



# TYSFJORD KOMMUNE

## MØTEINNKALLING

**Utvalg:** FORMANNSKAPET  
**Møtested:** Rådhuset  
**Møtedato:** 03.12.2013      **Tid:** 11:00

Eventuelt forfall eller inhabilitet meldes snarest til tlf.: 75 77 55 00  
Varamedlemmer møter etter nærmere avtale.

## SAKSLISTE

<b>Saksnr.</b>	<b>Arkivsaksnr.</b>	<b>Tittel</b>
122/13	13/471	<b>SØKNAD OM KJØP AV TOMT</b>
123/13	13/472	<b>SØKNAD OM KJØP AV TOMT</b>
124/13	13/714	<b>BYGGING AV LEILIGHETER - TSA</b>
125/13	13/469	<b>BUDSJETT 2014</b>

Sak 13/595 vedrørende søknad fra Havbruksnæringens kultur- og næringsfond vil bli lagt på bordet i møtet.

Kjøpsvik, 28.11.2013

Tor Asgeir Johansen  
ordfører

## SØKNAD OM KJØP AV TOMT

Saksbehandler: Legesse Ghebremeskel  
Arkivsaksnr.: 13/471

Arkiv: L83

**Saksnr.: Utvalg**  
93/13 Formannskapet  
122/13 Formannskapet

**Møtedato**  
24.10.2013  
03.12.2013

### Innstilling:

- Vedtak av 24.10.2013 sak 93/13 opprettholdes.
- Som vilkår til vedtaket forutsettes at søkeren bruker den beste bolig-næringskombinasjonen som gir effektiv utnyttelse av tomta.

### Saksutredning:

Aurora Polaris Invest AS v/Bård Eriksen søker om erverv av areal Gnr/Bnr 60/286 på Drag for å bygge næringsbygg og leiligheter.

Omsøkte tomt er regulert til boligformål i henhold til gjeldende reguleringsplan for området. Søkeren har søkt om dispensasjon fra reguleringsformålet for å bygge et næringsbygg i området.

Firmaet har planer om å bygge:

Alternativ 1: Kombinert næringsbygg og leiligheter. I 1. etg er det planlagt fysioterapivirksomhet samt kontorlokaler, mens det i 2. etg skal være leiligheter.

Alternativ 2: 3 leiligheter og fysioterapivirksomhet i bygget.

Søkeren argumenterer at næringsdelen ikke ansees som skjemmende for gjeldende reguleringsplan og at andre næringsvirksomheter finner sted innendørs på Drag. I tillegg henviser søkeren til andre næringsvirksomheter i området som tidligere har fått dispensasjon (Forsamlingshuset Fredbo, samt The Quartz Corp).

### Nabomerknader

Geir-Espen Langmo og Tove Anita Mikkelsen protesterer mot tildeling av kommunal tomt til næringsvirksomhet i området som er regulert til boligformål. De mener at næringsbygget grenser mot deres tomt matrikelnummer 60/388.

### Vurdering av søknaden om dispensasjon

Administrasjonen har bedt Fylkesmannen i Nordland om råd i saken. Fylkesmannen har bekreftet at de har ingen innvendinger så lenge kommunen tar hensyn til eventuelle naboklager og vurderer at fordelene ved å gi dispensasjon er større enn ulempene.

Administrasjonen mener at omsøkte avvik i reguleringsplanen ikke vil ha nevneverdig ulemper for naboer og andre berørte parter. Tvert imot vil planlagt utbygging redusere presset på boligmarkedet. Derfor mener vi at fordelene ved å gi dispensasjon er større enn ulempene. Derfor tilrådes at det gis dispensasjon fra reguleringsplanen.

I sitt møte den 24.10.2013 sak 93/13 har Formannskapet innvilget dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan til omsøkte tildeling av tomt.

### **Naboklage**

Geir-Espen Langmo og Tove Anita Mikkelsen har sendt skriftlig klage mot Formannskapets vedtak. De argumenterer at det er mangel på bolig tomter på Drag, og det er feil å tildele ledige tomter til næringsvirksomhet.

### **Administrasjonens vurdering av naboklagen**

Søkeren har forklart at det skal bygges kombinasjon av næring og bolig. Det fremgår av søknaden at det er vurdert to alternativer å kombinere næringsvirksomhet og bolig i ett bygg. Vi mener at ved valg av den beste alternativ av bolig-næringskombinasjon, kan bruk av tilgjengelig areal effektiviseres. Vi tilrår at formannskapet opprettholder sitt tidligere vedtak. Som vilkår til tidligere vedtaket anbefaler vi at det forutsettes at søkeren bruker den beste bolig-næringskombinasjonen som gir effektiv utnyttelse av tomta.

### **Vedlegg:**

Saksdokumenter

Konrad Sætra  
rådmann

Legesse Ghebremeskel  
ingeniør

## SØKNAD OM KJØP AV TOMT

Saksbehandler: Legesse Ghebremeskel  
Arkivsaksnr.: 13/472

Arkiv: L83

**Saksnr.: Utvalg**  
94/13 Formannskapet  
123/13 Formannskapet

**Møtedato**  
24.10.2013  
03.12.2013

### Innstilling:

Klage fra Bernt Langås tas til følge.  
Formannskapets vedtak av 24.10.2013 sak 94/13 oppheves.

**Utvalg:** Formannskapet  
**Møtedato:** 24.10.2013  
**Sak:** PS 94/13

**Resultat:** Annet forslag vedtatt

### Behandling i utvalget:

Forslag v/Lars Filip Paulsen:

Aurora Polaris Invest tildeles tomt gnr./bnr. 60/287 på Drag. Pris og vilkår for øvrig fastsettes av formannskapet.

Votering: Forslaget ble satt opp mot innstillingen. Forslaget enstemmig vedtatt.

### Vedtak:

Aurora Polaris Invest tildeles tomt gnr./bnr. 60/287 på Drag. Pris og vilkår for øvrig fastsettes av formannskapet.

### Saksutredning:

Aurora Polaris Invest AS v/Bård Eriksen søker om erverv av areal Gnr/Bnr 60/287 på Drag for å bygge bolig.

Gnr/Bnr 60/287 ligger i et område hvor det er utarbeidet en privat reguleringsplan (Hamnhågen Reguleringsplan av 1996).

I sitt foreløpige svar til søknaden har teknisk etat forklart at tomta ligger i et område hvor det er utarbeidet en privat reguleringsplan. Derfor ligger utbyggingsansvaret under firmaet som utarbeidet reguleringsplanen, og søkeren bør henvende seg til eieren av reguleringsplanen.

Søkeren argumenterer at Jamfør Plan- og bygningsloven av 1995 hadde ikke private tilgang til å fremme private reguleringsplaner. Derfor mener han at reguleringsplan må anses som en kommunal plan. Han argumenterer videre at ny plan- og bygningslov gir en tidsbegrensning i private reguleringsplaner slik at private reguleringsplaner har en gyldighet på inntil 5 år med mulighet for å søke forlengelse 2 år av gangen. I tillegg anfører han at for at en reguleringsplan skal være gyldig må alle tiltak i planen være utført.

#### **Administrasjonens vurdering**

Tysfjord Kommune har gitt tilskudd til en entreprenør om opparbeidelse av infrastruktur i hht gjeldende reguleringsplan. Utbyggingsansvaret ligger derfor ikke under kommunen, men det private firmaet som kommunen har overlatt oppgaven til. Teknisk etat anser det som meget uheldig hvis flere entreprenører skal involvere seg i samme område og arbeide med samme trase for infrastruktur fordi dette vil komme i konflikt med kommunens avtale med eksisterende utbygger.

#### **Formannskapetets vedtak**

Formannskapet har enstemmig vedtatt at Aurora Polaris Invest tildeles tomt gnr./bnr. 60/287 på Drag.

#### **Klage**

Bernt Langås har sendt skriftlig klage på formannskapetets vedtak på vegne av selskapet BBi AS. Han forklarer at de protesterer fordi eiendommen er en del av boligfelt Hamnhågen på Drag, og planlagte boligprosjekt Sentrumsgården Drag er delvis planlagt på nevnte eiendom. Han viser til at selskapet BBi AS har opsjon på kjøp av nevnte eiendom. I tillegg argumenteres det at selskapet BBi AS forholder seg til gjeldende opsjon mellom selskapet og Tysfjord kommune. Klageren opplyser at området er under omregulert noe som tidligere har blitt pålagt av kommunen.

#### **Vurdering**

Teknisk etat har tidligere forklart at det anses som meget uheldig hvis flere entreprenører skal involvere seg i samme området og arbeide med samme trase for infrastruktur. Fordi dette vil komme i konflikt med kommunens avtale med eksisterende utbygger. Derfor mener vi at klagen fra BBi AS bør tas til følge.

#### **Vedlegg:**

Saksdokumenter

Konrad Sætra  
rådmann

Legesse Ghebremeskel  
ingeniør

**BYGGING AV LEILIGHETER - TSA**

Saksbehandler: Konrad Sætra  
 Arkivsaksnr.: 13/714

Arkiv: 614

**Saksnr.: Utvalg**  
 97/13 Formannskapet  
 124/13 Formannskapet

**Møtedato**  
 25.11.2013  
 03.12.2013

**Innstilling:**

1. Tysfjord kommune er positiv til at tidligere TSA i Kjøpsvik kan ombygges til leiligheter for grupper med differensierte behov, jfr. Saksutredningen
2. Tysfjord kommune garanterer for husleie på 7 leiligheter etter byggetrinn 1 i en periode på inntil 10 år med muligheter for opsjon på ytterligere 10 år
3. Kommunens forpliktelser i h.h.t. punkt 2 skjer under forutsetning av at utbygger oppnår finansiering gjennom Husbankens virkemiddelapparat.
4. Tysfjord kommune har tildelingsrett for leiligheter nevnt under punkt 2
5. Det settes ned ei arbeidsgruppe bestående av eldrerådet, driftsutvalget, Ordfører, Helse- og omsorgssjef, Flyktningekoordinator, næringslivet og Teknisk Sjef som får i oppdrag å legge fram forslag til funksjonsløsning og størrelse for de aktuelle leilighetene
6. Prosjektet kunngjøres i Doffinbasen i h.h.t. Lov Om Offentlige anskaffelser
7. Administrasjonen søker nødvendig kontraktsrettslig bistand i forbindelse med utlysningen
8. Tilsvarende løsning og samarbeid mellom kommune, utbygger og Husbanken kan også søkes realisert andre steder i kommunen.

**Saksutredning:**

Tysfjord kommune har over en lengre periode manglet funksjonelle og godt vedlikeholdte boliger i Kjøpsvik og på Drag til utleie og for salg. I tillegg har kommunen ikke maktet å opprettholde en standard på sin egen boligmasse noe som over tid fører til at flere og flere leiligheter ikke lenger egner seg til beboelse. Videre har en spesielt i Dragsområdet fram til nylig ikke hatt tilgang på egnede tomter for selvbyggere.

I samfunnsdelen i kommuneplanen har en prioritert følgende 3 hovedområder:

- Boligbygging
- Næringsutvikling
- Levekår og livskvalitet

Mange kommuner prioriterer i sterkere og sterkere grad boligbygging som en strategisk innfallsvinkel til vekst og bolyst. Kommunens ansvar for boligpolitikken dreier seg her om å legge til rette for et allsidig og godt boligtilbud for alle grupper av befolkningen i kommunen.

I dag finnes det flere eksempler på at lokalsamfunn gjennom en offensiv boligpolitikk har maktet å snu befolkningsnedgang til befolkningsøking. Tilflytting og integrering gjennom egnede boliger har også bidratt til at flere flyktninger er bosatt i kommunene og på den måten blitt et aktivum for et fremtidig næringsliv og et mer mangfoldig og flerkulturelt samfunn. Tysfjord trenger flere innbyggere og tilflyttere – netopp med det siktemål å bidra til en befolkningsøking og derigjennom skape en mer gunstig demografisk utvikling hvor flere barn, ungdom og arbeidsføre personer flytter til kommunen.

### **Hamarøymodellen**

Vår nabokommune Hamarøy har i løpet av de siste årene fått bygget i alt 40 leiligheter basert på den såkalte *Hamarøymodellen*. Hamarøymodellen blir omtalt av Husbanken som et boligpolitisk kinderegge for distriktene. De boligene som er bygget i Hamarøy de siste årene er bygget uten kommunale investeringer og ingen økte kommunale driftsutgifter. Dette er skjedd i et samarbeid mellom kommune, privat utbygger og Husbanken. Resultatet av denne utbyggingen er befolkningsvekst for første gang på mange år.

I 2007 var Hamarøy i en vanskelig situasjon. Det var mangel på boliger både til vanskeligstilte og til ordinære boligsøkere. Etablering av Hamarøy Internasjonale Senter førte til 20 nye arbeidsplasser i kommunen. Dette bidro samtidig til betydelig press på boligmarkedet. Som en konsekvens av Hamarøy Internasjonale Senter og de muligheter dette åpnet for var det også behov for flere leiligheter til bosetting av mindreårige enslige flyktninger. Videre har etableringen av Hamsunsenteret gjort at flere ønsket å flytte tilbake til hjemkommunen. Hamarøy konkurrerer med Tysfjord Vestside i forhold til boligpendling begge veier. Ekspansjonen innenfor TQG(tidligere NC) på Drag har ført til at Hamarøy kommune har hatt suksess som bosettingskommune gjennom sin offensive boligpolitikk.

### **Ikke økte driftskostnader**

Gjennom Hamarøymodellen er alle kostnader knyttet til forvaltning, drift, vedlikehold og utbygging av eiendommene lagt på utbygger. Gevinsten for kommunen er her: ingen økning av den kommunale boligmassen og ingen økning i de kommunale driftsbudsjettene. Hamarøy kommune har gjennom denne satsingen og trekantsamarbeidet skaffet til veie 40 nye boliger både til vanskeligstilte og til ordinære boligsøkere uten kommunale midler samtidig som privat utbygger sikres god finansiering og utleie av boligene.

De fleste av boenhetene som var planlagt i 2010 er nå fullført og tatt i bruk. I følge Rådmann Elin Eidsvik er risikoen for kommunen gunstig og påpeker at kommunens vurdering av antallet vanskeligstilte i boligmarkedet er kalkulert utfra erfaring og forventet variasjon, men med fleksible løsninger som gjør at andre grupper eller beboere kan overta der man i første runde så for seg en annen beboer.

### **Fornøyd Husbanken**

Husbanken applauderer det kommunale engasjementet. I følge Avdelingsdirektør Adelheid Kristiansen arbeider Hamarøy kommune helt i tråd med konklusjonene i Husbankprosjektet ”Helhetlig boligpolitikk og bedre virkemiddelbruk i distriktene”. Det handler om at kommunen både må erkjenne sitt boligpolitiske ansvar og definere sin rolle ut fra dette og samspillet med private aktører og offentlig virkemiddelbruk. Husbanken påpeker videre betydningen av å sette seg godt inn i virkemiddelbruken for offentlig boligfinansiering og det mulighetsrommet som virkemiddelapparatet åpner for.

### Saksvurdering:

Rådmannen mener at Hamarøymodellen er gunstig i forhold til etablering av boliger også i Tysfjord kommune. Hamarøymodellens utgangspunkt er basert på et 3-partsamarbeid mellom kommunen, privat utbygger og Husbanken. Modellen forutsetter at Tysfjord kommune garanterer for utleie av 50% av aktuelle boenheter over et tidsintervall på 10 år og med muligheter for opsjon på ytterligere 10 år. Utleieprisen vil være basert på Husbankens virkemiddelapparat og således utløse betydelig tilskudd til å gjennomføre investeringene.

I Kjøpsvik er det i dag et stort behov for nye boliger både for næringslivet, lokalsamfunnet og brukere med særskilte behov. Kjøpsvik trenger også nye boliger og et velfungerende boligmarked. Utgangspunktet for satsing på boligetablering i Kjøpsvik er en erkjennelse av at boliger er vel så viktig som arbeidsplasser og kommunal service og kan dermed bidra til å skape et mer attraktivt lokalsamfunn og sikre vekst. Kommunen er i dag forhindret i å ta imot flere innvandrere til Kjøpsvik på grunn av boligsituasjonen. Manglende tilgang på utleieleiligheter kan også være en medvirkende årsak til at få ungdom etablerer seg i Kjøpsvik.

Det gamle sykehjemmet står i dag ubrukt, men kommunen har fattet vedtak om å selge eiendommen. Tidligere TSA kan brukes som leiligheter, bofelleskap, motellrom, generasjonsboliger, flyktninger, mindreårige flyktninger, dagsenter, pleierom, omsorgsboliger etc. Leilighetene oppfyller kravene som er satt til omsorgsboliger.

Jeg vil anbefale at det settes ned ei gruppe med representanter fra eldrerådet, driftsutvalget, Ordfører, Helse- og omsorgssjef, flyktningekoordinator, bedrifter samt teknisk Sjef.

Utvalgets mandat:

1. Legge frem forslag til funksjonsløsning for utbygging av leiligheter i tidligere TSA
2. Prosjektet legges ut i Doffinbasen i h.h.t. lov om offentlige anskaffelser
3. Administrasjonen søker nødvendig faglig bistand i forbindelse med utarbeidelse av kontraktsgrunnlag

### Vedlegg:

Konrad Sætra  
rådmann

Konrad Sætra  
rådmann



## BUDSJETT 2014

Saksbehandler: Mari Hegge

Arkiv: 151

Arkivsaksnr.: 13/469

**Saksnr.: Utvalg**

**Møtedato**

125/13 Formannskapet

03.12.2013

### Innstilling:

1. Tysfjord kommune godkjenner årsbudsjettet for 2014 med de forslag til drifts og investeringstiltak som fremgår av budsjettdokumentet
2. Forslag til rammer for bruttodriftsinntekter og bruttodriftsutgifter for tjenestene og investeringene for 2014 godkjennes. Rådmannen viser særskilt til Vedlegg 7 som konkretiser forslagene som er i innarbeidd i budsjettet
3. Stillingshjemler som danner grunnlag for budsjettet godkjennes
4. Skatt på formue og inntekt skrives ut og kreves inn etter høyeste skatteøre som Stortinget godkjenner
5. Nye kommunaltekniske avgifter slik det er beskrevet i Rådmannens budsjettforslag punkt 2.2 samt gebyrregulativ for byggesaksbehandling vedlegg 6 godkjennes med ikrafttredelse 1. januar 2014
6. Husleie for kommunale boliger med unntak av omsorgsboliger og eldreboliger justeres i h.h.t. konsumprisindeksen og med virkningdato for nye husleier fra 1.4. 2013
7. For eiendomsskatt fastsettes en generell sats for skattepliktige eiendommer til 7 promille. For boliger og fritidseiendommer settes satsen til 6 promille, jfr. eiendomsskattelovens §12a. Objekter som tidligere er fritatt i h.h.t. eiendomsskatteloven §5 og 7 videreføres
8. Det tas opp lån i Husbanken til videre utlån som startlån til kommunens innbyggere. Rådmannen gis fullmakt til å ta opp lån inntil 2 millioner og godkjenne lånevilkårene. Lånet tas opp med 5 års avdragsfrihet og nedbetaling over inntil 20 år
9. Tysfjord kommune viderefører likviditetslån i KLP. Lånebeløpet reduseres fra 50 millioner til 40 millioner. Rådmannen gis fullmakt til å godkjenne lånevilkårene.

### Saksutredning:

Rådmannen viser til fremlagte budsjettforslag for 2014 med kommentarer.

Rådmannen ser ikke grunn til å fremme ytterligere kommentarer utover det som er beskrevet i forslaget.

### Vedlegg:

Konrad Sætra  
rådmann

Mari Hegge  
økonomileder