



Saksbehandler:  
Helene Sabbah, telefon: 33 34 86 25  
Eiendomsutvikling

## 0207/005 - Ødegården motorcrossbane - Sak om forlengelse av leieavtale

Utvalg	Møtedato	Saksnummer
Utvalg for miljø, teknikk og næring	20.11.2019	005/19
Kommunestyret	12.12.2019	063/19

### Rådmannens innstilling

Det fremforhandles ny leiekontrakt mellom Re kommune og Norsk Motorklubb, Tønsberg avdeling, vedr. leie av Ødegården motorcrossbane.

Rådmannen gis fullmakt til å utarbeide kontraktsrettslige bestemmelser, og avtalen vil inneholde forutsetninger om at alle offentligrettslige krav overholdes, herunder bl.a. krav til forurensnings- og støytiltak, samt krav som følger av plan- og bygningsloven.

### 20.11.2019 Utvalg for miljø, teknikk og næring:

#### Møtebehandling:

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.

#### MTN- 005/19 Vedtak:

Det fremforhandles ny leiekontrakt mellom Re kommune og Norsk Motorklubb, Tønsberg avdeling, vedr. leie av Ødegården motorcrossbane.

Rådmannen gis fullmakt til å utarbeide kontraktsrettslige bestemmelser, og avtalen vil inneholde forutsetninger om at alle offentligrettslige krav overholdes, herunder bl.a. krav til forurensnings- og støytiltak, samt krav som følger av plan- og bygningsloven.

### 12.12.2019 Kommunestyret:

#### Møtebehandling:

Innstilling fra utvalg for miljø, teknikk og næring enstemmig vedtatt.

#### KST- 063/19 Vedtak:

Det fremforhandles ny leiekontrakt mellom Re kommune og Norsk Motorklubb, Tønsberg avdeling, vedr. leie av Ødegården motorcrossbane.

Rådmannen gis fullmakt til å utarbeide kontraktsrettslige bestemmelser, og avtalen vil inneholde forutsetninger om at alle offentligrettslige krav overholdes, herunder bl.a. krav til forurensnings- og

støytiltak, samt krav som følger av plan- og bygningsloven.

## **Sammendrag:**

### **Vedlegg:**

1. Uttalelse fra naboeier Grethe Bjune
  2. Uttalelse fra naboeier Rune Christoffer Holm
  3. Ødegården motorcrossbane - Kommentarer fra naboer (L)(1869981)
  4. Ødegården innspill fra bekkelaget (L)(1869987)
- Ødegården - vedlegg 4 a - Sjørretten i Dalselva kan den beskattes (L)(1869986)  
Ødegården - vedlegg 4 b - Undersøkelse sjørretbestanden 2004 (Aasestad) (L)(1869985)  
Ødegården - vedlegg 4 c - Undersøkelser av sjørretbestanden 2006 (Aasestad) (L)(1869984)

### **Innledning – hva saken gjelder:**

Re motorsport (heretter omtalt som N.M.K.) leier et areal av Re kommune til motorcrossbane, Bjuneveien 299. Leieavtalen som gjelder for 50 år, ble inngått i 1970, og utløper den 01.01.20. I kontraktens pkt. V følger det at N.M.K. skal ha fortrinnsrett til videre leie etter 2020.

Eiendommen inngår i reguleringsplan for Ødegården spesialområde motorsport R 20/0009, vedtatt av Re kommunestyre 13.03.02 sak 0015/02.

I 2014 gav rådmannen innstilling til kommunestyret om å starte nye forhandlinger om ny leieavtale, men kommunestyret trakk saken den 04.11.14.

I brev av 31.05.19 har Tønsberg kommune gjennom vertskommune-samarbeidet mellom Re kommune og Tønsberg kommune varslet naboer om at ny leiekontrakt vil bli gjenstand for behandling. Det ble derfor gitt mulighet for å komme med uttalelser.

Det er mottatt uttalelser fra naboer og fra en interesseorganisasjon, som i all hovedsak går ut på bekymring for forurensning i Dalselven. Uttalelsen blir redegjort for og vurdert nedenfor.

Rådmannen har vurdert uttalelsene og funnet grunn til å anbefale at det inngås en ny leiekontrakt med N.M.K. Rådmannen viser til at området har vært gjenstand for en grundig reguleringsprosess, der arealbruken er vurdert i henhold til nødvendig lovverk. Fylkesmannen har stadfestet reguleringsplanen, og rådmannen legger derfor vekt på at fortsatt bruk av arealet til motorcross er i samsvar med reguleringsplanen.

Samtidig presiserer rådmannen at offentligrettslige krav som bl.a. gjelder forurensning og støy vil bli hensyntatt og søkt ivarettatt i leiekontrakten i form av krav til offentligrettslige tillatelser.

### **Faktagrunnlag:**

Dalselva sti- og bekkelag har uttalt seg til saken i brev av 27.06.19. I brevet fremsettes følgende:

- Det uttrykkes bekymring for forurensning av Dalselva, som er en av Østlandets viktigste gyteelver. Det bes om at kommunen stiller strengere krav til- og kontroll av avrenning fra motorcrossbanen og sanitæranlegget, samt innhente faglig råd fra Fylkesmannen og NIVA.
- Det bes også om at kommunen tar en fornyet vurdering av om stedet fortsatt er egnet som motorcrossbane.

Det er også mottatt uttalelser fra Rune Christoffer Holm i e-post av 07.06.19, eier av både Bøteigen og Sperre, henholdsvis gbnr. 210/2 og 153/1, med følgende innhold:

- Det anmodes om at forurensningsmyndighetene (Fylkesmannen) blir konsultert i saken, før ny leieavtale blir inngått.
- Holm vil komme nærmere tilbake med ytterligere uttalelser innen utløpet av juni måned 2019.11.07

Grethe Bjune, eier av veien inntil crossbanen (gbnr. 210/6) gir i brev av 02.08.19 uttrykk for at det er av interesse at det inngås en fornuftig leieavtale om veien. Samtidig uttrykkes ønske om at leieavtalen også skal omfatte parkeringsplassen rett før innkjørselen til veien.

Det er også mottatt et fellesbrev fra naboer datert 26.06.19, der følgende fremheves:

- Naboene utsettes for støy utenfor treningstider, støvplage og forurensende avrenning til Dalselva.
- Det anmodes om at kommunen foretar en fornyet vurdering av stedets egnethet og at kommunen evt. vurderer å finne et annet bedre egnet sted.

### **Rettslig grunnlag:**

Kommunen er grunneier av den aktuelle eiendommen, og leieforholdet reguleres gjennom privatrettslige avtaler.

### **Forholdet til kommuneplanen:**

#### **Vurderinger:**

#### Kommunens bemerkninger til Dalselva sti- og bekkelag:

Det er uttrykt bekymring over faren for forurenset avrenning fra banen og sanitæranlegget, og det er påpekt den fare dette kan medføre for fiskebestanden i Dalselven.

Rådmannen vil vise til at eiendommen er regulert til motorcross-aktivitet, og at det i planens bestemmelse er hensyntatt forurensningselementet.

Av § 3 følger det at

*«Motorsportbane inkl. startområder skal anlegges på en måte som i minst mulig grad medfører avrenning og erosjon av finkornet materiale til elva.*

*Evt. skjæringer og fyllinger i terrenget skal tilsås. (...)*»

Videre følger det av planen et krav til vegetasjonsbelte for å redusere / forhindre flyvestøv, erosjon og avrenning. Det kreves også dreneringssystem for å redusere / forhindre avrenning og forurensning av Dalselva / Bjunebekken i øst, samt støyskjerm.

Rådmannen forutsetter at disse kravene er oppfylt gjennom N.M.K. sin anleggelse av virksomheten, samt at kravene er ivaretatt og vedlikeholdt i driften.

I forbindelse med forhandlinger om ny avtale, vil rådmannen imidlertid vurdere å

etterspørre dokumentasjon på at ovennevnte krav har vært innfridd, samt presisere i ny avtale at leietaker er ansvarlig for at nødvendige offentligrettslige krav oppfylles også for ny leieperiode. Dette vil bl.a. gjelde krav som stilles i utslippstillatelse og /eller følger av annet offentligrettslig lovverk.

#### Kommunens kommentar til Rune Christoffer Holm:

Den aktuelle virksomheten er avhengig av utslippstillatelse etter forurensningsloven. Fylkesmannen vil derfor måtte komme på banen, i kraft av å være forurensningsmyndighet. Dette vil også bli presisert i ny leieavtale, jfr. ovenfor. Rådmannen ser derfor ikke behov for at Fylkesmannen involveres på dette steget i prosessen, all tid virksomheten er i samsvar med reguleringsplanens arealbruk, og Fylkesmannen tidligere har stadfestet planen.

Ellers vil rådmannen kort bemerke at kommunen ikke kan se å ha mottatt ytterligere uttalelser til saken slik kommunen ble forespeilet.

#### Kommunens kommentar til Grethe Bjunes uttalelser:

Når det gjelder uttalelsen fra naboer Bjune, som gjelder leieavtalen av veien, vil kommunen presisere at dette er et forhold som er kommunen uvedkommende. Veiretten er omtalt i reguleringsplanen § 4, og må ellers være et internt anliggende mellom Bjune og N.M.K. Når det gjelder parkeringsplass, vil kommunen vise til at det i reguleringsplanens bestemmelse § 1 og § 3 følger at i arealbruksformålet *spesialområde motorsportbane* inngår bl.a. parkeringsplass. En eventuell privatrettslig avtale om parkering utenfor dette planområde vil stride med LNF-formålet, og således være i strid med plan- og bygningsloven. Kommunen forutsetter derfor at N.M.K. sitt behov for parkeringsplasser dekkes på arealet som omfattes av leieavtalen med kommunen.

#### Kommunens kommentarer til fellesbrev fra naboer datert 26.06.19:

Brevet er signert av Rune Christoffer Holm og Marte Ermesjø Holm, Tom Mathias Sperre og Anette Røkenes, Vigbjørn Bue og Karen Lassen, Borger Anton Holm og Åse Marie Holm, og Elfrid Karin Sperre.

Som beskrevet ovenfor, stilles det i planens § 3 krav om at skjæringer og fyllinger i banetraseer skal være tilsådd, og krav om etablering av både vegetasjonsbelter, støyskjerm og dreneringsanlegg for nettopp å forhindre / redusere faren for slike negative forhold som naboene beskriver. Rådmannen vil presisere at brudd på disse kravene er alvorlige, og kan i ytterste tilfelle føre til sanksjoner etter plan- og bygningslovens kap. 32. Brudd på planens krav og andre offentligrettslige krav skal følges opp av ansvarlig myndighet, og er derfor i utgangspunktet ikke relevant i forbindelse med den privatrettslige vurderingen av hvorvidt det skal inngås ny leieavtale.

Som nevnt ovenfor vil imidlertid rådmannen i ny forhandling søke å få leietakers ansvar presisert i avtalen, samt sørge for å innhente dokumentasjon på at kravene hittil har vært overholdt.

Samtidig vil rådmannen bemerke at det ikke er kommunens oppgave å gjenoppta en ny vurdering av stedets egnethet, da dette i realiteten vil utgjøre slik vurdering som gjøres i plansammenheng. Det presiseres at planen er gjeldende og rettslig bindende, og den gir

virksomheten en planmessig rett til fortsatt drift på stedet, all tid de kontraktsrettslige forhold til grunneier er avklart.

**Alternative løsninger:**

**Økonomiske konsekvenser:**

Dersom bruken medfører forurensning i grunnen, vil dette kunne være et forhold som faller inn under grunneiers ansvar. Det er uklart om slik forurensning foreligger. Dette bør imidlertid klargjøres i ny avtale.

Opprinnelig leiesum pr. år var 2500,- i 1970, i tillegg til billettinntekter. Ved ny leiekontrakt vil leiesummen reforhandles.

**Konsekvenser for næringsutvikling:**

Ikke vurdert i saken

**Helse- og miljøkonsekvenser:**

Uttalelser i saken går ut på faren for forurensning i Dalselven. Disse forholdene vil bli søkt ivaretatt gjennom kontraktsrettslige bestemmelser.

**Konsekvenser for folkehelse:**

Ikke vurdert i saken.

**Konsekvenser for barn og unge:**

Ikke vurdert i saken.

**Konsekvenser for sammenslåingen Re og Tønsberg:**

**Konklusjon:**

Det nye kommunestyret anbefales å fatte vedtak om å fremforhandle ny leieavtale med N.M.K., og gi rådmannen fullmakt til å utforme de kontraktsrettslige bestemmelsene.

**Videre behandling:**

Kommunestyret avgjør saken.

Tønsberg, 07.11.19

Egil Johansen  
rådmann

Geir Viksand  
konst. kommunalsjef