



FYLKESMANNEN
I ROGALAND

Deres ref.: 17/4067

Vår dato: 27.11.2018
Vår ref.: 2018/1655
Arkivnr.: 424.1

Karmøy kommune
Rådhuset
4250 Kopervik

Postadresse:
Postboks 59 Sentrum,
4001 Stavanger

Besøksadresse:
Lagårdsveien 44, Stavanger

T: 51 56 87 00
F: 51 52 03 00
E: fmropost@fylkesmannen.no

www.fylkesmannen.no/rogaland

Klagevedtak - klage på vedtak om ekspropriasjon av grunn og rettigheter for gjennomføring av reguleringsplan - Fjord motorpark, Helganes, Karmøy kommune

Grunneiere klager på kommunens vedtak om ekspropriasjon. Fylkesmannen stadfester kommunens vedtak.

Vi viser til kommunens oversendelse av 8.2.2018.

Sakens bakgrunn

Saken gjelder klage på kommunens vedtak om ekspropriasjon av grunn og rettigheter til etablering av motorsportanlegg i samsvar med reguleringsplan 4013 for Fjord Motorpark på Helganes. Planen ble vedtatt av Karmøy kommunestyre 1.4.2008. Området er regulert til spesialområde for motorsport og offentlige trafikkområder og skal nyttes til vei og motorsportanlegg med tilhørende funksjoner. Det kan blant annet bygges asfaltbaner for ulike typer motorsport og flere bygninger. Planområdet dekker ca. 530 dekar hvorav tiltakshaver eier ca. 178 dekar. Resten av arealet er fordelt på 19 gårds- og bruksnummer. Arealet som ønskes ekspropriert utgjør ca. 350 dekar.

Selskapet Fjord Motorpark AS er etablert av 50 idrettsklubber og interesseklubber, hvorav 38 er eiere. Investeringene i anlegget skal skje gjennom datterselskapet Fjord Motorpark Eiendom AS. Det har ikke lyktes å oppnå avtaler om frivillig salg av nødvendig grunn og rettigheter til bruk for anlegget. Kommunen sendte forhåndsvarsel om mulig ekspropriasjon for gjennomføring av reguleringsplanen til grunneiere og andre rettighetshavere i brev datert 21.8.2017 med frist for uttale 11.9.2017. Det ble også varslet om mulig søknad til fylkesmannen om forhåndstiltredelse. Det vises for øvrig til beskrivelsen av sakens utvikling i kommunens saksutredning.

Karmøy kommunestyre fattet 23.10.2017 følgende vedtak:

- "1. For å gjennomføre reguleringsformålet etter «Reguleringsplan for Fjord Motorpark, Helganes, plannummer 4013», vedtatt av Karmøy kommunestyre den 01.04.2008, vedtas det å ekspropriere nødvendig grunn og rettigheter i henhold til vedlagt liste.*
- 2. Rådmannen gis fullmakt til å begjære skjønn i saken.*
- 3. Rådmannen gis fullmakt til, så snart skjønnsbegjæring er sendt tingretten, å søke*

fylkesmannen om forhåndstiltredelse."

Vedtaket ble påklaget av berørte parter i brev datert 16.11.2017 fra Haver Advokatfirma. Klagerne gjør blant annet gjeldende at det ikke er overvekt av interesser for å gjennomføre ekspropriasjon og at kommunen ikke kan vedta ekspropriasjon. Klager mener reguleringsplanen er ugyldig og viser til at planen mangler bestemmelse om grad av utnytting. Det vises også til at motorparken er regulert til spesialområde, jf. pbl. § 25 nr. 6. Forenklet regulering etter § 24 kan bare gjelde byggeområde, jf. pbl. § 25 nr. 1 og ikke spesialområder etter pbl. § 25 nr. 6. Planen mangler rammeverk for videre utvikling av området og det er vanskelig å forstå konsekvensene av planen. Planen er ikke tilstrekkelig entydig og forståelig og kan av denne grunn være ugyldig. Klager viser til kommunens uttalelser gjengitt i rettsbok for Haugaland tingrett i 2014 der det fremgår at planen er en flaterreguleringsplan eller en forenklet plan og at det ville bli foretatt detaljregulering før det var aktuelt å gå videre med prosessen. Klager viser til at planen er for lite omfattende. Det planlegges en stor utbygging over om lag 500 dekar og med en investering på 100 mill. kroner. Tiltaket får store konsekvenser for omgivelsene og det foreligger mange kryssende interesser. Det er først gjennom en bindende reguleringsplan at kommunen får oversikt over nærmere utforming av anlegget, nødvendige støytiltak og bruk av anlegget. Klager mener en mer detaljert reguleringsplan er nødvendig. Prosjektet er i dag ikke tilstrekkelig utviklet og det er vanskelig å vurdere konsekvensene av anlegget som grunnlag for en reell interesseavveining. Klager viser til at den største delen av arealer er regulert til spesialområde "område for motorsport". Forretningsplanen for anlegget tyder imidlertid på at det også tas sikte på annen virksomhet og vanlig næringsvirksomhet. Ekspropriasjon forutsetter at ervervet fremmer planens formål. Klager viser til interesseavveiningen som skal gjøres, jf. orl. § 2. Det må gjøres ny interesseavveining fordi det er skjedd betydelige endringer av forutsetningene etter at planen ble vedtatt. Regionalt anlegg for motorsport er vedtatt plassert i Sokndal. Motorsportanlegg har erfaringsmessig dårlig inntektsgrunnlag og driftskostnadene er betydelige. Det må vurderes om selskapet bak prosjektet makter å finansiere utbyggingen som vil være kostbar. En risikerer at selskapet bak prosjektet går konkurs uten at prosjektet er realisert. Virksomheten vil føre til forurensing. Det planlagte anlegget har ikke stor samfunnsmessig betydning og hensynet til privat eiendomsrett bør derfor gå foran. Den seneste støyanalysen bygger på lavere aktivitet enn det som framgår i forretningsplanen. Klager stiller spørsmål ved om det er realistisk at en vil kunne drive motorparken i samsvar med dette. Klager mener støyrapportene har svakheter og viser til at det kan være lagt til grunn feil støyprofiler. Grenseverdiene beregnet som gjennomsnittsnivå gjennom døgnet vier ikke den reelle belastningen. Det bør gjøres beregninger som viser maksimal belastning. Klager viser til klagen fra nabogruppen. Klager påberoper seg de samme forhold som er gjort gjeldende av nabogruppen.

Kommunestyret behandlet klagen 5.2.2018 og fattet følgende vedtak: 414 - 435

- "1. Det har ikke fremkommet nye opplysninger i klagen som gir grunnlag for å omgjøre vedtak i Karmøy kommunestyre i sak 86/17 den 23.10.2017.*
- 2. Saken oversendes til Fylkesmannen for endelig avgjørelse."*

Vedtaket ble også påklaget av 143 beboere i området. Kommunen avviste klagen på grunn av manglende rettslig interesse. Etter klage ble avvisningsvedtaket stadfestet av Fylkesmannen i egen sak. Klagerne har også påberopt seg beboernes klagegrunner. Beboerne har blant annet gjort gjeldende at ekspropriasjonsvedtaket bygger på en ugyldig reguleringsplan. Ekspropriasjonen skjer for å gjennomføre et formål som ikke inngår i reguleringsplanen. Vedtaket bygger på en støyanalyse med vesentlige feil. Luftsportsaktivitetenes påvirkning på rødlistede fuglearter er ikke med i interesseavveiningen. Konsekvenser av bilbasert transport motorparken er ikke med i interesseavveiningen.

Fylkesmannen viser for øvrig til sakens dokumenter.

Fylkesmannens vurdering

Fylkesmannen legger til grunn at klagerne har klagerett og at klagefristen er overholdt, jf. forvaltningslovens (fvl.) kap. VI og plan- og bygningsloven (pbl.) § 1-9.

Ekspropriasjonen tar sikte på å erverve grunn og rettigheter som er nødvendig for å realisere reguleringsformålet i Reguleringsplan for Fjord Motorpark, Helganes, plannummer 4013, vedtatt av Karmøy kommunestyre den 1.4.2008. Kommunens vedtak ble stadfestet av Fylkesmannen i Rogaland 5.2.2009.

Fylkesmannen i Rogaland foretok lovlighetskontroll av kommunens vedtak av 1.4.2008 om godkjenning av reguleringsplanen slik det går fram av Fylkesmannens brev datert 22.11.2013 til nabogruppen. Fylkesmannen kom til at plan- og bygningslovens krav til reguleringsprosessen er oppfylt og at planen ikke har innholdsmessige mangler som medfører at planen er ugyldig. Lovlighetskontrollen ble klaget til Sivilombudsmannen som i uttale datert 26.5.2014 fant at Fylkesmannen syntes å ha foretatt en forsvarlig vurdering av hensyn som er relevante for lovlighetsvurderingen. Fylkesmannen legger til grunn at reguleringsplanen er gyldig.

Det fremgår av kommunens planbeskrivelse, saksforberedelse og vedtak om å godkjenne plan 4013 at planen er en ordinær reguleringsplan utarbeidet i samsvar med pbl (1985) § 27 og ikke en forenklet reguleringsplan, jf. pbl. (1985) § 24. Reguleringsformålet i planen er dels spesialområde i medhold av pbl. (1985) § 25 nr. 6; område for motorsport og frisiktsoner, og dels offentlige trafikkområder; veier og annet trafikkareal. Planen har ikke bestemmelse om utnyttingsgrad. Utnyttingsgrad skal alltid angis når planen forutsetter at byggesaksbehandling skal kunne skje uten ytterligere planlegging. Den aktuelle planen bestemmer imidlertid at detaljert plan for arealet skal foreligge i forbindelse med søknad om byggetillatelse. Det står i planbestemmelsenes § 3:

"I forbindelse med søknad om byggetillatelse, skal det foreligge en detaljert arealplan for hele arealet regulert til motorsport. Denne planen skal omfatte alle planlagte baneanlegg, depoter, parkeringsanlegg og øvrige anlegg for utøvere og publikum samt planer for behandling av områdets ubebygde areal."

Fylkesmannen legger til grunn at det ikke kreves bestemmelse om utnyttingsgrad i den aktuelle reguleringsplanen. Utnyttingsgrad må bestemmes i detaljplanen som skal ligge til grunn ved behandling av søknad om byggetillatelse.

Kommunestyret kan med hjemmel i pbl. § 16-2 første ledd gjøre vedtak om ekspropriasjon til gjennomføring av reguleringsplan. Fylkesmannen er klageinstans for kommunens vedtak. Det er vanlig og ønskelig at grunnavståelse skjer ved avtale. Det er vanligvis også et vilkår for ekspropriasjon at denne fremgangsmåten er forsøkt uten å føre fram. Eksproprianten har forsøkt å erverve nødvendig grunn ved avtale med grunneierne uten at dette er oppnådd. Fylkesmannen legger til grunn at ekspropriasjon er nødvendig for å realisere formålet.

Grunnvilkåret for adgangen til ekspropriasjonsinngrep fremgår av Lov om overføring av fast eiendom (orl.) § 2. Vedtak om ekspropriasjon bare kan gjøres "så langt det trengst til eller for" realiseringen av et ekspropriasjonsformål som fremgår av bestemmelsen, jf. orl. § 2 første ledd.

Fylkesmannen legger til grunn at anlegget må regnes som et idrettsanlegg som det kan eksproprieres til, jf. orl. § 2 nr. 38. Det vises blant annet til at flere av klubbene som er tilknyttet Fjord Motorpark er medlemmer av Norges idrettsforbund. Det er opplyst at anlegget kan være

spillemiddelberettiget. Fylkesmannen viser til planbestemmelsene § 2 der det står at området skal nyttes til motorsportanlegg med tilhørende funksjoner og at det innenfor området kan etableres asfaltbaner for bilrace, dragracing, roadracing for motorsykel og gocart. Fylkesmannen ser det slik at virksomheten er i samsvar med idrettsbegrepet i orl. § 2 nr. 38.

Orl. gjelder også ved ekspropriasjon med hjemmel i pbl., jfr. orl. § 30 nr. 24. Orl. § 2 annet ledd lyder:

"Vedtak eller samtykke kan ikke gjerast eller gjevast utan at det må reknast med at inngrepet tvillaust er til meir gagn enn skade."

Bestemmelsen forutsetter at det foretas en interesseavveining. Det kreves etter rettspraksis ikke kvalifisert interesseovervekt men at det ikke skal være tvil om at tiltaket er til mer gagn enn skade. Interesseavveiningen som skal foretas etter orl. § 2 annet ledd gjelder i utgangspunktet alle vurderinger i forbindelse med ekspropriasjon. Det er imidlertid antatt i praksis at ved ekspropriasjon for gjennomføring av reguleringsplan vil denne avveiningen delvis være foretatt ved behandlingen av planen, som arealdisponering og reguleringsbestemmelser, jfr. rundskriv H-14/02 pkt 5.2.

Dersom vurderingene som er gjort under arbeidet med reguleringsplanen er dekkende for de vurderinger og avveininger som skal foretas etter oreigningsloven § 2 er det som utgangspunkt ikke behov for ytterligere vurderinger og avveininger av kommunen i forbindelse med en påfølgende ekspropriasjonssak. Dette gjelder forhold vedtatt i reguleringsplanen om arealdisponering og reguleringsbestemmelser. For spørsmålet om tvangsovertakelse gjelder kravet til vurdering i orl. 2 fullt ut. Det kan imidlertid være grunn til å foreta en ny interesseavveining dersom det er gått lang tid og skjedd endringer etter at planen ble vedtatt.

Interesseavveiningen må omfatte alle relevante ulemper tiltaket medfører. Det antas at dette også omfatter ulemper som påføres andre enn parter som har rett til ekspropriasjonserstatning. Ekspropriasjon kan i utgangspunktet bare skje til offentlig bruk. I praksis forstås dette slik at det også kan eksproprieres til privat bruk uten at det foreligger noe offentlig behov forutsatt at samfunnsmessige forhold taler for tiltaket.

Fylkesmannen legger til grunn at ekspropriasjon kan gjennomføres dersom ekspropriasjonen medfører en overvekt av relevante samfunnsmessige fordeler i forhold til den skade ekspropriasjonene lider på grunn av inngrepet.

Etablering av motorparken vil sannsynligvis medføre ulemper for grunneierne og andre beboere i området, hovedsakelig i form av støy og økt trafikk. Det er også en ulempe for grunneierne å måtte avstå privat grunn og rettigheter og avvikle landbruksvirksomhet. Områdets verdi som friluftsområde vil bli redusert. Det er også reist spørsmål ved om tiltaket vil ha negative konsekvenser for dyrelivet og andre naturverdier i området.

Det er også av betydning for interesseavveiningen hvorvidt tiltaket realistisk lar seg gjennomføre. Et vesentlig moment i denne forbindelse er om tiltakshaveren vil makte å finansiere utbyggingen.

Konsekvenser av støy ble foreløpig utredet i forbindelse med reguleringsplanarbeidet i 2008. Beregningen viste at det var mulig å etablere et anlegg innenfor gjeldende retningslinjer. Fylkesmannen viser til planbestemmelsene § 4 om støy lyder:

"I forbindelse med søknad om byggetillatelse skal det foreligge støyberegning utført av

kompetent personell som viser at anlegget ikke gir støy for tiliggende boliger som overstiger gjeldende grenseverdier. Per 01.09.07 framgår gjeldende grenseverdier av Miljøverndepartementets "Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442)."

På oppdrag fra Fjord Motorpark utarbeidet Progetti e Servizi støyanalyse for tiltaket. Kommunen engasjerte en uavhengig konsulent, Sweco Norge AS, for å kvalitetssikre støyanalysen. Rapporten fra Sweco forelå 15.5.2017 og konkluderte med at rapporten fra Progetti er et mangelfullt faglig beslutningsgrunnlag for et prosjekt av den aktuelle størrelsesorden.

Progetti e Servizi utarbeidet deretter en revidert støyanalyse som forelå 3.8.2017. Denne analysen ble også kvalitetssikret av Sweco som avga rapport 21.8.2017. Rapportens sammendrag lyder:

"Progetti e Servizi har gjennomført en revidert støyanalyse som viser hvordan støy fra Fjord motorpark på Karmøy vil påvirke naboomgivelsene til anlegget. Sweco Norge AS er i denne sammenhengen engasjert av Karmøy kommune til å gjennomgå støyanalysen. Det reviderte støysonekartet for «Lden Administrative scenario» viser at støysonene har mindre utbredelse enn i den første utredningen. Totalt ca. 15 boligeiendommer er innenfor den gule vurderingssonen. Mest utsatte bolig har beregnet støynivå (i Lden) 2,3 dB over grensen. Dette anses som en liten overskridelse i forhold til retningsgivende grense. Kartet for «Realistic scenario, Lden» viser betydelig mindre utbredelse og her er ingen boligeiendommer innenfor gul støysoner. Revidert utredning synes nå å inkludere korreksjoner for pausetid/forberedelser i kjøringen. Kartene for Lden må derfor forstås slik at de gir en balansert og direkte framstilling av hvor mye støy man forventer fra anlegget sammenlignet med de retningsgivende støygrensene. Man har to sentrale støykart å forholde seg til:

- Lden Administrative scenario: ca. 15 boligeiendommer i gul støysoner.*
- Lden Realistic scenario: Ingen boligeiendommer i gul soner. Betingelser at det har foregått og vil foregå en ytterligere reduksjon i emisjonsverdiene fra kjøretøyene fram mot år 2023.*

Dersom utbyggingen gjennomføres, er det avgjørende at det skisserte opplegget for støyoppfølging detaljeres videre og nedfelles i regulerings- og driftsbestemmelser. Krav til støy må også være formulert slik at det er mulig å gjennomføre praktiske opplegg for målinger som viser om grensene er tilfredsstilt."

Partene og nabogruppen ha gjort gjeldende at det er feil ved støyberegningen. Sweco har på bakgrunn av dette gitt en uttalelse datert 27.11.2017 der det fremgår at en har gjort grundige vurderinger av støyanalysene utført for tiltakshaver av Progetti e Servizi og at det ikke er påvist forhold som har konsekvenser for deres helhetlige vurdering og at konklusjonen i deres vurdering av den siste støyanalysen står fast. Swecos faglige vurdering er at det kan være mulig å realisere Fjord Motorparks planer og samtidig tilfredsstille de gjeldende støygrenser for slike anlegg, men at det likevel er behov for en ny støyfaglig vurdering før anlegget kan bygges. Fylkesmannen viser til reguleringsplanens § 4 gjengitt ovenfor som forutsetter at det i forbindelse med byggesøknad skal foreligge støyberegning som viser at støyforholdene er i samsvar med retningslinjene. Det er opplyst i skriv datert 16.5.2018 fra Karmøy kommune at det er bekreftet at støysimuleringene er riktige mens det var feil på CAD-tegningene.

Fylkesmannen legger til grunn at endelig støyvurdering må skje ved detaljprosjektering av anlegget og at denne vurderingen legges til grunn ved behandling av søknad om byggetillatelse, jf. § 4 i planbestemmelsene referert ovenfor. Retningslinje T-1442 skal legges til grunn for denne vurderingen. Fylkesmannen ser det slik at med støynivå i samsvar med retningslinje T-1442 vil støyulempen være begrenset.

Klagerne har vist til at den siste støyrapporten opererer med færre arrangementer enn den første rapporten og stiller spørsmål ved om en slik redusert aktivitet er realistisk blant annet på bakgrunn av kravene til inntjening. Fjord Motorpark har vist til at det blir stor bredde i aktivitetene i motorparken og arrangementer som avgir støy anslås til 30 av 74 årlige arrangementer og at dette er reflektert i rapporten og ikke endrer planene for drift av anlegget.

Kommunen og Mattilsynet har foretatt en vurdering av virksomhetens støybelastning for dyr. Det er liten kunnskap om støybelastning på beitedyr. Kommunen har tatt utgangspunkt i en rapport om effekten av flystøy på husdyr utarbeidet av Universitet for miljø og biovitenskap på oppdrag fra Forsvarsbygg. Det er tatt utgangspunkt i at effekten av støy fra motorsportanlegg kan sammenlignes med støy fra fly. Mattilsynet antar at dyr som beiter like ved motorparken vil reagere tilsvarende dyr som oppholder seg ved flyplasser og at det kan forventes fluktreaksjoner, uro og redusert beiteaktivitet. Ved undersøkelse av dyr som beiter ved flyplass har det imidlertid ikke vært mulig å definere en entydig grense for hva som er akseptabelt lydnivå for dyr på beite. Det er opplyst at husdyr viser stor evne til tilvenning til støy. Fylkesmannen vurderer det slik at tiltaket ikke vil ha store ulemper for husdyr.

Klima- og miljødepartementet har i brev datert 9.5.2014 til Kommunal- og moderniseringsdepartementet vurdert prosjektets forhold til miljøinformasjonsloven og om planen strider mot nasjonale interesser med hensyn til rødlistede fuglearter, i dette tilfellet hubro og hønehauk. Departementet legger til grunn at miljøinformasjonsloven § 20 ikke har selvstendig betydning når kravene i pbl. er oppfylt. Departementet legger også til grunn at miljøinformasjonslovens bestemmelser i §§ 8 og 10 – 12 om miljøinformasjon er hensyntatt i saken. Departementet viser til at en skal legge støyretningslinjene T-1442 til grunn i planarbeidet. Det er imidlertid ikke klare bestemmelser om hvordan forholdet mellom støy og henholdsvis dyreliv og friluftsliv skal behandles. Departementet legger til grunn at det da planen ble vedtatt ikke var krav om konsekvensutredning av støypåvirkninger tiltaket vil ha for de aktuelle rødlistede fugleartene hubro og hønehauk. Departementet antar at tiltaket ikke er i strid med de nasjonale forvaltningsmålene for disse artene, jf. naturmangfoldloven § 5.

I forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplanen ble det innhentet en sakkyndig vurdering av konsekvensene et motorsportanlegg vil ha for blant annet hønehauk og hubro. Det står i rapporten blant annet at hønehaukparet sannsynligvis allerede er vant til støyen fra flyplassen og fra veien til Kvalavåg og at en antar at hønehauken fortsatt vil hevde revir i området også etter utbygging av motorsportbanen. Om hubro står det blant annet at selv om det ikke er hekking i reviret i Kalstøområdet hvert år er det grunn til å tro at hubroen til en viss grad aksepterer aktiviteten på lufthavnen og at planene om ny motorsportbane ikke oppfattes som veldig forstyrrende for hubrorevirene i området. Støymessig anses det ikke som en ulempe at motorsportbanen planlegges så nær lufthavnen. Tiltaket kan få konsekvenser for ørret og ål ved at bekken til Grodvatnet for en stor del blir lukket og delvis ødelagt. Dette kan også føre til negative endringer av økologien i Grodvatnet. Kommunen opplyser at det er mulig å etablere avbøtende tiltak for å unngå skader på naturverdiene og det forutsettes at slike tiltak vurderes i forbindelse med byggesaken. Luftsport var etter det som er opplyst ikke med i planen da forholdet til fuglelivet ble vurdert. Fjord Motorpark har opplyst at luftsportaktiviteter bare vil foregå på Avinors område og ikke i planområdet. Kommunal- og moderniseringsdepartementet uttaler i brev datert 15.5.2014 til nabogruppen at det ikke kan ses at nasjonale interesser er vesentlig skadelidende på grunn av planen. Det antas på denne bakgrunn at tiltaket ikke vil påvirke fuglelivet vesentlig. Virkningen for fisk er begrenset og kan avbøtes ved tiltak som vedtas i byggesaken.

Tiltaket berører et mindre jordbruksareal. Kommunen har opplyst at følgende arealer innenfor planområdet i dag er definert som jordbruksareal:

- ca. 7,5 dekar fulldyrka jord (oransje) på gnr. 83, bnr. 10 og bnr. 71.
- ca. 9,7 dekar innmarksbeite (lys gul) på gnr. 83, bnr. 12, bnr. 11 og bnr. 8.
- ca. 4,5 dekar dyrkbar mark på gnr. 83, bnr. 203 og bnr. 5.

Øvrig areal er definert som skog og annet areal (åpen fastmark og myr). Opplysningene er basert på kommunenes digitale kartverk (GISLINE-Innsyn og markslagskart), gårdskart fra NIBIO og Jordregisteret. Fylkesmannen ser det slik at tiltaket ikke har stor negativ betydning for jordbruket og viser til at det er et lite jordbruksareal som omfattes. Ulempene grunneierne påføres ved grunnavståelse kompenseres i stor grad av ekspropriasjonserstatning.

Fylkesmannen viser til at aktiviteten i motorparken var beskrevet i planforslaget vegmyndighetene vurderte og tok stilling til i forbindelse med høringen. Det legges til grunn at vegmyndighetene har vurdert trafikale konsekvenser av planforslaget. Det vises blant annet til brev datert 26.11.2017 fra vegvesenet der en på bakgrunn av revidert plan uttaler seg positivt og at en ikke har merknader til forslaget forutsatt at kryss og parkering blir løst på en tilfredsstillende måte. Vegvesenet har gitt uttrykk for det samme i tidligere brev. Det er rekkefølgebestemmelse i planens § 6 om at før området for motorsportanlegg tas i bruk skal kryss med RV 518 være etablert som vist i planen og avkjørsel til eksisterende motorsportanlegg nord for RV 518 være avviklet. Fylkesmannen antar at vegnettet i området og de ulike trafikale konsekvenser av planforslaget er tilstrekkelig vurdert i forbindelse med utarbeiding og høring av planen og at det ikke har vært vesentlige innvendinger mot prosjektet i denne forbindelse. Parkeringsdekning og eventuelt behov for dispensasjon fra bestemmelsene om byggegrense mot veg er etter Fylkesmannens vurdering en del av en fremtidig byggesak.

Forretningsplanen inneholder blant annet prognoser om ventede virkninger av motorparken. Det ble påvist flere positive ringvirkninger, blant annet for næringsliv, reiseliv og idrett og tiltaket vil sannsynligvis medføre vesentlige samfunnsmessige fordeler.

Forretningsplanen legger til grunn at parken vil få om lag 90 000 besøkende per år, herav 30 000 overnattingsbesøkende. Motorparken vil i så fall bli en av Haugalandets og fylkets mest besøkte attraksjoner. Økonomiske virkninger av et slikt besøkstall er anslått til en omsetning på mellom 56 og 86 millioner kroner. Det knytter seg imidlertid betydelig usikkerhet til dette estimatet. Det fremstår likevel som sannsynlig at parken vil ha et betydelig antall besøkende og at dette vil ha betydelige positive virkninger for reiseliv og annet næringsliv i distriktet.

Muligheten for positive virkninger for næringsliv antas å være størst for etableringer innenfor planområdet for Fjord motorpark. Tiltaket kan også ha verdi for eventuelle etableringer på nordsiden av Helganesvegen. Et omfattende prosjekt som Fjord motorpark kan ha positive virkninger på tvers av kommunegrenser og regioner. Det er mulig at Fjord motorpark kan bli et viktig bidrag til videre utvikling av lokale næringsklynger som Bygnes næringspark, Raglamyr- og Norheim-området og Aksdal næringspark.

Parkens beliggenhet nær viktige veier; Fv47, E134 og E39 og Haugesund lufthavn gjør parken lett tilgjengelig for besøkende fra andre landsdeler. Flere reisende kan styrke grunnlaget for dagens flyruter og gi grunnlag for nye ruter.

Det antas at anlegget også vil ha positive virkninger for idrett og frivillighet. Tiltaket vil gi regionen en arena for utøvelse av motorsport, sykkelport og luftsport og for å arrangere lokale, regionale, nasjonale og internasjonale konkurranser. Slike arrangementer vil også barn og ungdom med

interesse for motorsport, sykkel sport og luft sport ha glede av. Det er opplyst å være ca. 5000 medlemmer totalt i de idrettsklubbene som er tilknyttet Fjord Motorpark. De fleste klubbene har i dag ikke tilfredsstillende anlegg og motorparken vil bidra til å bedre dette forholdet og gi medlemmene bedre muligheter for utøvelse av idretten. Parken kan bli en viktig arena for aktiviteter og arrangementer for medlemsklubbene og øke rekruttering, interesse og aktivitetsnivå for motorsport, sykkel sport og luft sport både lokalt, regionalt og nasjonalt. Det er mulig i framtiden at også andre organisasjoner i tillegg til organisasjoner som i dag er knyttet til Fjord Motorpark AS kan delta i aktiviteter i motorparken.

Karmøy kommune har utarbeidet en vurdering av samfunnsmessige virkninger av Fjord motorpark. Vurderingen er gjort på bakgrunn av forretningsplanen datert 8.4.2016 og omfatter flere ulike forhold i tilknytning til motorparken. Det uttales her at det hefter større eller mindre usikkerhet ved de ulike vurderingene. Det uttales at et prosjekt med så bred profil som Fjord motorpark kan ha synergier med aktører på tvers av både kommunegrenser og regioner og at det kan tenkes at Fjord motorpark kan bidra vesentlig til utvikling av en næringsklynge i Helganes-området. Kommunen konkluderer med høy grad av sikkerhet med at anlegget har potensial for økt sysselsetting og økonomisk verdiskapning. Virkningene for idrett og frivillighet vurderes også positivt.

Virksomheten er organisert i to selskaper, Fjord Motorpark Eiendom AS, et eiendomsselskap som skal eie grunnen og anlegget, og Fjord Motorpark AS som er driftsselskap. Fjord Motorpark AS skal leie anlegget av eiendomsselskapet.

Fjord Motorpark har utarbeidet en forretningsplan datert 8.4.2016 for første byggetrinn. Planen beskriver blant annet antatte investeringer, finansiering, driftsinntekter og driftskostnader. Forretningsplanen skal blant annet sannsynliggjøre at investeringer og driftskostnader kan finansieres av inntekter fra virksomheten i motorparken. Investeringene skal finansieres blant annet gjennom offentlige tilskudd, spillemidler, sponsorer, egenkapital og lån. Fjord Motorpark har utarbeidet kalkyler for antatte kostnader ved bygging av anlegget. Investeringene er etter tiltakshavers oppfatning godt innenfor anleggets økonomiske bærekraft.

Anlegget skal bygges i samsvar med "Masterplanen" utviklet av Dromo som er en anerkjent italiensk spesialist på banedesign. Første byggetrinn vil etter tiltakshavers vurdering være et godt og funksjonelt anlegg og et solid fundament for inntjening som kan muliggjøre utvidelser.

Første byggetrinn omfatter etablering av asfaltbane, anlegg for rallycross og drifting, dragbane, gokart, motocrossbane, bilcross, BMX-bane, taksebane til lufthavnen til bruk i forbindelse med luft sport, bane for radiostyrt bil, lysanlegg, paddock, parkeringsareal, annen intern infrastruktur, trafiksikkerhetssenter, bygninger og kostnader til eiendomsserverv. Samlet investering i første byggetrinn er anslått til 119 millioner kroner hvorav eiendomsserverv utgjør om lag syv millioner kroner. Det er opplyst at lokale entreprenører, Risa AS og Vassbakk & Stol AS, har bekreftet at tiltakshavers kalkyler for anlegget er realistiske.

Det er ikke avsatt midler til vann og avløp utenfor planområdet og rundkjøring ved E134. Motorparken må få vann fra kommunalt nett og ha tilfredsstillende løsning for avløp og overvann. Kommunen har estimert kostnaden til 18,8-21,8 millioner kroner. Motorparken skal ha atkomst over rundkjøring som også skal betjene Avinor og et nytt næringsområde. I forbindelse med nytt næringsområde vurderer kommunen en rundkjøring som også skal betjene Avinor og motorparken. Kostnaden for rundkjøringen er estimert til fem millioner kroner som eventuelt må deles mellom flere brukere. Fjord Motorpark har beregnet midler til av- og påkjøring til E134 som eventuelt kan omdisponeres til rundkjøring.

Finansiering av investeringer i fast eiendom, baner og bygninger planlegges i form av tilskudd fra flere instanser og banklån. Det er regnet med bidrag fra Karmøy, Haugesund og Tysvær kommuner på til sammen ti millioner kroner. Det er opplyst at Karmøy kommune allerede har bevilget fem millioner kroner. Haugesund og Tysvær kommuner vedtok i 2008 å bevilge penger til Fjord Motorpark og har opplyst at bidraget skal innarbeides i budsjett- og økonomiplaner når endelig byggestart er fastsatt.

Kulturdepartementet har gitt Fjord Motorpark en foreløpig vurdering av muligheten for spillemidler og Fjord Motorpark har anslått dette bidraget til 31,2 millioner kroner dersom søknaden om spillemidler blir godkjent. Det opplyses at Kulturdepartementet er godt informert om motorparken. Det er avholdt tre møter med departementet på både politisk og administrativt nivå i tillegg til kontakt per brev, e-post og telefon. Det er derfor god grunn til å regne med at baner, driftsmodell og eierskap vil bli godkjent av departementet. Det skal søkes om forhåndsgodkjenning når endelig trasévalg er gjort og anbudsprosessen er fullført. Denne prosessen avventes til grunnervervet er gjennomført. Det er en forutsetning for å motta spillemidler til denne typen anlegg at kommunen stiller selvskyldnergaranti i 20 år for spillemidlene. Kommunestyret vedtok 13.6.2016 at det skal fremmes sak om dette for kommunestyret når anlegget er forhåndsgodkjent av kulturdepartementet og tilskuddsbeløp er fastsatt.

Kulturdepartementet har i brev datert 16.5.2017 godkjent vedtekter for selskapene Fjord Motorpark AS og Fjord Motorpark Eiendom AS i forbindelse med tilskuddsordningen for idrettsanlegg. Departementet har tidligere i brev datert 20.4.2016 opplyst at det er mulig å søke om økonomisk tilskudd til en rekke av anleggene i motorparken. Det er opplyst at kommunen har deltatt i møter med Kulturdepartementet der departementet har gitt uttrykk for at en ikke har merknader til driftsmodellen for anlegget og at en ser forretningsplanen som grundig og godt gjennomarbeidet. Det brede driftsgrunnlaget for parken ble vurdert som positivt.

Det fremgår av Kulturdepartementets bestemmelser om tilskudd til anlegg for idrett og fysisk aktivitet at det er et grunnleggende prinsipp at spillemidler ikke skal gi fortjeneste for private aktører med økonomisk formål og at slike aktører ikke kan motta spillemidler eller eie spillemiddelfinansierte idrettsanlegg. Det er imidlertid flere unntak fra dette og det er mulig å søke om dispensasjon fra bestemmelsene. Det kan søkes om idrettsfunksjonell forhåndsgodkjenning av anlegget. Søknad forutsetter at det foreligger kostnadsoverslag for de enkelte deler av anlegget og tegninger av bygninger, baner og annet det ønskes å søke om midler til.

Fjord Motorpark har valgt samme selskapsstruktur som ved riksanlegget ved Rudskogen. Dette sikrer merverdiavgiftskompensasjon på investeringer og delvis kompensasjon for drift.

Det er regnet med bidrag fra andre kommuner med 2,5 millioner kroner. Dette bidraget er ansett som usikkert. Parken har fått positive signaler og Karmøy kommune har bidratt til tiltak i andre kommuner slik at en ser det som rimelig at andre kommuner vil bidra til tiltak i Karmøy. Det antas å være av betydning i denne forbindelse at flere av medlemsklubbene er hjemmehørende i andre kommuner.

Det er regnet med bidrag fra Rogaland fylkeskommune på 2,5 millioner kroner. Fjord Motorpark opplyser at fylkeskommunen har en positiv holdning til anlegget og at Fjord Motorpark er oppfordret om å søke regional status som multisportanlegg eller luftsportanlegg. Det er vist til flere tilfeller der liknende anlegg har fått støtte. Fjord Motorpark vurderer et bidrag på kr. 2,5 millioner kroner fra Rogaland fylkeskommune som et realistisk anslag.

Det er regnet med bidrag fra Hordaland fylkeskommune på kr. 2,5 millioner kroner. Bidraget anses som usikkert. Fjord Motorpark opplyser at det er gitt positive signaler, men at det er vanskelig å få

tilsagn før byggestart er bestemt. Det nevnes at det kan ha betydning at det ikke finnes denne type anlegg i Hordaland og at flere av klubbene som deltar er fra dette fylket.

Det er regnet med bidrag på til sammen ti millioner kroner fra sponsorer og besparelser i form av rabatter. Fjord Motorpark anser selv sponsorbidraget som svakt begrunnet og vel høyt i dagens sponsormarked. Det er vist til at flere entreprenører lenge har vist stor velvilje ovenfor Fjord Motorpark og bidratt både økonomisk og med teknisk kompetanse til utvikling av prosjektet. Fjord Motorpark mener det er grunn til å tro at tett samarbeid med entreprenører kan bidra til gode økonomiske løsninger for utbyggingen.

Bidrag i form av dugnad er anslått til seks millioner kroner som tilsvarer under fem prosent av planlagt investering. Fjord Motorpark viser til at bidraget fra dugnad vanligvis er betydelig høyere enn fem prosent ved bygging av idrettsanlegg i regi av lag og foreninger. Det er vist til at det er et stort antall klubbmedlemmer med tilknytning til Fjord Motorpark og at anslaget kan være for lavt. Det er også vist til den store dugnadsinnsatsen på Helganes motorsportsenter.

Det er opplyst at det nå er 1,5 million kroner i egenkapital i selskapet og antatt at det ved behov er mulig å få ytterligere egenkapital fra aksjonærene.

Det planlegges langsiktig lånefinansiering med 52 millioner kroner. Fjord Motorpark opplyser at en har god dialog med flere banker og at det er mulig å få lån på denne størrelsen uten kommunal garanti. Det er antatt at inntektene som prognosene i forretningsplanen viser kan betjene denne gjelden og at det kan være mulig å betjene et noe større lån dersom inntektsanslaget oppfylles fullt ut.

Det er avgjørende for en sunn drift av anlegget at inntektene fra virksomheten kan bære investeringene og driftskostnadene. Det er utarbeidet budsjetter for de første 10 år etter start av virksomheten for eiendomsselskapet og driftsselskapet. Det er budsjettert med inntekter fra klubbsservice i form av baneleie fra utøvere, inntekter fra sportsarrangementer og depotutleie. Det er også budsjettert med inntekter fra baneleie, husleie og områdeleie for trafikkopplæring og brannøvelser. Det er budsjettert med inntekter i form av baneleie og utleie av gokart i forbindelse med ulike aktivitets- og opplevelsestilbud. Forretningsplanen legger til grunn at inntektene vil øke sterkt i tre år fra et lavt nivå i oppstartsåret for deretter å stabilisere seg. Inntektsbudsjettet legger til grunn at inntektene etter tre år vil være om lag 20 millioner kroner per år.

Prognosene har tatt utgangspunkt i inntekter hos etablerte virksomheter av samme art, men estimatet for motorparken er satt betydelig lavere. Inntekter fra baneleie er også basert på antatt behov hos klubbmiljøene. Arenareklame er basert på erfaringer hos andre arenaer. Prognose for medlemsutvikling bygger på faktiske medlemstall og klubbenes egne prognoser for vekst, bruk og betalingsvillighet. Medlemstallene er sammenlignet med demografiske data og nasjonale og regionale medlemstall hos Norges motorsportforbund og Norges bilsportforbund. Inntekter fra baneleie er sammenlignet med medlemsutvikling og priser i Borg MC-klubb som er den største brukeren av Rudskogen motorsenter og baneleie på Rudskogen for lokale motorsportklubber. Prognose for inntekter fra trafikk sikkerhetsopplæring bygger på data fra utviklingsprosjektet for Kompetansesenter for trafikk sikkerhet og brann og erfaringstall fra Transportkompetanse Haugesund AS og Teknologisk Institutt AS. Det opplyses i forretningsplanen at bare deler av potensialet for trafikk sikkerhetsopplæring inngår i planen. Det er antatt at utvikling av et kompetansesenter for trafikk sikkerhet og brann vil gi betydelig større inntektsmuligheter for anlegget.

For Fjord Motorpark Eiendom AS er det budsjettet med driftskostnader tilsvarende 10 % av driftsinntekter. Selskapet vil ha betydelige finanskostnader i alle år det er utarbeidet budsjett for og negativt årsresultat de første årene etter start av driften, hovedsakelig på grunn av finanskostnadene. Fjord Motorpark AS vil ha betydelige driftskostnader som baneleie til eiendomsselskapet, lønnskostnader og andre driftskostnader. Det er budsjettet med positivt driftsresultat for dette selskapet fra første driftsår.

Fylkesmannen ser det slik at det er betydelig usikkerhet både med hensyn til investeringer, finansiering og driftsinntekter og driftskostnader slik dette er presentert i forretningsplanen, men at prosjektet likevel ikke fremstår som urealistisk. Usikkerhet med hensyn til investeringsbehovet skyldes blant annet at hele anlegget ikke er planlagt i detalj. Det er i mange tilfeller en forutsetning for søknad om tilskudd og lån at en har arealet som er nødvendig for å realisere prosjektet, at anlegget er ferdig prosjektert eller at det er gitt byggetillatelse.

Fylkesmannen vurderer det slik at selv om det hefter usikkerhet ved investeringsbehov og finansiering er det overveiende sannsynlig at prosjektet vil la seg gjennomføre. Usikkerheten knytter seg slik Fylkesmannen ser det mer til størrelsen på investeringer og finansieringsbehov enn til om prosjektet overhodet lar seg realisere. Det er likevel en mulighet for at prosjektet ikke kan gjennomføres og at eiendommene vil være ekspropriert og grunneierne påført ulemperne dette medfører uten at fordelene ved prosjektet blir realisert. Fylkesmannen ser muligheten for dette som begrenset og legger ikke avgjørende vekt på denne muligheten.

De vesentligste ulemperne ved anlegget vil være økt trafikk og støy i forbindelse med arrangementer. Det er imidlertid en klar forutsetning for at det kan gis byggetillatelse at det godtgjøres at støy vil være innenfor begrensninger i statlige retningslinjer, jf. reguleringsplanens §4. Fylkesmannen ser det slik at støyrapportene som er utarbeidet viser at dette lar seg gjøre. Trafikkforholdene er vurdert av Statens vegvesen uten at det er reist innvendinger mot tiltaket. Fylkesmannen legger til grunn at tiltaket ikke vil være i strid med nasjonale interesser eller skade dyrelivet i vesentlig grad. Det er også en ulempe at grunneiere må avstå grunn, at landbruksdrift på arealene må opphøre og et attraktivt turområde blir berørt. Samtidig er det vesentlige samfunnsmessige fordeler ved tiltaket slik det er gjort rede for ovenfor. Det vises blant annet til at motorparken kan bli en betydelig attraksjon og ha betydelige positive virkninger for næringslivet og for idrett og frivillighet.

Fylkesmannen er etter en samlet vurdering kommet til at de samfunnsmessige fordelene ved prosjektet er betydelig større enn ulemperne og at tiltaket er mer til gagn enn til skade. Vilkåret i orl. § 2 anses oppfylt. Fylkesmannen finner derfor at arealet kan eksproprieres etter pbl. § 16-2 første ledd. Fylkesmannen har ikke vesentlige merknader til kommunens lovforståelse og skjønn og stadfester kommunens vedtak.

Vedtak:

Fylkesmannen stadfester kommunens vedtak av 23.10.2017.

Klagen tas ikke til følge.

Vedtaket er endelig og kan ikke påklages til overordnet forvaltningsorgan, jf. fvl. § 28.

Jan Petter Stangeland
kst. avdelingsdirektør

Svein Undheim
seniorrådgiver

— Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke underskrift.

Saksbehandler: Svein Undheim
Saksbehandler telefon: 51 56 89 08
E-post: fmrosvu@fylkesmannen.no

Kopi til:

HAYER ADVOKATFIRMA AS
FJORD MOTORPARK EIENDOM
AS

Kanalsletta 4	4033	STAVANGER
Postboks 237	4299	AVALDSNES