



Sakspapir

Sakshandsamar	Arkiv	ArkivsakID
Gjermund Hagesæter		20/258

Saksnr	Utval	Type	Dato
043/20	Formannskapet	PS	04.06.2020
031/20	Kommunestyret	PS	11.06.2020

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 underteikning 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 underteikna. 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.

Kommunestyret - 031/20

K - behandling:

Endringsforslag til forslaget til H og FrP, foreslått av Kamilla Bjerkholt Karlsen, Arbeiderpartiet

- Endring av kjøpar til: Fedje Utbyggingsselskap AS, Org. nr. 988 20 2665

Fedje kommune sel etter avtale med Fedje Utbyggingsselskap AS

området ubebygd parsell av gnr. 169, bnr. 129 (Uthaugundet) med fylgjande føresetnadar:

-Ein tek bort avsnitt 2 i punkt nr. 7 i avtalen («Dersom vilkåra for tilbakekjøp er innfridd.....»)

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

-Tillegg til punkt 2 første avsnitt; Kjøpesum og betaling:

For strandlinje skal ein betale pr meter kr 300

- Tillegg i punkt 7. ...innan 36 månadar etter at denne kontrakten er underteikna og har en godkjent reguleringsplan innan 2025 kan Fedje kommune gjere krav på...

- -Nytt punkt 9: Føremålet med avtalen er å få til ei utvikling av det aktuelle området som vil gå fram av ein privat reguleringsplan. Fedje Utviklingsselskap AS startar reguleringsplanarbeid når kjøpsavtale er inngått med målsetjing om å presentere ein ny privat reguleringsplan som skal vere klar til godkjenning årsskiftet 2021/22, seinast godkjent 31.12.2025.

Endringsforslag, foreslått av Otto-Andre Nordby, Høgre

031/20 Sal og utvikling av Uthaugundet



Fedje kommune

Fedje Frp og Fedje Høgre går inn for avtalen med følgjande endringar.

Fedje kommune sel etter avtale med Fedje Utbyggingsselskap AS

området ubebygd parsell av gnr. 169, bnr. 129 (Uthaugundet) med følgjande føresetnader:

-Ein tek bort avsnitt 2 i punkt nr. 7 i avtalen («Dersom vilkåra for tilbakekjøp er innfridd.....»)

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

-Tillegg til punkt 2 første avsnitt; Kjøpesum og betaling:
For strandlinje skal ein betale pr meter kr 300

-Nytt punkt 9: Føremålet med avtalen er å få til ei utvikling av det aktuelle området med mellom anna småbåthamn, næringsbygg / kontor, naust og bustader (heilårs eller fritids) som vil gå fram av ein privat reguleringsplan

- Nytt punkt 10: Fedje Utbyggingsselskap AS

startar reguleringsplanarbeid når kjøpsavtale er inngått med målsetjing om å presentere ein ny privat reguleringsplan som kan være klar til godkjenning årsskiftet 2021/22

tilleggsforslag, foreslått av Otto-Andre Nordby, Høgre

Den private reguleringsplanen skal være ferdig seinast innen 31/12-25

Kamilla Bjerkholt Karlsen (Ap) ba kommunestyret vurdere sin gildskap, på grunn av at svigerfaren eig nabotomta og svigerfaren er og omtalt i sakspapira frå 2006.

Kamilla Bjerkholt Karlsen (Ap) gjekk ut av møte. Kristin Aase (Ap) var vara under handsaminga av Kamilla Bjerkholt Karlsen sin gildskap.

Forslag frå ordførar Stian Herøy(H): Kamilla Bjerkholt Karlsen er ikkje ugild i behandlinga av saka. Det vart røysta over forslaget til ordførar, det vart samrøystes vedteke at Kamilla Bjerkholt Karlsen ikkje er ugild i handsaminga av sak 031/20.

Hans Erik Waage (Ap) stilte spørsmål om kva ein kunne gjera på det aktuelle området utan reguleringsplan. Representanten Hans Erik Waage ba om at svaret frå rådmannen vert protokollført. Svar frå rådmannen : Ein kan byggja 4 bustader på eigendomen utan reguleringsplan. Ein kan ikkje byggja fritidsbustader i området utan reguleringsplan. Tiltak som ein kan gjera innan for gjeldane kommuneplan som gjeldt i området.

Spørsmål frå Kamilla Bjerkholt Karlsen(Ap): Korleis vert det med dei 700 000, kr som kommunestyre løyvde til tømmestasjon for bubil i området på budsjettet for 2020. Der kommunestyret allerede har løyvd 200 000,- til dagsturhytta av dei avsette midlane. Kamilla B Karlsen vil ha svar frå rådmannen protokollført.

Svar frå rådmannen: Midlane som står att etter ferdigstilling av tømmestasjon for bubilar vert ståande på fond.

Spørsmål frå Otto Andre Nordby (H) om utfylling i sjø på området. Han ba om å få rådmannen sitt svar protokollført.

Svar frå rådmannen: Rådmannen har tidligare innstilt sak til formannskapet i ei anna sak at ein ikkje skal tillata å fylle ut i sjø, saka vart påklaga og Fedje kommune fekk ikkje medhald hjå fylkesmannen. På bakgrunn av det fylkesmannen sa i den saka må ein leggja til grunn at ein og i Uthaugundet vil tillata mindre utfylling i sjø. Men det betyr ikkje at byggegrensa vert flytta.



Fedje kommune

Ap ved Kamilla B Karlsen trakk sitt endringsforslag.

K - vedtak:

031/20 Sal og utvikling av Uthaugundet

Fedje Frp og Fedje Høgre går inn for avtalen med følgjande endringar.

Fedje kommune sel etter avtale med Fedje Utbyggingsselskap AS

området ubebygd parsell av gnr. 169, bnr. 129 (Uthaugundet) med fylgjande føresetnader:

-Ein tek bort avsnitt 2 i punkt nr. 7 i avtalen («Dersom vilkåra for tilbakekjøp er innfridd.....»)

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

-Tillegg til punkt 2 første avsnitt; Kjøpesum og betaling:
For strandlinje skal ein betale pr meter kr 300,-

-Nytt punkt 9: Føremålet med avtalen er å få til ei utvikling av det aktuelle området med mellom anna småbåthamn, næringsbygg / kontor, naust og bustader (heilårs eller fritids) som vil gå fram av ein privat reguleringsplan

- Nytt punkt 10: Fedje Utbyggingsselskap AS startar reguleringsplanarbeid når kjøpsavtale er inngått med målsetjing om å presentere ein ny privat reguleringsplan som kan være klar til godkjenning seinast 31.12.2025

Samrøystes veteke.