



GÁIVUONA SUOHKAN  
KÅFJORD KOMMUNE  
KAIVUONON KOMUUNI

## Møteinnkalling

---

**Utvalg:**      **Formannskap**  
**Møtested:**    Kommunestyresal, Rådhuset  
**Dato:**        24.06.2020  
**Tidspunkt:**    09:00

---

Eventuell gyldig forfall må meldes snarest på tlf.: 77 71 92 00.  
Vararepresentanter møter etter nærmere beskjed.

Gáivuona suohkan Kåfjord kommune Kaivuonon komuuni  
9146 Olderdalen, 23.06.2020

Bernt Eirik Isaksen Lyngstad (s.)  
Leder

Greta Larsen (s.)  
sekretær e.f.

## Saksliste

<b>Utv.saksnr</b>	<b>Sakstittel</b>	<b>U.Off</b>	<b>Arkivsaksnr</b>
PS 59/20	Salg av næringsareal til Løkvollstranda Camping AS, og makebytte		2015/987

Forhandling ny Kommunedirektør fra kl.10.00.



## Saksfremlegg

Utvalgssak	Utvalgsnavn	Møtedato
59/20	Formannskap	24.06.2020

### Salg av næringsareal til Løkvollstranda Camping AS, og makebytte

Henvising til lovverk:

#### Vedlegg

- 1 Areal flyfotoutsnitt
- 2 Kartutsnitt med areal og reguleringsplan
- 3 Flyfotoutsnitt med VA og reguleringsplan

#### Kommunedirektørens innstilling:

- 1) Kåfjord kommune selger inntil 10 968 m<sup>2</sup> av kommunens eiendommer gnr 29, bnr 69, slik vedlagt kart viser, til Løkvollstranda Camping AS, som tilleggsareal til gnr 29, bnr 98.
- 2) Salget betinges av at Kåfjord kommune får kjøpe inntil 2 444 m<sup>2</sup> av den nordligste delen av eiendommen til Løkvollstranda Camping AS, gnr 29, bnr 98, slik vedlagt kart viser.
- 3) Videre forutsetter salget at Kåfjord kommune får tinglyst rett til å ha kyststi på fyllinga over gnr 29, bnr 98 og videre over gnr 29, bnr 20, i tråd med intensjonen i reguleringsplanen fra 2015. Kommunen skal også ha tinglyst rett til å ha eksisterende VA anlegg liggende i grunnen, og rett til drift, vedlikehold og nødvendig tilpasning av dette langs eksisterende traseer, på det arealet som overdras til Løkvollstranda Camping AS.
- 4) Kjøpet gjøres opp på følgende måte:
  - a) Arealet fra Løkvollstranda Camping AS, 29/98, som overdras til Kåfjord kommune, inngår som del av kjøpesummen (makebytte) for den del av kommunens areal som overdras til Løkvollstranda Camping AS.
  - b) Utenom makebyttet betaler Løkvollstranda Camping AS kr. 340 960,- til Kåfjord kommune som oppgjør for arealet fra 29/69.
  - c) Partene betaler selv dokumentavgift og tinglysningsgebyr.
- 5) Dersom kjøpesum, avgift og gebyr ikke er betalt innen fastsatt frist på faktura, faller tilbudet om kjøp/makebytte automatisk bort.

## Saksopplysninger:

Løkvollstranda Camping AS (LC) ønsker å kjøpe alt areal på sjøfyllinga fra sin eiendom, gnr 29, bnr 98, og vestover til veien ned mot kaia og nord til regulert kyststi innenfor den nye havna. Dette er i sin helhet areal fra kommunens eiendom gnr 29, bnr 69.

Kommunen ønsker å overta noe areal fra 29/98 ved den nye molofoten for å få bedre atkomst til moloen. Videre ønsker kommunen rett til å etablere kyststien over 29/98 og 29/20 i tråd med intensjonene i gjeldende reguleringsplan.

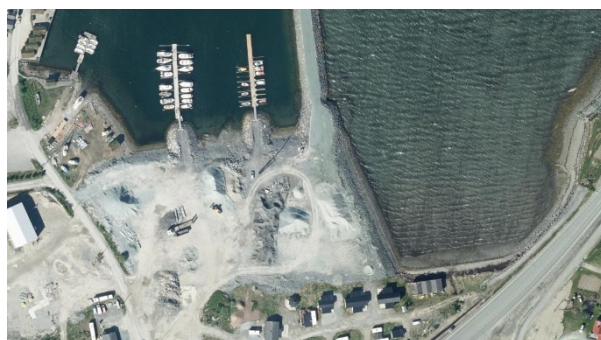
Gjeldende reguleringsplan for Løkvoll ble vedtatt i 2015. Planarbeidet ble igangsatt blant annet på grunn av Vegvesenets kommende arbeidene med Nordnestunellen. Kommunen ønsket å utvide arealene på Løkvoll ved fylling i sjø. Massene fra tunelldrifta var godt egnet til dette. LC varslet allerede i reguleringsprosessen at de ønsket å kjøpe tilleggsareal fra kommunen på den planlagte fyllinga. Dette går også fram av dokument i forbindelse med reguleringen. Ferdigstillelse av arbeidene på Løkvoll har blitt betydelig forsinket. Dette har gitt negative konsekvenser for hele lokalsamfunnet, og kanskje spesielt for reiselivsnæringa i området.

I reguleringsplan for Løkvoll er det planlagt kyststi fra Sentrumsveiens vestre ende, nord for E6, under begge bruene, videre nedenfor regulert industriområde nord for Garver Hansens vei, og fram til veien ned mot kaia. Herfra er kyststien planlagt langs kanten av den nye fyllinga forbi den nye moloen, videre langs fyllingskanten mot og gjennom Campingplassen, og østover mot naustene på Mandalsklubben.

## Vurdering:

### Endring, fylling og mudring

Nedenfor er flyfoto fra 2014 og fra 2019 som viser endringene i havneområdet på Løkvoll. Det er en betydelig utfylling og et nytt areal på ca. 10 000m<sup>2</sup> som er blitt tilgjengelig. I tillegg er det meste av øvrig areal fylt opp slik at nivået er høyere enn den beregnede oppskyllingshøyden etter eventuelt fjellskred fra Nordnes, og innenfor den nye moloen er det mudret til 4 meter under lavvann.



### Kommunalt VA og regulering

Det er imidlertid VA anlegg og ledninger i bakken på Løkvoll nord. Kommunen må ha fri tilgang til drift og vedlikehold av VA. Det kan derfor ikke bygges eller etableres faste installasjoner som kan være til hinder for drift og vedlikehold av VA anleggene. Byggeavstand skal være minimum 4,0m til hver side av traseene.

Utenom kyststi er det utfylte arealet regulert til campingplass og fritids- og turistformål. Området må detaljreguleres før utbyggingstiltak kan igangsettes.

### Kommunens arealbehov

Kåfjord kommune har som nevnt flere VA traseer som krysser det aktuelle arealet. Dersom kommunen får tinglyst rett til å ha dette liggende, og rett til drift og vedlikehold av VA nettet her, så behøver nødvendigvis ikke kommunen å eie arealet.

Innenfor den nye havna vil det være behov for atkomstvei og parkering langs denne veien, både for de som skal benytte småbåthavna og andre som ferdes i området, både lokale og tilreisende. Atkomstveien langs havna vil også fungere som kyststi på denne strekningen. I ettertid ser man at det burde vært tatt høyde for plass til parkering til småbåthavna.

### Møte med Løkvollstranda Camping

19. juni var det møte mellom kommunen og Løkvollstranda camping. I møte ga LC uttrykk for bekymring dersom det kommunale arealet innenfor havna ble for stort. De mente at det da var stor fare for at noen ville ta seg til rette og benytte arealet til å hensette båter, båthengere og annet her, som ville bli skjemmende for deres virksomhet. Etter gode drøftinger kom vi fram til forslag om at kommunen beholder 20m fra fyllingskant og innover fyllingen, mens Løkvollstranda Camping AS tilbys og kjøpe arealet av kommunens eiendom, 29/69, 3,0m fra veien mot kaia og østover til grensen til 29/98. Dette utgjør et areal på ca. 10 968m<sup>2</sup>.

Kåfjord kommune får noe areal av 29/98 (Løkvollstranda Camping) ved molofoten og ut i sjøen. Totalt utgjør dette 2 444m<sup>2</sup>, hvor av ca. 735m<sup>2</sup> er areal på land. Kommunen får tinglyst rett til å ha eksisterende VA liggende i grunnen, og rett til drift, vedlikehold og fremtidig tilpasning av anleggene. Løkvollstranda Camping AS må detaljregulere arealene før tiltak kan igangsettes.

Det var også uttrykt ønske om at det kommunale arealet innenfor havna ble senket med 0,5-1,0m i forhold til det arealet LC ønsker å overta. Det samme gjelder kyststien langs østre del av fyllingen.

### Prisvurdering

Prisen ved salg av kommunalt opparbeidet areal til næring er ikke justert på 10 år. I k-sak 6/10 den 5.3.2010 sies det i punkt 3:

*«Eksisterende kommunale næringsarealer selges for 40 kr/m<sup>2</sup>».*

Punkt 4:

*«Nye kommunale næringsarealer som etableres selges for 50% av kostnadene med kjøp av grunn og opparbeiding, minimum 40 kr/m<sup>2</sup>, maksimalt 100 kr/m<sup>2</sup>.»*

Siden disse prisene ikke er justert på 10 år, har vi sjekket med nabokommuner.

I en av disse kommune er det nylig solgt næringsareal til 72,- kr/m<sup>2</sup>. Dette var et gammelt regulert areal. Nyere areal selges for inntil 300kr/m<sup>2</sup>.

I en annen kommune selges uregulert råtomt uten opparbeiding for 25 kr/m<sup>2</sup>. Regulert, men ikke opparbeid selges for 100 kr/m<sup>2</sup>. Regulert og opparbeidet, men uten vei, vann og avløp 200 kr/m<sup>2</sup>. Regulert, opparbeidet med vei, vann og avløp 300 kr/m<sup>2</sup>.

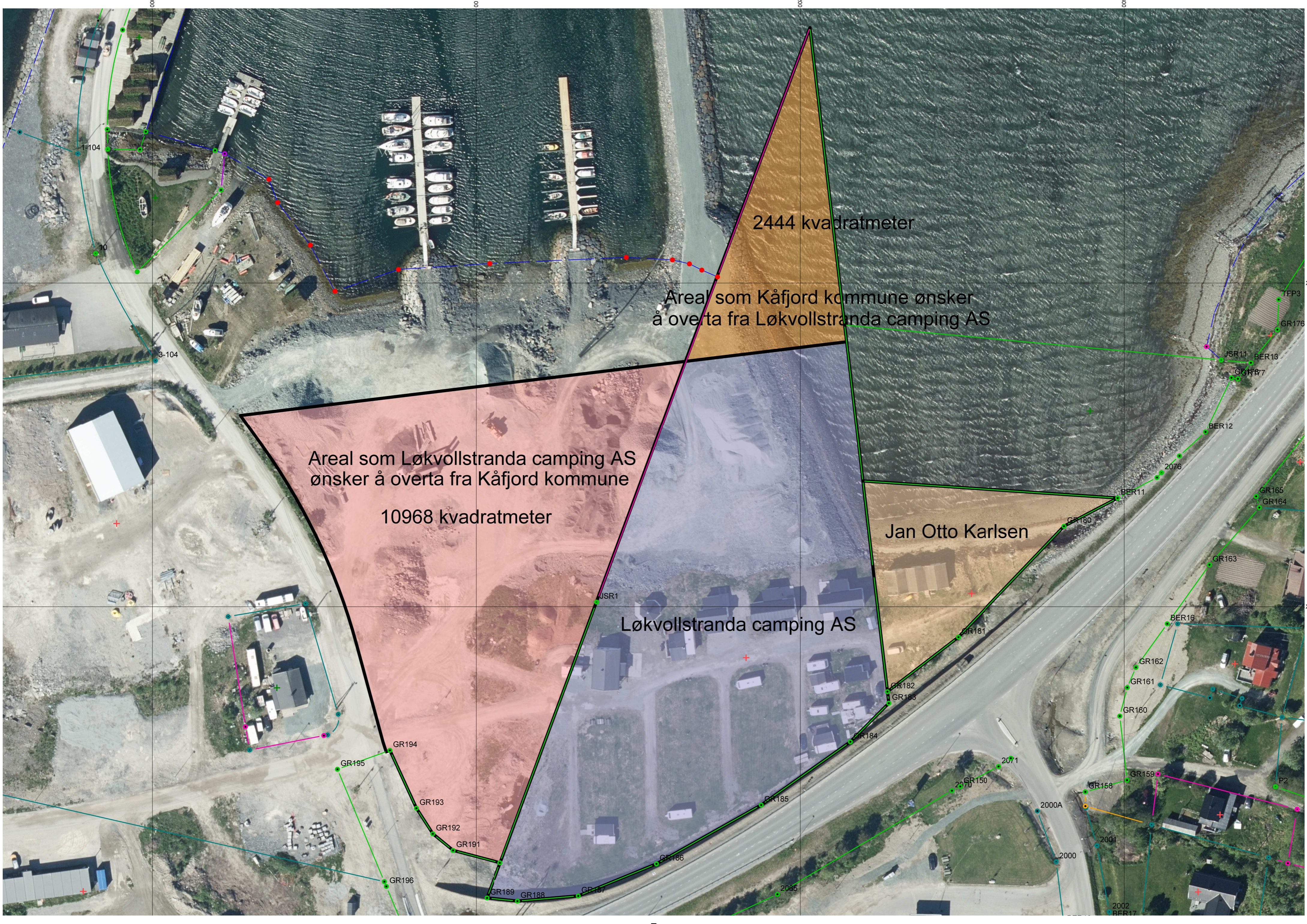
Selv om kommunen har fått gratis tilkjørt masser til fylling på Løkvoll, har likevel kommune brukt mange millioner kroner i forbindelse med utbygging av området. Ut fra dette burde prisen for arealet vært satt til 100 kr/m<sup>2</sup>.

Arealet på Løkvoll som LC ønsker å overta fra kommunen kan ikke ansees som fullverdig areal i og med at det ligger betydelig med VA i bakken som i noen grad vil begrense mulighetene for å bebygge arealet. Det kan likevel etableres bobil- og campingvognoppstilling, og annet som er lett flyttbart over VA traseene.

Arealet kommunen ut fra dette overtar fra LC utgjør totalt 2 444m<sup>2</sup>, hvorav kun 735m<sup>2</sup> er «nyttig» landareal. Øvrig areal er i sjøen. I tillegg får kommunen tinglyst rett til kyststi over 29/98 (LC's eiendom).

Differansen på det arealet LC ønsker fra kommunen minus arealet kommunen får fra LC:  $10\,968\text{m}^2 - 2\,444\text{m}^2 = 8\,524\text{m}^2$ . Dersom LC skulle betale 100kr/m<sup>2</sup> for dette arealet, ville det blitt kr. 852 400,-. Da er også sjøareal som kommunen overtar beregnet etter samme pris i makebytte.

På grunn av de nevnte forhold ovenfor, hvor man ser at det ligger noen begrensninger i utnyttelsen av arealet, innstilles det på at arealet selges for 40 kr/m<sup>2</sup>. Det betyr at utenom makebytte betaler Løkvollstranda Camping AS, kr. 340 960,-, for 8524m<sup>2</sup>.



2444 kvadratmeter

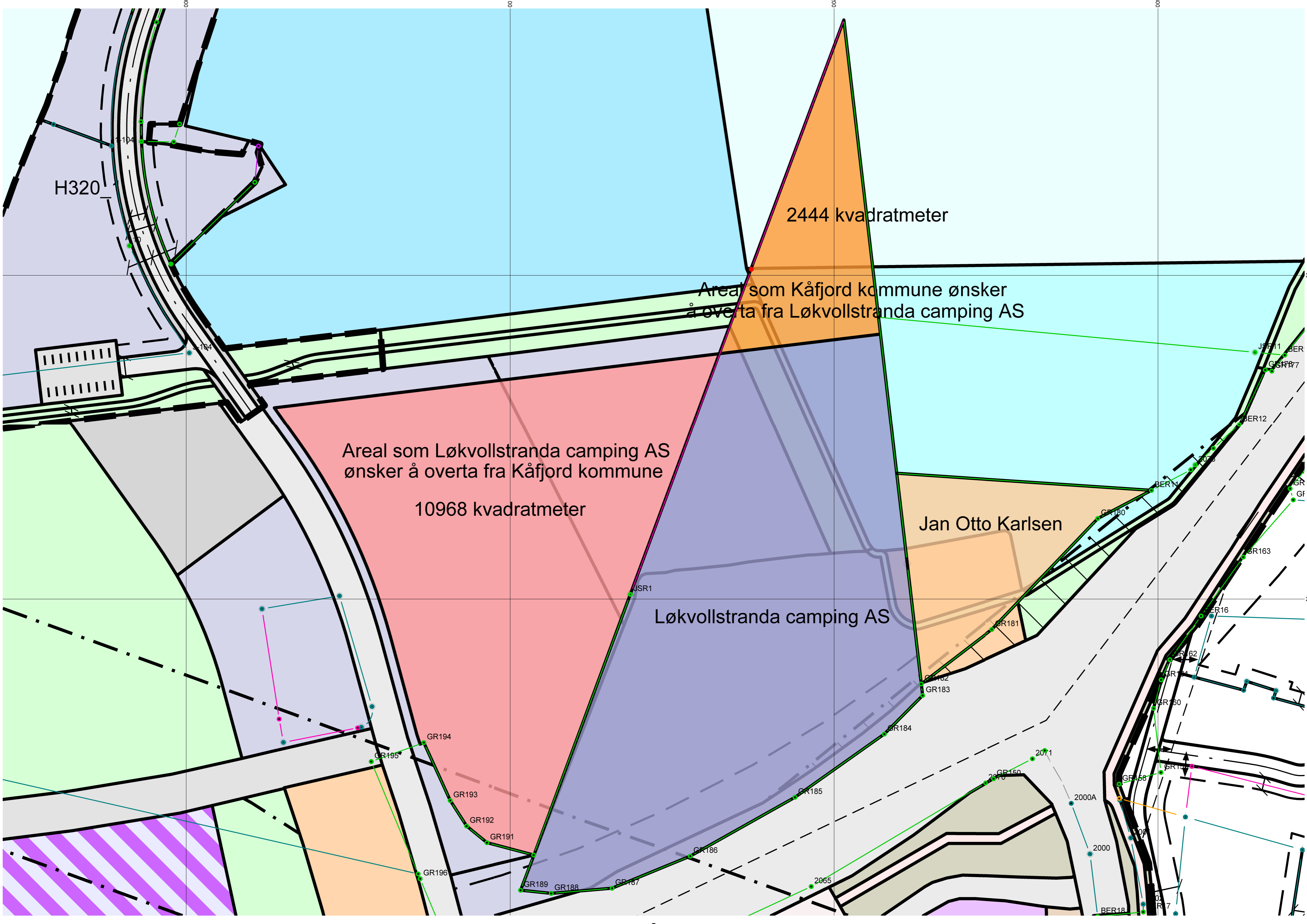
Areal som Kåfjord kommune ønsker å overta fra Løkvollstranda camping AS

Areal som Løkvollstranda camping AS ønsker å overta fra Kåfjord kommune

10968 kvadratmeter

Jan Otto Karlsen

Løkvollstranda camping AS



H320

2444 kvadratmeter

Areal som Kåfjord kommune ønsker å overta fra Løkvollstranda camping AS

Areal som Løkvollstranda camping AS ønsker å overta fra Kåfjord kommune

10968 kvadratmeter

Jan Otto Karlsen

Løkvollstranda camping AS

USR1

GR194

GR195

GR193

GR192

GR191

GR196

GR189

GR188

GR187

GR186

GR185

GR184

GR183

GR181

GR180

GR163

GR16

GR162

GR164

GR160

GR158

GR150

GR151

2000A

2000

BER18

BER17

JFF11

GR187

BER12

X 77248

X 77247





## Tegnforklaring

<b>Matrikkelkart</b>		○ Kum	■ Utleiehytter	<b>Felles for reguleringsplan PBL 1985 (</b>	
● Grunneiendom	○ Stake-/Spylegren	■ Kran	■ Campingplass	■ Regulerings- og bebyggelsesplanomr	
● Festegrunn	■ Kran	■ Overløp	■ Bevertning	■ Planens begrensning	
● Festegrunn	■ Kran	■ Pumpestasjon vann	■ Bensinstasjon/vegsserviceanlegg	■ Formålsgrense	
--- Hjelpelinje veg	■ Pumpestasjon Avløp	■ Reduksjon	■ Øvrige kommunaltekniske anlegg	--- Faresonegrense	
--- Hjelpelinje fiktiv	■ Sandfangskum	■ Sluk m/sandfang	■ Uthus/naust/badehus	--- Regulerert tomtegrense	
--- Hjelpelinje punkt feste	■ Slamavskiller	■ Sluk	■ Annen særskilt angitt bebyggelse og	--- Byggegrense	
--- Hjelpelinje vannkant	■ Ventilpunkt	■ Tekst på kopling	■ Lekeplass	--- Bebyggelse som forutsettes fjernet	
--- Skissenyaktighet (metode 80 / 81,	Abc		■ Forretning/industri	--- Regulert senterlinje	
--- Grense <= 10 cm			■ Forretning/tjenesteyting	--- Frisiktslinje	
--- Grense <= 30 cm			■ Samferdselsanlegg og teknisk infra	--- Regulert kant kjørebane	
--- Grense < 200 cm			■ Veg	--- Regulert parkeringsfelt	
--- Grense < 500 cm			■ Kjøreveg	--- Målelinje/Avstandslinje	
--- Grense >= 500 cm			■ Fortau	■ Stenging av avkjørsel	
<b>Bygninger</b>		<b>Ledningsnett andre typer</b>		■ Avkjørsel	
--- Bygningsdelelinje	■ Koplingsobjekt diverse		■ Gatetun	Abc Påskrift feltnavn	
--- Taksprang Bunn	■ Ukjent		■ Gang/sykkelveg	Abc Påskrift reguleringsformål/arealform	
■ Bygning - Boligbygg	<b>Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL</b>		■ Annen veggrunn - tekniske anlegg	Abc Påskrift areal	
■ Bygning - Andre bygg	■ Område for boliger med tilhørende a	■ Frittliggende småhusbebyggelse	■ Annen veggrunn - grøntareal	Abc Påskrift bredde	
■ Annen bygning	■ Offentlig kirke	■ Offentlig kirke	■ Holdeplass/plattform	Abc Påskrift radius	
■ Bygning punkt	■ Almennytting institusjon (sykehus, al	■ Kjøreveg	■ Landingsplass helikopter	Abc Påskrift plantilbehør	
--- Takriss	■ Kjøreveg	■ Gang-/sykkelveg	■ Kai	Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - p	
--- Takoverbygg	■ Parkeringsplass	■ Parkeringsplass	■ Kollektivholdeplass		
--- Takoverbygg kant	■ Annet friområde	■ Annet friområde	■ Parkering		
--- Trapp inntil bygg, kant	■ Friluftsområde (på land)	■ Friluftsområde (på land)	■ Rasteplass		
--- Veranda	■ Område for anlegg og drift av komr	■ Område for anlegg og drift av komr	■ Samferdselsanlegg og/eller teknisk		
--- Bygningslinje	■ Annet spesialområde	■ Annet spesialområde	■ Turdrag		
--- Taksprang	■ Felles avkjørsel	■ Felles avkjørsel	■ Turveg		
--- Mønelinje	■ Felles lekeareal for barn	■ Felles lekeareal for barn	■ Friområde		
--- Låvebru	■ Annet kombinert formål	■ Annet kombinert formål	■ Park		
<b>Ledningsnett Vann og avløp</b>		■ Høyspenningsanlegg (høyspentlinje	■ Vegetasjons skjerm		
--- Avløp felles	■ Høyspenningsanlegg (høyspentlinje	■ Område med rasfare	■ LNFR-areal for nødvendige tiltak for		
--- Overvannsledning	--- Grense for restriksjonsområde	--- Grense for restriksjonsområde	■ Landbruksformål		
--- Spillvann pumpeledning	--- Frisiktsone ved veg	--- Frisiktsone ved veg	■ Jordbruk		
--- Spillvannledning privat	--- Grense for bevaringsområde	--- Grense for bevaringsområde	■ Bruk og vern av sjø og vassdrag mec		
--- Spillvannsledning	■ Bevaring av anlegg	■ Bevaring av anlegg	■ Havneområde i sjø		
--- Vannledning stikkledning privat	<b>Reguleringsplan PBL 2008</b>		■ Småbåthavn		
--- Vannledning	--- Sikringsonegrense	--- Sikringsonegrense	■ Naturområde i sjø og vassdrag med		
■ Anboringpunkt vann	--- Angitthensyngrense	--- Angitthensyngrense	■ Badeområde		
★ Driftsdata ikke OK	--- Båndlegginggrense nåværende	--- Båndlegginggrense nåværende	■ Sikringsone - Ras- og skredfare		
--- Fallretning	--- Bestemmelsegrense	--- Bestemmelsegrense	■ Faresone - Flomfare		
● Grenpunkt	■ Boligbebyggelse	■ Boligbebyggelse	■ Faresone - Høyspenningsanlegg (in		
● Brannventil i kum	■ Boligbebyggelse - frittliggende smål	■ Boligbebyggelse - frittliggende smål	■ Sikringsone - Frisikt		
○ Kum spillvann	■ Barnehage	■ Barnehage	■ Angitthensyngrense - Bevaring natur		
○ Kum overvann	■ Fritid- og turistformål	■ Fritid- og turistformål	■ Angitthensyngrense - Bevaring kultur		
○ Kum vann			■ Båndlegging etter lov om kulturminn		
			■ Bestemmelseområde-Anlegg- og rig		