

Nordkapp kommune
Rådhusgata 12
9750 Honningsvåg

sendes per e-post:

postmottak@nordkapp.kommune.no

19. september 2018

MERKNADER TIL REVIDERT OMRÅDEREGULERING NORDKAPP-HALVØYA

1. Innledning

Vi viser til revidert forslag til områderegulering for Nordkapphalvøya som ble lagt ut til offentlig ettersyn etter vedtak i faste utvalg for plansaker den 28. juni 2018 ("**Planforslaget**"). Fristen for høringsinnspill ble satt til 2. september 2018, men Rica og Scandic har senere fått utsatt fristen til 19. september 2018. Rica Eiendom AS og Scandic Hotels AS ønsker ved dette å komme med sine merknader til Planforslaget på vegne av berørte datterselskaper.

Innledningsvis viser vi også til våre merknader til det opprinnelige planforslaget for Nordkapphalvøya ("**Opprinnelig planforslag**") inntatt i vårt brev av 9. mars 2018 ("**Opprinnelig høringsuttalelse**"), vedlagt her som vedlegg 1. Merknadene i Opprinnelig høringsuttalelse opprettholdes i den utstrekning de knytter seg til forhold ved Planforslaget som ikke er endret fra Opprinnelig planforslag. Det vises i den forbindelse også til punkt 4, hvor hovedelementene i Planforslaget er kommentert nærmere.

I Planforslaget er noen av de punkter vi var mest kritiske til tatt ut (både nye offentlige parkeringsplasser på platået og nytt lagerbygg), noe som isolert sett er positivt. Imidlertid er det nå samtidig gjort andre endringer i Planforslaget som vi på det sterkeste vil anbefale å ikke foreslå vedtatt.

I Planforslaget har kommunen opprettholdt tidligere forslag til omregulering av nordspissen av platået fra opparbeidet turistområde til offentlig friområde (o_GF1). Våre merknader knyttet til dette i Opprinnelig høringsuttalelse opprettholdes. I det nye Planforslaget har kommunen nå i tillegg foreslått at eksisterende parkering ved Nordkapphallen (o_SPA1), og nytt kollektivanlegg (o_SKA1) også gis "*offentlig*" arealformål. I praksis foreslås det derfor nå at alt opparbeidet areal unntatt bebyggelsen på nordspissen av platået reguleres til "offentlig" formål.

Planforslaget er etter det vi kan se tilnærmet identisk med det som ble oversendt planutvalget til behandling i møte den 5. juni 2018. Forut for møtet i planutvalget sendte Rica og Scandic inn merknader knyttet til bl.a. lovligheten av det reviderte planforslaget, jf. vårt brev til fast utvalg for plansaker datert 1. juni 2018. Brevet vedlegges som vedlegg 2.

SCANDIC HOTELS AS

Karenslyst Allé 11, Oslo • Postboks 493 Skøyen, NO-0213 Oslo
Foretaksregisteret NO 953 149 117 MVA

RICA EIENDOM HOLDING AS

Bryggegate 6, Oslo • Postboks 1684 Vika, NO-0120 Oslo
Foretaksregisteret NO 990 623 864 MVA

Etter behandlingen i planutvalget den 5. juni 2018 har kommunen i høringsbrevet og planbeskrivelsen nå inntatt et nytt kapittel 9, hvor man har forsøkt å begrunne behovet for offentlig eierskap og økt kontroll med arealene på Nordkapp. Vi mener merknadene i vårt brev av 1. juni knyttet til lovligheten av Planforslaget ikke avhjelpes ved de tilføyelser som er gjort. Vi mener derfor Planforslaget, slik det nå foreligger, er i strid med både plan- og bygningsloven og grunnleggende ekspropriasjons- og forvaltningsrett.

En regulering til "offentlig" formål vil kreve at kommunen erverver arealene og reguleringen vil i tillegg forby fremtidige tiltak utført av private. Ettersom et frivillig erverv neppe lar seg gjennomføre, vil kommunen ikke ha noe annet valg enn å ekspropriere dersom kommunen skal få gjennomført Planforslaget. Planbeskrivelsen inneholder ikke en tilstrekkelig drøftelse av nødvendigheten eller forholdsmessigheten av en eventuell ekspropriasjon til at en reguleringsplan vedtatt i tråd med Planforslaget kan utgjøre et selvstendig grunnlag for ekspropriasjon. Planbeskrivelsen inneholder heller ikke en tilstrekkelig vurdering av konsekvensene av ekspropriasjon. En ekspropriasjon vil blant annet innebære at Rica og Scandic ikke lenger vil ha noen egne parkeringsplasser til sin virksomhet på platået.

Arealene som kommunen har gitt "offentlig formål" i Planforslaget har en stor verdi for både FeFo, Rica og Scandic. Kommunen må ved ekspropriasjon gi full erstatning for tapet alle tre påføres. Til tross for dette er det i planbeskrivelsen ikke beskrevet hvordan kommunen skal kunne finansiere en ekspropriasjon.

Kommunen trekker frem behovet for kontroll med nivået på parkeringsavgift eller adkomstavgift etter frilufsloven som et hovedformål med reguleringen til offentlig formål. Kontroll med prisnivået har imidlertid ingenting med arealplanlegging å gjøre, og er m.a.o. et helt utenforliggende formål i [reguleringssaken](#). Adkomstavgiften etter frilufsloven er underlagt kommunens kontroll gjennom løyveordningen. Plan- og bygningsloven gir ikke hjemmel til å vektlegge regulering iht. bestemmelser i frilufsloven.

Før forslaget blir vedtatt vil vi derfor på det sterkeste oppfordre kommunen til å ta ut "offentlig formål" fra alle arealene som i dag festes av Rica. Planforslaget i nåværende form skaper betydelig usikkerhet om rammevilkår for videre drift, og gjør det umulig for Rica og Scandic å kunne gjennomføre de betydelige investeringer som vi planlegger på platået, beregnet til minst kr 100 millioner. Dette er svært uheldig for hele næringslivet på Nordkapp og i Honningsvåg. Hva gjelder våre planer for videreutviklingen av Nordkapp-platået, vises det særlig til punkt 1 og 2.2. i Opprinnelig høringsuttalelse og merknadene med løsningsforslag inntatt i punkt 4 nedenfor.

Investeringene som vi har beskrevet i Opprinnelig høringsuttalelse er nødvendige dersom ambisjonen om å styrke Nordkapp som destinasjon, attraksjon og merkevare skal innfris. Rica og Scandic understreker at det vil være umulig å gjennomføre investeringer av denne størrelse dersom inntektsmulighetene på Nordkapp samtidig skulle bli redusert betydelig gjennom omregulering som foreslått og ekspropriasjon av Rica og Scandics rettigheter.

Som det også fremgår av våre merknader til områdeplanen inntatt i punkt 4 nedenfor, mener vi flere av de elementer som er tatt inn i kommunens forslag potensielt kan medføre at Rica og Scandic må omlegge driftsmodellen helt, ettersom forslagene kan påføre Rica og Scandic betydelige tap i inntekter. Forslaget om å omregulere den del av platået som i dag er regulert, opparbeidet og gjennom tiår brukt som turistområde til "offentlig friområde", samt parkeringsplass og innkjøring til offentlig vei og parkeringsanlegg vil vi motsette oss på det

sterkeste. En slik regulering vil innebære at kommunen må overta arealet ved ekspropriasjon, og betale erstatning til Rica og Scandic, samtidig som kommunen selv må overta alt ansvar for drift, sikkerhet og tilrettelegging for opp mot 7500 daglig besøkende turister i sommersesongen. Forslagene vil innebære at kommunen pådras store utgifter til etablering, vedlikehold og forsvarlig drift av en offentlig parkeringsplass. Kommunen bes derfor ta i betraktning at gjennomføringen av slike plangrep vil medføre at det ikke vil være grunnlag for å gjennomføre planer som kan sikre Nordkapps posisjon som en av Norges mest attraktive turistdestinasjoner.

I punkt 3 nedenfor har vi utdypet vårt syn på de juridiske sidene ved Planforslaget. Før vi går nærmere inn på dette har vi i punkt 2 inntatt våre overordnede kommentarer til kommunens begrunnelse for behovet for å regulere arealene til offentlig formål og offentlig erverv av disse. Som vi har søkt å belyse i punkt 2 mener vi en offentlig formålsregulering både er uønskelig og uegnet til å oppfylle de hovedformål kommunen har med områdeplanen. Det vises her også til Rica og Scandics alternative forslag til organisering av parkeringen m.m. på Nordkapp-platået inntatt i punkt 4. Vi mener vårt forslag viser at de overordnede hensyn kan oppfylles uten en offentlig formålsregulering på arealene som festes av Rica, og at vårt forslag vil være klart bedre egnet til å sikre at Nordkapp forblir og videreutvikles som et ettertraktet reisemål samtidig som de øvrige formål ved planen ivaretas.

2. Kommunens begrunnelse i Planforslaget for regulering til "offentlig formål"

I planbeskrivelsen kapittel 9.1 heter det at kommunens overordnede mål med Planforslaget er å tilrettelegge for *"økt verdiskapning og skape mest mulig forutsigbare rammer for brukerne av området"*. Ifølge kommunen vil offentlig eierskap i denne forbindelse tilrettelegge for *"økt lokal verdiskapning blant annet ved at lokalt næringsliv skal ha økt tilgang til platået"*, og sikre at kommunen *"Som eier av parkering mv kan [...] disponere arealet og åpne for at det kan benyttes til arrangement og lignende ved behov uten å være avhengig av fester"*. Det er her også fremhevet som *"Viktig at parkering og trafikkavvikling på platået utformes på en måte som maksimerer nytten for lokalsamfunnet"*.

Det er vanskelig å se for seg at turistene får mer forutsigbare rammer ved kommunalt eierskap. Det overveiende flertall av turistene bestiller tur til platået gjennom et pakketilbud tilrettelagt av ulike reiselivsaktører, hvor adkomstavgiften inngår som et element. Med vårt langsiktige engasjement på Nordkapp er vi naturligvis svært opptatt av å gi forutsigbarhet for våre samarbeidspartnere og besøkende slik at forventningene til oss og Nordkapp som reisemål blir oppfylt. Et eksempel på at forutsigbarheten ikke nødvendigvis øker med kommunalt eierskap er Trolltunga. Her ble parkeringsavgiften i år økt fra kr 200 til kr 500 etter at kommunen overtok driften av parkeringsplassen, noe som kom som en overraskelse på mange av de besøkene.

Vi mener offentlig formålsregulering eller eierskap heller ikke i seg selv vil bidra til å sikre økt lokal og regional verdiskapning – etter vårt syn tvert imot. Offentlig formålsregulering vil for det første svekke Rica og Scandics forutsigbarhet og inntektsgrunnlag betydelig, som igjen vil svekke våre muligheter til bl.a. i) å investere i tiltak som kan bidra til å øke turismen til Nordkapp og andre tiltak som kan tilrettelegge for lokale aktører, (eksempelvis oppføring av nye lokaler som kan disponeres av turist- og eventselskaper og lignende), ii) evne til å bidra til fondsløsninger, og iii) å opprettholde Nordkapp som en helårsdestinasjon. Verdien av anlegget, og dermed grunnlag for bl.a. eiendomsskatt, kan også bli betydelig redusert. Regulering til offentlig formål vil uansett

sperre for private investeringer på disse arealene, samtidig som det er høyst usikkert hvordan det offentlige selv skal finansiere nødvendige investeringer.

Rica og Scandic er for øvrig fortsatt innstilt på å legge til rette for at lokalt næringsliv og andre får mulighet til å avholde arrangementer på Nordkapp-platået, herunder benytte bl.a. parkeringsplassen i denne forbindelse (alle tiltak som stimulerer til trafikk på platået vil i utgangspunktet også være positivt for Rica og Scandic). I gjeldende løyvevilkår er det allerede forankret at platået skal kunne benyttes til idrettsarrangement/konkurranser m.m., og det har så vidt vi vet aldri vært et tema at vi ikke skulle ønske slik aktivitet på platået. Vi er også innstilt på komme til enighet om løsninger med Nordkapp kommune og lokale næringslivsaktører som bidrar til å sikre at lokalt næringsliv kan få tilgang til å leie arealer i Nordkapphallen (eventuelt i nye påbygg). Prinsipper for nærmere forankring av dette kan avklares som ledd i løyvediskusjonen. Vi mener derfor ønsket om økt verdiskapning og økt lokal tilgang kan oppfylles uten offentlig eierskap. Vi viser også her til vårt forslag knyttet til organisering av parkeringen på Nordkapp inntatt i punkt 4 nedenfor.

Det fremgår videre at et annet hovedformål med planen fra kommunens side er å sikre "*økt offentlig kontroll med/styring av området, både i forhold til tilgjengelighet, parkering, opparbeidelse, utbygging og bruk av området.*" I denne forbindelse har kommunen fremhevet følgende:

"Offentlig kontroll av trafikk og parkeringsarealene er viktig for hvordan parkering prises og styres for at belastning på veiareal, parkering og utmark fremstår som forsvarlig".

«Kommunen vurderer å sikre seg bedre rettigheter for å kunne ha kontroll på prisnivået for adgang til området og for å forvalte arealene for fellesskapets beste".

Rica og Scandic er, i likhet med kommunen svært opptatt av at Nordkapp opprettholdes som en ettertraktet og bærekraftig turistdestinasjon. Rica og Scandic har en langsiktig tilknytning til platået gjennom feste- og leieavtaler og betydelige investeringer på platået og våre hoteller i øvrige deler av kommunen. Verdien av våre investeringer og fremtidige inntekter fra virksomheten vil være avhengig av at vi klarer å balansere alle de forhold som må være tilstede for at populariteten til Nordkapp skal opprettholdes. De destinasjoner som ikke klarer å gi turistene gode opplevelser til riktig pris vil tape i kampen. Kontrollen med prisnivået ivaretas derfor av den store konkurransen i markedet. Prisnivået for adgangen til området er for øvrig også gjenstand for drøftelse og vurdering under løyveordningen. Vi kan derfor ikke se at offentlig eierskap skal være nødvendig for å sikre kontroll med prisnivået.

Kommunen trekker videre i sin begrunnelse for offentlig formålsregulering og eierskap frem at:

"Offentlig tilgjengelighet til utmarka rundt Nordkapphallen sikres gjennom offentlig eierform" og at "Offentlig eierskap av denne utmarka gir muligheter for kommunen til selv å forestå innkreving og forvaltning av midlene fra løyve".

Disse arealene er i dag offentlig tilgjengelige. Alle har tilgang og kan selv velge betaling etter lav sats eller uten betaling ved ankomst uten motorisert kjøretøy eller som bosatt i kommunen. Det er derfor ikke nødvendig med offentlig eierform for å sikre offentlig tilgjengelighet. Hva som skal være formålet med at kommunen selv skal forestå innkreving og forvaltning av midlene fra løyve er ikke begrunnet. Dersom kommunens hensikt er å tjene penger på dette vil vedtaket for det første være ulovlig. Kommunen vil heller ikke kunne innvilge seg selv et løyve som gir grunnlag

for at kommunen skal kunne tjene penger på forvaltningen. Dersom kommunens hensikt er å sikre en rimeligere tilgang vil dette innebære en betydelig kostnad for kommunen ved subsidiering av driften, som kommer i tillegg til erstatningen som må betales ved ekspropriasjon.

Med unntak av offentlig eierskap, vil de tiltakene kommunen ønsker realisert gjennom Planforslaget bli oppfylt gjennom Rica/Scandics forvaltning av festeområdet i samsvar med eksisterende bruk og Rica/Scandics planer for videre utvikling av Nordkapp-plataet.

I lys av dette kan vi ikke se at Planbeskrivelsen inneholder en tilstrekkelig begrunnelse for hvorfor regulering til offentlig eierskap i seg selv er nødvendig for at kommunen skal oppnå sine formål med Planforslaget.

3. Vil en regulering til offentlig formål i tråd med Planforslaget være lovlig?

Reguleringsforslaget krever at kommunen får eiendoms- eller bruksrett

Et område kan bare reguleres til "offentlig formål" etter pbl. § 12-7 (1) nr. 14 hvis kommunen på vedtakstidspunktet enten allerede er eller skal bli eier eller bruksberettiget til arealet. Dette følger både av plan- og bygningslovens forarbeider og av veilederen utarbeidet av kommunal- og moderniseringsdepartementet publisert i desember 2017.

I pkt. 3.5.14 i veilederen heter det at "*Bestemmelsen er aktuell for alle formål og er viktig for å kunne skille mellom hvilke områder som er av privat art (fellesareal) eller eid av det offentlige.*"

I veilederen heter det videre at "*Eierform er en egenskap som benyttes for å angi eierforhold på formålsflater. Eierformen sier ikke noe om eierforholdene på planleggingstidspunktet, men om hvilke arealer det offentlige må sikre seg eiendoms- eller bruksrett til for å få gjennomført planen.*" (vår understrekning).

En regulering til offentlig formål innebærer for øvrig ikke at arealene som avsettes til dette blir mer tilgjengelig for allmennheten, og vil heller ikke gi kommunen større kontrollmuligheter sammenlignet med en regulering som ikke avsetter arealene til offentlig formål. Det er en ren "eierskapsregulering".

Det kan ikke vedtas en reguleringsplan uten en plan om å gjennomføre reguleringen

Uten en reell plan om å overta eierskapet til arealene, har ikke kommunen rettslig grunnlag til å avsette arealene til offentlig formål slik som foreslått i Planforslaget. Dette fremgår blant annet av Høyesteretts avgjørelse i Rt. 2007 s. 281, hvor et reguleringsvedtak av en badestrand til offentlig friområde ble kjent ugyldig fordi kommunen forutsatte at arealene fortsatt skulle være privat eid.

Kommunen mangler en slik plan i vårt tilfelle. Det vises her bl.a. til at kommunen i punkt 9.2 i planbeskrivelsen gir uttrykk for at kommunen i utgangspunktet ikke ser for seg offentlig eierskap, men i stedet et samarbeid/avtaler med grunneier/fester. Planen sier heller ingenting om hva et erverv eller ekspropriasjon av arealene vil koste og hvordan kommunen har tenkt til å finansiere dette.

Reguleringsforslaget krever ekspropriasjon

Når det er kjent på reguleringstidspunktet at frivillig salg ikke er et alternativ, må kommunen ha en plan om å "*sikre seg eiendoms- eller bruksrett*" (jf. veilederen) ved tvang hvis "offentlig" formål vedtas. Som ledd i dette, må kommunen også ha vurdert om ekspropriasjon i det hele tatt er mulig. Kommunen har ikke foretatt en vurdering av nødvendigheten og forholdsmessigheten av et ekspropriasjonsinngrep i Planforslaget, slik oreigningsloven § 2 (1) og (2) krever. En vedtatt reguleringsplan i tråd med Planforslaget kan følgelig ikke utgjøre grunnlag for ekspropriasjon uten at kommunen har konkludert med at et ev. reguleringsvedtak i tråd med forslaget faktisk kan gjennomføres. Videre må kommunen også ha foretatt en særskilt og selvstendig vurdering av inngrepets nødvendighet og forholdsmessighet i samsvar med oreigningsloven § 2 (1) og (2).

I Planforslaget er det ingen holdepunkter for at kommunen har konkrete planer om ekspropriasjon. Det er heller ikke vurdert om ekspropriasjon vil være lovlig eller redegjort for om kommunen har tilstrekkelig økonomi til å gjennomføre en ekspropriasjon. Tvert imot synes det forutsatt at arealene også etter vedtakelsen av reguleringsplanen fortsatt skal være underlagt privat eierskap, men at kommunen fortrinnsvis ønsker å inngå en avtale/samarbeid med fester og grunneier. Kommunen har imidlertid ikke angitt det nærmere rettslige grunnlaget som gir kommunen kompetanse til å inngå en slik avtale.

Plan- og bygningsloven åpner ikke for at det kan inngås andre avtaler mellom kommunen og grunneier knyttet til gjennomføring av reguleringsplan enn inngåelse av utbyggingsavtaler. En utbyggingsavtale vil imidlertid ikke være et alternativ ettersom arealene er regulert til "offentlig formål" noe som innebærer som nevnt at private parter vil være rettslig forhindret fra å kunne gjennomføre reguleringen. Kommunen vil heller ikke ha kompetanse til å kunne inngå andre typer avtaler frikoblet fra plan- og bygningsloven ettersom en slik avtale vil innebære sammenblanding av reguleringskompetanse og andre ønsker i kommunen. Etter vår oppfatning vil dette være i strid med plan- og bygningsloven eller i alle fall utgjøre myndighetsmisbruk ved at kommunen bruker offentlig reguleringsmyndighet for å skape en forhandlingsposisjon for en avtale som kommunen skal inngå i kraft av sin private autonomi.

Reguleringen til offentlig formål er ikke nødvendig

Det er bare "*i nødvendig utstrekning*" at kommunen kan vedta at et areal "*skal være til offentlig formål*", jf. pbl. § 12-7 (1) nr. 14. Et "ønske" er ikke tilstrekkelig. Det er også et grunnleggende forvaltningsrettslig prinsipp at inngripende vedtak (for eksempel reguleringsplaner og ekspropriasjonsvedtak) ikke skal være mer tyngende enn det som er nødvendig for å oppnå formålet med vedtaket. Vi kan ikke se at kommunen i Planforslaget i tilstrekkelig grad har beskrevet hvorfor det er nødvendig at kommunen må ekspropriere arealene. I planbeskrivelsen pkt. 9.1 gir kommunen uttrykk for at offentlig eierskap er nødvendig for oppnå formålene med Planforslaget. Vi har imidlertid i punkt 2 og 4 vist at offentlig eierskap ikke er nødvendig for å sikre tilstrekkelig kontroll over tilgang, parkering og adkomst til Nordkapp-plataet. Når da kommunen samtidig i planbeskrivelsen pkt. 9.2 sier at kommunen i utgangspunktet ser for seg at målene i stor grad kan sikres gjennom samarbeid/avtaler med grunneier/fester, er det en motsigelse med hensyn til nødvendigheten av offentlig erverv som i seg selv trekker sterkt i retning av at offentlig eierskap ikke er nødvendig.

Tiltakene og formålene Nordkapp kommune ønsker realisert gjennom Planforslaget (unntatt et offentlig eierskap) er eller vil bli oppfylt gjennom Rica/Scandics forvaltning av festeområdet og Rica/Scandics planer for utvikling av Nordkapp-platået. Parkeringsplassen som i dag er etablert er tilgjengelig for allmennheten mot betaling av avgift og Rica/Scandic forvalter Nordkapp-spissen innen rammen av friluftsløven og offentlig regulering. Videre ønsker Rica/Scandic å etablere en ny trafikal løsning for busser som oppfyller formålet med Planforslaget.

Vi oppfatter at kommunen i Planforslaget også langt på vei har erkjent at Rica/Scandics tidligere innspill til kommunen under utarbeidelsen av Planforslaget i all hovedsak er sammenfallende med Planforslaget og kommunenes egne interesser, jf. også at kommunen i planbeskrivelsen pkt. 9.1 har uttalt: "*I forhold til platået ønskes i stor grad en videreføring av dagens arealbruk, med begrenset utvidelse av trafikkarealer og bebyggelse, men anledning til å oppgradere uteområdene*".

Reguleringen forbyr tiltak utført av private

En regulering til "offentlig" formål er til hinder for private tiltak, som etter plan- og bygningsloven § 12-4 (2) bare kan tillates så langt de ikke er i strid med reguleringsplanens arealformål og bestemmelser. Et vilkår om offentlig eierskap og bruk er derfor samtidig et forbud mot disponering/utbygging i privat regi, jf. Innjord m.fl. (2010) bind 1 s. 352. Reguleringen innebærer derfor at Rica/Scandic rettslig sett er avskåret fra å besørge/bekoste ny trafikal løsning og ethvert annet tiltak i samsvar med Planforslaget. Reguleringen til "offentlig" formål står dermed også stikk i strid med kommunens ønske om å fortrinnsvis få til et samarbeid/avtale med grunneier og fester som alternativ til ekspropriasjon.

Reguleringen skaper usikkerhet for turistvirksomheten på platået

Vi oppfatter det slik at kommunen mener det er viktig at Nordkapp-anlegget videreutvikles. Planforslagets forutsetning om kommunalt erverv gir imidlertid betydelig usikkerhet om tidspunktet for kommunens overtakelse av arealene, størrelsen på ekspropriasjonserstatningen kommunen vil måtte betale, og hvilke inntektsmuligheter som vil ligge igjen for Rica og Scandic som eier av næringsbebyggelsen etter ekspropriasjonen. De usikkerhetsmomentene som Planforslaget skaper gir dermed ikke nødvendig forutberegnelighet for de store investeringer Scandic og Rica ønsker å gjennomføre på selve anlegget (som nevnt er Rica/Scandic rettslig avskåret fra å gjøre noe på arealer som blir regulert til "offentlig" formål).

Drift av turistdestinasjoner ligger et godt stykke på siden av de oppgaver som det offentlige er tillagt. Vi mener det vil være ulovlig (i strid med både plan- og bygningsloven samt oreigningsloven og dessuten alminnelige prinsipper for offentlig myndighetsutøvelse) dersom kommunen vedtar en offentlig regulering med det hovedformål at kommunen skal komme i posisjon til å ekspropriere arealer for å sikre det offentlige inntekter. Det offentlige formålet i reguleringsplanen vil uansett ikke være forenelig med at kommunen overlater all drift, mv. til en kommersiell aktør. Kommunen må drive anlegget selv med de betydelige kostnader og utfordringer dette vil medføre.

4. Alternativ løsning – endringer av Planforslaget

I punkt 4.1 til 4.4 nedenfor følger våre nærmere merknader til områdeplanens hovedelementer slik disse er beskrevet i punkt 6 i planbeskrivelsen.

For Rica og Scandic er det først og fremst viktig at områdeplanen skaper forutsigbare rammevilkår for virksomheten som drives i dag og for fremtidige investeringer. Målet må være at områdeplanen kan bidra til realisasjon av ambisjonene om å utvikle og styrke Nordkapp som destinasjon, attraksjon og merkevare, slik at Nordkapp kan etableres som helårlig reisemål basert på sesongutvidelser og vinterturisme som igjen vil skape positive ringvirkninger for hele turistnæringen og øvrige næringsliv lokalt og regionalt, samt kommunen og lokalsamfunnet. Vi mener flere av de forslag som er lagt inn i utkastet til områdeplan vil bidra til det helt motsatte.

Våre merknader er søkt hensyntatt i vårt forslag til justering av reguleringsbestemmelsene inntatt som vedlegg 3.

4.1 Kommentarer til forslaget om at platået avsettes som offentlig friområde, hvor det innenfor definerte rammer kan gjøres tiltak, bl.a. opparbeides en tursti. (o_GF1)

- Rica og Scandic vil sterkt fraråde og motsette seg at nordspissen av platået (dvs. hele området rundt dagens bygningsmasse nord for parkeringen) omreguleres fra "Opparbeidet turistområde" til "Offentlig friområde".
- En slik regulering forutsetter at kommunen har en reell plan om å overta eiendomsretten til dette området, slik at det blir et "offentlig friområde". Dersom reguleringen vedtas vil kommunen senere måtte ekspropriere arealet og betale ekspropriasjonserstatning til Rica og Scandic.
- Gjennomføring av områdeplanen slik den er foreslått vil i så fall også innebære at kommunen må overta ansvaret for drift og vedlikehold av denne delen av platået, og som ledd i dette ivareta sikkerheten for de nærmere 300 000 besøkende som ankommer Nordkappplatået årlig. Hvordan dette skal ivaretas av kommunen er ikke beskrevet i Planforslaget.
- Rica og Scandic kan ikke se hvorfor kommunen skulle ønske å påta seg ansvaret for driften av platået. I dag er dette en oppgave som ivaretas av Rica og Scandic på helårlig basis, og hvor kostnadene til dette dekkes gjennom adkomstavgiften i henhold til løyve fra kommunen. Rica og Scandic kan heller ikke se hvordan kommunen skulle kunne være i stand til å ivareta drift og vedlikehold av utearealene på en bedre måte enn Rica og Scandic med sitt apparat og ansatte på Nordkapp gjennom hele året.
- Rica og Scandic har planlagt at stiene på platået og til Hornvika skal oppgraderes. Oppgradering av stiene er kostnadskrevenende og bare oppgradering av stiene på platået og til Hornvika er kostnadsberegnet til ca. NOK 10 millioner. En slik oppgradering kan ikke gjennomføres av Rica og Scandic dersom området reguleres til "offentlig friområde" (jf. punkt 3 ovenfor) og må i så fall foretas av kommunen.

- En bærekraftig forvaltning av Nordkappplatået er allerede sikret gjennom Rica og Scandics ansvar for sikkerhet, renovasjon og sanitærløsninger. Det er derfor vanskelig å se for seg hvordan det at kommunen påtar seg ansvar for investeringer, drift og vedlikehold av utearealene på Nordkapp, skal bidra til å realisere ambisjonene om å videreutvikle Nordkapp som en vekstkraftig helårsdestinasjon. I Planforslaget er det ingen beskrivelse av hvordan dette skal kunne gjennomføres i regi av kommunen.
- Det er fortsatt vanskelig å lese ut av Planforslaget hvorfor det som i dag er regulert til "opparbeidet turistområde" foreslås omregulert til "offentlig friområde". I pkt. 9.1 i Planforslaget sies det at "Offentlig tilgjengelighet til utmarka rundt Nordkapphallen sikres gjennom offentlig eierform" og at "Kommunen vurderer å sikre seg bedre rettigheter for å kunne ha kontroll på prisnivået for adgang til området og for å forvalte arealene for fellesskapets beste". Rica og Scandic påpeker i denne forbindelse at en slik omregulering ikke er nødvendig for å sikre "offentlig tilgjengelighet". Som vi har fremhevet foran, er disse arealene offentlig tilgjengelige i dag. Alle har tilgang og kan selv velge betaling etter lav sats, eventuelt uten å betale ved ankomst uten motorisert kjøretøy eller som bosatt i kommunen. Vi vil dessuten her også vise til vårt forslag i punkt 4.2 nedenfor hvor deler av parkeringen foreslås avsatt til utfartsparkering, hvor det kan legges opp til å ta betalt per kjøretøy og ikke per person. Det er derfor ikke nødvendig med offentlig eierform for å sikre offentlig tilgjengelighet. Hva som skal være formålet med at kommunen selv skal forestå innkreving og forvaltning av midlene fra løyve er ikke begrunnet. Dersom kommunens hensikt er å tjene penger på dette vil vedtaket for det første være ulovlig. Kommunen vil heller ikke kunne innvilge seg selv et løyve hvor hensikten er at kommunen skal kunne tjene penger på forvaltningen. Dersom kommunens hensikt er å sikre en rimeligere tilgang vil dette innebære en betydelig kostnad for kommunen ved subsidiering av driften, som kommer i tillegg til erstatningen som må betales ved ekspropriasjon.

Ordningen med adkomstavgift er en svært viktig rammebetingelse for nye investeringer og videreutvikling av Nordkapp som destinasjon. Rica og Scandic foreslår at arealet i stedet reguleres til Fritids- og turistformål (FT1) som iht. ny plan- og bygningslov antas å tilsvare dagens bruk og regulering til opparbeidet turistområde. Det vises i den forbindelse til vedlegg 3 hvor vårt forslag til ny planbestemmelse fremgår. I planbestemmelsen har vi også foreslått at det åpnes for et bygg over bakken på nordre del av BN2. Et bygg her ligger inne i våre planer for videreutvikling av platået. Et bygg her vil gjøre det mulig å oppleve klippekanten på en spektakulær måte uavhengig av værforhold.

4.2 Kommentarer til forslaget om at eksisterende parkeringsplass på platået avsettes til offentlig parkering (o_SPA1), og til at E69 avsluttes i en offentlig snuplass/kollektivanlegg (o_SKA1 og o_SKV2)

- Planforslaget legger opp til at siste del av Nordkappveien omreguleres fra privat til offentlig vei med snuplass i enden (o_SKV2) og bygges ut med et nytt kollektivanlegg (o_SKA1), og at

eksisterende parkeringsplass omreguleres til offentlig parkeringsplass (o_SPA1).

- **Situasjonen i dag:** Fra start på snuområdet før billettkioskene og frem til bebyggelsen er veien i dag regulert og opparbeidet til privat vei. Arealet inngår i det areal som festes av Rica og drives av Scandic. Eksisterende løsning med billettkiosker ble etablert som ledd i utvidelsen av Nordkappanlegget på midten av 90-tallet, og er godkjent av kommunen ved byggetillatelse til Nordnorsk Hotelldrift AS den 1. juni 1995, og etablert i tråd med innspillene fra SVV.



- Rica og Scandic har også forestått drift- og vedlikehold av veien i mer enn 20 år, og har forholdt seg til at veigrunnen fra start på snuområde er privat i samsvar med byggetillatelse og regulering. Også SVV har fra 1996 forholdt seg til at E69 avsluttes ved snuområdet. Vi mener derfor det er utvilsomt at Rica har rett til denne delen av veien, og at Ricas og Scandics rettigheter til veien i så fall må eksproprieres på lik linje med øvrige arealer som er gitt offentlig formål.
- I et spørsmål til samferdselsministeren har Arne Nævra (SV) anført at bommen etter hans oppfatning er ulovlig. Dette fordi veien ifølge Statens vegvesen aldri er blitt "nedklassifisert".

I etterkant av dette har vi dokumentert overfor Statens vegvesen at dagens veiløsning er etablert i forståelse med Statens vegvesen. Bl.a. fremgår det av byggesøknaden til Nordkapp kommune av 15. mai 1995 at "Kopi av bebyggelsesplan er sendt Statens vegvesen i egen ekspedisjon." Nordkapps Vel bekostet deretter og gjennomførte tiltakene, herunder utvidelse av veibanen til fem kjørebaneler og oppføring av billettkiosker. Scandic har også oversendt kopi av korrespondanse fra 1995 og 1996 hvor det fremgår at Statens vegvesen ikke har innsigelser til tiltaket. Statens vegvesen har fra 1996 også forholdt seg til at E69 avsluttes ved billettlukene. For eksempel er dette lagt til grunn i anbud på måking som stopper ved bomhytta. Det er derfor uriktig anført av Arne Nævra i spørsmålet til samferdselsministeren at "Statens vegvesen tar ansvar for veien ved å brøyte snø helt frem til Nordkapphallen." Samferdselsministeren besvarte spørsmålet fra Nævra den 23.2.2018. Samferdselsministeren opplyste i sitt svar at den del av veien som er regulert til privat vei vil bli nedklassifisert, og at det skyldes en inkurie at dette ikke har skjedd tidligere. Det er derfor ikke hold i påstandene fra Nævra om at bommen er ulovlig oppført. Til dette nevnes også at SVV jobber med å omklassifisere om lag 230 meter av E69, fra og med snuområdet før bomstasjoner og videre nordover, til privat vei, i samsvar med tilbakemelding fra Samferdselsministeren til Arne Nævra i SV den 23.2.2018. Dette skulle vært gjort allerede i forbindelse med at eksisterende løsning med billettkiosker og snuområdet ble etablert som ledd i utvidelsen av Nordkappanlegget på midten av 90-tallet.

- Vi vil til slutt påpeke at det ikke er riktig at Statens vegvesen (SVV) er hjemmelshaver til gnr./bnr. 4/104. Eiendommen er ikke tinglyst. Grensen til gnr./bnr. 4/104 går heller ikke frem til Nordkapphallen, men kun noen meter forbi vakthuset på parkingsplassen. Det er FeFo som eier resten av veien.
- **Rica og Scandic vil også sterkt fraråde og motsette seg at eksisterende parkeringsplass og siste del av veien omreguleres til "offentlig" veianlegg.**
- Planforslaget forutsetter at kommunen må ha planer om å overta eiendomsretten til arealene avsatt til o_SPA1, o_SKV2 og o_SKA1, slik at disse blir "offentlige". Kommunen vil derfor senere måtte ekspropriere arealet og betale ekspropriasjonsersättning til Rica og Scandic for det aktuelle arealet.
- Som vi også har fremhevet i Opprinnelig høringsuttalelse er det helt nødvendig å oppgradere dagens trafikale løsning for å sikre kapasitet for shuttlebusser og en effektiv og sikker trafikkavvikling. Oppgraderingen av den trafikale løsningen er kostnadsberegnet til minst NOK 30 millioner. Med offentlig formålsregulering vil imidlertid Rica og Scandic være avskåret fra å gjennomføre nødvendige tiltak på området, også i perioden frem til en eventuell ekspropriasjon. Samtidig sier kommunen i Planforslaget ingenting om hvilke planer kommunen har for gjennomføring av de nødvendige tiltak og hvordan kommunen skal finansiere dette.
- Kommunen angir at hovedhensikten med offentlig eierskap til disse arealene er å få kontroll over blant annet pris og belastning på arealene. Det er imidlertid mer uklart hvorfor kommunen ønsker seg denne kontrollen. De bakenforliggende hensyn knyttet til ønsket om kontroll mener vi kan ivaretas gjennom løyveordningen, markedsmekanismene og de forslag vi har beskrevet nedenfor. Dersom formålet med ekspropriasjonen og etablering av nytt kollektivanlegg og offentlig parkeringsplass på Nordkapp er at besøkende skal kunne ankomme med biler, busser og taxier uten å måtte betale adkomstavgift til Rica og Scandic vil dette fjerne betydelige deler av vårt inntektsgrunnlag på platået med alle de konsekvenser dette fører med seg. Erstatningskravet knyttet til ekspropriasjon vil bli betydelig.

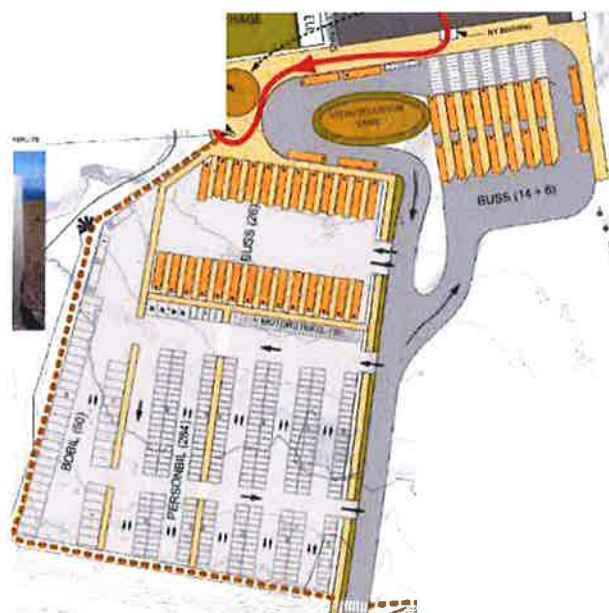
Hva gjelder kommunens behov for kontroll mener vi at dette ivaretas gjennom løyveordningen, og dette gjør det også vanskelig å forstå hvorfor offentlig eierskap er nødvendig. Kontroll med prisnivået er som tidligere nevnt også et utenforliggende hensyn med hensyn til arealplanlegging.

Det har tidligere blitt hevdet at parkeringsplassen kan bli en meget betydelig inntektskilde for kommunen. Etter vår oppfatning vil det imidlertid være ulovlig å regulere og dermed ekspropriere med det hovedformål at kommunen skal tjene penger, og det offentlige formålet er ikke forenelig med at kommunen overlater drift, mv. til en kommersiell aktør.

- Rica og Scandic ønsker som nevnt å gjøre endringer i dagens trafikk- og parkeringssituasjon for å forbedre trafikkavviklingen både med hensyn til effektivitet, kapasitet og sikkerhet.

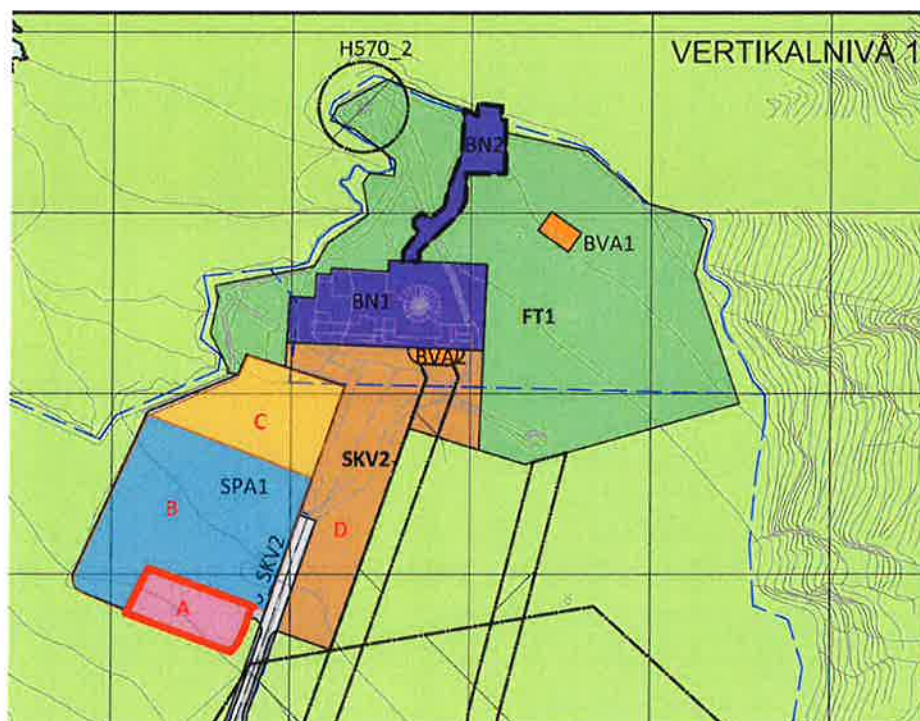
Hovedgrepene fremgår av illustrasjonen under. Vi ønsker at områdeplanen justeres noe mot øst slik at man kan etablere den trafikkløsningen som vi har utarbeidet basert på erfaringene på anlegget.

Utsnitt fra Ricas plan fra 2014



Som det fremgår er det i vårt planforslag foreslått å etablere en ny plass foran dagens bygningsmasse, samt en ny egen sone for shuttlebusser med perronger. Dette da dagens situasjon kan oppleves som utrygg. Bussene kjører i dag gjennom strømmen av besøkende på vei til og fra parkeringsplassen når bussene kommer for å sette av og hente passasjerer, og returner for å hente flere. I tillegg legges det opp til en oppgradering av eksisterende parkeringsplass for buss, personbiler og motorsyklar.

- Rica og Scandic er positive til at det legges føringer på driften av parkeringsplasser gjennom planbestemmelser som f.eks. begrensninger i parkeringstid og parkeringsformål. Vi er også innstilt på å drifte parkeringsplasser i tråd med enkelte relevante bestemmelser i parkeringsforskriften som man måtte mene var viktige. Et alternativ er å dele parkeringsplassen inn i soner som vist på illustrasjonen under (A, B og C) og som skal oppfylle ulike behov som beskrevet nedenfor. Reguleringen kan fastsettes gjennom løyvevilkår og reguleringsbestemmelser.



- **Parkering A** avsettes til parkering for de som kun ønsker å benytte utendørsområdet. Parkeringsområdet vil være tilgjengelig i perioden 1. mai – 1. oktober. Vinterstengt utenom dette, men besøkende kan da eventuelt benytte parkeringsområde C utenom denne perioden. En slik løsning vil trolig medføre at det må etableres en egen innkjøring til felt A og at det må innføres et kontrollsystem ved alle ut/inngangsdører i Nordkapphallen.
- **Parkering B** avsettes til parkeringsområde for bil/MC/bobil som løser ordinær billett. Tidsbegrenset til [X] timer pr gang, men kan eksempelvis benyttes [2] ganger innfor [24] timer. Pris per person, ikke per kjøretøy. Parkeringsområdet tilgjengelig 1. mai – 1. oktober. Vinterstengt utenom dette og gjestene kan benytte parkeringsområde C utenom denne perioden.
- **Parkering C** holdes åpen hele året. I perioden 1. mai – 30. september benyttes arealet til sommerparkering for turbusser, rutebusser, taxi og forflytningshemmede (ingen tidsbegrensning i sommersesong for disse gruppene). Kun fullprispilletter utenom forflytningshemmede. Pris per person, ikke per kjøretøy. I perioden 1. oktober – 30. april kan felt C benyttes til vinterparkering for alle kjøretøy utenom shuttlebuss og rutebusser. Tidsbegrenses naturlig av kolonnetider i vintertiden.
- **Areal D** opparbeides med sommer og vinterparkering for shuttle-/cruise- og hurtigrutebusser. Ingen tidsbegrensning sommerstid. Tidsbegrenses naturlig av kolonnetider vinter. Kun fullprispilletter. Pris per person, ikke per kjøretøy. Rica og Scandic ønsker at dette området utvides litt mot øst. Rica og Scandic ønsker for øvrig å beholde dagens løsning med billettkiosker på SKV2. Dagens ordning med billettkiosker sikrer en praktisk og effektiv ordning for innkreving av adkomstavgift. Sommertrafikk

deles i 2 inngående filer. Høyre fil gir adgang til område C og D. Venstre fil gir adgang til område A og B. Vintertrafikk gir kun adgang til område C og D.

- For øvrig vises til vedlegg 3, hvor vi har gjort tilpasninger i forslaget til reguleringsbestemmelsene som hensyntar ovennevnte forslag og planene for ny shuttlebuss parkering.

Som nevnt innledningsvis stiller Rica og Scandic seg positive til å aktivt tilrettelegge for at komplementerende lokale virksomheter kan gis tilgang til lokaler i dagens bygningsmasse, eventuelt tilbygg/utvidelser til dagens bygningsmasse. Kompletterende virksomhet til vår virksomhet på platået bør kunne oppnås gjennom samarbeid med Rica og Scandic, f.eks. ved bruksdeling/leie av lokaler i eksisterende bygningsmasse eller påbygg til dette.

4.3 Kommentarer til forslagene om at stiene til Hornvika, Knivskjelodden, Tunes og Småkjæftan avsettes i plankartet, og tillates oppgradert. (H530_5, 6 og 7), og at disse avsettes i kartet som turmål hvor tillates opparbeidet bål plass med gapahuk (H530_1, 2, 3 og 4), hvor det åpnes for etablering av sanitær- og renovasjonstilbud (H530_3 og 5)

- Rica og Scandic er positive til forslagene om oppgradering av stier, og utvikling av turmålene med bål plasser, gapahuk, sanitærløsninger og økt parkeringskapasitet ved stien til Knivskjelodden. Det vises her til våre merknader inntatt i punkt 2.4 i Opprinnelig høringsuttalelse, og disse gjentas ikke her.
- Med de endringene som er foretatt i reguleringsbestemmelsene fra Opprinnelig planforslag oppfatter vi det slik at det vil være adgang til å oppgradere stiene ytterst på platået innenfor det areal som i planforslaget er avsatt til offentlig friområde. Oppgradering av stiene er kostnadskrevenende. Bare oppgradering av stiene på platået og til Hornvika er kostnadsberegnet til ca. NOK 10 millioner. Dette er nødvendige investeringer for å hindre slitasje på sårbar natur, og investeringene kan gi grunnlag for ytterligere utvikling av Hornvika som ankomststed og utgangspunkt for vandring til platået. Dette er noe som etterspørres stadig oftere. Slike tiltak kan imidlertid ikke gjennomføres av fester dersom man opprettholder at arealet skal være "offentlig" friområde.
- **Hornvika:** Ricas festeforhold i Hornvika omfatter et areal på ca. 9 dekar i tilknytning til bryggeanlegget. I planforslaget er en del av dette arealet avmerket som H530_4. Slik vi oppfatter planforslaget er det lagt opp til at gapahuk og bål plass kan etableres på eller ved dette arealet, noe Rica og Scandic stiller seg positive til hvis dette kan skje uten at det virker negativt for naturvernet og opplevelsen av Hornvika som kulturminne.
- Eksisterende bryggeanlegg og bebyggelse i Hornvika er foreslått vernet i områdeplanen. Rica og Scandic ønsker at områdeplanen ikke bare legger opp til bevaring av bebyggelsen som er i Hornvika, men også åpner for en viss oppgradering av bryggeanlegget og bebyggelsen i den utstrekning en effektiv, sikker og god håndtering av anløp skulle medføre behov for det. Vi

viser i denne forbindelse til foreslåtte endringer i punkt V.1.6. i reguleringsbestemmelsene. Vår forslag til suppleringer er ikke hensyntatt i det nye Planforsalget, og vårt innspill gjentas derfor her.

- Planforslaget beskriver ikke hvordan oppgraderingene av stier, turmål og utfartsparkering skal finansieres. Disse punktene handler i hovedsak om å tilrettelegge for økt aktivitet i naturen på Nordkapphalvøya, såkalt naturbasert opplevelsesutvikling. Rica og Scandic er, som vi også har gitt uttrykk for i Opprinnelig høringsuttalelse, selvsagt positive til å delta i drøftelser sammen med kommunen og andre berørte aktører for å se om det kan finnes finansieringsløsninger for oppgradering av stier, bålplasser og gapahuker. Dette forutsetter imidlertid at områdereguleringen som vedtas ikke regulerer arealer som skal festes av Rica til offentlig formål.

4.4 Vannsikringsområder

- Hva gjelder foreslått regulering av vannsikringsområder ser vi at våre merknader til planbestemmelsene inntatt i Opprinnelig høringsuttalelse er hensyntatt. Det er svært viktig at det ikke åpnes for tiltak innenfor disse områdene som kan innebære eksponering for vannkildene på Nordkapp.

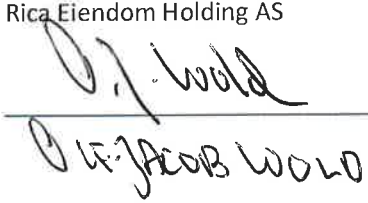
Ta gjerne kontakt med undertegnede om dere skulle ha spørsmål eller merknader til ovennevnte.

Vennlig hilsen
Scandic Hotels AS



SVEIN ARILD STEEN-MEVOLD

Rica Eiendom Holding AS



OLE JACOB WOLD

Vedlegg:

1. Høringsinnspill til opprinnelig planforslag av 9. mars 2018 (uten vedlegg)
2. Brev til fast utvalg for plansaker fra Rica og Scandic datert 1. juni 2018
3. Oppdatert forslag til justering av de foreslåtte reguleringsbestemmelsene

Kopi: FeFo v/Sverre Pavel, e-post: spa@fefo.no