

Møteinnkalling

Utvalg:	Storfjord Formannskap
Møtested:	Storfjord rådhus
Dato:	27.04.2011
Tidspunkt:	09:00

Eventuelt forfall må meldes snarest på tlf. 77 21 28 00. Forfall kan også sendes pr e-post til post@storfjord.kommune.no
Vararepresentanter møter etter nærmere beskjed.

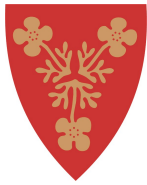
Hatteng, 14.04.11

Jan Kåre Pedersen (s.)
Varaordfører

Klara Steinnes
sekretær

Saksliste

Utv.saksnr	Sakstittel	U.Off	Arkivsaksnr
PS 13/11	Referatsaker Formannskapet 27. april 2011		2011/220
PS 14/11	Vedrørende opsjonssøknad på industritomt - Reguleringsplan Skibotn sentrum		2011/1601
PS 15/11	Videregående skolestruktur i Tromsøregionen- høringssvar		2010/2054
PS 16/11	Krav fra Arild Johnsen, Skibotn, om kommunal dekning av sakskostnader på ulovfestet grunnlag i anledning atkomst for Ballones hyttefelt.		2009/2299
PS 17/11	Vestersiasenteret - avklaring om fremtidig eierskap og driftansvar		2009/10111



Saksfremlegg

Utvalgssak	Utvalgsnavn	Møtedato
13/11	Storfjord Formannskap	27.04.2011

Referatsaker Formannskapet 27. april 2011

Rådmannens innstilling

Sakene er referert.

Saksopplysninger

1. Kystsoneplan – slutføring av arbeidet, fra Rådmannen, datert 4. april 2011
2. Humanitær støtte til Kristoffers minnefond i Afghanistan, avsender Bjarne Johs Kastnes, datert 20. mars 2011
3. Periodisk oppgjør mars 2011
4. Årsmelding 2010 Hålogaland lagmannsrett



Saksfremlegg

Utvalgssak	Utvalgsnavn	Møtedato
14/11	Storfjord Formannskap	27.04.2011

Vedrørende opsjonssøknad på industritomt - Reguleringsplan Skibotn sentrum

Henvisning til lovverk:

Vedlegg

1 Oversiktsbilde

Rådmannens innstilling

Storfjord kommunen er positiv til at det ønskes å etablere virksomhet i Storfjord. Imidlertid bør en av sikkerhetsmessige grunner se om det er andre områder som bedre egnet for slik virksomhet.

Kommunen bør derfor ikke gi opsjon på ønsket tomt F1 før en har gjort følgende:

Storfjord kommunen sammen med søker ser om det er andre lokaliteter som er mer hensiktsmessig i forhold til sikkerhet og i forhold til ønsket beliggenhet.

Tilfredsstillende lokalisering må sendes ut på høring til fagmyndigheter, naboer og andre berørte parter.

Saksopplysninger

LPG Nordreisa v/Kjell-Arne Persen har vært i kontakt med kommunen i forbindelse med mulig etablering av gasstasjon i Skibotn. Kommunen har sendt over reguleringsbestemmelser og kart for ønsket etableringsområde. I e-post den 05.04.2011 søker tiltakshaver opsjon på tomt F1. Tomten ligger under reguleringsplan for Skibotn sentrum.

Foretaket vil i hovedsak drive med salg av gass til bil og husholdning, men det legges også opp til salg av utstyr til campingvogner / bobiler.

Viser videre til informasjonsbrev fra LPG Norge:

Ut fra bestemmelsene for industriområde og forretningsområde ser en ingen hindring for etablering av et anlegg. Størrelsen på tomtene er mer enn hva man trenger av plass, men det beror på størrelsen på tank.

En tank på inntil 13 m³ krever ikke større avstand enn 6 m til brennbar bygning eller opplag.

Det er på flyfotoene store skogmengder på tomtene, på bakgrunn av det vil jeg si i en evt.

risikoanalyse at en bør øke minsteavstanden til 10-15 m fra skog.

En tank inntil 100 m³ må ha en avstand på 25 m til brennbart – fra skog vil jeg øke avstanden med 10-15 m, en må vurdere hvor sammenhengende skogen er.

Minsteavstandene vil kunne minskes ved bruk av brannvegger inntil anlegget. Tankegangen ved risikovurderingen at anlegget må beskyttes – det skjer ikke noe ved anlegget da det ikke er tennkilder eller mye brennbart materiale ved anlegget som har så stor brannbelastning at det vil utgjøre en fare for anlegget.

Vurdering

I følge forskriften skal slike gassanlegg ikke ligge nærmere en 6 meter fra brennbare bygninger og ikke nærmere enn 5 meter fra veg. I så måte er en slik etablering i henhold til forskriften.

Kommunen har vært i kontakt med direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB). De svarte på generell basis at slik etablering ikke burde skje i områder med kort avstand til skole og bolig av sikkerhetsmessige grunner.

DSB kommer med følgende tilføyelser:

Det må utarbeides risikoanalyse. Denne bør utarbeides av et eksternt uavhengig konsulentfirma.

Byggesaken må meldes opp i Alt i et bygg.

Ved ferdigstillelse må det foretas en uavhengig kontroll av anlegget.

Brannsjef Per Aronsen har vært i kontakt ved Troms Fylkeskommune i forbindelse med en lignende sak der en propantank (til industribygg) er lokalisert nær barnehagen ved Oteren. Troms fylkeskommune sier at en slik plassering ikke hadde blitt tillat i dag.

Søkere referer til anlegg i Nordreisa der lignende gasstasjon er lokalisert nær boligareal (ca 40 m). De referer også til lignende saker andre steder i landet.

Det er i utgangspunktet positivt at det ønskes å etablere nye bedrifter i kommunen. Det er imidlertid usikkert om en slik bedrift bør legges til områder som ligger relativt nærme skole (150 m) og boligareal. En bør derfor be søker sammen med kommune og formannskapet se om det er noen alternative plasseringer som er mer hensiktsmessig i forhold til sikkerhet og ønsket lokalisering.

Alternativt kan en se på tomtene som ligger lenger mot øst. Disse ligger i lenger avstand til skole og boliger. Uansett bør en eventuell etablering og tildeling av tomt til en slik virksomhet legges ut på høring for å få belyst saken best mulig.

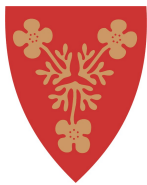
Priser – Industritomt.

Formannskapet må uansett utfall bestemme priser for industritomter i kommunen og aktuelt område. Administrasjonen har ikke gitt noen priser til søker i påvente av behandling av denne saken.

Viser til andre priser i kommunen (næringsområde nedre Hatteng):

Tomteprisen er i dag kr. 40.000,- + kr. 15,- pr. m2 tomteareal. Tomteprisen inkluderer: Byggesaksgebyr, oppmålingsgebyr og tomterefusjon.

Det skal nevnes næringsareal Hatteng er kommunal grunn, mens aktuelt område i Skibotn er festet fra Statskog.



Saksfremlegg

Utvalgssak	Utvalgsnavn	Møtedato
15/11	Storfjord Formannskap	27.04.2011

Videregående skolestruktur i Tromsøregionen - høringsvar

Vedlegg: Høringsbrev fra Troms fylkeskommune, Utdanningsetaten

Selve høringsdokumentet er et hefte på 64 sider. Hftet kan lånes på Rådhuset eller leses på nett:

<http://www.tromsfylke.no/Nyheter/tabid/703/ArticleId/1913/Skolestruktur-i-Tromso-regionen-1913.aspx>

Rådmannens innstilling

Formannskapet i Storfjord slutter seg til arbeidsutvalgets konklusjoner når det gjelder framtidig videregående skolestruktur i Tromsøregionen.

Saksopplysninger

Utredning om framtidig skolestruktur i Tromsøregionen er nå sendt ut på høring i form av en rapport fra et nedsatt arbeidsutvalg i Troms fylkeskommune. Tromsøregionen omfatter i denne sammenheng kommunene Tromsø, Karlsøy, Storfjord, Balsfjord og Lyngen. Arbeidsutvalget har valgt å utrede en hovedmodell og tidshorisonten er på 20-25 år, der det legges til grunnen langsiktig tenkning, strategiske valg og en trinnvis prosess. Fylkestinget i Troms skal etter høringsrunden behandle rapporten om framtidig struktur. Arbeidsutvalget har etter en samlet vurdering kommet fram til flg. konklusjon:

Ut fra en samlet vurdering har arbeidsutvalget som har laget rapporten kommet fram til følgende konklusjon basert på sitt arbeid:

1. Arbeidsgruppa har lyktes i å komme til enighet om foreslåtte tiltak.
2. Arbeidsgruppa tilrår fylkesråden for utdanning å iverksette en prosess som vil lede fram til en skole- og tilbudsstruktur i Tromsø-regionen som beskrevet i justert tre-skole modell med den effektiviserte skoledrift, reduserte bygningsmasse og mer optimaliserte oppfylingsgrad som modellen vil gi.

Tilrådommen fra arbeidsgruppa er enstemmig.

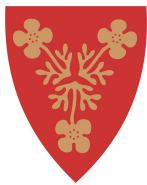
3. Arbeidsgruppa ber om at en trinnvis prosess mot en framtidig skole- og tilbudsstruktur som beskrevet i justert tre-skole modell utredes nærmere før endringsprosessen iverksettes.

Vurdering

Arbeidsgruppa har i starten av sitt arbeid lagt en del prinsipper til grunn. Et av prinsippene under geografisk fordeling av skolene i regionen – sentralisert eller desentralisert skolestruktur omhandler framtida for Nordkjosbotn vgs.:

”Av distriktpolitiske hensyn ønsker en av Nordkjosbotn vgs skal opprettholdes som selvstendig skolested, men at skolens tilbudsstruktur må vurderes i sammenheng med tilbudsstrukturen totalt i Tromsøregionen.”

Modellen som utredes om sammenslåing og sentralisering av videregående skoler i Tromsø by, har tatt hensyn både til bygningsmasse, antall ansatte, elevutvikling, Tromsø kommunes arealplan og innsparingspotensial. Målet med å redusere bygningsmasse og å se på mulige 8-13 skoler i Tromsø, kan være framtidsrettet og en god måte å utnytte og å samordne kapasitet på.



Saksfremlegg

Utvalgssak	Utvalgsnavn	Møtedato
16/11	Storfjord Formannskap	27.04.2011

Krav fra Arild Johnsen, Skibotn, om kommunal dekning av sakskostnader på ulovfestet grunnlag i anledning atkomst for Ballones hyttefelt.

Erstatningskravets størrelse: kr 31.000.

Henvising til lovverk:

Fylkesmannen har i brev av 08.09.2010 avslått erstatningskrav fra Arild Johnsen etter forvaltningslovens (fvl) § 36.

Erstatningskravet fremmes på nytt på ulovfestet grunnlag.

Vedlegg i saken:

1. Brev fra Arild Johnsen av 29.01.11.
2. Vedlegg 1-19 i Arild Johnsens brev av 29.01.11.
3. Brev fra Fylkesmannen i Troms av 08.09.10. Avslag på krav om erstatning etter forvaltningslovens (fvl) § 36.
4. Brev fra Barentz Advokat as av 25.05.10. Vurdering av erstatning på ulovfestet grunnlag.

Rådmannens innstilling

Storfjord kommune avslår med dette erstatningskrav – kr 31.000 - av 29.01.2011 på ulovfestet grunnlag fra Arild Johnsen, Skibotn, for de kostnader han har hatt til advokat i forbindelse med atkomst til Ballones hyttefelt.

Begrunnelse: Storfjord kommune har ut fra de foreliggende planer og dokumenter i saken ikke handlet uaktsomt da det ble gitt igangsettingstillatelse for bygging av hytte på tomt nr 19 i Ballones hyttefelt. Byggherren hadde lovmessig krav på å få byggetillatelse som omsøkt ut fra sakens dokumenter. Vilkårene for å tilkjenne Arild Johnsen erstatning på ulovfestet grunnlag er dermed ikke tilstede.

Det forelå egengodkjent reguleringsplan for Ballones hyttefelt som omfattet byggeområde for hytter, regulert kjørevege fra E6/E8 fram til hyttefeltet, regulert kryss med E6/E8 og regulert gang/sykkelveg fra krysset i retning mot Statoil da iverksettingstillatelse for hytta ble innvilget 20.06.2008.

Det forelå brev fra utbygger Inge Koht av 20.06.08 hvor han garanterte for framføring av vann til hyttefeltet og hvor han framla dokument av 15.09.1947 vedr vegrett.

Plan- og bygningslovens krav til byggetomten og byggesøknaden om godkjent atkomst og vann etter § 66.1 ble ansett å være oppfylt. Byggherren hadde med dette et krav om å få innvilget igangsettingstillatelse som omsøkt.

Kommunestyrets egengodkjenning av reguleringsplan Ballones ble kunngjort i Nordlys og Framtid i Nord 08.01.2008. Det framgikk av kunngjøringen at "Feltet har hyttetomter, felles avkjørsel fra E6, kjørevei inn i hyttefeltet og friområder". På det tidspunkt Arild Johnsen engasjerte advokat kjente han derfor til at reguleringsplanen også omfattet kjørevegen fra E6 og fram til hyttefeltet.

Saksopplysninger

Brev fra Arild Johnsen av 29.01.2011:

Arild Johnsen har i brev av 29.01.2011 til kommunen fremmet krav om erstatning på ulovfestet grunnlag for de sakskostnader han har hatt i anledning atkomst for Ballones hyttefelt over hans eiendom 46/31. Erstatningskravet utgjør kr 31.000 for honorar han har betalt til Advokatfirma Rekve Pleym.

Kort sammendrag av brevets tre punkter:

Brevets pkt 1. Innledning.

Arild Johnsen viser til opprinnelig søknad om dekning av hans sakskostnader, jfr brev av 28.01.10. Kommunen sendte denne søknaden til Barentz Advokat for vurdering. Deretter ble kravet sendt direkte til fylkesmannen uten at kommunen som forvaltningsorgan tok stilling til kravet.

Fylkesmannen avviste erstatningskravet etter fvl § 36 i brev av 08.09.10. Avslaget ble begrunnet med at det ikke var rettslig grunnlag etter fvl § 36 til å tilkjenne Arild Johnsen erstatning for hans sakskostnader. Fylkesmannen opplyste videre at de ikke hadde tatt stilling til hvorvidt det kunne foreligge et krav om dekning av saksomkostninger på et privatrettslig grunnlag.

På grunn av at saken ikke har blitt behandlet tidligere av kommunale organer, fremmer han den på nytt som ny sak, men denne gangen søker han om at kommunen dekker hans sakskostnader på ulovfestet grunnlag.

Brevets pkt 2. Drøfting.

Kommunens saksbehandling av reguleringsplan Ballones med tilhørende atkomst drøftes i pkt 2. I samme punkt gjennomgås også de merknader som grunneierne har hatt i forhold til manglende vegrett over deres eiendommer, og som kommunen ikke har tatt hensyn til. Det nevnes øverst på side 2 at det ikke forelå reguleringsplan for atkomstvei til Ballones hyttefelt. På side 4 vises det til at kommunestyret har egengodkjent reguleringsplan Ballones i sak 61/07 uten godkjent atkomst.

Kommunen har heller ikke sikret at det foreligger tinglyste rettigheter for atkomstvegen.

Det pekes videre på at kommunen innvilget igangsettingstillatelse for hytte på tomt nr 19 i Ballones hyttefelt uten at det forelå avtale om vegrett mellom utbyggeren og grunneierne. Storfjord kommune brukte delingsprotokoll av 15.09.47 og erklæring fra utbygger om veg- og vannrettighet som dokumentasjon for den innvilgede igangsettingstillatelse. På grunn av kommunens helt uakseptable framgangsmåte i saken kom Johnsen uforskyldt i en situasjon som gjorde det nødvendig for han å engasjere juridisk bistand for å ivareta hans interesser. Den 02.07.08 og 09.07.08 sendte hans advokat brev til kommunen med krav om stansing av byggearbeidene på tomt nr 19 i hyttefelt Ballones fordi utbyggers erklæring om veg- og vannrettighet ikke var rettsgyldig. Driftstyret behandlet advokatens brev som klage over den gitte igangsettingstillatelse. Byggetillatelsen ble opprettholdt og saken ble sendt til fylkesmannen for endelig avgjørelse. Fylkesmannen stadfestet kommunens vedtak.

Brevets pkt 3. Avslutning.

Arild Johnsen viser til at kommunens håndtering av atkomstsaken for Ballones hyttefelt er meget kritikkverdig og framstår som uaktsom. Kommunen burde forutse at saken ville føre til

omkostninger for han og at kommunen med dette kunne pådra seg ansvar for advokatutgiftene hans. Da hans advokatutgifter ikke kan dekkes av rettshjelpforsikring krever han at utgiftene dekkes av Storfjord kommune. Han krever og at siden saken er av spesiell karakter, må den legges fram for politisk behandling i formannskapet.

Rekve Pleyms vurdering av erstatningskrav på ulovfestet grunnlag jfr brev av 23.06.10:

Kommunen har ved behandlingen av byggesaken ikke tatt hensyn til plan- og bygningslovens § 66 som krever at tomten skal være sikret lovlig atkomst før dele- eller byggetillatelse kan gis. Det anses at kommunen har opptrådt uaktsomt og erstatningsbetingende i sakens anledning. Det kan ikke herske tvil om at Arild Johnsen er påført økonomisk tap som følge av saken.

Saksopplysninger fra kommunen - tidligere behandling av saken:

Reguleringsplan for Ballones hyttefelt ble vedtatt av Storfjord kommunestyre i sak 56/06 den 21.06.2006 og 61/07 den 02.08.2007. Kommunens bygningsmyndighet innvilget igangsettingstillatelse for nybygg, hytte på eiendommen gnr 46 bnr 210 den 20.06.2008. Vedtaket ble fattet etter at grunneier av hyttefeltet Inge Koht hadde framlagt dokument vedr veg- og vannrettighet over berørte eiendommer. Arild Johnsen engasjerte Advokatfirmaet Rekve Pleym v/advokat Jens Johan Hjort for å stanse byggesaken under anførsel av at den aktuelle eiendom manglet atkomstrett.

Saken ble behandlet i driftstyret 27.08.08. Driftstyret mente at den mottatte erklæring fra Inge Koht om veirett og vannrett var tilstrekkelig grunnlag for å konstatere godkjent atkomst til gnr 46 bnr 210. Inge Koht hadde vedlagt protokoll fra 1947 i forbindelse med deling av hovedeiendommen. I denne protokollen var det enighet om at "Videre er alle arvinger, eiere av jordparseller, enige om at ingen av dem må legge hindringer for anlegg av nødvendige atkomstveger, vannledning, kraftledning og liknende." Driftstyret opprettholdt vedtaket om igangsettingstillatelse av byggearbeidet. Da brevet fra Advokatfirma Rekve Pleym ble ansett for å være klage i saken, ble klagen sendt til fylkesmannen for klagebehandling.

Fylkesmannen stadfestet bygningsmyndighetens vedtak i brev av 23.02.2009.

Arild Johnsen søkte 28.01.10 kommunen om dekning av hans sakskostnader på kr 31.000. Kravet ble forelagt kommunens advokat, Barentz Advokat as, som kom med en vurdering av saken 25.05.2010. Johnsens erstatningskrav med tilhørende dokumenter ble sendt til fylkesmannen sammen med brevet fra kommunens advokat. Fylkesmannen ble gjort oppmerksom på at advokatens brev representerte kommunens syn i saken. Fylkesmannen avviste erstatningskravet etter fvl § 36 i brev av 08.09.10. Avslaget ble begrunnet med at det ikke forelå rettslig grunnlag etter fvl § 36 til å erkjenne Arild Johnsen erstatning i saken.

Vurdering

Saksbehandlers vurdering av brev fra Arild Johnsen av 29.01.11:

Brevets pkt 1.

Fylkesmannen har avslått Arild Johnsens krav om dekning av sakskostnader etter fvl § 36 med endelig virkning i brev av 08.09.2010. Dersom erstatning skal kunne gis etter fvl § 36 kreves det at et vedtak blir endret til gunst for den klagende part, noe som ikke er tilfelle i denne saken. Kravet fra Arild Johnsen av 29.01.11 behandles derfor i denne sak på ulovfestet grunnlag som et privatrettslig anliggende.

Brevets pkt 2.

Reguleringsstatus hyttefelt, veg m.v.:

Reguleringsplan for Ballones hyttefelt ble vedtatt av Storfjord kommunestyre i sak 56/06 den 21.06.2006 og 61/07 den 02.08.2007.

Reguleringsplanen omfattet Ballones hyttefelt med atkomstveg fra E6/E8 fram til hyttefeltet, vegkryss med E6/E8 og gang/sykkelveg langs E6/E8 retning Statoil. Vegen fra E6/E8 og fram til hyttefeltet ble i planen regulert som kjørevei. Kommunestyrets endelige godkjenningsvedtak ble fattet som en del av behandlingen av arealplanen. Kommunestyrets egengodkjenning ble kunngjort i Nordlys og Framtid i Nord 08.01.2008. I annonsen står det bl.a.: "Feltet har hyttetomter, felles avkjørsel fra E6, kjørevei inn i hyttefeltet og friområder". Arild Johnsen hadde derfor full oversikt over reguleringsstatus for hele planområdet da han engasjerte advokat for å stanse byggesaken.

Vegrett og vannrett:

Utbygger Inge Koht framla 20.06.2008 erklæring om vegrett datert 15.09.47. Han framla samtidig brev for bygningsmyndigheten at han garanterte for vann i forbindelse med utbyggingen av hyttefeltet. Bygningsmyndighetene godkjente disse dokumentene som tilstrekkelig dokumentasjon for vegrett og for at tomtene ville bli utbygd med vann.

Byggetillatelse:

Bygningsmyndigheten innvilget igangsettingstillatelse for oppføring av hytte på tomt nr 19 i hyttefelt Ballones 20.06.2008. På det tidspunkt byggetillatelsen ble innvilget forelå følgende dokumenter i tillegg til byggsøknaden:

Egengodkjent reguleringsplan for Ballones hyttefelt som omfattet byggeområde for hytter, regulert kjørevei fra E6/E8 fram til hyttefeltet, regulert kryss med E6/E8 og regulert gang/sykkelveg fra krysset i retning mot Statoil.

Brev fra utbygger Inge Koht av 20.06.08 hvor han garanterte for framføring av vann til hyttefeltet og hvor han framla dokument av 15.09.1947 vedr vegrett.

Plan- og bygningslovens krav til byggetomten og byggesøknaden om godkjent atkomst og vann etter § 66.1 ble ansett å være oppfylt.

Plan- og bygningsloven er en "ja"-lov, noe som betyr at byggherrer har krav på å få innvilget byggetillatelse dersom byggetomta lovlig kan bebygges etter plan- og bygningslovens § 66 og bygningen ikke er i strid med reguleringsplan, eller det foreligger andre forhold som tilsier at byggetillatelse ikke kan gis, eks skredfare og lignende.

I dette tilfelle forelå reguleringsplan for hyttefeltet med regulert atkomstveg og vegkryss i tillegg til framlagte veg- og vannrettigheter. Byggherren hadde dermed et rettslig krav på å få innvilget byggetillatelse innenfor de begrensninger som framkommer av reguleringsplanen med tilhørende reguleringsbestemmelser. Dette er også bekreftet gjennom klagebehandlingen hos fylkesmannen, selv om fylkesmannen gjorde en annen vurdering av lovlig atkomst enn kommunen.

Vurdering av erstatningskrav på ulovfestet grunnlag:

Barentz Advokat as skriver i brev av 25.05.10 at rettspraksis viser at et forvaltningsorgan, herunder en kommune, kan bli erstatningsansvarlig på et ulovfestet grunnlag dersom organet har opptrådt uaktsomt og derved forvoldt skade/økonomisk tap. Disse reglene gjelder uavhengig av kommunens eventuelle ansvar etter fvl § 36, altså slik at kommunen kan bli ansvarlig selv om vilkårene i fvl § 36 ikke er oppfylt.

Arild Johnsen engasjerte advokat etter at kommunen ga igangsettingstillatelse for hyttebygg på tomt nr 19 i Ballones hyttefelt. Hensikten med å engasjere advokat var å få stanset hyttebyggingen og få kommunen til å omgjøre igangsettingstillatelsen. Driftstyret opprettholdt imidlertid vedtaket om igangsettingstillatelse og fylkesmannen stadfestet vedtaket etter kagebehandling. Ettersom kommunen ikke omstøtte igangsettingstillatelsen til gunst for klageren forelå det ikke lovfestet grunnlag etter forvaltningslovens § 36 til å tilkjenne Arild Johnsen erstatning.

Dersom kommunen skal bli erstatningsansvarlig på ulovfestet grunnlag, må kommunen ha opptrådt uaktsomt ved vurderingen av søknaden om igangsettingstillatelse. På bakgrunn av de opplysninger og dokumenter som lå til grunn for bygningsmyndighetens vedtak avvises det at kommunen har opptrådt uaktsomt da igangsettingstillatelsen ble gitt.

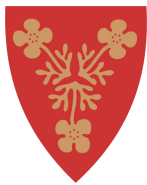
Begrunnelse:

Det forelå egengodkjent reguleringsplan for Ballones hyttefelt som omfattet byggeområde for hytter, regulert kjørevei fra E6/E8 fram til hyttefeltet, regulert kryss med E6/E8 og regulert gang/sykkelveg fra krysset i retning mot Statoil.

Det forelå brev fra utbygger Inge Koht av 20.06.08 hvor han garanterte for framføring av vann til hyttefeltet og hvor han framla dokument av 15.09.1947 vedr vegrett.

Plan- og bygningslovens krav til byggetomten og byggesøknaden om godkjent atkomst og vann etter § 66.1 ble ansett å være oppfylt. Byggherren hadde med dette et krav om å få innvilget igangsettingstillatelse som omsøkt.

Det anbefales at kommunen avviser Arild Johnsens krav om erstatning på ulovfestet grunnlag ettersom kommunen ikke kan se at bygningsmyndigheten har opptrådt uaktsomt i denne saken.



Saksfremlegg

Utvalgssak	Utvalgsnavn	Møtedato
17/11	Storfjord Formannskap	27.04.2011
	Storfjord Kommunestyre	

Vestersiasenteret - avklaring om fremtidig eierskap og driftansvar

Vedlegg:

Skisser av grunnplan av hele Vestersiasenteret.
Interimsstyrets rapport etter at styret opphørte.
Prosjektrapport fra prosjektet "Det gode liv på Vestersia"
Møtereferat fra folkemøte 14.03.11.

Rådmannens innstilling

Rådmannen tilrår formannskapet å fremme følgende innstilling overfor kommunestyret:

1. Storfjord kommunestyre overdrar den nedlagte skolen på Ellevoll (hele bygningen) vederlagsfritt til interessenter i bygda (bygdeutvalget, lag og foreninger). Se alternativ 1 i vurderingen.
2. Storfjord kommunestyre gir driftstilskudd til Vestersiasenteret fra overdragelse og frem til utgangen av 2014. Tilskuddsordningen er med utgangspunkt i langsiktig målsetting og strategisk valg. Tilskuddet for 2011 forskyves til 2012 hvis etablering strekker ut i tid.

Periode med tilskudd	År	Sum tilskudd
Oppstartsår	2011	kr 100.000
1.driftsår	2012	kr 200.000
2.driftsår	2013	kr 200.000
3.driftsår	2014	kr 100.000
Sum		kr 600.000

3. Rådmannen gis fullmakt til å inngå nødvendige avtaler som følge av overdragelsen.
4. Frem til eierskap og driftsansvar er etablert, nedsettes et midlertidig styre for Vestersiasenteret:
 - A) Det nedsettes et midlertidig styre for Vestersiasenteret med følgende sammensetning:
 - 3 medlemmer fra bygdeutvalget, lag og foreninger på Vestersia
 - 1 representant fra administrasjonen

- 1 politisk valgt representant
 - Alle velger sine representanter selv. Styret konstituerer seg selv og velger leder, nestleder og sekretær.
 - Møtebok skal føres.
- B) Som politisk representant velges...
- C) Administrasjonens representant innkaller til første møte.
- D) Styrets arbeid og sammensetning gjelder inntil fremtidig eierskap og driftsansvar er avklart.
- E) Styrets mandat er å lage retningslinjer for bruk av bygget frem til endelig eierform og driftsansvar er vedtatt av kommunestyret. Retningslinjene skal minimum inneholde:
- Disponering av areal av hvem, tidspunkt, etc
 - Definere arbeidsområder i styret (nøkkelansvarlig, utleieansvarlig, bruk og utlån/leie av inventar og utstyr, etc.)
 - Definere behov for renhold og plan for gjennomføring

Saksopplysninger

Grunnskolenedleggelse fra 01.08.09 av Elvevoll skole gjorde at forutsetningene for fremtidig drift av bygningen (i dag Vestersiasenteret) endret seg. I kommunestyrets vedtak, sak 101/08, fremgikk det at skolebygget skulle stå disponibelt for beboere på Vestersia. Videre vises det til kommestyrets vedtak 25.03.09 der fremtidig bruk av anlegget skulle verifiseres og klargjøres. På dette tidspunktet var den kommunale funksjonen knyttet til barnehageavdeling på Elvevoll, underlagt Oteren barnehage, samt et voksenopplæringskontor. Barnehagen, avdeling Elvevoll, ble 01.03.10 lagt ned og barna fikk tilbud om plass i avdelingen på Oteren. Nedleggelse av barnehagen ble gjort etter behandling i kommunestyret, sak 69/10.

Med bakgrunn i skolenedleggelsen og i forbindelse med arbeidet med fremtidig bruk av Vestersiasenteret har det vært holdt flere folkemøter, det ble etablert og gjennomført et prosjekt "Det gode liv på Vestersia", og det ble nedsatt et interimsstyre for Vestersiasenteret. Interimsstyrets periode og varighet var frem til 31.juli 2010 (Plan- og driftsstyre, sak 101/09). Prosjektet ble avsluttet ved utgangen av februar 2011. Det ble holdt avsluttende folkemøte 22.02.11 der prosjektleder Erling Mikalsen la frem prosjektarbeidet.

Storfjord kommune er eier og har driftsansvar for bygningsmassen. Bygningen benyttes til ulike formål med bakgrunn i sak 42/09. Den resterende kommunale funksjon er i dag voksenopplæringen. I utgangspunktet er Storfjord kommune koordinerende myndighet for all aktivitet som foregår på Vestersiasenteret da interimsstyret og prosjektet er terminert. Og siden det ikke har vært gjennomført valg av nytt styre, og at det ikke er utarbeidet driftsavtale, må fremtidig eierskap og driftsansvar avklares.

Flere aktører og ulike interesser skal ivaretas. Det må nedsettes et styre for Vestersiasenteret med sammensetning fra bygdeutvalget/lag/foreninger, fra administrasjonen og en politisk valgt representant. Styrets arbeid og sammensetning må gjelde *inntil fremtidig eierskap og driftsansvar er avklart*. Storfjord kommune bærer alle driftsutgifter, vedlikeholdskostnader og har det totale driftsansvaret. Bygget disponeres i dag av "alle". Det er behov for å utarbeide retningslinjer og prosedyrer for utleie. Et styre må koordinere utleie og inntektene knyttet til utleie. Inntektene skal for eksempel gå til vedlikehold av bygget. Dette gjelder frem til avklaringer er gjort.

Bygget:

Det opereres med to begreper i beskrivelsen av bygget; gammeldelen og nydelen (innbefatter klasserom og kontorer, sist lokale til barnehagen, og gymsal, kjøkken og sløydsal). Heretter blir disse henholdsvis kalt:

1. Del 1 (gammeldelen)
2. Del 2 (nydelen som innbefatter samfunnshusdelen)

Tabell 1

Bygning	Antall m ²	Rom
Del 1	220 m ² grunnflate	Fordelt på hovedetasje, loft og kjeller (440 m ²)
Del 2	898 m ²	Gymsal, bibliotek, vestibyle, klasserom 1, lærerværelse 1103-137, sløydsal, kjøkken, 126-129
Del og 2, total m ²	1118 m ²	

Del 1 ble bygget i 1939/40.

Midt på 1970-tallet ble vinduer byttet og utvendig panel skiftet i del 1.

Tilbygg som innbefattet kontorer/lærerværelse, gymsal/samfunnshus ble bygd. Nybygget sto ferdig i 1983 (del 2)

På begynnelsen av 1990-tallet ble tak på del 1 skiftet.

Del 1: Lokalene benyttes til kontorer og planlagt næringsaktivitet.

Del 2: Lokalene i denne delen av Vestersiasenteret ble brukt som barnehage inntil 1.mars 2011. En del av lokalene benyttes til voksenopplæringen og kontorer. Gymsal/ samfunnshuslokale brukes i dag til offentlige og private arrangementer.

Estimerte driftskostnader basert på tall fra de siste to år:

Strømkostnader	Snekkerverksted, barnehage	ca kr 150.000,-
Renhold	Lønn- og pensjon	kr 234.000,-
Forsikring		kr 14.000,-
Kommunale avgifter		kr 35.000,-

I tillegg kommer bruk av ressurser ved kommunens koordinering og øvrig drift av bygget samt årlige vedlikeholdskostnader.

Status i dag:

Kommunen har en del gjenværende utstyr i bygningen etter skolenedleggelsen.

Flere rom benyttes som "lager".

Kjelleren i del 1 brukes i dag til treningsrom som i hovedsak driftes av Vestre Storfjord lysløypelag.

Lag og foreninger har søkt om å få disponere rom i bygget.

2 bedrifter har også søkt om å få disponere areal.

Voksenopplæringen bruker klasserom og kontor i del 2 (tidligere barnehage) 2.etasje i del 1 er avstengt på grunn av at brannsikkerheten ikke er ivaretatt. Gymsal, kjøkken, garderobe benyttes i dag til private og offentlige arrangementer som Vestersiadagene, 17.mai feiringer, fysisk aktivitet, bryllup, barnedåp, bursdagsfeiringer, begravelser etc.

Det er innlagt bredbånd.

Vedlikehold av bygningen har vært varierende, da dette bygget inngår i kommunens behovsliste for gjennomføring av vedlikehold av kommunale bygg.

Storfjord kommune kalte inn til et folkemøte i Vestersiasenteret 14.mars 2011 sammen med bygdeutvalget, lag og foreninger. Hensikten med møtet var å få innspill fra lokalbefolkningen og drøfte fremtidig bruk av bygget og evt. omdisponering av bygget. Befolkningen på Vestersia er med og skal tas med videre i prosessen. Kommunen var fra administrasjonen representert med rådmann, driftssjef og kommuneplanlegger.

Etter innspill og drøfting på møtet ble flere alternative løsninger diskutert. Kommunen la frem mulige alternativ. Disse alternativene beskrives under vurdering.

Vurdering

Alternativ 1

Med inspirasjon fra Kåfjord kommune og deres behandling av nedlagte skoler med hensyn til eierskap og driftsansvar, kan Storfjord kommune foreslå en tilsvarende måte å behandle saken med Vestersiasenteret på.

Storfjord kommune overfører den nedlagte skolen (hele bygningen) vederlagsfritt til interessenter (bygdeutvalget, lag og foreninger) i bygda. Det er ønskelig at det er lokalbefolkningen som drifter bygningen. Overføringen kan gjelde fra 1.september 2011, da det kan forventes at vedtak er gjort, formaliteter er i orden, etc på dette tidspunktet.

Storfjord kommune gir driftstilskudd til Vestersiasenteret fra overdragelse og frem til utgangen av 2014. Følgende forslag fremmes, og tilskuddsordningen er med utgangspunkt i langsiktig målsetting og strategisk valg:

Tabell 2

Periode med tilskudd	År	Sum tilskudd
Oppstartsår	2011	kr 100.000
1.driftsår	2012	kr 200.000
2.driftsår	2013	kr 200.000
3.driftsår	2014	kr 100.000
Sum		kr 600.000

Over en tre-fireårsperiode vil det med dette forslaget medføre at Storfjord kommune bidrar til at bygdeutvalget, lokale lag og foreninger kan fortsette den positive innsatsen og engasjementet som finnes blant lokalbefolkningen på Vestersia. Etter gjennomføringen av prosjektet "Det gode liv på Vestersia" har det fremkommet at etableringslysten er stor. Det er beklagelig hvis det arbeidet som er startet ikke er levedyktig blant annet pga høye driftskostnader. Derfor er det viktig for kommunen å bidra med driftstilskudd i en periode, slik at Vestersiasenteret får etablert seg og skaffet seg inntekter for videre drift. Bygdeutvalget eller styret som etableres ifm en overdragelse av Vestersiasenteret er dem som forvalter tilskuddene, men det skal rapporteres til kommunen ift bruk. Det må inngås en avtale mellom interessenter og Storfjord kommune.

Med inspirasjon fra Kåfjord kommune og nedleggelse av Djupvik skole og Skattvoll skole, kan det som eksempel vises til at grendehuset i Kåfjorddalen (tidligere Skattvoll skole) i dag er vel

etablert. Inntekstgrunnlaget er ved gjennomføring av diverse aktiviteter som catering, utleie, enkel overnatting, møtelokale, messer, etc. Demografien er tilnærmet lik mellom Vestersia og Kåfjorddalen. Eksempelet er ment å anskueliggjøre at det finnes muligheter for små samfunn. Prosjektet "Det gode liv på Vestersia" viser også til mulighetene som kan anspreke til innsats.

Storfjord kommune bør foreta en tilstandsrapport av Vestersiasenteret for å avdekke status på tilstand og vedlikeholdsbehov.

Kommunen dekker utgifter til etablering/registrering ved overdragelse.

Ved inngåelse av avtale mellom interessenter på Vestersia og Storfjord kommune ifm overdragelse, er det viktig at Storfjord kommune har forkjøpsrett av bygget hvis dette skulle bli aktuelt. Om kommunen benytter seg av en slik forkjøpsrett skal eiendommen med påstående bygg i utgangspunktet overdras vederlagsfritt til kommunen, med mindre betydelige oppgraderinger er gjort med bygget/eiendommen. Bygdeutvalget/styret kan kreve dekket de verdikende investeringer som er gjort med bygget, minus tilskudd mottatt av Storfjord kommune.

Alternativ 2

Seksjonering av bygget må gjennomføres og Storfjord kommune overfører deler av nedlagte skolen (del 2, nydelen) vederlagsfritt til interessenter (bygdeutvalget, lag og foreninger) i bygda. De samme betingelsene ved overdragelse fra alternativ 1 gjelder også i dette alternativet, bortsett fra sum på tilskudd.

Storfjord kommune gir driftstilskudd til Vestersiasenteret fra overdragelse og frem til utgangen av 2014. Følgende forslag om tilskudd fremmes:

Tabell 3

Periode med tilskudd	År	Sum tilskudd
Siste halvår	2011	kr 20.000
1.driftsår	2012	kr 100.000
2.driftsår	2013	kr 100.000
3.driftsår	2014	kr 20.000
		Sum kr 250.000

Storfjord kommune bidrar over en tre-fireårsperiode til at bygdeutvalget, lag og foreninger får tilskudd slik at lokalbefolkningen på Vestersia kan fortsette arbeidet som er igangsatt. Se beskrivelse i alternativ 1.

Sum på tilskuddene er redusert, sett opp i mot alternativ 1, da dette innbefatter at kommunen overdrar kun deler av bygningen (nydelen) til befolkningen på Vestersia.

I dette alternativet legges det opp til at kommunen skal rive del 1 (gammeldelen). Kostnadene knyttet til rivingsarbeid er estimert til kr. 700.000 – 800.000.

Alternativt kan kommunen forsøke å selge del 1. Seksjonering av bygg må gjennomføres først. Se alternativ 4 (salg av bygning) i vurderingen

Alternativ 3

Bygget seksjoneres i to deler (del 1 og del 2) og eies av henholdsvis Storfjord kommune og interessenter (bygdeutvalget, lag og foreninger). Del 1(gammeldelen) eies og driftes av kommunen og del 2 (nydelen) eies og driftes av interessenter på Vestersia.

Det gjøres en bruksendring fra skolebygg til næringsbygg eller bolig i del 1.

Med bruksendring kan kommunen bygge leiligheter i egen regi og legge til rette for næringsaktivitet i kjelleretasjen. I dag disponeres et rom i kjelleren i del 1 til treningsrom. Leiligheter og kjellerlokale kan leies ut av kommunen eller selges etter at renovering er ferdigstilt. Bygget er på totalt 220 m² i grunnflate. Seksjoneres dette bygget kan det bygges to eller tre leiligheter i hver etasje. Del 1 har to etasjer samt kjeller. Hver leilighet vil være på ca 50 - 100 m². Leilighetene kan tilrettelegges for heis.

Hvis kommunen ikke ønsker å være eier og driftsansvarlige for bygget (del 1) kan den legges ut for salg på det åpne markedet. Beliggenheten i forhold til Tromsø, og ved innfallsporten til Lyngsalpene, kan dette være et salgbart objekt.

Det er ikke budsjettert med kostnader knyttet til renovering av verken del 1 eller del 2 i 2011. Kostnader til renovering er ikke kjent. Kommunen bestiller gjennomføring en tilstandsrapport. Med hensyn til det store etterslepet av vedlikeholdsbehov av kommunale bygg i tiden fremover, er det usikkert hvordan prioriteringen i budsjett 2012 blir for dette arbeidet. Rådmannen anbefaler ikke at kommunen skal gjøre et nytt låneopptak for finansiering av renovasjonsarbeidet da kommunens lånegjeld allerede er høy. Rådmannens anbefaling er at Storfjord kommune sin lånegjeld ikke skal overstige mer enn 70 % av inntektene, sak 10/11 i formannskapet 22.03.11.

Alternativ 4

Hvis det ikke er lokal interesse for overdragelse av Vestersiasenteret kan en mulighet være at bygningen selges i sin helhet på det åpne markedet. Verditakstvurdering må bestilles og gjennomføres av Storfjord kommune.

Oppsummering

For Storfjord kommune er det viktig at lokalbefolkningen på Vestersia har et samlingssted, derfor legges det frem flere alternativer for fremtidig eierskap og driftsansvar. Beskrivelsen av alternativene forsøker å fange opp innspill fra lokalbefolkningen, samt at perspektiver på kommunen som eier synliggjøres. Det er lagt opp til at det skal gjøres et strategisk valg for hva/ hvor hen Storfjord kommune vil mht Vestersiasenteret. Det er ønskelig med langsiktig målsetting og at kostnadene knyttet til drift og vedlikehold ses i det perspektivet.