



Utvalg: **Kommunestyre**

Møtested: - Menighetscenteret

Dato: 21.06.2017

Tidspunkt: 10:00

Eventuelt forfall må meldes Servicekontoret snarest på tlf. 75 68 20 00. Vararepresentanter møter etter nærmere beskjed.

Vedlagt ettersendes de sakene som ikke var med i første utsending. Formannskapetets innstilling til sakene blir ettersendt.

Rognan, 16. juni 2017

Rune Berg
Ordfører

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen håndskrevet signatur

Saksliste

Utvalgs- saksnr.	Tittel	Lukket
PS 42/2017	Egengodkjenning. Reguleringsendring Del av Idrettsplassen syd	
PS 43/2017	Egengodkjenning. Detaljreguleringsplan for utvidelse Dypvannskaia	
PS 44/2017	Egengodkjenning. Detaljregulering fortau Høgbakken	
PS 45/2017	UtbyggingsavtalHalsmoen. Gnr. 44 bnr. 67,41	



Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Formannskap	106/2017	20.06.2017
Kommunestyre	42/2017	21.06.2017

Egengodkjenning. Reguleringsendring Del av Idrettsplassen syd

Foreliggende dokumenter:

1	Utleggelse til offentlig ettersyn. Reguleringsendring. Del av Idrettsplassen syd. Rognan. Gnr/bnr 43/166,628,154
2	Reguleringsendring Idrettsplassen syd
3	Planbeskrivelse
4	Planbestemmelser
5	2.7_Mal ROS disposisjon
6	Innspill Saltdal Petanque. 1s.
8	Innspill Nordland fylkeskommune
9	Vedlegg 1 - XXX Arena - Prosjektbeskrivelse utgave 4
10	FK Saltdalskameratene - idrettsfunksjonell forhånd

Saksopplysninger

Saltdal formannskap vedtok i sak 49/2017 utleggelse til offentlig ettersyn reguleringsendring Del av Idrettsplassen syd. Saken har vært til offentlig ettersyn i 6 uker. Det er ikke kommet innspill i saken. Saken kan realitetsbehandles.

Vurdering

Kommunestyret vedtok 23.11.2016 å stille selvskyldnergaranti ovenfor FKSK for et lån på inntil 15,6 millioner kroner for bygging av flerbrukshall. Gjeldene reguleringsplan hjemler ikke oppføring av hall.

Saltdal kommune fremmer forslag om reguleringsendring for Del av idrettsplassen syd. Formålet er avklaring av areal til idrettsanlegg, parkering og annen infrastruktur på området. Saken har vært sendt til berørte offentlige etater og naboer og berørte.

Vurdering

Det vises til planbeskrivelse for tiltaket, samt beskrivelse fra FKSK som vedlagt. Kort følgende beskrivelse over tiltaket:

Offentlig infrastruktur

- Alle vegsystemer herunder parkering drifter og eies av Saltdal kommune.
- **Adkomst:** fra Flyplassveien og egen innkjøring til hallen.
- **Parkering:** Buss i øst og øvrig parkering i sør langsmed ny adkomstveg.
- **Fortau** knyttes til boligfeltet i sør og Flyplassveien/Idrettsveien.
- **Vann og avløp:** Overvannsproblematikk løses i en senere fase avhengig av hvordan overvannet infiltreres naturlig i grunnen.

Rekkefølgekrav (I planen stilles det krav til rekkefølge for tiltak).

1. Opparbeidelse av tilstrekkelig antall parkeringsplasser skal ferdigstilles samtidig med anlegget.
2. Idrettsveien kan benyttes de første to år etter ferdigattest/midlertidig brukstillatelse er innvilget.
3. Når ny adkomst er opparbeidet skal adkomst til idrettsanlegget fra Idrettsveien stenges for personbiltrafikk. Det vedtas egen skiltplan for adkomsten der det kun er tillatt for renovasjon og vareleveranse.
4. Etablering av lyssetting langsmed regulert fortau ferdigstilles samtidig med anlegget.
5. Tilstrekkelig brannvann skal sikres til byggetomten før ferdigtillatelse kan innvilges.

Tiltakets konsekvenser:

Det vurderes at tiltakets konsekvenser er minimale for området. Det vil forekomme noe økt trafikk som følge av at bruken endres. Dette må aksepteres siden området i dag er regulert til idrettsformål.

Økonomiske konsekvenser:

- ROS-analyse viser at det ikke er tilfredsstillende brannvann til bygget. Saltdal kommune må bygge ut tilstrekkelig brannvannskapasiteten på området før bygningen kan tas i bruk.
- Offentlige anlegg må bygges ut. Det er ikke gjort noen vurderinger omkring kostnadene ved opparbeidelse av anleggene.

Rådmannens innstilling

I medhold av Plan- og bygningslova § 12-12 vedtas reguleringsendring for Del av Idrettsplassen syd, planid. 2017001 med tilhørende bestemmelser.

Formannskaps behandling i møte den 20.06.2017:



Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Formannskap	107/2017	20.06.2017
Kommunestyre	43/2017	21.06.2017

Egengodkjenning. Detaljreguleringsplan for utvidelse Dypvannskaia

Foreliggende dokumenter:

1	713806-RIGm-RAP-001. Miljøundersøkelser
2	713806-RIG-RAP -001. Grunnundersøkelser
3	Utredning av stormflo, Vesterfjæra Talus. dat 29.02.17
4	2.7 Mal ROS disposisjon
5	Tverrprofil fv U002 20170503
6	Tverrprofil U001 20170503
7	Plan og profil C001 20170503
8	Ervervskart
9	Reguleringsplankart 030517
10	Referat møte reguleringsplan Dypvannskaia, Saltdal kommune.
11	Revidert planbeskrivelse 04.05
12	Signert rapport
13	16-100433-10 Svar på off. ettersyn - detaljreguleringsplan for Dypvannskaia på Rognan - fv 3919223 16 0
14	forslag planbestemmelser

Saksopplysninger

Forslag til detaljreguleringsplan har vært til offentlig ettersyn i 6 uker til offentlige etater og berørte. Det er kommet innspill fra Statens vegvesen.

Det foreligger ingen innsigelser til planen. Det anbefales derfor at planen godkjennes med mindre merknader/rettinger i plankart og planbestemmelser. Rettingene forandrer ikke reguleringsplanen vesentlig slik at det er nødvendig nytt offentlig ettersyn. Merknadene er i all hovedsak fra Statens vegvesen.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er planbestemmelser som er revidert til behandlingen. Plankart og planbeskrivelse vil revideres i henhold til Statens vegvesens innspill,

Bakgrunn og beskrivelse av plan:

Behov for større kai

Nexans har nå behov for å kunne lagre 3 flere av de største kveilene med kabler på området. Behovet er satt til 65 m lengre kai og med bredde minst 40 m. Total lengde på kaianlegget vil etter en slik utvidelse bli noe over 200 m.

Behov for flytting av fylkesveg 515

Nord for eksisterende kaianlegg er det ikke bredde nok til denne utvidelsen uten at det gjøres tiltak med Fylkesvegen som går i bakkant av kaia. Her er det lagt opp til å flytte fylkesveien 2,5 meter vest. Det som er i dag fylkesveg opprettholdes og benyttes bla. til snøopplagring. Mellom vegbanen og fjellskjæringene legges det inn en rasgrøft. Etter reguleringsplanen er egengodkjent vil det utarbeides egne byggeplaner som skal fremlegges Statens vegvesen.

Planlegging av anleggsvei

Det vil forekomme produksjon av kabel ved utvidelse av Dypvannskaia. Det etableres derfor anleggsvei til ny kai i nord. Anleggsvegen benyttes kun i anleggsperioden og stenger for kjøring når dypvannskaia er ferdig utbygget.

Behov for oppføring av lagerhall

Det vil på sikt presse seg frem et behov om å få noe av kabelvirksomheten inn under tak på kai. Hallens størrelse ligger i størrelsesorden 100m*25m*25m(L*B*H). Da er arealet stort nok til å dekke et prosjekt tilsvarende 6000 km kabel.

Det er mange grunner til at en hall er ønskelig, men HMS og produktbeskyttelse er viktigst for leietaker. Når det gjelder HMS har Nexans i dag en stor utfordring med plastbelagte kabler som spoles til kai. Disse blir svært glatte i snø og minusgrader. Noen ganger må produksjonen stoppe eller hastighet reduseres til ¼ under disse forhold.



Figur 1 Viser aktivitet på kaia vinterstid. På bildet vises kommunalt pumpehus og trafo. Rasgjerd i front og bakenfor dette er ISPS-gjerde.

I dag er Nexans avhengig av areal mellom kabeltanker og Fv. 515 for å ha plass til kraner. Ved hall er kraner overflødig og dette arealet trenges ikke. For å utnytte kaiarealet best mulig, bør hallen bygges så nært fv. 515 som mulig. Ved plassering nært Fv. 515 vil Nexans kunne utnytte arealet mot kaifront bedre og det vil i noen tilfeller være plass til 2 kveiler i dybden.

Det er derfor behov for en romslig byggegrense som ivaretar bedriftens produksjonsønsker.

Behov for parkeringsarealer

Det er behov for parkeringsarealer for besøkende og arbeidende på kaia. Det er i dag minimalt med plasser.

Gjennomgang arealformål:**Offentlige vegarealer:**

Offentlige vegarealer skal driftes og vedlikeholdes av Statens vegvesen

Hensynssoner:

Hensynssoner for skred og ras.

Midlertidig anleggsvei:

Anleggsveien nord for kai benyttes i anleggsperioden og stenges etter Dypvannskaia er ferdig. Området tilbakefaller da til LNFR-område.

Offentlig kai:

Kai skal eies og bygges av Saltdal kommune

Offentlig parkering (privat):

Parkering skal eies og bygges av Saltdal kommune.

Vurdering:**Økonomiske konsekvenser for kommunen:**1. Arbeid med fv 515

Kommunen må stå for de kostnader som er i forbindelse med alt arbeid vedrørende prosjektet. Dette inkluderer fv. 515. Saltdal kommune er i dialog med Statens vegvesen vedrørende finansiering.

2. Kjøp/erverv av grunn

Kommunen erverve/frivillig kjøp av Opplysningsvesenets fond sin eiendom på ca. xxx. Det er ennå ikke forhandlet pris for området.

3. Bygging kai

Saltdal kommune må stå for finansiering av kai. Det søkes om medfinansiering fra Nordland fylkeskommune.

Innspill fra Statens vegvesen dat. 12.06.2017.:Endring av planbestemmelser (Statens vegvesen):

Nummereringen av er vanskelig å referere til og kapitlene bør gjennomgås og forbedres.

Bruk av «vurderes» i bestemmelsene må endres/omskrives siden bestemmelsene skal beskrives hva som skal gjennomføres.

Kommentar:

Planbestemmelsene endres i h.h.t. innspill.

Annen veggrunn (Statens vegvesen)

Vårt innspill og forslag til endring av plan

- Underpunkt som har med sikring bør flyttes til kapittel – «Hensynssoner».
- Underpunkt tre «...eller bredere» i setningen bør tas ut da det ikke vil være i henhold til vegnormalen.

- *Vår merknad og forslag til endring av plan*
- Det foreslås ny bestemmelse – «Eksisterende fylkesvegareal skal bevares og reguleres til annen veggrunn»

Kommentar:

Planbestemmelsene endres i tråd med statens vegvesens innspill.

Kjøreveg (Statens vegvesen)

Formålet bør beskrives.

Kommentar:

Formål kjøreveg omtales under eget tema i planbeskrivelsen ved revidert utgave etter kommunestyrets vedtak.

Offentlig kai og Hensynssoner (Statens vegvesen)

Merknaden gjelder bestemmelsene: «Ved utbygging av kai skal skjæring mot veg vurderes sikres» og «Ulike sikringsmetoder vurderes underveis i anleggsperioden».

Vårt innspill og forslag til endring av plan

Vi mener at bestemmelsene er for utydelig i forhold til hva som skal gjøres i planen. Vi anbefaler derfor at disse endres slik at det fremkommer hva som skal gjennomføres.

Kommentar:

Forslag til tiltak i planbestemmelser spesifiseres etter rapport fra Talus vedrørende sikringsmetoder:

Rekkefølgebestemmelser (Statens vegvesen)

Vi viser til samtale med kommunen om at det skal etableres gjennomføringsavtale mellom Statens vegvesen og kommunen, denne må tas inn som rekkefølgebestemmelse. Siden det er Statens vegvesen som forvalter fylkesvegen må tiltakene godkjennes av oss før området tas i bruk, det må tas inne ny bestemmelse om dette.

Vår merknad og forslag til endring av plan

Vi må tas inn følgende rekkefølgebestemmelser:

- Det skal etableres gjennomføringsavtale mellom Saltdal kommune og Statens vegvesen før det gis igangsettingstillatelse for tiltak som berører fv. 515. Denne skal være basert på tekniske planer (byggeplaner) for tiltaket.
- Før nytt kaiområde kan tas i bruk skal flyttingen av fv. 515 og stenging av midlertidig avkjørsel være godkjent av Statens vegvesen.

Kommentar

Planbestemmelsene endres i tråd med statens vegvesens innspill

Plankart (Statens vegvesen)

Vårt innspill og forslag til endring av plan

- Nummereringen av enkelte formål i plankartet er feil og bør korrigeres.
- Det anbefales at midlertidig anleggsvei og lagerbygg tegnes inn på plankartet.
- Byggegrensen fremkommer ikke på hele plankartet. Plankartet må endres med hensyn til det, alternativt kan dette beskrives i bestemmelsene.

Kommentar

Planbestemmelsene endres i tråd med Statens vegvesens innspill vedrørende byggegrenser. Ny byggegrense påføres også plankartet.

Område for kai (o_SK4) endres til to områder o_SK1 og 2. Da lagerbygget ikke er endelig plassert benyttes samme bestemmelse som i forslag til reguleringsplan.

Rådmannens innstilling

I medhold av Plan og bygningslova § 12-12 egengodkjennes Detaljreguleringsplan for Dypvannskaia med følgende endringer:

Revidert forslag til planbestemmelse. Dat. 16.06.2017.

Planbeskrivelse oppdateres vedrørende beskrivelse av kjøreveg.

Formannskaps behandling i møte den 20.06.2017:

**Saksframlegg**

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Formannskap	108/2017	20.06.2017
Kommunestyre	44/2017	21.06.2017

Egengodkjenning. Detaljregulering fortau Høgbakken**Foreliggende dokumenter:**

1	S-reguleringsplan 2016006
2	Planbeskrivelse Høgbakkvegen Gang- og sykkelveg
3	Planbestemmelser gang- og sykkelvei på Rognan
4	Vedlegg 3 - ROS- analyse
5	Veldegg 6 - C-Tegninger
6	Vedlegg 7 - Lysberegninger
7	ROS- analyse
8	Erverv 19.04.2017
9	Samordnet uttalelse - Reguleringsplan - Gang- og sykkelveg Rognan - Saltdal
10	Uttalelse til offentlig ettersyn - detaljregulering gang- og sykkelveg Høgbakkveien - Saltdal kommune
12	16 193318-4Uttalelse til reguleringsplan for gang- og sykkelveg Rognan
13	Melding

Saksopplysninger

Saltdal formannskap vedtok i sak 56/2017 utleggelse til offentlig ettersyn Detaljregulering gang- og sykkelvei Rognan. Saken har vært til offentlig ettersyn i 6 uker til naboer, berørte og offentlige etater. Det er kommet tre innspill i saken, ingen innsigelser. Saken kan realitetsbehandles.

Vurdering

Planlegging og bygging av fortau og gang- og sykkelveg på Høgbakken ved Rønningen er prioritert i Saltdal kommunes trafikksikkerhetsplan som tiltak i 2018. Det er søkt og innvilget midler fra fylkeskommunale trafikksikkerhetsmidlene for planlegging og prosjektering. Frist for søknad om tiltaksmidler for bygging er 01.07.2017.

Tiltaket gjelder regulering av g/s-veg langsmed kommunal bilveg til Rognan barne- og ungdomsskole. Tiltaket har en lengde på ca. 150 meter. Det er en stigning på ca. 10 meter på denne strekningen.

Forventet effekt er at skolevegen blir vesentlig bedre på en kortere strekning, samt for alle andre myke trafikanter. En separering mellom kjørende og andre trafikanter vil bedre trafikksikkerheten på strekningen.

Konsekvenser av planen:

- Reguleringsplanen utløser erstatningsplikt ovenfor grunneierne. Det er oppnådd avtale med en av grunneierne vedrørende pris.
- Kommunen fester i dag eiendommen til Opplysningsvesenets fond der ny trase for gang og sykkelveg blir lokalisert.
- Kommunen inngår avtale om kjøp av areal til offentlig formål fra Gnr/bnr 42/1.
- Eiendomsgrenser går opp i forbindelse med planarbeidet. Nye eiendomsgrenser går opp av kommunen i samarbeid med grunneierne som omfattes av planen.
- Reguleringsplanen må følges opp med utbygging i 2018 og vedtas i kommunens økonomiplan. Det settes av årlig kr. 200.000,- til trafikksikkerhetstiltak i Saltdal kommunes budsjett. Dersom tiltaket går utover økonomiplanen må det tildeles ekstra midler. Tilskudd fra fylkeskommunale trafikksikkerhetsmidler kan innvilges med 80 % av kostnadsoverslaget. Søknad vil foreligge til statens vegvesen 1. juli. Med kostnadsoverslag.

Innspill til planarbeidet:

Statens vegvesen dat. 30.05.2017. 2s.

1. Statens vegvesen sine håndbøker N100 Veg- og gateutforming og N101 Rekkverk og vegens sideområder. I disse håndbøkene skilles det mellom gang- og sykkelveg og fortau som to forskjellige løsninger for myke trafikanter.
 - Fortau er gangareal som kun er atskilt fra kjørevegen med en forhøyet kantstein.
 - Gang- og sykkelveg er areal for gående og syklende som er atskilt fra kjørevegen med en fysisk trafikkdeler eller grøft med bredde mellom 1,5-3 meter. Det er imidlertid ikke krav om trafikkdeler for veger med fartsgrense 30 km/t som i Høgbakkvegen.

De sørligste 40 meter av tiltaket bygd atskilt fra kjørevegen som gang- og sykkelveg. De resterende 100 meter som skal bygges er planlagt som et fortau, men regulert som gang- og sykkelveg. Når det brukes henvisninger til Statens vegvesen sine vegnormaler og håndbøker i plandokumentene, bes det om at det brukes riktige navn på de forskjellige tiltakene i plandokumentene.

Lysmaster:

Plassering av lysmaster er beskrevet i detalj i plandokumentene selv om dette hører hjemme i den påfølgende byggeplanen. I den bratte nedoverbakken vil syklende få god fart. Plassering av lysmaster mellom arealet for gående/syklende og støttemuren bør unngås på grunn av påkjøringsfaren for syklister. Statens Vegvesen anbefaler at kommunen i byggeplanen planlegger belysning og plassering av lysmaster etter vegvesenets vegnormaler og håndbøker.

Kommentar:

1. Dette endres i formålene på plankartet slik at formålene endres til fortau der den lokaliseres inntil kommunal veg og g/s veg der den ikke er lokalisert langsmed kommunal veg.

2. I byggeplanen må en forholde seg til de normaler Statens vegvesen planlegger etter. I planbeskrivelse er det beskrevet at en forholder seg til N100.

Nordland fylkeskommune dat. 31.05.2017.

Ingen særskilte kommentarer.

Fylkesmannen i Nordland

Ingen merknader til planforslaget

Forslag til endringer i plan:

Det foreslås å flytte fortauet noe lengre syd ca. 0,5 meter. Dette for å få areal til å løfte vegen og gjøre stigningen noe mindre. Ved å legge ensidig fall på fortauet mot sør vil en også bli kvitt overvannsproblematikken i området.

I tillegg trekkes fortauet vekk fra bakkekant slik at det ikke blir nødvendig med skjæring inntil fortauet, noe som fordyrer byggingen.

Konsekvenser av endringen:

Endringen medfører ikke til at saken må til nytt offentlig ettersyn. Flytting av fortauet vil være tilknyttet den eiendommen Saltdal kommune fester av Opplysningsvesenets fond der det betales årlig festeavgift.

Rådmannens innstilling

I medhold av Plan- og bygningslova § 12-12 vedtas detaljreguleringsplan fortau Høgbakken planid. 2016006 med tilhørende bestemmelser med følgende endringer:

1. Fortau flyttes noe lengre syd på Gnr/bnr 42/1/131.
2. Plankart oppdateres med formål fortau og g/s veg.
3. Tittelnavn endres til fortau og gang/sykkelveg Høgbakken
4. Planbestemmelser oppdateres i henhold formål fortau og g/s veg.

Formannskaps behandling i møte den 20.06.2017:



Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
FORMANNSKAP	109/17	20/6-17
KOMMUNESTYRE	45/17	21/6-17

UtbyggingsavtalHalsmoen. Gnr. 44 bnr. 67,41

Vedlegg:

1	Forslag utbyggingsavtale Halsmoen boligområde
2	Særutskrift kjøp erverv tomter Halsmoen
3	VVA Halsmoen
4	Kostnadsoverslag vei-anlegg Halsmoen
5	S-not001-Kostnadsoverslag VVA Halsmoen
6	Halsmoen
7	Image290517122825
8	1994003 vegjustering
9	Planbestemmelser
10	1994003-Halsmo-mindre endring-A2-L 17022017
12	S-761-20-101
13	S-761-50-102
14	Melding
15	Melding
16	Melding
17	Melding
18	Særutskrift kjøp erverv tomter Halsmoen

Rådmannens innstilling

Saltdal kommune inngår ikke utbyggingsavtale med Rognmoen Eiendom der kommunen står ansvarlig for opparbeidelse av samleveg fra fv. 515.

Formannskaps behandling i møte den 20.06.2017:

Saksopplysninger

Det er utarbeidet forslag til utbyggingsavtale mellom Saltdal kommune og Rognmoen eiendom. Utbyggingsavtalen omfatter tekniske anlegg (vei, vann, avløp, lyssetting) som Saltdal kommune skal overta etter Halsmoen boligområde er overtatt. Det må opparbeides ny avkjørsel fra fv. 515 til boligfeltet. Utbygger foreslår at Saltdal kommune står for kostnadene av utbyggingen.

Utbyggingsavtalen er hjemlet i Plan og bygningslova § 17-1,2,4,5, jfr. kommunens vedtekter vedrørende utbyggingsavtaler.

For utbyggingen gjelder følgende:

1. Opparbeidelse av ny adkomstveg
2. Nylegging vei, vann og avløp. Veidekke med asfalt. Avløp koples på eksisterende anlegg på Halsmoen.
3. Lyssetting langsmed internvei.

Utbyggingsavtalene regulerer følgende:

Tiltakshavers plikter ovenfor Saltdal kommune.

- Utbygging skal skje etter gjeldende reguleringsplan og kommunens vedtatte instruksjoner (måleinstruksjoner, kommunens VA-norm, Statens vegvesens håndbøker for oppbygging av veger).
- Kommunen skal godkjenne alle tekniske planer
- Overdragelser skal skje heftelsesfritt og være overdratt til Saltdal kommune ved overtakelse
- Alle rettigheter til kommunen vedrørende anlegg i grunnen skal tinglyses med rett til kommunen å vedlikeholde disse.
- Tiltakshaver stiller bankgaranti på tilsvarende 20% av kostnadene ved utbyggingen.
- Garanti i tre år etter overtakelse

Merverdiavgift bokstav 11.

Partene skal inngå egen avtale med det formål at merverdiavgiftsbelastningen på den offentlige infrastruktur som utbygger skal opparbeide og Saltdal kommune skal overta.

Bakgrunnen for dette er at tiltakshaver ikke kan gjøre fradrag på moms. Dersom Saltdal kommune overtar anleggene vil kommunen kunne få igjen moms på vegne av tiltakshaver. Tiltakshaver ønsker å inngå en såkalt en avtale om overføring av rett til justering av MVA og disponering av justert MVA.

Formålet med en slik avtale er at Saltdal kommune får vederlagsfritt overdratt veianlegg m.m. til eie, drift og vedlikehold. Retten til å justere inngående avgift på varer og tjenester som er brukt for å opparbeide Kapitalvaren (justeringsrettighetene) overføres fra Rognmoen Eiendom til Saltdal kommune i henhold til bestemmelsene i Merverdilova.

Justeringsrettighetene vil vare i en periode på 10 år. Saltdal kommune vil hvert år kreve kompensert 1/10 av justeringsrettighetene (justeringsbeløpet). Justeringsbeløpet Saltdal kommune mottar det enkelte år skal overføres til Rognmoen eiendom.

Ved inngåelse av slike avtaler er det normalt at det betales en godtgjørelser til Saltdal kommune.

Møter vedrørende avtalen:

1. det er gjennomført ett møte vedrørende avtalen. Forslag til avtale er gjennomgått mellom Saltdal kommune og tiltakshaver Rognmoen Eiendom. I forslaget var det uenighet om følgende punkt:

Uenigheter vedrørende forslag til avtale:

Bokstav nr. 3 Omfang av og spesifikasjoner for opparbeidelse

I opprinnelig forslag til avtale skulle Rognmoen Eiendom opparbeide adkomstveg fra fv. 515 til boligfelt. Tidligere avkjørsel til fv. 515 stenges.

I forhandlingene ved avtalen var en ikke enige om dette punktet. Tiltakshaver fant det naturlig at Saltdal kommune tilrettelegger for samleveger til nye boligområder. I tillegg er eksisterende veg i dag kommunal. Tiltakshaver anså at en utbygging av området kan settes i gang dersom avtalen ikke omfatter ny adkomstveg.

Kostander ved utbyggingen:

1. Bakkemoveien (adkomst fra Fv 515). Tilbud fra entreprenør kr. 580.000,- (eks. asfalt, lyspunkter, beregnet til 160.000 samt lyspunkter 200.000)
2. Adkomstveg boliger. Tilbud entreprenør kr. 1.596.000,-

I tillegg kommer prosjektering (kr.160.000,-) og kjøp av grunneiendom (kr. 350.000,-).

Utbyggingen estimert til ca. 3,0 mill. kr. Fordelt på 6 eneboligtomter blir det ca. kr. 500.000,-. Per boligomt. Dette til selvkost.

Momsavtale

Dersom kommunen på et senere tidspunkt inngår MVA-avtale vil entreprenør få dette tilbake. Uten avtale må kjøpere også dekke inn MVA.

Vurdering

Uenigheten dreier seg hovedsakelig angående etablering av ny adkomstveg. For å gjennomføre utbyggingen er det behov for ny adkomst fordi dagens utkjøring ikke tilfredsstiller siktkravene til Statens vegvesen. Den dagen boligfeltet bygges ut må ny adkomst opparbeides etter godkjent plan.

Saltdal kommune har rett til å kreve denne opparbeidet av tiltakshaver og til den standarden som er påkrevd.

Spørsmålet i denne saken gjelder da om kommunen skal «strekke» seg og imøtekomme utbygger i denne saken. Dersom tiltaket skal opparbeides av tiltakshaver vil utgiftene betales av nye boligeiere. Tiltakshaver vurderer da at prisene på tomtene vil overstige det som er salgbart på Halsmoen.

Dersom kommunen skal finansiere kr. 580.000kr, vil tomteprisen bli ca. kr. 403333,-.

Saltdal kommune mener det er positivt at det settes i gang boligbygging på Halsmoen og kostanden viser hvilke kostnader som er forbundet med utbygging i områder der det ikke er opparbeidet VVA. Saltdal kommune behandlet i formannskapet 07.2014 som sak 129/14 (se vedlegg). Utbygger kjøpte tomtene i etterkant av at kommunen hadde blitt enig med grunneier om pris.

I vedtaket til formannskapet fremkommer det tydelig i innstillingen at utbygging på Halsmoen overlates til private:

Enstemmig vedtak:

- 1) Opparbeidelse, ferdigstilling og omsetning av regulerte tomter (6) sørsiden av fylkesvei 515(Halsmoen) overlates til privat initiativ. Det forventes at ferdigstillingen gjøres så snart som mulig.
- 2) De øvrige 4 tomter avventes og sees i sammenheng med rullering av arealplanen, såfremt ikke private vil ferdigstille og omsette disse.

En konkluderer derfor med at formannskapet har tatt stilling til saken i forbindelse med tomtekjøp på Halsmoen og at private må bygge ut feltet. En ser også på den effekten dette kan ha på hvordan kommunen skal engasjere seg økonomisk i andre lignende saker. Det vil derfor være problematisk å inngå slike avtaler med private utbyggere. Det er heller ikke urimeig at Saltdal kommune krever at tiltakshaver opparbeider de kommunale arealene som skal overtas.

Det foreslås derfor at Kommunen ikke inngår utbyggingsavtale med utbygger der kommunen er økonomisk ansvarlig for opparbeidelse av samlevegen fra fv. 515.