

Arkiv: <arkivID><jpID> FA-
P24, GBNR-139/11
JournalpostID:
Sakshandsamar:
Dato: 08.08.2022

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
	Alver kommunestyre	
105/22	Alver formannskap	10.11.2022

Alversund - Tveiten kai, gbnr. 139/11 jfr. politisk sak 21/4865

Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak:

Kommunedirektøren rår til at eigedommen vert vurdert avhenda etter at ny arealdel til kommuneplan er vedteke.

Alver formannskap 10.11.2022:

Handsaming:

Framlegg S. Sekkingstad-SP:

Framtidig bruk av eigedomen vert vurdert i arealdelen til kommuneplanen. Vurderinga skal ta omsyn til ålmenta sin tilgang til kai og sjø, vegrettar i området og bruk av bygg.

Kommunestyret ber kommunedirektøren om å kome tilbake med eiga sak om mogleg avhending etter at arealdelen til kommuneplanen er vedteken.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

FO- 105/22 Vedtak:

Framtidig bruk av eigedomen vert vurdert i arealdelen til kommuneplanen. Vurderinga skal ta omsyn til ålmenta sin tilgang til kai og sjø, vegrettar i området og bruk av bygg.

Kommunestyret ber kommunedirektøren om å kome tilbake med eiga sak om mogleg avhending etter at arealdelen til kommuneplanen er vedteken.

Politisk handsaming

Saka skal til uttale i formannskapet.

Saka skal avgjerast i kommunestyret.

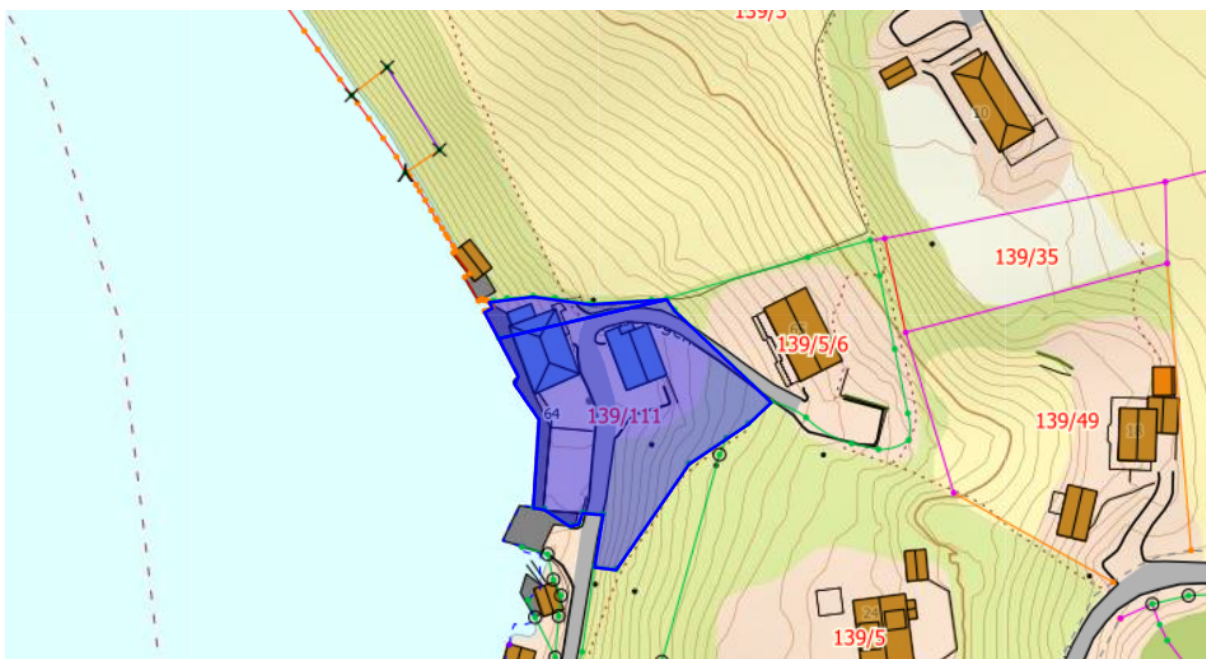
Bakgrunn

Saka er ei oppfølging av kommunestyret sitt vedtak jfr. KO sak 21/4865. Saka gjeld avhending av gbnr 139/111 og 139/39, Alversund - Tveiten. Området er eit av få der kommunen har moglegheit til å sikre ålmentas tilgang til sjø. Jfr. vedtak vart det bestemt at dette skulle vere eit bærande omsyn i val av vidare prosess.

Saksopplysningar:

Kaia er del av ein større eigedom, gbnr 139/11. Den kommunale ungdomsklubben som nytta bygningsmassen tidlegare har flytta til Alversund skule. Eigedomen vil framleis vere i noko bruk av Lindås Sogelag. Sogelaget oppbevarer ein større båtsamling bestående av sjeldne, eldre båtar i to bygg på eigedomen. Kommunen har per i dag ikkje behov for eigedomen til sin tenesteproduksjon.

Bygga på eigedomen er prega av dårleg vedlikehald. Alver komme er eigar av to eigedomar. Gbnr 139/111 er den største eigedomen der kaia ligg i dag. Gbnr 139/39 er ein naturleg del av 139/111. Dei to fungerer i praksis som ein eigedom.



Figur 1: Eigedomen er markert med blått, gbnr 139/111 og 139/39.



Figur 2: Oversiktskart over området. Lokalisering for aktuelt gards- og bruksnummer er ramma inn i svart.

Saka løftast opp til politisk handsaming grunna at avhending av eigedomen vil vere i strid med retningslinjene for sal av kommunal eigedom.

Frå retningslinjene:

Følgjande eigedomar skal som hovudregel ikkje seljast. Eigedom krev særskild vurdering før sal:

1. Eigedom i 100-meter beltet.
2. Særskild vurdering skal også ligge føre der eigedom har stor verdi for allment bruk,

herunder rekreasjon, lek og idrett.

Kommunedirektøren vurderer eigedomen til å falle inn under begge punkta. Det vert vidare vurdert v at omsyna som gjer seg gjeldande i denne saka kan takast i vare ved å stille vilkår til eit eventuelt sal.

Uregulert eigedom skal som eit utgangspunkt ikkje seljast. Unntak kan skje der:

- Aktuelt salsføremål er vedteken i kommuneplanen sin arealdel
- Framtidig bruk må sjåast på som opplagt som følgje av gjeldande arealformål for omkringliggande eigedom.

Eigedomen er ikkje regulert.

Framtidig arealbruk vert avklara i prosessen med ny arealdel til kommuneplan.

Vurdering

Eigedomen er i dag avsett til offentleg/privat tenesteyting i arealdel til kommuneplanen, noko som inneber at handlingsrommet til ein eventuell kjøpar er lite. Det vil ligge føre ein risiko for at området ikkje let seg utvikle. Ved eit sal vil kjøpar ha risikoen for regulering. Dette inneber at situasjonen kan vere lik som i dag. Ved å knytte vilkår til eit sal vil kommunen sikre seg at ålmenta har fri tilgang og bruk, lik dagens situasjon. Dersom ålmentas tilgang til kaiarealet skal sikrast/forbetrast er det naudsynt med oppgradering av tilkomstveg. For å gjere området attraktivt for besøkande bør også bygningsmassen rustast opp. Slike tiltak vil krevje ein betydeleg kostnad for kommunen. For å setje verk tiltak på eigedomen må kommunen ha behov for eigedomen til sin tenesteproduksjon. Kommunedirektøren kan ikkje sjå at kommunen har behov for arealet etter at Ungdomslaget flyttar ut og kommunen har per dags dato ikkje midlar til å setje i verk tiltak på eigedomen.

For å sikre ålmentas tilgang og bruk vil det vere naudsynt å stille krav til eit eventuelt sal. Vilkår kan gje negativt utslag i prisen som kommunen kan oppnå. I denne saka vert spørsmålet om kommunen skal ta ansvar for å sikre og leggje til rette for allmenn bruk og ferdsel eller om det er tenleg at denne oppgåva løysast av ein privat aktør.

Gbnr 139/111 og 139/39 bør avhendast samstundes. Det er ikkje behov for at kommunen skal sitte igjen med ein stripeeigedom.

Økonomi / Takst

Eigedomen med påståande bygningar representerer ein utgiftspost for kommunen i dag. Det vil vere betydelege kostnadar med å vedlikehalde eksisterande bygningsmasse. Det er henta inn takst på eigdommen.

Gbnr 139/111 og 139/39 har felles takst.

Taksering av eigedomen i høve marknadspris. Det vart vurdert at eigedomen ligg flott til ved Alverstraumen i Alver kommune, fin sjøutsikt, vestvendt og gode soltilhøve samt at eigdommen har sjølinje. Gangavstand til skule og barnehage, 2 minuttar køyring til butikk og ca. 6 min køyring til Knarvik senter.

Bygningane på eigdommen i dag er i så dårleg stand at dei vurderast til ikkje å ha noko verdi. Det vart vidare vurdert at det vil vere ein del kostnadar knytt til infrastruktur som er vanskeleg å berekne.

Takst

- Taksert som Offentleg/privat tenesteyting (dagens føremål): Kr **550 000,-**

Kommunedirektøren ser tre moglege alternativ til vegen vidare

Alternativ 1

Eigedomane vert seld med klausul om at ålmenta skal ha fri tilgang og bruk langs og ved kai. Ei utvikling er avhengig av at området vert regulert. Kjøpar vil stå med risikoen for regulering. Som nemnt er føremålet i arealdel til kommuneplanen offentleg/privat tenesteyting. Om dette ikkje vert endra i samband med ny arealdel er det ein risiko at arealet ikkje vert utvikla. Må stillast krav om utbetring av tilkomstveg, ålmentas tilgang og bruk i eventuell detaljreguleringsplan.

Alternativ 2

Framtidig bruk vert vurdert i prosessen med ny arealdel til kommuneplan. Eigedomane vert vurdert avhenda etter at ny arealdel til kommuneplan er vedteke.

Alternativ 3

Eigedomane vert ikkje seld. Eventuell utbetring av eksisterande bygningsmasse, tilkomst og bruk for ålmenta vurderast i økonomiplansamanheng.

Kommunedirektøren si tilråding:

Kommunedirektøren rår til at framtidig buk av eigedomene vert vurdert i arealdelen til kommuneplanen. Då vil rammene for mogleg utvikling vere avklart og evt. kjøparar får eit betre grunnlag for å levere pristilbod.

Vedlegg i saken:

03.11.2022 Takst

1813365