
Saksbehandler: Eli Eriksrud
Arkivsaksnr.: 17/246

Arkiv:

FAKKELMANNEN - BEVARING FOR FRAMTIDA

Vedlegg:

Ingen.

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

- ✓ K-sak 68/16, møte 25.08.16 – Fakkelmannen
- ✓ K-sak 94/16, møte 27.10.16 - Bevaring av Fakkelmannen – organisering og finansiering: Utsatt frist

Sammendrag:

Kommunestyret ga i K-sak 68/16 diverse oppdrag til rådmannen med utgangspunkt i ønsket om å bevare Fakkelmannen som et verneverdig kulturminne. Vedtatte frister i K-sak 68/16 ble opphevet og forlenget til senest februar 2017 i K-sak 94/16.

Flere alternativer for bevaring av Fakkelmannen er vurdert. Rådmannen foreslår at det utarbeides reguleringsplan for å sikre varig vern. En reguleringsplan hjemler eventuell ekspropriasjon av nødvendig areal for bevaring av Fakkelmannen, jfr Pbl § 16-2. Rådmannen beklager at det ikke er oppnådd enighet med grunneierne om kjøpesum for arealene, påstående skog med tilvekst, jaktrettigheter og andeler i Fakkelvegen. Arbeidet med å få til en minnelig løsning med grunneierne vil fortsette parallelt med utarbeiding av reguleringsplan.

Øyer Næringsråd gjennomfører for tiden en kampanje «bidra.no» med oppstart 1. februar som pågår til midten av mars. Målet er å samle inn 1,2 mill kr, dag 1 innbragte kr 24.500. Det har foreløpig ikke lyktes å hente inn tilskudd fra andre instanser/stiftelser.

Saksutredning:

Bakgrunn

Kommunestyret fattet i K-sak 68/16 (møte 25.08.16) følgende enstemmige vedtak:

1. *Kommunestyret ønsker å bevare Fakkelmannen som et verneverdig kulturminne i kommunen i hht PBL § 11-7 og § 11-9.*
2. *Kommunestyret nedlegger midlertidig forbud mot tiltak i hht PBL § 13-1 i det planlagte vernede området.*
3.
 1. *Kommunestyret ber om at bevaring av Fakkelmannen innarbeides i kommuneplan for Øyer.*
 2. *Kommunestyret ber rådmannen igangsette prosessen med erverv av 350 dekar grunn med påstående skog fra de berørte grunneierne. Forslag til avtaler med grunneiere og erstatningsbeløp skal forelegges og godkjennes av kommunestyret innen 1.11.2016.*

3. *Forutsetningen for bevaringen av Fakkelmannen er at næringslivet, offentlige etater, stiftelser med flere, deltar. Forslag til organisering og finansiering forelegges og godkjennes av kommunestyret innen 1.11.2016.*
4. *Kommunestyret ber rådmannen undersøke mulighetene for delfinansiering av erstatningsbeløpet for eksempel fra Sparebankstiftelsen DNB, andre stiftelser og andre mulige samarbeidsparter.*

Kommunestyret fattet i K-sak 94/16 i møte 27.10.2016 følgende enstemmige vedtak:
Kommunestyret opphever fristene i punktene 3.2 og 3.3 i K-sak 68/16. Saken legges fram for kommunestyret så fort som mulig og senest i februar 2017.

I K-sak 68/16 redegjøres det for bakgrunnen for Fakkelmannen og de avtaler som har vært inngått for å bevare Fakkelmannen. Arealet berører totalt 10 gnr/bnr med 9 grunneiere. Det framgår av saksutredningen at dersom forhandlinger med grunneierne med de føringer som saksframlegget beskriver, ikke fører fram, vil kommunen sette i gang en prosess med å ekspropriere de angitte arealene.

Under overskriften «Hva er Fakkelmannen verdt ?» står det blant annet i K-sak 68/16:
«Landbrukskontoret beregnet verdien av skog og grunn til å være kr 8-900 000. Grunneierne mener Fakkelmannen har en verdi for samfunnet på 5 mill. Dagens leiepris for de 40 da (som er selve ikonets areal) er kr 70 000 og dette gir en pris i et 40 års perspektiv på ca 2,8 mill. Rådmannen vurderer at Øyer kommune erverver 350 da for kr 3,6 mill. Dette beløpet vil tilsvare en årlig leie på kr 70 000 i ca 50 år fremover.»

Om den eksisterende avtalen framgår det at Øyer Næringsråd de siste fem årene har hatt en avtale med de fem grunneierne som eier de 40 da som utgjør selve figuren. Avtalen som ikke tillater avvirkning av skog, har gitt de fem grunneierne til sammen kr 70.000 i årlig kompensasjon. Det kommer stadig ønsker fra enkelte grunneiere om å gjennomføre hogst.

Kommunestyrets oppdrag til rådmannen – oppfølging/gjennomføring av punktene i vedtaket i K-sak 68/16

Punkt 1 i vedtaket – Kommunestyret ønsker å bevare Fakkelmannen som et verneverdig kulturminne i kommunen i hht PBL § 11-7 og § 11-9.

I hht punkt 3.1 i vedtaket er Fakkelmannen innarbeidet i kommuneplanens arealdel (antatt sluttbehandling i kommunestyret mars/april) som LNF-område med hensynssone kulturminner/-miljø (570). Det er lagt til grunn at det med utgangspunkt i kommuneplanens arealdel utarbeides en reguleringsplan for området på bakgrunn av at kommuneplanen bare angir retningslinjer for området. Om frivillig vern, se eget punkt nedenfor.

Punkt 2 i vedtaket – Nedlegging av midlertidig forbud mot tiltak i hht PBL § 13-1 i det planlagte vernede området.

Kommunen fulgte opp vedtakspunktet ved brev datert 19.09.16 til de ni grunneierne. Brevet må anses som et varsel om mulig nedlegging av midlertidig forbud mot tiltak i hht § 13-1 i det området som er planlagt vernet.

Midlertidig forbud mot tiltak etter PBL § 13-1 er et enkeltvedtak som må fattes etter forvaltningsloven §§ 16 - 18. Før slikt vedtak kan fattes må alle berørte få anledning til å uttale seg, det er ikke gjort i denne saken. Planutvalget er delegert myndighet til å fatte vedtaket, vanlig høringsfrist er 3 uker. Båndlegging kan opprettholdes i inntil fire år. Etter den tid bortfaller båndleggingen automatisk, dersom det ikke innen denne tiden er utarbeidet en plan, jfr Pbl § 13-2. Fristen kan i særlige tilfelle forlenges, jfr. Pbl § 13-3.

Punkt 3.1 i vedtaket – Fakkelmannen innarbeides i kommuneplan for Øyer

Se kommentar under punkt 1.

Punkt 3.2 i vedtaket - Rådmannen igangsetter prosessen med erverv av 350 dekar grunn med påstående skog fra de berørte grunneierne. Forslag til avtaler med grunneiere og erstatningsbeløp forelegges og godkjennes av kommunestyret.

Dette er en spesiell sak på mange måter. For å sikre forankring av forhandlingene i det politiske miljøet og for å vektlegge alvoret i forhandlingene overfor grunneierne, besluttet rådmann og ordfører at ordfører skulle lede forhandlingene med grunneierne. Kommunens forhandlingsutvalg har i tillegg bestått av leder av felles landbrukskontor Carl Olav Holen og konstituert rådmann Eli Eriksrud. Grunneierne har vært representert av Svein Løken, Jan Erik Nordlien og Odd Magne Steinfinsbø.

Det har vært gjennomført tre møter med grunneierne. Det første møtet var et forberedelsesmøte. I dette møtet var det enighet om hva kjøpesummen/(erstatningsbeløpet) skulle dekke. Det dreide seg om selve arealene, påstående skog med tilvekst, jaktrettigheter og andeler i Fakkelvegen. Grunneierne var også tydelige i å vektlegge at arealene Fakkelmannen ligger på har en attraksjonsverdi utover grunnverdien. Grunneierne skulle sikres tilbakekjøpsrett.

Kommunens første tilbud til grunneierne var på kr 1.850.000.

Andre forhandlingsmøte ble avholdt 05.01.17. Kommunens forhandlingsleder presenterte da et nytt tilbud, kr 2.000.000. Grunneiernes representanter meddelte at de ikke hadde noe mandat fra de andre grunneierne, de måtte følgelig drøfte kommunens tilbud med de øvrige grunneierne før de meldte tilbake. Det ble enighet om at kommunen skulle kalle inn til nytt forhandlingsmøte.

Nytt forhandlingsmøte ble berammet til 24.01.17. Den 20.01. sendte kommunen utkast til kjøpekontrakt til grunneiernes forhandlingsutvalg. Dagen før møtet skriver Svein Løken: « Vi hadde i går kveld, 22.1.17 møte med de andre skogeierne. Det møtte 7 av 9. Vi er enige om følgende tilbakemelding til kommunen:

1. Vårt krav på kr 3,6 mill for salg står fast. Dette er også eneste tallet som er brukt i særutskrift av arkivsak 16/1343 som alle skogeiere fikk tilsendt i fjor høst. Rådmannen foreslo at kommunen erverver 350 daa grunn for kr 3,6 mill. Formannskapet og kommunestyrets vedtak går på å sette i gang prosess for å erverve 350 daa grunn med påstående skog. Vedtakene bygger på saksutredningen, og når intet tall er nevnt i vedtaket, må vi tro at det er kr 3,6 mill som gjelder. Rådmannens saksutredning bygger på diskusjon og enighet med oss skogeiere sommeren 2016. Husk at det her ikke er

snakk om bare erverv av skogsgrunn men erverv av et areal som har en betydelig verdi for mange.

- 2. Som delbetaling kan noen av oss ta kommunal skog.*
- 3. Hvis vi ikke blir enige om en avtale om salg, kan vi godt være med på en langsiktig leieavtale, for samme areal og på samme premisser som tidligere 5 års avtale. Dette også om deler av arealet blir vernet for å ta vare på Fakkelmannen.*
- 4. Vi er fortsatt interessert i å inngå en frivillig avtale. Men med kommunens gjeldende posisjon ser vi ingen hensikt å ha noe nytt forhandlingsmøte den 24.1.17.»*

Rådmannens kommentarer til innholdet i grunneiernes tilbakemelding:

Kommunestyret ba rådmannen igangsette prosessen med erverv av grunn med påstående skog fra de berørte grunneierne, forslag til avtaler og erstatningsbeløp skal forelegges og godkjennes av kommunestyret. Det var før kommunestyrebehandlingen i august gjort et forarbeid og gjennomført samtaler med grunneierne, ut fra dette «*vurderer (rådmannen) at Øyer kommune erverver 350 daa for kr 3,6 mill*» (sitat fra saksutredningen i K-sak 68/16). Konstituert rådmann har vurdert at reelle forhandlingene skulle gjennomføres med utgangspunkt i kommunestyrets august-vedtak. Dette er bekreftet gjennom de tilbakemeldingene som er gitt når forhandlingsleder og rådmann har holdt formannskapet løpende oppdatert om status inkludert de tilbudene kommunens forhandlingsutvalg har gitt grunneierne, underveis i prosessen. Det samme er formidlet til grunneiernes forhandlingsutvalg i forhandlingsmøtene.

Ad betaling i form av kommunal skog.

I saksutredningen til K-sak 68/16 er makeskifte kommentert og det framgår at det ikke var enighet blant grunneierne om en slik løsning. Det har også vært en forståelse av at en først måtte avklare aktuell verdi for Fakkelmannarealene, før en eventuelt så på hvilken oppgjørsform som skulle benyttes. Ut fra skogbruksplanen for Øyer kommuneskog (utarbeidet 2006) er kommuneskogen på 2101 daa produktiv skog. Aldersfordelingen var 2 % skog under fornyelse, 53 % ungskog, 20 % yngre produksjonsskog, 5 % eldre produksjonsskog og 21 % gammel skog. Den gamle skogen er redusert etter at planen var utarbeidet gjennom hogst, slik at det nå er vesentlig yngre skog i kommuneskogen som vil gi kommunen gode inntekter i framtida, men som har begrenset salg/makeskifteverdi i dag. Det er for øvrig kjent at det også er andre som er interessert i å kjøpe skog av kommunen.

Videreføring av langsiktig avtale.

Denne ordningen er beskrevet i K-sak 68/16, det framgår at den er krevende å administrere og at den er kostbar i det lange løp.

Frivillig avtale.

Rådmannen er enig i at det hadde vært det beste for alle parter om vi hadde kommet fram til en frivillig avtale. Avstanden mellom siste tilbud 2 mill kr, og grunneiernes krav på 3,6 mill kr, er imidlertid så stor at rådmannen ser at det er vanskelig.

Punkt 3.3 i vedtaket - Forutsetningen for bevaringen av Fakkelmannen er at næringslivet, offentlige etater, stiftelser med flere, deltar. Forslag til organisering og finansiering forelegges og godkjennes av kommunestyret.

Punkt 4 i vedtaket - Kommunestyret ber rådmannen undersøke mulighetene for delfinansiering av erstatningsbeløpet for eksempel fra Sparebankstiftelsen DNB, andre stiftelser og andre mulige samarbeidsparter.

I henhold til de to vedtakspunktene ble det satt i verk ulike tiltak for å sondere mulighetene for ekstern finansiering av eiendomserverv, både offentlige og private tilskuddsordninger.

Riksantikvaren har en rekke støtteordninger, hvor i hovedsak fylkeskonservator er søkeinstans. Disse støtteordningene retter seg mot private initiativtakere, og ingen av ordningene dekker offentlig erverv av eiendom for vern.

Av private støtteordninger som prioriterer kulturvern er Sparebankstiftelsen og Eckbo's legat søkt. Svar fra Sparebankstiftelsen var negativt, mens endelig svar fra Eckbo's legat ikke foreligger pr nå.

Gjennom en kampanje som ble satt i gang på «bidra.no» 1. februar ønsker Øyer Næringsråd å bidra til at Fakkelmannen bevares for framtida. Målet er å samle inn 1 million, og man kan bidra med alt fra kr 200,- og oppover. Næringsrådet oppfordrer fritidsinnbyggere, næringsliv og innbyggere til å bidra til bevaring av Fakkelmannen. Kampanjen avsluttes i midten av mars.

Alternative veier videre

I K-sak 68/16 tok kommunestyret stilling til flere alternativer for videreføring av Fakkelmannen; Betaling i form av kommunal skog og videreføring av langsiktig avtale var kommentert i saksutredningen. Kommunestyret besluttet å gi rådmannen i oppdrag å igangsette prosessen med erverv av arealet med påstående skog fra de berørte grunneierne. Det har dessverre ikke vært mulig å komme fram til en omforent kjøpesum.

Frivillig vern etter naturmangfoldloven

Et annet alternativ som har vært framme i forhandlingsprosessen, er frivillig vern etter naturmangfoldloven. Da beholder grunneierne eiendomsretten til arealet og de oppnår skattefritak for erstatningen, som de er interessert i. Skal frivillig vern være aktuelt, må grunneierne tilby at arealene kan inngå i en frivillig verne-ordning med staten. Deretter må arealet gås gjennom av biolog for å vurdere om det finnes aktuelle verneverdier. Ordningen vil sannsynligvis innebære at avsatt areal da må være noe større, slik at hoveddelen av lia Fakkelmannen ligger i blir med i vernearealet. Det kan da også være mulig å ivareta Fakkelmannen innenfor denne ordningen, som et kulturminne. Vern av Fakkelmannen på denne måten avhenger av at skogeierne frivillig går inn for ordningen og kommunen har ingen formell rolle i en slik prosess. Fylkesmannen i Oppland har også uttrykt skepsis til dette alternativet, siden barskogvern innebærer fredning av skogen, mens ivaretagelse av Fakkelmannen må innebære noe skogskjøtsel i området. Frivillig vern etter naturmangfoldloven vurderes ikke som et alternativ å arbeide videre med nå, dette er det enighet om mellom kommunens og grunneiernes forhandlingsutvalg.

Utarbeide reguleringsplan PBL kap. 12.

Kommunen kan sikre vern av Fakkelmannen gjennom å utarbeide reguleringsplan, jfr. PBL §§ 12-1 til 12-12. På bakgrunn av vedtatt reguleringsplan kan Kommunestyret foreta

ekspropriasjon til gjennomføring av reguleringsplanen, jfr PBL § 16-2. Varig vern av Fakkelmannen kan ikke oppnås gjennom kommuneplanens arealdel. Det er også slik at grunnvilkåret for å legge ned midlertid forbud mot tiltak er at området skal undergis ny planlegging, dvs at en ny plan må vedtas innen 4 år. Dersom kommunestyret vedtar å ekspropriere arealet og det ikke oppnås enighet om pris, fastsettes prisen av skjønnsretten. En «mildere» variant av ekspropriasjon er at kommunen eksproprierer bruksretten til området. Da styrer kommunen bruken, men eierforholdene består som i dag. Bruksretten kan eksproprieres for en tidsbestemt periode. Dette må selvsagt kompenseres økonomisk, enten ved avtale eller ved hjelp av skjønnsretten. Dersom kommunen finner det riktig å gå for ekspropriasjon, er det mest hensiktsmessig å ekspropriere arealet. Forskjellen både for kommunen og grunneierne anses å være liten, men partene unngår at det oppstår uklarheter om hva som er regulert som bruksrett. Rådmannen mener at dette er det mest aktuelle alternativet. Når reguleringsplanen er vedtatt kan grunneier eller fester kreve at eiendommen innløses straks dersom vilkårene for ekspropriasjon er tilstede, i hht Pbl § 15-2.

Størrelsen på arealet

Skogeierne har ut fra et arronderingshensyn ønsket at en frivillig avtale skulle omfatte et større areal enn det som anses som minste nødvendige areal for å ivareta Fakkelmannen. For frivillig avtale er det arbeidet med et areal på 366 dekar. Grensene for hva som minimum må avsettes for å sikre Fakkelmannen med randsone er ikke endelig fastlagt, men er pr dato vurdert til å være ca 220 dekar. Da får Fakkelmannen en ramme på ca 100 meter med gammel skog utenfor figuren, som anses for å være tilstrekkelig for formålet.

Vurdering:

Arealene der Fakkelmannen ligger i dag har ingen høy verdi som landbruksareal. Piktogrammet Fakkelmannen som ble hogd ut til OL 1994, har imidlertid fått en posisjon blant turister og fastboende i Gudbrandsdalen og er en arv som det er et samfunnsansvar å bevare. Pga det særegne ved arealet var det naturlig å tilby en betydelig høyere sum til grunneierne enn den verdien arealene har som landbruksareal. Derfor ble det i siste tilbud fra kommunens forhandlingsutvalg tilbudt 2 mill kr til grunneierne. Grunneiernes krav på 3,6 mill kr står imidlertid fast og forhandlings situasjonen er fastlåst.

Rådmannen minner om at det til dekning av kommunens andel til eventuelt erverv er avsatt 1 mill i investeringsbudsjettet for 2017. Eventuelle utgifter utover denne summen som ikke dekkes gjennom tilskudd fra andre, må tilleggsbevilges. Øyer kommune har en svært stram økonomi med lite reserver, det er ikke tilrådelig å komme i en situasjon der betydelige midler utover den avsatte millionen må bevilges. Til skogpleie er det lagt inn årlig kr 5.000 i budsjettammen til sektor Kultur og Fritid.

Rådmannen tilrår at det blir satt i gang arbeid med reguleringsplan for området for å sikre at Fakkelmannen kan ivaretas. Med utgangspunkt i reguleringsplanen kan kommunen ekspropriere nødvendig areal for å ivareta Fakkelmannen lengst mulig. Rådmannen rår kommunestyret til å bevilge kr 150.000 til utarbeiding av reguleringsplan for området. Utgiftene dekkes ved overføring fra disposisjonsfondet, antatt saldo etter avslutning av regnskapet for 2016, er 13,7 mill kr.

Erstatning for ekspropriasjon avgjøres av skjønnretten, hvor stort dette beløpet blir er derfor ikke klart. Dekning av eventuelle utgifter utover allerede bevilget etter fradrag for bidrag fra andre, tas stilling til når de er avklart.

Arbeidet med å få til en minnelig løsning med grunneierne vil fortsette parallelt med utarbeiding av reguleringsplan.

Rådmannens forslag til innstilling:

1. Kommunestyret beklager at det ikke har vært mulig å oppnå enighet med grunneierne om kjøpesummen for 366 dekar i og rundt Fakkelmanen.
2. Kommunestyret ber rådmannen sørge for oppfølging slik at midlertidig forbud mot tiltak i det området som er planlagt vernet, blir behandlet i Planutvalget i hht reglene i forvaltningsloven §§ 16 – 18.
3. Kommunestyret vedtar å bevilge kr 150.000 til utarbeiding av reguleringsplan for å ivareta Fakkelmanen med nødvendig randsonereale, ca 220 dekar. Utgiften dekkes ved overføring fra disposisjonsfondet.
4. Med grunnlag i reguleringsplan ønsker kommunestyret om nødvendig at arealet eksproprieres til formålet å ivareta Fakkelmanen.

Eli Eriksrud
Konstituert rådmann