dersom dette blir aktuelt.
2. Krav til tilbakeføring av området ved nedleggelse av driften, eller ved mer enn 5 år stillstand nedfelles i reguleringsbestemmelsene. Følgende ny paragraf tas med i bestemmelsene:
”§5.11 Ved opphør av drift, eller stans lengre enn 5 år, skal alt av tekniske installasjoner rigges ned og fjernes fra området.”
3. Ibestad Golfklubb stiller bankgaranti til Ibestad kommune for eventuell nedrigging/ opprydding som følge av nedleggelse eller opphør av drift. Garantien størrelse settes til kr 50 000,- Garantibeløpet skal være innbetalt før anleggstekniske tiltak igangsettes.
4. Merknader fra fylkesmannen tas til etterretning og relevante merknader innarbeides i planen.

Utredning:**Vedlegg:**

1. Forslag til Plankart med og uten sikringssoner.
2. Landbruksfaglig utredning med forslag til planbeskrivelse og reguleringsbestemmelser.
3. Innspill ifm. offentlig ettersyn, 11 sider.
4. Opprinnelig planbeskrivelse, med kart.

Saksutredning:

I medhold av Plan- og bygningslovens §27-1 pkt 2, tas reguleringsplanen for Ibestad Golfbane opp til andre gangs behandling i det faste utvalg for plansaker.

Planen har vært lagt ut til offentlig ettersyn etter at den ble første gangs behandlet i formannskapet den 30.6.09.

Merknader og innspill er vurdert, landbruksfaglig uttalelse og avklaring mot landbruksnæringen er utført. Ibestad Golfklubb og landbruksnæringen har blitt enige om en utforming av banen som begge parter kan akseptere.

Omforent forslag til plankart og reguleringsbestemmelser legges frem for behandling og oversendelse til kommunestyre for egengodkjenning.

Innkomne høringsinnspill:

Statens vegvesen:	Ingen merknader.
Ibestad golfklubb:	Merknad til brev fra Indre Andørja Grunneierlag.
Sametinget:	Ingen merknader.
Troms Fylkesk. Kulturetaten:	Ingen merknader.
Tomsø Museum:	Ingen merknader.
Reindriftsforvaltningen:	Ingen merknader/ utenfor reinbeitedistriktet.
Indre Andørja Grunneierlag:	Merknad vedrørende juridisk forhold vedrørende bruksrett til området. I tillegg foreslås endringer for å bedre tilpassningen til andre formål/ interesser.
Ibestad golfklubb:	Merknad mht. grenser mellom landbruksområde-friluftsområde.
Fylkesmannen i Troms Landbruksavdelingen:	Påpeker at saken ikke er tilstrekkelig opplyst mht. jordbruk til at det kan avgis uttalelse.
Landbruksfaglig utredning:	Ibestad kommune har utarbeidet et omforent endringsforslag til reguleringsbestemmelser og fysisk utforming av anlegget sammen med aktive landbruksaktører og Ibestad Golfklubb. Dette er oversendt til Landbruksavdelingen hos Fylkesmannen i Troms som grunnlag for ivaretagelse av landbrukets rettigheter.

Vurdering:

Tilbakemelding fra Landbruksavdelingen hos FMTR forventes å foreligge før kommunestyrebehandling, etter avtale.

Det er fra Indre Andørja grunneierlag stilt spørsmålstegn ved om det juridiske grunnlaget for planen er ivaretatt, ettersom det ikke foreligger noen skriftlig avtale med samtlige eiere. Det påpekes også at det må utarbeides avtale som tinglyses på alle eiendommer.

I referat fra grunneiermøte (rettet til Ånstad Utmarkslag jf. brev datert 24.11.09) den 31.01.08 står det i referatet at ”*Det juridiske grunnlaget for det arbeidet som er utført bygger på at alle grunneiere med unntak av 5 har skrevet under på å gi golfklubben bruksrett i det aktuelle området. Allmøte i grunneierlaget har konkludert med at arbeidet kunne fortsette.*”

I brev datert 17.08.09 fra Indre Andørja grunneierlag fremkommer følgende:

”I nevnte møte kom det frem at mange grunneiere ikke har gitt golfklubben bruksrett i felles utmark.

Indre Andørja grunneierlag vil stille spørsmål om et slikt stort inngrep er juridisk holdbart slik det fremlegges. Styret i grunneierlaget mener inngrepet er så omfattende at det ikke kan sammenlignes med ei skiløype. Norges Bondelags juridiske avdeling mener det må tinglyses en avtale på alle bruksnummer.”

I brev datert 24.11.09, ber Ibestad golfklubb kommunen om å ignorere brevet fra grunneierlaget, ettersom grunneierlaget kun har mandat til å forvalte jakt og fiske. Korrespondansen tyder på at det er uklart om det juridiske grunnlaget for rettigheten til bruken av området er ivaretatt. At grunneierlaget ikke har myndighet i saken er ikke vurdert, men spørsmålsstillingen er relevant uavhengig av hvilken part den er fremmet av.

Dersom det ikke oppnås enighet med samtlige grunneiere vil tiltaket kunne utløse krav om erstatning etter Pbl § 32, eller krav om innløsning etter § 43.

Det forslås tatt inn forbehold og krav som sikrer at Ibestad kommune ikke påtar seg risiko i forbindelse med eventuelle krav om erstatning eller ekspropriering av grunnrettigheter i området.

Rådmannen foreslår også at kommunen krever at Ibestad Golfklubb stiller bankgaranti for eventuell opprydding, dersom driften av anlegget opphører.

Endringer fra første gangs behandling:

Pkt. 2 i formannskapetets møte 30.06.2009 om at det må inntegnes på plankartet hvor gangstier, drifteveger, broer, nye dammer og våtmarker planlegges etablert er innarbeidet i forslag til plankart i landbruksfaglig utredning.

I samarbeid har aktive landbruksaktører og tiltakshaver endret på planen for å tilpasse den tradisjonelle bruken av området og har vist stor vilje til å gjøre endringer for å skape et godt samarbeidsklima. Endringene som er foreslått er nå omforente og nedfelt i merknader og endringsforslag til planen, både i form av kart og planbeskrivelse.

1. Endret spillemønster på banen (fjernet spill og områder som kommer i konflikt med ferdsel)
2. Fjerning av baneområder på vestsiden av veien som er i konflikt med gamle veier og områder for sau- og storfedring.
3. Regulering av åpningstider relatert til høst og driving av dyr fra utmarksbeite til gårds, samt hensyntatt annen tradisjonell bruk av området til jakt og bærplukking.
4. Planlagte gjerder og stengsler, samt kunstige dammer er redusert til et minimum.

5. Endret reguleringsstatus for områdene utenfor selve banen (friluftsliv \Rightarrow landbruk)
6. Normal landbruksdrift med dets følger med hensyn til ulemper må derfor påregnes herunder beitedyr, lukt, støy og periodevis ferdsel og støyproblematikk.
7. Dyr på beite i utmark skal hensyntas og man skal så langt som mulig hindre brukerkonflikt mellom spillere og beitedyr i området da det i planen er foreslått at det ikke skal etableres stengsler som vil hindre dyrene i å beite fritt i området.
8. Beitende dyr skal hindres i å ta seg fra utmark ned til veien sommerstid gjennom port ned mot veien og at de ikke får tilgang til å krysse elven/bekkefarene i myrområdet/østlige spilleområde.
9. Golfbanedriften skal hensynta de sikkerhetsmessige forholdene på en slik måte at det kan skje et godt sambruk av området og at det ikke forringes med hensyn til beiteareal og rekreasjonsområde.

Gjennom de foreslåtte endringene i planen mener landbruksnæringen og Ibestad golfklubb at man har fått et godt grunnlag for felles bruk av området.

På grunn av tidsnød er ikke alle forhold avklart før saken legges frem for formannskapet. Rådmannen må derfor ta forbehold om at følgende forhold blir avklart før kommunestyrets behandling:

- a) Før planen vedtas i kommunestyret, må Ibestad Golfklubb selv avklare de privatrettslige forhold for bruk av området.
- b) Alle omforente endringsforslag fra Landbruksfaglig utredning til planbestemmelsene må innarbeides. Herunder også fremlagt forslag til endret plankart.
- c) Det tas forbehold om at eventuelle merknader fra Landbruksavdelingen hos Fylkesmannen i Troms blir fremlagt før behandling i kommunestyre.