

## Møteinnkalling

10/06

---

**Utvalg:** Formannskapet  
**Møtested:** Kommunestyresalen  
**Dato:** Tirsdag 29.08.2006 (utsatt fra torsdag 24.08.06)  
**Tidspunkt:** Kl. 12:00

---

Forfall meldes snarest på tlf 78 42 25 07 til formannskapssekretær Svanhild Moen, som sørger for innkalling av varamedlemmer. Varamedlemmer møter kun ved spesiell innkalling.

<b>Saksnr</b>	<b>Innhold</b>
PS 072/06	Behov for arealer - kjøp av 3.etasje - Strandgata
PS 073/06	Utbyggingsavtaler
PS 074/06	Diverse referatsaker
PS 075/06	Godkjenning av protokoll

---

Vedlegg: Måned rapport byggeprosjekter datert 15.07.06.

I tillegg vil det bli følgende orienteringssaker:  
- vedr. kostnader vei – Finduskvartalet v/sectorleder.  
- status flyplassaken og reingjerdet v/ordfører.

Saksdokumentene er lagt ut til offentlig gjennomsyn på Hammerfest Rådhus, Storgata kommunehus – servicekontoret, Hammerfest bibliotek samt kommunens hjemmeside.

Møtet er åpent for publikum!

Alf E. Jakobsen  
ordfører

## HAMMERFEST KOMMUNE

<b>Saksbehandler:</b> Jan Tor Pedersen		
<b>Dok. offentlig:</b> <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Hjemmel: Off. lov §:		<b>Klageadgang:</b> <b>Etter FVL:</b> <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
<b>Møte offentlig:</b> <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Hjemmel: Komm.l. §:		<b>Etter Særlov:</b> <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
<b>Saksnr:</b> 06/01484 – 1		<b>Arkivnr.:</b> 614
<b>Utvalgssaksnr</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Møtedato</b>
072/06	Formannskapet	29.08.06
	Kommunestyret	

### Saksdokumenter vedlagt:

1. Styresak 13/06 Hammerfest Eiendom KF, Kjøp av nye lokaler

### Saksdokumenter ikke vedlagt:

Ingen

## Sak: Behov for arealer - kjøp av 3.etasje – Strandgata 49

### I. Saken gjelder:

Saken fremmes på bakgrunn fremkommet behov for arealer i tilknytning til kommunens tjenesteproduksjon innenfor sektor for kultur og idrett.

Disse arealene er ikke mulig å fremskaffes innenfor eksisterende kommunale arealer. Av denne grunn fremlegges en sak om kjøp av tredje etasje i Strandgata 49 gjennom kommunens eiendomsselskap Hammerfest Eiendom KF, som igjen leier lokalene ut til kommunen gjennom en avtalt leiekontrakt.

Lokalene leies i dag inn for bruk av PP – tjenesten, som nå er i ferd med å flytte over i nye lokaler i et ny renovert helsehus. Huseier er ikke interessert i videre utleie, men vil enten selge lokalene eller benytte dem til annen virksomhet.

### II. Sakens bakgrunn og fakta:

Kommunens tjenesteproduksjon har de siste årene( bl.a.som følge av Snøhvitutbyggingen) økt vesentlig. Som følge av dette er bemanningen innenfor enkelte sektorer økt, noe som igjen frembringer behov for arealer til denne tjenesteproduksjonen.

Her nevnes spesielt sektor for plan og utvikling, som har et skrikende behov for arealer til sine nyansatte ingeniører m.m.

I tillegg har kommunen gjennomført en omorganisering hvor sektor for kultur og idrett er den siste på stammen av nye sektorer.

Sektorleder for nevnte sektor har i denne sammenheng meldt inn arealbehov i tilknytning til samlokalisering av sektoren. I dag yter denne sektoren tjenester fra flere bygg/lokaler.

Ved å foreta denne samlokaliseringen på nåværende tidspunkt, vil vi kunne løse andre behov som:

- Kontorer til vedtatt utvidelse av bemanningen ved sektor for plan og utvikling seks kontorer.
- Kontorer til vedtatt utvidelse av bemanningen stab for rådmannen for kommunale bygg, tre kontorer.
- Kontor til sektorleder for helse, ett kontor.
- Merkantil stilling, teknisk drift, ett kontor.
- Servicekontoret har behov for ett kontor.
- I tillegg ser vi behov for framtidig ny stilling knyttet til kommunalteknisk virksomhet.

Ovennevnte behov løses ved at barnevernet i løpet av sensommeren flytter over til et nyrenovert helsehus.

I tillegg vil også arealer i kommunehuset frigjøres ved at kulturskolen, idrettskonsulenten og kultursjef flytter over til Strandgata 49.

Behovet slik vi ser det vil minimum strekke seg de første 5 årene fremover.

I 2009 når Artisk Kultursenter(AKS) er ferdigstilt vil sektor for kultur og idrett flytte sine virksomheter inn i bygget.

Det ligger også i planene i årene fremover renovering av rådhuset. Disse planene samordnes med kultursektorens flytteplaner til AKS, noe som igjen kan føre til at deler av rådhusets virksomheter kan benytte Strandgata 49 når renoveringsarbeidet i Rådhuset pågår.

Alt dette samlet viser at det innenfor eksisterende kommunale arealer ikke er mulig å finne løsninger som får "arealkabalen" til å gå opp.

På bakgrunn av dette har vi kommet frem til en løsning som innebærer:

- kjøp av tredje etasje i Strandgata 49.

KF Hammerfest Eiendom vil da stå som kjøper og eier av eiendommen.

Hammerfest kommune gjennom en leieavtale leier lokalitetene til en avtalt pris.

#### Økonomi:

KF Hammerfest Eiendom har gjennom forhandlinger med selger kommet frem til en pris på eiendommen på kr.4.500.000,- pluss omkostninger.(vedlegg).

I tillegg til kjøpesummen finansier også Hammerfest Eiendom KF nødvendig inventar og utstyr i de nye lokalene. Dette er innarbeidet i den månedlige husleien.

Dette betyr følgende for kommunen som leietaker:

- Årlig husleieutgift, ca. kr. 430 000,-

I tillegg kommer utgifter til energi, renhold og vaktmestertjeneste som følger:

- Energiutgifter(årlig): kr. 50 000,-
- Renhold: kr. 30 000,-
- Vaktmestervedlikehold: kr. 30 000,-
- Sum: kr.110 000,-

Disse driftsutgiftene (helårsvirkning) må reguleres inn i kommunens driftsbudsjett for 2007.

Når det gjelder driftsutgifter inneværende år(2006), avhenger det av tidspunkt for overtakelse av eiendommen, og må innarbeides i driftsbudsjettet i tilknytning til rapportering for 3. tertial.

### **III. Rådmannens vurdering:**

Det har det ikke vært mulig å finne løsninger innenfor eksisterende arealer i kommunens bygningsmasse. I og med at huseier ikke vil fortsette dagens leieforhold, ser kjøp ut til å være den beste løsningen. Kommunen vil evt. ha mulighet til å benytte arealet til andre formål seinere, eksempelvis for boliger for ulike grupper, dersom det ikke lenger er behov for dette til kontorer.

Snøhvitutbyggingen har medført en økt ressursbruk spesielt på sektorer som har ansvar for kommunal infrastruktur. Dette medfører igjen at kommunen får/har økte driftsutgifter, ikke minst i form av bemanningsøkning. Dagens kontorarealer dekker ikke behovet.

I tillegg er det også mulig som saksbehandler skriver å benytte Strandgata 49 til å dekke noe av arealbehovet som rådhuset vil få når renoveringsarbeidet på nevnte bygg pågår.

Rådmannen vil på bakgrunn av dette tilrå overfor Hammerfest kommunestyre at Strandgata 49, tredje etasje kjøpes av Hammerfest Eiendom KF, og at Hammerfest kommune gjennom en leieavtale leier lokalet til sektor for kultur og idrett.

### **IV. Rådmannens forslag til vedtak:**

Hammerfest kommunestyre slutter seg til vedtaket om at Hammerfest Eiendom KF kjøper Strandgata 49, tredje etasje, gårdsnr.24, bruksnr. 521, seksjonnr.5 til en pris av kr. 4 500 000,- pluss omkostninger.

Hammerfest Eiendom KF holder nødvendig inventar og utstyr som dekkes inn gjennom husleien som kommunen skal betale til selskapet.

Økte kostnader som følge av leieavtalen innarbeides i kommende økonomiplan.

Hammerfest, den 20.8 2006

Dagny Haga  
Rådmann

.....

Torbjørn Næss  
Sektorleder teknisk drift

.....

## HAMMERFEST KOMMUNE

<b>Saksbehandler:</b> Arild Johansen		
<b>Dok. offentlig:</b> <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Hjemmel: Off. lov §:		<b>Klageadgang:</b> <b>Etter FVL:</b> <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
<b>Møte offentlig:</b> <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Hjemmel: Komm.l. §:		<b>Etter Særlov:</b> <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
<b>Saksnr:</b> 06/00744 – 2		<b>Arkivnr.:</b> L00 &00
<b>Utvalgssaksnr</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Møtedato</b>
083/06	Styret for Miljø og Utvikling	22.08.06
073/06	Formannskapet	29.08.06
	Kommunestyret	

**Saksdokumenter vedlagt:** **KS Advokatene vedr. utbyggingsavtaler**  
**Forskrift 2006-04-20 nr. 23, KRD**  
**Ot.prp. nr. 22 (2004-2005) om endr. i PBL**  
**Veileder utbyggingsavtaler, KRD mai 2006**  
**Utkast til høring**

### Sak: Utbyggingsavtaler

#### I. Saken gjelder:

Nye bestemmelser om bruk av utbyggingsavtaler.  
Bestemmelsene må vedtas av kommunestyret.

#### II. Sakens bakgrunn og fakta:

Med bakgrunn i at tidligere praktisering av utbyggingsavtaler har beveget seg utenfor det som "forventes" å ligge i en utbyggingsavtale vedtok KRD en forskrift om forbud mot vilkår om sosial infrastruktur i utbyggingsavtaler. Samtidig får vi en revisjon av PBL hvor nye bestemmelser om utbyggingsavtaler reguleres.

For at kommunen skal kunne benytte utbyggingsavtaler etter 1. juli 2007 må kommunestyret vedta at bruk av utbyggingsavtaler skal benyttes i kommunen før det kan inngås nye utbyggingsavtaler.

Viser her til:

- Forskrift 2006-04-20, nr. 23: Forskrift om forbud mot vilkår om sosial infrastruktur i utbyggingsavtaler
- Ot.prp. nr. 22 (2004-2005) om endringer i PBL. – Utbyggingsavtaler - Ikrafttreden 1. juli 2006.
- Veileder utbyggingsavtaler, utgitt av KRD mai 2006.

Den nye lovbestemmelsen gir rammer for bruk av utbyggingsavtaler. Bestemmelsene gir ingen rettigheter, men åpner for at utbyggingsavtaler kan brukes som et verktøy når forutsetningene for dette er til stede. Utbyggingsavtale vil være et relevant virkemiddel for gjennomføring av bolig- og næringsutbygging, iberegnet reiselivsutvikling. For å bruke utbyggingsavtale vil dette kreve kompetanse både i kommunen og hos de private avtaleparter. Det er videre viktig at kommunen plasserer ansvaret/ vedtar hvor i administrasjonen ansvaret for forhandling av utbyggingsavtaler skal være.

### Om utbyggingsavtaler;

- avtale mellom kommunen og grunneier/ utbygger om utbygging av et område som har sitt grunnlag i kommunens planmyndighet og gjelder gjennomføring av kommunal arealplan.
- må forankres i kommunestyrevedtak – klargjøre når utbyggingsavtale er en forutsetning.
- kan omfatte teknisk infrastruktur og grøntområder, boligpolitiske og andre tiltak som er nødvendig for gjennomføring av arealplan.
- oppstart forhandlinger om utbyggingsavtale skal kunngjøres
- forslag til avtale skal legges ut til off. ettersyn i 30 dager.
- inngått avtale skal kunngjøres.
- kan ikke inngås før arealplan er vedtatt.
- vil kunne være et mer smidig og effektivt virkemiddel enn bruk av refusjonsbestemmelsene i PBL. (Refusjonsbestemmelsene settes ikke til side men tas inn i utbyggingsavtale med forutsetning om at mulighet til å bruke refusjonsbestemmelsene ikke faller bort)
- kan også gjelde forskuttering av kommunale tiltak som er nødvendig for gjennomføring av planvedtak.
- omfatter i hovedsak §§ 67,68 og 69 i PBL, boligpolitiske tiltak og bygningers utforming samt andre tiltak som er nødvendig for gjennomføring av planvedtaket.
- kan ikke inneholde tiltak vedrørende sosial infrastruktur
- kan ikke pålages.

Den nye lovbestemmelsen skal bidra til at kommunen fremstår som en forutsigbar forhandlingspart ved bruk av utbyggingsavtaler.

Lov/ forskrift vedrørende offentlig innkjøp vil være en del av prosessen selv om ikke kommunen står som utbygger.

### III. Rådmannens vurdering:

Endringene i PBL er som følge av ”misbruk” av utbyggingsavtaler der kommuner gjorde krav på å ta inn i utbyggingsavtaler kostnader vedrørende sosial infrastruktur. Endringene gir klarere retningslinjer for rammer ved bruk av utbyggingsavtaler.

Kommunen kan imidlertid ikke inngå nye utbyggingsavtaler før kommunestyret, etter de nye bestemmelser i PBL, har vedtatt i hvilke tilfeller utbyggingsavtaler er en forutsetning for utbygging og som sannsynliggjør kommunens forventninger til utbyggingsavtale. For Hammerfest kommune kan bruk av utbyggingsavtaler være et viktig moment/ tiltak for utvikling av byen/ kommunen og inngå som et virkemiddel kommunen kan benytte i sin utbyggingspolitikk.

Utbyggingsavtaler kan brukes ved opparbeidelse og utbygging av boligområder og bør konsekvent brukes ved opparbeidelse og utbygging av nærings og industriområder. Bruk av utbyggingsavtaler må/ skal skje i henhold til kommunens areal- og økonomiplaner.

Konsekvensene for kommunen er at en holder nødvendig utvikling i gang, har tilbud til utbyggere og aktiviteter, men vil kunne medføre krav om økt kompetanse på inngåelse, gjennomføring og kontroll av utbyggingsavtaler.

Rådmannen vurderer innføring av bruk av utbyggingsavtaler i Hammerfest kommune som viktig og viser til vedlegg som nevnt innledningsvis i saksfremlegget samt eget utkast med forslag til vedtak for bruk til utleggelse på intranett/ internett.

Vedtak om å bruke utbyggingsavtaler medfører ikke at kommunen skal bruke dette som en absoluttløsning, men som en mulighet for å oppfylle planer og utvikling i kommunen.

Kommunens vedtak skal klart angi i hvilke tilfeller utbyggingsavtale er en forutsetning for utbygging og synliggjøre kommunens forutsetninger for avtalen

Ved inngåelse av utbyggingsavtaler tar utbygger ansvar og kostnader ved å bygge ut vedtatte planområder i henhold til utbyggingsavtalens innhold. Når anlegget er ferdig overtar kommunen infrastruktur som vann, vei og kloakk og eventuelt det som ellers er avtalt.

Rådmannen tilrår at Hammerfest kommune velger å benytte utbyggingsavtaler som virkemiddel for gjennomføring av sin utbyggingspolitikk og ønsker derfor at kommunen fatter vedtak med innhold som opplistet, pkt 1-9.:

1. **I henhold til plan- og bygningsloven § 64, fattes det herved vedtak om bruk av utbyggingsavtaler i Hammerfest kommune.**
2. **Utbyggingsavtaler kan benyttes i hele kommunen.**
3. **Utbyggingsavtaler skal normalt benyttes for 6 boenheter eller flere. For industri, næring, kontor m.m. bør utbyggingsavtaler alltid benyttes.**
4. **Kommunen kan kreve fortrinnsrett til inntil 20 % av boenhetene/ boligene/tomtene til markedspris.**
5. **Utbyggingsavtaler kan inneholde vilkår om gjennomføring av tiltak nedfelt i kommuneplanens arealdel, samfunnsdel og byplan for Hammerfest by.**
6. **Teknisk infrastruktur skal bygges ut i henhold til de standarder og den kapasitet kommunen krever.**
7. **Utbygger skal dekke de feltinterne kostnader for utbygging av infrastruktur, og i tillegg en forholdsmessig del av øvrig infrastruktur som må opparbeides eller oppgraderes som følge av utbyggingen (vei, parkering, vann- og avløp, energi, grøntstruktur, felles byrom, gang- og turløyper, skiløyper mv.).**
7. **Utbyggingsavtalene skal ta hensyn til og sørge for gjennomføring av boligsosial handlingsplan for Hammerfest kommune.**
9. **Rådmannen, eller den han bemyndiger, undertegner avtalene etter at den aktuelle plan er godkjent.**

Saken skal legges ut til offentlig høring i 30 dager fra utleggelse.

#### **IV. Rådmannens forslag til vedtak:**

Hammerfest kommune vedtar rådmannens tilrådning pkt. 1-9 vedrørende bruk av utbyggingsavtaler.

Hvis der ikke innkommer omfattende merknader sendes saken vider til behandling i formannskapet uten 2. gangs behandling i MU.

Hammerfest, den 15. august 2006

Dagny Haga  
Rådmann

Arild Johansen

Leder plan- og utvikling

.....

## HAMMERFEST KOMMUNE

<b>Saksbehandler:</b> Svanhild Moen		
<b>Dok. offentlig:</b> <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Hjemmel: Off. lov §:		<b>Klageadgang:</b> <b>Etter FVL:</b> <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
<b>Møte offentlig:</b> <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Hjemmel: Komm.l. §:		<b>Etter Særlov:</b> <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
<b>Saksnr:</b> 05/00146 - 37		<b>Arkivnr.:</b>
<b>Utvalgssaksnr</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Møtedato</b>
074/06	Formannskapet	29.08.06

**Saksdokumenter vedlagt:** Ingen

**Saksdokumenter ikke vedlagt:** Ligger også på saksmappa.

### Sak: Diverse referatsaker

#### I. Saken gjelder:

Div. referatsaker, se egen opplisting nedenfor.

#### II. Sakens bakgrunn og fakta:

#### III. Rådmannens vurdering:

#### IV. Rådmannens forslag til vedtak:

Referatsaker tas til orientering.

Hammerfest, den 21.08.06

Dagny Haga  
Rådmann

Sektorleders underskrift

*RS 015/06      Årsmelding 2005 - Finnmark fylkeskommune*

*RS 016/06      Vest-Finnmark Regionråd - årsmelding og regnskap*

## HAMMERFEST KOMMUNE

<b>Saksbehandler:</b> Svanhild Moen		
<b>Dok. offentlig:</b> <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Hjemmel: Off. lov §:		<b>Klageadgang:</b> <b>Etter FVL:</b> <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
<b>Møte offentlig:</b> <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Hjemmel: Komm.l. §:		<b>Etter Særlov:</b> <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
<b>Saksnr:</b> 05/00146 - 36		<b>Arkivnr.:</b>
<b>Utvalgssaksnr</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Møtedato</b>
075/06	Formannskapet	29.08.06

**Saksdokumenter vedlagt:** Protokoll av 15.06.06

**Saksdokumenter ikke vedlagt:** Ligger også på saksmappa.

### Sak: Godkjenning av protokoll

#### I. Saken gjelder:

Godkjenning av protokoll.

#### II. Sakens bakgrunn og fakta:

#### III. Rådmannens vurdering:

#### IV. Rådmannens forslag til vedtak:

Prkotokoll av 15.06.06 godkjennes.

Hammerfest, den 21.08.06

Dagny Haga  
Rådmann

Sektorleders underskrift