



Sakspapir

Sakshandsamar	Arkiv	ArkivsakID
Gjermund Hagesæter		20/258

Saksnr	Utval	Type	Dato
043/20	Formannskapet	PS	04.06.2020
	Kommunestyret	PS	

Sal og utvikling av Uthaugundet

Vedlegg:

KjøpekontraktTomtFedjeSentrum

Planmøte 01-20 referat (003)

Del av gnr 169 bnr 129 _

Referat frå møte om opsjonsavtale Uthaugundet 050716 (L)(56265)

Saksutgreiing:

Bakgrunn

Ei av dei viktigaste utfordringane Fedje kommune står overfor er å skape vekst og utvikling. Då er det viktig at dei områda som kan leggje grunnlaget for dette vert utvikla og tatt i bruk. Uthaugundet er eit område som har eit betydeleg uutnytta potensiale der det har skjedd lite dei siste åra. I kommunebudsjettet for 2020 ligg det inne kr 500 000,- som er øyremerkta tømmeastasjon for bubilar og tilrettelegging for oppstilling av fleire bubilar. Når det gjeld tømmeastasjon er dette noko kommunen er pålagt, medan utvikling av området til å kunne ta imot fleire bubilar ikkje er ei pålagt kommunal oppgave.

Det har tidlegare vore planar for Uthaugundet som av ulike årsaker er blitt stansa. 8. februar 2006 uttalte dåverande ordførar, Erling Walderhaug, til avisa Nordhordland at han frykta «Uthaugundet blir liggjande som ei stor steinrøys i mange år framover.» Etter den tid er det foretatt ein del utfyllingsarbeid og Bukser og Berging AS fekk sett opp sitt administrasjonsbygg der i 2008. Fedje Utbyggingsselskap AS fekk opsjon på å kjøpa ubebygd parsell av Uthaugundet etter vedtak i kommunestyre 20/2-07. Seinare er denne opsjonsavtalen blitt stadfesta, seinast i møte 5. juli 2016 der Ordførar Stian Herøy, rådmann Vidar Bråthen og samfunnsutviklar Even Vaular deltok på vegne av Fedje kommune. Kjell Samnøy deltok på vegne av Fedje utbyggingsselskap AS. Det vart på dette møte uttrykt ei positiv haldning til at Fedje Utbyggingsselskap AS fekk jobba vidare med sine planar og det vart skissert eit førebels mål om ein ferdig reguleringsplan burde vera på plass innan 2017. Prisen på tomten vart ein samde om skulle stå i høve til gjeldande kvadratmeterpris (kr 30,- pr kvm) pluss strandlinetillegg. Referat er vedlagt.

27/4-20 vart det halde eit nytt møte mellom Fedje Utbyggingsselskap AS og Fedje kommune. Følgjande deltok på dette møtet: Ordførar Stian Herøy, rådmann Gjermund Hagesæter, teknisk sjef Øyvind Tolleshaug og Fedje Utbyggingsselskap AS v/ Kjell Samnøy. På dette møtet gav Kjell Samnøy uttrykk for at det var krevjande å få med seg investorar til å utvikle dette området så lenge han ikkje var heimelshavar. Det var også vanskeleg å få finansiering gjennom bank med tryggleik i opsjonsavtale. Banken vil ha pant i eigedom. Han uttrykte derfor eit ønskje om å få kjøpa eigedommen, eventuelt kombinert med at Fedje kommune sikra seg ein tilbakekjøpsrett som trer i



Fedje kommune

kraft under gitte vilkår.

Under forutsetnad at Fedje Utbyggingsselskap AS får kjøpa tomta vart følgjande framdrift skissert:

1. Starte opp så snart som mogeleg med diverse arbeid, for eiga rekning, som ikkje er avhengig av reguleringsplan. Eksempel på slikt arbeid er planering av oppstillingsplass for bubilar, muring av fyllingskant og flytebrygge.
2. Samstundes med dette starta opp arbeidet med å utarbeide ny privat reguleringsplan som kan vere klar til godkjenning årskiftet 2021/22

Ved å selja dette arealet m/ tilbakekjøpsrett vil ein leggje til rette for at området vert utvikla og skape aktivitet. Fedje kommune vil framleis ha eit ansvar for å finansiera og byggja tømestasjon men slepp då unna finansiering for utbygging av oppstillingsplassar for bubil.

Vurdering

Det finst ikkje noko fasitsvar på kva som er det riktige å gjera med Uthaugundet, men det å ikkje gjera noko er etter rådmannen si vurdering ei dårleg løysing. Fedje kommune inngjekk 2007 ein intensjonsavtale med Fedje Utbyggingsselskap AS om å kjøpa området. I dei siste møtene er det ikkje sett noko dato for når denne intensjonsavtalen / opsjonen opphøyrer og det gjer det krevjande å tilby tomten til andre aktørar. Jfr her møte 5. juli 2016.

Dette er bakgrunnen for at rådmannen tilrår at tomta vert seld til Fedje Utbyggingsselskap AS m/ tilbakekjøpsrett. Tilbakekjøpsretten vil gje kjøpar ein ekstra motivasjon til å ha ein god framdrift i sine investeringar, men sidan det allereie er investert mykje kan det bli krevande økonomisk for Fedje kommune å nytta denne tilbakekjøpsrettet sjølv om vilkåra er til stades. Fedje kommune har ikkje gjort noko sjølvstendig vurdering av kor mykje som er investert i denne parsellen til no, men det vert frå Fedje Utbyggingsselskap AS hevda at det er brukt ca kr 1,7 mill eks mva.

Når det gjeld kjøpesum er det gitt føringar for det i tidlegare møte. I møte 5. juli 2016 blei prisen her sett til «gjeldande kvadratmeterpris (kr 30,- pr kvm) pluss strandlinetillegg».

For at prisen skal spegla gjeldande prisnivå i Fedje kommune kan ein ta utgangspunkt i ei tidlegare oreigningssak frå 2014 der Fedje kommune oreigna areal i Torvhaugane til bustadfelt med areal i sjø til flytebrygge. Reguleringsplanen som var grunnlag for oreigninga, opna for ei flytebrygge med 18 plassar.

Lagmannsretten sette vederlaget til 30 kr pr m2 pluss 10.000,- kr pr båtplass.

Etter kommuneplanen er det muleg å leggja ut ei flytebrygge med lengde lik 22 meter i Uthaugundet. Dette gjev 7 plassar på kvar side av brygga, totalt 14 plassar.

Med oreigninga i Torvhaugane som grunnlag, vert prisen av sal av gnr. 169, bnr. 129 lik :

$$6925 \text{ m}^2 \times 30 \text{ kr pr m}^2 + 140.000,- \text{ kr} = 347.870 \text{ kr}$$

Når det gjeld tilbakekjøpsrett bør den tre i kraft dersom kjøpar ikkje investerer for ein fastsett sum innan ei gitt tid. Rådmannen foreslår at denne summen vert sett til minst kr 2 000 000,- (-tomillionkroner-) innan 36 månader etter at kontrakta er underteikna. Det er berre investeringar



Fedje kommune

etter undertekning av kontrakta som skal reknast inn i dette beløpet.

Dersom vilkåra for tilbakekjøp er innfridd og Fedje kommune vel å nytta seg av denne retten skal tilbakekjøpsprisen, i tillegg til det kjøpar har betalt til seljar etter denne kontrakt, også omfatta det seljar har investert i og på eigdommen både før og etter at denne kontrakt vart undertekna. Det skal ikkje reknast renter på dette beløpet.

Planen til Fedje Utbyggingsselskap AS er altså å starta opp med diverse arbeid som ikkje treng reguleringsplan og samstundes laga privat reguleringsplan for området som skal godkjennast av Fedje kommunestyre. Det er viktig at denne reguleringsplanen vert gjennomført i ein open og god prosess der alle partar får sei si meining.

Folkehelse: Ikkje relevant

Miljø: Ikkje relevant

Økonomi: Vil tilføra Fedje kommune både salsinntekter og reduserte investeringar.

Konklusjon

Ubebygd parsell av uthaugundet vert seldt m/ tilbakekjøpsrett til Fedje Utbyggingsselskap AS for kr 30,- pr kvm pluss kr 140 000,- for dei 14 båtplassane som gjeldande kommuneplan tillet. Dette er i samsvar med gjeldande prisleie i Fedje kommune.

Forslag til vedtak:

Fedje kommune sel ubebygd parsell av gnr. 169, bnr. 129 (Uthaugundet)

Formannskapet - 043/20

F - behandling:

Forslag til tillegg - vidaresal, foreslått av Stian Herøy, Høgre

Nytt punkt 8: Om Fedje utviklingsselskap sel område innan 3 år har Fedje kommune krav på 50% av eit eventuelt overskot.

Forslag til endring - avtalens punkt 2, foreslått av Stian Herøy, Høgre

Endring i punkt 2: Kvadratmeterprisen er kroner 50.

Endringsforslag til vedtak, foreslått av Kamilla Bjerkholt Karlsen, Arbeiderpartiet

Fedje kommune sel ubebygd parsell av gnr. 169, bnr. 129 (Uthaugundet) når det er fremlagt ein privat reguleringsplan for området.

Kamilla Karlsen bad om å få sin habilitet vurdert sidan hennar svigerfar eig naboeigedommen, og utbygging av området har vore oppe som omdiskutert sak i 2007. Ho gjekk ut av møtet, og vara Gidske Borge kom inn i staden for Karlsen. Formannskapet vurderte ikkje Karlsen som ugild, og ho kom tilbake i møtet for å behandle saka. Samrøystes vedteke.

Det vart først røysta over rådmannen sitt framlegg opp mot Ap sitt endringsframlegg.

Rådmannen sitt framlegg vart vedteke med 3 mot 2 røyster. Hans Erik Waage og Kamilla Karlsen



Fedje kommune

røysta for sitt alternative framlegg.

Det vart så røysta over framlegg frå Stian Herøy (H) om endring i punkt 2 av avtalen. Forslaget falt med 4 mot 1 røyst. Stian Herøy røysta for sitt alternative framlegg.

Det vart så røysta over tilleggsframlegg frå Stian Herøy (H) punkt 8 i avtalen. Forslaget vart samrøystes vedteke.

F - vedtak:

Fedje kommune sel ubebygd parsell av gnr. 169, bnr. 129 (Uthaugundet).

Vedteke med 3 mot 2 røyster. Hans Erik Waage og Kamilla Karlsen røysta for sitt alternative framlegg.

Nytt punkt 8: Om Fedje utviklingsselskap sel område innan 3 år har Fedje kommune krav på 50% av eit eventuelt overskot.

Samrøystes vedteke.