

MØTEINNKALLING

Utvalg: Formannskap
Møtested: Kommunestyresalen, Hamnvik
Møtedato: 28.02.2011 **Tid:** Kl 09.00

Eventuelt forfall meldes til tlf. 77 09 90 00
Varamedlemmer møter etter nærmere avtale.

Vedlegg til sakene som skal opp på dette møtet sendes ikke ut da de ble sendt ut med innkalling til møtet den 15.02.2011

Orienteringssak

1. Samhandlingsreformen – nye lovforslag, jfr. notat fra rådmannen
2. Omdømmearbeid
3. Skjønnsmidler fra fylkesmannen
4. Målstyring i Ibestad kommune – opplegg for utarbeiding

SAKSLISTE

Saksnr.	Arkivsaksnr.	Tittel
24/11	10/680	STRATEGIPLAN FOR SØR-TROMS REGIONRÅD SØR-TROMS 2020
25/11	09/517	ÅRNES BOLIGFELT - TOMTER/OPPARBEIDELSE (A)
26/11	09/517	ÅRNES BOLIGFELT - TOMTER/OPPARBEIDELSE (B)
27/11	09/517	ÅRNES BOLIGFELT - TOMTER/OPPARBEIDELSE (C)
28/11	09/837	KLAGE PÅ AVSLAG FRI SKOLESKYSS

- 29/11 10/558
**ASVO IBESTAD - KJØP AV FESTETOMT TILHØRENDE IBESTAD
PRESTEGÅRD**
- 30/11 10/679
ETABLERING AV FRILUFTSRÅD FOR KOMMUNENE I SØR-TROMS
- 31/11 08/898
**REGULERINGSPLAN HYTTEFELT FORHÅNDSUTTALELSE GNR 94,
BNR 11**
- 32/11 10/557
**SALG AV "VERKSTEDSEKSJONEN" TILHØRENDE IBESTAD
KOMPETANSESENTER**
- 33/11 10/208
SØKNAD OM GARANTI FOR LÅN - IBESTAD EIENDOM AS

Hamnvik, 28.02.2011

Marit Johansen
ordfører

STRATEGIPLAN FOR SØR-TROMS REGIONRÅD SØR-TROMS 2020

Saksbehandler: Helge Høve
Arkivsaksnr.: 10/680

Arkiv: 026

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
8/11	Formannskap	18.01.2011
12/11	Formannskap	15.02.2011
24/11	Formannskap	28.02.2011
/	Kommunestyre	

Rådmannens innstilling:

1. Ibestad kommune slutter seg til framlagt forslag til overordnet strategiplan Sør-Troms 2020 med følgende forslag til endringer/tillegg:
2. Ibestad kommune slutter seg til framlagt forslag til handlingsplan for 2011 – 2012 med følgende forslag til endringer/tillegg og prioriteringer:

Behandling/vedtak i Formannskap den 18.01.2011 sak 8/11**Behandling:**Vedtak:

Saken utsettes til møte 1. februar.

Hele formannskapet møter 25. januar og arbeider med innspill til strategiplan.

Enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Saken utsettes til møte 1. februar.

Hele formannskapet møter 25. januar og arbeider med innspill til strategiplan.

Behandling/vedtak i Formannskap den 15.02.2011 sak 12/11**Behandling:**

Saken utsettes.

Vedtak:

Saken utsettes.

Vedlegg:

1. Forslag til overordnet strategiplan
2. Oversikt over pågående prosjekt i Sør-Troms
3. Forslag til Handlingsplan 2011-2012

Saksutredning:

1. Innledning

Ibestad kommune inviteres til å gi innspill til forslag til overordnet strategiplan for Sør-Troms regionråd samt handlingsplan for perioden 2011 – 2012.

Strategiplan for Sør-Troms regionråd var utarbeidet for perioden 2006-2007. Pr. 01.08.2009 fikk regionrådet fast administrasjon, og arbeidet med ny plan ble igangsatt. Den nye planen skal ha langsiktig, overordnet fokus (fram til 2020), men vil måtte revideres minst hvert 3. år. Grunnlaget for å utarbeide en strategiplan finns i regionrådets vedtekter § 5 som lyder:

Regionrådet skal være et politisk samarbeidsorgan. Det skal arbeide for å utvikle og styrke regionen, spesielt infrastrukturen og rammebetingelsene for kommunene og næringslivet.

Som grunnlag for prosessen ble det utarbeidet faktagrunnlag for Sør-Troms som beskriver regionen og noen utviklingstrekk.

15. april 2010 ble det gjennomført en prosessdag i Salangen. Dokumenter med mulighet for innspill har vært sendt ut i flere runder til regionrådets medlemmer.

I oktober valgte noen av kommunene å behandle prosessdokumentet i formannskapet eller kommunestyret, men ikke alle gjennomførte denne prosessen. Sør-Troms regionråd gjorde derfor følgende vedtak i sitt møte 5. november:

Strategiplan fram til 2020 og handlingsplan for perioden 2011 – 2012 for Sør-Troms regionråd sendes ut på en siste høringsrunde i kommunene før endelig behandling i regionrådet. Felles forslag til saksframlegg legges ved.

Rådmannens vurderinger

Rådmannen legger Overordnet strategiplan – Sør-Troms 2020 - og handlingsplan for perioden 2011 – 2012 for Sør-Troms regionråd fram for diskusjon og innspill. Det er også utarbeidet en prosjektlister pr. november 2010. Rådmannen oppfatter ikke denne lista som en del av strategiplanen da den er noe utstrukturert idet noen kommuner har med alt som eksisterer av planer, mens andre kommuner kun har med prosjekter som kun har regional betydning. Den er dessuten tidsbestemt og kan derfor ikke være del av en plan som skal vare i 3 år.

ÅRNES BOLIGFELT - TOMTER/OPPARBEIDELSE (A)

Saksbehandler: Helge Høve
Arkivsaksnr.: 09/517

Arkiv: 220

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
7/11	Formannskap	18.01.2011
15/11	Formannskap	15.02.2011
25/11	Formannskap	28.02.2011
/	Kommunestyre	

Rådmannens innstilling:

Ibestad kommune krever ikke refusjon for opparbeidelse av tomt til byggherre A i Årnes boligfelt.

Behandling/vedtak i Formannskap den 18.01.2011 sak 7/11

Behandling:

Erik Roll ble vedtatt inhabil og fratrådte.
Bjørnar Johansen tiltrådte.

Vedtak:

Saken ble utsatt og det må utarbeides 3 separate saker.

Enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Saken ble utsatt og det må utarbeides 3 separate saker.

Behandling/vedtak i Formannskap den 15.02.2011 sak 15/11

Behandling:

Saken utsettes.

Vedtak:

Saken utsettes.

Vedlegg:

Dokumenter i saken:

1. Formannskapssak 69/02 og kommunestyresak 55/02
2. Kommunestyresak 21/07
3. Brev av 02.06.2006 fra byggherre A
4. Brev av 29.08.2006 til byggherre A.

Saksutredning:

1. Innledning

Rådmannen utarbeidet først et notat om saken som ble lagt fram for formannskapet som drøftingssak i møte 16.11.2010 hvor det ble protokollert:

*Erik Roll ble vedtatt inhabil i saken og fratrådte.
Rådmannen hadde utarbeidet et notat av 12.11.2010 om saken. Etter en grundig drøfting sluttet formannskapet seg til rådmannens konklusjon i saken om ikke å kreve refusjon for de tre tomter som er tildelt i feltet.*

I siste kommunestyre ble det spurt om saken og ordfører svarte at dersom kommunestyret ønsket det vil det bli lagt fram for behandling i kommunestyret. Rådmannen fulgte dette opp med å utarbeide en sak til formannskapet. I formannskapets møte 18.01.2011 ble det bestemt ikke å behandle saken da formannskapet ønsket å få framlagt 3 separate saker da det gjelder 3 byggherrer. Rådmannen vil ikke legge skjul på at dette har vært en tidkrevende prosess både å finne fram i gamle dokumenter og å legge fram saken i flere runder til politisk behandling. Det er likevel ikke mulig å skille sakene helt da likhetsprinsippet som er et grunnleggende prinsipp for all kommunal saksbehandling også må gjelde i denne sak. Sakene har flere likhetstrekk. Sakene må sees i sammenheng og jeg har i min konklusjon dratt noen sammenligninger som medfører at lesserne må se alle sakene i sammenheng.

Omtrent alle vedtak, korrespondanse i sakene er skjedd før nåværende rådmann og nåværende leder PNU tiltrådte og da det kan være gjort muntlige avtaler som jeg ikke har kjennskap til, kan det være informasjon i denne sak som jeg ikke kjenner.

Den generelle delen av saken blir identisk i alle sakene. Vedleggene til den generelle delen blir bare vedlagt i denne sak. Ut fra det er sakens realiteter som er interessant og ikke hvem som er byggherre, har jeg anonymisert byggherrene med å bruke betegnelsene byggherre A, B og C for de 3 tomtene som er bebygd. Det samme gjelder vedleggene.

Jeg forholder meg til formannskapets konklusjon da formannskapet drøftet saken grundig. Det er heller ikke kommet fram annen informasjon i ettertid som endrer min oppfatning.

2. Bakgrunn for saken

Etablering av boligfeltet har flere ganger vært gjenstand for spørsmål, drøfting og informasjon i formannskapet. Jeg har derfor funnet det nødvendig med en gjennomgang av prosessen rundt etablering av boligfeltet – spesielt refusjon av tomtekostnader.

Jeg vil konkludere med at etablering av et boligfelt i Hamnvik har vært et godt tiltak – bare det faktum at det er/blir oppført 3 nye boliger er særdeles positivt for kommunen. I tillegg vil kommune ha et antall byggeklare tomter for salg.

Jeg vil holde selve opparbeidelsen og forhold til entreprenør utenfor da det vil komme et eget byggeregnskap når byggeprosjektet er helt ferdig.

3. Byggeregnskap

Jeg registrerer at finansiering av hele utbyggingen er i en investeringspost. Kostnadene for opparbeidelse av et boligfelt skal fordeles på minst 3 kostnadsbærere:

- Avløp
- Vannverk
- Øvrig infrastruktur (veier, gatelys, overvann, parkering, lekeplasser etc.)

Dette fordi det skal være forskjellige dekning av kostnadene. Avløp skal inngå i selvkostregnskapet for avløp. Det er ikke etablert et selvkostregnskap for VAR (Vann, Avløp og Renovasjon) som kommunen plikter å ha. Rådmann har etablert kontakt med ekstern kompetanse slik at vi kan starte et arbeid med å etablere et slikt regnskap. Et selvkostregnskap skal blant annet gi grunnlag for å beregne avgift for VAR-området. Seksjonsleder PNU har i samarbeid med regnskapskonsulent fått i oppdrag å utarbeide et opplegg for selvkostregnskap.

Vann er noe mer komplisert da vannforsyning i Hamnvik leveres av et privat andelslag. Det er derfor i utgangspunktet andelslaget som skal dekke kostnadene med vann til boligfeltet og kreve det inn hos abonnentene på samme måte som kommunen skal gjøre. Så vidt jeg har registrert er det ikke gjort noe avtale med andelslaget om hvordan kommunens kostnader til vannforsyning skal dekkes. Seksjonsleder PNU har tatt kontakt med andelslaget for å få til en avtale. Etter rådmannens mening burde en slik avtale ha vært inngått før opparbeidelse av feltet startet.

Vanligvis betaler alle abonnenter en tilkoblingsavgift for vann og avløp. Jeg kjenner ikke til om vassverket har noe regulativ for tilkoblingsavgift. Ibestad kommune har et regulativ for tilkoblingsavgift for vann og avløp. Kommunestyrets vedtak fra 2002 med ordlyd: *Med gratis tomt menes at kommunens tilrettelegging i forhold til vann, vei og kloakk, er vederlagsfri* har jeg fått opplyst er blitt tolket slik at det medfører at byggherren likevel skal betale tilkoblingsavgift for vann og kloakk. Det er derfor i ettertid sendt faktura for tilkobling til kommunalt avløp for de 3 tomtene som er bebygget eller under bygging.

Kostnader til avløp og vann for Årnes boligfelt skal spesifiseres og trekkes ut når tomtekostnad skal beregnes. Avløp skal inngå i et avløpsregnskap og vann skal dekkes av Ibestad Vassverk AL. Øvrige tomtekostnader kan kommunen fritt avgjøre hvordan de skal dekkes. Kommunestyret har i møte 16.12.2010 vedtatt pris for opparbeidelse av tomtene.

4. Salg av tomter/tilskudd til boligbygging

Min gjennomgang viser at på dette område kunne det ha vært gjort et grundigere forarbeid både med hensyn til klare vedtak og avklaring i korrespondanse med tomtesøkere. Jeg ser at mangelfullt forarbeid har skapt både usikkerhet og uklarhet om tomtekostnad og tilskudd til boligbygging.

Etter at kommunestyret nå har vedtatt regler for tilskudd til boligbygging vil det ikke oppstå problemer omkring framtidige byggesaker når tomteprisen/refusjon for opparbeidelseskostnader er politisk vedtatt.

De tre tomtene som er solgt må imidlertid behandles etter de regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Jeg har hatt en gjennomgang av saken og har funnet følgende:

Formannskapssak 69/02 – 13.06.2002

I saksutredningen står det:

Gratis tomt i kommunale boligfelt

Dette er en ordning som har vært gjeldende lenge. Ordningen antas å ha sin begrunnelse i at reguleringen nettopp er gjort for at kommunen ønsker å legge til rette for boligbygging i noen bestemte områder, og slik at stimuleringen best oppnås gjennom gratis tomter.

Vedtak:

1. Formannskapet ber rådmannen legge fram forslag til reglement for tilskuddsordninger som skal stimulere boligbygging. Reglementet skal baseres på følgende tilskuddsordninger:
 - *Gratis tomt i kommunale boligfelt. Med gratis tomt menes at kommunens tilrettelegging i forhold til vann, vei og kloakk, er vederlagsfri.*
 - *Tilskudd på kr 40.000 ved bygging utenfor regulert boligfelt.*
2. Formannskapet ber rådmannen fremme forslag til endringer i reglementet for tilskudd til private kloakker, slik at dette endres bare til å gjelde oppgradering/reparasjon av eksisterende kloakker og nye kloakker til eksisterende bebyggelse.

Kommunestyresak 55/02 – 06.11.2002

Rådmannen fulgte opp vedtaket og la fram forslag til reglement for tilskudd for boligbygging i Ibestad kommune. Kommunestyre vedtok reglementet med et par justeringer. Det vedtatte reglement er vedlagt. Gjennom den politiske behandling kom formuleringen om at *midlene skal kun benyttes til førstegangs etablering*. Det ble ikke i vedtaket nærmere spesifisert hvordan begrepet førstegangs etablering skal tolkes og jeg har heller ikke funnet noe skriftlig materiale på hvordan dette skulle tolkes. Her oppstår en vesentlig uklarhet; hva menes med *førstegangs etablering*? Punktet er en begrensning i hvem som kan få tilskudd. Etter min mening kan en sannsynlig tolkning være - *det kan ikke gis tilskudd til noen som har eid hus tidligere i Ibestad kommune*.

En slik tolkning kan være problematisk da jeg antar at hensikten med bestemmelsen kan være å få nye innbyggere til å flytte til Ibestad. Dersom vilkåret innebærer at det ikke gis tilskudd til noen som har eid hus tidligere, så vil en slik tolkning medføre at det ikke gis tilskudd til en tilflytter som har eid hus i en annen kommune. Det kan ikke være ulik tolkning av bestemmelsen for de som har eid hus tidligere – enten det er i Ibestad eller i en annen kommune.

Igjen, *sannsynligvis*, antar jeg at hensikten med vedtaket var at det innebærer at kjøper flytter til kommunen, men det går ikke klart fram. Problemstillinga kan sågar trekkes til om en familie som i mange år har bodd i en leid bolig er etablert, og at kjøp og bygging av nytt hus vil være andregangs etablering.

Kommunestyresak 53/07 – 30.05.2007 (behandling av regnskap 2006)

Det ble under behandlingen fremmet følgende forslag:

Byggetilskudd kr 200.000 + kr 100.000

Ibestad kommune har i lengre tid hatt en ordning med kr 40.000 i grunnmurstilskudd/evt. gratis tomt i kommunale byggefelt. Som erstatning for dette forelås følgende:

De 5 første byggeprosjektene som settes i gang, innvilges et engangstilskudd på kr 150.000 utenfor offentlig byggefelt/gratis tomt + kr 50.000 i byggefelt. Villkår for tildeling som tidligere, men øvre grense alder på søker økes til 40 år.

Det kan synes som om at det har oppstått et tolkningsproblem da setningen *Som erstatning for dette forslås følgende:* ikke er kommet med i vedtaket. Jeg har forstått fra tidligere leder av PNU at administrasjonen har forholdt jeg til protokollen og ikke det som sto i forslaget. Det er en ganske vesentlig forskjell. I henhold til forslaget er hele pkt. 2 i reglementet opphevet og erstattet med et forslag som begrenser tilskuddet til de 5 første byggeprosjekter, et fast tilskuddsbeløp for tomt/opparbeidelse av tomt og så øvre aldersgrense på søker. Dersom vi forholder oss til protokollen så kan det tolkes som om at vedtaket er et tillegg til det vedtatte reglement da dette medfører en økning i tilskuddet på spesielle betingelser.

Det kan også problematiseres om aldersgrensen. Ofte bygger par sammen og de står begge ansvarlig for prosjektet. Hva dersom en av søkerne er under 40 år og en over 40 år, vil de da være tilskuddsberettiget? Jeg kjenner ikke til at dette har vært en aktuell problemstilling.

I overskriften til forslaget står det Byggetilskudd kr 200.000 + kr 100.000 noe som gjør meg usikker på om jeg har fått med alle tidligere vedtak om tilskuddsordninga.

Det er det jeg kan finne om boligtilskudd. Kort oppsummert tror jeg at regelverket har vært slik:

- Før 2002 – alle fikk gratis tomt (dersom kommunen var eier) og gratis opparbeidelse av tomte (det går ikke noe fram om påkøblingsavgift).
- Fra 2002 kom det et reglement der det ble stilt visse vilkår blant annet at midlene kun skal benyttes til førstegangs etablering.
- Fra 2007 kom det en ny endring, jfr. ovenfor.

Overdragelsesbetingelser for de 3 tomtene, som er bygget/under bygging, må vurderes ut fra vedtakene og det regelverk som gjaldt på søknadstidspunktet. Jeg har funnet følgende om tildeling:

Byggherre A

I brev av 02.06.2006 søker byggherre A om tildeling av tomt. I brev av 29.08.2006 tildeles byggherren tomt nr A3. Her står det at kommunen vil bekoste framføring av veg, vann og avløp til tomte. Tomten er tildelt basert på regelverket fra 2002. Jeg vet ikke om det er reist spørsmål om dette er førstegangs etablering.

Konklusjon:

Både byggherre A og C har vært etablert i egen bolig tidligere – den ene i kommunen og den andre utenfor Ibestad kommune. Byggherre A har bodd i kommunen og byggherre C flytter til kommunen. Jeg kan ikke se at det er mulig å behandle de forskjellig. Begge har søkt om tomt før betingelsen om alder kom inn i regelverket. Det framgår rimelig klart i tildelingsbrevene at kommunen skal bekoste veg, vann og avløp og da antar jeg at det menes at de ikke skal betale noe for framføring av vei, vann og avløp.

Min konklusjon er at det er så mange uklarheter omkring disse tre boligene at jeg foreslår at kommunen legger temaet om refusjon for opparbeidelse av tomt bort. Nye byggherrer i Årnes boligfelt vil bli omfattet av det nye regelverket.

Erfaringen kommunen må trekke fra denne sak er at både vedtak om tilskudd må være presise, og at det i all korrespondanse må henvises til regelverket.

ÅRNES BOLIGFELT - TOMTER/OPPARBEIDELSE (B)

Saksbehandler: Helge Høve
Arkivsaksnr.: 09/517

Arkiv: 220

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
7/11	Formannskap	18.01.2011
16/11	Formannskap	15.02.2011
26/11	Formannskap	28.02.2011
/	Kommunestyre	

Rådmannens innstilling:

Ibestad kommune krever ikke refusjon for opparbeidelse av tomt til byggherre B i Årnes boligfelt.

Behandling/vedtak i Formannskap den 18.01.2011 sak 7/11**Behandling:**

Erik Roll ble vedtatt inhabil og fratrådte.
Bjørnar Johansen tiltrådte.

Vedtak:

Saken ble utsatt og det må utarbeides 3 separate saker.

Enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Saken ble utsatt og det må utarbeides 3 separate saker.

Behandling/vedtak i Formannskap den 15.02.2011 sak 16/11**Behandling:**

Saken utsettes.

Vedtak:

Saken utsettes.

Vedlegg:

Dokumenter i saken:

1. Formannskapssak 69/02 og kommunestyresak 55/02 (vedlagt i sak A)
2. Kommunestyresak 21/07 (vedlagt i sak A)

Vedlagte dokumenter:

1. Brev av 18.06.2007 fra byggherre B.
2. Brev av 20.06.2007 til byggherre B.
3. Brev av 15.04.2008 fra byggherre B.
4. 2 brev av 26.07.2008 fra byggherre B.
5. Brev av 06.08.2008 til byggherre B.

Saksutredning:

1. Innledning

Rådmannen utarbeidet først et notat om saken som ble lagt fram for formannskapet som drøftingssak i møte 16.11.2010 hvor det ble protokollert:

Erik Roll ble vedtatt inhabil i saken og fratrådte.

Rådmannen hadde utarbeidet et notat av 12.11.2010 om saken. Etter en grundig drøfting sluttet formannskapet seg til rådmannens konklusjon i saken om ikke å kreve refusjon for de tre tomter som er tildelt i feltet.

I siste kommunestyre ble det spurt om saken og ordfører svarte at dersom kommunestyret ønsket det vil det bli lagt fram for behandling i kommunestyret. Rådmannen fulgte dette opp med å utarbeide en sak til formannskapet. I formannskapets møte 18.01.2011 ble det bestemt ikke å behandle saken da formannskapet ønsket å få framlagt 3 separate saker da det gjelder 3 byggherrer. Rådmannen vil ikke legge skjul på at dette har vært en tidkrevende prosess både å finne fram i gamle dokumenter og å legge fram saken i flere runder til politisk behandling. Det er likevel ikke mulig å skille sakene helt da likhetsprinsippet som er et grunnleggende prinsipp for all kommunal saksbehandling også må gjelde i denne sak. Sakene har flere likhetstrekk. Sakene må sees i sammenheng og jeg har i min konklusjon dratt noen sammenligninger som medfører at leserne må se alle sakene i sammenheng.

Omtrent alle vedtak, korrespondanse i sakene er skjedd før nåværende rådmann og nåværende leder PNU tiltrådte og da det kan være gjort muntlige avtaler som jeg ikke har kjennskap til, kan det være informasjon i denne sak som jeg ikke kjenner. Den generelle delen av saken blir identisk i alle sakene. Vedleggene til den generelle delen blir bare vedlagt i denne sak. Ut fra det er sakens realiteter som er interessant og ikke hvem som er byggherre, har jeg anonymisert byggherrene med å bruke betegnelsene byggherre A, B og C for de 3 tomtene som er bebygd. Det samme gjelder vedleggene.

Jeg forholder meg til formannskapets konklusjon da formannskapet drøftet saken grundig. Det er heller ikke kommet fram annen informasjon i ettertid som endrer min oppfatning.

2. Bakgrunn for saken

Etablering av boligfeltet har flere ganger vært gjenstand for spørsmål, drøfting og informasjon i formannskapet. Jeg har derfor funnet det nødvendig med en gjennomgang av prosessen rundt etablering av boligfeltet – spesielt refusjon av tomtekostnader.

Jeg vil konkludere med at etablering av et boligfelt i Hamnvik har vært et godt tiltak – bare det faktum at det er/blir oppført 3 nye boliger er særdeles positivt for kommunen. I tillegg vil kommune ha et antall byggeklare tomter for salg.

Jeg vil holde selve opparbeidelsen og forhold til entreprenør utenfor da det vil komme et eget byggregnskap når byggeprosjektet er helt ferdig.

3. Byggeregnskap

Jeg registrerer at finansiering av hele utbyggingen er i en investeringspost. Kostnadene for opparbeidelse av et boligfelt skal fordeles på minst 3 kostnadsbærere:

- Avløp
- Vannverk
- Øvrig infrastruktur (veier, gateløp, overvann, parkering, lekeplasser etc.)

Dette fordi det skal være forskjellige dekning av kostnadene. Avløp skal inngå i selvkostregnskapet for avløp. Det er ikke etablert et selvkostregnskap for VAR (Vann, Avløp og Renovasjon) som kommunen plikter å ha. Rådmann har etablert kontakt med ekstern kompetanse slik at vi kan starte et arbeid med å etablere et slikt regnskap. Et selvkostregnskap skal blant annet gi grunnlag for å beregne avgift for VAR-området. Seksjonsleder PNU har i samarbeid med regnskapskonsulent fått i oppdrag å utarbeide et opplegg for selvkostregnskap.

Vann er noe mer komplisert da vannforsyning i Hamnvik leveres av et privat andelslag. Det er derfor i utgangspunktet andelslaget som skal dekke kostnadene med vann til boligfeltet og kreve det inn hos abonnentene på samme måte som kommunen skal gjøre. Så vidt jeg har registrert er det ikke gjort noe avtale med andelslaget om hvordan kommunens kostnader til vannforsyning skal dekkes. Seksjonsleder PNU har tatt kontakt med andelslaget for å få til en avtale. Etter rådmannens mening burde en slik avtale ha vært inngått før opparbeidelse av feltet startet.

Vanligvis betaler alle abonnenter en tilkoblingsavgift for vann og avløp. Jeg kjenner ikke til om vassverket har noe regulativ for tilkoblingsavgift. Ibestad kommune har et regulativ for tilkoblingsavgift for vann og avløp. Kommunestyrets vedtak fra 2002 med ordlyd: *Med gratis tomt menes at kommunens tilrettelegging i forhold til vann, vei og kloakk, er vederlagsfri* har jeg fått opplyst er blitt tolket slik at det medfører at byggherren likevel skal betale tilkoblingsavgift for vann og kloakk. Det er derfor i ettertid sendt faktura for tilkobling til kommunalt avløp for de 3 tomtene som er bebygd eller under bygging.

Kostnader til avløp og vann for Årnes boligfelt skal spesifiseres og trekkes ut når tomtekostnad skal beregnes. Avløp skal inngå i et avløpsregnskap og vann skal dekkes av Ibestad Vassverk AL. Øvrige tomtekostnader kan kommunen fritt avgjøre hvordan de skal dekkes. Kommunestyret har i møte 16.12.2010 vedtatt pris for opparbeidelse av tomtene.

4. Salg av tomter/tilskudd til boligbygging

Min gjennomgang viser at på dette område kunne det ha vært gjort et grundigere forarbeid både med hensyn til klare vedtak og avklaring i korrespondanse med tomtesøkere. Jeg ser at mangelfullt forarbeid har skapt både usikkerhet og uklarhet om tomtekostnad og tilskudd til boligbygging.

Etter at kommunestyret nå har vedtatt regler for tilskudd til boligbygging vil det ikke oppstå problemer omkring framtidige byggesaker når tomteprisen/refusjon for opparbeidelseskostnader er politisk vedtatt.

De tre tomtene som er solgt må imidlertid behandles etter de regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Jeg har hatt en gjennomgang av saken og har funnet følgende:

Formannskapssak 69/02 – 13.06.2002

I saksutredningen står det:

Gratis tomt i kommunale boligfelt

Dette er en ordning som har vært gjeldende lenge. Ordningen antas å ha sin begrunnelse i at reguleringen nettopp er gjort for at kommunen ønsker å legge til rette for boligbygging i noen bestemte områder, og slik at stimuleringen best oppnås gjennom gratis tomter.

Vedtak:

1. *Formannskapet ber rådmannen legge fram forslag til reglement for tilskuddsordninger som skal stimulere boligbygging. Reglementet skal baseres på følgende tilskuddsordninger:*
 - *Gratis tomt i kommunale boligfelt. Med gratis tomt menes at kommunens tilrettelegging i forhold til vann, vei og kloakk, er vederlagsfri.*
 - *Tilskudd på kr 40.000 ved bygging utenfor regulert boligfelt.*
2. *Formannskapet ber rådmannen fremme forslag til endringer i reglementet for tilskudd til private kloakker, slik at dette endres bare til å gjelde oppgradering/reparasjon av eksisterende kloakker og nye kloakker til eksisterende bebyggelse.*

Kommunestyresak 55/02 – 06.11.2002

Rådmannen fulgte opp vedtaket og la fram forslag til reglement for tilskudd for boligbygging i Ibestad kommune. Kommunestyre vedtok reglementet med et par justeringer. Det vedtatte reglement er vedlagt. Gjennom den politiske behandling kom formuleringen om at *midlene skal kun benyttes til førstegangs etablering*. Det ble ikke i vedtaket nærmere spesifisert hvordan begrepet førstegangs etablering skal tolkes og jeg har heller ikke funnet noe skriftlig materiale på hvordan dette skulle tolkes. Her oppstår en vesentlig uklarhet; hva menes med *førstegangs etablering*? Punktet er en begrensning i hvem som kan få tilskudd. Etter min mening kan en sannsynlig tolkning være - *det kan ikke gis tilskudd til noen som har eid hus tidligere i Ibestad kommune*.

En slik tolkning kan være problematisk da jeg antar at hensikten med bestemmelsen kan være å få nye innbyggere til å flytte til Ibestad. Dersom vilkåret innbærer at det ikke gis tilskudd til noen som har eid hus tidligere, så vil en slik tolkning medføre at det ikke gis tilskudd til en tilflytter som har eid hus i en annen kommune. Det kan ikke være ulik tolkning av bestemmelsen for de som har eid hus tidligere – enten det er i Ibestad eller i en annen kommune.

Igjen, sannsynligvis, antar jeg at hensikten med vedtaket var at det innebærer at kjøper flytter til kommunen, men det går ikke klart fram. Problemstillinga kan sågar trekkes til om en familie som i mange år har bodd i en leid bolig er etablert, og at kjøp og bygging av nytt hus vil være andregangs etablering.

Kommunestyresak 53/07 – 30.05.2007 (behandling av regnskap 2006)

Det ble under behandlingen fremmet følgende forslag:

Byggetilskudd kr 200.000 + kr 100.000

Ibestad kommune har i lengre tid hatt en ordning med kr 40.000 i grunnmurstilskudd/evt. gratis tomt i kommunale byggefelt. Som erstatning for dette forelås følgende:

De 5 første byggeprosjektene som settes i gang, innvilges et engangstilskudd på kr 150.000 utenfor offentlig byggefelt/gratis tomt + kr 50.000 i byggefelt. Vilkår for tildeling som tidligere, men øvre grense alder på søker økes til 40 år.

Det kan synes som om at det har oppstått et tolkningsproblem da setningen *Som erstatning for dette forslås følgende:* ikke er kommet med i vedtaket. Jeg har forstått fra tidligere leder av PNU at administrasjonen har forholdt jeg til protokollen og ikke det som sto i forslaget. Det er en ganske vesentlig forskjell. I henhold til forslaget er hele pkt. 2 i reglementet opphevet og erstattet med et forslag som begrenser tilskuddet til de 5 første byggeprosjekter, et fast tilskuddsbeløp for tomt/opparbeidelse av tomt og så øvre aldersgrense på søker. Dersom vi forholder oss til protokollen så kan det tolkes som om at vedtaket er et tillegg til det vedtatte reglement da dette medfører en økning i tilskuddet på spesielle betingelser.

Det kan også problematiseres om aldersgrensen. Ofte bygger par sammen og de står begge ansvarlig for prosjektet. Hva dersom en av søkerne er under 40 år og en over 40 år, vil de da være tilskuddsberettiget? Jeg kjenner ikke til at dette har vært en aktuell problemstilling.

I overskriften til forslaget står det Byggetilskudd kr 200.000 + kr 100.000 noe som gjør meg usikker på om jeg har fått med alle tidligere vedtak om tilskuddsordninga.

Det er det jeg kan finne om boligtilskudd. Kort oppsummert tror jeg at regelverket har vært slik:

- Før 2002 – alle fikk gratis tomt (dersom kommunen var eier) og gratis opparbeidelse av tomte (det går ikke noe fram om påkøblingsavgift).
 - Fra 2002 kom det et reglement der det ble stilt visse vilkår blant annet at midlene kun skal benyttes til førstegangs etablering.
- Fra 2007 kom det en ny endring, jfr. ovenfor.

Overdragelsesbetingelser for de 3 tomtene, som er bygget/under bygging, må vurderes ut fra vedtakene og det regelverk som gjaldt på søknadstidspunktet. Jeg har funnet følgende om tildeling:

Byggherre B

18.06.2007 søker byggherre B om reservasjon av tomt på Årneset. I brevet skriver byggherre B at det skal bygges hytte på tomten og at den skal leies ut i næringsøyemed. Ibestad

kommune svarer i brev av 20.06.2007 blant annet at det ikke er tillatt å bygge hytte/fritidsbolig uten endring av formålsparagrafen. Jeg antar at kommunen her henviser til reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for boligfeltet vedtatt 28.02.2002. Der står det blant annet "I området kan det føres opp bolighus i inntil 2 etasjer. Dette er en reguleringsmessig bestemmelse som stiller visse krav til boligens fysiske utforming. En reguleringsplan kan ikke bestemme hvem som skal bo i huset og hvor lenge. Det er derfor fullt mulig å bygge en bolig i et boligfelt både på Ibestad og i andre kommuner uten å bo der selv, men selve boligen må fysisk være i samsvar med reguleringsplanen.

Så er det to brev fra byggherre B datert 26.07.2008, med svar fra kommunen 06.08.2008. Kommunens brev av 06.08.2008 anser jeg for å være et tilsagn om at byggherre B kan få tildelt tomt basert på den informasjon byggherren har gitt om bruk og boligtype.

Det framgår ikke av den tilgjengelige korrespondanse verken at byggherre B skal få gratis tomt eller at det tatt forbehold om at byggherren skal betale for opparbeidelse av tomte. I tilsvarende brev til både byggherre A og C ble det opplyst at kommunen vil bekoste opparbeidelse av vei, vann og kloakk.

Ut fra den tilgjengelige korrespondanse ser det ut til at byggherre B søker om tomt ca 3 uker etter at kommunestyret endret reglene for tilskudd. Det kan bety at denne tomtetildeling skulle behandles etter det endrede regulativ fra 2007. Men så var det tolkningen av vedtaket! Dersom vi forholder oss til at vedtaket i 2007 er et tillegg til reglementet fra 2002 så vil byggherre B være berettiget til gratis opparbeidelse av tomt under forutsetning av at dette var førstegangs etablering. Det er neppe førstegang byggherre B etablerer bolig, men første gang i Ibestad. Dersom tolkninga er at vedtaket i 2007 erstatter pkt. 2 i reglementet fra 2002 så vil byggherre B ikke være berettiget til gratis opparbeidelse av tomten. Jeg kan ikke utelukke at byggherre B på et tidligere tidspunkt (altså før reglementsendringen) har søkt om tomt – muntlig eller skriftlig.

Det er uklart om byggherre B skal flytte til kommunen og bosette seg i huset. Det framgår av et av brevene av 26.07.2008 at boligen også vil bli brukt til utleie.

Konklusjon:

Jeg antar at byggherre B har vært og er etablert i egen bolig i en annen kommune, og det er uklart om byggherre B skal flytte til kommunen. Ut fra at bestemmelsen om etablering ikke er nærmere tolket er det uklart om byggherre B fyller kravet til etablering. Det er ikke tatt forbehold i regelverket om at det ikke kan drives næringsvirksomhet fra en bolig. Det er også en viss usikkerhet om tidspunktet for når byggherre B første gang tok kontakt. Jeg ser ikke at kommunen i noen brev til byggherre B har tatt opp spørsmålet om refusjon for opparbeidelse av vei, vann og avløp. Da det var kjent at kommunen hadde en ordning med gratis opparbeidelse av tomter kan byggherren ha oppfattet at det også gjaldt for sitt hus så lenge kommunen ikke hadde skrevet noe om dette i korrespondansen.

Min konklusjon er at det er så mange uklarheter omkring disse tre boligene at jeg foreslår at kommunen legger temaet om refusjon for opparbeidelse av tomt bort. Nye byggherrer i Årnes boligfelt vil bli omfattet av det nye regelverket.

Erfaringen kommunen må trekke fra denne sak er at både vedtak om tilskudd må være presise, og at det i all korrespondanse må henvises til regelverket.

ÅRNES BOLIGFELT - TOMTER/OPPARBEIDELSE (C)

Saksbehandler: Helge Høve
Arkivsaksnr.: 09/517

Arkiv: 220

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
7/11	Formannskap	18.01.2011
17/11	Formannskap	15.02.2011
27/11	Formannskap	28.02.2011
/	Kommunestyre	

Rådmannens innstilling:

Ibestad kommune krever ikke refusjon for opparbeidelse av tomt til byggherre B i Årnes boligfelt.

Behandling/vedtak i Formannskap den 18.01.2011 sak 7/11**Behandling:**

Erik Roll ble vedtatt inhabil og fratrådte.
Bjørnar Johansen tiltrådte.

Vedtak:

Saken ble utsatt og det må utarbeides 3 separate saker.

Enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Saken ble utsatt og det må utarbeides 3 separate saker.

Behandling/vedtak i Formannskap den 15.02.2011 sak 17/11**Behandling:**

Saken utsettes.

Vedtak:

Saken utsettes.

Vedlegg:

Dokumenter i saken:

1. Formannskapssak 69/02 og kommunestyresak 55/02 (vedlagt i sak A)
2. Kommunestyresak 21/07 (vedlagt i sak A)

Vedlagte dokumenter:

1. Brev av 12.08.2006 fra byggherre C
2. Brev av 29.08.2006 til byggherre C
3. Brev av 25.10.2006 fra byggherre C
4. Brev av 07.11.2006 til byggherre C.

Saksutredning:

1. Innledning

Rådmannen utarbeidet først et notat om saken som ble lagt fram for formannskapet som drøftingssak i møte 16.11.2010 hvor det ble protokollert:

Erik Roll ble vedtatt inhabil i saken og fratrådte.

Rådmannen hadde utarbeidet et notat av 12.11.2010 om saken. Etter en grundig drøfting sluttet formannskapet seg til rådmannens konklusjon i saken om ikke å kreve refusjon for de tre tomter som er tildelt i feltet.

I siste kommunestyre ble det spurt om saken og ordfører svarte at dersom kommunestyret ønsket det vil det bli lagt fram for behandling i kommunestyret. Rådmannen fulgte dette opp med å utarbeide en sak til formannskapet. I formannskapets møte 18.01.2011 ble det bestemt ikke å behandle saken da formannskapet ønsket å få framlagt 3 separate saker da det gjelder 3 byggherrer. Rådmannen vil ikke legge skjul på at dette har vært en tidkrevende prosess både å finne fram i gamle dokumenter og å legge fram saken i flere runder til politisk behandling. Det er likevel ikke mulig å skille sakene helt da likhetsprinsippet som er et grunnleggende prinsipp for all kommunal saksbehandling også må gjelde i denne sak. Sakene har flere likhetstrekk. Sakene må sees i sammenheng og jeg har i min konklusjon dratt noen sammenligninger som medfører at leserne må se alle sakene i sammenheng.

Omtrent alle vedtak, korrespondanse i sakene er skjedd før nåværende rådmann og nåværende leder PNU tiltrådte og da det kan være gjort muntlige avtaler som jeg ikke har kjennskap til, kan det være informasjon i denne sak som jeg ikke kjenner.

Den generelle delen av saken blir identisk i alle sakene. Vedleggene til den generelle delen blir bare vedlagt i denne sak. Ut fra det er sakens realiteter som er interessant og ikke hvem som er byggherre, har jeg anonymisert byggherrene med å bruke betegnelsene byggherre A, B og C for de 3 tomtene som er bebygd. Det samme gjelder vedleggene.

Jeg forholder meg til formannskapets konklusjon da formannskapet drøftet saken grundig. Det er heller ikke kommet fram annen informasjon i ettertid som endrer min oppfatning.

2. Bakgrunn for saken

Etablering av boligfeltet har flere ganger vært gjenstand for spørsmål, drøfting og informasjon i formannskapet. Jeg har derfor funnet det nødvendig med en gjennomgang av prosessen rundt etablering av boligfeltet – spesielt refusjon av tomtekostnader.

Jeg vil konkludere med at etablering av et boligfelt i Hamnvik har vært et godt tiltak – bare det faktum at det er/blir oppført 3 nye boliger er særdeles positivt for kommunen. I tillegg vil kommune ha et antall byggeklare tomter for salg.

Jeg vil holde selve opparbeidelsen og forhold til entreprenør utenfor da det vil komme et eget byggregnskap når byggeprosjektet er helt ferdig.

3. Byggeregnskap

Jeg registrerer at finansiering av hele utbyggingen er i en investeringspost. Kostnadene for opparbeidelse av et boligfelt skal fordeles på minst 3 kostnadsbærere:

- Avløp
- Vannverk
- Øvrig infrastruktur (veier, gateløp, overvann, parkering, lekeplasser etc.)

Dette fordi det skal være forskjellige dekning av kostnadene. Avløp skal inngå i selvkostregnskapet for avløp. Det er ikke etablert et selvkostregnskap for VAR (Vann, Avløp og Renovasjon) som kommunen plikter å ha. Rådmann har etablert kontakt med ekstern kompetanse slik at vi kan starte et arbeid med å etablere et slikt regnskap. Et selvkostregnskap skal blant annet gi grunnlag for å beregne avgift for VAR-området. Seksjonsleder PNU har i samarbeid med regnskapskonsulent fått i oppdrag å utarbeide et opplegg for selvkostregnskap.

Vann er noe mer komplisert da vannforsyning i Hamnvik leveres av et privat andelslag. Det er derfor i utgangspunktet andelslaget som skal dekke kostnadene med vann til boligfeltet og kreve det inn hos abonnentene på samme måte som kommunen skal gjøre. Så vidt jeg har registrert er det ikke gjort noe avtale med andelslaget om hvordan kommunens kostnader til vannforsyning skal dekkes. Seksjonsleder PNU har tatt kontakt med andelslaget for å få til en avtale. Etter rådmannens mening burde en slik avtale ha vært inngått før opparbeidelse av feltet startet.

Vanligvis betaler alle abonnenter en tilkoblingsavgift for vann og avløp. Jeg kjenner ikke til om vassverket har noe regulativ for tilkoblingsavgift. Ibestad kommune har et regulativ for tilkoblingsavgift for vann og avløp. Kommunestyrets vedtak fra 2002 med ordlyd: *Med gratis tomt menes at kommunens tilrettelegging i forhold til vann, vei og kloakk, er vederlagsfri* har jeg fått opplyst er blitt tolket slik at det medfører at byggherren likevel skal betale tilkoblingsavgift for vann og kloakk. Det er derfor i ettertid sendt faktura for tilkobling til kommunalt avløp for de 3 tomtene som er bebygd eller under bygging.

Kostnader til avløp og vann for Årnes boligfelt skal spesifiseres og trekkes ut når tomtekostnad skal beregnes. Avløp skal inngå i et avløpsregnskap og vann skal dekkes av Ibestad Vassverk AL. Øvrige tomtekostnader kan kommunen fritt avgjøre hvordan de skal dekkes. Kommunestyret har i møte 16.12.2010 vedtatt pris for opparbeidelse av tomtene.

4. Salg av tomter/tilskudd til boligbygging

Min gjennomgang viser at på dette område kunne det ha vært gjort et grundigere forarbeid både med hensyn til klare vedtak og avklaring i korrespondanse med tomtesøkere. Jeg ser at mangelfullt forarbeid har skapt både usikkerhet og uklarhet om tomtekostnad og tilskudd til boligbygging.

Etter at kommunestyret nå har vedtatt regler for tilskudd til boligbygging vil det ikke oppstå problemer omkring framtidige byggesaker når tomteprisen/refusjon for opparbeidelseskostnader er politisk vedtatt.

De tre tomtene som er solgt må imidlertid behandles etter de regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Jeg har hatt en gjennomgang av saken og har funnet følgende:

Formannskapssak 69/02 – 13.06.2002

I saksutredningen står det:

Gratis tomt i kommunale boligfelt

Dette er en ordning som har vært gjeldende lenge. Ordningen antas å ha sin begrunnelse i at reguleringen nettopp er gjort for at kommunen ønsker å legge til rette for boligbygging i noen bestemte områder, og slik at stimuleringen best oppnås gjennom gratis tomter.

Vedtak:

1. *Formannskapet ber rådmannen legge fram forslag til reglement for tilskuddsordninger som skal stimulere boligbygging. Reglementet skal baseres på følgende tilskuddsordninger:*
 - *Gratis tomt i kommunale boligfelt. Med gratis tomt menes at kommunens tilrettelegging i forhold til vann, vei og kloakk, er vederlagsfri.*
 - *Tilskudd på kr 40.000 ved bygging utenfor regulert boligfelt.*
2. *Formannskapet ber rådmannen fremme forslag til endringer i reglementet for tilskudd til private kloakker, slik at dette endres bare til å gjelde oppgradering/reparasjon av eksisterende kloakker og nye kloakker til eksisterende bebyggelse.*

Kommunestyresak 55/02 – 06.11.2002

Rådmannen fulgte opp vedtaket og la fram forslag til reglement for tilskudd for boligbygging i Ibestad kommune. Kommunestyre vedtok reglementet med et par justeringer. Det vedtatte reglement er vedlagt. Gjennom den politiske behandling kom formuleringen om at *midlene skal kun benyttes til førstegangs etablering*. Det ble ikke i vedtaket nærmere spesifisert hvordan begrepet førstegangs etablering skal tolkes og jeg har heller ikke funnet noe skriftlig materiale på hvordan dette skulle tolkes. Her oppstår en vesentlig uklarhet; hva menes med *førstegangs etablering*? Punktet er en begrensning i hvem som kan få tilskudd. Etter min mening kan en sannsynlig tolkning være - *det kan ikke gis tilskudd til noen som har eid hus tidligere i Ibestad kommune*.

En slik tolkning kan være problematisk da jeg antar at hensikten med bestemmelsen kan være å få nye innbyggere til å flytte til Ibestad. Dersom vilkåret innbærer at det ikke gis tilskudd til noen som har eid hus tidligere, så vil en slik tolkning medføre at det ikke gis tilskudd til en tilflytter som har eid hus i en annen kommune. Det kan ikke være ulik tolkning av bestemmelsen for de som har eid hus tidligere – enten det er i Ibestad eller i en annen kommune.

Igjen, *sannsynligvis*, antar jeg at hensikten med vedtaket var at det innebærer at kjøper flytter til kommunen, men det går ikke klart fram. Problemstillinga kan sågar trekkes til om en familie som i mange år har bodd i en leid bolig er etablert, og at kjøp og bygging av nytt hus vil være andregangs etablering.

Kommunestyresak 53/07 – 30.05.2007 (behandling av regnskap 2006)

Det ble under behandlingen fremmet følgende forslag:

Byggetilskudd kr 200.000 + kr 100.000

Ibestad kommune har i lengre tid hatt en ordning med kr 40.000 i grunnmurstilskudd/evt. gratis tomt i kommunale byggefelt. Som erstatning for dette forelås følgende:

De 5 første byggeprosjektene som settes i gang, innvilges et engangstilskudd på kr 150.000 utenfor offentlig byggefelt/gratis tomt + kr 50.000 i byggefelt. Vilkår for tildeling som tidligere, men øvre grense alder på søker økes til 40 år.

Det kan synes som om at det har oppstått et tolkningsproblem da setningen *Som erstatning for dette forslås følgende:* ikke er kommet med i vedtaket. Jeg har forstått fra tidligere leder av PNU at administrasjonen har forholdt jeg til protokollen og ikke det som sto i forslaget. Det er en ganske vesentlig forskjell. I henhold til forslaget er hele pkt. 2 i reglementet opphevet og erstattet med et forslag som begrenser tilskuddet til de 5 første byggeprosjekter, et fast tilskuddsbeløp for tomt/opparbeidelse av tomt og så øvre aldersgrense på søker. Dersom vi forholder oss til protokollen så kan det tolkes som om at vedtaket er et tillegg til det vedtatte reglement da dette medfører en økning i tilskuddet på spesielle betingelser.

Det kan også problematiseres om aldersgrensen. Ofte bygger par sammen og de står begge ansvarlig for prosjektet. Hva dersom en av søkerne er under 40 år og en over 40 år, vil de da være tilskuddsberettiget? Jeg kjenner ikke til at dette har vært en aktuell problemstilling.

I overskriften til forslaget står det Byggetilskudd kr 200.000 + kr 100.000 noe som gjør meg usikker på om jeg har fått med alle tidligere vedtak om tilskuddsordninga.

Det er det jeg kan finne om boligtilskudd. Kort oppsummert tror jeg at regelverket har vært slik:

- Før 2002 – alle fikk gratis tomt (dersom kommunen var eier) og gratis opparbeidelse av tomte (det går ikke noe fram om påkoblingsavgift).
- Fra 2002 kom det et reglement der det ble stilt visse vilkår blant annet at midlene kun skal benyttes til førstegangs etablering.
- Fra 2007 kom det en ny endring, jfr. ovenfor.

Overdragelsesbetingelser for de 3 tomtene, som er bygget/under bygging, må vurderes ut fra vedtakene og det regelverk som gjaldt på søknadstidspunktet. Jeg har funnet følgende om tildeling:

Byggherre C

Det framgår av korrespondanse at byggherre C har søkt om tomtetildeling både 12.08.2006. Etter rådmannens oppfatning er tomten tildelt basert på vedtaket fra 2002. Det framgår klart av brevene at kommunen dekker kostnadene med veg, vann og avløp og at det må bygges helårsbolig. Så står det at tomtefeltet ikke er utlagt til fritidsbebyggelse og at *normalt* vil de som bor husene da være kommunens innbyggere registrert i folkeregisteret. I brev av 07.11.2006 blir byggherre C tildelt tomt og kommunen vil bekoste framføring av vei, vann og avløp til tomta. Det tas ingen forbehold om flytting til kommunen eller krav til boligtype.

Konklusjon:

Både byggherre A og C har vært etablert i egen bolig tidligere – den ene i kommunen og den andre utenfor Ibestad kommune. Byggherre A har bodd i kommunen og byggherre C flytter muligens til kommunen. Jeg kan ikke se at det er mulig å behandle de forskjellig. Begge har søkt om tomt før betingelsen om alder kom inn i regelverket. Det framgår rimelig klart i tildelingsbrevene at kommunen skal bekoste veg, vann og avløp.

Min konklusjon er at det er så mange uklarheter omkring disse tre boligene at jeg foreslår at kommunen legger temaet om refusjon for opparbeidelse av tomt bort. Nye byggherrer i Årnes boligfelt vil bli omfattet av det nye regelverket.

Erfaringen kommunen må trekke fra denne sak er at både vedtak om tilskudd må være presise, og at det i all korrespondanse må henvises til regelverket.

KLAGE PÅ AVSLAG FRI SKOLESKYSS

Saksbehandler: Helge Høve
Arkivsaksnr.: 09/837

Arkiv: N06

Saksnr.: Utvalg

18/11 Formannskap
28/11 Formannskap

Møtedato

15.02.2011
28.02.2011

Rådmannens innstilling:

Formannskapet som klagenemnd, tar ikke til følge klage fra Inger og Odd-Ivar Paulsen på avslag på fri skoleskyss.

Behandling/vedtak i Formannskap den 15.02.2011 sak 18/11**Behandling:**

Saken utsettes.

Vedtak:

Saken utsettes.

Vedlegg:

1. Kommunestyrets vedtak i sak 56/05 om fri skoleskyss.
2. Brev av 24.09.2009 til søker.
3. Brev av 12.12.2010 fra søker
4. Brev av 28.12.2010 til søker.
5. Klage i brev av 13.01.2011 fra søker
6. Avslag på klage i brev av 01.02.211.

Saksutredning:

Inger og Odd-Ivar Paulsen har søkt om fri skoleskyss for sin datter Ann-Kristin Jensen Paulsen fra heimen til Andørja Montessoriskole. Eleven går skoleåret 2010/11 i 9. årstrinn. Oppvekstleder, som er delegert å treffe vedtak i slike saker, har behandlet søknaden og gjort enkeltvedtak.

Søker fikk avslag på søknaden jfr vedtak av 28.12.2010. Søker har videre klaget på vedtaket innafor satt klagefrist. Oppvekstleder har ikke tatt klagen til følge, og saken er derfor oversendt formannskapet som klagenemnd.

Oppvekstseksjonen hadde en gjennomgang av skoleskyssen i kommunen september 2009, og alle elever som ikke hadde krav på skoleskyss etter kommunens/fylkets skyssregler fikk melding om at skyssen ble stoppet fra 12. oktober 2010. Dette gjaldt ikke elever som hadde vedtak om fri skoleskyss etter særskilte vedtak.

Opplæringslovens § 7-1 og Troms fylkeskommunes skyssreglement sier at elever i 1. årstrinn med mer enn 2 km mellom hjem og skole, og elever i 2.-10. årstrinn med mer enn 4 km mellom hjem og skole har rett til gratis skoleskyss.

Ibestad kommune har imidlertid i K-sak 0056/05 vedtatt at elever på 1.-4. årstrinn bosatt lengre enn 2 km fra skolen, gis rett til gratis skoleskyss under forutsetning av at ordinær oppsatt skoleskyss kan følges.

Det er videre i reglementet åpnet for at foresatte kan søke om dispensasjon fra vedtektene, jfr. lokale skyssregler pkt 1.2.

Eleven det søkes fri skyss for er elev i 9. årstrinn og har en skolevei som er ca 2,2 km. Det er også vurdert slik at søkeren heller ikke kommer inn under regelen om dispensasjon fra vedtektene. Dette er grunnlaget for at foresatte har fått avslag på søknaden.

Dersom søknaden blir tatt til følge, så er det grunn til å anta at det vil komme 5-6 lignende søknader fra de øvrige som har fått stopp i gratis skoleskyss. Det vil da tilsi en ekstra utgift på ca 50.000 kr.

Alle elever som ikke har gratis skoleskyss har mulighet, uansett avstand, å følge skoleskyssen mot at de løser billett eller bruker private busskort. Dette kan være en løsning dersom foresatte mener været enkelte dager er for dårlig til at de vurderer det trygt at elevene går til skolen.

Oppvekstseksjonens skal rutinemessig å gjennomgå skysslistene før neste skoleår for å sikre at det er lik behandling når det gjelder vedtak om gratis skyss.

Både ut fra elevens alder og at skoleveien verken er lang eller ansees særlig trafikkfarlig er rådmannen enig i de vedtak som er gjort i saken, og innstiller på at klagenemnda ikke tar klagen til følge.

**ASVO IBESTAD - KJØP AV FESTETOMT TILHØRENDE IBESTAD
PRESTEGÅRD**

Saksbehandler: Helge Høve
Arkivsaksnr.: 10/558

Arkiv: L83 &52

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
19/11	Formannskap	15.02.2011
29/11	Formannskap	28.02.2011

Rådmannens innstilling:

Ibestad formannskap ingen innvendinger til at ASVO Ibestad får kjøpe tomten de fester av Opplysningsvesenets Fond.

Behandling/vedtak i Formannskap den 15.02.2011 sak 19/11**Behandling:**

Saken utsettes.

Vedtak:

Saken utsettes.

Vedlegg:

1. Brev av 22.09.2010 fra ASVO Ibestad AS
2. Kart over tomt

Saksutredning:

Ibestad kommune fester tomten fra Opplysningsvesenets Fond der ASVO Ibestad AS har sine lokaler. ASVO Ibestad betaler den årlige festeavgift. ASVO Ibestad ønsker nå å kjøpe tomten.

Kommunen disponerer lokaler til FDV-avdelinga (tekniske tjenester) i en av bygningene til ASVO Ibestad. Dette forhold berøres ikke av at ASVO Ibestad ønsker å kjøpe tomten.

Jeg kan ikke se at Ibestad kommunes interesser blir skadelidende dersom ASVO Ibestad får kjøpe tomten.

ETABLERING AV FRILUFTSRÅD FOR KOMMUNENE I SØR-TROMS

Saksbehandler: Helge Høve
 Arkivsaksnr.: 10/679

Arkiv: 033

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
20/11	Formannskap	15.02.2011
30/11	Formannskap	28.02.2011
/	Kommunestyre	

Rådmannens innstilling:

1. Ibestad kommune vedtar å delta i friluftsråd for Sør-Troms
2. Kommunens tilskudd for 2011 dekkes av kulturmidlene. Fra 2012 blir tilskuddet en fast post på kulturbudsjettet.
3. Som kommunens representant til friluftsrådet velges med som vararepresentant.
4. Ibestad kommune gir Sør-Troms regionråd fullmakt til å ta vedta organisering, eventuell. samarbeidsmodell
5. Ibestad kommune prioriterer følgende organiseringsmodell:
 - a. Sør-Tromsregionen etablerer eget, selvstendig regionråd

Behandling/vedtak i Formannskap den 15.02.2011 sak 20/11**Behandling:**

Saken utsettes.

Vedtak:

Saken utsettes.

Vedlegg:

1. Vedtekter for Ofoten friluftsråd

Saksutredning:Innledning

Ibestad kommune inviteres gjennom Sør-Troms regionråd til å delta i friluftsrådssamarbeid. Kommunene nord, sør og vest for oss deltar alle i slike samarbeid, og regionrådet jobber for å etablere tilbudet for de åtte kommunene i Sør-Troms. Kommunen inviteres til å ta stilling til deltakelse, tilskudd, representasjon og foretrukket modell.

Regionrådets sekretariatsleder har utarbeidet et forslag til saksframlegg som legges til grunn for rådmannens utredning. Rådmannens vurdering kommer avslutningsvis.

Sør-Troms regionråd har ved flere anledninger siste år hatt henvendelser fra personer som ønsker et friluftsråd i Sør-Tromsregionen. Vi har også fått en konkret henvendelse fra Ofoten regionråd der de inviterer regionen til å samarbeide om et felles friluftsråd for begge regionene. På bakgrunn av dette ble følgende vedtak gjort i møte 04.06.2010, vedtak i sak 34/10:

Daglig leder utarbeider, i samarbeid med Ofoten regionråd, forslag til modell og budsjett for felles friluftsråd i Ofoten og Sør-Troms.

Saken ble så behandlet i regionrådet 05.11.10 med følgende vedtak:

Sør-Troms regionråd inviterer medlemskommunene til å ta stilling til etablering av friluftsråd

Kommunene i Sør-Tromsregionen inviteres til å vedta deltakelse med utgangspunkt i fremlagt finansieringsmodell

Kommunene oppfordres til å gi regionrådet fullmakt til å ta en endelig beslutning om organisering når samlet deltakelse er avklart.

I tillegg til å se på en samorganisering med Ofoten, vil det være et alternativ å etablere en selvstendig modell. Organisasjonen vil i så fall samarbeide tett med Ofoten friluftsråd.

Ibestad kommune må avklare om man ønsker å delta i et friluftsråd. Samlet kan regionen komme i en situasjon der ikke alle kommunene deltar. Det vil derfor være fornuftig å vente med å ta stilling til endelig organisering før dette er avklart. Skulle en slik situasjon oppstå, kan det også være aktuelt å vurdere om noen av kommunene som ligger i nord evt. bør gå inn i Midt-Troms friluftsråd.

På bakgrunn av dette foreslås følgende fremgangsmåte:

1.1 Forslag til fremgangsmåte for behandling av saken

- 1. Kommunene vedtar om de vil delta i et felles friluftsråd under de betingelser som er gjort rede for i saken.*
- 2. Kommunen gir regionrådet fullmakt til å vurdere endelig organisasjonsmodell avhengig av hvor mange som vedtar deltakelse.*
- 3. Preferanser / føringer ift organisering gis.*
- 4. Kommunens representant og vararepresentant til friluftsrådet velges.*
- 5. Endelig vedtak i Sør-Troms regionråd om etablering, inkl. organisasjonsmodell*
- 6. Dersom regionen velger å inngå i Ofoten regionråd, må tilsvarende vedtak gjøres i Ofoten regionråd.*
- 7. Stiftelsesmøte / årsmøte i Ofoten friluftsråd eller stiftelsesmøte for Sør-Troms regionråd.*

1.2 Friluftsråd i Norge

Erfaringsvis har det ikke vært enkelt for primærkommunene å ivareta ansvaret etter friluftsløven på en god måte. Friluftsråd er en utprøvd modell for å ivareta friluftinteressene i

offentlig regi i samarbeid med andre organisasjoner. Oslofjordens friluftsråd stifta i 1933 og Bergen og omland friluftsråd stifta i 1937 er de eldste friluftsrådene.

Et friluftsråd er et fast samarbeid mellom to eller flere kommuner og eventuelt organisasjoner om definerte felles oppgaver for å sikre allmennhetens friluftsliv. Samarbeidet er formalisert gjennom vedtekter, årsmøte, styre, arbeidsprogram, budsjett, årsmelding og regnskap og en egen kontingent fra medlemskommunene. De fleste friluftsråd er foreninger i hht. kommunelovens § 27.

Friluftsrådernes Landsforbund (FL)

er et landsomfattende samarbeidsorgan for de interkommunale friluftsrådene. Hovedoppgaven er å arbeide for styrking av det allmenne friluftsliv gjennom egne initiativ og ved å støtte arbeidet til de tilslutta friluftsrådene. FL er et eget rettssubjekt og en frittstående enhet. For mer informasjon om FL og om friluftsrådene, se: www.friluftsrad.no

Noen nøkkeltall pr 01.01.2009

- 20 interkommunale friluftsråd
- 178 medlemskommuner
- 133 medlemsorganisasjoner
- Samla omsetning i 2008 var 69 mill kr
- Friluftsrådene har forvaltningsansvar for 617 offentlige friluftsområder og 690 km med turstier og -veier
- I 2008 tilrettela friluftsrådene 89 km med nye turstier, 30 km nye skiløyper, 4 km nye turveier, anla 8 brygger, 5 bruer, 2 parkeringsplasser, 6 hytter og 9 toaletter i friluftsområdene
- I 2008 arrangerte friluftsrådene turer med 13.224 deltakere, arrangerte kurs for 2.323 lærere og barnehageansatte og hadde friluftsopplegg for 12.934 barn og ungdom i tillegg til 3.125 deltagere på tiltak for minoritetsgrupper og funksjonshemmede.

Friluftsråd i Norge:

Oslo og Omland	Oslofjordens	Sør	Midt-Agder
Region Mandal	Lister	Dalane	Jæren
Ryfylke	Vest	Bergen og Omland	Ålesund og Omland
Trondheimsregionens	Polarsirkelen	Salten	
Ofoten	Vesterålen	Midt-Troms	Ishavskysten

Friluftsrådene i vårt område er organisert som enheter under regionrådene og består av samme medlemskommuner som regionrådene. Ishavskysten friluftsråd går utover regionrådsorganiseringen, og består av Balsfjord, Karlsøy, Tromsø, Lyngen og Storfjord. Øvrige Nord-Troms-kommuner er invitert.

Hvorfor etablere friluftsråd i Sør-Troms?

- Bedre koordinering av ressurser, aktiviteter, informasjon om friluftsliv og utvikling/bruk av turløyper

- Ett felles sted / en støttespiller for lag og foreninger innenfor området, i regionen
- Arbeide for økt forståelse for friluftslivets betydning, bedre friluftskultur og utbredelse av friluftslivet.
- Sikring og utvikling av regionens friluftsmuligheter.
- Øke mulighetene for å søke midler til frilftsaktiviteter / utviklingsprosjekt
- Koordinering av friluftsutstyr i regionen og mulighet til utlån av utstyr på tvers av kommunegrensene
- Folkehelse og forebygging er viktige stikkord for kommunenes ansvarsområder, og er sentralt ift Samhandlingsreformen.
- Verktøy for integrering
- Lokalstedsutvikling

2. Budsjett

Ofoten friluftsråd har et budsjett for 2010 på 794.000. Prosjektarbeidet er ikke tatt med her da det føres i egne prosjektrengskap. Fra kommunene er det et indeksregulert, fast tilskudd på kr. 6.270,- pr. år og et beløp pr. innbygger på kr. 7,31. Med noe justering (kr. 8,- pr. innbygger), får vi følgende fordeling for kommunene i Sør-Troms:

K.nr	Kommune	Folketall 01.01.2010	Basis tilskudd	Innbygger tilskudd	Tilskudd 2011
1901	Harstad	23257	6270	186.056	192.326
1911	Kvæfjord	3049	6270	24.392	30.662
1913	Skånland	2855	6270	22.840	29.110
1915	Bjarkøy	482	6270	3.856	10.126
1917	Ibestad	1408	6270	11.264	17.534
1919	Gratangen	1150	6270	9.200	15.470
1920	Lavangen	1012	6270	8.096	14.366
1923	Salangen	2211	6270	17.688	23.958
	Summer	35424	50160	283.392	333.552

I tillegg vil et friluftsråd i Sør-Troms kunne søke om ca kr. 200.000 i driftsstøtte fra staten (avhenger av antallet i Norge og en fordelingsnøkkel), samt kr. 200.000 fra fylkeskommunen.

Inntektsbudsjettet kan da bli:

Kontingent fra kommunene	333 552
Drifts-/adm.støtte fylkeskommune	200 000
Driftsstøtte stat	200 000
SUM	733 552

Midt-Troms har inntekter fra kommunene på ca. 160.000, og et budsjett for 2011 på ca. 1.200.000,-. De er veletablert og henter prosjektmidler fra mange kilder. De har en grunnsum pr. 1000 innbygger på kr. 5.000,- og et tillegg pr. innbygger på vel 5 kr.

Årsmøtet i Ishavskysten friluftsråd i 2009 gjorde følgende vedtak:

1. Medlemskontingenten pr. innbygger fastsettes til opprinnelig tilrådd nivå kr. 10,- pr. innbygger pr. kommune fra 2010.
2. Grunnkontingenten pr. kommune justeres fra kr. 25.000,- til kr. 50.000,- fra 2011.

For å sikre samsvar mellom driftsbudsjett og generell kostnadsøkning, bør budsjett og kontingent knyttes opp til kommunal deflator (sammenveid indeks for prisvekst i kommunesektoren, omfatter lønnsvekst og prisvekst på varer og tjenester, lønn teller 2/3).

3. Alternative modeller

Dersom alle våre åtte kommuner ønsker å delta i et friluftsråd, bør det ansettes en person med ansvaret for disse kommunene (uansett hvilken modell som velges).

3.1 Samorganisering med Ofoten friluftsråd, evt. Midt-Troms

Ofoten friluftsråd har i brev invitert til samarbeid og samorganisering. Friluftsrådet ligger i dag under Ofoten regionråd med kontor i Narvik. Om Sør-Troms samlet går inn i Ofoten friluftsråd, må organisasjonsmodell og navn vurderes.

Dersom det viser seg at flere kommuner ikke ønsker å inngå i friluftsråd, kan det være aktuelt å vurdere om resterende kommuner skal dele seg mellom Midt-Troms og Ofoten friluftsråd. Midt-Troms friluftsråd har ikke behandlet saken, men stiller seg positiv til å vurdere dette om det skulle bli aktuelt.

3.2 Kort om Ofoten friluftsråd

Ofoten Friluftsråd har fem medlemskommuner; Evenes, Narvik, Ballangen, Tysfjord og Tjeldsund.

Kommunestyrene i hver enkelt kommune velger representanter til styret. Gjennom dette sikres folkevalgt styring med friluftsrådets virksomhet og prioritering av oppgaver og økonomi.

Friluftsrådet skal være et kompetansesenter for friluftsliv i regionen. Ofoten Friluftsråd arbeider blant annet med:

- Aktivitetstilbud til ungdom, dagsturer, vandreleir, klatreleir og vintercamp
- Friluftsliv i barnehager og skoler
- Revisjon av kommunenes temaplaner for friluftsliv
- Formidling av friluftsmuligheter i regionen
- Samarbeid med barnehager og skolene om læring i friluft
- Samarbeid med næringslivet om reiselivsprodukter
- Tilrettelegging av nye friluftsmuligheter
- Drift av regionale friluftsanlegg
- Veiledning ved bygging av friluftsanlegg
- Kartlegging og verdisetting av friluftsområder
- Strategi for statlig sikring av de mest brukte friluftsområder i Ofoten
- Partnerskap med Nordland Fylke om folkehelsearbeid i Ofoten

Daglig leder for Ofoten Friluftsråd er Anne-Margrethe Roll. Hun er tilsatt i 100% stilling,

Les mer på <http://www.ofotenfriluftsrad.no>

3.3 Fordeler og ulemper

Ofoten friluftsråd inviterer til utvidet samarbeid fordi:

- Friluftsliv kjenner ikke kommunegrenser. Friluftsrådene utgjør naturlige regioner for utøving av friluftsliv og derved for arbeid med friluftslivsoppgaver.
- Det er effektiv utnytting av ressurser. Regional prioritering gjør at friluftsliv blir satt på dagsorden i regionen.
- Vi trenger kompetansesentra for friluftsliv. Mange kommuner er for små til å ha egne ansatte til å arbeide med friluftsliv. Interkommunalt samarbeid der kontingenten er utligna per innbygger gjør at hele regionen bidrar til finansiering av tiltak i de områdene som brukes mest uavhengig av kommunegrenser.
- Dette gir synergieffekter gjennom koordinering av statlige, fylkeskommunale og kommunale midler.
- Ofoten friluftsråd har i dag en innholdsrik utstyrbank, det vil være en selvfølge at kommune i Sør-Troms får tilgang til dette utstyret. Det tas ikke leie når utstyret benyttes av skoler og barnehager. På sikt vil det være naturlig at det opprettes en utstyrsbank også i en av kommunene i Sør-Troms.

En vurdering av fordeler og ulemper knyttet til en felles organisasjon kan, sett fra vår side, være:

Fordeler	Ulemper
+ en etablert organisasjon som er i drift og har erfaring	- nok fokus på de nye?
+ samdrifts- / stordriftsfordeler (først og fremst knyttet til overordnet, administrativ ledelse)	- stort ansvars- og geografisk område
+ synlig samarbeid over fylkesgrensen	- mindre påvirkningsmulighet for spesielle tiltak for denne regionen
+ prosjekt / tiltak planlegges og tilrettelegges samlet for storregionen	

Fordeler og ulemper ved egen, regional organisering (det forutsettes i utgangspunktet at alle kommunene blir med):

Fordeler	Ulemper
+ en regionalt tilpasset organisasjon	- det vil ta tid å bygge organisasjon / kompetanse - komme i gang
+ synliggjøring av Sør-Troms som en region	
+ mer fokusert arbeid ift vår region	

4.0. Rådmannens vurdering

Jeg er i utgangspunktet positiv til at Ibestad kommune skal delta i et samarbeid om friluftsråd. Selv om vi har mange frivillige som arbeider med friluftslivet i vår kommune, ser jeg behovet for å styrke kommunens engasjement gjennom et fast sekretariat. Jeg tror gjennom å etablere et friluftsråd vil vi kunne stimulere det frivillige arbeid ytterligere. Dette vil være en forutsetning for å delta da et sekretariat på et årsverk ikke på egenhånd kan gjennomføre arrangement og tiltak. Hovedhensikten vil måtte være å legge til rette for å opprettholde og gjerne øke den frivillige innsatsen for friluftslivet i kommunen.

Når samhandlingsreformen iverksettes, blir det enda viktigere å ta vare på folks helse for å redusere behovet for sykehusbehandling. Folkehelsearbeidet vil bli enda viktigere i framtida og det offentlige rolle vil øke. Mye av folkehelsearbeidet i Ibestad kommunen har vært utført av frivillige og gjennom deltakelse i et friluftsråd må målet være å styrke dette arbeid.

Jeg er i tvil om det er hensiktsmessig å etablere et kjempestort friluftsråd som består av Sør-Troms og Ofoten. Det vil blant annet bli reiseavstander som medfører dagsreiser for å komme ut til ytterkantene. På den annen side vil det i alle organisasjoner være en styrke med mer enn en ansatt. Dersom det opprettes et friluftsråd i Sør-Troms vil det være 3 råd i Hålogaland som

kan samarbeide. Dersom alle kommunene i Sør-Troms ble med, ville det etter mitt syn være tilstrekkelig stort område.

Et friluftsråd i Sør-Troms vil kunne bemannes med et helt årsverk. Jeg tror det er viktig at ved etablering av regionale arbeidsplasser sørger for at det legges arbeidsplasser i distriktene. Hovedargumenter for å legge arbeidssted til regionsentrene er å samle administrasjonen på et sted og at det er lettere å rekruttere personell til byer. Dette er en stilling som ut fra sine arbeidsoppgaver, bør kunne legges til en distriktskommune da distriktskommuner har masse friluft – forholdsvis mer en byene! Med et godt utbygd nett er argumentet for å samle alle stillinger i regionrådet på en plass, betydelig redusert. Ibestad kommune ligger omtrent midt i regionen og med masse friluft bør vi melde oss som vertskommune for friluftsrådet.

Den økonomiske belastning er beskjeden dersom alle kommuner i Sør-Troms deltar. For Ibestad kommunen utgjør der knapt 20.000 kr pr år. Det er neppe realistisk å anta at dersom det opprettes et friluftsråd vil sekretariatet ikke være på plass før senhøstes. Da blir det minimale kostnader i 2011 og vi får tid til å innarbeide kostnadene i 2012-budsjettet.

REGULERINGSPLAN HYTTEFELT FORHÅNDSUTTALELSE GNR 94, BNR 11

Saksbehandler: Geir Sætre
Arkivsaksnr.: 08/898

Arkiv: G/BNR 94/11

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
21/11	Formannskap	15.02.2011
31/11	Formannskap	28.02.2011

Rådmannens innstilling:

Formannskapet ser positivt på at det fremmes privat regulering til fritidsformål for del av Gnr. 94 Bnr 11.

Det stilles følgende betingelser:

- Området for boligbygging (tomten 5 og 6) utgår og reguleres til felles friareal / aktivitetsområde.
- Landbruksområdet fradeles og sammenføres med Bnr 37.

Planområdet tas inn i framtidig arealplan for fritidsbebyggelse.

Planen fremmes videre av tiltakshaver i hht Plan- og bygningsloven.

Behandling/vedtak i Formannskap den 15.02.2011 sak 21/11

Behandling:

Saken utsettes.

Vedtak:

Saken utsettes.

Vedlegg:

Brev av 24.09.10 fra Erik Roll.

Plankart M : 2000.

Brev av 27.10.09 fra Dyrstad utmarkslag

Saksutredning:

Erik Roll har i brev av 24.09.10 fremmet forslag til regulering del av Gnr. 94. Bnr 11 på Dyrstad til fritidsformål.

Erik Roll er eier av 2 eiendommer på Dyrstad. Eiendommene ligger i nærhet av hverandre, men ikke i direkte tilknytting. Dette er Gnr 94, Bnr 11 og 37.

Bnr 37.:

Denne ligger opp i terrenget og har ingen grenser til fylkesvegen eller sjøen.

Bnr 11:

Denne ligger nede ved veien. Og går fra sjøen og ca 650 m opp, med bredde 70 – 80m areal ca 27 dekar.

Eiendommen består av en ”øvre” del og en ”nedre” del. Øvre del er er god dyrkningsjord, med helt flatt terreng og er lett å høste med dagens landbruksmaskiner. Nedre del er skrått terreng, delvis fjell i dagen og lite egnet til tradisjonelt landbruk.

Areal øvre del er på ca 12 da. Dette skal i planen avsettes til ordinært landbruk og skal sammenføres med tiltakshavers eiendom **Gnr 94, Bnr 37 på Dyrstad.**

Areal nedre del er på ca 15 da og ønskes regulert.

Planforslaget:

Planen omfatter følgende reguleringsformål:

- Fritidsbygg
- Boliger
- Naustområde
- Landbruksområde.
- Trafikkareal

Fritidsbebyggelse:

Det er regulert inn 4 tomter til fritidsbebyggelse. En av tomtene gjelder tomt til eksisterende og tidligere bolig på eiendommen. Denne tomt / tidligere bolig blir erstattet av bolig på nr 37, etter at Br. 11 og 37 er sammenføyd. Fritidstomtene ligger fra eksisterende bolig og opp til topp av stigningen.

Tomtestørrelse ca 2,0 – 2,5 da.

Boliger:

2 stk boligtomter er regulert inn mellom fylkesvegen og eksisterende bolig og driftsbygning.

Naustområdet:

Det er regulert inn et område nedenfor vegen og ment til naust for hver tomteenhet.

Landbruksområdet:

Landbruksområdet ligger fra topp stigning fra veien og videre opp. Dette arealet er relativt flatt og er godt egnet til å høstes med dagens landbruksredskaper. Det er ment at denne del av eiendommen skal sammenføres til Bnr 37, som også er en landbrukseiendom. Dette blir da en egen landbruksenhet.

Trafikkareal.

Eksisterende avkjør skal nyttes til felles adkomst til tomtene.

OPPSTARTMØTE.

Leder for PNU har gjennomført oppstartmøte med tiltakshaver. Tiltakshaver er gjort kjent med de krav som stilles til en komplett reguleringsplan samt planprosessen.

Denne plan må sees i sammenheng med en søknad om enkeltfradeling for tomt rundt eksisterende bolig på eiendommen.

PLANSTATUS:

Ibestad kommune har under utarbeidelse arealplan for hele kommunen. Gjeldende planområdet Gnr 94, Bnr 11 er planlagt til LNF – område. Arealplanforslaget omfatter ikke planer for fritidsbebyggelse og det er derfor ikke lagt noen føringer i denne og heller ikke i noen annen plansammenheng om hvilken form og omfang dette skal løses i Ibestad kommune.

Eksisterende bebyggelse er en blanding av bebodde boliger og bygninger som nyttes til fritidsformål.

Dyrstad utmarkslag har i brev av 27.10.09 gitt følgende innspill til arealplanarbeidet:

Selv om grunneierne mener at en fortsatt bør satse på landbruksdrift i framtiden så skal IKKE dette gå på bekostning av tilrettelegging og fortetting av boliger og fritidshus i en spredt bebyggelse.

Samtidig som en ser at eldre bolighus omdisponeres til fritidsbolig mener vi dette er riktig utvikling da bolighusene ellers vil bli stående tom. I perioder er også dette med på å vitalisere bygda. Derfor mener grunneierne at det tåles også at nye fritidshus bygges, men på arealer som er uten landbruksinteresser.

RÅDMANNENS KOMMENTAR TIL PLANFORSLAGET.

Det området på eiendommen det fremmes reguleringsplanforslag på er lite egnet til tradisjonelt jordbruk. De øvrige eiendommene i nærområdet på Dyrstad blir benyttet til delvis fastboende og til fritidsformål. Fritidsbebyggelse i et samla felt vil ikke virke ”forstyrrende” i den øvrige bebyggelse. Regulering til kombinert bolig og fritidsbebyggelse er lite heldig da døgnrytme for ferierende og fastboende kan være forskjellig og derved forstyrrende. Arealet til boligformål bør derfor avsettes til annet formål; f. eks. felles friareal / aktivitetsområde.

Det er positivt at ”øvre” område reguleres til landbruksområde, og at denne parsell fradeles og sammenføres med tiltakshavers eiendom Bnr. 37.

Med hensyn til private reguleringsplanforslag vises til Plan- og bygningsloven:

§ 12-3. Detaljregulering

Detaljregulering brukes for å følge opp kommuneplanens arealdel og eventuelt etter krav fastsatt i en vedtatt områderegulering. Detaljregulering kan skje som utfylling eller endring av vedtatt reguleringsplan.

Private, tiltakshavere, organisasjoner og andre myndigheter har rett til å fremme forslag til detaljregulering, herunder utfyllende regulering, for konkrete bygge- og anleggstiltak og arealendringer, og til å få kommunens behandling av og standpunkt til reguleringsspørsmålet som tas opp i det private forslaget.

Private forslag må innholdsmessig følge opp hovedtrekk og rammer i kommuneplanens arealdel og foreliggende områdereguleringer. Ved vesentlige avvik gjelder kravene i § 4-2 andre ledd.

Reguleringsplan skal utarbeides av fagkyndige.

SALG AV "VERKSTEDSEKSJONEN" TILHØRENDE IBESTAD KOMPETANSESENTER

Saksbehandler: Helge Høve
Arkivsaksnr.: 10/557

Arkiv: 614

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
22/11	Formannskap	15.02.2011
32/11	Formannskap	28.02.2011
/	Kommunestyre	

Rådmannens innstilling:

- Ibestad kommunestyre vedtar å selge "verkstedseksjonen" ved Ibestad kompetansesenter til ASVO Ibestad AS til takstpris.
- Rådmannen får fullmakt til å gjennomføre salget.

Behandling/vedtak i Formannskap den 15.02.2011 sak 22/11

Behandling:

Saken utsettes.

Vedtak:

Saken utsettes.

Vedlegg:

- Brev av 22.09.2010 fra ASVO Ibestad AS

Saksutredning:

ASVO Ibestad AS ønsker å kjøpe "verkstedseksjonen" der de i dag driver vaskeri.

Bygningsmassen utgjør ca 380 m². Bedriften betaler i dag en husleie på 9.000 kroner pr. år. I tillegg har kommunen hatt ansvaret for vintervedlikeholdet i området.

Jeg har stor forståelse for at bedriften vil kjøpe bygningen der de har investert og installert maskiner og foretatt bygningsmessige tilpassninger. Når bedriften i tillegg er 100% eid av Ibestad kommune, ser jeg ikke noen hinder for at bygningsmassen blir solgt.

Det er imidlertid noen forhold som må avklares ved et salg. For det første ligger det et tilfluktsrom inne i det arealet som kjøpes. Rådmannen har vært i kontakt med Sivilforsvaret om tilfluktsrommet. Sivilforsvaret svarer at det er kurant å selge en bygning som inneholder tilfluktsrom med da går ansvaret for vedlikehold, utstyr og kontroll over på ny eier. Sivilforsvaret ser gjerne at tilfluktsrom blir brukt slik at det dermed vedlikeholdes. ASVO Ibestad er gjort kjent med Sivilforsvarets krav om vedlikehold og har samtykket i å overta bygget med dette vilkår. Inntak for strøm og data til hele bygningen skjer i det areal som ønskes kjøp, noe som betyr at kommunen må sikre seg adgang til dette samt ventilasjonsanlegg (kompressor). Dette er forhold som vil bli regulert i en kontrakt. Det er også et vaskerom i det

aktuelle areal som brukes av kommunens rengjøringspersonell. Det må også finnes en løsning for dette.

Salget vil omfatte en passende tomt rund bygningen og adgang til bygningen over kommunens eiendom.

Eiendommen bør selges til takstpris.

SØKNAD OM GARANTI FOR LÅN - IBESTAD EIENDOM AS

Saksbehandler: Helge Høve
 Arkivsaksnr.: 10/208

Arkiv: 614

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
23/11	Formannskap	15.02.2011
33/11	Formannskap	28.02.2011
/	Kommunestyre	

Rådmannens innstilling:

Ibestad kommune stiller selvskyldnerkausjon for et lån på inntil 8 mill. kroner til Ibestad Eiendom AS med tillegg av 10 % av den til enhver gjenstående hovedstol til dekning av eventuelle påløpte renter og omkostninger.

Garantiansvaret reduseres i takt med nedbetalingen på lånet som nedbetales over 30 år.

Behandling/vedtak i Formannskap den 15.02.2011 sak 23/11**Behandling:**

Saken utsettes.

Vedtak:

Saken utsettes.

Vedlegg:

1. Søknad av 7. februar 2011.

Saksutredning:

Ibestad Eiendom søker i brev av 07.02.2011 om garanti for låneopptak på inntil 20 mill. kr for oppføring av 10 boligenheter, jfr. vedlegg.

Det er svært positivt at Ibestad Eiendom starter bygging av flere boliger. Rådmannen har registrert at flere boliger i kommunen er omsatt og tatt i bruk. I Hamnvik-området er det svært lite boliger til leie. Kommunen har rekruttert og skal rekruttere flere nye medarbeidere som kan ha behov for bolig. I forbindelse med etablering av bofellesskap for mindreårige flyktninger er det ansatt mange nye medarbeidere som kan flytte til kommunen. Kommunen må ha ledige boliger både for å kunne rekruttere nye medarbeidere og får å få vekst i befolkninga. Så lenge boligmarkedet ikke fungerer ved at boligprisen på nybygg synker kraftig straks boligen er ferdig, må kommunen gjennom Ibestad Eiendom være en aktiv aktør for å sikre tilstrekkelig antall boliger gjennom å ha et antall attraktive boliger for utleie.

Ibestad Eiendom har ved årsskiftet en langsiktig gjeld på vel 8,6 mill. kroner. Bedriften disponerer 44 boenheter for utleie og 43 er utleid pr. i dag. Ibestad Eiendom opplyser at husleien i de nye boligene foreløpig er stipulert til 5.000 kr for de minste og 6.000 kr pr. måned for de største.

Rådmannen har ikke oversikt over det generelle behov for boliger. Når det gjelder kommunalt ansatte, er det allerede et behov som ikke er dekket, og det er all grunn til å anta at det vil være et behov den nærmeste tida også. Ut fra det behovet rådmann har registrert, er det behov for boliger i Hamnvik-området. I forbindelse med at Doktorgården ombygges til bofellesskap for enslige mindreårige flyktninger ”mister” vi flere boenheter i Hamnvik. Rådmannen arbeider for øvrig med en sak om boliger for vanskeligstilte på boligmarkedet der Husbanken gir betydelige tilskudd. Men slike boliger vil komme i tillegg til de planlagte boliger som denne sak omhandler.

Jeg ser klart behovet for boliger i Hamnvik og bygging av en 4-mannsbolig kan være et godt alternativ så lenge det ikke satses på kjøp og rehabilitering av eksisterende boliger. Kommunestyret påtar seg en betydelig risiko ved å gi garanti for et så stort lån og det er derfor viktig at bygging av boliger skjer etter behov og ikke etter andre kriterier. Rådmannen fortsetter derfor at Ibestad Eiendom har foretatt en kartlegging av behovet for å leie som grunnlag for beslutninga om å bygge boligene.

Rådmannen anser husleien for å være rimelig ut fra boligmarkedet og leiepriser i kommunen. Ibestad Eiendom planlegger å bygge boligene etappevis noe rådmannen støtter. Rådmannen vil ikke tilrå å gi garanti i denne omgang for de boliger som skal bygges i 2012 da det vil være god tid til å ta dette opp senere uten at det forsinker framdriften.

Jeg vil tilrå at kommunestyret i første omgang gir garanti for en 4-mannsbolig i Hamnvik. Som det framgår av søknaden er boligene ikke prosjektert enda og da er kostnadene ikke eksakte. Jeg vil tilrå at kommunestyret gir en garanti på inntil 8 mill. kr for disse 4-mannsboligene som er i tråd med søknaden.