

Arkiv: <arkivID><jplD> FE-611, GBNR-188/45, GBNR-188/444

JournalpostID:

Sakshandsamar:

Dato: 22.05.2023

Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
062/23	Alver formannskap	08.06.2023
086/23	Alver kommunestyre	22.06.2023

Mogeleg sal av kommunalt areal frå gnr.188 bnr.444 til gnr.188 bnr. 45

Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak:

Kommunestyret godkjenner at eigarane av gnr. 188 bnr. 45 får tilbod om å kjøpe inntil 465 m2 frå gnr. 188. bnr.444 for takst sett til kr. 860 pr m2, pluss omkostningar til mellom anna frådeling og oppmåling av arealet.

Tilbodet står ved lag seks månadar frå vedtaksdato.

Kjøpar må sjølv sørge for søknad om deling av eigedomen sin til to bustadtomter.

Alver formannskap 08.06.2023:

Handsaming:

Kommunedirektøren sitt framlegg vart vedteke med 6 røyster, mot 5 røyster (A.Byrknes-KRF, I.Fjeldsbø-H, K.Murberg-H, S.Lavik-KRF og N.Øvreås-FRP)

Framlegg frå I.Fjeldsbø-H:

Kommunestyret godkjenner at eigarane av gnr. 188 bnr. 45 får tilbod om å kjøpe 140m2 frå gnr. 188. bnr.444 for takst sett til kr. 300 pr m2 , pluss omkostningar til mellom anna frådeling og oppmåling av arealet. Tilbodet står ved lag seks månadar frå vedtaksdato. Kjøpar må sjølv sørge for søknad om deling av eigedomen sin til to bustadtomter.

Dersom kjøpar ønskjer å kjøpe heile stripearealet innanfor fristen på 6 månader godkjenner kommunestyret det også.

Grunngjeving for salsprisen er : Retningslinene for sal av kommunal eigedom,som vart vedteke i Alver kommunestyre den 26.11.2020, der det I kap. II. Saksbehandling står følgjande i 6 avsnitt:

«For eigedomar av mindre areal og avgrensa marknadsverdi (tilleggsareal, grensearrondering, stripeareal) kan annan verdifastsetting nyttast, eksempelvis eldre takstar eller pris frå samanliknbare sal i nærområdet.»

Ein er ikkje kjent med at det tidlegare langs kommunale vegar i byggjeforbodsona langs veg er seld stripeareal for meir enn krone 300 per m2 til private bustadar frå kommunen eller tomteselskapet. I dette tilfellet handlar det om å få vegtilkomst til ei planlagt tomt, som i utgangspunktet kunne vorte ordna ved at kommunen enkelt og greitt berre ga tinglyst vegrett over deler av sitt stripeareal til eigedomen gnr. 188 bnr. 45.

Framlegget fekk 5 røyster og fall, mot 6 røyster.

FO- 062/23 Vedtak:

Kommunestyret godkjenner at eigarane av gnr. 188 bnr. 45 får tilbod om å kjøpe inntil 465 m2 frå gnr. 188. bnr.444 for takst sett til kr. 860 pr m2, pluss omkostningar til mellom anna frådeling og oppmåling av arealet. Tilbodet står ved lag seks månadar frå vedtaksdato.

Kjøpar må sjølv sørge for søknad om deling av eigedomen sin til to bustadtomter.

Alver kommunestyre 22.06.2023:

Handsaming:

Aasmund Karlsen ber om vurdering av sin habilitet som tidlegare nabo og bekjent av part i saka. Kommunestyret gjorde samrøystes vedtak om at han er habil i denne saka.

Framlegg frå S.Toft-V:

Kommunestyret godkjenner at eigarane av gnr. 188 bnr. 45 får tilbod om å kjøpe 140 m² frå gnr. 188. bnr.444 for takst sett til kr. 300 pr m², pluss omkostningar til mellom anna frådeling og oppmåling av arealet. Tilbodet står ved lag seks månadar frå vedtaksdato. Kjøpar må sjølv sørge for søknad om deling av eigedomen sin til to bustadtomter.

Dersom kjøpar ønskjer å kjøpe heile stripearealet innanfor fristen på 6 månader godkjenner kommunestyret det også.

Grunngjeving for salsprisen er :

Retningslinene for sal av kommunal eigedom, som vart vedteke i Alver kommunestyre den 26.11.2020, der det I kap. II. Saksbehandling står følgjande i 6 avsnitt:

«For eigedomar av mindre areal og avgrensa marknadsværdi (tilleggsareal, grensearrondering, stripeareal) kan annan verdifastsetting nyttast, eksempelvis eldre takstar eller pris frå samanliknbare sal i nærområdet.»

Ein er ikkje kjent med at det tidlegare langs kommunale vegar i byggjeforbodsona langs veg er seld stripeareal for meir enn krone 300 per m² til private bustadar frå kommunen eller tomteselskapet. I dette tilfellet handlar det om å få vegtilkomst til ei planlagt tomt, som i utgangspunktet kunne vorte ordna ved at kommunen enkelt og greitt berre ga tinglyst vegrett over deler av sitt stripeareal til eigedomen gnr. 188 bnr. 45.

Framlegget fekk 19 røyster og fall (N.Øvreås-FRP, Y.Walaker-FRP, C.Håland-H, Heine Fyllingsnes-H, I.Fjeldsbø-H, K.Murberg-H, R.BØ-H, S.Røskeland-H,A.K.Eknes-KRF, H.Haugland-KRF, E.M.Dale-KRF, O.Myhr-KRF,S.Lavik-KRF, E.Bjørklid-R, H.Breivik-uavh., H.Dale-uavh., S.Hopland-uavh., T.Sletten-Hansen-uavh. og S.Toft-V), mot 24 røyster.

Innstillinga frå formannskapet vart vedteke med 24 røyster (A.G.Eide-AP, A.Sylta-AP, J.Borlaug-AP, K.Floen-AP, N.Bognøy-AP, P.I.Hopland-AP, T.Skurtveit-AP, Ø.Bratshaug-H, A.Hetlebakke-KRF, J.Romarheim-KRF, L.Johnsen-MDG, J.Hellestveit-SP, L.Bjørge-SP, L.Taule-SP, L.H.van der Kooij-SP, M.B.Gjerde-SP, S.Sekkingstad-SP, S.Knudsen-SP, T.Hellend-SP, V.Villanger-SP, A.Nordlund-SV, M.Morken-SV, Aa.Karlsen-uavh. og K.O.Larsen-uavh.), mot 19 røyster.

KO- 086/23 Vedtak:

Kommunestyret godkjenner at eigarane av gnr. 188 bnr. 45 får tilbod om å kjøpe inntil 465 m² frå gnr. 188. bnr.444 for takst sett til kr. 860 pr m², pluss omkostningar til mellom anna frådeling og oppmåling av arealet.

Tilbodet står ved lag seks månadar frå vedtaksdato.

Kjøpar må sjølv sørge for søknad om deling av eigedomen sin til to bustadtomter.

Politisk handsaming

Saka skal til innstilling i formannskap.

Saka skal avgjerast i kommunestyret.

Bakgrunn

Bakgrunn for at saka kjem opp er interpellasjon fremma i KO møte den 11.05.2023, jfr. sak 067/23.

Interpellasjon blei ikkje realitetshandsama i KO møte men sendt til FO for vidare behandling m/saksutgreiing.

Denne saksutgreiinga gjer greie for kommunedirektøren si vurdering av det mogelege salet.

Saka gjeld

Saka gjeld kjøp av eit areal frå gnr. 188 bnr. 444, eigd av Alver kommune. Eigarane av gnr. 188 bnr. 45, Olai Nepstad og Marianne Nepstad sendte inn søknad til Alver kommune i mai 2021 om frådeling av ei bustadtomt.

I samband med handsaming av frådelingssøknaden vart det oppdaga at grensene for gbnr 188/45 ikkje stemte. Det ligg føre 2 målebrev og skyldeling som skildrar andre eigedomsgrenser enn det som er registrert i matrikkelen. Omlag 465 m2 av 188/45 tilhøyrrer Alver kommunen sitt gbnr. 188/444. Sjå kart i vedlegg 1 som viser grenser frå målebrev og det som er registrert i kartet.

På bakgrunn av dette måtte eigarane av gbnr 188/45 erverve areal frå kommunen for å få frådelt ei bustadtomt, der målet er å kunne selje to bustadtomter i staden for ei (opprinneleg eigedom).

Frådelingssøknaden vart avvist i august 2021 grunna ufullstendig søknad.

Saksopplysningar

Kommunedirektøren behandla førespurnad om kjøp av areal i mars 2022, kor det i tråd med gjeldande retningslinjer for sal av kommunal eigedom vart innhenta takst på arealet. Det følgjer av vedtekne retningslinjer i vedlegg 2 at *«Ved direkte sal må ikkje salsprisen vera lågare enn verditakst basert på marknadspris. Taksten må fortrinnsvis vere gjennomført av ein uavhengig takstmann, og tidspunkt for taksering må ligga nær opptil tidspunktet for avhending»*

Det blei innhenta to takstar på arealet. Arealet er taksert ut i frå gjeldande reguleringsføremål som er bustadføremål.

Første takst var på 1500 pr m2. Dette var frå kjøpar vurdert til å vere høgt, og kommunen valte difor å hente inn ein ny takst på arealet. Ny takst på arealet var 860 kr. pr m2.

Alver kommunen valte å legge til grunn lågaste takst på kr. 860 pr m2 i tilbod til kjøpar. Takst ligg som vedlegg til saka, sjå vedlegg 3.

Alver kommunen utarbeidde også ein opsjonsavtale for kjøpar, som inneber at kjøpar ikkje treng å erverve heile arealet på ca. 465 m2. Avtalen gir rett til å gjere opsjon gjeldande for antall kvm. kjøpar treng for å realisere målet sitt.

Det har i lengre tid vore diskusjon mellom Alver kommune og kjøpar omkring pris på arealet. Kjøpar har ikkje akseptert tilbodet frå kommunen. Alver kommune har stått fast på tilbodet etter lågaste takst og føringane i gjeldande retningslinjer.

Vurdering

Kommunedirektøren vurderer at det vil vere uheldig om ein sel arealet til lågare pris enn takst. Dette vil vere i strid med gjeldande retningslinjer for sal av kommunal eigedom, og det er vanskeleg å sjå at denne saka skal behandlast på ein annan måte enn tilsvarande saker. Kommunedirektøren ser ikkje at det ligg føre særskilte grunnar for å vike frå kommunestyret sine retningslinjer. Dersom likebehandlingsprinsippet skal ivaretakast, vil avviket skape presedens.

Kommunedirektøren si tilråding

Kommunestyret godkjenner at eigarane av gnr. 188 bnr. 45 får tilbod om å kjøpe inntil 465 m2 frå gnr. 188. bnr.444 for takst sett til kr. 860 pr m2, pluss omkostningar til mellom anna frådeling og oppmåling av arealet.

Tilbodet står ved lag seks månadar frå vedtaksdato.

Kjøpar må sjølv sørge for søknad om deling av eigedomen sin.

Vedlegg i saken:

01.06.2023 Vedlegg 1- Kart over grenser frå målerbrev og matrikkelen 188-45

1933130

01.06.2023	Vedlegg 2- Retningslinjer for sal av kommunal eiendom- Alver kommune	1933132
01.06.2023	Vedlegg 3- Verditakst	1933737
08.06.2023	Interpellasjon S.Toft KO 11.05.2023	1943144