



Til medlemene i Kommunestyret

Det vert med dette kalla inn til / gjort kjent med møte i Kommunestyret

Møtestad: Møterom 2.etg., Kommunehuset

Dato: 03.09.2015

Tid: 18:00

Dersom De ikkje kan møte, ber ein om at De melder frå til sentralbordet snarast råd.

For leiar

Inger J. U. Kåsa

Saksliste

Utvals- saksnr	Innhald	Lukka
Saker til handsaming		
PS 83/15	Seljord Næringshage Eigendom AS - invitasjon til aksjeteikning	
PS 84/15	Detaljreguleringsplan Seljord sentrum S6, 2. gongs handsaming	
PS 85/15	Detaljregulering areal ved Nesbukti, 2.gongs handsaming	
PS 86/15	Rapportering Arbeidsprogram programområda 2015	
PS 87/15	Kjøp av bil.	
PS 88/15	Grunnutdanning for Seljord brannmannskap	
PS 89/15	Godtgjering for folkevalde i Seljord kommune	
PS 90/15	Endring av møteplan for kommunestyret og formannskap hausten 2015	
PS 91/15	Høyringsuttale frå Seljord kommune til Finansdepartementet sitt forslag om å fjerne eigedomsskatt på produksjonsutstyr og produksjonsinstallasjonar i verk og bruk	

Saker til handsaming

Saker til handsaming

**Saksframlegg**

Utval	Utvalssak	Møtedato
Formannskap/økonomiutval	74/15	13.08.2015
Kommunestyret	83/15	03.09.2015

Seljord Næringshage Eigendom AS - invitasjon til aksjeteikning**Saksdokument:**

Vedlegg:

1 Prospekt Seljord Næringshage, juli 2015

Saksutgreiing:

Seljord Næringshage Eigedom AS (SNE AS) inviterer i skriv av 4. august m.a. Seljord kommune til å teikne aksjar i selskapet.

SNE AS er eit selskap eigd av Sparebanken Din, og selskapet eig Bankbygget, Handelslaget og har avtalt å kjøpe Telebygget. Planen er å utvikle bygningane til å bli eit moderne og attraktivt næringsbygg, m.a. for å huse Seljord Næringshage, Sparebanken Din, Familiekontoret for Øvre Telemark, samt fleire etablerte eller planlagde verksemder.

Desse bygga skal utgjere Seljord Næringshage som ved full utbygging vil ha 6.000 m² med plass for kontorplassar for om lag 140 personar. Av dette vil ca. 70 kontor vere utleigd etter fyrste driftsåret og 140 etter 4 år.

Ei så stor satsing krev mykje kapital for at ein skal kunne gjennomføre dette. Den totale utbygging vil komme på omlag kr. 52 mill. inkl. kjøp av bygningane. Det er ynskjeleg med ein aksjekapital på minimum kr 13 mill., for å realisere prosjektet – jamfør vedlagte prosjekt.

Forslaget frå prosjektgruppa på aksjeeigarar og kapitaltilgang er:

Selaker Holding AS v/Roar Johansen	kr. 2.000.000,-
Sparebanken Din	kr. 5.000.000,-
Vest-Telemark Næringsbygg AS	kr. 3.000.000,-
<u>Seljord Kommune/andre aksjonærer</u>	<u>kr. 3.000.000,-</u>
Totalt	kr. 13.000.000,-

Tidsplan for gjennomføring av emisjon er sett til 15 september 2015.

Det er for prosjektgruppa for Nye Seljord Næringshage ynskjeleg med offentleg eigarskap i eigedomsselskapet. I tilsvarande eigedomsselskap (næringshagebygga) i Fyresdal og Kviteseid er kommunane betydeleg inne på eigarsida med store aksjepostar.

Seljord kommune har tidleg signalisert at det er liten moglegheit for at Seljord kommune kan binde stor kapital i eit kommersielt eigedomsselskap.

Vurdering

Seljord Næringshage vil ikkje bli drøfta i denne saka, då kommunen tidlegare i år har gjort fleire positive vedtak om viktigheita av å ha ein næringshage og gode moderne kontorlokalar i Seljord. Kommunen har i år allereie i år løyvd kr 150 000 til prosessen med prosjektering av Nye Seljord Næringshage og kr 188 000 til Seljord Næringshage As. Dei siste 5 åra har kommunen løyvd om lag 1 mill. til næringshagearbeidet av Næringsfond/regionale - utviklingsfond og Næringsfond/kraftfond.

Temaet i denne saka er om og eventuelt kor stor aksjepost Seljord kommune skal ha i det kommersielle eigedomsselskapet Seljord Næringshage Eigedom AS. Eit eigedomsselskap som skal huse næringshagen, nye verksemder, utviklingsverksemder og etablerte verksemder som Sparebanken Din, Familiekontoret, Frivilligsentralen etc.

Utvikling av næringshagen vil vere svært viktig for Seljord og det gjeng fram av kommunen sin handlingsplan 2015-2018 at det er viktig å støtte opp om satsinga. Det er få ledige, gode kontorbygg i Seljord, så derfor er det trong for nettopp eit slikt bygg her. Auka aktivitet i denne enden av Brøløs er positivt for sentrumsutviklinga og i tråd med strategiar frå KDP Seljord sentrum.

Rådmannen vurderer det som viktig for utviklinga av Seljord at det finnes attraktive næringsutviklingsmiljø i bygda, stader der mindre verksemder lett kan etablere og utvikle seg i eit større fellesskap. Rådmannen meiner difor det er viktigare at kommunen støtter næringshagen i sitt arbeid framfor eigedomsselskapet, jamfør tidligare vedtak om støtte til næringshagesatsinga. For likevel å synleggjere at kommunen er positiv til eigedomsprosjektet, meiner rådmannen at kommunen bør kunne bli med på ein aksjepost på kr 50.000 i eigedomsselskapet.

Vurdering av finansiering:

Næringsfond/ kraftfond

Har årleg om lag 500.000 i frie midlar til næringsføremål, ville jamfør § 3 Støtteformer kunne nyttast til kjøp av aksjar i utleigebygg, men det aller meste av fondsmidlane for 2015 er disponera.

Næringsfond/ regionale utviklingsmidlar

Seljord kommune er tildelt kr 188.000 i år av Telemark fylkeskommunen som kommunalt næringsfond, denne summen har Formannskapet tidlegare i år vedteke å løyve til støtte og tenestekjøp av Seljord Næringshage.

Disposisjonsfond (overskott av drifta tidlegare år)

Dette er frie midlar, desse midlane er mellom anna resultat av tidlegare års kostnadsreduksjon og effektivisering av kommunens tenestetilbod.

Rådmannen er av den oppfatning at disposisjonsfondet primært bør vere ein reserve for å sikre at kommunen til ein kvar tid kan levere eit tilfredstillande kommunalt tenestetilbod til innbyggjarane, og er av den grunn skeptisk til å bruk *større* beløp av disposisjonsfondet for å investere i eit privat kommersiell eigedomsselskap.

Sidan det ikkje er høve til å nytte næringsfond, og sidan det av omsyn til framdrift i saka, ikkje er ynskjeleg at saka vert utsett til budsjetthandsaminga, vert det tilrådd at finansiering av aksjar i Seljord Næringshage Eigedom AS vert finansiert ved bruk av disposisjonsfond.

Rådmannen si tilråding:

Rådmannen rår formannskapet gjere følgjande vedtak:

Formannskapet rår kommunestyret til å fatte vedtak om at Seljord kommune kan teikne aksjar i Seljord Næringshage Eigedom AS for kr 50.000. Ettersom kommunen ikkje er ein kommersiell aktør skal det årlege utbytte av aksjeinvesteringa tilførast Seljord Næringshage As ev. næringsfond. Aksjekjøpet dekkast av disposisjonsfond.

Handsaming i Formannskap/økonomiutval - 13.08.2015

Framlegg frå H, V og Frp:

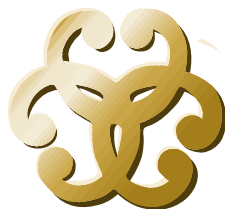
Formannskapet rår kommunestyret til å fatte vedtak om at Seljord kommune kan teikne aksjar i Seljord Næringshage Eigedom AS for kr 1 000.000. Utbytte av aksjeinvesteringa tilførast Seljord kommune sitt næringsfond. Aksjekjøpet dekkast av disposisjonsfond.

Samrøystes vedteke.

Vedtak i Formannskap/økonomiutval - 13.08.2015

Formannskapet rår kommunestyret til å fatte vedtak om at Seljord kommune kan teikne aksjar i Seljord Næringshage Eigedom AS for kr 1 000.000. Utbytte av aksjeinvesteringa tilførast Seljord kommune sitt næringsfond. Aksjekjøpet dekkast av disposisjonsfond.

Utskrift til: Seljord Næringshage eigedom As
 Prosjektgruppa Seljord Næringshage

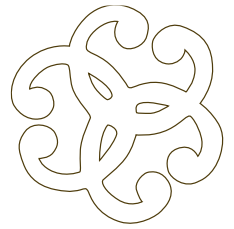


Vest-Telemark
Næringsutvikling AS

Fyresdal • Kviteseid • Nissedal • Seljord • Tokke • Vinje

Prospekt Seljord Næringshage





Forord

Dette prospektet er laga som eit direkte resultat av at det er eit ynskje og eit behov for næringsutvikling i regionen.

Vi ser at det er gjennomført etablering av næringshage i Fyresdal og i Kviteseid, med gode resultat og ein tenkjer seg at dette vil vera ein god måte å drive næringsutvikling på i Seljord.

Bakgrunn

Selskapet Seljord Næringshage AS vart etablert i 2014.

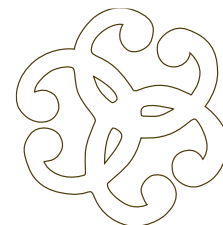
Det har ei stund nå vore arbeidd med ein næringshage i Seljord, der Telebygget, Handelslaget og Sparebanken Din sine lokale er vurdert som ein næringshage.

Dette er eit stort prosjekt på fleire måtar, her er mange leietakarar alt, fleire eigarar som skal finne felles mål og store bygningsmasser.

Det er arbeidd godt gjennom ei styringsgruppe og ei prosjektgruppe.

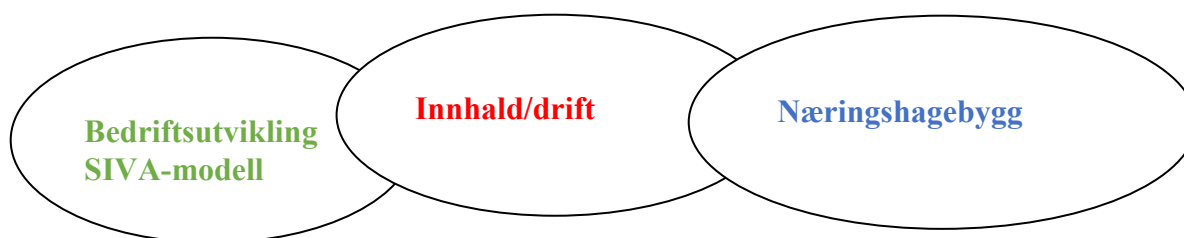
Vest-Telemark Næringsutvikling AS er engasjert for å drive prosjektet framover.

Nå er store delar av aksjekapitalen i eideomsselskapet på plass og dette prospektet skal mellom anna nyttast vidare mot dei siste aktuelle aksjonærane.



Kva er ein næringshage?

Næringshagekonseptet inneheld tre element som kvar for seg er avgjerande for å lukkast med ei næringshageetablering.



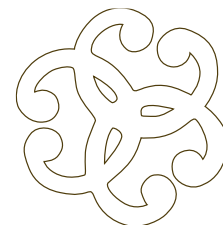
Dette er ein modell som nå er utvikla i Vest-Telemark og fyrste gong vart sett i drift i næringshagen i Fyresdal. Vi kallar den nå «Fyresdal-modellen».

Vest-Telemark Næringsutvikling AS har som mål at dei skal kunne levere prosjektering i alle fasar og i tillegg skal kunne levere kompetent arbeidskraft for å kunne drifte næringshagen gjennom innhaldsselskapet og eigedomsselskapet i minimum dei 3 fyrste driftsåra, til konseptet er etablera og i full drift.

Denne vurderinga er gjort i tett dialog med Vest-Telemark Næringsbygg AS og er tufta på at dei som investorar i innhaldsselskapa og eigedomsselskapa ynskjer optimale vilkår for å sikre avkastning av investera kapital og til ei kvar tid sikre full utnytting av dei kontorlokalitetar som finnes i regionen.

Dette trur ein at sikrast best ved å ha eit selskap som utviklar spisskompetanse på etablering og drift av næringshagar i regionen og som har eit nettverk og samhandlar med dei andre aktørane i regionen.

Når det gjeld bedriftsutviklinga med SIVA-modellen skal dette gjennomførast med dei rådgjevarane som SIVA har i Vest-Telemark Næringshage AS i Kviteseid.



Bedriftsutvikling SIVA-modell

Utviklingsarbeidet retta mot bedriftene i næringshagen i Seljord vil vera ein viktig faktor for å oppnå målet om vekst i næringshagemiljøet. Vekst i bedriftenes omsetning, vekst i resultat, auka kompetanse og ikkje minst vekst i talet på arbeidsplassar i bedriftene.

Det er avgjerande med ein utviklingsressurs som kan auke fokuset på nyskaping og vidare utvikling i bedriftene, auke samarbeid og samhandling mellom personar og bedrifter, initiere felles prosjekt, bidra til kompetanseheving, bygge nettverk m.m.

Det bedriftsretta utviklingsarbeidet i næringshagen kan ein organisere og gjennomføre på ulike måtar.

SIVA har eit eige opplegg for organisering av utviklingsarbeidet mot enkeltbedriftene i næringshagemiljøet, som vi her vil beskrive.

SIVA sitt næringshageprogram

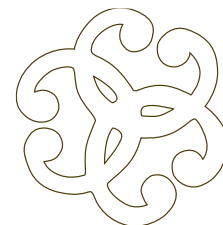
SIVA sitt næringshageprogram skal bidra til auka nasjonal verdiskaping gjennom tilrettelegging for utvikling av kompetansearbeidsplassar i eksisterande næringsliv og etablering av nye bedrifter.

Næringshageprogrammet bygger på grunnideen om samlokalisering av mindre kompetansebedrifter for å bygge opp større faglege og sosiale miljø.

SIVA har store ambisjonar med næringshageprogrammet. Dette gjeld både på bedriftsøkonomisk nivå og reint samfunnsøkonomisk. Stikkord er levedyktige kompetansebedrifter i vekst og regional utvikling gjennom etablering av kompetansemiljø/møteplassar, fleire framtidsretta arbeidsplassar og auka sysselsetting og busetting.

Næringshageprogrammets finansieringsmodell

Kostnadene knytt til det bedriftsretta utviklingsarbeidet næringshageselskapet gjennomfører, blir finansiert med 50 % tilskot frå SIVA, 25 % frå fylkeskommunen og 25 % frå bedriftene som mottar utviklingstenestene.



Innhald/drift

For å drifte ein næringshage bør ein etablerte eit aksjeselskap som står for innhaldet i næringshagen, dette er gjort i Seljord. Seljord Næringshage AS vart etablert i 2014. Dette selskapet skal syte for drift av byggets fellesfunksjonar, utvikle møteplassar for verksemdene i næringshagen og næringslivet elles, og arbeide med å få på plass nye leigetakarar. Vidare skal næringshageselskapet skape eit utviklingsmiljø der ein søker å nytte dei ulike verksemdene sin kompetanse.

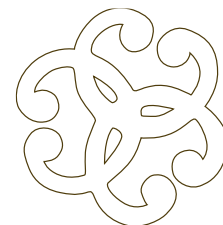
Her må ein rekne med at det må finnast rom for ein personalressurs på opp mot eit årsverk. Det inneber at selskapet må ha inntekter/tilskot tilsvarande 1,3 mill.

Dette er etter «Fyresdal-modellen» og tenkt finansiert som eit prosjekt over 3 år med kr. 500' frå kommunen og kr.500' frå fylkeskommunen samt kr. 300' i eigen inntening. Eit forprosjekt vil ha dette som ei av dei sentrale oppgåvene, å søkje og få gjennomført dette.

Dette prosjektet skal gjennomføre etablering av næringshagen, få inn leigetakarar i bygget og gjennomføring av byggeprosjektet. Vidare skal prosjektet medverke til utvikling av verksemder, hente inn nye verksemder og skape eit innovativt næringsmiljø.

All erfaring frå næringshagar viser at kantine og møterom er viktige suksessfaktorar for utvikling av næringshagen og verksemdene. Her bør ein søkje å gjera kantina til ein møteplass for verksemdene i næringshagen og anna næringsliv. Luktas ein med dette, bør det ligge til rette for eit spanande utviklingsmiljø i næringshagen.

Vest-Telemark Næringsutvikling AS har utvikla kompetanse for å kunne drifte denne delen av modellen.



Næringshagebygg

Det er etablert eit eigerselskap, Seljord Næringshage Eigedom AS, (SNEAS), som skal føre opp, eige og drifte næringshagebygget. SNEAS eig i dag bankbygget og Handelslaget og har som mål å kjøpe opp Telebygget Seljord AS og at desse bygga då skal utgjere den nye næringshagen. Ein må rekne med ein høg eigenkapital-del for å sikre lånefinansiering, noko som krev medverknad frå alle gode kapitalkrefter i regionen.

I Seljord tek vi utgangspunkt i eit kapitalbehov på 52 mill. der minst 13 mill. er eigenkapital. Den totale utbygginga og ombygginga vil vera om lag 6.000 m² med plass for ca 140 tilsette totalt. Av dette vil det vera ca 70 kontor som er utleigd etter fyrste driftsår og 140 etter 4 år.

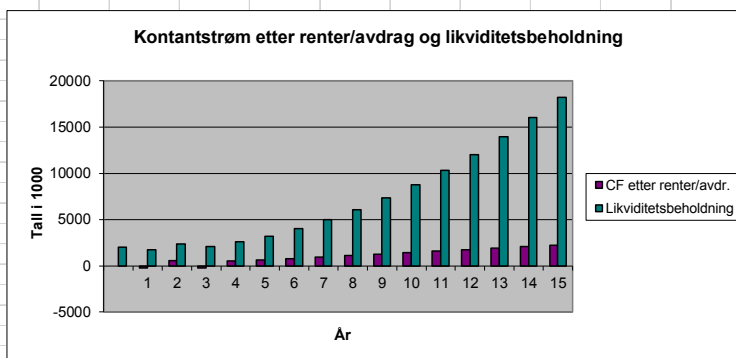
Dette gjev ei leigeinntekt på om lag 4,4 mill. pr. år ved full utleige, eit godt utgangspunkt for ei tilfredsstillande drift av bygget.

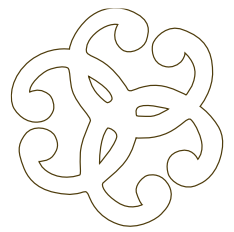
01.07.2015	Finansiert med 39 mill. i banklån og 20 års nedbetaling .														
Budsjett for Seljord Næringshage, banken og Telebygget															
Egenkapital	13 000														
Avskrivningsgrunnlag	50 000														
Banklån	39 000														
Leieinntekt i starten	1 827														
FDV	Estimert														
Skatt	28 %														
Driftskapital	2000														
Avskrivning eiendom	2 %														
Inflasjon	2 %														
Lånerente	3,75 %														
Løpetid år	20														
Årlig avdrag (serie)	1950														
Fullt utleienivå	3800														
Totalkapital	52000														

Kontantstrøm etter renter/avdrag og likviditetsbeholdning

År	CF etter renter/avdr.	Likviditetsbeholdning
1	-346	1765
2	-116	2330
3	211	2093
4	421	2587
5	468	3231
6	516	4026
7	563	4974
8	612	6076
9	660	7335
10	709	8751
11	758	10327
12	808	12064
13	858	13963
14	909	16028
15	960	18259

År	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Leieinntekter	1 827	2 640	3 800	4 470	4 559	4 651	4 744	4 838	4 935	5 034	5 135	5 237	5 342	5 449	5 558
Driftskostnader	600	612	624	637	649	662	676	689	703	717	731	746	761	776	792
Finanskostnader	1 463	1 463	1 463	1 389	1 316	1 243	1 170	1 097	1 024	951	878	804	731	658	585
Avskrivning eiendom	1 000	980	960	941	922	904	886	868	851	834	817	801	785	769	754
EBT	-1 236	-415	753	1 503	1 671	1 841	2 012	2 184	2 358	2 533	2 709	2 886	3 065	3 246	3 428
Skatt	-346	-116	211	421	468	516	563	612	660	709	758	808	858	909	960
Årsres.	-890	-298	542	1 082	1 203	1 326	1 449	1 573	1 698	1 823	1 950	2 078	2 207	2 337	2 468
CF															
EBT	-1 236	-415	753	1 503	1 671	1 841	2 012	2 184	2 358	2 533	2 709	2 886	3 065	3 246	3 428
Avskrivninger	1 000	980	960	941	922	904	886	868	851	834	817	801	785	769	754
Avdrag lån, fritak 2 år			1 950	1 950	1 950	1 950	1 950	1 950	1 950	1 950	1 950	1 950	1 950	1 950	1 950
CF etter renter/avdr.	-236	566	-237	494	644	795	948	1 102	1 258	1 416	1 576	1 737	1 900	2 065	2 231
Driftskapital	2000														
Likviditetsbeholdning	2000	1 765	2 330	2 093	2 587	3 231	4 026	4 974	6 076	7 335	8 751	10 327	12 064	13 963	16 028
Restlån	39 000	39 000	37 050	35 100	33 150	31 200	29 250	27 300	25 350	23 400	21 450	19 500	17 550	15 600	13 650
Tilskott frå TUF vil redusere banklånet															

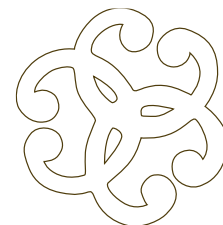




Skisse på alternativ løsning



Det er viktig at næringshagebygget vert eit arkitektonisk flott bygg, som passar inn blant dei eksisterande bygga. Gjennom eit innovativt miljø og bygg skal verksemdene utvikle seg og nye knytte seg til.



Samandrag

Innhaldsselskapet Seljord Næringshage AS vart etablert i 2014. I dette selskapet er det pr dato ikkje tilsett dagleg leiar, men Vest-Telemark Næringsutvikling AS er leigd inn til å drive prosjektet framover, med mål om å etablere ein næringshage i Seljord.

Konseptet her er at innhaldsselskapet Seljord Næringshage AS skal arbeide for at det kjem leigetakarar inn i næringshagebygget, skape eit godt miljø og organisere drifta av næringshagen.

Eit så stort prosjekt, med så mange kontorplassar vil krevje ein stor innsats frå innhaldsselskapet Seljord Næringshage AS og dei samarbeidspartnarane som dei skal nytte for å gjennomføre dette arbeidet.

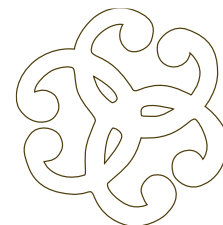
Her vil ein søknad til fylkeskommune og lokal kommune om driftsmidlar i ein 3 års periode vera ein viktig faktor for å gjennomføre prosjektet.

Tomteval/arena

Det er avklart at den nye næringshagen i Seljord skal vera på Brøløs, nærmare bestemt eit resultat av ei samankopling mellom Telebygget, Handelslaget og Sparebanken Din sitt lokale.

Dette vil gje eit stort og flott bygg, som vil kunne tilby kontorplassar for mange nye selskap. Med sine totalt 140 kontor, der om lag 70 av desse er leigd ut, vil det vera eit stort potensiale for å tiltrekkje seg nye næringar.

I tillegg er det eit potensiale for utviding i noko grad, om det skulle bli behov for dette.



Tidsplan

Innhaldsselskapet Seljord Næringshage AS er etablert
Eigedomsselskapet SNEAS vart etablert i juni 2015. Det skal gjennomførast ein emisjon og her arbeider ein aktivt med dei siste aksjonærane, noko dette prospektet også skal bidra til.

Nr.	Dato	Milepel
1	01.07.2015	Byggestart
2	02.09.2015	Finansiering av innhaldsselskapet
3	15.09.2015	Emisjon gjennomført
4	15.09.2015	Organisering av selskapa
5	01.10.2016	Ferdigstilling av bygg

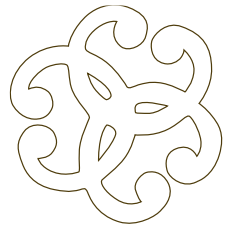
Søknad til Telemark Fylkeskommune og Seljord Kommune om driftsmidlar i ein 3-årig driftsperiode vert sendt medio august 2015

Dette prospektet går til dei som kan vera aktuelle som aksjeeigarar i eigedomsselskapet og andre som kan vera aktuelle bidragsytarar i denne prosessen.

Vi set stor pris på om dei som får dette og veit om aktuelle investorar/bidragsytarar, tar kontakt med dei og vidaresender prospektet, eller gjev oss eit tips.

Kontaktperson:

Olav Moen
Prosjektleder
Vest-Telemark Næringsutvikling AS
Tlf: 48181755
Epost: olav@vtnu.no



**Saksframlegg**

Utval	Utvalssak	Møtedato
Plan, miljø og teknisk utval	31/15	19.08.2015
Kommunestyret	84/15	03.09.2015

Detaljreguleringsplan Seljord sentrum S6, 2. gongs handsaming**Saksdokument:**

Vedlegg:

- 1 Forslag til nye føresegn
- 2 Plankart ID20130002
- 3 Merknad frå Telemark bilruter
- 4 Merknad frå Fylkesmannen i Telemark
- 5 Merknad frå Telemark fylkeskommune
- 6 Merknad frå Statens vegvesen
- 7 Merknad frå Miljøpartiet dei grønne v. Peter Fjågesund
- 8 Merknad frå Vidar Tveiten AS
- 9 Merknad frå Seljord Eiendom AS/ Steinsrudvegen eigedom AS
- 10 Merknad frå Seljord næringslag
- 11 Merknad frå Kristian Espeland
- 12 Merknad frå Seljord Utvikling AS

Saksutgreiing:

Forslag til detaljreguleringsplan for Seljord sentrum S6, vart handsama av planutvalet 24.06.15 (sak 28/15). Føremålet med planen er å legge til rette for bygging av ny kollektivterminal, næringsbygg og bustad i kombinasjon med detaljvarehandel/daglegvare. Detaljreguleringsplan for Seljord sentrum S6 dekkjer heile teigen S6, fSK og Gp4 langs Bygdåråi i samsvar med gjeldande Kommunedelplan for Seljord sentrum (KDP).

Planen vart vedtatt lagt ut til offentleg ettersyn i perioden 25. juni – 6. august.

Innkomne merknader

Det har kome inn 9 merknader til planforslaget innan høyringsfristen. Merknad frå Seljord Utvikling AS blei sendt 11.08, noko som gjer at høyringsuttala kjem etter fristen, trass i at kommunen har avvist ei førespurnad om forlenga frist med bakgrunn i møtedato og førebuingar/sakshandsaming av plansaka til utvalsmøte. Administrasjonen har valt å ikkje avvise uttala, men opplyser om at det forvaltningsmessig er ei utfordring når merknadar til

planen ikkje kjem innan fristen. Alle innkomne merknader ligg som vedlegg til saka. For utfyllande merknader vert det visa til desse.

1. Telemark bilruter

Vil med si uttale presisere kor viktig det er å etablere direkte tilkomstveg frå Ingrid Slettens veg parallelt med kollektivterminalen til parkeringsareal SP7 og SP8 (adm. regner med at det er SP1 det blir visa til). Viser til løysning SVV har valt for nytt knutepunkt på Fokserød som ei ideell løysing og for Seljord, der knutepunkt og parkering er i same avkjørsle.

Kommentar:

Ein er klar over at tilkomst til parkeringsareal for kollektivterminal og sjølv terminalen ideelt sett burde ligge på same stad og dersom ein berre skulle planleggje kollektivterminal her så ville dette vore naturleg. I dette området er det og andre omsyn ein må sjå på, i spesiell grad omsynet til utviklinga av Seljord som tettstad. Med ei direkte tilkomst til parkeringsareal ved terminalen ville man truleg oppleve at mange parkerer/køyrer inn her i den tru at dette er tilkomst og parkering for handelsområdet. Det kan medføre trafikkfarlege situasjonar. Tilkomst til parkering vil vere godt skilta og med vist tilkomstløysing vil ein truleg kunne oppnå eit anna og meir trafiksikkert køyremønster. Administrasjonen meiner at samanlikninga med Fokserød ikkje er heilt relevant. Der er ikkje på same måte kollektivknutepunktet knytt opp mot sentrumsutvikling.

2. Fylkesmannen i Telemark

Forventar ei høg utnytting av arealet i planområdet, og er positive til at det vert opna for bustader i planområdet då dette kan redusere presset på verdfulle landbruk- og naturområder i nærleiken av sentrum. Fylkesmannen ber kommunen som planmynde om å i vare take born og unges interesser i den vidare prosessen knytt til leike- og opphaldsareal skjerme for forureining og støy. Det er viktig at areala som vert sett av til barn og unge ikkje er prega av og vere rest areal av låg kvalitet. Fylkesmannen tilrår at det for planområdet blir etablert gode parkeringsløysningar som er mindre arealkrevjande, dette er løysningar som til dømes takparkering eller parkeringsanlegg under bakkenivå, dette vil redusere arealbruken til grå føremål i planområdet.

Kommentar:

Administrasjonen tek innspel frå Fylkesmannen til vitande og vil sjå til at dette blir viktige moment for planutvalet å vurdere når ein skal sjå på tiltak/rammeløyve i området.

3. Telemark Fylkeskommune

Omsyn til kollektivinteresser; Viser til at det allereie er utarbeida gode skisser for kollektivknutepunktet, men aksepterer at planen ikkje leggst ut med detaljert utforming av terminalen. Det er viktig at SVV og fylkeskommunen involverast i diskusjonen når terminalområdet skal planleggast i detalj.

Ynskjer meir detaljerte planar for utforming av samanhengen for mjuke trafikantar og uteopphaldsareal, både grå og grøne, som knyt bygningar og rørslemønster saman. Element som allé, tuntre, benker, leikeplass, buskar og blomsterbed må gjerne kombinerast med naturlege ganglinjer, opphaldsflater og inngangsparti. Ei kryssing av parkeringsplass bør hengja saman med inngangsparti. Ber kommunen vurdere krav i pkt. 5.2d med ein prosentdel som angjev krav til del grøntandel og tydelege gangforbindelsar over parkeringsplassar. Parkeringskrav for bil bør ha eigen formulering for HC-plassar nær alle inngangar og til kollektivknutepunkt.

Alle fasadar bør planleggast godt slik at dei står fram som publikumsvennlige og ikkje avvisande i form av typiske baksider. Dette er spesielt viktig mot Ingrid Slettens veg, torg og uteopphaldsareal. Seljord er eit viktig senter for næring, handel og besøk i Vest-Telemark. Førebilete frå byggeskikk og soger kan med fordel tolkast i ny arkitektur og utomhusløysingar. Planområdet vil verta eit viktig andlet mot europavegen, som med form og uttrykk bør ta høgdom for og spegla denne rollen.

Kommentar:

SVV og Telemark fylkeskommune er saman med Telemark bilruter viktige samarbeidspartar i planlegging av nytt kollektivknutepunkt. Kommunen vil sikre deira involvering når knutepunktet skal realiserast.

Administrasjonen er einige i at ein ideelt sett kunne ha detaljert gangforbindelsar m.m. i planen for å sikre at dette vert ivaretekt, men ein veit ikkje nok om plassering av inngangar, bygningsvolum m.a. for å kunne detaljere dette. Det er derfor stilt krav om utomhusplan som skal vedtakast av planutvalet og ein vurderer at dette er godt nok for å sikre gode løysingar. Når det gjeld prosentdel som gjev krav til grøntareal så er dette gitt for SP2 og SP3 i §9.1 c. Administrasjon vil foreslå eit generelt krav i pkt.5.2d slik at dette gjelder for alle p-plasser. HC parkering vil bli ivareteken i forslag til føresegn pkt.5.2b
Fasade mot Ingrid Slettens veg er det forslag til eige punkt i kap. 6.5 c i føresegna.
Byggeskikk og arkitektur er viktig, difor er det i føresegn stilt krav om at hovudfasademateriell skal vere tre og at det skal leggjast vekt på gode arkitektoniske kvalitetar.

4. Statens vegvesen

Påpeikar i si uttale at den framlagte løysinga vil ivareta omsynet til trafikkavvikling og tryggleik på ein grei måte. Val av løysning med eiga tilkomst til kollektivterminalen synes fornuftig, og parkeringsareala synes å ha fått ein betre arrondering samanlikna med førre planforslag. Det bør setjast krav om beplantning innanfor parkeringareala.

Kommentar:

Administrasjonen takkar for godt samarbeid med SVV i utforming av tilkomstvegar i planområdet og er glad for at valt løysning gir ein god trafikkavvikling og ikkje minst tek vare på omsynet til trafikktryggleiken. Beplantning og parkering er det forslag til eiga punkt i føresegna.

5. Miljøpartiet Dei Grøne V/Peter Fjågesund

Har i si uttale lagd vekt på at dei saknar ein heilskapleg og overordna visjon knytt til det grønne skiftet som er undervegs, samt at det er viktig at berekraftig utvikling heng tett saman med miljømessige omsyn. Vidare at planen tek særskild omsyn til alle "mjuke" grupper og verdier. Dei oppmodar at kommunen i det vidare arbeidet vil vere særskild vakne med omsyn til fylgjande punkt:

- dei store fasadane som nødvendigvis blir bygde vert brotne opp med ein variasjon i fasadar og takvinklar, slik at ikkje utbygginga tek form av ein kompakt vegg mot E134.
- ei målsetjing med planen vert å gje eit attraktivt inntrykk for vegfarande på E134, og eit overordna grønt preg med trevegetasjon som rammar inn og gode kvalitetar i grøne opphaldsareal for dei som skal bu i området.
- området på andre sida av elva, og som ikkje er ein del av denne høyringa, vert sikra permanent som grøntareal. Det er all grunn til å tru at sterke interesser vil ynskje å gjere seg nytte av også dette arealet til næring og/eller bustadar, og difor treng det ei særskild sikring mot ei slik framtidig disponering. Det er mykje å lære av dei klare og faste grepa som vart tekne i mange byar for hundre og to hundre år sidan for å sikre «grøne lunger», som i dag er dei områda som verkeleg gjev byane kvalitet. Seljord bør tenkje langsiktig på same måten.
- byggegrensa på 50m frå vegen vert forlenga og markert også over areala SP1 og o_SKA1, slik at det ikkje her kjem opp tilfeldige bygg knytt til kollektivanlegg eller parkeringsområdet.
- at parkeringsarealet SP1 vert trekt noko tilbake for å sikre eit grønt belte mot E134. Slik planen nå er synt er det bare 10m frå vegkant inklusive grøft og til parkerte bilar, som slik vil stå heilt ut mot hovudvegen.
- ein ambisiøs klima- og energitenking vert lagt til grunn for den vidare planlegginga. Denne utbygginga vil prege Seljord sentrum i svært mange år. Det kviler difor eit ekstra ansvar på alle involverte, og særleg kommunen, for å tenkje framtidsretta og ikkje kortsiktig.

Kommentar:

Seljord kommune har i prosessen med planen jobba for ei berekraftig sentrumsutvikling og fått på plass ein kombinasjon av bustad, næring/handel og servicefunksjonar. Grønstruktur og eit godt utbygd g/s veg nett i kombinasjon med framtidig utbygging har vore høgd prioritert. Omsyn til mjuke trafikkantar og ei sentrumsutvikling der "mjuke" grupper skal ynskje å opphalde seg meiner administrasjonen er betre ivareteken i dette planforlaget. Dette område har i fleire år vore regulera til handel, og då fleire av merknadane gjeng på overordna grep, som sist blei vedteken i 2012 då Kommunedelplan (KDP) for Seljord sentrum var ferdig handsama, viser

administrasjonen til plandokumenta i samband med KDP for dei vurderingane som ligg til grunn for endringa. Når ein fyrst tek eit val om å nytte matjord til sentrumsføre mål er det frå sektormyndre eit press om høg utnytting (jf. innspel frå Fylkesmannen).

Punkt 1-2, er ivareteken i føresegn.

Punkt 3, området er ikkje ein del av planområdet

Punkt 4, SP1 og o_SKA1 er ikkje byggjeområde. Tilfeldige bygg er difor ikkje mogleg innafor arealføre mål.

Punkt 5, det blir ikkje foreslått endring i SP1, administrasjonen meiner det er tilstrekkeleg med grøntareal i området.

Punkt 6, tatt til vitande.

6. Vidar Tveiten AS

Har fyljande merknader til detaljreguleringsplanen.

- Det må vera feil at teig F/K1 skal vera ein del av krava i 3.2, Kvifor då ikkje tilsvarande for teig F/K2 ? Sjå også 6.8
- For teig F/K/T1 er det tatt bort moglegheit for bustader i forhold til førre utkast og dette må koma inn i att i denne planen. Sjå også 6.7. Sjølv om mykje av teigen er utnytta allereie er det kortsiktig kontraktar og det må det vera mogelegheit for å bygge om til bustad slik det var i førre utkast.

Kommentar:

Punkt 1, krav til F/K1er føreslått tatt ut av føresegn i pkt. 3.2

Punkt 2, Teig F/K/T1 har sidan førre planutkast blitt betydeleg endra i form av utbygging og planar om ny ambulanseterminal. Bustadføre mål i planen blei tatt ut då teigen i realitet er ferdig utbygd. Ynskje frå Vidar Tveiten AS om bustadføre mål med bakgrunn i at det i framtida kan oppstå behov for endringar frå dagens bruk meiner administrasjonen det ikkje kan takas omsyn til. Bustadføre mål i teigen krev ei heilskapleg tilnærming, og ei framtidig endring til bustad må kome etter ei eventuell reguleringsendring.

7. Seljord eigedom AS / Steinsrudvegen eigedom AS

Har i sin uttale peika på at det er meir riktig at Seljord kommune forhandlar om utbyggingsavtale med kvar enkelt utbyggar i området som regulerer plikt og rettigheter mellom partane. Det er stilt for store krav til utbyggarane i pkt. 3.3 a og b, samt 9.1 a-b-c-d. Slik dei er formulera vil den fyrste som startar opp i praksis bere alle rekkjefylgjekrav. Dette meiner dei ikkje er hensiktsmessig og stillar seg tvilane til at alle utbyggarane med ulike interesser skal kunne bli einige seg imellom om ferdigstilling på same tid.

Kommentar:

Administrasjonen har sidan oppstart av reguleringsplanen signalisert klart og tydeleg at det er eit sterkt ynskje om å få ei samla utbyggingsavtale med alle utbyggarane i området.

Administrasjonen ynskjer ikkje å fråvike frå dette.

Forhandlingar om utbyggingsavtale vil gje svar på om ein klarar å få til ei fornuftig fordeling av kostnader knytt til rekkjefylgjekrav i pkt. 3.3.a.

Når det gjeld 9.1a til d er dette ikkje rekkjefylgjekrav men generelle krav til utforming av området.

8. Seljord næringslag

Skriv i si uttale at dei er nøgd med dei føringane som er fanga opp og innarbeidd i planen.

Seljord Næringslag føreslår at Seljord sine overordna mål kjem tydlegare fram i føresegn nr 1 "Planens hensikt" med følgjande endring:

1. PLANENS HENSIKT

"Føre målet med planen er å leggje til rette for utvikling av areal S6 og kollektivknutepunkt.

Planen skal sikre ein heilskapleg utforming ikkje berre av S6 området, men heile tettstaden Seljord. Området er sers viktig for det visuelle møte med Seljord. Området skal i seg sjølv vere attraktivt og vere med på å gjere heile tettstaden Seljord attraktiv og inkluderande".

Endringa frå KDP med opning for bustadføre mål er dei nøgd med og spesifiserer at dette må vere ei moglegheit og ikkje eit pålegg. Seljord Næringslag er og positive til forslaget på korleis

etablere «gang- og sykkelveg, o_sgs, SKF og o_FTA» i planområdet. Turveg/Folkesti er etter deira vurdering ein særdeles viktig etablering for positiv utvikling av Seljord.

Seljord næringslag er kjend med interesse motsetninga som kan kome mellom utbyggar og overordna føringar. Næringslaget sitt innspel er ei påpeiking av kor viktig dette området er for heile Seljord nettopp på grunn av sin sentrale plassering og attraktivitet

Kommentar:

Punkt 1 i høyringa takast med i føresegn.

Det er ikkje forslag om endring i bustad, dette blir ein moglegheit, ikkje pålegg.

Dei andre innspela takkar administrasjonen for, dei stør opp under det kommunen ynskjer med planen og det er viktig å få ei positiv tilbakemelding frå næringslaget på dette.

9. Kristian Espeland (ordførarkandidat Krf)

Har i si uttale eit framlegg til endring av punkt 6.5 a i føresegna. Bustader skal (ikkje bør) etablerast i 2.etasje og oppover. Han grunnjev forslag til endring med at området S6 er viktig for framtida i Seljord og at eit krav om bustad vil gje ei betre utforming av området. Likeeins at eit sentrumsområde som S6 vil gje attraktive bustader i nærleiken til viktige servicetilbod.

Kommentar:

Kommunen har fått innspel på at bustad må vere ei moglegheit og ikkje eit krav. Merknad takast difor ikkje med i føresegn. Administrasjonen er elles einig i den overordna tankane om kvifor S6 området er særskild viktig for utviklinga av Seljord som tettstad.

10. Seljord Utvikling AS

Har i sin merknad uttala at dei registrerar at kommunen har lytta til deira ynskjer etter "workshopen" når det gjeld overordna plangrep, men påpeiker tydeleg at dei ikkje er nøgd med at eit gjentatt ynskje om eigen tilkomst til sin utviklingsteig ikkje er tatt omsyn til. Dei legg vekt på at dei er fagleg ueinig med kommunens vurderingar når det gjeld tilkomst til området frå Ingrid Slettens veg.

Vidare uttaler dei at det ikkje er ynskeleg å stille areal til disposisjon for ei planløyising dei ikkje støttar og påpeikar at ei friviljug løysning må byggja på ei betre tilkomstløyising. Dei fryktar at den planlagde løysninga vil kunne øydelegge for ei vidare sentrumsutvikling. Dei visar til møte med administrasjon og delar av planutvalet der dei har gitt sine innspel og uttrykt si uro.

Dersom planen blir slikt den nå føreligg vil dei måtte vurdere om det er grunnlag for å satse vidare på Meny i Seljord, og det er heller ikkje aktuelt å etablere ein Kiwi butikk på eigendommen. Dei har i uttale lagd vekt på at dei har vore i kontakt med SVV og Telemark fylkeskommune, og uttrykker at sektormynde er einige i deira merknader til løysinga som er valt.

Kommentar:

Seljord kommune har i planprosessen prøvd å finne løysningar som alle utbyggarane i området S6 kan einast om. Administrasjonen konstatera tidlig at det ikkje var mogleg då det var tydeleg avvik når det kom til spørsmålet kring tilkomstveg frå Ingrid Slettens veg. Det er satt av tid og ressursar for å forsøke å få til nye plangrep. Seljord Utvikling AS og deira innleidde konsulentar har hatt fleire møter både med administrasjonen og politisk leiing for å fremje sitt syn på saka. Kommunen har lytta og tatt fleire grep for å imøtekomme innspel.

Administrasjonen har vert tydeleg i kommunikasjonen når det gjeld at ein vil forsøkje å få til den mest optimale løysninga for trafikkavvikling og sentrumsutvikling når ein regulerer området S6. Valt løysning har ligge til grunn i heile prosessen, og kommunen har i fleire møter diskutera denne løysninga med SVV og andre sektormynde. Den løysinga som er valt er den administrasjonen meiner er mest hensiktsmessig for dette området og beklagar at det er fortsatt er ueinigheit knytt til fagleg vurderingar.

Eit eventuelt grunnlag for vidare drift av Meny eller om det er aktuelt å etablere ein Kiwi butikk kan ikkje administrasjonen uttale seg om, det får vere opp til drivar/utbyggar om det finns marknadsgrunnlag og ynskje om ei vidaresatsing i Seljord.

Administrasjonen visar til formell uttale frå SVV, Telemark fylkeskommune og Telemark bilruter i denne saka og kan ikkje kommentera merknaden til Seljord Utvikling AS utover det.

Vurdering:

Det er etter offentlig ettersyn gjort forslag til nokre endringar i føresegn for å imøtekomme merknader frå sektormynd og private interessentar. NVE (Norges vassdrags- og energidirektorat) og DSB (Direktoratet for Samfunnssikkerhet og Beredskap) har ikkje fremja merknad til planen. Administrasjonen må difor gå utifrå at endringar gjort i planen knytt til nye byggjehøgder og planlagt flytting av LPD –anlegg er ivareteken i føresegn.

Rådmannen si tilråding:

Rådmannen rår plan, miljø og teknisk utval til å fatte fylgjande vedtak:
Plan, miljø og teknisk utval tilrår at før detaljreguleringsplan for
Seljord sentrum S6 vert vedtatt jfr. plan-og bygningslova §12-12,
bør følgjande endrast:

I føresegnene: (endringar i kursiv)

1 PLANENS HENSIKT

Føremålet med planen er å leggje til rette for utvikling av areal S6 og kollektivknutepunkt.
Planen skal sikre ein heilskapleg utforming ikkje berre av S6 området, men heiletettstaden Seljord. Området er sers viktig for det visuelle møte med Seljord. Området skal i seg sjølve vere attraktivt og vere med på å gjere heile tettstaden Seljord attraktiv og inkluderande.

3.2 - F/K/1 er fjerna frå føresegna på dette punktet.

5.2 - nytt strekpunkt til b). *-Det skal avsettast plassar for HC-parkering i nærleiken til inngangsparti.*

5.2 d) *-Utandørs parkeringsplasser skal opparbeidast med innslag av vegetasjon og trær. Utforminga skal fremgå av utomhusplanen. Andel grøntareal skal vere på minimum 10%.*

6.5 c) *Fasadar på langsidane av busetnaden skal vere oppbrot enten gjennom ein organisk form eller gjennom variasjon i byggelinje, inntrukne eller uttrukne etasjar. Fasaden skal sikrast ein variasjon i materiale, til dømes variere mellom glas og tette material. Det er tillat med inntil 50 meter samanhengande fasade. Det skal vere høg kvalitet i utforming og materialbruk. Hovudfasademateriale skal vere tre. Fasade mot Ingrid Slettens veg skal ha ei publikumsretta utforming i 1. etasje.*

6.5 retta opp feil i tabell. K skal vere F (B/F/T 1-3)

I plankart:

Ingen forslag til endring.

Saka oversendast kommunestyret for endeleg godkjenning.

Handsaming i Plan, miljø og teknisk utval - 19.08.2015

Samrøystes vedteke.

Vedtak i Plan, miljø og teknisk utval - 19.08.2015

Plan, miljø og teknisk utval tilrår at før detaljreguleringsplan for
Seljord sentrum S6 vert vedtatt jfr. plan-og bygningslova §12-12,
bør følgjande endrast:

I føresegnene: (endringar i kursiv)

1 PLANENS HENSIKT

Føremålet med planen er å leggje til rette for utvikling av areal S6 og kollektivknutepunkt.
Planen skal sikre ein heilskapleg utforming ikkje berre av S6 området, men heiletettstaden Seljord. Området er sers viktig for det visuelle møte med Seljord. Området skal i seg sjølve vere attraktivt og vere med på å gjere heile tettstaden Seljord attraktiv og inkluderande.

3.2 - F/K/1 er fjerna frå føresegna på dette punktet.

5.2 - nytt strekpunkt til b). -*Det skal avsettest plassar for HC-parkering i nærleiken til inngongsparti.*

5.2 d) -Utandørs parkeringsplasser skal opparbeidast med innslag av vegetasjon og trær. Utforminga skal fremgå av utomhusplanen. *Andel grøntareal skal vere på minimum 10%.*

6.5 c) Fasadar på langsidane av busetnaden skal vere oppbrot enten gjennom ein organisk form eller gjennom variasjon i byggelinje, inntrukne eller uttrukne etasjar. Fasaden skal sikrast ein variasjon i materiale, til dømes variere mellom glas og tette material. Det er tillat med inntil 50 meter samanhengande fasade. Det skal vere høg kvalitet i utforming og materialbruk. Hovudfasademateriale skal vere tre. *Fasade mot Ingrid Slettens veg skal ha ei publikumsretta utforming i 1. etasje.*

6.5 retta opp feil i tabell. K skal vere F (B/F/T 1-3)

I plankart:

Ingen forslag til endring.

Saka oversendast kommunestyret for endeleg godkjenning.

Reguleringsføresegner til detaljregulering for S6, plannr. 20130001

2015.06.16, revidert 2015.08.11

1 PLANENS HENSIKT

Føremålet med planen er å leggje til rette for utvikling av areal S6 og kollektivknutepunkt. Planen skal sikre ein heilskapleg utforming ikkje berre av S6 området, men heiletettstaden Seljord. Området er sers viktig for det visuelle møte med Seljord. Området skal i seg sjølve vere attraktivt og vere med på å gjere heile tettstaden Seljord attraktiv og inkluderande.

2 REGULERINGSFØREMÅL

I medhold av av plan- og bygningslova § 12-5 regulerast området til:

2.1 Busetnad og anlegg

- Bustader – frittliggjande småhus, BFS1
- Forretning, Fo1
- Kyrkje/annan religionsutøving, Bru
- Energianlegg, Bea1-Bea2
- Kombinert føremål - Bustad/forretning/tenesteyting, B/F/T1- B/F/T3
- Kombinert føremål – Forretning/kontor/tenesteyting, F/K/T1
- Kombinert føremål – Bustad/forretning, B/F1
- Kombinert føremål - Bustad/forretning/kontor, B/F/K1
- Kombinert føremål - Forretning/kontor, F/K1-F/K2
- Kombinert føremål - Forretning/industri, F/I1
- Kombinert føremål – Forretning/tenesteyting, F/T1
- Kombinert føremål – Kontor/tenesteyting, K/T1
- Annan særskilt busetnad og anlegg – LPG-anlegg og vaskehall, AS1

2.2 Samferdsel og teknisk infrastruktur

- Køyreveg (offentlig), o_sk1- o_sk2
- Køyreveg (felles privat), f_sk1
- Fortau, Fta1-Fta5
- Gang- og sykkelveg, o_sgs1- o_sgs4
- Annen vegg grunn grøntareal
- Kollektivanlegg, o_SKA1
- Kombinert køyreveg/GS-veg, SKF1 og SKF2
- Køyrekorridor, varelevering og renovasjon, Skvr

2.3 Grøntstruktur

- Grøntstruktur, GTD1 – GTD6
- Park, GP1

2.4 Pbl §12-6 Omsynssoner

- a.1) Sikringssoner - friskt
- a.3) Faresoner – flaumfare

2.5 Eigarform (pbl §12-7)

Følgande areal skal vere offentlege:

- Køyreveg, o_SK1, o_SK2 og o_SK3
- Fortau, o_FTA1 – o_FTA5
- Gs-veg, o_SGS1 – o_SGS4
- Kollektivanlegg, o_SKA1
- Alle areal regulert til annan veggrunn.
- Turdrag, GTD1- GTD6

Følgande arealer skal være felles:

- Kjøreveg, f_SK1 skal være felles private veger for atkomst til tilgrensende områder.
- SP1, SP2 og SP3 skal være felles parkeringsplasser.
- SKF1 er felles privat veg.
- Skvr er felles for tilgrensande teiger.

3 REKKEFYLGJEFØRESEGNER

3.1 Rammeløyve for tiltak i planområdet

Rammeløyve for tiltak i planområdet skal ikkje gjevast føre:

- a) Utbyggingsavtale, vedrørende infrastruktur, flaumvoll og grøntareal, er inngått mellom Seljord kommune og partane involvert i dei aktuelle teigane

3.2 Igongsetjingsløyve for byggetiltak i B/F/T1, B/F/T2, B/F/T3, B/F1, B/F/K1, F/K1, F/I1 og Bru

- a) Igongsetjingsløyve for byggetiltak i B/F/T1, B/F/T2, B/F/T3, B/F1, B/F/K1, F/I1 og Bru skal ikkje gjevast føre byggegrunnen er fylt opp til flaumsikker høgde.
- b) Igongsetjingsløyve for byggetiltak i B/F/T1 eller B/F/T2 skal ikkje gjevast føre LPG-anlegget på eigedom 45/240 er fjerna.

3.3 Mellombels bruksløyve/ferdigattest for tiltak i nye utbyggingsteigar

- a) Mellombels bruksløyve/ferdigattest for tiltak i nye utbyggingsteigar skal ikkje gjevast før følgjande tiltak er opparbeida i høve til utbyggingsavtale:
 - o_SK1 fram til alle køyre- og gangtilkomstar
 - o_SK2 fram til o_SK3
 - o_SGS1 til o_SGS4 og grøntdrag GTD1-GTD6
 - o_FTA1, o_FTA2, o_FTA4 og o_FTA5
- b) Mellombels bruksløyve/ferdigattest for tiltak i nye utbyggingsområder skal ikkje gjevast før:
 - krav i føresegnområdet #1 for den aktuelle teigen er ferdig opparbeida
 - uteoppholds- og leikeareal er opparbeidd i samsvar med krav i føresegna

4 Dokumentasjonskrav

4.1 Dokumentasjon ved søknad om tiltak

Saman med søknad om rammeløyve for tiltak skal det innsendast og vedtakast av planutvalet:

- a) Detaljert utomhusplan i målestokk 1:200 som syner:
 - Plassering av busetnaden, kotehøgder ved inngangsparti
 - Tilliggjande areal som skal opparbeidast i samsvar med rekkefølgeføresegner eller føresegner til det respektive føremålet som hovudtiltaket plasserast i
 - Uteoppfalls- og leikeareal, jfr arealkrav i planen
 - Parkering, inkludert sykkelparkering, tilrettelegging for ladestasjonar for el-bilar, parkering for rørslehemma og varelevering
 - Gangsamband over føremålet mellom offentlege gangareal på kvar side av føremålet
 - Køyretilkomstar til parkering og varelevering
 - Terrengutforming og høgder
 - Møblering/belysning / avfall/skilt
 - Materialval, overflater og planteval
 - Renovasjonsareal inkl. skjerming av konstruksjonar
 - Utforming av område, som ikkje takast i bruk gjennom tiltak i det omsøkte byggjesteget

I søknad for B/F/T1, B/F/T2 og B/F/T3 skal utomhusplan også omfatte hhv SP2 og SP3 og grensesnittet mellom areala.

- b) Detaljert teknisk plan for el-forsyning, kommunikasjon, veg, vatn- og avlaup, overvasshandtering, både takvatn, overflatevann og dreisvann, som syner:
 - Kabelgrøfter, fordelingsskap, transformatorer, utandørs straumuttak
 - Køyre- og gangvegar med oppbygging i snitt
 - Areal til snøopplag
 - Grøfter med vass- og avlaupsleidningar, type og dimensjon på leidning, fordelarar, tekniske installasjonar i samband med VA-nettet
 - Utvendige brannhydrantar
 - Krav til terrengutforming, fallreningar og andre terrengmessige omsyn der det er naudsynt av omsyn til overflatevasshandtering
 - Utformingsprinsipp for overvassanlegga (renner, kanalar, sluk, kummer, infiltrasjonsområde, fordrøyningsanlegg).
 - Kulvertar for eksisterande bekkar og grøfter i planområdet.
- c) Dokumentasjon av tiltakets visuelle verknad igjennom 3D perspektiv
- d) Geoteknisk rapport om grunntilhøva i byggjeområdet

4.2 Dokumentasjon ved søknad om tiltak for kollektivanlegg

Saman med søknad om igongsettingsløyve for tiltak i o_SKA1 skal det innsendast:

- a) Detaljert plan i målestokk 1:200 som syner utforming av o_SKA1, o_FTA3, SP1 og o_SK3

4.3 Dokumentasjon til søknad om ferdigattest

Saman med søknad om ferdigattest for tiltak i planområdet skal det innsendast:

- a) Oppmålingsdata i sosi-format som inneheld følgjande data:

-
- Plassering av busetnaden, yttervegg og takkant
 - Kantar av køyre- og gangvegar, plassar med belegning
 - Murar, skilttavler
 - Anlegg i grunnen (straum, kommunikasjon, VA, kulvertar)
 - Kommunaltekniske installasjonar på bakkeplan
 - Vassgrøfter, bassenger og andre vassanlegg

5 FELLESFØRESEGNER

5.1 Støy

- a) Det er ikkje tillete med bustad i rød sone (støynivå over L_{DEN} 65 dB).
- b) For bustader i gul støyzone (støynivå i fasadeplanet over L_{DEN} 55 dB), skal minst 50 % av antall rom til støyfølsomt bruksføremål i kvar bueining ha minst eitt vindauge mot stille side med $L_{DEN} \leq 55$ dB – av desse skal minst 1 av soveromma ha minst eitt vindauge mot stille side.
- c) Støy på stille del av uteoppholdsareal skal vere $L_{DEN} \leq 55$ dB.
- d) Størrelse på stille uteoppholdsareal skal være minst 15 m² per boenhet, enten på bakkeplan, på balkong eller som en kombinasjon av disse.

5.2 Parkering

- a) Det skal vere plass for bilar og sykklar på eigen grunn.
- b) Parkeringskrav for bil:
 - For bueining inntil 50 kvm: 1,5 plassar
 - For bueining over 50 kvm: 2 plassar
 - Forretning: 1,5 plass pr. 100 kvm bruksareal
 - Kontor: 1,5 plass pr. 100 kvm bruksareal
 - Lager: 1 plass pr. 100 kvm bruksareal
 - Produksjonsverksemd/verktad: 1 plass pr. 100 kvm bruksareal
 - Forsamlingshus: 8 plassar pr. 100 kvm bruksareal
 - Det skal avsettast plassar for el-bil. 3 % av parkeringsplassene skal tilrettelegges for elbiler.
 - Det skal avsettast plassar for HC-parkering i nærleiken til inngangsparti.
- c) Parkeringskrav for sykkel under tak:
 - Pr. bueining: 2 plassar
 - Forretning og kontor: 1,5 plassar pr. 100 kvm bruksareal
 - Forsamlingshus/kyrkje: 10 pr 100 kvm bruksareal. (Sykkelparkering utandørs eller under opne takkonstruksjonar på inntil 12 kvm medreknast ikkje i BYA).
- d) Utendørs parkeringsplasser skal opparbeides med innslag av vegetasjon og trær. Utformingen skal fremgå av utomhusplanen. Andel grøntareal skal vere på minimum 10%.

5.3 Uteareal for lek og opphold

- a) Krav til uteareal er 30 m² pr. bueining (15 m² uteoppholdsareal og 15 m² leikeareal per bueining). Arealkravet kan dekkast av ei kombinasjon av private områder tilknytta til den enkelte bueining, fellesareal/offentlege areal (takterrasser/turveg/park).
- b) Uteoppholdsareal kan plasserast både på tak og på bakkenivå.
- c) Ved etablering av uteoppholdsareal på tak skal det dimensjonerast for at det kan plantes trær og sikrast tilstrekkeleg jorddybde for annan beplantning.
- d) Samtlige boliger skal ha maks 250 meter til nærmeste større lekeplass på bakkenivå.

5.4 Renovasjonskrav

Renovasjonsløyisingane skal vere i høve til kommunens til ein kvar tids gjeldande renovasjonsreglement.

5.5 Fjernvarme

Byggverk skal tilknyttast fjernvarme. Kommunen kan gjere heilt eller delvis unntak frå tilknyttingsplikta, der det dokumenterast at bruk av alternative løyisingar for tiltaket vil vere miljømessig betre enn tilknytting.

5.6 Forurensset grunn

Dersom ein under gravearbeider / anleggsverksemd eller liknande støyter på forurensa grunn, skal alt arbeid som kan utløyse spreingsfare straks stansast. Det skal likevel iverksettast straktiltak for å stanse eventuell pågåande forureining. Det skal vidare avklarast med myndigheitane, herunder Seljord kommune, hvilke vidare krav som påkviler verksemda, før arbeidet kan igongsettast igjen.

5.7 Håndtering av overvatn

Ved eventuelt behov for fordrøying av takvatn skal dette integrerast som estetiske element i teigane.

5.8 Matjord/overskuddsmasser

All matjord som ikkje trengs til grøntanlegg i planområdet skal fraktast til ein stad kor den nyttiggjerast til matproduksjon.

5.9 Tekniske installasjoner/overstigelse av høyde

Tekniske installasjonar skal i hovudsak vere integrert i bygg. Tekniske installasjonar som av tekniske grunnar må etablerast på tak skal byggjast inn eller visuelt skjermast, ha maks høgde på 1,5 meter (maks 3 meter for heishus) og maks utgjere 10 % av takflata. Tekniske installasjonar skal vere tilbaketrukke frå fasade med minst 3 meter. Dette gjeld ikkje heis.

Det skal leggjast vekt på utforming av installasjonar på tak og det skal leverast ei takplan som syner estetisk tilpassing ved rammesøknad.

5.10 Byggjegranser

Det er 50 meter byggjegrænse til senterlinje på Europaveg og 12,5 meter byggjegrænse til senterlinje på dei kommunale vegane, og byggjegrænse på 4 meter frå asfaltkant på andre køyrevegar, når ikkje anna er oppgitt med byggjelinje/ byggjegrænse på plankartet.

5.11 Universell utforming

Ved planlegging, utbygging og gjennomføring av tiltak, skal det sikrast god tilgjengeligheit for alle grupper, herunder rørslehemma, orienteringshemma og miljøhemma.

5.12 Automatisk freda kulturminne

Om det visar seg fyrst mens arbeidet er i gang at det kan verke inn på eit freda kulturminne, skal Telemark fylkeskommune kontaktast og arbeidet stansast i den utstrekning det kan ha følgjer for kulturminne. Kulturminnemyndigheitane avgjer snarast mogleg – og seinast innan 3 uker – om arbeidet kan fortsettje og vilkårene for det. Fristen kan forlenges når særlege grunner tilsier det (jf. kulturminneloven § 8 andre ledd).

5.13 Andre føresegn

Det er ikkje høve til å etablere verkstad eller utandørs parkering av køyretøy over 7,5t totalvekt.

6 BUSETNAD OG ANLEGGIFORMÅL

6.1 Forretning, Fo1

- a) Det kan oppførast næringsbygg for varehandel.
- b) Maksimal utnytting BYA = 6615 m². Gesimshøgde inntil 8,2 m, mønehøgde inntil 11,5m. Bygningane skal ha saltak med takvinkel tilpassa omkringliggjande bygningar, alternativt flat tak på mindre bygningskroppar dersom formuttrykk på tilliggjande bygg tilseier det.

6.2 Kyrkje/annan religionsutøving, Bru

- a) Maksimal utnytting BYA=300 m².
- b) Maksimal mønehøgde skal ikkje overstige 8,5 m.
- c) Tak skal utformast som saltak. Takvinkelen skal vere mellom 24 og 34°. Arker og opplett er tillete.

6.3 Energianlegg, Bea1 og Bea2

Omfattar eksisterande el-anlegg.

6.4 Kombinert føremål bustad/forretning/kontor, B/F/K1

- a) Det kan oppførast næringsbygg for varehandel og kontor med bustadføremål i øvre etasjar. Det er kun tillete med tiltak i teigen ved en transformasjon frå enebustad til kombinasjonsbygg.
- b) BYA = 30%. Maksimal mønehøgde skal ikkje overstige 13,2 m. Maksimal gesimshøgde skal ikkje overstige 8,2 m. Bygningane skal ha sal med takvinkel tilpassa omkringliggjande bygningar, alternativt flat tak på mindre bygningskroppar dersom formuttrykk på tilliggjande bygg tilseier det.

6.5 Kombinert føremål bustad/forretning/tenesteyting B/F/T1, B/F/T2, B/F/T3

- a) Føremålet kan på bakkeplan nyttast til forretningsbygg for detaljhandel. Bustader kan etablerast i 2. etasje og oppover. Innanfor areala kan det også etablerast servicefunksjonar til kollektivknutepunkt og tenesteyting som bibliotek og liknande. I B/F/T3 kan det tillatast bustader på bakkeplan mot syd og mot vest.
- b) Utomhusplanen til første søknad om rammeløyve skal syne tenkt maksimal utnytting, med moglege framtidige utvidingar i tillegg til dei konkret omsøkte tiltaka.
- c) Fasadar på langsidane av busetnaden skal vere oppbrutt entan gjennom ein organisk form eller gjennom variasjon i byggelinje, inntrukne eller uttrukne etasjar. Fasaden skal sikrast ein variasjon i materiale, til dømes variere mellom glass og tette material. Det er tillete med inntil 50 meter samanhengande fasade. Det skal vere høg kvalitet i utforming og materialbruk. Hovudfasademateriale skal vere tre. Fasade mot Ingrid Slettens veg skal ha ei publikumsretta utforming i 1. etasje.
- d) Tak skal utformast som saltak. Takvinkelen skal vere mellom 24 og 34°. Arker og opplett er ikkje tillete. Saltak kan nyttast i kombinasjon med flate tak på mindre takflater.
- e) Utnytting og byggjehøgder

Teig	m²- BYA (parkering inngår ikkje)	Maksimale byggjehøgder
B/ EF /T1	3340	Mønehøgde 13,2 meter Gesimshøgde 8,2 meter.
B/ EK /T2	3780	Mønehøgde 13,2 meter Gesimshøgde 8,2 meter.
B/ EK /T3	2320	Mønehøgde 11,5 meter Gesimshøgde 8,2 meter.

- f) Parkeringsplassar for bustader kan etablerast innanfor føremålet, enten på bakkeplan eller i bygg/kjeller.

6.6 Bustader/forretning, B/F1

- a) Føremålet skal på bakkeplan nyttast til forretningsbygg og bustadføremål i øvre etasjar. Forretningsføremålet omfattar kun plasskrevjande varer.
- b) Tak skal utformast som saltak eller pulttak. Takvinkelen skal vere mellom 24 og 34°. Arker og opplett er ikkje tillete. Saltak kan nyttast i kombinasjon med flate tak på mindre takflater.
- c) Maks. BYA = 1600 m².
- d) Maksimal mønehøgde skal ikkje overstige 13,2 m. Maksimal gesimshøgde skal ikkje overstige 8,2 m.

6.7 Forretning/kontor/tenesteyting, F/K/T1

-
- a) Det kan oppførast næringsbygg for varehandel, kontor og tenesteyting.
 - b) BYA = 1900 m². Maksimal mønehøgde skal ikkje overstige 13,2 m. Maksimal gesimshøgde skal ikkje overstige 8,2 m. Bygningane skal ha saltak med takvinkel tilpassa omkringliggjande bygningar, alternativt flat tak på mindre bygningskroppar dersom formuttrykk på tilliggjande bygg tilseier det.

6.8 Forretning/kontor, F/K1 og F/K2

- a) Det kan oppførast næringsbygg for varehandel og kontor.
- b) Maksimal BYA for F/K1 er 1630 m². Maksimal BYA for F/K2 er 3750 m².
- c) Maksimal gesimshøgde er 8,2 m og mønehøgde 11,5m. Bygningane skal ha saltak med takvinkel tilpassa omkringliggjande bygningar, alternativt flat tak på mindre bygningskroppar dersom formuttrykk på tilliggjande bygg tilseier det.

6.9 Forretning/industri F/I1

- a) Det kan oppførast næringsbygg for varehandel og industri. Forretningsføremålet omfattar plasskrevjande varer. Det er ikkje tillete med industri som medfører støy- eller støvplager.
- b) Maksimal utnytting er BYA = 2380 m².
- c) Gesimshøgde inntil 8,2 m, mønehøgde inntil 11,5m. Bygningane skal ha saltak med takvinkel tilpassa omkringliggjande bygningar, alternativt flat tak på mindre bygningskroppar dersom formuttrykk på tilliggjande bygg tilseier det.

6.10 Forretning/tjenesteyting F/T1

- a) Det kan oppførast næringsbygg for varehandel og tenesteyting. Arealet er tenkt til arealkrevjande utbygging.
- b) Maksimal utnytting er BYA = 2380 m².
- c) Gesimshøgde inntil 8,2 m, mønehøgde inntil 11,5m. Bygningane skal ha saltak med takvinkel tilpassa omkringliggjande bygningar, alternativt flat tak på mindre bygningskroppar dersom formuttrykk på tilliggjande bygg tilseier det.

6.11 Kontor/tenesteyting, K/T1

- a) Det kan oppførast næringsbygg for kontor og tenesteyting.
- b) Maksimal utnytting er BYA=810 m².
- c) Gesimshøgde inntil 8,2 m, mønehøgde inntil 11,5m. Bygningane skal ha saltak med takvinkel tilpassa omkringliggjande bygningar, alternativt flat tak på mindre bygningskroppar dersom formuttrykk på tilliggjande bygg tilseier det.

6.12 Annan særskilt busetnad og anlegg, AS1

- a) Innanfor teigen er det eit eksisterande bilvaskeanlegg. Det tillates etablert LPG-anlegg før sal av gassprodukter innanfor teigen. Bruk av teigen til LPG-anlegg skal sjåast i samanheng med bruk til bilvaskeanlegg. Tiltakshaver/drifter av LPG-anlegget skal til ei kvar tid kunne dokumentere at krava i *forskrift 8.juni 2009 nr. 602 om håndtering av brannfarlig, reaksjonsfarlig og trykksatt stoff* samt utstyr og anlegg som nyttast ved håndteringa er oppfylt, jf forskriften §13.

7 SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

7.1 Køyreveg, o_Sk1 og o_Sk2

- a) Vegar skal asfalterast eller på annan måte leggjast fast dekke på. Vegbreidda skal samsvare med breidder på plankartet. Føremålet omfattar køyrebane og skulder. For detaljert utforming skal handbok N100 - veg og gateutforming, utgjeve av Vegdirektoratet 2014, leggjast til grunn.

7.2 Fortau og gang- og sykkelveg

- a) Føremålet omfattar gangbane, skulder og evt. kantstein. For detaljert utforming skal handbok N100 - veg og gateutforming, utgjeve av Vegdirektoratet 2014, leggjast til grunn.
- b) Føremålet har offentlig eigarform.

7.3 Annan veggrunn – grøntareal

- a) Føremålet kan nyttast til oppsetting av ljøssetting, ladestasjonar for el-bilar, utsmykking, informasjon og reklame i samhøve med føresegnar i KDP Seljord sentrum om skilting.
- b) Føremålet skal utformast med eit grønt preg. Utforming skal synast i situasjonsplan.
- c) Føremålet har offentlig eigarform.

7.4 Kollektivanlegg, o_Ska1

- a) Føremålet skal vere offentlig kollektivanlegg og har offentlig eigarform.
- b) Teig o_Ska1 skal stengjast for personbiltrafikk og dette skal skiltast tydeleg.
- c) Detaljplan for anlegget skal godkjennast av SVV og Telemark Fylkeskommune.

7.5 Parkeringsplassar, SP1, SP2, SP3, SP4

- a) Parkeringsplassar skal asfalterast eller på annan måte utformast med fast belegg.
- b) SP1 er kombinert areal for offentlege parkeringsplassar for kollektivanlegg og for private parkeringsplassar til B/F/T3.

7.6 Køyrekorridor, varelevering og renovasjon, Skvr

-
- a) Føremålet skal vere eit felles fleirbruksareal mellom tilstøytande busetnad.
 - b) Området skal utformast med høve til køyretilkomst for køyretype VT (vogntog).
 - c) Det er høve til å setje opp renovasjonskonteinrar og å lagre varer, evt. i konteinrar.
 - d) Det kan anleggjast parkeringsplassar for tilsette. Desse skal teiknast opp på belegg og skiltast.

7.7 Kombinert samferdselsanlegg – Køyreveg/gs-veg, SKF1 og SKF2

- a) Teigane skal vere kombinert areal for køyreveg og gs-veg.
- b) Det skal vere fri ferdsel for gåande og syklande over teigane.
- c) SKF2 er gs-veg, men kan nyttast til køyreftrafikk. Køyreftrafikk skal vere relatert til aktivitet på Dyrskuplassen eller ekstraordinær aktivitet innanfor planområdet.

8 GRØNTSTRUKTUR

8.1 Turdrag, Gtd

- a) Føremålet skal ha eit vegetert preg. Eksisterande trær langs flaumvoll skal bevarast.
- b) Det er høve til å gjennomføre terrengtiltak som del av tilstøytande føremål.
- c) Det er høve til å etablere ljossjetjing, informasjonsinnretningar og utemøblar til rekreasjonsføremål.

9 OMRÅDEFØRESEGNER, # 1

9.1 Føresegnområde #1

- a) Området omfattar areal innanfor gitte avgrensing på plankartet. Arealet omfattar SP2, SP3, delar av o_SK2 og delar av B/F/T1, B/F/T2 og B/F/T3.
- b) Innanfor område skal det opparbeidast parkeringsareal, gangssoner, vegetasjonsarealer, møteplassar.
- c) Området skal utformast med materiale av høg kvalitet og ljossjetjast. Det skal organiserast som sjølvstendige rom med kontakt til gangaksar inn i busetnaden og visuell skjerming mot køyreareal. Minst 10% av arealet skal vere vegetert.
- d) Området skal ha funksjonell og visuell samanheng med busetnaden gjennom plassering av gangareal/inngangar, siktaksar/vindauge med utsyn og avstemt materialbruk.

10 OMSYNSSONER

10.1 Sikringssone, frisikt, H140_

- a) Det skal ikkje vere sikthindringar på over 0,5 m over tilstøytande vegbane.

10.2 Støysoner

- a) Før det gis rammeløyve for nye bustader innanfor sone H220_1, skal det dokumenterast korleis støytilhøve er ivaretekne.

10.3 Faresone – flaum

-
- a) Innan sona er det ikkje tillete med nye bygg før areala er fylt opp til flaumsikkert nivå, kote +119,7. Kjellarkonstruksjonar under dette nivået skal utførast tette mot vassinntrenging.
 - b) Gitt kote +119,7 er forutsett at det er sikra vedlikehaldsavtale for flaumvoll som sikrar planområdet mot ein 200-års flaum frå Bygdaråi.

Til
Seljord kommune
Brøløvsvegen 13 A
3840 Seljord

SELJORD KOMMUNE		
Saksnr./År	Doknr.	
05 AUG 2015		
Ark.kode P		
Ark.kode S		
Avd.	Saksb.	Grad.

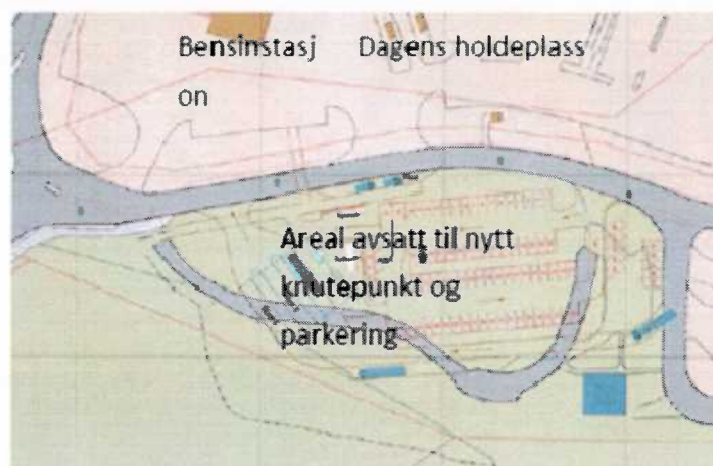
Seljord 4.8.2015

Merknader til Detaljregulering Seljord sentrum S6 - revisjon C av 16.juni 2015

Sjølv om siste revisjon ikkje har detaljert utforming av parkeringsareal og kollektivterminal, vil vi igjen presisere kor viktig det er å etablere direkte tilkomstveg frå Ingrid Slettens veg parallelt med kollektivterminalen til parkeringsareal Sp7 og Sp8. Jamfør vår tidlegare høyringsuttale.

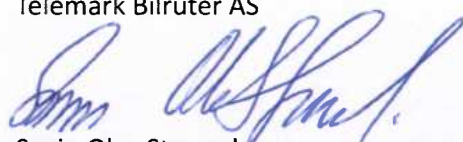
Seljord er i Samordna areal- og transportplan (ATP 2015-25) for Telemark, vedtatt som regionalt kollektivknutepunkt og vil bli satsa på frå fylkeskommunen si side.

Vi tillet oss i denne samanheng å sjå på etablering av nytt kollektivknutepunkt på Foksrød, der Telemark Bilruter er ein betydeleg aktør i høve til Telemarkekspressen med 48 ankomst/avgangar per dag. Her kan vi samanlikne E134 med E18 og Ingrid Slettens veg med vegen til Torp flyplass der trafikken er betydeleg større. Sjå skisse under:



Her planlegg Statens Vegvesen direkte avkjørsel frå vegen til Torp til areal avsett til nytt knutepunkt og parkering for privatbilar. Det er denne løysinga Telemark Bilruter også vil ha i Seljord.

Med helsing
Telemark Bilruter AS



Svein Olav Straand
Disponent



Seljord kommune
Brøløsvegen 13 A
3840 SELJORD

Uttale til detaljregulering S6 Seljord kommune offentlig ettersyn

Me syner til brev motteke her 25.06.2015 med nytt offentlig ettersyn av detaljregulering for teig S6 i Seljord sentrum. Føremålet med ny reguleringsplan er å leggje til rette for større næringsverksemd og handel, samt ny kollektivterminal. Forslag til detaljreguleringsplan for teig S6 Seljord sentrum legg til rette for bygging av ny kollektivterminal, næringsbygg, bustad i kombinasjon med detaljvarehandel/dagligvare og forsamlingshus.

Sist planen var på høyring hadde Fylkesmannen utfyljande merknader i samband med manglande vurderingar av støyproblematikk i planområdet. Det er no gjennomført støyvurderingar og Fylkesmannen har ingen merknader til vurderingane eller føresegna som er utforma med høve på støy.

Arealutnytting

Fylkesmannen forventar ein høg utnytting av arealet innom planområdet, det er positivt at det vert opna for bustader innom sentrum då dette kan redusera presset på verdifulle landbruk- og naturområder i nærleiken av sentrum.

Omsyn til born og unge

Fylkesmannen er nøgd med at det er sett krav til leike- og opphaldsareal i reguleringsføresegna. Me vil likevel minne om dei rikspolitiske retningslinene for born og unge, punkt 5, som understrekar at areal som vert nytta av born og unge skal vere sikra mot forureining, støy, trafikkfare og anna helsefare. Det vert no planlagt etablering av nye bustadområde og det er difor naudsynt med etablering av nye leike- og opphaldsareal desse leike- og opphaldsareal skal leggjast til område skjerma for trafikk og forureining. Dei skal være store nok og tilpassa born og unge sin leik og opphald i alle alderar og til ulike årstider. Fylkesmannen ber difor kommunen som planmynde om å i vare take barn og unges interesser i den vidare prosessen. Det er viktig at areala som vert sett av til barn og unge ikkje er prega av og vere rest areal av låg kvalitet.

Samfunnstryggleik og beredskap

Det er utarbeidd ein grundige risiko- og sårbarheitsanalyse der det er lagt fram risikovurderingar. Vurderingane og tiltaka er tatt inn føresegnene.

Plankartet er òg revidert og det er tatt med «Faresone flaum».

Samfunnstryggleik - og omsyn til beredskapsmessige tilhøve synast med dette å være tatt tilfredsstillande hand om i planen

Parkering

Ut frå planmaterialet går det fram at det ikkje er utforma detaljere løysingar for parkeringsarealet innom planområdet. Fylkesmannen vil difor tilrå at det for planområdet blir etablerte gode parkeringsløysingar som er mindre arealkrevjande, dette er løysingar som til dømes takparkering eller parkeringsanlegg under bakkenivå, dette vil redusere arealbruken til grå føremål i planområdet.

Med helsing

Ingvar Oland
Fung. miljøverndirektør

Simen Storøy
rådgivar

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift



TELEMARK
fylkeskommune

SELJORD KOMMUNE		
Saksnr./År	Dnr./nr	
05 AUG 2015		
Ark.kode P		
Ark.kode S		
Avd.	Saksb	Grad

Seljord kommune
Brøløsvegen 13 A
3840 SELJORD

/Avdeling for areal og
transport

Vår dato	05.08.2015
Deres dato	2015-06-25T00:00:00
Vår referanse	14/11150-9
Deres referanse	
Vår saksbehandler	Torbjørn Landmark

Svar - Detaljregulering S6 - Seljord kommune

Kort om saka

Vi viser til nytt framlegg til reguleringsplan dagsett 25.06.2015.

Reguleringsplanen omfattar område S6 (Vekan) i gjeldande kommunedelplan for Seljord sentrum. Føremålet er å leggje til rette for større næringsverksemd og handel, samt ny kollektivterminal.

Omsyn til kulturminneinteresser

Planen er i tråd med dei innspel vi ga i tidleg planfase

Omsyn til kollektivinteresser

Det er allereie utarbeida gode skisser for kollektivknutepunktet, men vi aksepterer at planen ikkje leggst ut med i detaljert utforming av terminalen. Det er viktig at SVV og fylkeskommunen involverast i diskusjonen når terminalområdet skal planleggast i detalj.

Andre omsyn

Førebiletet med tun i området tilseier at det kan jobbast litt meir med utforming av samanhengen for mjuke trafikantar og uteopphaldsareal, både grå og grøne, som knyt bygningar og rørslemønster saman og inviterer inn. Ved å få den trivelege bygdebyatmosfæren kan området fungera godt både for fastbuande, næringsdrivande, tenesteyting og besøk. Element som allé, tuntre, benker, leikeplass, buskar og blomsterbed må gjerne kombinerast med naturlege ganglinjer, opphaldsflater og inngangsparti. Slik kan butikkar og anna næring bidra til å laga liv mellom bygningane, invitera inn og bidra til ein stadkarakter der folk trivst. Vi saknar at dette er teikna lite meir ut i planen. F eks bør ei kryssing av parkeringsplass hengja saman med inngangsparti. Hjørne mot plassar og leikeareal kan kombinerast med inngangsparti og uteopphaldsareal kan knyta bygg saman. Kommunen kan dessutan vurdere om krav i pkt 5.2d skal ha ein prosentdel som angjev krav til del grøntandel og tydelege gangforbindelsar over parkeringsplassar.

Det er bra at vidare planlegging skal ivareta UU, jf pkt. 5.11 i føresegnene. Intensjonen om at området skal vera tilgjengeleg og inviterande for alle brukargrupper kan med fordel òg nemnast under pkt 5.2 . Parkeringskrav for bil bør òg ha eigen formulering om HC-plassar nær alle inngangar og til kollektivknutepunktet.

Postadresse:	Besøksadresse:	Sentralbord	Foretaksregisteret: 940 192 226
Postboks 2844	Fylkesbakken 10	35 91 70 00	Bankkonto: 5083 05 42083
3702 Skien	3715 SKIEN		www.telemark.no



TELEMARK
fylkeskommune

Med frittliggende bygningar er det viktig at alle fasadar vert publikumsvennlige og ikkje avvisande i form av typiske baksider. Dette er spesielt viktig mot Ingrid Slettens veg, torg og uteoppfallsareal. Offentlege og halvoffentlige uterom bør få ein god samanheng.

Seljord er eit viktig senter for næring, handel og besøk i Vest-Telemark. Førebilete frå byggeskikk og søger kan med fordel tolkast i ny arkitektur og utomhusløyisingar. Planområdet vil verta eit viktig andlet mot europavegen, som med form og uttrykk bør ta høgde for og spegla denne rollen.

Med helsing

Torbjørn Landmark
rådgiver
Avdeling for areal og transport
torbjorn.landmark@t-fk.no
+47 35 91 73 22

Sakshandsamarar: Torbjørn Landmark, Lise Loktu.
Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Postadresse:
Postboks 2844
3702 Skien

Besøksadresse:
Fylkesbakken 10
3715 SKIEN

Sentralbord
35 91 70 00

Foretaksregisteret: 940 192 226
Bankkonto: 5083 05 42083
www.telemark.no



TELEMARK
fylkeskommune

**/Avdeling for areal og
transport**

Vår dato 05.08.2015
Vår referanse 14/11150-9

Mottaker	Kontaktperson	Adresse	Post
Seljord kommune		Brøløsvegen 13 A	3840 SELJORD
Kopimottaker	Kontaktperson	Adresse	Post
Fylkesmannen i Telemark		Postboks 2603	3702 SKIEN
Statens vegvesen Region Sør		Serviceboks 723 Stoa	4808 ARENDAL

Postadresse:
Postboks 2844
3702 Skien

Besøksadresse:
Fylkesbakken 10
3715 SKIEN

Sentralbord
35 91 70 00

Foretaksregisteret: 940 192 226
Bankkonto: 5083 05 42083
www.telemark.no



Statens vegvesen

Seljord kommune
3840 SELJORD

SELJORD KOMMUNE		
Saksnr./Ar	Dok.nr	
04 AUG 2015		
Ark.kode P		
Ark.kode S		
Avd.	Saksb.	Grad

Behandlande eining:
Region sør

Sakshandsamar/innvalsnr:
Dag Steinar Ragvin - 35025189

Vår referanse:
2013/114037-024

Dykkar referanse:

Vår dato:
23.07.2015

Detaljreguleringsplan for område S6, Seljord kommune. Høringsuttale ved nytt offentlig ettersyn.

Det visast til detaljreguleringsplanen for Seljord sentrum, teig S6, sist revidert 16.06.2015, som ligg ute til offentlig ettersyn for andre gong.

Vegvesenet meiner den framlagte løysinga vil ivareta omsynet til trafikkavvikling og trafikktryggleik på ein grei måte. Valet av løysing med eiga atkomst til kollektivterminalen synes fornuftig, og parkeringsareala synes å ha fått ein betre arrondering samanlikna med førre planforslag (høyring).

Det bør setjast krav om beplantning innanfor parkeringsareala. Dette bør framkomme av reguleringsføresegnene.

Vegavdeling Telemark Seksjon for plan- og forvaltning
Med helsing

Dag Steinar Ragvin
Dag Steinar Ragvin
Overingeniør

Kopi: Telemark fylkeskommune
Fylkesmannen i Telemark

Postadresse
Statens vegvesen
Region sør
Postboks 723 Stoa
4808 Arendal

Telefon: 02030
Telefaks: 37 01 98 01
firmapost-sor@vegvesen.no
Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Semsveien 42
3676 NOTODDEN

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Landsdekkende regnskap

9815 Vadsø
Telefon:
Telefaks:

Miljøpartiet Dei Grøne
v/Peter Fjågesund
Garvikstrondi 827
3840 Seljord
Epost: peter.fjagesund@hit.no

Seljord, 5. august 2015

Seljord kommune

Innspel om «Detaljreguleringsplan Seljord sentrum S6: Høyringsutkast»

Som medlem av Miljøpartiet Dei Grøne har underteikna lese ovannemnde plan, og har fylgjande kommentarar:

MDG har som utgangspunkt for vurderinga si ei grunnleggande haldning om at det grønne skiftet som er undervegs krev klare og prinsipielle val som sikrar eit berekraftig samfunn for framtida. Dette krev ein endra tenkjemåte med omsyn til materiell vekst, miljø og disponering av naturen og naturen sine ressursar.

Reguleringsplanen for S6 handlar for det fyrste om ei stor og avgjerande utbygging av eit areal som ligg sær sentralt ved innfartsvegen til Seljord sentrum. I MDG er vi på det reine med at arealet for lengst er vedteke utbygd, og at det difor ikkje er mogleg å endre på dette, men vi vil likevel beklage på det sterkaste at kommunen tillet nedbygging av god matjord. I framtida blir ein nøydd til å tenkje alternativt i høve til utbyggingar av dette slaget.

Dernest saknar vi i denne planen ein heilskapleg og overordna visjon for korleis dei miljømessige omsyna skal verte ivaretekne, dvs. omsyn som dei neste åra vil vere avgjerande kvalitetsfaktorar for om ein kan sjå tilbake på utbygginga som vellukka eller som eit døme på korleis ei utbygging ikkje skulle ha vore gjort. Planen gjev ei omfattande utgreiing om bakgrunn, noverande situasjon, planprosess osv., men inga overordna tenking om kva Seljord vil oppnå med utbygginga, og kva kvalitetar ein må satse på for å oppnå denne målsettinga. Det er sett ein del standardkrav til utforming av areala i føresegnene, men kva som skal gje kvalitet til bumiljø og opphaldsområde for folk eller oppleving av Seljord som ein attraktiv stad å bu eller vitje, er det sagt lite om. Under overskrifta «Hovudgrep» (kap. 5.1 i planen) er det bare trafikk og vegsystem som er omtala, i tillegg til at ein nemner at eksisterande bustadhus vert regulerte bort.

Inntrykket av planen er at bil- og næringsinteressene har dominert nesten fullstendig samanlikna med miljøinteressene, og at det er gamaldagse og nesten primitive ambisjonar om å fylle arealet med flest mogleg kvadratmeter med forretningar og bustadar som har styrt prosessen. Området er regulert til både næring og bustadar, men det er svært vanskeleg å sjå at sistnemnde sine behov og interesser er godt ivaretekne.

I det heile er det teke sær lite omsyn til alle «mjuke» grupper, som gamle og unge, og alle som gjeng og sykklar. Eit døme på at desse gruppene alltid er under press er m.a. at gang- og sykkelvegen mellom Granvin og skulen no er attbygd. Dersom det er mogleg å gje desse

gruppene ein større plass i den vidare planlegginga, vil vi tilrå dette på det sterkaste. På eit seinare tidpunkt vil det vere svært vanskeleg å gje desse gruppene betre tilhøve, men interessene deira vert altfor ofte ofra til fordel for utbyggingsinteressene, og på mange stadium i prosessen. Difor er føre-var-prinsippet ekstra viktig.

I dei nye utbyggingsområda viser planen regulert grønstruktur knytt til ein smal gang- og sykkelvegkorridor på tvers av området, til flaumvollen langs Bygdaråi og til eit restareal i trekanten mellom B/F/T2 og B/T/F3. Sjølv om det i føresegnene er sett krav om noko uteareal for lek og opphald knytt til bueningane, er det lite som gjev grunn til å tru at denne nye sentrumsutbygginga i Seljord vil få grøne kvalitetar som står i forhold til dei store asfaltflatene og bygningskroppane som planen her gjev rom for. Planen er mao. ikkje på nokon måte i tråd med den grunnleggjande tenkjemåten som om få år vil vere sjølvstendig for alle nye utbyggingar. Slik planen ser ut no, er ein i ferd med å gje Seljord ein fasade og dermed alle som kjem hit eit fyrsteinstrykk som liknar altfor mykje på dei mange mislukka og ikkje minst preglause utbyggingane i norske bygdebyar dei siste tiåra. Planen som er lagt ut syner også bare flatereguleringa. Det ligg så langt vi har sett ikkje ved illustrasjonsplan eller illustrasjonar som gjev retning eller fortel noko om utforming av bygg eller uteområde. Dette gjer det i tillegg vanskeleg for folk flest å forstå korleis denne utbygginga vil prege Seljord i framtida.

Seljord ynskjer tilflytting; for å sikre at kommunen, og særleg bustadane i dette området, skal vere attraktive, ikkje minst for barnefamiljar, er dei miljømessige sidene heilt avgjerande. Det er ikkje massive kassebygg og rikeleg med parkeringsplassar som skaper attraksjonsverdi. Seljord har og ein kulturhistorisk arv å forvalte som burde ha vore reflektert i den delen av bygda som tilreisande fyrst får sjå. I dag vert desse kvalitetane bortgøymde i den gamle delen av Seljord sentrum, medan dei er stort sett fråverande i den nye. Den framtidige suksessen til utbygginga kjem ikkje fyrst og fremst til å bli målt i omsetning, bustadprisar og talet på parkeringsplassar, men i kva grad fastbuande og gjester finn varige og unike kvalitetar, og desse kvalitetane er nesten utan unntak knytt til «mjuke» heller enn «harde» verdiar.

Vi håpar at kommunen i det vidare arbeidet vil vere særskild vakne med omsyn til fylgjande punkt, og ser til at:

- dei store fasadane som nødvendigvis blir bygde vert brotne opp med ein variasjon i fasadar og takvinklar, slik at ikkje utbygginga tek form av ein kompakt vegg mot E134.
- ei målsetjing med planen vert å gje eit attraktivt inntrykk for vegfarande på E134, og eit overordna grønt preg med trevegetasjon som ramar inn og gode kvalitetar i grøne opphaldsareal for dei som skal bu i området.
- området på andre sida av elva, og som ikkje er ein del av denne høyringa, vert sikra permanent som grøntareal. Det er all grunn til å tru at sterke interesser vil ynskje å gjere seg nytte av også dette arealet til næring og/eller bustadar, og difor treng det ei særskild sikring mot ei slik framtidig disponering. Det er mykje å lære av dei klare og faste grepa som vart tekne i mange byar for hundre og to hundre år sidan for å sikre «grøne lungar», som i dag er dei områda som verkeleg gjev byane kvalitet. Seljord bør tenkje langsiktig på same måten.
- byggegrensa på 50m frå vegen vert forlenga og markert også over areala SP1 og o_SKA1, slik at det ikkje her kjem opp tilfeldige bygg knytt til kollektivanlegg eller parkeringsområdet.

- at parkeringsarealet SP1 vert trekt noko tilbake for å sikre eit grønt belte mot E134. Slik planen nå er synt er det bare 10m frå vegkant inklusive grøft og til parkerte bilar, som slik vil stå heilt ut mot hovudvegen.
- ein ambisiøs klima- og energitenking vert lagt til grunn for den vidare planlegginga. Denne utbygginga vil prege Seljord sentrum i svært mange år. Det kviler difor eit ekstra ansvar på alle involverte, og særleg kommunen, for å tenkje framtidsretta og ikkje kortsiktig.

Som eit alternativ til måten Seljord no planlegg ei viktig utbygging av sentrum, er det fristande å vise til korleis t.d. Hurdal kommune gjeng heilt andre og meir framtidsretta vegar for å møte dei utfordringane alle kommunar nå står andsynes, og som planen for S6 ikkje gjev bod om å adressere. Sjå: <http://hurdapecovillage.no/okolandsbyen/hurdal-kommune> og <http://www.sustainablevalley.no/>

Til slutt: ein forventar profesjonalitet i utforminga av kommunale høyringsdokument. Dette gjeld og det språklege. Det er ingen som kan krevje eit prikkfritt språk, men dokumentet Seljord kommune her har presentert og lagt ut til ålmenta har eit språkleg nivå som kommunen ikkje kan vere kjend av, med ei ustyrlig blanding av bokmål, nynorsk og dialekt. Det er difor å håpe at framtidige dokument vil vere langt meir gjennomarbeidde på dette punktet.

Med venleg helsing

Peter Fjågesund

Fra: Vidar Tveiten[vidar@tveiten-as.no] Dato: 31.07.2015 07:37:22 Til: Post Seljord Kommune
Tittel: Merknader til detaljregulering S6

Vi har fyljande merknader til detaljreguleringsplanen.

1. Det må vera feil at teig F/K1 skal vera ein del av krava i 3.2, Kvifor då ikkje tilsvarende for teig F/K2 ? Sjå også 6.8
2. For teig F/K/T1 er det tatt bort moglegheit for bustader i forhold til førre utkast og dette må koma inn i att i denne planen. Sjå også 6.7
Sjølv om mykje av teigen er utnytta allereie er det kortsiktig kontraktar og det må det vera mogelegheit for å bygge om til bustad slik det var i førre utkast.

Om det er spørsmål til dette ber eg om å bli kontakta

Med hilsen
Vidar Tveiten AS

Vidar Tveiten
vidar@tveiten-as.no
Telf 91 77 43 40

Seljord Kommune
Brøløsvegen 13 A
3840 Seljord

Att: Frid Berge

Innspill til reguleringsplan for Seljord Sentrum S6.

1.Rekkefølgekrav

Vi mener det er riktig av Seljord kommune å inngå en utbyggingsavtale med hver enkelt utbygger av området som regulerer plikter og rettigheter mellom partene.

Derimot føler vi det settes altfor store krav til utbyggere i pkt. 3.3 a og b og 9.1 a-b-c-d. Slik dette er formulert i bestemmelsene vil den første som «stikker spaden i jorda» bære alle rekkefølgekravene på sine skuldre. Dette vil helt klart ikke fungere i praksis og vil være uhensiktsmessig. Det er meget tvilsom om utbyggere med ulike interesser og tidsperspektiver skal kunne bli enig seg imellom om en ferdigstillelse av felles parkeringsplass, kjøreadkomster, gangsoner, grøntdrag osv.

Konsekvensen vil garantert bli forsinket utbygging eller at den ikke igangsettes i det hele tatt.

2.Parkeringskrav

Vår vurdering av parkeringskravene i pkt 5.2 b er at de er for strenge.

Vårt forslag til endring i pkt 5.2 b er slik:

«Parkeringskrav for bil» endres til «Minimumsparkering for bil»

Seljord 06.08.15

Seljord Eiendom AS

Roar Johansen
Daglig leder

Steinsrudvegen Eignedom A

Roar Johansen
Daglig leder

Tlf: 91682000

E-post:roar@alfj.no

Seljord Næringslag sitt innspel til høyring DP Seljord sentrum S6, plannr 20130002.

HOVUDUTTALE

Seljord Næringslag ser positivt på planforslag med føresegnar som no ligg ute til offentleg ettersyn. Næringslaget er takksame for dei føringane som er fanga opp og innarbeidd i planen.

PLANENS HENSIKT; kap 1 «Reguleringsføresegnene»

S6 er eit viktig særskilt viktig planområde i høve til berekraftig utvikling for Seljord. Planområdet ligg nært til E134 og i praksis knytt til hovudinnfartsvegen til sentrum. Det gjer at me ser på dette planområdet som eit av Seljord viktigaste utviklingsområde i høve til korleis vegfarande på E134, besøkande og innbyggjarar vil oppleve og nytte S6 og nærliggjande område.

I «Kommuneplanen for Seljord kommune 2006 – 2021, Langsiktig del» sitt overordna mål står det: «*Seljord kommune skal vere eit samfunn i vekst og utvikling, som er bevisst kvalitetane sine og brukar dei for å styrkje lokalsamfunnet slik at kommunen blir ein endå betre stad å bu, arbeide og besøke.*»

Seljord Næringslag føreslår at Seljord sine overordna mål kjem tydelegare fram i føresegn nr 1 «Planens hensikt» og føreslår følgjande endring:

1 PLANENS HENSIKT

Føremålet med planen er å leggje til rette for utvikling av areal S6 og kollektivknutepunkt. Planen skal sikre ein heilskapleg utforming ikkje berre av S6 området, men heile tettstaden Seljord. Området er sers viktig for det visuelle møte med Seljord. Området skal i seg sjølv vere attraktivt og vere med på å gjere heile tettstaden Seljord attraktiv og inkluderande.

REGULERINGSFØREMÅL; Kap 2 «Reguleringsføresegnene»

2.1 Busetnad og anlegg

Planområdet er eit av dei aller største områda sentrum har igjen for å leggje til rette for attraktiv og heilskapleg næringsutvikling, knytt så nært til sentrum og E134. Dette ser me har blitt analysert grundig i planomtala, som igjen viser seg positivt i planforslaget. Ei endring har kome til i høve til KDP for Seljord sentrum; opning for bustadetablering. For å sikre at planens føremål vert oppfylt, står næringslaget planforslagets opning for bustadetablering. Det gjev utbyggjarar moglegheita for å byggje ut attraktive sentrumsnære bustader. Dette bør vere ein moglegheit og ikkje eit pålegg.

2.2 Samferdsel og teknisk infrastruktur.

Seljord Næringslag er positive til forslaget på korleis etablere «gang- og sykkelveg, o_sgs, SKF og o_FTA» i planområdet. Turveg/Folkesti er etter vår vurdering ein særdeles viktig etablering for positiv utvikling av Seljord, viser til «*Planomtale, kap 6.7 Folkesti*».

UTVIKLING KONTRA REGULERING

Seljord næringslag er kjend med interesse motsetninga som kan kome mellom utbyggjar og overordna føringar. Næringslaget sitt innspel er ei påpeiking av kor viktig dette området er for heile Seljord nettopp på grunn av sin sentrale plassering og attraktivitet.

Seljord 6. august 2015.

Venleg helsing

Seljord Næringslag
Styret v/leiar

Kristian Espeland
Kivledalsvegen 87
3840 SELJORD

Mob 908 77 60
krespela@online.no

Sendast per e-post og berre per e-post til Seljord kommune ved kommunalsjef
frid.berge@seljord.kommune.no

I EIGENSKAP AV ENGASJERT POLITIKAR I SELJORD OG ORDFØRARKANDIDAT FOR
SELJORD KRF FOR PERIODEN 2015 -2019 SENDER EG MI UTTALE TIL HØYRINGA:

DETALJREGULERINGSPLAN SELJORD SENTRUM S6. PLANOMTALE, FØRESEGN OG PLANKART - HØYRINGSFRIST 6. AUGUST 2015.

DETTE ER MI UTTALE OG ER IKKJE HANDSAMA I NOKO FORMELT ORGAN I KRF.

FRAMLEGG TIL ENDRING PUNKT 6.5 a) endring av «kan» til «skal» gjeldande bustader

For å sikre at planens føremål vert oppfylt meiner eg at det er viktig med busetjing i området og vil derfor foreslå at bustader skal etablerast. Eit kan vil så langt eg ser det ikkje vere tenleg for heilskapen.

Punkt 6.5 a) i føresegnene andre punktum bør endrast til skal.

Bustader skal etablerast i 2. etasje og oppover.

Mogeleg vil denne endringa og føre med seg andre endringar i føresegnene.

ARGUMENT FOR ENDRING

Eg vil nedafor gje nokre argument for mitt syn. Denne argumentasjonsrekkeja er på langt nær uttømmende og bør sjåast i samheng med kor viktig denne plassen er for Seljord med mange innfallsvinklar. Nåverande politikarar skal ha ros for at denne plassen er lagt ut på høyring. Det skuldast politikaren sin evne og vilje til å vere samfunnsutviklar. **Godt arbeid, resultatet er ein god plan som er lagt ut til høyring som eg i all hovudsak støttar opp om.**

Plassutforming

Området S6 er sær s viktig for Seljord. Plassen vil vere med på å «kommunisere» Seljord for å sei det på den måten. Ved å krevje bustader vil utforminga på området per definisjon bli eit heilt anna. Ved eit kan, vil det kunne vere bustader i eit bygg og ikkje eit anna og det vil vere uheldig for heilskapen og dei bustadene som blir bygd. Dersom utbyggjar blir pålagd bustader, vil det for å skape attraktivitet i salet også bli eit meir tettstad preg på området. Dette området er tidlegare i media er blitt omtala som den nye bydelen. Området vil uansett ikkje vere plassen for tunge produksjons eller verkstad verksemd. Det vil vere eit handel og service sted som ved god tilrettelegging lett kan kombineras med bustader.

Byggherren si interesse

Eg vel å tru at dette er og vil bli eit lett salbart område. Eit skal vil rettleie utbyggjar til ei investering som vil vere rentabel og kanskje ikkje det fyrste utbyggjaren tenkjer på. Det vil vere ein bra rettesnor for arkitektonisk utforming og utnytting av areal som hovudverksemda og hovudutbyggjar ikkje har som si primær ynskje med investeringa. Eit skal vil altså drive

1/2-4/8-15-93

utbyggjar til rentabel investering, betre utnytting og meir estetisk og tiltrekkjande utforming av bygg, området rundt og plassen som eit heile og meir integrert del av resten av sentrum. Det vil vere viktig at potensielle investorar i dette området vert drivne til å tenkje bustader.

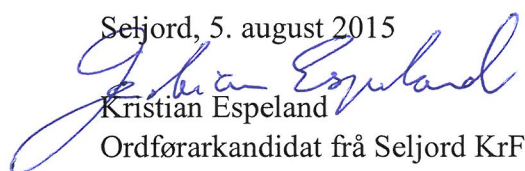
Attraktiv bustad

Det er spørsmål etter sentrum nære bustader. Dette området vil ha og får nærleik til handel og service senter, helsestasjon og kollektiv tilbod. I ein tettstadutvikling og regionalisering er det ynskje og etterspurnad etter den type bustader som vil bli fletta inn ved eit slik skal.

Folketalsutvikling

Ved stadig betre kommunikasjon og betre vegar vil vi sjå ein regionalisering. Dei som legg til rette for den utbygging som er mogleg i dette området vil vekse i folketalet til skildnad av andre tettstader som ikkje har slik tilrettelegging. Frå dette området med 5 – 10 minuttars gange vil ein rekke turområde, kulturhus, idrettshall, forsamlingslokale, serveringsstader, butikkar, helsestasjon, skule og barnehage og kollektiv knutepunkt. Ved rette utforminga vil dette bli eit svært attraktivt område for bustadar som vil vere med på å auke folketalet i Seljord.

Seljord, 5. august 2015


Kristian Espeland
Ordførarkandidat frå Seljord KrF

Seljord Utvikling AS

Postboks 2111 Stubberød

3255 Larvik

Seljord kommune

post@seljord.kommune.no

Larvik 11.08.2015

Detaljregulering Seljord sentrum S6 – uttalelse fra Seljord Utvikling AS

Seljord Utvikling (SU) eier gnr/bnr 43/232, 45/254 og 46/67 innenfor planområdet. Selskapet eier også Telesenteret i sentrum av Seljord, hvor vi bla har en Meny butikk.

Seljord Utvikling satser betydelig i Seljord. Vi ønsker å etablere en ny Kiwi butikk på vår eiendom innenfor planområdet. Det vil supplere nåværende sentrum og Meny, og kan gjøre Seljord enda mer attraktiv som handelsområde.

Private grunneiere i planområdet tok initiativ til å utarbeide en detaljreguleringsplan som også omfattet vår eiendom, uten at vi ble invitert inn som en likeverdig partner i prosessen. Vi tok flere ganger initiativ til et samarbeid, uten at vi lyktes med å få det til.

Da vi ble kjent med de øvrige grunneirnes forslag til detaljreguleringsplan, så vi at den la sterke begrensninger på utviklingen av eiendommen vår, samtidig som planen framsto meget komplisert og ikke gjennomførbart. Vi engasjerte derfor eksterne konsulenter for å få fram et bedre og mer gjennomførbart plangrep. Vi ønsket at S6 ble utviklet slik at det styrket sentrum og sikret likeverdige konkurransevilkår for de handelsaktører som ønsker å etablere seg i område S6. Vi foreslo også en ny prosess som bla medførte at det ble gjennomført en workshop med alle berørte parter tilstede.

Vi registrerer at kommunen etter workshopen har fulgt opp med et nytt plangrep som langt på veg samsvarer med det våre konsulenter har foreslått.

Kommunen har dessverre ikke tatt hensyn til et meget klart ønske både fra kollektivtransportselskapet og fra Seljord Utvikling om å tillate innkjørsel for bil og buss til det sørlige området (o_SKA1 og B/F/T3). Kollektivtransportselskapet har sagt klart ifra om at kommunens foreslåtte løsning ikke vil fungere, og at en derfor ikke kan regne med at det blir etablert en terminal i området. Seljord Utvikling har i diverse møter med administrasjonen og planutvalgets medlemmer gitt klart uttrykk for at vi er faglig uenige i kommunens forslag med bare en adkomst fra Ingerid Slettens veg. Ingerid Slettens veg bør være en bygate hvor det er ønskelig med flere adkomster. Vi mener flere adkomster til område S6 både er planfaglig riktig, gjør hele sentrum mer attraktiv og legger til rette for en likeverdig konkurranse mellom handelsaktører som vil etablere seg i området. I dialogen med vegmyndighetene har vi fått avklart at avstanden til kryss E134 heller ikke er en begrensning i forhold til å etablere den innkjørselen vi ønsker.

Seljord Utvikling er grunneier i det meste av området for kollektivtransportterminal. Vi er ikke interessert i å stille areal til disposisjon for en planløsning som hverken vi eller

kollektivtransportselskapet ønsker. En frivillig løsning forutsetter en bedre adkomstløsning for bussen og for vår eiendom.

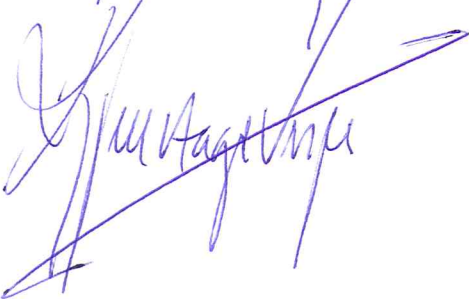
Seljord Utvikling frykter at den foreslåtte løsningen vil kunne ødelegge for en videre sentrumsutvikling. Som nevnt i møter med administrasjonen og medlemmer av planutvalget, må vi derfor nå vurdere om det er grunnlag for å satse videre på Meny i Seljord. Det er heller ikke aktuelt å etablere en Kiwi i området slik planen nå foreligger.

Vi vil også opplyse om at vi har vært i kontakt med Statens vegvesen og Telemark fylkeskommune. Så vidt vi kan forstå vil de akseptere kommunens foreslåtte løsning selv om de er enig i de merknader vi har til løsningen.

Vi beklager situasjonen som har oppstått. Vi har gjort det vi kan for å bidra konstruktivt til en løsning. Vi vil igjen oppfordre Seljord kommune til å endre løsninger for adkomster til området slik at Seljord kan utvikles videre med et attraktivt sentrum og handelsområde.

Vennlig hilsen

For Seljord Utvikling AS.



**Saksframlegg**

Utval	Utvalssak	Møtedato
Plan, miljø og teknisk utval	32/15	19.08.2015
Kommunestyret	85/15	03.09.2015

Detaljregulering areal ved Nesbukti, 2.gongs handsaming**Saksdokument:**

Vedlegg:

- 1 Uttale til offentlig ettersyn reguleringsplan for Nesbukti - Fylkesmannen i Telemark
- 2 Innspel til reguleringsplan - Statens vegvesen
- 3 Telemark fylkeskommune - Svar på høring om detaljreguleringsplan for areal ved Nesbukti
- 4 Uttale opplysningsvesenets fond
- 5 Steinar Hagen
- 6 Innspel til planforslag - Stian Johansen og Britt Kristin Gravalid
- 7 REf 2013/3680 - Innspel til 1. gongs høyring av DP for areal ved Nesbukti, Seljord sentrum - Sparebanken DIN
- 8 Innspel til plan forslag - Eivind Norgaard
- 9 Nye føresegn
- 1 Nytt plankart
- 0

Saksutgreiing:

Forslag til detaljreguleringsplan for areal ved Nesbukti, vart handsama av utvalet 06.05.15 (sak 22/15). Føremålet med planen er å legge til rette for ny tursti langs bukti mellom E134 og Skipperbakken, samt å leggje til rette for nye bustader og sentrumsføremål på eigedommane 46/58, 46/33, 46/34, 46/8, 46/3, 46/65, 45/44 og 46/16. Arealet har i kommunedelplanen for Seljord sentrum arealkodane BIH1, Bhi2, Bb10, S4, Gp3, S5, Gp1 og fS2. Det er krav om samla plan for delar av området. Detaljreguleringsplanen er i tråd med overordna plan.

Planen vart vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn i perioden 21.mai - 5.juli. Det har kome inn 8 merknader til planforslaget og alle merknadane ligg som vedlegg til saka. For utfyllande merknader vert det visa til desse.

1. Fylkesmannen i Telemark

Fylkesmannen registrerar at ein i føresegnene har stilt krav om ein utomhus plan som mellom anna skal syne utforming av leikeareal og felles uteareal. I så måte er det sikra at det vert sett av areal til Leike- og opphaldsareal for born og unge. Dei saknar at det er avsett areal til

leikeplass. Fylkesmannen rår kommunen til å sikre areal av god kvalitet til leike- og opphaldsareal for born og unge ved å syne det i plankartet med korrekt signatur som til dømes Leikeplass (SOSI-kode 1610).

Eit våtmarksområde med C-verdi vil bli omdisponert til byggjegrunn. Når det gjeld vurderingane etter naturmangfaldloven vil vi peike på at noko av poenget med desse er å synleggjere korleis ulike interesser er vegne mot einannan i saka. Slik planskildringa nå ligg føre er det ikkje mogleg å sjå korleis kommunen har vurdert dei ulike interessene mot einannan, og korleis ein har kome fram til konklusjonen om at våtmarksområdet kan fyllast ut.

Det går fram av plandokumenta at det vert planlagt å fylle ut areal i Seljordsvatnet med sprengstein. Fylkesmannen peikar på at utfylling i vatn frå land er tiltak som regulerast av plan- og bygningsloven, der kommunane er myndigheit. Men dersom tiltaket kan medføre fare for forureining krevjast det løyve etter forurensningsloven. Før ei utfylling i Seljordsvatnet må Fylkesmannen difor få tilsendt ein konkret plan for kva, og korleis det er tenkt utfylt i vatnet slik at me kan vurdere om tiltaket vil krevje løyve etter forurensningsloven.

Av plandokumenta går det fram at det er trong for avbøtande tiltak for å få akseptable strøtilhøvet i planområdet. Fylkesmannen anbefaler at konkrete tiltak som skjerm/ voll og liknande vært innarbeida i planføresegner og syna på plankart.

Kommentar:

Leikeplass får ikkje eigen arealkode, men det er forslag til å stille krav i føresegn om at delar av fellesareal skal opparbeidast som leikeareal for born og unge.

Naturmangfald og C-verdi. Området blei konsekvensutgreia i samband kommunedelplan for Seljord sentrum i 2012. Viser til konklusjon i KU - *Lomodden har ei unik plassering mellom Seljordsvatnet og Lommoddokki, og tidlegare vore eit viktig samband mellom desse to områda. Det er svært positivt å gjenopprette dette sambandet, og legge til rette for ferdsel og aktivitet. Tiltaket forutset fjerning av våtmarksvegetasjon og oppfylling med masse, noko som har negativ utverknad på naturmangfaldet knytt til elvedeltaet. Landskapet i dette området vil bli omforma slik at det legg til rette for ferdsel og ulike aktivitetar, noko som er positivt for både besøkjande og innbyggjarar og som vil vera med på å ta vare på den lokale identitetsskapande kulturarven.*

Det har ikkje vore fokusert på konsekvens for naturmangfald i planprosessen, da tiltaka er i tråd med overordna plan.

Når det gjeld forureining er det forslag til å stille krav i føresegn punkt 2.1b om dokumentasjonskrav.

Det er ikkje konkrete planar for utbygging av området BKS1, administrasjonen meiner at støykrav i føresegn er tilstrekkeleg, og syner til føresegn 2.4. Ei forslag til endring for å ytterlegare skjerpe krav til støy blir i tatt med i føresegn 2.1.2 "Detaljert støyanalyse skal utarbeidast før det gis rammeløyve for BKS1".

2. Statens Vegvesen

Områdeavgrensinga til reguleringsplanen i aust mot E134 må følgje grensa til areal avsett til Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur i kommunedelplanen for Seljord sentrum datert 27.04.2012. Dette av omsyn til framtidige tiltak som kan bli aktuelle i samband med utbetring/opprusting av E134. Yttergrensa til dette arealet i kommunedelplanen ligg litt utanfor Statens vegvesens eigedom. Turvegen må leggjast slik at det vert minimum 6 meter sikringssone mellom eksisterande vegkant til E134 og vegkanten til turvegen.

Vegvesenet kan godkjenne plassering av garasjar utanfor byggjegransa på 50 meter, men ikkje nærare enn 30 meter frå senterlina til E134. Godkjenning føreset at Vegvesenet godkjenner planløyving for dette. Dette må framkomme av reguleringsføresegnene.

Eventuelle garasjar må vende seg mot bustadene slik at ein ikkje nyttar areal aust for garasjebygga til manøvrering og opphald.

Kommunen må bli ansvarlege for opparbeiding og tilgjengeleggjing av turvegen gjennom «tunnelen» under E134. Det må planleggjast og opparbeidast slik at folk ikkje vel å krysse E134 over vegen i staden.

Kommentar:

Plankart og føresegn justert etter merknad.

3. Telemark fylkeskommune

Telemark fylkeskommune finn etter ei samla vurdering å tillate at reguleringsplanen for Nesbukti i Seljord kommune blir vedteke utan vilkår om ytterligare arkeologiske undersøking av kokegroplokaliteten med Askeladden id 180409 før tiltak i medhald til planen blir realisert. Tilstrekkelig dokumentasjon er allereie gjennomført i samband med registrering som er utført av Telemark fylkeskommune.

Kommentar:

Merknad tatt til vitande

4. Opplysningsvesenets fond

Ingen kommentar til planen

5. Ingeborg Hagen/Steinar Hagen Nesvegen 8

Godtek ikkje plan for oppfylling dersom ikkje deira eigendom blir fylt opp i same høgde som resten av terrenget rundt.

Kommentar:

Tas til fylgje, viser til endring i føresegn 3.4.7 – *Oppfylling innanfor teigen skal sjåast i samanheng med terrengnivå i BFS3. Det skal sikrast at det ikkje etablerast nye oppsamlingsareal for vatn.*

6. Stian Johansen/Britt Kristin Gravalid, Nesveien gbnr 46/28

Har i si uttale føreslått at tilkomst til tomt 2 går mellom sjukeheimen og deira eigendom. Vidare har dei merknad til type bustader på tomta, dei ynskjer ei mindre utbygging med færre bueiningar og lågare høgde på bustadane då dei meiner at utbygginga som planen synar, vil gjere så dei mistar utsyn til vatnet. Elles same merknad som Steinar Hagen i høve til utfylling av masse og høgdekoter for deira eigedom.

Kommentar:

Administrasjonen står fast ved at tilkomst må vere slik planen synar. Dette med bakgrunn i parkeringsareal som er planlagt der kor tilkomst er syna i plan. Ny tilkomst vil mellom eigendommen og sjukeheimen føre til meir støy for eigendom 46/28 då trafikkstøy vil kome frå alle kantar.

Administrasjonen synar til vedteken Bustadpolitisk plan og ynskje om fortetting i sentrum som ein av dei viktigaste årsakene for at det må vere ei høg utnytting av arealet. Det er forslag til at det føresegn stillast krav om siktliner for å sikre at eigendommen gbnr 46/28 får utsyn til Seljordsvatnet. *Nye Føresegn 3.2.7 - Oppfylling innanfor teigen skal sjåast i samanheng med terrengnivå i BFS1. Det skal sikrast at det ikkje etablerast nye oppsamlingsareal for vatn. 3.2.8 – Det skal sikrast siktliner for bustad på BFS1 mot Seljordsvatnet over BKS1.*

7. Sparebanken DIN

Sparebanken DIN sendte innspel til igangsettinga av planarbeidet; jf e-post av 26. november 2014.

Deira hovudinnspel då var om kommunen kunne sjå etter andre moglegheiter for tilkomstveg til Lomodden. Tilkomstveg i gjeldande RP for Seljord sentrum (II) vil hindre mogleg samankopling av bankbygget og Telebygget til næringshage.

Uttrykk vidare bekymring for at eigendomen er tatt ut av planforslaget.

Då det i praksis vil bety at eigedom 46/25,44 og 68 (S5 i KDP for Seljord sentrum) framleis vil bli omfatta av RP for Seljord sentrum (II) med tilkomstveg (FA3) til Lomodden/Nesbukti (fS2 i KDP) rett igjennom det moglege samankoplingspunktet.

Dersom ein lukkast med næringshagekonseptet, trur banken det vil få positiv påverking på utvikling av Brøløs/Seljord. Ber kommunen vurdere på ny kvifor dette området er tatt ut av planforslaget.

Kommentar:

Det er forslag til at eigendom 46/25,44 og 68 blir tatt inn i planen på nytt, med føresegn i tråd med S5 KDP for Seljord sentrum. Sjå føresegn 3.7. Teigen har blitt gitt ein større utnyttingsgrad då det føreligg planar om utvikling av området.

8. Eivind Norgaard

Vil med si uttale protestere mot at planen visar ein tilkomstveg over hans eigedom.

Kommentar:

Administrasjonen har i planprosessen sett på to tilkomstvegar inn i området på Lomoddmyra. I eksisterande reguleringsplan er det vist ein tilkomst frå Brøløsvegen mellom Telebygget og Handelslaget. Denne er i nytt planforslag fjerna i tråd med tidleg innspel frå Sparebanken Din og planar om ny næringshage. Då ein på dette stadiet ikkje veit korleis utbygginga av området BKB1 vil sjå ut, meiner administrasjonen at dei to tilkomstvegane som plankartet synar må vere moglege tilkomstvegar inn i området. Eigendommen til Eivind Norgaard vil med realisering av planen likevel få ein vesentleg endring og tilkomstvegen synar å vere av mindre karakter.

Vurdering:

Det er etter offentlig ettersyn gjort forslag til nokre endringar i føresegn og plankart for å imøtekomme merknader frå sektormynde og private interessentar.

Rådmannen si tilråding:

Rådmannen rår plan, miljø og teknisk utval til å fatte fylgjande vedtak:

Plan, miljø og teknisk utval tilrår at før detaljreguleringsplan for areal ved Nesbukti vert vedtatt jfr. plan-og bygningslova §12-12, bør følgjande endrast:

I føresegnene: (tekst i kursiv er endringar)

1.2 -*Forretning/kontor/tenesteyting F/K/T1*

2.1.1b -Geoteknisk vurdering av byggjegrunden med plan for masseutskifting av stadlege torvmassar, planlegging av gjennomføring og prosedyre for utgraving. Plan for gjennomføring skal også sikre at utfylling ikkje medfører miljøforringing. *Planen skal sendes til uttale hos Fylkesmannen.*

2.1.2 -*Detaljert støyanalyse skal utarbeidast før det gis rammeløyve for BKS1.*

3.1 - Krav til uterom for bustader

Det skal vere minst 30 kvm fellesareal per bueining som utandørs fellesareal for BKB1 og BKS1. Delar av kravet kan løysast innanfor teig GP2. *Delar av fellesareal skal opparbeidast som leikeareal for born og unge. Leikeareal skal vere skjerma frå støy og forureining, og vere plassert slik at arealet har gode soltilhøve.* Universell utforming skal liggje til grunn for opparbeiding av uteopphaldsareal.

3.2.6 - Areal utanfor byggjegrænse mot aust kan nyttast til parkering. Garasjar kan etablerast inntil 30 meter frå senter av E134. *Endeleg løysing for plassering av garasjar nærare enn 50 meter frå senter E134 skal godkjennast av Statens vegvesen.*

3.2.7 -*Oppfylling innanfor teigen skal sjåast i samanheng med terrengnivå i BFS1. Det skal sikrast at det ikkje etablerast nye oppsamlingsareal for vatn.*

3.2.8 -*Det skal sikrast siktliner for bustad på BFS1 mot Seljordvatnet over BKS1.*

3.4.7 -*Oppfylling innanfor teigen skal sjåast i samanheng med terrengnivå i BFS3. Det skal sikrast at det ikkje etablerast nye oppsamlingsareal for vatn.*

3.7 Forretning/kontor/tenesteyting – F/K/T1

1. Teig F/K/T1 omfattar eksisterande forretningsbygg. Det er tillete med vidare utvikling av teigen innanfor gitte byggjegrænse og eksisterande bygg kan byggast saman med eksisterande bygg på eigedom gbnr 45/10.

2. I teigen er følgjande føremål tillete

- Detaljvarehandel
- Tilbod for kultur og turisme
- Kontor
- Arbeidskraftintensiv næringsverksemd som ikkje medfører støy og støy
- Offentleg og privat tenesteyting

3. Maksimal tillete grad av utnytting er BYA=60%

4. *Nye bygningsdelar skal i høgde harmonere med eksisterande bygg i teigen og på gbnr 45/10*

På plankartet

F/K/T1 er tatt inn i kart (Bankbygget)

Vegareal langs E134 endra etter merknad frå SVV.

Saka oversendast kommunestyret for endeleg godkjenning.

Handsaming i Plan, miljø og teknisk utval - 19.08.2015

Samrøystes vedteke.

Vedtak i Plan, miljø og teknisk utval - 19.08.2015

Plan, miljø og teknisk utval tilrår at før detaljreguleringsplan for areal ved Nesbukti vert vedtatt jfr. plan-og bygningslova §12-12, bør følgjande endrast:

I føresegnene: (tekst i kursiv er endringar)

1.2 *-Forretning/kontor/tenesteyting F/K/T1*

2.1.1b *-Geoteknisk vurdering av byggjegrunden med plan for masseutskifting av stadlege torvmassar, planlegging av gjennomføring og prosedyre for utgraving. Plan for gjennomføring skal også sikre at utfylling ikkje medfører miljøforringing. Planen skal sendes til uttale hos Fylkesmannen.*

2.1.2 *-Detaljert støyanalyse skal utarbeidast før det gis rammeløyve for BKS1.*

3.1 - Krav til uterom for bustader

Det skal vere minst 30 kvm fellesareal per bueining som utandørs fellesareal for BKB1 og BKS1. Delar av kravet kan løysast innanfor teig GP2. *Delar av fellesareal skal opparbeidast som leikeareal for born og unge. Leikeareal skal vere skjerma frå støy og forureining, og vere plassert slik at arealet har gode soltilhøve.* Universell utforming skal liggje til grunn for opparbeiding av uteopphaldsareal.

3.2.6 - Areal utanfor byggjegrænse mot aust kan nyttast til parkering. Garasjar kan etablerast inntil 30 meter frå senter av E134. *Endeleg løysing for plassering av garasjar nærare enn 50 meter frå senter E134 skal godkjennast av Statens vegvesen.*

3.2.7 *-Oppfylling innanfor teigen skal sjåast i samanheng med terrengnivå i BFS1. Det skal sikrast at det ikkje etablerast nye oppsamlingsareal for vatn.*

3.2.8 *-Det skal sikrast siktliner for bustad på BFS1 mot Seljordvatnet over BKS1.*

3.4.7 *-Oppfylling innanfor teigen skal sjåast i samanheng med terrengnivå i BFS3. Det skal sikrast at det ikkje etablerast nye oppsamlingsareal for vatn.*

3.7 *Forretning/kontor/tenesteyting – F/K/T1*

1. *Teig F/K/T1 omfattar eksisterande forretningsbygg. Det er tillete med vidare utvikling av teigen innanfor gitte byggegrense og eksisterande bygg kan byggast saman med eksisterande bygg på eigedom gbnr 45/10.*

2. *I teigen er følgande føremål tillete*

- *Detaljvarehandel*
- *Tilbod for kultur og turisme*
- *Kontor*
- *Arbeidskraftintensiv næringsverksemd som ikkje medfører støy og støv*
- *Offentleg og privat tenesteyting*

3. *Maksimal tillete grad av utnytting er BYA=60%*

4. *Nye bygningsdelar skal i høgde harmonere med eksisterande bygg i teigen og på gbnr 45/10*

På plankartet

F/K/T1 er tatt inn i kart (Bankbygget)

Vegareal langs E134 endra etter merknad frå SVV.

Saka oversendast kommunestyret for endeleg godkjenning.

Utskrift til:



Seljord kommune
Brøløsvegen 13 A
3840 SELJORD

Uttale til offentlig ettersyn reguleringsplan Seljord kommune - Nesbukti

Me syner til brev motteke her 22.05.2015 med offentlig ettersyn av reguleringsplan for Nesbukti i Seljord kommune. Hovudføremålet med planen er å leggje til rette for ny tursti langs bukta mellom E134 og Skipperbakken, samt å leggje til rette for nye bustader og sentrumsføremål. Forslagsstillar har vurdert det slik at planen ikkje utløysar krav om konsekvensutgreiing, da den er i tråd med kommunedelplan for Seljord sentrum. Fylkesmannen sine fagavdelingar har handsama saka og svarar med dette samla.

Born og unge

Fylkesmannen registrerar at ein i føresegnene har stilt krav om ein utomhus plan som mellom anna skal syne utforming av leikeareal og felles uteareal. I så måte er det sikra at det vert sett av areal til Leike- og opphaldsareal for born og unge, men me kan ikkje sjå av plankartet at det er avsett areal til leikeplass. Fylkesmannen vil difor rå kommunen til å sikre areal av god kvalitet til leike- og opphaldsareal for born og unge ved å syne det i plankartet med korrekt signatur som til dømes Leikeplass (SOSI-kode 1610).

Naturmangfald

Eit våtmarksområde med C-verdi vil bli omdisponert til byggjegrunn. Vi har inga særlege merknader til dei konkrete konsekvensane for naturmiljøet i området, sidan området ikkje har større verdi for naturmangfaldet. Når det gjeld vurderingane etter naturmangfoldloven vil vi peike på at noko av poenget med desse er å synleggjere korleis ulike interesser er vegne mot einannan i saka. Slik planskildringa nå ligg føre er det ikkje mogleg å sjå korleis kommunen har vurdert dei ulike interessene mot einannan, og korleis ein har kome fram til konklusjonen om at våtmarksområdet kan fyllast ut. Det blir etter vår oppfatning misvisande å seie at «det er liten fare for at tiltaket vil ha store og ukjente negative konsekvensar for økosystemet», så lenge heile det nemnte våtmarksområdet er tenkt fylt ut og dermed øydelagt. Under § 10 (samla belastning) ville det elles ha vore særleg relevant å vurdere korleis heile deltaområdet med våtmark og gruntvassområde vil bli påverka av at ytterlegare ein bit av området vert omdisponert slik planen nå legg opp til.

Utfylling i Seljordsvatnet

Det går fram av plandokumenta at det vert planlagt å fylle ut areal i Seljordsvatnet med sprengstein.

Me vil difor minne om at utfylling i vatn frå land er tiltak som regulerast av plan- og bygningsloven, der kommunane er myndigheit. Men dersom tiltaket kan medføre fare for forureining krevjast det løyve etter forurensningsloven. Forureining kan vera knytt til utfylling med ureine massar eller forstyrring av forureina sediment, men også oppkverveling av reine sediment kan sjåast på som forureining dersom det kjem i konflikt med til dømes viktige område for fisk. Før ei utfylling i Seljordsvatnet må Fylkesmannen difor få tilsendt ein konkret plan for kva, og korleis det er tenkt utfylt i vatnet slik at me kan vurdere om tiltaket vil krevje løyve etter forurensningsloven.

Støytilhøve

Av plandokumenta går det fram at det er trong for avbøtande tiltak for å få akseptable strøytilhøvet i planområdet. Me vil anbefala at konkrete tiltak som skjerm/ voll og liknande vart innarbeida i planføresegner og syna på plankart med omsyn til utforming og naudsynte dimensjonar for lengde og høgde. Det same gjeld for eventuelle avbøtande støytiltak på fasade, vindauge, ventilasjon og så vidare for at innadørs støytilhøve og luftvekslingstilhøve skal vere akseptable etter regelverket.

Avstand til vassdrag og omsyn til allmenta

Planområdet grensar til Seljordsvatnet, og Fylkesmannen er positiv til at det vert lagt til rette for ny tursti langs bukta mellom E134 og Skipperbakken dette vil vere eit fin område for nær friluftsliv og sikre allmenta si tilgang til Seljordsvatnet. Me oppmodar til at turvegen vert gjort tilgjengeleg for alle brukargrupper.

Samfunnssikkerhet og beredskap

Det går fram av plandokumenta at det er gjennomført risiko- og sårbarheitsanalyse for reguleringsplanen. Aktuelle hendingar er vurderte med omsyn til sannsyn og konsekvens, og tiltak skal etter føresegnene i planen gjennomførast der det er behov for dette. Omsynssoner er merka av på plankartet i samsvar med føresegnene.

Omsyn til samfunnssikkerheit og beredskap synest med dette å vere teke vare på i reguleringsplanen.

Med helsing

Hans Bakke
avdelingsdirektør

Simen Storøy
rådgivar

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift

Kopi til:

Statens vegvesen, Region sør	Postboks 723 Stoa	4808	ARENDAL
Telemark fylkeskommune	Postboks 2844	3702	SKIEN



Statens vegvesen

Seljord kommune
3840 SELJORD

SELJORD KOMMUNE		
Saksnr./År	Dok.nr	
06 JUL 2015		
Ark.kode P		
Ark.kode S		
Avd.	Saksb.	Født

Behandlande eining:
Region sør

Sakshandsamar/innvalsnr:
Dag Steinar Ragvin - 35025189

Vår referanse:
2014/131558-005

Dykkar referanse:
2013/3680-36

Vår dato:
02.07.2015

Reguleringsplan for areal ved Nesbukti, Seljord sentrum

Det visast til reguleringsplanen for areal ved Nesbukti datert 24.04.2015 som ligg ute til offentlig ettersyn.

Områdeavgrønsinga til reguleringsplanen i aust mot E134 må følgje grensa til areal avsett til Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur i kommunedelplanen for Seljord sentrum datert 27.04.2012. Dette av omsyn til framtidige tiltak som kan bli aktuelle i samband med utbetring/opprusting av E134. Yttergrensa til dette arealet i kommunedelplanen ligg litt utanfor Statens vegvesens eigedom. Turvegen må leggjast slik at det vert minimum 6 meter sikringssone mellom eksisterande vegkant til E134 og vegkanten til turvegen.

Vegvesenet kan godkjenne plassering av garasjar utanfor byggjegrensa på 50 meter, men ikkje nærare enn 30 meter frå senterlina til E134. Godkjenning føreset at Vegvesenet godkjenner planløysing for dette. Dette må framkomme av reguleringsføresegnene. Eventuelle garasjar må vende seg mot bustadene slik at ein ikkje nyttar areal aust for garasjebygga til manøvrering og opphald.

Kommunen må bli ansvarlege for opparbeiding og tilgjengeleggjering av turvegen gjennom «tunnelen» under E134. Det må planleggjast og opparbeidast slik at folk ikkje vel å krysse E134 over vegen i staden.

Vegavdeling Telemark Seksjon for plan- og forvaltning
Med helsing

Dag Steinar Ragvin
Dag Steinar Ragvin
Overingeniør

Kopi: Telemark fylkeskommune
Fylkesmannen i Telemark

Postadresse
Statens vegvesen
Region sør
Postboks 723 Stoa
4808 Arendal

Telefon: 02030
Telefaks: 37 01 98 01
firmapost-sor@vegvesen.no
Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Semsveien 42
3676 NOTODDEN

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Landsdekkende regnskap
9815 Vadsø
Telefon:
Telefaks:



TELEMARK
fylkeskommune

SELJORD KOMMUNE		
Saksnr./År	Dok.nr.	
0 1 JUL 2015		
Ark.kode P		
Ark.kode S		
Avd.	Saksb.	Grad.

Seljord kommune
Brøløvsvegen 13 A
3840 SELJORD

**/Avdeling for areal og
transport**

Vår dato	30.06.2015
Deres dato	2015-05-18T00:00:00
Vår referanse	14/00635-14
Deres referanse	2013/3680-36
Vår saksbehandler	Torbjørn Landmark

Svar - Høring av detaljreguleringsplan for areal ved Nesbukti - Seljord sentrum

Kort om saka

Vi viser til framlegg til reguleringsplan dagsett 19.05.15.

Reguleringsplanen omfattar eit areal ved Nesbukti i Seljord sentrum. Føremålet med reguleringsplanen er å leggje til rette for tursti, bustader og ulike sentrumsformål.

Føremålet er i samsvar med overordna plan.

Omsyn til automatisk freda kulturminne

Innanfor reguleringsområdet er det registrert automatisk freda kulturminne i form av 2 kokegroper med Askeladden id 180409. Desse er freda med heimel i Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50 § 4 første ledd pkt. a. I medhald til kml § 8 fjerde ledd skal det, i samband med handsaming av reguleringsplanen, takast stilling til om det kan gjevast løyve til inngrep i automatisk freda kulturminne som blir påverka av planen. Telemark fylkeskommune er rett mynde til å avgjere dispensasjonsspørsmålet i denne saka, i medhald av delegasjonsvedtaket til Miljøverndepartementet av 24.03.2011.

Telemark fylkeskommune finn etter ei samla vurdering å tillate at reguleringsplanen for Nesbukti i Seljord kommune blir vedteke utan vilkår om ytterligare arkeologiske undersøking av kokegroplokaliteten med Askeladden id 180409 før tiltak i medhald til planen blir realisert. Tilstrekkelig dokumentasjon er allereie gjennomført i samband med registrering som er utført av Telemark fylkeskommune.

Andre omsyn

Planforslaget er elles i tråd med dei innspel vi ga i tidleg planfase. Vi har ingen andre merknader til planforslaget.

Konklusjon

Postadresse:
Postboks 2844
3702 Skien

Besøksadresse:
Fylkesbakken 10
3715 SKIEN

Sentralbord
35 91 70 00

Foretaksregisteret: 940 192 226
Bankkonto: 5083 05 42083
www.telemark.no



TELEMARK
fylkeskommune

Reguleringsplanen er i samsvar med eigengodkjent kommunedelplan og ikkje i konflikt med regionale arealbruksinteresser som fylkeskommunen skal ta i vare. Telemark fylkeskommune har ingen merknader til planframlegget.

Med helsing

Torbjørn Landmark
rådgiver
Avdeling for areal og transport
torbjorn.landmark@t-fk.no
+47 35 91 73 22

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Postadresse:
Postboks 2844
3702 Skien

Besøksadresse:
Fylkesbakken 10
3715 SKIEN

Sentralbord
35 91 70 00

Foretaksregisteret: 940 192 226
Bankkonto: 5083 05 42083
www.telemark.no



TELEMARK
fylkeskommune

/Avdeling for areal og
transport

Vår dato 30.06.2015
Vår referanse 14/00635-14

Mottaker	Kontaktperson	Adresse	Post
Asplan Viak AS avd. Skien		Postboks 393 Sentrum	3701 SKIEN
Seljord kommune		Brøløsvegen 13 A	3840 SELJORD
Kopimottaker	Kontaktperson	Adresse	Post
Fylkesmannen i Telemark		Postboks 2603	3702 SKIEN
Statens vegvesen Region Sør		Serviceboks 723 Stoa	4808 ARENDAL
Kulturhistorisk museum		Postboks 6762 St. Olavs plass	0130 OSLO
Riksantikvaren		Postboks 8196 Dep	0034 OSLO

Postadresse:
Postboks 2844
3702 Skien

Besøksadresse:
Fylkesbakken 10
3715 SKIEN

Sentralbord
35 91 70 00

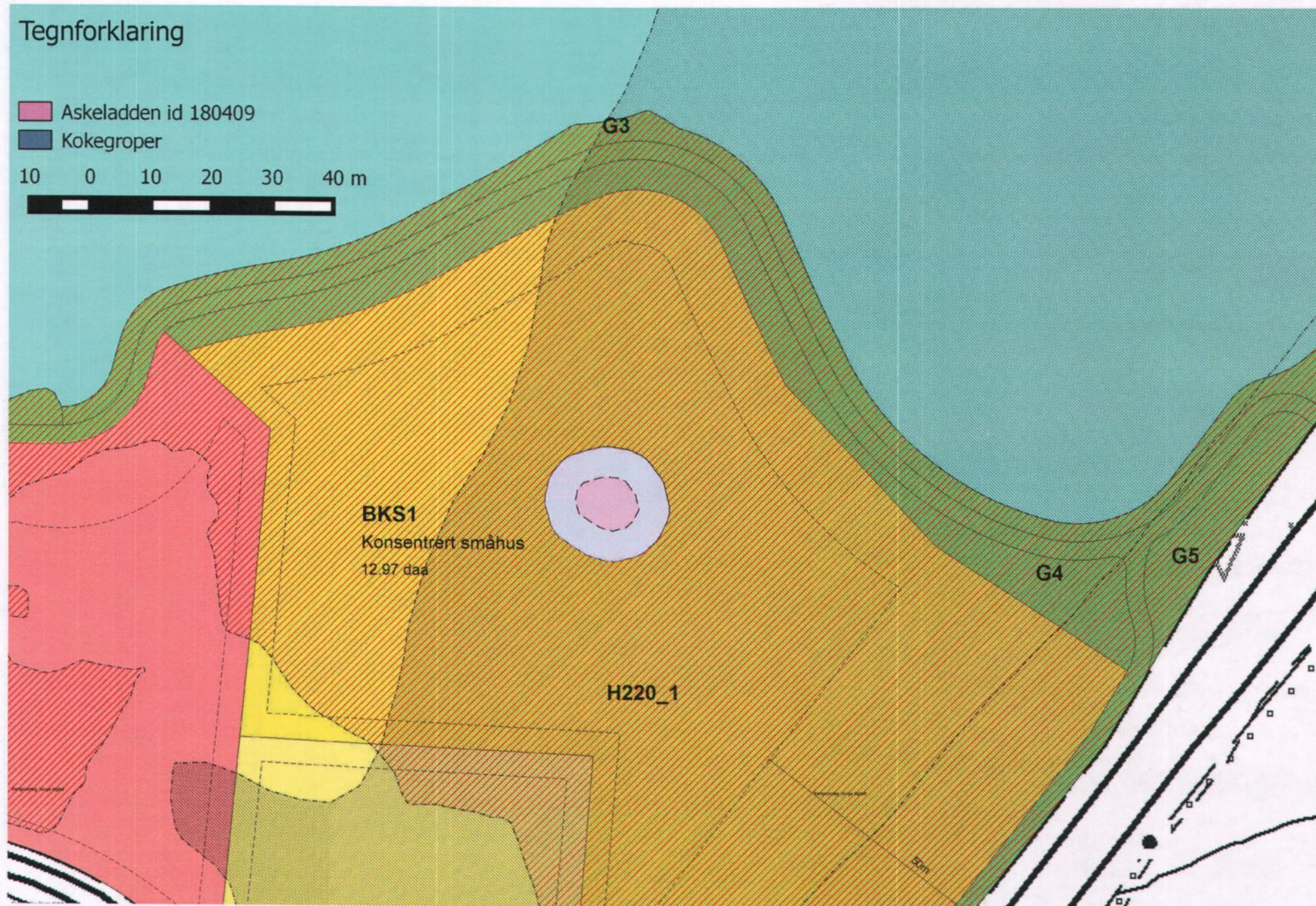
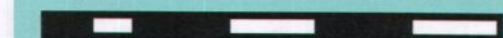
Foretaksregisteret: 940 192 226
Bankkonto: 5083 05 42083
www.telemark.no

Tegnforklaring

Askeladden id 180409

Kokegroper

10 0 10 20 30 40 m



Fra: Post Seljord Kommune[post@seljord.kommune.no] Dato: 16.06.2015 12:44:00 Til: Frid Berge
Tittel: VS: Seljord pg - Vedrørende høring av detaljreguleringsplan for areal ved Nesbukti - Seljord
kommune

Denne er eg usikker på kva eg skal gjøre med.

-Jorunn

Fra: Morten Ørke Larsen [mailto:morten.oerke.larsen@ovf.no]

Sendt: 16. juni 2015 12:35

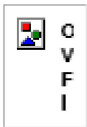
Til: 'lars.krugerud@asplanviak.no'

Kopi: Post Seljord Kommune; OVF postmottak; 'postmottak@harris.ovf.no'; 'arne@abo-ark.no'

Emne: Seljord pg - Vedrørende høring av detaljreguleringsplan for areal ved Nesbukti - Seljord kommune

Vår sak 15(812

Det vises til deres sak 2013/3680. Opplysningsvesenets fond har ingen merknad.



Med vennlig hilsen

Morten Ørke Larsen Seniorrådgiver ☎ Tlf 23 08 16 40 / 00 mobil 997 47 111

✉ lmo@ovf.no **Opplysningsvesenets fond** Rådhusgata 1-3, Postboks 535 Sentrum, 0105 Oslo
www.ovf.no

Asplan Viak AS
Pb 393 Sentrum
3701 Skien

Seljord 30.06.2015

Vedk. detaljreguleringsplan for areal ved Nesbukti, Seljord sentrum

Som eigar av g.nr 46, b.nr 28 har vi fylgjande kommentarar til planforslaget som er lagt ut til høyring.

Atkomst til tomt 2

Det er i planforslaget foreslått å ha atkomst til tomt 2 frå den sydelege ende av Nesvegen. For vår del vil det sei at vi får biltrafikk og bebyggelse rundt heile vår eigedom. Om det skal byggast på tomt 2 foreslår vi heller atkomst mellom sjukeheimen og vår eigedom. Nesvegen er etter vårt syn heller ikkje egna for biltrafikk for 24 nye bueiningar.

Bebyggelse på tomt 2

Det er i planforslaget foreslått 24 bueiningar fordelt på 4 bygg over 2 plan. Med så tett og høg bebyggelse inntil vår eigedom, plassert mellom vatnet og bolighuset vårt, forringes verdien av vår eigedom betraktelig. Vi vil miste all utsikt ned mot vatnet, og får som nemnt i punktet over bebyggelse, garasjeanlegg og ev. veg rundt heile eigdommen.

Utfylling av tomt 2 til kvote 120

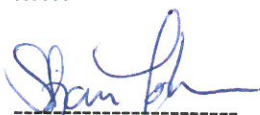
Steinutfyllinga som er planlagt på tomt 2, ser vi og vil forringe vår eigedom da det ser ut til at nordøstlig del av eigdommen vår ligg under kvote 120. Det vil bli ei unaturlig skråning mellom tomt 2 og vår eigedom. Om utfyllinga skal gjerast bør utbygger/utfyller og fylle ut den delen av eigdommen vår som er under kvote 120, slik at desse 2 eigedommane ligg på likt nivå.

Utbygging i strandsone

Istede for å legge opp til 24 bueiningar og rekkehus over to plan med tilhøyrande garasjeanlegg, meiner vi det vil være meire hensiktsmessig å legge opp til 4 eineboligar/tomannsboligar over 1 eller 1 ½ plan. Dette vil vera ei meir skånsam og fornuftig utnytting av ei tomt i strandsona.

Vi er ikkje negative til at sentrumsnære tomter utviklast, og ser positivt på å få turveg langs vatnet. Men vi meiner at dette planforslaget har lagt opp til for tett bebyggelse.

Mvh



Stian Johansen



Britt Kristin Gravalid

Fra: Slaaen, Harriet (Sparebanken DIN)[harriet@sparebankendin.no]

Dato: 08.06.2015 11:52:49

Til: lars.krugerud@asplanviak.no

Kopi: Frid Berge

Tittel: REf 2013/3680 - Innspel til 1. gongs høyring av DP for areal ved Nesbukti, Seljord sentrum - Sparebanken DIN

Innspel til 1. gongs høyring av DP for areal ved Nesbukti, Seljord sentrum – Viser til brev av 18. mai 2015 – ref 2013/3680 -36

Sparebanken DIN takkar så mykje for tilsendt brev som varslar Sparebanken DIN om 1. gongs høyring av denne DP. Utruleg spennande forslag som kan bida til positiv utvikling av Seljord sentrum.

Sparebanken DIN sendte innspel til igangsettinga av planarbeidet; jf e-post av 26. november 2014.

Vårt hovudinnspel då var om dykk kunne sjå etter andre moglegheiter for tilkomstveg til Lomodden: Tilkomstveg i gjeldande RP for Seljord sentrum (II) vil hindre mogleg samankopling av bankbygget og Telebygget til næringshage. Ser i planverket at innspelet er omtala og endra (Viser til Planomtale – DP for areal ved Nesbukti, utg 1 av 2015-04-24; pkt 3.3.2). Takkar så mykje for det.

Det som bekymrar oss er at vår eigedom er tatt ut av planforslaget. Kvifor det?

I praksis vil det bety at eigedom 46/25,44 og 68 (S5 i KDP for Seljord sentrum) framleis vil bli omfatta av RP for Seljord sentrum (II) med tilkomstveg (FA3) til Lomodden/Nesbukti (fS2 i KDP) rett igjennom det moglege samankoplingspunktet! Om me lukkast med næringshagekonseptet, trur eg det vil få positiv påverking på utvikling av Brøløs/Seljord. Ber dykk difor vurdere på ny kvifor dette området er tatt ut av planforslaget.

Med helsing

Harriet Slaaen

Ass banksjef – Vest-Telemark

M (+47) 90205054

S (+47) 35060900

E harriet@sparebankendin.no

Sparebanken DIN

Brøløsvegen 47, 3840 Seljord

Pb 122, 3835 Seljord

 cid:image001.png@01CEC0F0.63
A84820



 cid:image003.png@01CEC0

 http://ekstranett.eika.no/extra/Eika/Marked/Kampanjer/Kampanjer/Documents/epost_signatur.jpg

This email and any files transmitted with it are confidential and intended solely for the use of the individual or entity to whom they are addressed. If you have received this email in error please notify the system manager.

This footnote also confirms that this email message has been swept for the presence of computer viruses.

Seljord, 5. juli 2015

Eivind Norgaard
Nesvegen 6
SELJORD

Til Seljord kommune
Næring og utvikling
3840 SELJORD

An. detaljreguleringsplan for areal ved Nesbukti.

Av plankartet går det fram at det skal leggjast ein veg frå Nesvegen og ned i Lomoddmyra.

Denne vegen vil dele min eigedom i to. Dette er for meg heilt uakseptabelt. Eg vil på denne måten protestere på dette forslaget.

Eivind Norgaard

SELJORD KOMMUNE		
Saksnr./År	Dok.nr.	
2013/3680		
00 JUL 2015		
Ark.kode P		
Ark.kode S		
Avd.	Saksb.	Grad.
	Frber	

REGULERINGSFØRESEGNER TIL DETALJREGULERINGSPLAN FOR AREAL VED NESBUKTI

Dagsett: 24.04.2015

Revidert: 11.08.2015

§1 GENERELT

1.1 Føremål med reguleringsplan

Føremål med reguleringsplana er å leggje til rette for etablering av turveg langs Seljordsvatnet og oppføring av konsentrert småhus og bustadblokker/kontorbygg.

1.2 PBL § 12-5 Arealføremål i reguleringsplan

Bygningar og anlegg

- Bustader – frittliggjande småhus **BFS1 – BFS4**
- Bustader – konsentrert småhus **BKS1**
- Institusjon – sjukeheim og omsorgsbustader **IN1**
- Bustad/forretning/kontor **BKB1**
- Forretning **F1**
- Forretning/kontor/tenesteyting **F/K/T1**

Samferdsel og teknisk infrastruktur

- Køyreveg, felles privat **f_veg1- f_veg3**
- Annan veggrunn – teknisk anlegg
- Parkering

Grøntstruktur

- Grøntstruktur **G1 – G5**
- Turveg – **TV1**
- Park – **GP1 – GP2**

Landbruks, natur og friluftsområder

- Spreidde bustader **LSB1**

Bruk og vern av sjø og vassdrag

- Naturområde i sjø og vassdrag **NV1**

PBL §12-6 Omsynssoner

- a.1) Sikringssoner – Andre sikringssoner - telekabel
- a.2) Støysoner
- a.3) Faresone – flaum
- c) Sone med angitt særlege omsyn – bevaring kulturmiljø

§2 FELLESFØRESEGNER

2.1 Dokumentasjonskrav

1. *Før det gis rammeløyve for tiltak etter pbl §20-1 innanforBKB1, IN1, BKS1, BFS3, F/K/T1 og TV1(G1-G5), skal følgjande dokumentasjon leggjast fram og godkjennes av kommunen:*
 - a) Utomhusplan for den teig som det søkast om som skal syne:
 - Interne veger med tilkomst, snuplasser og gangveger
 - Utforming av uteareal som lekeplass, felles uteareal og stier
 - Materialbruk og vegetasjon
 - Plassering av busetnad og kotehøgder på busetnad
 - Tilkomst for gåande og syklande
 - Areal for parkering, inkludert handikap-parkering og sykkelparkering
 - Terrengsnitt med planlagt nytt terreng
 - b) Geoteknisk vurdering av byggjegrunden med plan for masseutskifting av stadlege torvmassar, planlegging av gjennomføring og prosedyre for utgraving. Plan for gjennomføring skal også sikre at utfylling ikkje medfører miljøforringing. Planen skal sendes til uttale hos Fylkesmannen.
 - c) Tekniske planar for veg, vann og avløp. Teknisk plan skal også omfatte overvatn. Overvatn skal fortrinnsvis gis avløp gjennom infiltrasjon i grunnen og opne vassveger.
2. Detaljert støyanalyse skal utarbeidast før det gis rammeløyve for BKS1.

2.2 Automatisk freda kulturminner

Om det visar seg fyrst mens arbeidet er i gang at det kan verke inn på eit freda kulturminne, skal Telemark fylkeskommune kontaktast og arbeidet stansast i den utstrekning det kan ha følgjer for kulturminne. Kulturminnemyndigheitane avgjer snarast mogleg – og seinast innan 3 uker – om arbeidet kan fortsettje og vilkårene for det. Fristen kan forlenges når særlege grunner tilsier det (jf. kulturminneloven § 8 andre ledd).

2.3 Universell utforming

Ved planlegging, utbygging og gjennomføring av tiltak, skal det sikrast god tilgjengeligheit for alle grupper, herunder rørslehemma, orienteringshemma og miljøhemma.

2.4 Miljøforhold

Støy

For bustadsområder gjeld at ekvivalent støynivå skal vere maks 55 dB (A) på uteoppholdsareal og maks 30 dB(A) i oppholdsrom innandørs, jfr. Miljødepartementets retningslinje T-1442/2012.

Kapittel 4 i T-1442/2012 skal vere gjeldande for anleggsperioden.

Renovasjon

Det må avsettes tilstrekkelig plass for dunker/containere til husholdningsrenovasjon nært inntil kommunal vei (maks 7m).

Trær

Trær merka på plankartet skal bevares.

2.5 Oppfylling av arealer

Areal som ligg flaumutsett, jf. §6 omsynssone – fareområde – flaum, kan fyllast opp til maksimalt kote +120. Oppfylling og masseutskifting skal gjerast i tråd med råd gitt i geoteknisk notat, jf §2.1 punkt 1 b).

§ 3 BYGNINGAR OG ANLEGG

3.1 Fellesføresegner

Byggeskikk

Busetnaden skal tilpassast landskap/terrengform, eksisterande tomte- og busetnadsstruktur og vegetasjon. Busetnaden skal utformast i samsvar med sin funksjon og ta omsyn til tilgrensande busetnad når det gjeld plassering, utnyttingsgrad, volum, takform, material- og fargeval. Avvik eller brudd med tilgrensande busetnad kan vurderast i tilfelle kor desse tilfører området ny kvalitet.

Krav til parkering

Det skal vere plass for bilar og sykklar på eigen grunn.

Parkeringskrav for bil:

For bueining inntil 50 kvm: 1,5 plassar

For bueining over 50 kvm: 2 plassar

Forretning: 1,5 plass pr. 100 kvm bruksareal

Kontor: 1,5 plass pr. 100 kvm bruksareal

Det skal avsettast plassar for el-bil.

Parkeringskrav for sykkel under tak:

Pr. bueining: 2 plassar

Forretning og kontor: 1,5 plassar pr. 100 kvm bruksareal

Krav til uterom for bustader

Det skal vere minst 30 kvm fellesareal per bueining som utandørs fellesareal for BKB1 og BKS1. Delar av kravet kan løysast innanfor teig GP2. Delar av fellesareal skal opparbeidast som leikeareal for born og unge. Leikeareal skal vere skjerma frå støy og forureining, og vere plassert slik at arealet har gode soltilhøve. Universell utforming skal liggje til grunn for opparbeiding av uteopphaldsareal.

Kablar

Det går telekablar over delar av planområdet. Desse må påvisast før rammeløyve og løysing for omlegging eller liknande skal avklarast med kabeleigar.

Alle kablar skal føyrast fram som jordkablar.

Krav til bustadtetthet

Det skal etablerast minimum 2 bueiningar per dekar regna ut frå totalareal for BKB1 og BKS1.

Nedre gulvnivå

Innanfor planområdet tilletes ikkje gulvnivå lågare enn kote + 120. Ved etablering av kjeller/parkeringskjeller under dette nivået skal det sikrast vatntette konstruksjonar.

3.2 Område BKS1 - konsentrert småhus

1. Teigen skal byggjast ut med bustader - konsentrert småhus. Det opnast for følgjande hustyper: kjedehus, rekkjehus, tremannsbustader og firemannsbustader.
2. Maksimal tillete grad av utnytting er $BYA=40\%$.
3. Det tillatast flate tak, pulttak og saltak på bustadene. For underordna busetnader som til dømes garasje, carport, boder med mer kan takform avvike. Innanfor teigen skal takform harmonere.
4. Maksimalt tillete høgder:

Ved flatt tak, maksimal gesimshøgde 6,5 m.
Ved saltak, 8,5m mønehøgde og 6,5m gesimshøgde.
Ved pulttak, 8,5m gesimshøgde for høgste gesims og 6,5m for lågaste gesims.
Høgden skal målast ut frå gjennomsnittleg planert terrengnivå rundt busetnad.
5. Der terrenget tillat dette, skal bustader som kan ha alle hovudfunksjonar på inngangsplan, byggjast med trinnlaus tilkomst frå parkering og slik at dei er egna for rørslehemma.
6. Areal utanfor byggjegrænse mot aust kan nyttast til parkering. Garasjar kan etablerast inntil 30 meter frå senter av E134. Endeleg løysing for plassering av garasjar nærare enn 50 meter frå senter E134 skal godkjennast av Statens vegvesen.
7. Oppfyljing innanfor teigen skal sjåast i samanheng med terrengnivå i BFS1. Det skal sikrast at det ikkje etablerast nye oppsamlingsareal for vatn.
8. Det skal sikrast siktliner for bustad på BFS1 mot Seljordvatnet over BKS1.

3.3 Områdene BFS1, BFS2, BFS3 og BFS4 – bustader - frittliggjande småhus

SELJORD KOMMUNE

1. BFS1, BFS2, BFS 4 er eksisterande bustadeigedommar.
2. BFS3 kan nyttast til frittliggande småhus, i form av einebustad og tomannsbustad.
3. Maksimal tillete grad av utnytting er $BYA = 40\%$.
4. Det er tillete pulttak og saltak på bustadene. For underordna busetnad som til dømes garasje, carport, boder med mer kan takform avvike.
5. Maksimal tillete høgder:

Ved saltak, 8,5m mønehøgde og 6,5m gesimshøgde.

Ved pulttak, 8,5m gesimshøgde for høgste gesims og 6,5m for lågaste gesims.

Høgdene skal målast ut frå gjennomsnittleg planert terrengnivå rundt busetnad.

3.4 Område BKB1 Bustader/forretning/kontor

1. I området kan det oppførast blokker og kombinasjonsbygg.
2. 80% av bruksarealet i teigen skal vere bustader.
3. Maksimal tillete grad av utnytting er $BYA = 50\%$.
4. Maksimal tillete høgde på bygg er kote +132. Høgde på bygg skal trappast ned mot Seljordvatnet.
5. Innanfor teigen skal det etablerast turveg mellom GP1 og TV1.
6. Det går telekablør over teigen. Desse må påvisast før rammeløyve og løysing for omlegging eller liknande skal avklarast med kabeleigar.
7. Oppfylling innanfor teigen skal sjåast i samanheng med terrengnivå i BFS3. Det skal sikrast at det ikkje etablerast nye oppsamlingsareal for vatn.

3.5 Institusjon – IN1

1. I området kan det oppførast sjukeheim og omsorgsbustader og liknande tenestebygg.
2. Maksimal tillete grad av utnytting er $BYA=50\%$.
3. Det er kun tillete med saltak. Maksimal mønehøgde er 8,5 meter og maksimal gesimshøgde er 6,5 meter.
4. Ny busetnad skal harmonere med eksisterande busetnad i teigen i høve til utforming og materialbruk/fargebruk.

3.6 Forretning – F1

1. Teig F1 omfattar eksisterande forretningsbygg. Endringar av eksisterande bygg eller reetablering kan skje i tråd med omsynssone H570_1, jf. §7.3.
2. Maksimal tillete grad av utnytting er BYA=40%.

3.7 Forretning/kontor/tenesteyting – F/K/T1

1. Teig F/K/T1 omfattar eksisterande forretningsbygg. Det er tillete med vidare utvikling av teigen innanfor gitte byggegrense og eksisterande bygg kan byggast saman med eksisterande bygg på eigedom gbnr 45/10.
2. I teigen er følgende føremål tillete
 - Detaljvarehandel
 - Tilbod for kultur og turisme
 - Kontor
 - Arbeidskraftintensiv næringsverksemd som ikkje medfører støy og støv
 - Offentleg og privat tenesteyting
3. Maksimal tillete grad av utnytting er BYA=60%
4. Nye bygningsdelar skal i høgde harmonere med eksisterande bygg i teigen og på gbnr 45/10

§4 SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 Felles privat veg, f_veg2 og f_veg 3

Felles privat veg skal etablerast med asfaltert bredde på minimum 4 meter.

4.2 Parkering – PA1

Omfattar eksisterande parkeringsplass.

§5 GRØNTSTRUKTUR

5.1 Grøntstruktur G1 – G5

Areala skal sjåast i samanheng med opparbeiding av TV1. Det kan gjerast mindre justering av føremålsgrænse mellom areala og TV1 ved opparbeiding. Avtale om bruk av grunn må utarbeidast i samråd med grunneigarar. Offentlig drift og vedlikehald av grøntstruktur ligg til grunn.

Større trær i G1 skal ikkje fellast utan samtykke frå kommunen.

5.2 Turveg TV1

Veg skal leggjast slik at den glir mest mogleg skånsomt og naturleg inn i terrenget. Dekket skal vere jevnt, fast og sklisikkert. Overgangen mellom vegetasjon og turveg skal nyttast som naturleg ledelinje.

Turvegens forløp kan justerast innanfor G1-G6 slik at man tilpassar seg ny vatnkant. Vegen skal leggjast på ei høgde som gjer at ei får god kontakt med vatnet samtidig som den ikkje blir for flaumutsett.

Avtale om bruk av grunn må utarbeidast i samråd med grunneigarar. Offentlig drift og vedlikehald av grøntstruktur ligg til grunn.

5.3 GP1 - park

Arealet omfattar eksisterande parkareal.

5.4 GP2 – park/aktivitetsområde

Innanfor arealet kan det etablerast park og aktivitetsområde. Det skal etablerast aktivitetar for alle aldersgrupper.

Det skal leggjast vekt på å skape tilgjengelege, oversiktlege og trygge uterom.

Universell utforming skal tas omsyn til ved val av planter, trær, overflatar, kontrastar og ledelinjer. Det skal vere nok lys for å lette orienteringa og for å auke tryggleiken.

Design, materialval og tekniske løysingar skal ha god kvalitet og utforming med tanke på heilårsdrift.

Giftige plantar og trær som kan gje allergiske reaksjonar skal ikkje nyttast. Dette gjeld særleg or, bjørk og hassel som har store pollenutslepp.

§6 LANDBRUKS- NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER

6.1 Spreidde bustader – LSB1

Innan teigen er det kun tillete med gjenoppføring av busetnad innan gitte byggjegranser. Reetablering kan skje med dagens høgder og takform.

§7 OMSYNSSONER

7.1 Andre sikringssoner - telekabel

Det går telekabler innanfor arealet. Løysing for omlegging eller liknande skal avklarast med kabeleigar.

7.2 Støysoner

Før det gis rammeløyve for nye bustader innanfor sone H220_1, skal det dokumenterast korleis støytilhøve er ivaretekne.

7.3 Faresone – flaum

Innan sona er det ikkje tillete med nye bygg før areala er fylt opp til flausikkert nivå, kote +120.

7.4 Sone med særlege omsyn – bevaring kulturmiljø (H570_1)

Føremålet med omsynssona er å ivareta omsynet til det automatiske freda

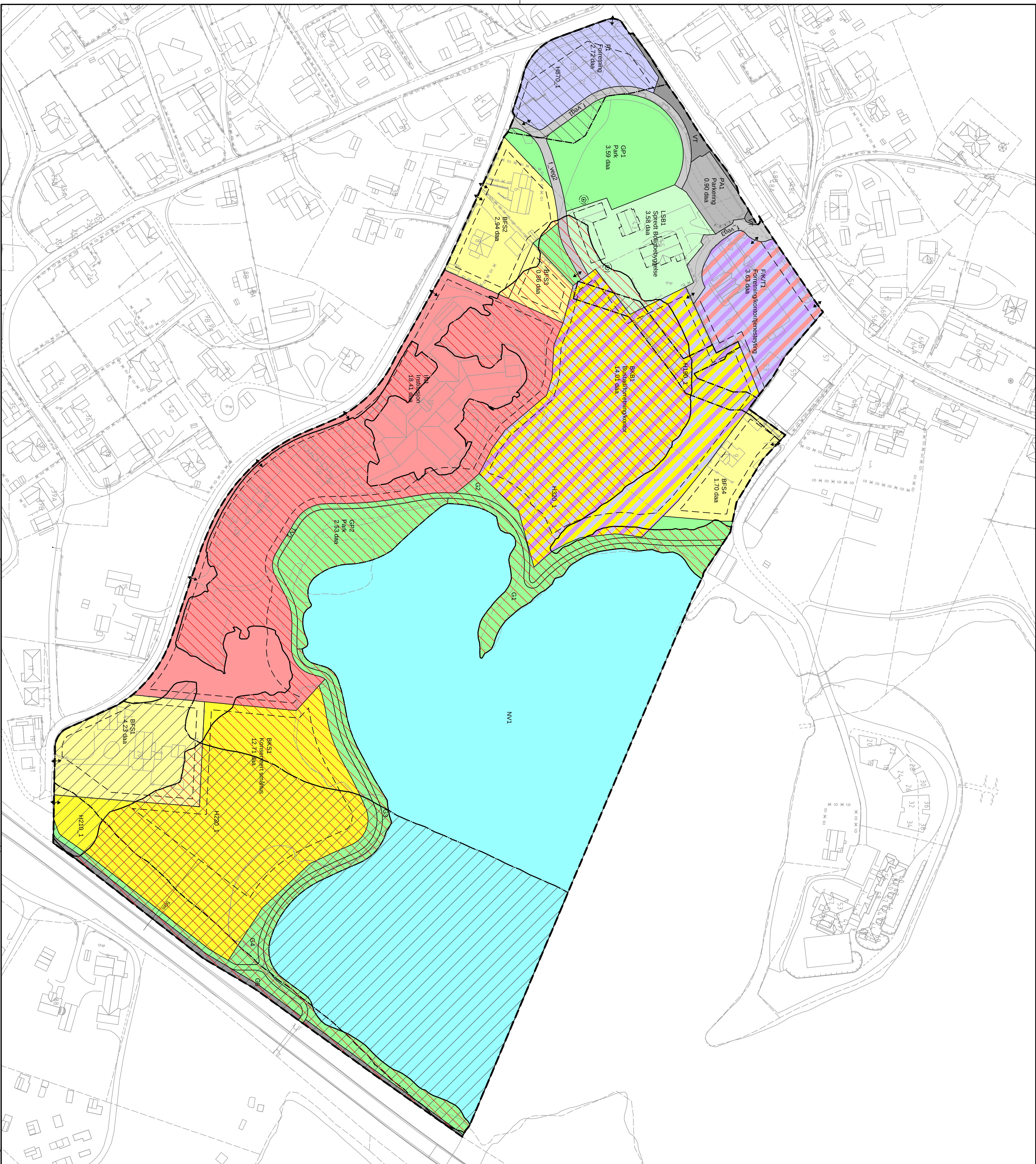
Selstadloftet, og at bebyggelsen skal bevarast som ein viktig del av historieforteljinga om ulike fasar i tettstaden Seljord si utvikling på 1800- og 1900-talet.

Ved tiltak skal det særleg takast omsyn til det automatiske freda Selstadloftet. Ny bebyggelse skal utformast med omsyn til struktur og utsjånad i eksisterande busetnad.

Det skal leggjast vekt på at alle tiltak skal ha ein god estetisk utforming i seg sjølv og i høve til omgjevnader og nabobygg. Maksimal tillete etasjehøgde på nye bygg er tre etasjar inkludert loftsetasje. Bygningskropp kan ikkje overskride 300m2.

Om eit skada bygg blir erstatta med nybygg , kan kommunen setje som krav at eventuell ny bygning blir ført opp igjen på same stad med same kotehøgde på golv, gesims- og mønehøgde, takvinkel og møneretning som det opphavlege bygget og med eksteriør om dette etter kommunen sitt omdøme er naudsynt for å ta vare på stadens opphavlege karakter og miljøegenskapar.

Alle søknadspliktige tiltak, under dette vesentlege endringar i busetnaden som omhandlar fasadeendringar, påbygg, tilbygg, riving og nybygg skal leggjast fram for den regionale kulturminneforvaltninga til uttale. Denne skal det leggst særleg vekt på i kommunal sakshandsaming.



TEIKNFORKLARING

PBL § 12-5 AREALFØREMÅL

- ## 1. BYGNINGAR OG ANLEGG

- | | |
|------|-------------------------------------|
| BFS | Bustader - fritiliggjende småhus |
| BKS | Bustader - konsentrert småhus |
| F | Foretning |
| IN | Institusjon |
| BkB | Bustad/foretningssentrum |
| FIKt | Foretningssentrum/foretningssentrum |

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- | | |
|------------------------|---------------------------------|
| veg | Køyeveg |
| AV | Annan veggrunn - teknisk anlegg |
| PA | Parkering |
| 3. GRØNSTRUKTUR | |
| G | Grønstruktur |
| TV | Turveg |
| GP | Park |

5. LANDBRUKS- NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER

- LSB Spreidde busstader
6. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG
- NV Naturområde i sjø og vassdrag
- PBL § 12-6 OMSYNSSONER

- a.1) Sikringssoner
- a.2) Støysoner

- a.3) Faresoner

- | | |
|-----------------|----------|
| H320 | Flaumfar |
| H570 | Bævingur |



Detaljregulering for areal ved Nesbukti

Med tilhørende reguleringsstøresegne

Rev.:	Dato:	Tekst:	Sign:
A	12.08.2015	Revisjon etter offentlig ettersyn	LK

Saksbehandlingsnr i fflg. PBL §27-1	Dato:	sign.:	Planen er utarbeidet av

[illegible]

**Saksframlegg**

Utval	Utvalssak	Møtedato
Kommunestyret	86/15	03.09.2015

Rapportering Arbeidsprogram programområda 2015**Saksdokument:**

Vedlegg:

1 Rapportering pr. 24.8 2015

Saksutgreiing:

Seljord kommune har i vedteke Handlingsprogram 2015 – 2018 gjeve føringar om at alle programområda skal utarbeide eit arbeidsprogram. Arbeidsprogrammet for programområda blei vedteken i kommunestyremøte 9.4.2015 sak 19/15. Dokumentet er eit viktig reiskap for intern kontroll, det sikrar at programområda har gode rutinar på kvalitet og resultatoppgåving, i tillegg er det eit reiskap for politisk nivå, for å fylgje med på korleis framgangen er på vedteken handlingsprogram.

Dokumentets innhald:

1. Økonomi – Budsjett 2015 fordela på ansvar
2. Medarbeidar – Årsverk i stillingsplan 2015, fordela på funksjon og fagområde.
4. Oversikt over politiske føringar med fristar.
5. Arbeidsprogram 2015. Her skal oppgåver, tiltak og aktivitet synleggjera korleis ein skal nå strategimål 1 - 5 i kommuneplanens samfunnsdel.

Arbeidsprogrammet del 5 skal rapporterast på til politisk nivå tredje kvartal. Rapporteringa synar at det er god flyt i oppgåvene/tiltaka og at mykje blir levera til fristen som er satt. Skjema syner fargekodane raudt, gult og grønt.

Raudt = oppgåva blir ikkje ferdigstilla til fristen

Gult = ein er i rute, men oppgåve er ikkje ferdig.

Grønt = Oppgåve er ferdig/effektuera

Rådmannen si tilråding:

Rådmannen rår kommunestyret til å fatte fylgjande vedtak:

Kommunestyret tek rapportering på arbeidsprogram til vitande.

Utskrift til:

2015

Arbeidsprogram



Seljord kommune

09.04.2015

1.1. Økonomi

Tab 1 Budsjett 2015 – tall i 1000 kroner

Ansvar	Tekst	Utgift	Inntekt	Netto utgift
100	Folkevalde	2 000	4	1 996
101	Kontrollorgan m.m.	744	15	729
110	Rådmannskontor og fellestenester	8170	691	7 479
111	Økonomiavdelinga	3 388	182	3 206
112	IT	4 469	1 355	3 114
113	Telefon	782	133	649
114	Forsikringer	1 199	25	1 174
116	Personalavdelinga	4 647	385	4 262
125	NAV-kommune	6006	948	5 058
130	Kyrkjelege føremål	3 670		3 670
150	Tileggsløyvingar	2 905		2 905
180	Skattar og rammetilskot	2 275	193 267	-190 992
190	Renter, avdrag og bruk av netto driftsresultat	12929+20(bundne fond)	3 691	9 258
Totalt	Programområde 1	53 154	200 621	-147 492
Ansvar	Tekst	Utgift	Inntekt	Netto utgift
200	Undervisningskontoret	5 895	1 460	4 435
210	Barneskulen	17288	2 261	15 027
211	Ungdomsskulen	13492	692	12 800
212	Flatdal skule	8989	1 192	7 797
213	Åmotsdal skule	51	30	21
220	Heddeli barnehage	8674	1 594	7 080
221	Tussejuv barnehage	9555	2 145	7 410
222	Flatdal barnehage	3249	664	2 585
223	Åmotsdal barnehage	3320	398	2 922
230	Kulturskulen	4057	985	3 072
Totalt	Programområde 2	74 570	11 421	63 149
Ansvar	Tekst	Utgift	Inntekt	Netto utgift
310	Legetenester	12852	7194	5658
311	Fysioterapitenester	1502	437	1065
312	Helsestasjon	2152	466	1686
313	Drift helsesenter	609	148	461
320	Sosiale tenester	0		0
321	Barneverntenester	4339	114	4225
330	Pleie- og omsorgskontor	2359	88	2271
331	Heimetenester	14177	1067	13110
332	Habilitering og rehabilitering	5116	766	4350
333	Sjukeheim	30558	7030	23528
334	Heddeli bu- og servicesenter	5932	1515	4417
335	Steinmoen bu- og servicesenter	4321	810	3511
336	Omsorgsbustadar	139	1433	-1294
337	Butilbod og tiltak for funksjonshemma	8731	1080	7651

Totalt	Programområde 3	92787	22148	70639
Ansvar	Tekst	Utgift	Inntekt	Netto utgift
410	Plan og utvikling	1510	562	948
411	Landbruk	1632	341	1291
440	Kultur og Næring	6691	2530	4161
Totalt	Programområde 4	9833	3433	6400
Ansvar	Tekst	Utgift	Inntekt	Netto utgift
500	Avdelingskontor teknisk	1264	30	1234
510	Vedlikeholdsavd.	6425	380	6045
520	Plan, byggje- og delesaker	1714	1283	431
530	Vegar og grøntanlegg	3224	577	2647
540	Brann- og feiarvesen	3658	1585	2073
550	Vatn	945	3036	-2091
551	Avløp	2662	4564	-1902
552	Renovasjon	3984	4116	-132
560	Utleigebustadar.	1108	1946	-838
Totalt	Programområde 5	24984	17517	7467

1.2. Medarbeidere

Tab 2 Årsverk i stillingsplan 2015 - fordelt på teneste/fagområde

Teneste/fagområde PO1	Årsverk i %
1000 Folkevalde	120
1200 Adm. Leiarteam	300
1201 Adm. Felle merkantil (HTV og HVO)	69,7
2010/2020 Løn lærling	100
2420 Flyktning	40
2530 Løn lærling	200
2750 Introduksjonsordninga	60
1202 Adm - Økonomiavdeling	530
1203 Personalavdelinga	200
1203 Merkantil avdeling	260
1203/1300 Internpostbod og reinhaldar	120
Nav kommune	310
Sum programområde 1	Totalt årsverk 23,1
Teneste /fagområde PO2	Årsverk i %
1208 Undervisningskontoret, konsulentstilling	100
2020 Grunnskule	4731
2150 Skulefritidstilbod	350,6
2220 Skulelokale	392,2
2130 Vaksenopplæring	226,3
2010 Barnehage	3709
2110 Styrkt tilbod førskulebarn	100
2210 Førskulelokale	149
3830 Kulturskule	467
Sum programområde 2	Totalt årsverk 102,25
Teneste /fagområde PO3	Årsverk i %
2410 Legetenester	904,5



Seljord kommune - Arbeidsprogram 2015

2411 Legevakt	225,1
2412 Fysioterapi	200
2320 Helsestasjon	210
2321 Helsestasjon, jordmor beredskap	60
2413 Drift helsesenter	70
1205 Tjenestekontor	280
2540 Heimesjukepleie	1262,4
2541 Heimehjelp	516,8
2341 Psykisk helse	493
2422/2430 Psykisk helse og rusomsorg	100
2431 Psykisk helse/rusomsorg-prosjekt	100
2530/2542/2543/2610 Nesbukt pleie- og omsorgssenter	3656,4
2542 Heddali bu- og servicesenter	606,9
2543 Steinmoen bu- og servicesenter	512,3
2344 Aktivitetssenteret	329,6
2544 Heddelitunet	871,8
Sum programområde 3	Totalt 103,83 årsverk
Tenestefagområde PO4	Årsverk i %
1206 – Plan- og utvikling	100
3290/3600 – Landbruk- og miljø	160
3250/3851 – Kultur, næring og folkehelse	100
3700 - Bibliotek	200
3810 - Symjehallen	90
Sum programområde 4	Totalt 6,5 årsverk
Tenestefagområde PO5	Årsverk i %
1207- Administrasjon	170
1900 – Utearbeidarane	540
3010/3020/3030 – Plan, bygg, oppmåling	200
3390 – Brannvesen	111
3400/3450 – Vatn	60
3500/3530 – Avløp	100
Sum programområde 5	Totalt 11,81 årsverk

1.3 Politiske føringar 2015

Tabell 3, Politiske føringar for programområdets prioriteringar i 2015

Sak	Tekst/føring
K-styresak 22/14	Styrking av helsestasjon og skulehelsetenesta
K-styresak 26/14	Overordna risiko og sårbarhetsanalyse
K-styresak 39/14	Rullering kommunedelplan Seljord sentrum
K-styresak 56/14	Handlingsplan for omsorgstenestene 2015-2018
K-styresak 66/14	Kommuneplan – handlingsdel med budsjett og økonomiplan 2015 - 2018
K-styresak 67/14	Handlingsprogram 2015 – 2018.
K-styresak 7/15, tilstandsrapporten	1. Vurdere særskilte tiltak for å styrke resultatnivået i engelskfaget. 2. Styrke leseopplæringa på mellom- og ungdomstrinnet. 3. Vurdere om større grad av involvering av foreldre og det politiske miljøet kan føre til positive ringverknader for resultatnivået på sikt.



1.4 Arbeidsprogram

Visjon: Seljord kommune skal vere eit samfunn i vekst og utvikling som er bevisst kvalitetane sine og brukar dei for å styrkje lokalsamfunnet slik at kommunen blir ein endå betre stad å bu i, arbeide i og besøke.

Samfunns mål:

1. Seljord kommune skal vere ein god stad å bu og ein attraktiv tilflyttingsstad.

2. Seljord kommune skal vere eit regionalt nærings- og servicesenter.

3. Seljord kommune skal vere eit populært reisemål og ein stoppestad for besøkande.

Mål for teneste:

4. Seljord kommune skal utvikle gode service- og tenestefunksjonar i samspel med innbyggjarane.

Organisasjonsutviklingsmål:

5. Kommunen sin interne infrastruktur og organisasjonsutforming skal byggje opp under kommunen si rolle som serviceaktør.

For kvar av desse måla i samfunnsplanen er det knyta strategiar. Arbeidsprogrammet skal syne kva for aktivitet/tiltak som skal gjennomførast for å nå måla. For temaplanar som skal rullerast eller ferdigstillast i 2015 så skal dette komme frem under punkt 6.

Nr	Aktivitet / tiltak / oppgåve knyta til:	Ansvar:	Frist:	Merknader
1	Seljord kommune skal vere ein god stad å bu og ein attraktiv tilflyttingsstad.	Programområde/ fag-ansvarleg		Fargekode grøn, gul, raud når ein rapporterer
1.1	Gjennomføre risikovurdering, Ferdigstille overordna ROS- analyse, lukking av avvik	PO1/ KAESP	31.12	Arbeidet er i gang.
1.2	Revidere bustadsosialhandlingsplan	PO1/KAESP	31.12	Arbeidt har ikkje starta
1.3	Revidere politisk vedtekne alkoholpolitiske retningslinjer	PO1/KAESP	11.06	Vedtatt av kommunestyre 11.06.
1.4	Ferdigstille Rullering/revidering av kommunedelplan Seljord sentrum	PO4/FRBER	01.10	Arbeidet utsatt etter brev frå SVV. Takast opp til hausten.
1.5	Ferdigstille Detaljregulering Lomodden -Nes	PO4/FRBER	01.08	Til handsaming i kommunestyret 3.9.2015
1.6	Ferdigstille Folkehelsemelding	PO4/FRBER	01.12	Arbeidet pågår, kan bli utsatt
1.7	Nytt vassverk i Seljord klar for testkøyring	PO5/FRBER	31.12	Utsatt testkøyring til april 2016
1.8	Rassikring Brekkegrendvegen	PO5/FRBER	01.11	Arbeidet er i gang
2	Seljord kommune skal vere eit regionalt nærings- og servicesenter.			
2.1	Fylgje opp prosjekt Nye Seljord næringshage, spesielt innan utvikling og drift av næringshagen	PO4/FRBER	31.12	Prosjektering / utviklingstakt av bygg tek lengre tid enn venta
2.2	Fylgje næringsetableringar på Århusmoen og sikre prosjektet	PO4/FRBER	31.12	Prosjektstart utsett, då miljøet ikkje har kome



Seljord kommune - Arbeidsprogram 2015

Nr	Aktivitet / tiltak / oppgåve knyta til:	Ansvar:	Frist:	Merknader
	"Tilretteleggje for oppstart av teknologipark"			langt nok
2.3	Fylgje opp revisjon av konsesjons Sundsbarm	PO4/FRBER	31.12	Venter svar frå NVE
2.4	Prosjektare ny avkøyring industriområde Nordbyggdi	PO5/FRBER	31.12	Utsatt etter samtale med Telemark bilruter
3	Seljord kommune skal vere eit populært reisemål og ein stoppestad for besøkande.			
3.1	Vere budd på å yte gode helse- og omsorgstenester til dei som oppheld seg mellombels i kommunen.	PO3/ROJEN	31.12	Kontinuerleg arbeid
3.2	Sørgje for tilstrekkelig dimensjonering av tenesteapparatet ved store festivalar m.a. i høve til kommunens legevakt.	PO3/ROJEN	31.12	Kontinuerleg arbeid
3.3	Vere aktiv part i å følgje opp tiltak og sikre betre samhandling mellom aktørane i prosjekt Møtast i Seljord	PO4/FRBER	31.12	Lokal org.modell og leiarskifte har ført til utsetting av oppstart av neste prosjektfase
3.4	Vere aktiv part i samarbeidet og å sikre framdrift i Prosjekt Opplevingsvegen om Nutheim	PO4/FRBER	31.12	Avventer endeleg finansiering, for å kunne engasjere prosjektleiar
4	Seljord kommune skal utvikle gode service- og tenestefunksjonar i samspel med innbyggjarane.			
4.1	Ny innbyggjarportal på kommunen si heimeside er tatt i bruk	PO1/KAESP	31.12	Arbeidet med ny heimeside er i gang
4.2	Kommunen si heimeside skal vere informativ, brukarvennleg og oppdatert. Sikre at Websida har gode grunnlagsdata.	PO1/INJEN	31.12	Kontinuerlig prosess
4.3	Seljord kommune skal tilby så store stillingsbrøkar som råd	PO1/INJEN	31.12	Kontinuerlig prosess
4.4	Grunnskulen skal arbeide for å stimulere elevane til samfunnsengasjement, gje dei kunnskap, gode arbeidsvanar og god framferd.	PO2/ROSCH	31.12	Realisert i og med handlingsplan for sektoren.
4.5	Sikre at skulefritidsordninga skal vere eit tilbod prega av lek og sosial læring for alle barn i den aktuelle aldersgruppa.	PO2/ROSCH	31.12	Realisert i og med handlingsplan for sektoren.
4.6	Innafor økonomisk ramme sikre at Barnehage- og SFO-tilbodet skal dekkje etterspørsel og i størst mogeleg grad vere tilpassa eit fleksibelt arbeidsliv	PO2/ROSCH	31.12	Opptaket er avgrensa til hovudopptak og det er i liten grad økonomisk handlingsrom for å gjennomføre etteropptak. Etteropptak heile hausthalvåret bør vere ei prioritering i tida framover.
4.7	Forprosjektrapport m/planløyising og kostnadsoverslag ferdigstilt i prosjekt nye omsorgsbustader, samt dagsenter i Nesvegen 7.	PO3/ROJEN	01.09	Arbeidet med teikningar og kostnadsoverslag gjeng som planlagt, men forprosjektrapporten vil truleg ikkje kunne



Seljord kommune - Arbeidsprogram 2015

Nr	Aktivitet / tiltak / oppgave knyta til:	Ansvar:	Frist:	Merknader
				ferdigstillast før nærmare 1. okt.
4.8	Auke kapasiteten på avdeling for demente med to plassar. Tas med som ein del av forprosjektrapporten i pkt. 4.7.	PO3/ROJEN	01.09	Same som for pkt. 4.7
4.9	Vurdere andre modeller for organisering av legevaktsamarbeidet	PO3ROJEN	31.12	Det har førebels vore eit møte med annan kommune om saken.
4.10	Yte god bistand for å oppretthalde dagens nivå innafor landbruket	PO4/FRBER	31.12	Kontinuerleg arbeid
4.11	Støtte og sikre største mogleg aktivitet på Granvin kulturhus	PO4/FRBER	31.12	Kontinuerleg arbeid
5	Kommunen sin interne infrastruktur og organisasjonsutforming skal byggje opp under kommunen si rolle som serviceaktør			
5.1	Felles leiarskolering med fokus på leiarrolla og innovasjon	PO1/KAESP	30.08	Gjennomførast etter planen
5.2	Ferdigstille kompetanseplan for å sikre rett kompetanse på rett plass til rett tid.	PO1/KAESP	31.12	Arbeidet er i gang
5.3	Gjennom aktiv bruk av avtale med NAV og bedriftshelsetenesta, leggje til rette for størst mogleg jobbaktivitet/ nærværarbeid	PO1/KAESP	31.12	Kontinuerleg arbeid
5.4	Planlegge å effektivisere politisk vedtak om å redusere driftsbudsjettet med 2, 5 mill. f.o.m. 2016.	PO1/KAESP	31.12	saka vart lagt fram for k.-styret 11.06.
5.6	Vedta reviderte Plan for livsfasetiltak i Seljord kommune	PO1/KAESP	30.06	Vedtatt av k-styret 07.05.
5.7	Ny innbyggjarportal på heimesida	PO1/KAESP	31.12	Arbeidet med ny heimeside er i gang
5.8	Utarbeide skriftlege rutinar og fristar knytt til sakshandsaming	PO1/KAESP	31.12	Arbeidet har ikkje starta
6	Tema planar			
6.1	Ferdigstille Arkivplan	PO1/INJEN	31.12	Ikkje starta
6.2	Ferdigstille Kompetanseplan	PO1/INJEN	31.12	Ligg litt etter skjema. Startar opp igjen hausten 2015.
6.3	Ferdigstille Plan for Barnefattigdom	PO1/LF	30.04	Ikkje ferdigstilla
6.4	Følgje opp Handlingsplan for undervisningssektoren, revidert 2013 for perioden 2013-17	PO2/ROSCH	31.12	Ferdigstilla
6.5	Kompetanseplan for grunnskulen/bhg, revidert 2015-16.	PO2/ROSCH	31.12	6 lærarar deltek i den nasjonale kompetansestrategien. Kartlegging av kompetansebehov ved skulane er i gang.



Seljord kommune - Arbeidsprogram 2015

Nr	Aktivitet / tiltak / oppgave knyta til:	Ansvar:	Frist:	Merknader
6.6	Deltaking i prosjekt Betre læring for alle elevar i VT	PO2/ROSCH	31.12	Seljord kommune har stabilt låge tal med elevar med vedtak om spesialundervisning, om lag 5% av elevgruppa. Rapport sendt VT-rådet.
6.7	Ferdigstille Verksemdsplanar skulane og bhg 2015-16	PO2/ROSCH	31.12	
6.8	Ferdigstille Kultur i skulen	PO2/ROSCH	31.12	Oppstart for arbeidet er september/oktober 2015.
6.9	Ferdigstille plan for trivsel og oppvekst	PO2/ROSCH	31.12	Ikkje ferdigstilla
6.10	Oppstart Planstrategi 2016-2020	PO4/FRBER	31.12	Har samarbeid med Midt-Telemark kommunane om felles utfordringsnotat.
6.11	Oppstart Vass og avlaupsplan for Seljord sentrum	PO5/FRBER	31.12	Ikkje starta opp



Saksframlegg

Utval	Utvalssak	Møtedato
Kommunestyret	87/15	03.09.2015

Kjøp av bil.

Saksdokument: Leasingkontrakt.

Saksutgreiing:

Seljord kommune v/teknisk avdeling leiger i dag fleire tenestebilar for tilsette på avdelinga. Leasingavtala for ein av desse bilane, Toyota Hi-Ace, går ut 31.10.15. Bilen har låg kilomterstand og er i god teknisk stand. Kjøpesummen på bilen er om lag 101 000,- inkl. reg.avg. Dette tilsvarar om lag 2 års leige. Teknisk sjef vil difor foreslå å kjøpe ut bilen i staden for å inngå ny leasingavtale for ein ny bil. Med godt vedlikehald og ettersyn vil ein ha bil i mange år, og sjølv om det vil koste noko til service og vedlikehald vil ein likevel koma rimelegare frå det enn ved å lease ein ny bil.

Rådmannen si tilråding:

Rådmannen rår kommunestyret til å fatte fylgjande vedtak:
Kommunestyret vedtek å kjøpe tenestebil, Toyota Hi-Ace 2010 mod. til bruk for tida ved Teknisk avdeling for kr. 101 000,- inkl. reg.avg.

Kostnaden vert dekt ved bruk av unytta lånemidlar.

Utskrift til:

**Saksframlegg**

Utval	Utvalssak	Møtedato
Formannskap/økonomiutval	75/15	13.08.2015
Kommunestyret	88/15	03.09.2015

Grunnutdanning for Seljord brannmannskap**Saksdokument:**

Vedlegg:

1 Grunnutdanning for brannmannskap

Saksutgreiing:

Seljord kommune har motteke brev frå brannmannskapa ved Seljord Brannvesen, med oppmoding om å løyve inntil kr 200 000 for å gjennomføre grunnutdanning av brannmannskapet hausten 2015. Brevet fylgjer vedlagt denne saka. Utdanninga vert gjeven på bakgrunn av krav i Brannvernlova § 9 "Leder av brannvesenet og øvrig personell skal ha de kvalifikasjoner som er nødvendige for å kunne ivareta brannvesenets oppgaver på en forsvarlig måte."

I Seljord brannvesen er det 3 av 16 brannmenn som har denne utdanninga, det er planlagt at ytterlegare 3 skal ta utdanninga inneverande år.

Kursarrangøren har varsla endring i kursopplegget frå 2016 og at det vil bli ein større kostnad for kommunen som fylgje av dette.

Rådmannen si tilråding:

Formannskapet tilrår kommunestyret å løyve kr 200 000 av disposisjonsfond til grunnutdanning for brannmannskapet.

Handsaming i Formannskap/økonomiutval - 13.08.2015

Trond Johnsen vart erklært inhabil i saka

Samrøystes vedteke med 6 røyster.

Vedtak i Formannskap/økonomiutval - 13.08.2015

Formannskapet tilrår kommunestyret å løyve kr 200 000 av disposisjonsfond til grunnutdanning for brannmannskapet.

Utskrift til:

Seljord 15.06.15

Til Seljord kommune

Brannmannskapa ved Seljord Brannvesen vil med dette brevet be om at kommunen kan bevilge inntil Kr. 200 000.- øyremerka grunnutdanning for Brannmannskapa. Dette bør gjerast så fort som råd, då kurset startar opp i byrjinga av september.

Ein kursplass kostar om lag kr 70 000.- pr elev. Etter det me forstår er det rom for å sende inntil 3 stk. på kurset som startar no til hausten i budsjettet for 2015.

Seljord Brannvesen har tidlegare utdanna 3 mannskap ,og manglar utdanning på 9 stk. .Det er totalt 16 mannskap knytt til brannvesenet i Seljord

Kurset som startar no til hausten vil bli det siste på fleire år i Vest Telemark..

Ei tillegsløyving no vil kunne sikre at me kan få utdanna 6 mann på dette kurset.(3 i tillegg til det som ligg i budsjettet)

Grunnutdanninga for Brannkonstablar er lovpålagt og vil lyfte nivået på den tenesten som Brannvesenet skal utføre. Me har fått, og vil få aukande utfordringar og oppgåver i åra som kjem, ikkje minst med tanke på tunnelen Århus – Gvammen.

Sjølv om me er eit deltidskorps, forventar samfunnet og publikum den same standaren og nivået på mannskapa i vår kommune som i andre. Dette er også stadfesta i lovverk og forskrifter.

Me håpar at kommunen kan sjå på dette. Med helsing for Brannmannskapa i Seljord :

Ståle Ellingsen



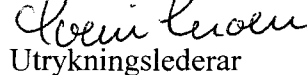
Birger Teigen



Trond Johnsen



Svein Moen



Utrykningslederar

**Saksframlegg**

Utval	Utvalssak	Møtedato
Formannskap/økonomiutval	76/15	25.08.2015
Kommunestyret	89/15	03.09.2015

Godtgjering for folkevalde i Seljord kommune**Saksdokument:****Saksutgreiing:**

Kommunestyret fatta fylgjande vedtak i møte 11. juni 2015:

"Formannskapet utgjer det politisk samansette utvalet som skal revidere gjeldande reglement for godtgjering for folkevalde og koma med framlegg til reviderte retningslinjer til kommunestyret den 3. september."

Fylgjande reglement for godtgjering for folkevalde er vedteke som eit vedlegg til Delegasjonsreglementet for Seljord kommune og gjeld for perioden 2011-2015:

Godtgjering til ordførar og varaordførar

Ordførar har 100% stilling. Ordførar si godtgjering skal vera 100% av rådmannen si lønn, utan eventuelle tillegg.

Ordførar får ikkje godtgjersle/møtegodtgjersle i nokon utval, råd eller nemnder.

Ordføraren blir innmeld i KLP sin "Pensjonsordning for tillitsvalde"

Ordføraren får utbetalt "etterlønn" (1,5 månadslønn) etter avslutta ombudsperiode.

Dersom ordføraren ikkje trer inn i ny stilling etter avslutta periode, blir det utbetalt etterlønn på inntil 3 månader.

Varaordførar si godtgjersle skal vere 20% av ordføraren si godtgjersle. Varaordførar får ikkje godtgjersle/møtegodtgjersle i nokon utval, råd eller nemnder.

Godtgjersle til leiar av Plan-, miljø. og teknisk utval

Leiar av Plan-, miljø- og teknisk utval får ei fast godtgjersle på kr 25.000,- pr år i tillegg til vanleg møtegodtgjersle.

Godtgjersle til medlemmer av formannskapet, administrasjonsutvalet og Plan-, miljø- og teknisk utval

Medlemmer av formannskapet, administrasjonsutvalet og Plan-, miljø- og teknisk utval får ikkje fast godtgjersle. Det blir gjeve møtegodtgjersle på kr 1.400,- pr. møte i formannskap.

Møte i plan, miljø og teknisk utval blir godtgjort med kr 1.400,- pr. møte. For felles møte i formannskap/administrasjonsutval blir det gjeve berre éi møtegodtgjersle.

Dei som berre møter i administrasjonsutval, får ei møtegodtgjersle på kr 400,- pr. møte.

Medlemmene i kommunestyret får kr 700,- pr. møte. Dersom eit utvalsmøte blir lagt like før eller like etter eit kommunestyremøte, blir det gjeve møtegodtgjersle for eitt av møta, det møtet som har høgast sats.

Godtgjering til leiar av kontrollutvalet

Leiar av kontrollutvalet får ei fast godtgjersle på kr 10.000,- pr. år.

Godtgjersle til leiar av overformynderiet

Leiar av overformynderiet får ei godtgjersle på kr 30.000,- pr år.

Godtgjering til medlemmer i utval, nemnder og ad hoc utval

For møte i andre kommunale nemnder og ad hoc utval enn dei som er nemnde i punkt 3, blir det gjeve ein godtgjersle på kr 500,- pr. møte. Leiar av utval, nemnder og ad hoc utval kan få ei fast godtgjersle fastsett av kommunestyret.

Det blir ikkje gjeve møtegodtgjersle i fylgjande utval/nemnder:

- Arbeidsmiljøutval

- Kyrkjeleg fellesråd/sokneråd

- Nemnder som får godtgjersle fastsett av staten

Tapt arbeidsforteneste

Ulegitimerte krav

Ulegitimerte krav blir dekte med ei timelønn på kr 220,-. Avgrensa til maksimum 7,5 timar pr. dag.

Ulegitimert tapt arbeidsforteneste blir dekt for tida mellom kl. 08:00 og kl. 17:00. For sjølvstendig næringsdrivande og andre som ikkje har regulert arbeidstid, kan tapt arbeidsforteneste bli dekt til kl. 20:00.

Legitimerte krav

Legitimerte lønnskrav blir dekt med kr 450,- pr. time eller maksimalt kr 3.200,- pr dag.

Sjølvstendig næringsdrivande må dokumentere kravet med attestasjon frå likningskontor over nettoinntekt.

For andre som blir trekte i lønn som fylgje av vervet, skal det dokumenterast frå arbeidsgjevar.

Omsorgsgodtgjersle

For dokumenterte utgifter til omsorgsoppgåver i heimen blir det gjeve kr 150,- pr. time som møtet varar, inklusiv reisetid. Avgrensa til kr 750,- pr. dag.

Den einskilde representanten må sjølv sette fram krav om dette.

Reisegodtgjersle

Reisegodtgjersle blir gjeve etter kommunalt regulativ. Det blir ikkje gjeve reisegodtgjersle for kortare avstand enn 3 km éin veg. Vedtak formannskapet 21.05.15.

Regelment for godtgjering til folkevelde vert revidert kvart 4. år, men unntak av ordføraren si løn, som vert justert i samband med lokale forhandlingar, på lik linje med rådmannen si løn. I perioden 2011 til 2015 har ordførar si løn auka med 17,17%.

Fylgjande tabell syner ei auke på gjeldnade satsar på 17,17% og 20% i høve til gjeldande godtgjering:

Verv	Gjeldande satsar	+17,17%	+20%
Leiar av plan, miljø og teknisk utval	Kr 25 000,00	Kr 29 292,50	Kr 30 000,00
Møtegodtgjersle formannskap og plan, miljø og teknisk utval	Kr 1 400,00	Kr 1 640,38	Kr 1 680,00
Møtegodtgjersle administrasjonsutval	Kr 400,00	Kr 468,68	Kr 480,00
Møtegodtgjersle kommunestyret	Kr 700,00	Kr 820,19	Kr 840,00
Leiar kontrollutvalet	Kr 10 000,00	Kr 11 717,00	Kr 12 000,00
Leiar av overformynderiet	Utgår (overført til fylkesmannen)		
Andre kommunale nemnder og ad hoc utval	Kr 500,00	Kr 585,00	Kr 600,00

Rådmannen legg fram saka utan tilråding.

Rådmannen si tilråding:

Handsaming i Formannskap/økonomiutval - 25.08.2015

Framlegg frå Høgre, ordførar, Venstre, Ap og SP:

Generell auke av godtgjersle for politiske verv med 20 % med unntak av møtegodtgjersle for kommunestyret som aukar til kr 1000 og andre kommunale nemnder og ad hoc utval som aukar til kr 700. Satsar for tapt arbeidsforteneste og omsorgsgodtgjersle aukar tilsvarande med 20 %. Reiseregulativ blir gjeve etter kommunalt regulativ.

Verv	Gjeldande satsar	Nye satsar	Prosentauke
Leiar av plan, miljø og teknisk utval	Kr 25 000,00	Kr 30 000,00	+20%

Møtegodtgjersle formannskap og plan, miljø og teknisk utval	Kr 1 400,00	Kr 1 680,00	+ 20%
Møtegodtgjersle administrasjonsutval	Kr 400,00	Kr 480,00	+20%
Møtegodtgjersle kommunestyret	Kr 700,00	Kr 1000,00	+ 42,8 %
Leiar kontrollutvalet	Kr 10 000,00	Kr 12 000,00	+20%
Andre kommunale nemnder og ad hoc utval	Kr 500,00	Kr 700,00	+40%

Avstemming: Samrøystes vedteke.

Framlegg frå Senterpartiet:

Auke av godtgjering for ungdomsråd til 700 kr på lik linje med deltaking i andre kommunale nemnder og ad hoc utval.

Framlegg frå H, ordførar, Venstre, Frp:

Godtgjering for deltaking i ungdomsråd som i dag, kr 500.

Avstemming:

Framlegg frå Senterpartiet: 1 røyst

Framlegg frå H, FrP, V, Ap, ordførar: 6 røyster

Vedtak i Formannskap/økonomiutval - 25.08.2015

Godtgjering for folkevalde i Seljord kommune

Godtgjering til ordførar og varaordførar

Ordførar har 100% stilling. Ordførar si godtgjering skal vera 100% av rådmannen si lønn, utan eventuelle tillegg.

Ordførar får ikkje godtgjersle/møtegodtgjersle i nokon utval, råd eller nemnder.

Ordføraren blir innmeld i KLP sin "Pensjonsordning for tillitsvalde"

Ordføraren får utbetalt "etterlønn" (1,5 månadslønn) etter avslutta ombudsperiode. Dersom ordføraren ikkje trer inn i ny stilling etter avslutta periode, blir det utbetalt etterlønn på inntil 3 månader.

Varaordførar si godtgjersle skal vere 20% av ordføraren si godtgjersle. Varaordførar får ikkje godtgjersle/møtegodtgjersle i nokon utval, råd eller nemnder.

Godtgjersle til leiar av Plan-, miljø. og teknisk utval

Leiar av Plan-, miljø- og teknisk utval får ei fast godtgjersle på kr 30.000,- pr år i tillegg til vanleg møtegodtgjersle.

Godtgjersle til medlemmer av formannskapet, administrasjonsutvalet og Plan-, miljø- og teknisk utval

Medlemmer av formannskapet, administrasjonsutvalet og Plan-, miljø- og teknisk utval får ikkje fast godtgjersle.

Det blir gjeve møtegodtgjersle på kr 1.680,- i formannskap og plan, miljø og teknisk utval pr. møte.

For felles møte i formannskap/administrasjonsutval blir det gjeve berre éi møtegodtgjersle.

Dei som berre møter i administrasjonsutval, får ei møtegodtgjersle på kr 480,- pr. møte.

Medlemmene i kommunestyret får kr 1.000,- pr. møte. Dersom eit utvalsmøte blir lagt like før eller like etter eit kommunestyremøte, blir det gjeve møtegodtgjersle for eitt av møta, det møtet som har høgast sats.

Godtgjersle til leiar av kontrollutvalet

Leiar av kontrollutvalet får ei godtgjersle på kr 12.000,- pr år.

Godtgjering til medlemmer av ungdomsråd

for deltaking i ungdomsråd kr 500. pr. møte

Godtgjering til medlemmer i utval, nemnder og ad hoc utval

For møte i andre kommunale nemnder og ad hoc utval enn dei som er nemnde i punkt 3, blir det gjeve ein godtgjersle på kr 700,- pr. møte. Leiar av utval, nemnder og ad hoc utval kan få ei fast godtgjersle fastsett av kommunestyret.

Det blir ikkje gjeve møtegodtgjersle i fylgjande utval/nemnder:

Arbeidsmiljøutval

Kyrkjeleg fellesråd/sokneråd

Nemnder som får godtgjersle fastsett av staten

Tapt arbeidsforteneste

Ulegitimerte krav

Ulegitimerte krav blir dekte med ei timelønn på kr 264,-. Avgrensa til maksimum 7,5 timar pr. dag.

Ulegitimert tapt arbeidsforteneste blir dekt for tida mellom kl. 08:00 og kl. 17:00. For sjølvstendig næringsdrivande og andre som ikkje har regulert arbeidstid, kan tapt arbeidsforteneste bli dekt til kl. 20:00.

Legitimerte krav

Legitimerte lønnskrav blir dekt med kr 540,- pr. time eller maksimalt kr 3.840,- pr dag.

Sjølvstendig næringsdrivande må dokumentere kravet med attestasjon frå likningskontor over nettoinntekt.

For andre som blir trekte i lønn som fylgje av vervet, skal det dokumenterast frå arbeidsgjevar.

Omsorgsgodtgjersle

For dokumenterte utgifter til omsorgsoppgåver i heimen blir det gjeve kr 180,- pr. time som møtet varar, inklusiv reisetid. Avgrensa til kr 900,- pr. dag.

Den einskilde representanten må sjølv sette fram krav om dette.

Reisegodtgjersle

Reisegodtgjersle blir gjeve etter kommunalt regulativ. Det blir ikkje gjeve reisegodtgjersle for kortare avstand enn 3 km éin veg. Vedtak formannskapet 21.05.15.

Regelment for godtgjering til folkevelde vert revidert kvart 4. år, men unntak av ordføraren si løn, som vert justert i samband med lokale forhandlingar, på lik linje med rådmannen si løn. I perioden 2011 til 2015 har ordførar si løn auka med 17,17%.

Utskrift til:

**Saksframlegg**

Utval	Utvalssak	Møtedato
Formannskap/økonomiutval	65/15	18.06.2015
Kommunestyret	90/15	03.09.2015

Endring av møteplan for kommunestyret og formannskap hausten 2015**Saksdokument:****Saksutgreiing:**

I samband med fastsetjing av møteplan for hausten 2015, må det takas omsyn til at det er tilstrekkeleg tid til høyring mellom handsaming av handlingsprogrammet i formannskapet og handsaming av budsjettet i formannskap og kommunestyre, jamfør Plan og bygningslova § 11.1 og § 11.4. (Endringa gjeld for møta etter konstituerande møte 22. oktober, dei andre møta går som tidlegare vedtatt).

På bakgrunn av dette vert møteplanen for hausten 2015 endra til fylgjande:

Formannskap	Kommunestyre
13. august	
	3. september
17. september	
	22. oktober, konstituerande møte
29. oktober, handlingsprogram	
24. og 26. november, budsjettmøte	
	17. desember, budsjettmøte

Rådmannen si tilråding:

Rådmannen rår formannskapet til å leggje fylgjande framlegg til vedtak fram for kommunestyret:

Kommunestyret vedtek møteplan for hausten 2015, slik det går fram av saksutgreiinga.

Handsaming i Formannskap/økonomiutval - 18.06.2015

Samrøystes vedteke.

Vedtak i Formannskap/økonomiutval - 18.06.2015

Kommunestyret vedtek møteplan for hausten 2015, slik det går fram av saksutgreiinga.

Utskrift til:



Saksframlegg

Utval	Utvalssak	Møtedato
Kommunestyret	91/15	03.09.2015

Høyringsuttale frå Seljord kommune til Finansdepartementet sitt framlegg om å fjerne eigedomsskatt på produksjonsutstyr og produksjonsinstallasjonar i verk og bruk

Saksdokument:

Vedlegg:

- 1 Høringsnotat om eiendomsskatt på arbeidsmaskiner
- 2 høyringsuttalelse-fra-ks-til-finansdepartementets-forslag-om-a-fjerne-eiendomsskatt-pa-produksjonsutstyr-og-produksjonsinstallasjoner-i-verk-og-bruk

Saksutgreiing:

Vedlagt fylgjer høyringsnotat frå Finansdepartementet om å fjerne eigedomsskatt på produksjonsutstyr og produksjonsinstallasjonar i verk og bruk, samt KS si høyringsuttale til framlegget. Høyringsfristen er sett til 18. september 2015.

Forslaget har til hensikt å forenkle gjeldande regelverket og lette skattlegging av verk og bruk.

Høyringsuttala frå KS som fylgjer vedlagt, inneheld ein gjennomgang av lovforslaga, økonomiske konsekvensar for kommunane, samt merknader til lovforslaga og grunngjeving for desse.

For Seljord kommune sitt vedkomande, vil konsekvensen av framlegget til lovendring føre til ein inntektssvikt på om lag kr. 1 155 000, av dette er om lag kr. 955 000 skatt på kraftliner. Ny taksering av vanlege produksjonsbedrifter vil ha ein kostnad på om lag kr. 50 000. (Ny taksering av kraftliner, telenett, breiband etc., er ikkje tatt med, då dette fekk vekk i sin heilskap.)

Rådmannen støttar seg til KS si utgreiing, og meiner at denne bør danne grunnlaget for uttala frå Seljord kommune med fylgjande hovudpunkt:

- Seljord kommune sluttar seg ikkje til framlegget om endring i regelverket for eigedomsskatt
- Forslaget vil innebere eit inntektstap for Seljord kommune på om lag kr. 1 155 000. Ein stor del av inntektstapet vert overført til staten i form av auka selskapsskatt og særskatt, og kjem såleis ikkje dei næringsdrivande til gode.
- Seljord kommune meiner at kommunen sjølv må behalde retten og fleksibiliteten til å kunne skrive ut eigedomsskatt på verk og bruk, inklusiv produksjonsutstyr.

Rådmannen si tilråding:

Kommunestyret vedtek fylgjande høyringsuttale til Finansdepartementet sitt framlegg om å fjerne eigedomsskatt på produksjonsutstyr og produksjonsinstallasjonar i verk og bruk:

- Seljord kommune sluttar seg ikkje til framlegget om endring i regelverket for eigedomsskatt
- Forslaget vil innebære eit inntektstap for Seljord kommune på om lag kr. 1 155 000. Ein stor del av inntektstapet vert overført til staten i form av auka selskapsskatt og særskatt, og kjem såleis ikkje dei næringsdrivande til gode.
- Seljord kommune meiner at kommunen sjølv må behalde retten og fleksibiliteten til å kunne skrive ut eigedomsskatt på verk og bruk, inklusiv produksjonsutstyr.

Utskrift til:

Sak:12/388
18.06.2015

Høringsnotat -

Eiendomsbeskatning av arbeidsmaskiner mv. i verk og bruk

Innhold

1	Innledning og sammendrag	2
2	Gjeldende rett	5
2.1	Nærmere om begrepet ”verk og bruk”	6
2.2	Arbeidsmaskiner mv. i ”verk og bruk”	8
2.3	Verdsettelse	10
2.4	Næringseiendom	12
2.5	Differensiert eiendomsskattesats	13
2.6	Kraftverk	13
3	Vurderinger og forslag	14
3.1	Behov for endring av bestemmelsen om eiendomsskatt på arbeidsmaskiner mv. i verk og bruk	14
3.2	Alternativ 1: Produksjonsutstyr og –installasjoner skal ikke eiendomsbeskattes .	16
3.3	Vurdering av om avgrensningen av eiendomsskattegrunnlaget bør baseres på plassering i skattemessig saldogruppe	19
3.4	Nærmere om produksjonsutstyret og -installasjonene	21
3.5	Alternativ 2: Fjerne verk og bruk som en egen kategori i eiendomsskatten med den følge at slike anlegg skattlegges som alminnelig næringseiendom	23
3.5.1	Eiendomsskattegrunnlaget	24
3.5.2	Verdsettelse	25
3.5.3	Utskrivingsalternativer	26
3.5.4	Differensiert eiendomsskattesats	26
4	Økonomiske og administrative konsekvenser	27
5	Ikrafttredelse og overgangsregel	28
6	Lovforslag	29

1 INNLEDNING OG SAMMENDRAG

I Sundvolden-erklæringen har regjeringen gitt uttrykk for et ønske om å fjerne eiendomsskatten på maskiner. I tråd med dette sender departementet nå på høring forslag til endringer i regelen om eiendomsskatt på arbeidsmaskiner mv. i verk og bruk. Endringene som foreslås vil gi bedre forutberegnelighet ved utskrivningen av eiendomsskatt både for

kommunene og de eiendomsskattepliktige, og samtidig innebære en betydelig lettelse i skattebyrden for mange bedrifter. Motsatsen er en betydelig reduksjon i mange kommuners eiendomsskatteinntekter.

Eiendomsskatt er en skatt som kan skrives ut på fast eiendom. Utgangspunktet i lov 6. juni 1975 nr. 29 om eiedomsskatt til kommunane (eiedomsskattelova) er derfor at løsøre ikke skal inngå i eiendomsskattegrunnlaget. For næringseiendommer kategorisert som ”verk og bruk”, skal imidlertid arbeidsmaskiner mv. medtas i grunnlaget når de anses å være ”ein part av sjølve føretaket”. Regelen har blitt videreutviklet gjennom rettspraksis, og er grunnlaget for at det på verk og bruk kan ilegges eiendomsskatt på arbeidsmaskiner mv. som anses å være en integrert del av den faste eiendommen. For andre næringseiendommer enn verk og bruk skrives det ikke ut eiendomsskatt på arbeidsmaskiner mv.

Med arbeidsmaskiner menes i denne sammenhengen alle maskiner som er installert for å betjene produksjonen/virksomheten. Likestilt med arbeidsmaskiner er «tilhøyrsløse og ting som kan setjast i klasse med slikt». Nedenfor omtales dette samlet som «arbeidsmaskiner mv.».

Hvorvidt arbeidsmaskiner mv. skal anses å inngå i eiendomsskattegrunnlaget, beror på en skjønnsmessig helhetsvurdering, hvor flere faktorer skal hensyntas. Etter rettspraksis skal det særlig legges vekt på hvor integrert arbeidsmaskinene mv. er, omkostningene ved eventuelt å flytte disse og mulighetene for alternativ bruk av bygningene.

Regelen om arbeidsmaskiner mv. får ikke anvendelse på kraftverk. Grunnen til dette er at verdsettelsen av slike verk og bruk baseres på skattemessig formuesverdi etter særskilte regler i skatteloven. Med kraftverk siktes det her til vannkraftanlegg. Vindkraftanlegg følger de alminnelige verdsettelsesreglene, og regelen om arbeidsmaskiner mv. kommer derfor til anvendelse på denne typen anlegg.

Gjeldende regel og praksis om eiendomsskatt på arbeidsmaskiner mv. har blitt kritisert fra ulikt hold. Det anføres at det er vanskelig å forholde seg til regelverket både for kommunene og de eiendomsskattepliktige. Vanskelighetene knytter seg både til regelens skjønnsmessige innhold, og manglende forutsigbarhet knyttet til praktiseringen av regelen. På den annen side har det blitt anført at arbeidsmaskiner mv. som er tilstrekkelig integrert i verk og bruk, utgjør

en del av det faste anlegget, og at en endring av regelen vil innebære at man endrer en mer enn 100-årig praksis om definisjonen av verk og bruk i eiendomsskattesammenheng.

Departementet presenterer i dette høringsnotatet to alternative forslag til endring av regelen om eiendomsskatt på arbeidsmaskiner mv. i verk og bruk. I forslaget til nye regler gjøres det bruk av begrepet «produksjonsutstyr og –installasjoner».

Alternativ 1 fritar produksjonsutstyr og –installasjoner fra eiendomsbeskatning, men beholder verk og bruk som et selvstendig utskrivingsalternativ. Alternativ 2 fjerner verk og bruk som en egen kategori i eiendomsskatten. Etter dette alternativet foreslås slike anlegg skattlagt som alminnelig næringseiendom. Reglene i § 4 annet ledd tredje og fjerde punktum, som definerer eiendomsskattegrunnlaget for verk og bruk, vil bli overflødige og foreslås opphevet.

Alternativ 2 innebærer også andre endringer i eiendomsbeskatningen av anlegg som etter gjeldende rett er å anse som verk og bruk, herunder endring av verdsettelsesreglene. Ingen av alternativene medfører endringer i eiendomsbeskatningen av vannkraftanlegg.

Begge alternativer utjevner den ulikheten det er i grunnlaget for utskriving av eiendomsskatt mellom verk og bruk og annen næringseiendom. Sistnevnte har normalt ikke arbeidsmaskiner mv. som inngår som en del av den faste eiendommen, da slike maskiner mv. regelmessig ikke er en nødvendig innsatsfaktor i den virksomheten som utøves. Ved at produksjonsutstyr og –installasjoner holdes utenfor eiendomsskattegrunnlaget, vil verk og bruk utenom vannkraftanlegg få et lavere eiendomsskattegrunnlag enn etter dagens rettstilstand, og dermed et grunnlag for utskriving av eiendomsskatt som i prinsippet er sammenfallende med grunnlaget for annen næringseiendom.

Begge alternativene vil forenkle dagens regelverk og medføre bedre forutsigbarhet ved utskrivingen av eiendomsskatt på verk og bruk. I tillegg innebærer de lettelser i eiendomsbeskatningen av verk og bruk.

Departementet har ikke tatt stilling til hvilket alternativ som eventuelt bør erstatte dagens regel, men vil foreta en nærmere vurdering av dette etter høringsrunden. Det eksisterende statistikkgrunnlaget gir ikke et godt grunnlag for å beregne provenyvirkningene av å fjerne dagens regel om inkludering av arbeidsmaskiner mv. Det er likevel på det rene at store

industrianlegg vil få betydelige skattelettelser som følge av forslaget. Dette motsvares av et betydelig inntektsbortfall for vertskommunene. Departementet legger til grunn at man gjennom høringen vil få bedre oversikt over de økonomiske konsekvensene av forslagene.

Også vannkraftanlegg anses som «verk og bruk» etter eiendomsskattelova, men følger særskilte regler mht. verdsettelsen. Eiendomsskatt for vannkraftanlegg beregnes på grunnlag av anleggets avkastning. Alle typer arbeidsmaskiner mv. inngår i grunnlaget, uten at det sondres mellom integrerte og ikke-integrerte maskiner. Departementet foreslår ingen endringer i reglene om eiendomsskatt på vannkraftanlegg.

2 GJELDENDE RETT

Eiendomsskatt er en frivillig kommunal skatt på fast eiendom. Kommunestyret avgjør om det skal skrives ut eiendomsskatt i kommunen.

Eiendomsskattelova angir en rekke alternativer med hensyn til hvilke typer eiendom utskrivingsgrunnlaget for eiendomsskatt skal omfatte. Det kan for eksempel skrives ut eiendomsskatt på all fast eiendom i kommunen, eller bare på verk og bruk og annen næringseiendom. Innenfor det utskrivingsalternativet som er valgt regulerer eiendomsskattelova § 4 grunnlaget for utskriving av eiendomsskatt. Bestemmelsens første og annet ledd lyder:

«Eiendomsskatt vert skriven ut på dei faste eigedomane ut frå tilhøva den 1. januar i skatteåret.

Til faste eigedomar vert rekna bygningar og tomt som høyrer til, huslause grunnstykke som hagar, lykkjer, vassfall, laste-, opplags- eller arbeidstomter, bryggjer og liknande og likeeins verk og bruk og annan næringseigedom. Til verk og bruk vert m.a. rekna fabrikkar, sagbruk, møllebruk, skipsvervar, industrielle verk, og likeeins gruver, steinbrot, fiskevær, saltehus, lenser, utbygde vassfall og vassfallstykke, demningsverk, losse- og lasteplassar og liknande arbeids- og driftsstader. Bygningar og anlegg skal reknast saman med verket eller bruket når dei høyrer til eller trengst til verksdrifta. Arbeidsmaskinar og tilhøyrsløse ting som kan setjast i klasse med slikt, skal derimot ikkje reknast med utan tingen er ein part av sjølve føretaket. Til annan næringseigedom

vert rekna til dømes kontorlokale, parkeringshus, butikk, varelager, hotell, serveringsstad med vidare.»

I første ledd slår bestemmelsen fast det grunnleggende utgangspunktet, at eiendomsskatt kan skrives ut på fast eiendom. Annet ledd gir eksempler på hva som skal anses som fast eiendom og angir vilkårene for å inkludere arbeidsmaskiner mv. Med unntak for en spesialregel i § 4 tredje ledd vedrørende oppdrettsanlegg, inneholder loven ingen nærmere presisering av omfanget av eiendomsskattegrunnlaget.

Fram til vedtakelsen av eignedomsskattelova i 1975 var eiendomsskatten regulert i den alminnelige skattelovgivningen, dvs. i lov 18. august 1911 nr. 8 (landskatteloven) og lov 18. august 1911 nr. 9 (byskatteloven). Det framgår av forarbeidene til eignedomsskattelova, Ot.prp. nr. 44 (1974-1975), at lovens § 4 svarer til bestemmelser i landskatteloven § 8 første til fjerde ledd og byskatteloven § 3. Ut over dette er ikke bestemmelsen kommentert i eignedomsskattelovas forarbeider. Rettspraksis fra de tidligere lovbestemmelsene er derfor fortsatt relevant.

2.1 Nærmere om begrepet ”verk og bruk”

Eignedomsskattelova opererer med to typer næringseiendom; «verk og bruk» og annen næringseiendom. Eignedomsskattelova gir ingen definisjon av begrepet ”verk og bruk”, men i § 4 annet ledd annet punktum er det gitt noen eksempler på eiendommer som skal anses som verk og bruk:

”Til verk og bruk vert m.a. rekna fabrikkar, sagbruk, møllebruk, skipsvervar, industrielle verk, og likeeins gruver, steinbrot, fiskevær, saltehus, lenser, utbygde vassfall og vassfallstykke, demningsverk, losse- og lasteplassar og liknande arbeids- og driftsstader.”

I forbindelse med innføringen av kategorien annen næringseiendom har Finansdepartementet i Prop. 1 LS (2010-2011) punkt 14.2 uttalt følgende om begrepet verk og bruk:

”Oppregningen er ikke ment å være uttømmende, jf. uttrykket ”m.a.”. Det er gjennom langvarig retts- og forvaltningspraksis lagt til grunn at begrepet ”verk og bruk” primært omfatter eiendom tilhørende foretak av en viss størrelse som bedriver industriell virksomhet med sikte på framstilling av i første rekke materielle gjenstander.

Et kraftverk anses imidlertid også som et "verk og bruk" etter eiendomsskattelova. Tjenesteytende virksomhet, som for eksempel handelsbedrifter, kontorbygg, hoteller, serveringssteder mv., har tradisjonelt ikke vært ansett som "verk og bruk" etter eiendomsskattelova. Driftsdelen av jord- og skogbruk er generelt unntatt fra eiendomsskatt (unntatt våningshus), jf. eiendomsskattelova § 5 bokstav h, og skal således heller ikke anses som "verk og bruk". Senere rettspraksis har foretatt enkelte sondringer mellom såkalt "tjenesteytende virksomhet", og "verk og bruk" i tradisjonell forstand. Grensedragningen er ikke klar, hvilket Høyesteretts dom i Rt. 2002 s. 94 illustrerer. Høyesterett kom her til at Nesset kommune hadde hjemmel til å skrive ut eiendomsskatt på Telenors anlegg for fasttelefoni i kommunen. Som representant for flertallet uttalte førstvoterende om dette:

"I Kvitsøydommen sies det at "tjenesteytende virksomheter, f.eks. handelsbedrifter, kontorbygg eller varelagre, blir ikke verk og bruk etter eiendomsskatteloven..." Jeg er – som også partene i saken – enig i at de eksemplene som er nevnt her, faller utenfor begrepet verk og bruk, på samme måte som også hoteller, bevertningssteder mv. faller utenfor. Om det dermed er riktig å si at "tjenesteytende virksomhet" generelt faller utenfor, kan sees som et terminologisk spørsmål. Men ut fra hva jeg oppfatter som vanlig språkbruk, anser jeg det nok som naturlig å betegne slikt som lenser og losse- og lasteplasser som steder der det drives tjenesteyting. Begrepet tjenesteyting er imidlertid ikke avgjørende etter lovtekst og forarbeider, og jeg ser ikke grunn til å gå inn på det." Den nærmere grensedragningen mellom "verk og bruk" og annen type næringseiendom, vil derfor i mange tilfeller måtte avgjøres konkret. Det er derfor ikke mulig å gi en uttømmende redegjørelse for hvilke eiendomstyper som faller innenfor og hvilke som faller utenfor begrepet "verk og bruk"."

Verk og bruk omfatter altså i utgangspunktet eiendom tilknyttet produksjons-virksomhet. I rettspraksis har det vært stilt opp et vilkår om at virksomheten må være av et visst omfang. Sentralt står fabrikker, industrielle anlegg og andre virksomheter som driver produksjon av fysiske gjenstander. Det er imidlertid klart at også anlegg for produksjon av elektrisitet er omfattet av begrepet. I rettspraksis har det blitt sondret mellom de egentlige industrielle verk og de såkalte uegentlige verk og bruk. De egentlige industrielle verk tar sikte på å fremstille produkter (materielle eller immaterielle). Som uegentlige verk og bruk regnes anlegg hvor det ikke drives produksjon, men hvor anlegget i stedet virker som innsatsfaktor i annen

virksomhet. Dette gjelder for eksempel en kai eller en losseplass. Verk og bruk er dermed en uensartet gruppe, og omfatter for eksempel så ulike virksomheter som industri, sandtak og teleanlegg.

2.2 Arbeidsmaskiner mv. i ”verk og bruk”

Det framgår av eideomsskattelova § 4 annet ledd fjerde punktum, at «arbeidsmaskinar og tilhøyrslø og ting som kan setjast i klasse med slikt» i verk og bruk skal inngå i eiendomsskattgrunnlaget når ”tingen er ein part av sjølve føretaket”.

Ved vedtakelsen av regelen om arbeidsmaskiner mv. i skattelovene av 1911 ble det lagt til grunn at det fantes to typer maskiner, kraftmaskiner og arbeidsmaskiner. Arbeidsmaskinene var ledd i selve produksjonen, mens kraftmaskinene forskynte arbeidsmaskinene mv. med kraft. Uttrykket «tilhøyrslø» omfatter innretninger forbundet med produksjonsmaskinene som rør, skinner, transportbånd, tanker og kar. «Ting som kan setjast i klasse med slikt» omfatter produksjonsinnretninger som det teknisk sett ikke er naturleg å omtale som maskiner, men som utfører oppgaver i produksjonen på linje med en maskin. Eksempler er ovner, sager, presser og kraner. Det har ingen eiendomsskattmessig betydning om en gjenstand karakteriseres som henholdsvis, arbeidsmaskin, tilbehør eller ting som kan settes i klasse med slikt. Det har derfor i praksis ikke vært behov for å skille mellom disse. Begrepet «arbeidsmaskinar og tilhøyrslø og ting som kan setjast i klasse med slikt» har vært undergitt en vid fortolkning i rettspraksis.

Det kan i noen tilfeller være vanskelig å avgjøre om en gjenstand utgjør en del av selve den faste eiendommen, eller en arbeidsmaskin mv. som må være integrert i den faste eiendommen for å kunne eiendomsbeskattes. Integrerte arbeidsmaskiner mv. eiendomsbeskattes imidlertid på lik linje med den faste eiendommen de er integrert i. Det er derfor i det enkelte tilfellet heller ikke behov for å avklare om gjenstanden er å anse som en del av selve den faste eiendommen, eller som en arbeidsmaskin mv. som er integrert i denne.

Det er en forutsetning for eiendomsbeskatning av arbeidsmaskiner mv. at de er «ein part av sjølve føretaket». Det er slått fast i rettspraksis at «sjølve føretaket» i denne sammenheng refererer til den faste eiendommen.

Lovbestemmelsen om arbeidsmaskiner mv. er generell og gir begrensede anvisninger for de mange typetilfellene som finnes i praksis. De nærmere retningslinjer for lovtolkningen har blitt trukket opp gjennom rettspraksis over et tidsrom på over 100 år. I praksis har en lagt særlig vekt på hvor *integrert* tilbehøret er i bygget, hvilke kostnader som vil påløpe ved fjerning eller flytting av utstyret, og mulighetene for alternativ bruk av bygget uten maskinene mv. Det foreligger mange rettsavgjørelser som omhandler en rekke ulike typetilfeller, og hvor det nærmere innholdet i vilkåret er blitt videreutviklet og presisert. Etter hvert som næringslivet har utviklet seg med bruk av andre og flere typer maskiner og teknisk tilbehør mv., har det stadig oppstått nye spørsmål om grensen for eiendomsskatt på maskiner og annet tilbehør til verk og bruk. Rettspraksis har forsøkt å trekke opp generelle prinsipper for tolkningen av bestemmelsen, men avgjørelsen vil alltid være knyttet til det konkrete saksforholdet. Dette gjør at rettspraksis ikke alltid vil gi veiledning i tilfeller som ikke tidligere er behandlet av domstolene.

I Rt. 1934 s. 465, som gjaldt eiendomsbeskatningen av maskiner tilknyttet virksomheten i A/S Rjukanfos, uttalte retten at:

”arbeidsmaskiner maa antas at utgjøre en integrerende del av anlegget i alle tilfeller, hvor maskiner og anlegg ikke kan skilles fra hverandre uten økonomiske ofre, som fra et forretningsmessig synspunkt maa betegnes som uforholdsmessige. I slike tilfeller kan maskiner og anlegg i økonomisk eller forretningsmessig henseende betraktes som en enhet, hvilket synes at danne et naturlig grunnlag for en likeartet behandling i skatterettslig henseende”. Videre ble det uttalt at: ”Det maa saaledes nødvendigvis bero paa en skjønnsmessig vurdering i hvert enkelt tilfelle om samhörigheten mellem maskiner og anlegg er av saadan art og styrke som nevnt. Det maa herunder efter min mening blandt annet komme i betraktning hvilke formaal anlegget og bedriften har, og i hvilken grad vedkommende maskiner bidrar til at opnaa disse formaal.” Det ble også uttalt at ”Man maa ogsaa se hen til hvilke følger en slik fjernelse kan faa for en bedrift som er knyttet til anlegget, og for den økonomiske utnyttelse av de bygninger eller andre faste anlegg som vedkommende maskiner er blitt fjernet fra.”

Spørsmålet om eiendomsbeskatning av arbeidsmaskiner har i den senere tid blant annet vært til behandling i Rt. 1999 s. 369 flg.(Böckmann-dommen). Saken gjaldt eiendomsbeskatning av maskiner i tre produksjonslinjer for isolerglass. Bygningen var oppført med sikte på den

isoler glassproduksjonen som foregikk i bygget, men lot seg bygningsmessig også tilpasse annen produksjon. Lagmannsretten hadde lagt vekt på at endret bruk av bygningene ville kreve ombyggningskostnader av relativt betydelig omfang. Høyesterett kom imidlertid til at kostnadene lå innenfor det forsvarlige, og at lagmannsretten hadde lagt for stor vekt på arealenes størrelse og egnethet/tilpassing til isolerglassproduksjon i forhold til byggets generelle anvendelighet. Høyesterett la også vekt på at maskinene var av begrenset vekt og omfang, at flyttingen ikke medførte noen verdireduksjon, at flytteutgiftene var overkommelige og at bygget hadde alternativ anvendelse. Om maskinene ble det uttalt at: ”Selv om de til dels er boltet fast i gulvet, krever de ikke noen spesialfundamentering, og det er etter det opplyste forholdsvis enkelt å skifte dem ut, eventuelt å flytte dem. Flyttingen medfører ikke i seg selv noen verdireduksjon, og selve flytteutgiftene må antas å være overkommelige.” I dommen ble det videre uttalt at det ved vurderingen skal tas hensyn til både fysiske, tekniske, forretningsmessige og økonomiske forhold. Høyesterett konkluderte med at maskinene ikke skulle inkluderes i taksten, med unntak av fire traverskraner og to kompressorer.

2.3 Verdssettelse

Etter eieendomsskattelova § 8 A-2 første ledd skal eiendommens verdi (skattegrunnlaget) settes til «det beløp ein må gå ut frå at eiegenommen etter si innretning, brukseigenskap og lokalisering kan bli avhenda for under vanlege salstilhøve ved fritt sal.»

Bestemmelsen er en videreføring av § 5 første ledd i den nå opphevede byskatteloven. Nærmere retningslinjer for verdssettelse av verk og bruk etter byskatteloven § 5 første ledd er utviklet i rettspraksis. Gjennom langvarig rettspraksis er det slått fast at eieendomsskattetaksten skal gi uttrykk for eiendommens objektiviserte omsetningsverdi. Det vil si at en ved takseringen skal finne fram til den verdien eiendommen har i seg selv, objektivt bedømt. Den aktuelle eierens interesse i eiendommen skal ikke hensyntas.

Ved verdssettelse av verk og bruk skal denne omsetningsverdien som hovedregel uttrykkes gjennom *substansverdien*. Andre begreper som brukes om det samme er teknisk verdi eller gjenanskaffelsesverdi. Verdien skal settes til hva det ville koste å etablere det samme anlegget i dag, med fradrag for slit, elde og eventuell utidsmessighet.

Metoden for verdsettelse av verk og bruk er blant annet behandlet i Høyesteretts avgjørelse inntatt i Rt. 2011 s. 51 (Sydvaranger-dommen), vedrørende eiendomsbeskatningen av et gruveanlegg. Saken gjaldt hvorvidt verdsettelsen skulle bygge på faktisk salgsverdi eller substansverdi. Selskapet som eide gruveanlegget var solgt for 102 millioner kroner, og det synes ikke å ha vært omstridt at det kunne utledes av denne salgssummen at vederlaget for selve gruveanlegget var ca. 50 millioner kroner. Høyesterett viste imidlertid til tidligere rettspraksis, og uttalte at den objektiviserte omsetningsverdien ikke er eiendommens markedsverdi på takseringstidspunktet uttrykt gjennom en konkret salgssum. Dette gjaldt også i de tilfellene hvor en konkret salgssum faktisk foreligger.

I Sydvaranger-dommen (avsnitt 50) uttalte Høyesterett videre at teknisk verdi må kunne fastsettes med utgangspunkt i sjablonger, og at bruk av sjablonger forankret i lokale pris- og omsetningsdata antakelig er, om ikke den eneste, så i hvert fall den mest praktiske fremgangsmåten ved substansverdiberegninger.

Det følger av rettspraksis at omsetningsverdien for verk og bruk unntaksvis kan uttrykkes gjennom en avkastningsverdi. Dette er blant annet uttalt i Rt. 1974 s. 332 (Hydro-dommen), hvor Høyesterett stilte opp strenge vilkår for anvendelse av dette prinsippet:

«En beregning av salgsverdien av et industrianlegg ved hjelp av prognoser over driftsresultatene i en 10-års periode framover er meget vanskelig. Takseringssystemet er ikke organisert med sikte på en slik oppgave. Selv om det blir engasjert sakkyndig hjelp, vil det vanligvis knytte seg en høy grad av usikkerhet til beregningen av en slik avkastningsverdi. Jeg antar derfor at det bare er i de spesielle tilfelle da det er temmelig åpenbart at man ikke kan regne med lønnsom drift at avkastningsverdien må slå igjennom overfor substansverdien når det gjelder taksering etter byskattelovens første kapittel.»

Arbeidsmaskiner mv. i verk og bruk kan utgjøre en betydelig andel av den totale verdien av anlegget. For eksempel kan verdien av tomten og bygningsskallet rundt ovnene i et smelteverk være lav sammenlignet med investeringene i selve smelteovnene med tilbehør. I slike tilfeller medfører inkluderingen av arbeidsmaskiner mv. i eiendomsskattegrunnlaget en betydelig høyere eiendomsskatt.

Rettspraksis om verdsettelse av verk og bruk kommer ikke til anvendelse ved verdsetting av annen næringseiendom og boliger mv. Slik eiendom verdsettes normalt til (alminnelig) omsetningsverdi. Takseringen skjer på grunnlag av besiktigelse, eventuelt i kombinasjon med kvadratmeterpriser mv. basert på relevant prisstatistikk.

2.4 Næringseiendom

Ved lov av 10. desember 2010 nr. 61 ble "næringseiendom" innført som nytt utskrivingsalternativ i eieendomsskattelova, jf. § 3. Etter den nye bestemmelsen kan det skrives ut eiendomsskatt på verk og bruk og annen næringseiendom (verk og bruk anses som en undergruppe av næringseiendom), eller på verk og bruk og annen næringseiendom i kombinasjon med eiendomsskatt i områder som er utbygd på byvis.

Lovendringen er i forarbeidene dels begrunnet med et ønske om bedre mulighet for likebehandling av ulike typer næringseiendom, og dels å kunne tilpasse utskrivningen til forholdene i kommunen, avhengig av sammensetningen av det lokale næringslivet.

Begrepet næringseiendom er ikke definert i loven, men som eksempler er nevnt kontorlokaler, parkeringshus, butikk, varelager, hotell og serveringssted.

I forarbeidene er det presisert at begrepet verk og bruk videreføres. Dette har betydning både mht. regelen om arbeidsmaskiner mv. og verdsettelsen.

For annen næringseiendom er det ikke vedtatt egne regler for verdsettelse eller fastsettelse av eiendomsskattegrunnlaget. Dette reguleres derfor av eieendoms-skattelovas hovedregler. Det vil si at annen næringseiendom skal verdsettes til en objektivisert omsetningsverdi, jf. eieendomsskattelova § 8 A-2 første ledd og at eiendomsskattegrunnlaget skal være begrenset til «fast eiendom», jf. eieendomsskattelova § 4 første ledd (og annet ledd første punktum).

Takseringen av annen næringseiendom baseres ofte på leieverdi, det vil si faktisk eller forventet leieinntekt fra bygningen med tilhørende tomt. Denne metoden er særlig aktuell for kontorbygg og næringsbygg uten sterkt spesialiserte funksjoner. Bruk av substansverdi ved taksering av annen næringseiendom enn verk og bruk kan likevel ikke utelukkes. Dette vil

være aktuelt hvor eiendommen har spesialiserte funksjoner og det er vanskelig å fastsette verdien ved bruk av observasjoner i markedet.

2.5 Differensiert eiendomsskattesats

Etter eieendomsskattelova § 12 kan kommunen anvende høyere eller lavere sats enn den alminnelige skattesatsen i kommunen på angitte eiendomstyper. Bestemmelsen gir kommunen blant annet adgang til å differensiere mellom bolig- og fritidseiendom og annen fast eiendom, og mellom bebygget og ubebygget eiendom. Det følger av bestemmelsens bokstav e at kommunen kan anvende differensiert sats på verk og bruk utenfor bymessige områder. Finansdepartementet har tidligere antatt at den differensierte satsen etter § 12 bokstav e ikke kan være *høyere* enn den alminnelige eiendomsskattesatsen. Departementet har også uttalt at bestemmelsen ikke får anvendelse når kommunen skriver ut eiendomsskatt på alle faste eiendommer i kommunen.

2.6 Vannkraftanlegg

Kategorien verk og bruk omfatter vannkraftanlegg. Eiendomsskattegrunnlaget for vannkraftanlegg er regulert gjennom særregler i eieendomsskattelova § 8 B flg. Disse særreglene gjelder kun for vannkraftanlegg. Vindkraftanlegg er ikke omfattet av særreglene og følger de alminnelige reglene for verk og bruk.

Eiendomsskatten for vannkraftanlegg regnes ut etter den ligningsverdien (formuesverdi) som er fastsatt for vannkraftanlegg i året før eiendomsskatteåret. Det er altså ligningsverdien for inntektsåret 2013 som legges til grunn for eiendomsskatten i skatteåret 2015.

I formuesskatten verdsettes vannkraftanlegg etter særregler i skatteloven § 18-5.

Eieendomsskattelova virker kun inn på verdsettelsen ved en bestemmelse om minimums- og maksimumsverdier i § 8 B-1 fjerde ledd. Det skattemessige formuesgrunnlaget for kraftanlegg etter disse reglene inkluderer blant annet maskiner som benyttes i kraftproduksjonen.

Ettersom verdsettelse av vannkraftanlegg for eiendomsskatteformål skal baseres på ligningsverdien etter skatteloven § 18-5, har ikke eieendomsskattelovas regler om arbeidsmaskiner mv. betydning for utskrivning av eiendomsskatt på vannkraftanlegg. De

endringene som foreslås i dette notatet, berører derfor ikke eiendomsskatten på vannkraftanlegg.

3 VURDERINGER OG FORSLAG

Eiendomsskatt er en skatt på fast eiendom. Løsøre skal derfor i utgangspunktet ikke inngå i eiendomsskattegrunnlaget. Etter gjeldende rett skal integrerte arbeidsmaskiner mv. inkluderes i grunnlaget ved utskriving av eiendomsskatt på verk og bruk. Dette vil typisk dreie seg om store og tunge maskiner mv. Det gjelder ingen tilsvarende regel ved utskriving av eiendomsskatt på annen næringseiendom. Maskiner mv. som tjener bygget (heiser og ventilasjonsanlegg mv.) skal imidlertid inkluderes i eiendomsskattegrunnlaget, uavhengig av om eiendommen anses som verk og bruk eller næringseiendom i sin alminnelighet.

3.1 Behov for endring av bestemmelsen om eiendomsskatt på arbeidsmaskiner mv. i verk og bruk

Bestemmelsen om inkludering av arbeidsmaskiner mv. i eiendomsskattegrunnlaget for verk og bruk innebærer et visst avvik fra eiedomsskatte洛vas utgangspunkt om at eiendomsskatt skrives ut på fast eiendom. Bestemmelsen har blitt kritisert fra ulikt hold. Det vises til omtale i Prop. 1 LS (2011-2012) punkt 27.2.3, hvor det framgår at kritikken særlig har vært rettet mot bestemmelsens skjønsmessige utforming og de avgrensningsproblemene den forårsaker. Regelen kritiseres for å medføre uforutsigbarhet for de eiendomsskattepliktige, og har vært kilde til en rekke klagesaker og tvister i rettsapparatet. Det stilles også spørsmål ved om arbeidsmaskiner mv. overhodet bør inngå i grunnlaget for eiendomsskatt, som i prinsippet er en skatt på fast eiendom.

Det kan anføres at regelverket ikke er tilpasset næringslivets teknologiske utvikling, med større grad av automatisering, og mindre arbeidsintensiv industri enn i tidligere tiders næringsliv.

Bestemmelsen om eiendomsskatt på arbeidsmaskiner mv. i verk og bruk legger opp til en bred og svært skjønsmessig helhetsvurdering av hva som skal inngå i eiendomsskattegrunnlaget. Det skal tas hensyn til både fysiske, tekniske og økonomiske forhold.

Et viktig moment ved vurderingen av om en arbeidsmaskin i det konkrete tilfelle er tilstrekkelig integrert i anlegget, er hvorvidt en adskillelse ville medføre uforholdsmessige økonomiske ofre, sett fra et forretningsmessig synspunkt. Departementet er kjent med at praktiseringen av den skjønnsmessige bestemmelsen i eieendomsskattelova kan være vanskelig. Det er særlig spørsmålet om hvorvidt integrasjonsvilkåret er oppfylt som danner grunnlag for tvil. Høyesteretts dom om A/S Rjukanfoss, jf. punkt 2.2, er et illustrerende eksempel på hvor vanskelig vurderingen kan være. Utfordringene ved praktisering av bestemmelsen kan innebære en uforutsigbarhet som er uheldig, både sett fra de eiendomsskattepliktiges ståsted og for kommunene som skattekreditor. Manglende forutsigbarhet kan skape grunnlag for tvister mellom kommunen og de eiendomsskattepliktige. Slike tvister er ofte svært ressurskrevende og kunne vært unngått dersom man hadde en klarere regel for å avgjøre hva som skal inngå i eiendomsskattegrunnlaget for verk og bruk.

I tillegg til at omfanget av tjenesteytende næringsvirksomhet har økt, har det blitt innført nye utskrivingsalternativer i eieendomsskattelova. Endringene har gjort det mulig å skrive ut eiendomsskatt på annen næringseiendom enn verk og bruk, også utenfor bymessige strøk. Etter lovendringene kan det skrives ut eiendomsskatt på flere næringseiendommer som ikke er verk og bruk enn tidligere. Ulikheten i reglene om fastsettelse av eiendomsskattegrunnlaget for de to eiendomstypene har dermed blitt mer synlig.

Omfanget av arbeidsmaskiner mv. varierer mellom de ulike typene verk og bruk. Enkelte typer virksomhet forutsetter en rekke arbeidsmaskiner mv. I noen tilfeller kan arbeidsmaskinene mv. være verdt vesentlig mer enn tomten og anlegget for øvrig. Dette gjelder særlig i grisgrendte strøk, hvor tomteverdien ofte er lav. I slike tilfeller kan eiendomsskatten på arbeidsmaskinene oppleves særlig tyngende, blant annet fordi den kan fremstå som urimelig høy sammenlignet med verdien på annen eiendom med tilsvarende beliggenhet. En forsterkende effekt i denne sammenhengen er at arbeidsmaskinene mv. i verk og bruk ofte verdsettes til substansverdi/teknisk verdi. Denne metoden kan i enkelte tilfeller resultere i verdier som ligger betydelig over alminnelig omsetningsverdi.

Departementet ser at det kan være hensiktsmessig å ha en klarere og mindre skjønnsmessig bestemmelse, slik at man for framtiden kan begrense antallet grensetilfeller og tvistespørsmål.

Det synes ikke mulig å formulere den gjeldende regelen om eiendomsbeskatning av arbeidsmaskiner mv., slik den har utviklet seg gjennom rettspraksis, på en måte som virker klargjørende i de fleste tilfeller. En klarere regel forutsetter dermed at grensen for hva som skal være eiendomsskattepliktig flyttes. Som følge av behovet for en klarere regel og andre svakheter ved den gjeldende regelen innebærer dermed forslagene også en innsnevring av eiendomsskattegrunnlaget. Nedenfor beskriver departementet to alternative forslag til endring av eiendomsskatteleva. Forslagene innebærer ikke endringer i eiendomsbeskatningen av vannkraftanlegg. Som omtalt ovenfor verdsettes disse etter særskilte regler

3.2 Alternativ 1: Produksjonsutstyr og –installasjoner skal ikke eiendomsbeskattes

Forslaget innebærer at produksjonsutstyr og produksjonsinstallasjoner ikke skal eiendomsbeskattes. I likhet med gjeldende regel, tar forslaget utgangspunkt i at det skal beregnes eiendomsskatt av fast eiendom. Forslaget innebærer imidlertid at det også skal framgå uttrykkelig av lovbestemmelsen at produksjonsutstyr og produksjonsinstallasjoner ikke skal inngå i eiendomsskattegrunnlaget.

Regelen vil bli klarere og mindre skjønnsmessig enn gjeldende regel. Integrasjonsvilkåret, og den vanskelige vurderingen av om dette er oppfylt, vil falle bort. Samlet sett innebærer forslaget dermed en klarere og enklere regel, og departementet legger til grunn at forslaget vil medføre lavere administrasjonskostnader og færre tvister. Det vil ikke lenger være anledning til å skrive ut eiendomsskatt på produksjonsutstyr, og det vil bli større likhet i eiendomsbeskatningen av verk og bruk og andre næringseiendommer.

Forslaget innebærer videre at de integrerte arbeidsmaskinene mv., som i dag inngår i grunnlaget, ikke skal eiendomsbeskattes. I tillegg vil det nye begrepet «produksjonsinstallasjoner» i noen tilfeller omfatte mer enn det som i dag er å anse som arbeidsmaskiner mv. Dette vil typisk gjelde for verk og bruk med høy integrasjonsgrad, hvor det kan være vanskelig å fastlegge hva som er å anse som den faste eiendommen og hva som er å anse som arbeidsmaskin mv. etter gjeldende regler. I slike anlegg vil maskiner, pumper, rør, tanker, ledninger, generatorer og annet produksjonsutstyr være så integrert i hverandre og produksjonsprosessen at det kan være vanskelig å fastslå hva som utgjør hoveddelen av anlegget og hva som har karakter av tilbehør.

Departementet har vurdert å basere forslaget til ny regel på en «speilvending» av dagens begrep arbeidsmaskiner mv., som en presisering av hva som ikke skal inngå i eiendomsskattegrunnlaget. En slik løsning ville imidlertid medføre nye, vanskelige avgrensninger. Etter den gjeldende regelen skilles det mellom den faste eiendommen på den ene siden og arbeidsmaskiner mv. på den andre. Den faste eiendommen inngår alltid i eiendomsskattegrunnlaget, mens arbeidsmaskiner mv. bare inngår dersom de anses tilstrekkelig integrert i den faste eiendommen. Skillet mellom den faste eiendommen og arbeidsmaskinene mv. er nokså uproblematisk i mange tilfeller, særlig i tradisjonelle industribedrifter med fabrikkbygning og produksjonsmaskiner. I noen tilfeller er det imidlertid vanskeligere å trekke et skille. Det siktes her til anlegg hvor produksjonsutstyret er så integrert at det ikke lar seg utskille, eller hvor hele anlegget består av en rekke arbeidsmaskiner mv. som er så integrerte at «summen» av disse anses å utgjøre et «verk og bruk», som for eksempel et teleanlegg. Det samme gjelder når én eller flere arbeidsmaskiner mv. har slike fysiske dimensjoner at det er naturlig å betrakte dem som et fast anlegg.

I de tilfellene hvor integrasjonsgraden er høy, er det imidlertid med gjeldende regler ikke nødvendig å skille mellom den faste eiendommen og arbeidsmaskinene mv., ettersom begge deler skal inngå i eiendomsskattegrunnlaget. En regel om at alle arbeidsmaskiner mv., også de integrerte, skal falle utenfor eiendomsskattegrunnlaget ville forutsette en nærmere avgrensning. En ville dermed fått lignende avgrensningsproblemer som med dagens regel. Det lar seg ikke gjøre å regulere nærmere i en lovtekst hvilke arbeidsmaskiner mv. som ikke skal medtas i eiendomsskattegrunnlaget. Alternativt kan man la de typene verk og bruk hvor integrasjonsgraden normalt er svært høy utgjøre en særskilt gruppe hvor arbeidsmaskiner mv. inkluderes i eiendomsskattegrunnlaget. Dette ville innebære en forskjellsbehandling i forhold til annen næringseiendom, samtidig som det ville oppstå nye avgrensningsproblemer for hvilke typer anlegg som skulle omfattes av denne kategorien.

Til gjengjeld vil det med forslagene som legges fram i dette notatet, bli nødvendig å avgjøre hva som er å anse som produksjonsutstyr og –installasjoner. Denne vurderingen forutsettes imidlertid å være enklere enn vurderingen etter dagens integrasjonsvilkår. Departementet legger til grunn at det i mange tilfeller, for eksempel i en tradisjonell fabrikk bestående av en bygning og fastmonterte maskiner, ville være forholdsvis enkelt å identifisere arbeidsmaskinene mv. i verket og bruket. Verk og bruk er imidlertid en uensartet gruppe

eiendommer, og det forekommer, som nevnt, en del typer verk og bruk hvor avgrensningen regelmessig ville være mer krevende. Dette belyses blant annet i Høyesteretts avgjørelse inntatt i Rt. 2006 s. 1607 (Telenor-dommen), vedrørende eiendomsskatt på teleanlegg, der det blant annet uttales følgende:

«(40) Eiendomsskatteloven fra 1975, som viderefører bestemmelsene fra skattelovene fra 1911, er fortsatt preget av å ta sikte på tidligere tiders næringsliv, og det er ikke enkelt å avgjøre hvordan uttrykket "arbeidsmaskinar og tilhøyrsliv og ting som kan setjast i klasse med slikt", skal forstås i relasjon til et moderne telenett. Eldre rettspraksis har særlig gjeldt typiske produksjonsbedrifter, slik at synspunktene derfra ikke uten videre lar seg å overføre til vår sak. Jeg nevner i denne forbindelse at man gjerne opererer med to hovedgrupper av "verk og bruk" - de egentlige industrielle verk, som tar sikte på å fremstille produkter, og de "uegentlige", som nærmest må anses for å være grunnlaget for andre bedrifter. Telenettet faller naturlig i den siste kategorien - det er uttalt i Nettet-dommen at nettet må sees som en innsatsfaktor av stor betydning for annen næringsvirksomhet. Et uttrykk som "arbeidsmaskinar" faller muligens mindre naturlig for de "uegentlige" verk og bruk. Jeg viser også til byskatteloven av 1911 [§ 5](#) andre ledd, som uttrykkelig var begrenset til å gjelde fabrikker og andre industrielle anlegg.

(41) Jeg ser det imidlertid ikke som nødvendig å ta stilling til dette. Ut fra det jeg har referert om telenettets oppbygning og funksjonen, mener jeg at alle elementene i nettet uansett er integrert på en slik måte at de må sees som en del av selve anlegget - "ein part av sjølve føretaket". ...»

Uttalelsen viser at i de tilfellene hvor det er klart at integrasjonsvilkåret er oppfylt, er det etter dagens regler ikke nødvendig å ta stilling til om den enkelte delen av et anlegg er en arbeidsmaskin mv. Delen vil uansett inngå i eiendomsskattegrunnlaget, enten som integrert arbeidsmaskin mv. eller som anlegg for øvrig som hører til eller trengs til verksdriften. Det er imidlertid ikke bare for de uegentlige verkene og brukene at det kan være vanskelig å fastslå om noe er å anse som en arbeidsmaskin mv. Departementet antar for eksempel at vurderingen også ville være krevende i større industrianlegg, hvor anlegget hovedsakelig består av svært integrerte innretninger som har ulike produksjonsfunksjoner og som kan være av dimensjoner som gjør det naturlig å betrakte dem som faste anlegg. Det foreligger få kilder som kan bidra til å definere arbeidsmaskinene mv., og departementet antar at forståelsen av begrepet og

praksis i noen grad varierer mellom kommunene. En innføring av en regel om at ingen arbeidsmaskiner mv. skal inngå i eiendomsskattegrunnlaget ville skape et større behov for en nærmere definering av begrepet arbeidsmaskiner mv. utover det en har støtte for gjennom rettspraksis og andre tilgjengelige rettskilder.

Departementet mener etter dette at begrepet «produksjonsutstyr og -installasjoner» vil gi en mer hensiktsmessig avgrensning av eiendomsskattegrunnlaget. Begrepet frigjør avgrensningen fra en tolkning av det eksisterende vilkåret og synes i tillegg mer tilpasset den teknologiske utviklingen. Det vil ha et videre anvendelsesområde, men dette harmonerer med behovet for endring av regelen, jf. ovenfor.

3.3 Vurdering av om avgrensningen av eiendomsskattegrunnlaget bør baseres på plassering i skattemessig saldogruppe

Departementet har også vurdert å basere de nye reglene for avgrensning av eiendomsskattegrunnlaget på skattelovens saldogrupperegler. Saldoavskrivning er regulert i skattelovens §§ 14-40 flg. Saldosystemet bygger på at skattyters driftsmidler klassifiseres i ulike saldogrupper (a til j), og at hver gruppe har en egen avskrivningssats tilpasset den økonomiske levetiden for driftsmidlene i gruppen. De ulike saldogruppene er beskrevet i skatteloven § 14-41.

Saldogruppe d omfatter «personbiler, traktorer, maskiner, redskap, instrumenter, inventar m.v.». Gruppen omfatter i utgangspunktet kun løsøre. Løsøre som er naglefast eller av andre grunner skal anses som tilbehør, avskrives imidlertid som utgangspunkt sammen med bygningen. Dette gjelder likevel ikke for produksjonsmaskiner, som etter praksis skal avskrives i gruppe d også når de er fast installert.

Saldogruppe h omfatter «bygg og anlegg, hoteller, losjihus, bevertningssteder m.v.» Gruppen omfatter i utgangspunktet driftsmidler som er, eller bærer preg av å være, fast eiendom. I rettspraksis er det imidlertid uttalt at det ikke er tvil om at løsøre kan være så store og tunge installasjoner at de må karakteriseres som *anlegg* (jf. Utv. 2008 s. 981).

Grensen mellom maskiner i gruppe d og anlegg i gruppe h kan være uklar. Det følger i midlertid av bokstav h annet punktum at «Som anlegg regnes blant annet tekniske hjelpe- og

tilleggsinstallasjoner i industrianlegg mv., herunder renseanlegg, trykkluftanlegg, kjølesystem og lignende.» Annet punktum i bokstav h kom til ved en lovendring i 2012, i etterkant av to rettssaker, og trekker opp grensen mellom gruppe d og h for noen typetilfeller. I forarbeidene, Prop. 1 LS (2011-2012), ble det uttalt følgende:

«Det er problematisk å foreta en presis språklig avgrensning av disse driftsmidlene. Dette er driftsmidler som ligger i grenseland mellom maskin og anlegg, og det finnes ikke et etablert begrep som er dekkende for denne gruppen.

...

...Generelt dreier dette seg om store og tunge tekniske installasjoner som har til formål å bringe innsatsfaktorer fram til produksjonsmaskineriet eller på annen måte bistå i produksjonen. De aktuelle driftsmidlene er nødvendige for å oppfylle anleggets formål, men har en størrelse, funksjon og selvstendighet i forhold til andre driftsmidler som gjør det naturlig å betegne dem som tekniske hjelpe- og/eller tilleggsinstallasjoner samt å anse dem som selvstendige driftsmidler.»

Departementet mener at en eiendomsskattmessig avgrensning basert på skattemessig saldogruppering vil kunne innebære en forenkling og klargjøring av reglene under visse forutsetninger. En forutsetning er at den eiendomsskatterettslige klassifiseringen av hvert enkelt driftsmiddel kan avgjøres på grunnlag av hvilken saldogruppe driftsmidlet tilhører. En annen forutsetning er at kommunen ved fastsettelsen av eiendomsskattegrunnlaget kan bygge på opplysninger fra en gjennomført ligning.

Baseres avgrensningen på at samtlige driftsmidler som omfattes av gruppe d eller h skal være fritatt for eiendomsskatt, vil bare tomten være igjen i eiendomsskattegrunnlaget for verk og bruk. Dette fordi både bygg og anlegg omfattes av saldogruppe h. Dersom avgrensningen, derimot, baseres på at driftsmidler i gruppe d skal være fritatt, mens driftsmidler i gruppe h skal inngå i eiendomsskattegrunnlaget, oppnår en at mange arbeidsmaskiner mv. fritas, mens fast eiendom består som gjenstand for eiendomsskatt. Det kan imidlertid innvendes mot en slik avgrensning at saldogruppene ikke sammenfaller med dagens avgrensning av eiendomsskattegrunnlaget. Det synes usikkert om alle arbeidsmaskiner mv. som i dag faller utenfor grunnlaget for eiendomsskatt vil være omfattet av gruppe d. Likeledes virker det usikkert i hvilken grad gruppe h omfatter arbeidsmaskiner mv. For eksempel kan det etter

omstendighetene være nærliggende å anse anlegg av den typen som nevnes i bokstav h annet punktum som arbeidsmaskiner mv., og det vil etter gjeldende regler bero på en konkret vurdering om det enkelte anlegget inngår i eiendomsskattegrunnlaget eller ikke.

En eiendomsskattemessig avgrensning basert på en oppdeling av gruppe h, hvor for eksempel bare hjelpe- og tilleggsinstallasjonene, jf. annet punktum, skal fritas, vil etter departementets oppfatning ikke være en aktuell løsning, da ligningsoppgavene ikke gir tilstrekkelig informasjon til å praktisere et slikt skille.

Departementet har også vurdert å benytte begreper fra skattelovens saldoavskrivningsregler som avgrensningskriterier. Disse begrepene er noe skjønnsmessige, og når takstmennene ikke kan basere seg på ligningen, vil de bli nødt til selv å tolke og praktisere disse begrepene. Dette vil kunne gi uheldige utslag og representerer etter departementets oppfatning ikke en god lovgivningsteknikk.

Departementet mener etter dette at det ikke er hensiktsmessig å avgrense eiendomsskattegrunnlaget etter skattelovens saldogrupperregler, og at det vil være bedre å basere de nye reglene på nye, selvstendige begreper.

3.4 Nærmere om produksjonsutstyret og -installasjonene

Etter forslaget om å frita produksjonsutstyr og – installasjoner skal det framgå uttrykkelig av lovbestemmelsen at slike innretninger ikke skal eiendomsbeskattes. Begrepet «produksjonsutstyr» er ment å omfatte eiendeler som utøver en funksjon i produksjonsprosessen, for eksempel maskinell bearbeiding av råvarer. Begrepet omfatter alt produksjonsutstyr uten hensyn til graden av fysisk integrasjon. Det vil si at både mer eller mindre frittstående utstyr og utstyr som er fysisk integrert i grunnen eller i et bygg, skal omfattes av begrepet.

Produksjonsutstyr og -installasjoner må avgrenses mot maskiner som tjener bygningen/den faste eiendommen. Dette er maskiner som er nødvendige for at bygningene skal fungere som sådan, det vil si uten hensyn til produksjonen og omfatter blant annet belysning, ventilasjon, sanitæranlegg og heiser mv. Det foreslåtte fritaket for eiendomsskatt skal bare omfatte

maskiner mv. som har tilknytning til produksjonen/virksomheten og ikke maskiner som tjener bygget.

Begrepet «produksjonsinstallasjoner» skal omfatte faste innretninger med varig forankring som har en funksjon i produksjonsprosessen. Ved vurderingen av om noe er å anse som produksjonsinstallasjon eller eiendom som skal eiendomsbeskattes, må det i første omgang tas hensyn til tilknytningen til produksjonsprosessen. Har installasjonen (nær nok) tilknytning til produksjonsprosessen, skal den etter forslaget falle utenfor eiendomsskattegrunnlaget selv om den har slik varig forankring at den etter gjeldende regler inngår i det faste anlegget.

Departementet legger til grunn at begrepet vil omfatte vesentlige deler av store industrianlegg, og at det i slike anlegg hovedsakelig vil være bygninger og grunnarealer som blir igjen i eiendomsskatte-grunnlaget. Avgrensningen av eiendomsskattegrunnlaget forventes derfor å bli enklere enn etter gjeldende regel.

For at noe skal anses å være en «produksjonsinstallasjon» må tilknytningen til produksjonsprosessen være av en viss styrke. Et sentralt moment vil være installasjonens funksjon. Dersom den transporterer råvarer eller bidrar i selve tilvirknings- eller transformasjonsprosessen er vilkåret klart oppfylt. En installasjon kan imidlertid ha en nær tilknytning til produksjonsvirksomheten uten at den inngår i selve produksjonskjeden. Dette gjelder særlig installasjoner som er en forutsetning for eller en nødvendig konsekvens av den bestemte produksjonsvirksomheten på eiendommen. Som eksempler kan nevnes særskilte anlegg for rensing, brannsikkerhet og avfallsbehandling som er nødvendige av hensyn til den typen produksjon som foregår på anlegget. Slike installasjoner bør etter departementets oppfatning også være fritatt for eiendomsskatt, og de foreslås derfor omfattet av begrepet produksjonsutstyr og -installasjoner. Installasjoner som er nødvendig av hensyn til produksjonsvirksomheten må avgrenses mot installasjoner som tjener bygget, jf. ovenfor.

Departementet vil også kommentere enkelte typetilfeller. Når det gjelder teleanlegg og lignende, for så vidt de består av aksessnett, sentraler, radiolinjestasjoner, multiplexer og master osv., vil disse være å anse som produksjonsutstyr og -installasjoner. Forslaget innebærer en vesentlig endring i den eiendomsskattemessige behandlingen av slike anlegg, som skal inngå i eiendomsskattegrunnlaget etter gjeldende regelverk, jf. for eksempel Høyesteretts dom i Rt. 2006 side 1607. For et større bryggeri, som det beskrevet i Eidsivating

lagmannsretts dom av 15. april 2015 (Ringnes-dommen), vil forslaget innebære at tanker, panner, kar og røropplegg (med armatur) mv. som brukes i produksjonen blir fritatt fra eiendomsskatt. Dette innebærer en betydelig endring sammenlignet med resultatet i Ringnes-dommen, hvor disse innretningene med tilknytning til ølproduksjonen ble ansett som integrert i det faste anlegget og dermed eiendomsbeskattet. Tankene tilknyttet mineralvannproduksjonen var imidlertid mindre og ikke forbundet med et så omfattende røropplegg, og kom ikke til eiendomsbeskatning.

Departementet understreker at begrepet verk og bruk etter dette alternativet fortsatt vil bestå både som utskrivingskategori, og som undergruppe til næringseiendom. Verk og bruk skal dermed fortsatt verdsettes etter de takseringsprinsipper som er etablert gjennom rettspraksis, men uten at produksjonsutstyr og -installasjoner inngår. Vannkraftanlegg skal fremdeles verdsettes etter særskilte regler, og forslaget får ingen innvirkning på fastsettelsen av eiendomsskattegrunnlaget eller verdsettelsen av slik eiendom.

3.5 Alternativ 2: Fjerne verk og bruk som en egen kategori i eiendomsskatten med den følge at slike anlegg skattlegges som alminnelig næringseiendom

Innføres det en regel om at arbeidsmaskiner mv. ikke skal inkluderes i eiendomsskattegrunnlaget, vil en vesentlig del av det som er særegent for, og som inngår i, kategorien verk og bruk, være borte. Det oppstår da et spørsmål om det er hensiktsmessig å opprettholde verk og bruk som en egen kategori i eiendomsskatten.

I eiendomsskatten er verk og bruk en undergruppe innenfor kategorien næringseiendom, og samtidig et selvstendig utskrivingsalternativ. Alternativ 2 innebærer at verk og bruk opphører som en egen kategori, og at eiendommer som etter dagens regler er verk og bruk, blir å anse som alminnelig næringseiendom og dermed skal følge de reglene som gjelder for næringseiendommer generelt.

Verk og bruk er i flere sammenhenger undergitt særregler i eiendomsbeskatningen. Dette gjelder eiendomsskattegrunnlaget (maskinregelen), verdsettelse, anvendelse av differensierte satser og utskrivingskategorier. En opphevelse av verk og bruk som egen kategori, med den følge at dagens verk og bruk skal følge reglene for annen næringseiendom, vil i

utgangspunktet endre eiendomsbeskatningen av verk og bruk i alle disse sammenhengene. Regelverket vil bli enklere, og en vil kunne oppnå en større grad av likebehandling mellom verk og bruk og andre næringseiendommer. Lovens eksemplifisering av verk og bruk og annen næringseiendom foreslås slått sammen. Ettersom mye av grunnlaget for eksemplifiseringen ligger i sontringen mellom tidligere verk og bruk og annen næringseiendom, og en del eksempler virker utdaterte, foreslås det at eksemplifiseringen kortes noe ned. Nedkorting er kun en redaksjonell endring og innebærer ingen endring av omfanget av begrepet næringseiendom. Se utkastet til lovforslag i kapittel 6.

Forslaget forutsetter videre at eideomsskattelovas bestemmelser om næringseiendom, som i dag har tjenesteytende næringer for øyet, endres til å gjelde næringseiendommer generelt.

3.5.1 Eiendomsskattegrunnlaget

Eideomsskattelova inneholder ikke en nærmere beskrivelse av hva som inngår i eiendomsskattegrunnlaget for annen næringseiendom. Verken forarbeidene eller rettspraksis behandler spørsmålet nærmere, og departementet er ikke kjent med at det foreligger særlig omtale eller praksis som kan gi veiledning i denne forbindelse.

Næringseiendom i eideomsskattelovas forstand består i lokaler benyttet i tjenesteytende virksomhet. Disse har normalt ikke arbeidsmaskiner som inngår som en del av den faste eiendommen, da slike maskiner regelmessig ikke er en nødvendig innsatsfaktor i den virksomheten som utøves. Det har ikke vært det samme behovet for en nærmere presisering av hva som skal inngå i eiendomsskattegrunnlaget for slike bygninger som for verk og bruk. Skal eiendom som utgjør verk og bruk etter dagens regler behandles etter reglene som gjelder for næringseiendom, vil det imidlertid oppstå spørsmål om hva som skal inngå i eiendomsskattegrunnlaget. Gjeldende regler for fastsettelse av eiendomsskattegrunnlaget for næringseiendom vil ikke regulere dette tilfredsstillende. Det vil derfor være nødvendig å innføre regler som avgrenser eiendomsskattegrunnlaget for næringseiendom. Ved fastsettelsen av disse reglene vil en stå overfor de samme avgrensingsproblemene og måtte ta de samme hensynene som beskrevet i punkt 3.2. Departementet foreslår derfor at avgrensningen av eiendoms-skattegrunnlaget under dette alternativet skal være den samme som beskrevet i punkt 3.2. Det vil si at produksjonsutstyr og –installasjoner ikke skal inngå i eiendomsskattegrunnlaget for næringseiendom.

I noen verk og bruk vil disse innretningene kunne utgjøre den vesentligste delen av det faste anlegget. Dette kan for eksempel være tilfellet i store industrianlegg, hvor det gjerne er en rekke større installasjoner med nær tilknytning til produksjonsprosessen, og i teleanlegg. I slike anlegg vil installasjonene ofte ikke vil ha noen funksjon utenom produksjonsvirksomheten. For slike verk og bruk kan begge forslagene medføre at det vesentligste av eiendommen ikke blir eiendomsbeskattet.

3.5.2 Verdssettelse

Etter eiendomsskattelova § 8 A-2 første ledd skal verdien av eiendommen settes til «det beløp ein må gå ut frå at eiedomen etter si innretning, brukseigenskap og lokalisering kan bli avhenda for under vanlege salstilhøve ved fritt sal.» Det er slått fast i rettspraksis at bestemmelsen gir uttrykk for en objektivisert omsetningsverdi, og at den for verk og bruks vedkommende som hovedregel skal uttrykkes gjennom en substansverdiberegning. Dersom verk og bruk oppheves som egen kategori i eiendomsskatten, må det vurderes om det er grunnlag for å beholde substansverdi som hovedregel for verdssettelse av anlegg som etter dagens regler utgjør verk og bruk. Det vil si at det må vurderes om det skal opprettholdes et skille mellom tidligere verk og bruk og annen næringseiendom med hensyn til verdssettelsesmetode.

Bakgrunnen for at substansverdien er hovedregelen for verdssettelse av verk og bruk er at slike anlegg ofte er særegne, og at det kan være vanskelig å beregne verdien på annen måte. For eksempel kan det være vanskelig å finne sammenlignbare eiendommer og priser. Departementet antar imidlertid at en vesentlig del av vanskelighetene knytter seg til særegenheter ved produksjonsutstyret, som etter dette forslaget vil være utenfor eiendomsskattegrunnlaget.

Departementet viser videre til at bruken av substansverdi som hovedregel for verdssettelse av verk og bruk har vært gjenstand for en del kritikk. Det er særlig framhevet at substansverdien i enkelte tilfeller kan være vesentlig høyere enn den alminnelige markedsverdien, jf. for eksempel Sydvaranger-dommen, omtalt i punkt 2.3, og medføre urimelige fastsettelse og forskjellsbehandling. Etter departementets oppfatning vil imidlertid en endring i eiendomsskattegrunnlaget bestående i at produksjonsutstyr og –installasjoner skal ekskluderes

fra grunnlaget, i mange tilfeller medføre en bedring på dette punktet. Grunnen er at det særlig synes å være anvendelsen av teknisk verdi ved verdsettelsen av arbeidsmaskinene mv. som kan gi verdsettelse som ligger over alminnelig omsetningsverdi.

Departementet mener at hovedregelen for verdsettelse av anlegg som etter dagens regler er verk og bruk bør være den samme som for annen næringseiendom. Det foreslås derfor ingen særregel for verdsettelse av denne typen næringseiendom. En slik løsning innebærer en forenkling av regelverket og større grad av likebehandling av næringseiendom. Imidlertid vil det for noen verk og bruks vedkommende ikke være mulig eller hensiktsmessig å basere verdsettelsen på alminnelig omsetningsverdi. I slike tilfeller bør det etter departementets oppfatning være adgang til å fastsette omsetningsverdien til teknisk verdi. Det foreslås at dette presiseres i lovteksten. Se utkast til forslag til ny § 8 A-2 i eieendomsskattelova i kapittel 6.

3.5.3 Utskrivingsalternativer

Etter gjeldende rett er det to utskrivingsalternativer som skiller mellom verk og bruk og annen næringseiendom. Dette gjelder alternativene med utskriving bare på verk og bruk (§ 3 bokstav c) og alternativet bare på eiendom i bymessige strøk samt verk og bruk (§ 3 bokstav e). Fjernes verk og bruk som egen kategori, vil slike anlegg i utgangspunktet bare kunne komme til beskatning i egenskap av å være næringseiendom. I 2014 var det 96 kommuner som skrev ut eiendomsskatt bare på verk og bruk. Departementet antar at disse kommunene ikke ønsker å eiendomsbeskatte annen næringseiendom, da de i motsatt fall kunne valgt utskrivingsalternativet verk og bruk og annen næringseiendom (§ 3 bokstav d). Rent faktisk vil det i flere av disse kommunene bare være det lokale vannkraftanlegget som kommer til beskatning som verk og bruk. Etter departementets oppfatning bør det derfor være anledning til å skrive ut eiendomsskatt på vannkraftanlegg uten samtidig å måtte skrive ut eiendomsskatt på all annen næringseiendom. Under alternativ 2 foreslås det derfor at vannkraftanlegg skal utgjøre et eget utskrivingsalternativ.

3.5.4 Differensiert eiendomsskattesats

Eieendomsskattelova § 12 bokstav e gir kommunen anledning til å benytte en egen eiendomsskattesats for verk og bruk utenfor bymessige strøk. Finansdepartementet har tidligere antatt at den differensierte satsen etter § 12 bokstav e ikke kan være høyere enn den

alminnelige eiendomsskattesatsen. Departementet har også uttalt at bestemmelsen ikke gjelder i de tilfellene hvor kommunen skriver ut eiendomsskatt i hele kommunen. Begrunnelsen er at en differensiering mellom verk og bruk på grunnlag av om de ligger i eller utenfor bymessige strøk i slike tilfeller vil være i strid med likhetsprinsippet.

Opprinnelig ble adgangen til differensiering begrunnet i eventuelle forskjeller innenfor kommunen mht. infrastruktur mv. Etter departementets oppfatning er det i dag mindre behov for en slik differensiering av eiendomsskattesatsen. Departementet foreslår derfor at bestemmelsen oppheves, slik at en oppnår en likere behandling av næringseiendom uavhengig av beliggenhet.

4 ØKONOMISKE OG ADMINISTRATIVE KONSEKVENSER

Begge de skisserte alternativene vil innebære betydelige skattelettelser for næringslivet i kommuner som har innført eiendomsskatt. Lettelsene for næringslivet motsvares at inntektsbortfall for vertskommunene. De største utslagene i absolutte beløp vil man finne i kommuner med store industrianlegg, for eksempel Aukra, Lindås, Hammerfest, Tysvær og Øygarden. I hver av disse kommunene vil inntektsbortfallet trolig kunne bli i 100-millionersklassen. Også for kommuner med et mer variert næringsliv, der den nye kategorien «produksjonsutstyr og –installasjoner» utgjør en forholdsvis liten andel av eiendomsskattegrunnlaget som følger av gjeldende regler, vil provenytapet kunne bli av stor betydning. Departementet har imidlertid ikke grunnlag for å gi et konkret anslag for virkningene i den enkelte kommune. Dette er noe departementet ønsker særlig tilbakemelding om fra alle eiendomsskattekommuner, for eksempel ved at eiendomsskattegrunnlaget for verk og bruk i den enkelte kommune oppgis fordelt på tomt, bygg og maskiner.

Samlet eiendomsskatt fra eiendom unntatt hus, fritidsbolig og vannkraftanlegg (dvs. næringseiendom, tomter mv.) utgjorde i underkant av 2,9 mrd. kroner i 2013. Dersom en skjønnsmessig legger til grunn at departementets forslag reduserer eiendomsskatten for disse eiendommene med 40 pst., utgjør dette om lag 1,2 mrd. kroner for landet samlet. Eiendomsskatten kommer til fradrag ved beregning av skatt på alminnelig inntekt. Forslaget vil dermed gi mindre fradrag og økt selskapsskatt til staten, med utgangspunkt i tallene over anslått til om lag 300 mill. kroner. Det understrekes at anslagene er svært usikre og må revurderes etter høringsrunden.

På sikt vil et enklere regelverk redusere både kommunenes takseringskostnader og antallet klager og saker som tas inn for domstolene. Dersom eiendomsskattegrunnlaget endres, må kommunene imidlertid takserer eiendommene etter de nye reglene. Dersom kommunene i forbindelse med tidligere taksering har taksert maskiner, bygg og tomten hver for seg, vil kostnadene ved en retaksering trolig være beskjedne. Dersom all taksering må gjennomføres på nytt, vil dette påføre kommunen kostnader.

Kostnadene for slik taksering vil variere betydelig mellom ulike kommuner, men det er ikke urimelig å anta at gjennomsnittlige kostnader per taksering kan utgjøre om lag 5 000 kroner per eiendom. Dette vil være en engangskostnad. Departementet ønsker gjennom høringen særlig kommunenes vurdering av de administrative kostnadene av omleggingen.

5 IKRAFTTREDELSE OG OVERGANGSREGEL

Med endringene som foreslås i alternativ 1 og 2 oppstår det spørsmål om gjeldende takster for verk og bruk fortsatt vil være anvendelige. I motsatt fall vil det være behov for ny taksering av disse eiendommene. En retaksering vil medføre kostnader og kreve tid til gjennomføring. Spørsmålet har derfor også betydning for valg av ikrafttredelsestidspunktet.

I følge Høyesteretts dom inntatt i Rt. 1974 s. 332 regnes det å være vanlig praksis ved taksering av verk og bruk at bygninger verdsettes ved en kapitalisering av anslåtte netto leieinntekter, mens maskiner takseres etter anskaffelsespriser på takseringstiden med fradrag for slit, elde og eventuell utidsmessighet (substansverdi).

I tilfeller hvor takstene er gjennomført etter en slik framgangsmåte som beskrevet av Høyesterett, kan det stilles spørsmål ved om det vil være påkrevet med en fullstendig retaksering. Forutsatt at takseringene er gjennomført med et klart skille mellom bygg og arbeidsmaskiner mv. kan det være aktuelt å videreføre gjeldende takster, men da uten den del av taksten som knytter seg til verdsettelsen av arbeidsmaskinene mv. Kommunenes vedtak om utskriving av eiendomsskatt og valg av utskrivingsalternativ fattes i desember året før skatteåret. Dette tilsier at et eventuelt forslag i tråd med utkastet til høringsnotat ikke bør fremmes med virkning for skatteåret 2016. Forslag til endringer kan fremmes i en egen

proposisjon eller i revidert nasjonalbudsjett for 2016, slik at endringene kan tre i kraft fra eiendomskatteåret 2017.

Departementet legger ikke fram forslag om ikrafttredelsestidspunkt nå, men vil ta stilling til dette etter høringen.

6 LOVFORSLAG

Forslag til lov om endringer i lov 6. juni 1975 nr. 29 om eigedomsskatt til kommunane

I

I lov 6. juni 1975 nr 29 om eigedomsskatt til kommunane gjøres følgende endringer:

Alternativ 1

§ 4 annet ledd fjerde punktum skal lyde:

Produksjonsutstyr og -installasjonar skal ikkje reknast med.

Alternativ 2

§ 3 første ledd bokstav c skal lyde:

berre på *kraftverk* i heile kommunen, eller

§ 3 første ledd bokstav d skal lyde:

berre på *næringseigedom* i heile kommunen, eller

§ 3 første ledd bokstav g skal lyde:

faste eigedomar i heile kommunen, unnateke *næringseigedom*.

§ 4 annet ledd første til tredje punktum skal lyde:

Til faste eigedomar vert rekna bygningar og tomt som høyrer til, huslause grunnstykke som hagar, lykkjer, vassfall, laste -, opplags- eller arbeidstomter, bryggjer og liknande og likeeins næringseigedom. Til næringseigedom vert m.a. rekna fabrikkar, sagbruk, industrielle verk, steinbrot, losse- og lasteplassar og liknande arbeids- og driftsstader samt kontorlokale, butikk, hotell og serveringsstad mv. Produksjonsutstyr og –installasjonar skal ikkje reknast med.

§ 4 annet ledd fjerde og femte punktum oppheves.

§ 4 tredje ledd første punktum skal lyde:

Flytande anlegg i sjø for oppdrett av fisk, skjell, skalldyr og andre marine artar vert jamnstelt med næringseigedom i andre leden, når anlegget har vore stasjonert i kommunen i over 6 månader i året før skatteåret.

§ 8 A-2 første ledd nytt annet punktum skal lyde:

Verdet av næringseigedom kan setjast til teknisk verde når det ikkje er mogleg eller formålstjenleg å fastsetje verdet på annan måte.

§ 8 A-2 annet ledd oppheves.

§ 12 bokstav e oppheves.



Finansdepartementet (FIN)
Postboks 8008 Dep
0030 OSLO

Vår referanse: 15/01097-2
Arkivkode: 0
Saksbehandler: Hakon Huus-Hansen
Deres referanse:
Dato: 21.08.2015

Høringsuttalelse fra KS til Finansdepartementets forslag om å fjerne eiendomsskatt på produksjonsutstyr og produksjonsinstallasjoner i verk og bruk

Det vises til Finansdepartementets høringsnotat 18. juni 2015 hvor det foreslås å fjerne eiendomsskatt på produksjonsutstyr og produksjonsinstallasjoner i verk og bruk. Høringsfristen er 18. september 2015.

Etter et innledende sammendrag under pkt I, refereres under pkt II vår forståelse av lovforslagene. Under pkt III redegjøres det for de økonomiske konsekvensene av forslagene, mens KS sine merknader til lovforslagene fremgår i pkt IV.

I. SAMMENDRAG

- KS støtter ikke forslaget til endringer i eiendomsskatteregelverket.
- Forslagene vil medføre et anslått inntektstap for kommunene på omkring 1,7 milliarder kroner, og vil føre til betydelige inntektstap for svært mange enkeltkommuner. Omkring halvparten av inntektstapet overføres til staten i form av økt selskapsskatt og særskatt, og kommer ikke de næringsdrivende til gode.
- KS mener at kommunene etter lokaldemokratiske avveininger må beholde både retten og fleksibiliteten til også å kunne skrive ut eiendomsskatt på verk og bruk, inklusiv produksjonsutstyr.
- Forslagene innebærer at forutsetningene for kommunenes selvstyre innsnevres, og strider mot regjeringens løfte i Sundvolden-erklæringen om at kommunene skal beholde en større andel av de inntekter som skapes lokalt.
- Forslagene er ikke egnet til å oppfylle departementets målsettinger om økt forutberegnelighet og likebehandling.

- Dersom regjeringen likevel går videre med lovsaken, anbefaler KS sekundært at det opprettes en bredt sammensatt lovkomite for videre utredning.
- KS krever at kommunesektoren kompenseres fullt ut for en eventuell innskrenking i retten til å skrive ut eiendomsskatt, og at dette bekreftes og synliggjøres i en eventuell sak til Stortinget.

II. LOVFORSLAGENE

1. Forslaget om å frita produksjonsutstyr og produksjonsinstallasjoner for eiendomsskatt

I høringsnotatet er dagens regel i eiendomsskatteloven § 4 andre ledd fjerde pkt om at produksjonsutstyr i verk og bruk bare er skattepliktig så langt det utgjør «*ein part av sjølve føretaket*», foreslått erstattet med en regel om at «*produksjonsutstyr og –installasjonar skal ikkje reknast med*». Man går fra en regel om at produksjonsutstyr er gjenstand for eiendomsskatt såfremt det utgjør en integrert del av produksjonsanlegget, til en regel om at produksjonsutstyr ikke skal skattlegges under noen omstendighet. Begrepet «produksjonsutstyr» er i høringsnotatet gitt en vid definisjon. Det er ment å omfatte enhver eiendel som utøver en funksjon i produksjonsprosessen, og det skal i følge notatet omfatte alt produksjonsutstyr uten hensyn til graden av fysisk integrasjon i bygg eller grunn. Departementet skriver at vesentlige deler av store industrianlegg vil omfattes av begrepet, slik at kun tomt og bygninger vil bli igjen i eiendomsskattegrunnlaget.

I tillegg introduseres begrepet produksjonsinstallasjoner, som etter forslaget omfatter noe annet og mer enn produksjonsutstyr. Begrepet favner videre enn den någjeldende produksjonsutstyrregelen, og videre enn notatets definisjon av produksjonsutstyr.

Departementet trekker et skille mellom installasjoner som tjener produksjonen, og installasjoner som tjener bygningen. Enhver bygningsmessig eller teknisk installasjon som kan sies å tjene produksjonen vil etter forslaget være fritatt, mens installasjoner som tjener bygningen vil være skattepliktig. Heisanlegg og ventilasjonsanlegg er nevnt som eksempler på installasjoner som tjener bygningen.

Slik begrepet er definert av departementet, vil det føre til at bl a petrokjemiske anlegg, teleanlegg, overføringslinjer for kraft og lignende infrastruktur- og hjelpeanlegg i all hovedsak vil bli fritatt for eiendomsskatt. Dette er anlegg som ikke består av bygninger (annet enn eventuelle servicebygg ol), men av andre typer faste anlegg og installasjoner for produksjonsformål, og av produksjonsutstyr.

Departementet skriver at forslaget vil gi en klarere og mindre skjønnsmessig avgrensning enn dagens regel, fordi den vanskelige vurderingen av om produksjonsutstyret er tilstrekkelig integrert i anlegget vil falle bort. Dette vil i følge departementet medføre lavere administrasjonskostnader for kommunen og færre tvistesaker. Departementet skriver også at

forslaget vil medføre større likhet i eiendomsbeskatningen av verk og bruk og andre næringseiendommer.

2. Tilleggsforslaget om å fjerne verk og bruk som egen eiendomskategori

I høringsnotatet skriver departementet at mye av begrunnelsen for å ha særregler for verk og bruk faller bort når adgangen til å skattlegge produksjonsutstyr og -installasjoner tas bort. Departementet har derfor fremsatt et alternativt lovforslag, som i tillegg til forbudet mot å skattlegge produksjonsutstyr og -installasjoner, fjerner verk og bruk som lovbegrep og utskrivingsalternativ. Tidligere verk og bruk skal etter dette forslaget behandles etter reglene som annen næringseiendom. Også dette forslaget begrunnes med at det vil gi enklere regler og føre til større grad av likebehandling av alle typer næringseiendom.

Det er den verdsettelsesmetoden som er utviklet for verk og bruk departementet ønsker å fjerne med dette forslaget. Etter gjeldende rett skal verk og bruk verdsettes til sin substansverdi, det vil si kostnaden med å oppføre anlegget i dag med fradrag for slit, elde og utidsmessighet. Bakgrunnen for at substansverdi er dagens hovedregel – i motsetning til leieverdiberegninger som er den vanlige metoden ved taksering av annen næringseiendom – er at verk og bruk i hovedsak er spesialiserte anlegg hvor man ikke har markedsreferanser, slik at omsetningsverdien vanskelig kan fastsettes på annen måte. Hvis verk og bruk fjernes som kategori, skriver departementet at substansverdi vil falle bort som verdsettelsesprinsipp for industrielle anlegg. Departementet legger således til grunn at også bygningsmassen i industrielle anlegg etter forslaget skal verdsettes etter leieverdi, men det foreslås en unntaksregel som går ut på at næringseiendom kan verdsettes på grunnlag av substansverdi hvis det ikke er «mulig eller formålstjenlig» å fastsette verdien på annen måte.

En annen konsekvens av å fjerne verk og bruk som eiendomskategori, er at kommunene ikke lenger vil kunne velge bare å ilegge eiendomsskatt på industrielle anlegg og infrastrukturanlegg. Kommunen må i tilfelle skattlegge all næringseiendom. I notatet er til gjengjeld vannkraftverk foreslått som et nytt særskilt utskrivingsalternativ.

I høringsnotatet er skatteplikten på oppdrettsanlegg foreslått videreført uten endringer, selv om disse skatteobjektene begrepsmessig i all hovedsak består av produksjonsinstallasjoner og produksjonsutstyr.

Det er presisert i høringsnotatet at kommunenes anledning til å skrive ut eiendomsskatt på vannkraftverk ikke skal berøres av forslagene. Begrunnelsen er at vannkraftverk eiendomsskattetakseres av sentrale skattemyndigheter på basis av kraftverkenes ligningsverdi.

III. ØKONOMISKE KONSEKVENSER FOR KOMMUNENE

1. Undersøkelse av økonomiske konsekvenser for kommunene

Departementets forslag vil medføre betydelige inntektstap for kommunene. Departementet har skjønnsmessig anslått et tap på 1,2 milliarder kroner, men uttaler i høringsnotatet at man ønsker tilbakemeldinger fra alle eiendomsskatekommuner om tap av proveny som følge av forslaget.

KS Eiendomsskatteforum sendte i slutten av juni 2015 ut en spørreundersøkelse til sine 313 deltakerkommuner, der kommunene ble bedt om å spesifisere sine eiendomsskatteinntekter fra verk og bruk.¹ 222 kommuner har besvart undersøkelsen, og de tall og anslag som presenteres i det følgende er basert på dette materialet.

Et sammendrag av kommunens rapportering følger vedlagt. Det understrekes at tallene må leses med forbehold om mulige feilrapportering. I denne høringsuttalelsen er alle tall avrundet til nærmeste million.

Besvarelsene fra de 222 kommunene gir følgende informasjon om eiendomsskatteinntekten:

Samlet innrapportert eiendomsskatt fra verk og bruk:	kr 3 291 000 000
--	------------------

Av dette:

Eiendomsskatt fra vannkraftverk:	kr 1 296 000 000
----------------------------------	------------------

Eiendomsskatt fra øvrige verk og bruk:	kr 1 995 000 000
--	------------------

Eiendomsskatt fra øvrige verk og bruk fordeler seg slik:

- Maskiner og produksjonsutstyr (industrianlegg)	kr 208 000 000
- Kraftlinjer	kr 311 000 000
- Andre infrastrukturanlegg (tele mv)	kr 128 000 000
- Vindkraftanlegg	kr 40 000 000
- Petrokjemiske anlegg	kr 790 000 000
- Øvrig eiendomsskatteinntekt (industrianlegg)	kr 518 000 000

¹ Kommunene ble bedt om å gjøre rede for:

- Samlet inntekt eiendomsskatt verk og bruk
- Samlet eiendomsskatteinntekt fra vannkraft
- Samlet eiendomsskatteinntekt fra maskiner og produksjonsutstyr (som da ikke inngår i punkt 4 til 7)
- Samlet eiendomsskatteinntekt fra kraftlinjer
- Samlet eiendomsskatteinntekt fra andre infrastrukturanlegg (slik som tele, bredbånd, kabel osv)
- Samlet eiendomsskatteinntekt fra vindkraftanlegg
- Samlet eiendomsskatteinntekt fra prosessanlegg

Samlet forventet tap eiendomsskatteinntekter er summen av de fem nederste strekpunktene.

Dersom eiendomsskatten fra kraftlinjer, andre infrastrukturanlegg, vindkraftanlegg og petrokjemiske anlegg samt produksjonsutstyr i tradisjonelle verk og bruk bortfaller i sin helhet med departementets forslag, vil de 222 kommunenes eiendomsskatteinntekter i henhold til de innrapporterte tallene bli redusert med kr **1 476 000 000**.

Kommunene vil stå igjen med eiendomsskatten fra de tradisjonelle verk og bruk uten produksjonsutstyr, benevnt «industrianlegg» i oppsettet over (kr 518 000 000) og fra vannkraftverkene (kr 1 296 000 000).²

I det følgende legges denne forutsetningen om fullt inntektsbortfall for kraftlinjer, andre infrastrukturanlegg, vindkraftanlegg og petrokjemiske anlegg til grunn for enkelhets skyld, selv om noen av de nevnte anleggstypene også vil inneholde en del skattepliktig bygningsmasse som kunne gi grunnlag for et skjønnsmessig fradrag på 5-10 %. Under denne forutsetningen viser tallene at kommunenes eiendomsskatt fra verk og bruk vil bli redusert med ca 45 %.

Dersom eiendomsskatt fra vannkraftverk (som ikke omfattes av lovforslaget) holdes utenfor, utgjør inntektsreduksjonen fra verk og bruk ca 74 %.

Sett i forhold til de 222 kommunenes samlede eiendomsskatt fra all skattepliktig eiendom, reduseres eiendomsskatteinntektene med ca 21 %.

I alt 343 kommuner skriver ut eiendomsskatt på verk og bruk. Det vil si at det mangler tall fra 121 kommuner eller ca 1/3 av de kommunene som berøres av forslaget. Dette betyr at antatt inntektstap for kommunene med departementets forslag er større enn de ca 1,5 milliarder kroner som er rapportert.

Basert på tall fra KOSTRA som viser hva de 121 kommunene skrev ut i eiendomsskatt i 2014 (ex bolig og fritidseiendom) er et nøkternt anslag at disse vil miste inntekter på i overkant av 200 millioner kroner dersom forslaget i høringsnotatet vedtas.

KS anslår etter dette at med departementets lovforslag vil samlet tap i eiendomsskatteinntekt for de 343 kommunene som skrev ut eiendomsskatt på verk og bruk i 2015 neppe bli lavere enn 1, 7 milliarder kroner, mest sannsynlig noe høyere.

Det presiseres at innrapportert eiendomsskatt på produksjonsutstyr kun gjelder tradisjonelle industribedrifter. I følge de svarene som er mottatt fra kommunene, er produksjonsutstyr i de tradisjonelle industribedriftene i noen grad ikke spesifisert tallmessig i takstene på en måte som har gjort det mulig å rapportere. Det reelle tallet på eiendomsskatt fra produksjonsutstyr i tradisjonelle verk og bruk kan derfor være større enn det innrapporterte, uten at det er mulig å gi noe anslag på hva som er riktig.

For de typene verk og bruk som er spesifisert i oppsettet over (kraftlinjer, andre infrastrukturanlegg, vindkraftanlegg og petrokjemiske anlegg) er det ikke vanlig å foreta noen

² Eiendomsskatt fra oppdrettsanlegg antas å inngå i rapporterte tall for industrianlegg og for maskiner og produksjonsutstyr i slike anlegg. Samlet eiendomsskatt fra oppdrettsanlegg utgjør i dag 30-40 millioner kroner.

inndeling i henholdsvis produksjonsutstyr og faste anlegg, selv om også slike anlegg dels består av det som begrepsmessig er produksjonsutstyr, og dels av produksjonsinstallasjoner. Hvordan forventet tap i eiendomsskatteinntekter fordeler seg mellom «produksjonsutstyr» og «produksjonsinstallasjoner» er derfor beheftet med usikkerhet, jf. oversikt over fordeling av forventet tap ovenfor.

2. Kostnader ved omtaksering

Det er i høringsnotatet bedt om anslag på hvor store takseringskostnader som vil påløpe for kommunene dersom lovforslaget vedtas. Vi har ikke fått tilstrekkelige svar i spørreundersøkelsen til å tallfeste dette. Vi har derfor kun grunnlag for å gi et meget grovt anslag basert på opplysninger fra erfarne takstmenn.

Ettersom lovforslagene gjelder produksjonsutstyr og installasjoner, vil det ikke være tilstrekkelig bare å ta ut produksjonsutstyrsdelen av takstene (der slikt utstyr er spesifisert). Det vil være nødvendig å foreta en fullstendig omtaksering av samtlige verk og bruk dersom lovforslagene vedtas. En full omtaksering er i alle tilfelle nødvendig etter alternativ 2 som medfører bytte av verdsettelsesprinsipp. Ved en isolert taksering av verk og bruk er det anslått at kostnadene i de minste kommunene med få skatteobjekter neppe vil komme særlig under kr 150 000. Dersom kr 250 000 legges til grunn som et gjennomsnitt for de 343 kommunene som beskatter verk og bruk, blir samlede kostnader til taksering ved innføring av lovforslagene ca 85 millioner kroner. Dette er et forsiktig, men svært grovt anslag.

3. Økonomiske konsekvenser av departementets lovforslag alternativ 2

Det har ikke vært mulig å kartlegge hvilke økonomiske konsekvenser forslaget om å fjerne verk og bruk som eiendomskategori vil få for kommunene. Det antas at å forlate substansverdiberegning som verdsettelsesprinsipp vil medføre noe tap av proveny, men det er ikke mulig å tallfeste eller gi noe anslag på dette, bl a fordi en leieverdiberegning er basert på en rekke skjønsmessige forutsetninger. Forslaget representerer også på dette punktet en fremtidig usikkerhet med hensyn til økonomiske konsekvenser.

IV. MERKNADER TIL LOVFORSLAGENE OG BEGRUNNELSEN FOR DEM

1. Innledning

Ut fra prinsipielle vurderinger av å beskytte det lokaldemokratiske handlingsrommet har KS over lengre tid støttet kommunenes rett til å kunne skrive ut eiendomsskatt, som den eneste lokalt bestemte inntektskilden som kommunene innenfor lovens rammer helt og fullt kan bestemme

over selv. KS tar ikke stilling til eller gir råd til kommuner om adgangen bør benyttes eller ikke. Med samme prinsipielle argumentasjon har KS også støttet kommunenes mulighet til å kunne bestemme lokalt ulike profiler på eiendomsskatt, herunder muligheten til å kunne skrive ut eiendomsskatt separat på verk og bruk, næringseiendom, og/eller på bolig og fritidseiendom.

Departementets høringsnotat og lovforslag bygger på to sentrale forutsetninger:

For det første hevdes det at verk og bruk beskattes hardere enn annen næringseiendom når produksjonsutstyr og produksjonsinstallasjoner tas med i takstgrunnlaget. Det anføres at det er urimelig og at det innebærer en ugrunnet forskjellsbehandling.

Det hevdes videre at regelen som gjelder produksjonsutstyr er så vanskelig å praktisere at den gir manglende forutsigbarhet og fører til et stort antall tvistesaker.

Disse forutsetningene er etter KS sitt syn ikke riktige.

2. Verk og bruk beskattes ikke hardere enn annen næringseiendom

Departementets forutsetning om at verk og bruk beskattes hardere enn annen næringseiendom bygger etter KS sitt syn på en uriktig forståelse av eiendomsskatteloven og rettspraksis.

Det vises bl a til s 16 i høringsnotatet der det uttales at «*bestemmelsen om inkludering av arbeidsmaskiner mv. i eiendomsskattegrunnlaget for verk og bruk innebærer et visst avvik fra eieendomsskattelovas utgangspunkt om at eiendomsskatt skrives ut på fast eiendom*».

Bestemmelsen i eiendomsskatteloven § 4 andre ledd fjerde pkt om produksjonsutstyr er kun en presisering av hva som skal anses som fast eiendom i eiendomsskattelovens forstand – i motsetning til løsøre som ikke skal inngå i skattegrunnlaget. Dette kan leses ut av ordlyden som sier at maskiner og utstyr ikke skal regnes med, med mindre det utgjør en del av det faste anlegget. Dette er i rettspraksis forstått som et krav om gjensidig fysisk og økonomisk integrasjon mellom maskiner og bygningsmessige anlegg, og slik har regelen blitt praktisert. Med andre ord utvider ikke produksjonsutstysregelen skatteplikten for visse typer næringseiendom. Den fastslår bare at der bygningskropp og maskineri er gjensidig tilpasset og integrert i hverandre, er også maskineriet å anse som en del av den faste eiendommen.

Dette er en type avgrensingsspørsmål som ikke oppstår ved taksering av alminnelig næringseiendom, slik som kontor- og forretningsbygg, lagerbygg og lignende. I dette ligger det ingen urimelighet eller forskjellsbehandling slik departementet anfører, ei heller noen utvidende tolkning av eiendomsskatteloven. Verk og bruk og alminnelig næringseiendom er to ulike grupper eiendom, som begge behandles på samme måte når det gjelder begrepet «fast eiendom» i eiendomsskatteloven.

Det ligger nærmere å si at departementets forslag vil føre til forskjellsbehandling den motsatte vei mellom verk og bruk og alminnelig næringseiendom. For en alminnelig næringseiendom vil

eiendomsskattegrunnlaget etter departementets forslag fortsatt være 100 % av investeringskostnaden eller eiendommen, mens andelen for verk og bruk kanskje vil gå ned mot 10 %, f eks i industrielle anlegg hvor bygningskropp og grunn utgjør en beskjedent del av eiendommens totale verdi. Det vises i denne sammenheng til at det har vært en del av begrunnelsen for eiendomsskatten at den skal være en skatt på de investeringene som gjøres i det faste anlegg.

3. Dagens regler er ikke mer tvisteskapende enn reglene som foreslås i høringsnotatet

Innholdet i regelen om eiendomsbeskatning av produksjonsutstyr er fastlagt og presisert av Høyesterett i løpet av de 150 årene den har vært gjeldende. Utviklingen har skjedd i takt med den teknologiske utviklingen, og grensesnittet mellom fast eiendom og løsøre i eiendomsskatteovens forstand er klarlagt av domstolene.

Det er få rettstvister om skatteplikt på produksjonsutstyr. Den siste Høyesterettsdommen som direkte gjelder produksjonsutstyr er fra 1999, samt to dommer om infrastrukturanlegg fra 2006.³ Det er senere avsagt tre lagmannsrettsdommer om temaet, i 2002, 2005 og 2014, og en håndfull tingrettsavgjørelser. Bortsett fra lagmannsrettsdommen fra 2002 har dommene for øvrig gått i kommunenes favør.

De foreslåtte reglene i høringsnotatet vil med stor sannsynlighet føre til økt antall tvistesaker alene av den grunn at man forlater en regelforståelse som er utviklet og presisert gjennom 150 år, og som derfor ikke gir opphav til mange tvister.

Videre inneholder de reglene som er foreslått skjønnsstemaer som med stor sannsynlighet vil være tvisteskapende. Det er særlig grunn til å peke på skillet mellom installasjoner som tjener bygningen og som etter forslaget vil være skattepliktige, og installasjoner som tjener produksjonen og som skal fritas. Det vil i mange tilfeller være svært vanskelig å avgjøre om en installasjon tjener bygningen eller produksjonen. Hvor bygningsmassen er tilpasset produksjonen vil bygning og en rekke bygningsmessige installasjoner og funksjoner være designet og dimensjonert med tanke på produksjonen. Det vil da måtte oppstå avgrensings spørsmål og spørsmål om delvis fritak dersom funksjonen til installasjonen kan sies å være delt. Det kan også pekes på den skattemessige vurderingen av f eks kaianlegg, tankanlegg, piper og ventilasjonsanlegg i smelteverk, kulverter for kabling og annen infrastruktur, spesialfundamentering for maskiner osv.

I forslaget om å fjerne verk og bruk som lovbegrep, har departementet foreslått en regel om at næringseiendom kan verdsettes etter substansverdi prinsippet når det ikke er mulig eller formålstjenlig å fastsette verdien på annen måte. Også dette er en regel som med stor sannsynlighet vil være tvisteskapende.

³ Rt. 1999 s. 369, Rt. 2006 s. 1607 og Rt. 2006 s. 1615

Forslaget om å fjerne verk og bruk som begrep vil også føre til at regelen om fritak for produksjonsutstyr og -installasjoner blir gjort gjeldende for all næringseiendom, ikke bare for anlegg som har karakter av verk og bruk. Det er temmelig åpenbart at en slik regelendring vil føre til en rekke tvister. Dette fordi en rekke faste anlegg på næringseiendommer som ikke har karakter av bygninger i dag inngår i eiendomsskattegrunnlaget, herunder alle utendørs faste anlegg, f eks bryggeanlegg.

4. Sentrale retningslinjer for eiendomsskattetakseringen vil styrke forutberegnelighet og likebehandling

Det kan etter dette ikke sees å være faktisk grunnlag for departementets uttalelser om at produksjonsutstysregelen gir manglende forutsigbarhet og virker tvisteskapende. De reglene som er foreslått vil sannsynligvis føre til mindre forutsigbarhet enn i dag, og til flere klager og rettssaker.

KS er likevel av den oppfatning at det vil være en styrke for eiendomsskatten som skatteform som vil øke forutsigbarheten både for de skattepliktige og kommunene, dersom det utarbeides sentrale retningslinjer for eiendomsskattetakseringen. I og med at hver enkelt kommune er en egen eiendomsskattemyndighet med egne takserings- og klagenemnder, må det sies å være en svakhet med dagens eiendomsskattesystem at det ikke er utarbeidet slike retningslinjer. Sentrale retningslinjer vil føre til en mer enhetlig og konsekvent eiendomsskattetaksering, også når det gjelder anvendelsen av produksjonsutstysregelen. Dette er etter KS sitt syn et adskillig mer hensiktsmessig tiltak for å oppnå departementets målsettinger om økt forutsigbarhet og større grad av likebehandling. Samtidig unngår man de betydelige negative konsekvensene av lovforslagene i form av store inntektsreduksjoner for kommunene og redusert lokal handlefrihet. Man unngår også å innføre regler som med stor sannsynlighet vil gi opphav til flere tvister og større uforutsigbarhet enn i dag. Retningslinjer vil kunne fastsettes i forskrift til eiendomsskatteloven.

Behovet for sentrale retningslinjer ved takseringen ble også påpekt i KS sin høringsuttalelse til Scheel-utvalgets utredning. Slike retningslinjer vil styrke kvaliteten på eiendomsskattetakseringen generelt, sikre likebehandling, og også bidra til økt tillit til eiendomsskatten som skatteform og til de kommunale eiendomsskattemyndighetene. KS vil sterkt oppfordre departementet til å se nærmere på et slikt tiltak fremfor å gå videre med forslagene til lovendringer.

5. Departementets forslag går lenger enn Sundvolden-erklæringens punkt om eiendomsskatt

Departementets lovforslag innskrenker skatteplikten langt utover det som følger av Sundvolden-erklæringens pkt om eiendomsskatt, der det heter at regjeringen vil «*frita fastmonterte, ikke-integrerte maskiner fra eiendomsskatt i industrianlegg (gjelder ikke kraft-anlegg)*».

Alle gjenstander som er forankret til grunn eller sjøbunn og som tjener produksjonen eller virksomheten på eiendommen, og som ikke har karakter av bygninger, foreslås fritatt for eiendomsskatt. Regelen vil som nevnt foran føre til at betydelige faste anlegg som etter dagens eiendomsskattelov (og etter alminnelig tingsrett) er fast eiendom, blir fritatt for eiendomsskatt. Dette vil blant annet gjelde vindkraftanlegg, kraftlinjer, teleanlegg og andre infrastrukturanlegg. Det er svært vanskelig å se at hensynet til forutsigbarhet og likebehandling av ulike typer eiendom kan begrunne et slikt forslag.

6. Skattegrunnlaget forskyves fra kommunene til staten

Fordi eiendomsskatten kommer til fradrag i grunnlaget for beregning av selskapsskatt, vil 27 % av inntektstapet for kommunene ikke komme de næringsdrivende til gode, men gå til staten i form av økt selskapsskatt. Hvis kommunenes eiendomsskatteinntekter reduseres med 1,7 milliarder kroner, jf redegjørelsen under pkt II, øker selskapsskatten til staten med ca 460 millioner kroner.

Eiendomsskatten er også fradragsberettiget i grunnlaget for beregning av særskatten på petroleumsanlegg, hvor skattesatsen er 51 %. Effekten blir her at særskatten til staten øker med ca 400 millioner kroner. Samlet synes forslagene med andre ord å innebære at halvparten av kommunenes inntektstap vil gå til staten i form av økning i statlige skatteinntekter.

Lovforslagene er på denne måten i strid med regjeringens løfte i Sundvolden-erklæringen om at kommunene skal beholde en større andel av de inntekter som skapes lokalt.

7. Forslagene bryter med kommunenes forutsetninger for å tillate visse næringsetableringer

En rekke typer verk og bruk beslaglegger store arealer og har en del negative miljømessige sider. Kraftlinjer, vindkraftanlegg og petrokjemiske anlegg kan nevnes som eksempler på slike anlegg. Eiendomsskatten er en viktig faktor i kommunenes avveining av om man skal gå inn for etablering av slike anlegg. Departementets lovforslag tar ikke hensyn til dette, og dersom de blir realisert, vil det for mange kommuner bety at en sentral og kanskje avgjørende forutsetning for å støtte eller tillate en etablering og et arealbeslag brytes fra statens side.

8. Kompensasjon for inntektsbortfallet

I høringsnotatet omtales ikke spørsmålet om hvordan kommunene skal kompenseres for inntektsbortfallet, som kan ligge an til å overstige 1,7 milliarder kroner. KS forutsetter at kommunene kompenseres fullt ut for en eventuell innskrenking i retten til å skrive ut eiendomsskatt, og at dette bekreftes og synliggjøres i en eventuell sak til Stortinget.

KS antar at det vil være svært krevende å finne fram til en slik rimelig kompensasjonsmodell, noe som også var en viktig årsak til at daværende regjering i 2012 valgte å legge bort arbeidet med et lignende forslag. KS vil i den sammenheng peke på at rene omfordelinger innen inntektssystemet for kommunene, som økt skatteandel eller økning av beløp satt av til kommunal selskapsskatt, ikke kan anses som en kompensasjon. Slike endringer av inntektssystemet skjer innenfor en gitt ramme for vekst i frie inntekter, og er provenynøytrale for kommunesektoren samlet.

9. Øvrige merknader til høringsnotatet

I høringsnotatet har departementet spesielt fremhevet kommuner med store petrokjemiske anlegg, og skriver at kommunene Aukra, Lindås, Hammerfest, Tysvær og Øygarden vil kunne få inntektsbortfall i 100-millionersklassen.

Det er riktig at disse kommunene får store inntektstap, men det gir et skjevt bilde av lovforslagenes virkning å konsentrere oppmerksomheten omkring disse kommunene, som står i en helt spesiell stilling. Det er 343 kommuner som skriver ut eiendomsskatt på verk og bruk. Forslagene som er fremsatt vil medføre inntektstap for alle disse kommunene. Et stort antall kommuner vil med departementets forslag få et inntektstap på mange millioner kroner som vil ramme hardt. Det vises til den vedlagte oversikten der forventet inntektstap er angitt for hver kommune.

Det gir under enhver omstendighet et skjevt bilde av eiendomsskattens betydning hvis man bare ser på hva eiendomsskatten utgjør som andel av kommunenes samlede inntekter. Overføringene til kommunene gjennom det statlige inntektssystemet er i stadig større grad bundet opp av lovpålagte oppgaver. Eiendomsskatten gir kommunene et handlingsrom til å løse andre oppgaver – og til å makte å gjennomføre lovpålagte oppgaver fullt ut og med tilstrekkelig kvalitet . Provenyet fra eiendomsskatten kan være marginen som utgjør forskjellen mellom underskudd og balanse, eller gir mulighet for å realisere et lokalt tiltak for innbyggerne, det være seg drift av idrettsanlegg, kulturaktiviteter eller annet. Det er i dette perspektivet man må vurdere betydningen av lovforslagene for kommunenes muligheter til å løse viktige oppgaver for sine innbyggere.

KS vil også bemerke at et bortfall av inntekter fra verk og bruk kan føre til at kommunene i større grad tvinges til å skrive ut eiendomsskatt på annen næringseiendom, og på boliger og fritidseiendom. Dersom verk og bruk tas ut av loven reduseres også fleksibiliteten med hensyn til utskrivning av eiendomsskatt, noe som i seg selv er negativt for kommunene. De vil ikke lenger kunne velge bare å skrive ut eiendomsskatt på verk og bruk slik man kan i dag. Det vises i denne sammenheng til at 88 kommuner, altså om lag ¼ av alle eiendomsskattekommuner, bare skriver ut eiendomsskatt på verk og bruk.

10. KS sine merknader til prosessen

Etter uttalelsen i Sundvolden-erklæringen om eiendomsskatt, har KS ved gjentatte anledninger tatt kontakt med departementet om denne saken. KS har bedt om å bli orientert om den videre prosessen, og har bedt om møter med departementet, blant annet med henvisning til den nyetablerte lovmedvirkningsordningen mellom KS og regjeringen. Tilbakemeldingene har hele veien vært at departementet skulle utrede saken, og eventuelt komme tilbake til anmodningen om et møte senere. Saken ble ikke omtalt i forslag til statsbudsjett i 2015, før høringsnotatet uten noe nærmere forvarsel ble sendt ut like før ferieavvikling i kommune-Norge med svært knapp høringsfrist, og uten hensyn til at det i år er kommunevalg.

Videre er høringsnotatet sendt ut uten at det er foretatt noen undersøkelser fra departementets side av kommunenes inntektstap dersom lovendringene gjennomføres. Departementet antyder provenytapet svært skjønnsmessig, og overlater i stedet til kommunene å gi tall og anslag innenfor den knappe høringsfristen. Spørsmålet om kompensasjon for kommunenes inntektsbortfall er overhodet ikke nevnt. Notatet er heller ikke omfattende, og det tar ikke opp prinsipielle og viktige sider ved eiendomsskatten, som dens betydning for lokaldemokratiet og det lokale selvstyret. Som redegjort for, bygger også notat etter KS sitt syn på en uriktig beskrivelse av fast eiendoms-begrepet i eiendomsskatteloven. Det er KS sitt primære syn at kommunene etter lokaldemokratiske avveininger må beholde retten og fleksibiliteten til også å kunne skrive ut eiendomsskatt på verk og bruk, inklusiv produksjonsutstyr og produksjonsinstallasjoner.

Som det fremgår av punkt 3 VI, har KS flere merknader til prosessen forut høringsnotatet. Dersom regjeringen likevel skal gå videre med denne saken, anbefaler KS sekundært at det opprettes en bredt sammensatt lovkomité for en videre utredning av saken.

V. OPPSUMMERING AV KS SITT SYN OG KRAV TIL DEN VIDERE BEHANDLING

Kommunene må ut fra hensynet til det lokale selvstyret og økonomisk handlefrihet beholde retten og fleksibiliteten til etter lokaldemokratiske avveininger også å kunne skrive ut eiendomsskatt på verk og bruk, inklusiv produksjonsutstyr. Regjeringen oppfordres til ikke å gå videre med lovsaken, men i stedet sette i gang et arbeid for å få laget sentrale retningslinjer for eiendomsskattetakseringen, med deltakelse både fra kommunesiden og skattytersiden.

Dersom regjeringen etter høringsrunden velger å gå videre med lovsaken, krever KS at det opprettes en bredt sammensatt lovkomité for videre utredning.

KS krever at kommunesektoren kompenseres fullt ut for en eventuell innskrenking i retten til å skrive ut eiendomsskatt, og at dette bekreftes og synliggjøres i en eventuell sak til Stortinget.



Lasse Hansen
Administrerende direktør



Helge Eide
Områdedirektør

