

Møteinnkalling

Utvalg: Formannskapet
Møtested: Rådhuset
Dato: 27.09.2010
Tidspunkt: - 1700

Sakene er utlagt hos Fellestjenesten på Rådhuset fram til møtedagen. Den som har lovlig forfall, eller er inhabil i noen av sakene, må melde fra så snart som mulig, tlf. 76 98 66 04 slik at varamedlemmer kan bli innkalt. Varamedlemmer møter etter nærmere innkalling. Papirutgaven av saksframleggene fåes ved henvendelse til Fellestjenesten.

Lødingen kommune, 24. september 2010

Vibeke Tveit
ordfører

Per Gunnar Johnsen
rådmann

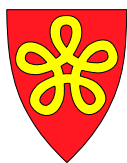
Saksliste

Sak nr.

062/10

Sakstittel

Rødholmen - mindre reguleringsendring og fradeling.



Rødholmen - mindre reguleringsendring og fradeling.

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
062/10	Formannskapet	27.09.2010
019/10	Planutvalg	27.09.2010

Innstilling til 4 vedtak:

1: Salg av tomt (Kommunestyret / Formannskapet):

Lødingen Kommune lar Lødingen Fryseri AS / Ytterstad Fryseri AS kjøpe deler av kommunens arealer på Rødholmen som vist på tegning, datert 13.08.2010, totalt ca. 930m² med følgende vilkår;
Vedtaket hjemles i Kommunelovens § 13.

Det settes i denne sammenheng vilkår for salg av omtalte areal:

- Lødingen Kommune må sammenføre sine eiendommer på Rødholmen før fradeling.
- Tomteverdien er 350 kr/m² og legges til grunn ved kjøp. I tillegg kommer omkostningene.
- I forbindelse med bygging av tilbygg er det behov for å etablere en midlertidig anleggsveg for god adkomst til byggeplass. Denne anleggsvegen må også fungere som midlertidig adkomst til øvrige områder i perioden.
- Varig ny adkomst anlegges NV for Skare-eiendommen, omtrent der plasthallen ligger i dag. Denne vegen skal være ferdig bygget i henhold til gjeldende lover og forskrifter og asfaltert innen 1. oktober 2011.
- Plasthallen flyttes til anvist sted for tiltakshavers regning. Plasthallen skal være oppført i henhold til gjeldende lover og forskrifter innen 1. oktober 2011 .
- Eksisterende eiendommer/tomter må sikres godkjente avkjøringsforhold.

- Veger og vegkryss må utføres i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

2: Sammenføring av kommunens eiendommer på Rødholmen (Planutvalget):

Lødingen Kommune sammenfører tre eiendommer på Rødholmen, 28/36 (3025 m2), 28/49 (1979 m2) og 28/229 (4663 m2). Eiendommen 28/36 blir bestående matrikkelenhet etter sammenføyingen og arealet på denne blir 9 667,8 m2. Vedtaket hjemles i Pbl. §26-1 og Matrikkellova §18.

3: Fradeling av grunneiendom (Planutvalget):

Lødingen Kommune fradeler ca. 930 m2 fra eiendommen 28/36 for salg til Lødingen Fryseri AS / Ytterstad Fiskeriselskap AS. Vedtaket hjemles i Pbl. § 26-1.

4: Mindre reguleringsendringer (Planutvalget):

Lødingen Kommune vedtar følgende mindre vesentlige reguleringsendringer i reguleringsplanen for Rødholmen (vedtak 060/00, dato: 22.06.00);

1. Midlertidig adkomst tillates for byggeperioder på inntil 1 år.
2. Varig adkomst anlegges i henhold til tegning NV for Skaretomten.
3. BYA for formålet industri heves til maks 70 %.
4. Begrepet byggelinje opphører. Den nye vegen NV for Skare-eiendommen, får en byggegrense på 8,0 m fra midtlinjen. Øvrige kjøreveger i planområdet får en byggegrense på 5,0 m fra midtlinjen.

Vedtaket hjemles i Pbl. § 12–14.

Lødingen, den 29. september 2010

Per Gunnar Johnsen
rådmann

Nr	T	Dok.dato	Avsender/Mottaker	Tittel
1	I	27.08.2010	Olav Hansen	VS: Tomt Rødholmen -Fryseriet
3	I	07.09.2010	Prosjektservice - Olav Hansen	Re: Tomt Rødholmen -Fryseriet
4	U	09.09.2010	Prosjektservice - Olav Hansen	SV: Tomt Rødholmen -Fryseriet
5	I	28.09.2010	kopi_teknisk@lodingen.kommune.no,	Hele saken med vedlegg
6	I	28.09.2010	kopi_teknisk@lodingen.kommune.no,	Vedleggene i saken

Saksframstilling:

Vi har mottatt søknad pr. mail den 18. august 2010, om kjøp / leie av grunn på Rødholmen. Arealutvidelsen er et ledd i videreutvikling av bedriften med å øke innfrysingskapasitet og fryselagerkapasitet til Fryseriet AS på Rødholmen.

I søknaden fra Ytterstad Fiskeriselskap AS (YF), heter det:

-"Form og plassering av tilbygget er valgt for å sikre tilstrekkelig tilleggskapasitet samt at det skal plasseres port i SØ-retning mot kommunekaia for enklest mulig logistikk.

Det er naturlig at tomtegrensen går min. 4 m fra bygget. Dersom det imidlertid skulle bli trangt mellom Skare-bygget og lageret for å sikre tilfredstillende adkomst fra Industrivegen, er vi selvfølgelig inneforstått med å avgi bruksrett til grunn til veggen, evt. at de innvilges nødvendig dispensasjon tilknyttet 4m-regelen."

Ytterligere opplysninger:

Tiltakshaver ønsker å kjøpe/leie ca. 930 m² grunn av Lødingen Kommune (LK) med bakgrunn i utvidelse av sin virksomhet. De har ikke antydning pris / kommet med bud på eiendommen de er interessert i. Vedlegg 0.

To kommunale eiendommer er berørt av omsøkte tiltak, 28/36 (3025 m²) og 28/49 (1979 m²), vedlegg 1.

Tiltaket ligger i et område med vedtatt og godkjent reguleringsplan for forretnings-, industri- og havneformål. Planen er vedtatt av kommunestyret 22. juni 2000, vedlegg 2.

Utvidelse av bygning skjer dels på formålet havn/industri og dels på formålet industri, ca. 1 400 m² utvidelse totalt. Vedlegg 3.

Midlertidig ny veg ønskes flyttet noen få meter i NV-retning i forhold til veggen på gjeldende reguleringsplan for området. Vedlegg 4.

Ny adkomst ønskes anlagt nordvest for Skare-eiendommen, omtrent der plathallen er i dag. Vedlegg 5.

Vurdering:

YF ønsker å kjøpe/leie arealer for utvidelse av sin virksomhet. Tomten skal bebygges. LK ønsker å bidra til utvikling, og er positive til salg av nødvendig areal på

Rødholmen. Vedtak om salg av kommunal grunn gjøres normalt av kommunestyret etter innstilling fra formannskap.

To forhold vurderes videre, tomtekjøpet og utvidelsesplanene til YF.

Tomtekjøpet:

Vurdering i forhold til fradelingen:

LK har 3 eiendommer på Rødholmen, 28/36 (3025 m²), 28/49 (1979 m²) og 28/229 (4663 m²). Eiendommene 28/36 og 28/49 blir direkte berørt i jordskifte. Det er nødvendig av LK å sammenføye sine eiendommer på Rødholmen før salg/fradeling av tomt, jfr. Pbl. §26-1. Matrikkellova §18 hjemler sammenslåing av eksisterende matrikkelenheter.

Fradelingen medfører ingen bruksendring på formål, og er grei i forhold til reguleringsplanen. Forholdene med veg, vann og avløp er ivaretatt. Kvittering for nabovarsel er mottatt uten anmerkninger. Fradelingen hjemles i Pbl. §26-1.

Vurdering i forhold til verdi:

Pris/verdi er ikke berørt i søknaden, men LK finner det riktig å behandle også denne siden av saken her.

Tomteverdien var vurdert til 150 kr/m² i 1994 i forbindelse med et tilbud om kjøp / leie. Tomteverdien var vurdert av LK til ca. 500 kr/m² i 2008, basert på normale anleggskostnader. Framskriver vi verdivurderingen fra 1994 til 2010 basert på forretningseiendomsindeksen i snitt 8,3%), får vi en verdi på 350 kr/m².

Det ser ut til at en verdisetting på 350 kr/m² er noe lavere enn byggekostnaden ville vært i dag. Likevel finner LK å kunne forsvare en verdisetting på 350 kr/m² som det lavest mulige. En ny verditakst kan også brukes som grunnlag for salg.

Utvidelsesplanene:

Vurdering i forhold til reguleringsplan:

YF's planer om utvidelse bidrar til at reguleringsplanen for området må revurderes. Kvittering for nabovarsel er mottatt uten anmerkninger.

-Adkomst til området-

Det går fram av skissen at det blir noe trangt å sikre tilstrekkelig og godkjent adkomst til kommunekaia mellom Skare-eiendommen og nytt tilbygg.

I forbindelse med bygging av tilbygg er det behov for å etablere en midlertidig anleggsveg for god adkomst til byggeplass. Denne anleggsvegen må også fungere som midlertidig adkomst til øvrige områder.

Varig ny adkomst anlegges derfor NV for Skare-eiendommen, omtrent der plasthallen ligger i dag. Denne vegen skal være ferdig bygget i henhold til gjeldende lover og forskrifter og asfaltert innen 1. oktober 2011. Plasthallen flyttes til anvist sted for tiltakshavers regning. Plasthallen skal være oppført i henhold til gjeldende lover og forskrifter innen 1. oktober 2011 .

Denne endringen i reguleringsplanen er mindre vesentlig fordi berørte parter er enige, det blir ingen formålsendringer og alt skjer innenfor eksisterende planområde.

-Bebyggd areal (BYA)-

Utvidelse av bygning skjer dels på formålet havn/industri og dels på formålet industri. Bebyggelse er tillatt på begge formålene med maks BYA = 50 % på havn/industri og maks BYA = 60% på industri.

Før tiltaket er BYA ca. 6 % (havn/industri), og etter tiltaket er BYA ca. 17 %.

Før tiltaket er BYA ca. 62 % (industri), etter tiltaket har BYA økt til ca. 66 %.

Det må gjøres en mindre reguleringsendring for formålet industri, hvor tillatt BYA endres til maks 70%.

-Byggelinje / byggegrense-

Forskjellen på byggegrense og byggelinje er at bygget **SKAL** settes i byggelinja, men **KAN** trekkes ut til byggegrensa. Feks, der reguleringsplan fastsetter byggelinje innebærer det et pålegg om å plassere bebyggelsens fasade(r) i denne linjen.

Forøvrig kan reguleringsplanen fastsette så detaljerte bestemmelser om fremspring som planutvalget finner nødvendig for å oppnå det ønskede resultat, i motsetning til en byggegrense hvor det er full anledning til å trekke bebyggelsen lengre inn på tomten.

I reguleringsbestemmelsene er byggelinje 8,0 m fra midtlinje i samtlige kjøreveger.

Tiltaket krever mer plass enn det reguleringsplanen tillater, dette medfører en mindre reguleringsendring;

Den nye vegen NV for Skare-eiendommen, får en byggegrense på 8,0 m fra midtlinjen. Øvrige kjøreveger i planområdet får en byggegrense på 5,0 m fra midtlinjen.

Vurdering i forhold til plan- og bygningsloven med forskrifter:

Søker gir åpning for å ivareta bruksrett og evt. behov for å dispensere fra bestemmelser om minsteavstander. Disse problemstillingene med flere kommer vi tilbake til i byggesaken.

Konklusjon:

Saken er sammensatt og elementer i saken er innbyrdes rekkefølgeavhengig.

Salg av tomt avgjøres av Kommunestyret / Formannskapet.

Lødingen Kommune lar Lødingen Fryseri AS / Ytterstad Fryseri AS kjøpe deler av kommunens arealer på Rødholmen som vist på tegning, datert 13.08.2010, totalt ca. 930m2 med følgende vilkår;

Det settes i denne sammenheng vilkår for salg av omtalte areal;

- Lødingen Kommune må sammenføre sine eiendommer på Rødholmen før fradeling.
- Tomteverdien er 350 kr/m2 og legges til grunn ved kjøp. I tillegg kommer omkostningene.
- I forbindelse med bygging av tilbygg er det behov for å etablere en midlertidig anleggsveg for god adkomst til byggeplass. Denne anleggsvegen må også fungere som midlertidig adkomst til øvrige områder i perioden.

- Varig ny adkomst anlegges NV for Skare-eiendommen, omtrent der plasthallen ligger i dag. Denne vegen skal være ferdig bygget i henhold til gjeldende lover og forskrifter og asfaltert innen 1. oktober 2011.
- Plasthallen flyttes til anvist sted og skal være oppført i henhold til gjeldende lover og forskrifter innen 1. oktober 2011 .
- Eksisterende eiendommer/tomter må sikres godkjente avkjøringsforhold.
- Veger og vegkryss må utføres i henhold til gjeldende lover og forskrifter.
- Kostnader som påløper på bakgrunn av vilkårene over og andre nødvendige endringer tilknyttet byggeprosessen dekkes av tiltakshaver.

Sammenføring av kommunens eiendommer på Rødholmen vedtas av Planutvalget.

Lødingen Kommune sammenfører tre eiendommer på Rødholmen, 28/36 (3025 m²), 28/49 (1979 m²) og 28/229 (4663 m²). Eiendommen 28/36 blir bestående matrikkelenhet etter sammenføyningen og arealet på denne blir 9 667,8 m². Vedtaket hjemles i Pbl. §26-1 og Matrikkellova §18.

Fradeling av grunneiendom vedtas av Planutvalget.

Lødingen Kommune fradeler ca. 930 m² fra eiendommen 28/36 for salg til Lødingen Fryseri AS / Ytterstad Fiskeriselskap AS. Vedtaket hjemles i Pbl. § 26-1.

Mindre reguleringsendringer vedtas av Planutvalget.

Lødingen Kommune vedtar følgende mindre vesentlige reguleringsendringer i reguleringsplanen for Rødholmen (vedtak 060/00, dato: 22.06.00);

1. Midlertidig adkomst tillates for byggeperioder på inntil 1 år.
2. Varig adkomst anlegges i henhold til tegning NV for Skaretomten.
3. BYA for formålet industri heves til maks 70 %.
4. Begrepet byggelinje opphører. Den nye vegen NV for Skare-eiendommen, får en byggegrense på 8,0 m fra midtlinjen. Øvrige kjøreveger i planområdet får en byggegrense på 5,0 m fra midtlinjen.

Vedtaket hjemles i Pbl. § 12–14.

Vedlegg til saksframlegget:

- 0: Tomteutvidelsen på ortofoto.
- 1: Eiendomskartutskrift.
- 2: Reguleringsplan for Rødholmen.
- 3: Omsøkte tiltak risset inn på reguleringskartet.
- 4: Tegning av midlertidig veg.
- 5: Tegning av ny adkomstløsning til Rødholmen.

