

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
013/18	Formannskapet	PS	07.02.2018

Saksbehandlar	ArkivsakID
Hege Eeg	17/2343

13/3 og 13/4 - Avtale om erverv av areal til utviding av Lonevåg skule

Vedlegg:

Kartutsnitt areal til Lonevåg skule

Takst areal til Lonevåg skule frå Høylo

Takst areal til Lonevåg skule frå Hestnes

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

«Formannskapet gir mynde til Rådmannen om å inngå avtale om kjøp av areal til kr. 1 149 000 pluss omkostninger til fradeling og avgifter.»

Formannskapet - 013/18

FS - behandling:

AVRØYSTING

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

FS - vedtak:

«Formannskapet gir mynde til Rådmannen om å inngå avtale om kjøp av areal til kr. 1 149 000 pluss omkostninger til fradeling og avgifter.»

Saksopplysningar:

Saksopplysningar:

Samtalar om kjøp av areal til utviding av skulen blei starta i 2014 med Lonevåg Boligutvikling. Den 5. juni 2014 undertekna grunneigar på ei erklæring som ga kommunen rett til å byggje på den aktuelle tomten. Kartet som ligg ved erklæringa, viser eit areal på 7,55 mål. Partane vart samde om at kommunen skulle kjøpe arealet, men ikkje om pris. Prisen skulle partane einast om etter at

reguleringsplanen vart vedteken.

Sjølv om det blei avtalt at prisen skulle avtalast etter vedteke reguleringsplan, ga Lonevåg Boligutvikling, som disponerer arealet, eit tilbod om kr. 450 pr. m² den 13.06.14. Dette tilbodet blei avslått munnleg, men ikkje skriftleg. Reguleringsplanen blei vedteken hausten 2014 og det var først etter dette, at ein skulle forhandle pris. Først hausten 2015 vert det starta forhandlingar om pris på det totale arealet utan at kvadratmeterprisen blei tema. Partane vart ikkje samde om pris eller storleik på areal.

Kommunen inngikk avtale med Bergan bygg om utviding av skulen hausten 2014. Den vart ferdig i 2015.

Kontakten med utbyggar blei teke opp att i september 2017. Lonevåg Boligutvikling AS hevdar at det er inngått ein bindande avtale med grunnlag i at kommunen ikkje har avslått tilbodet om 450,- pr. m² skriftleg og vore passiv. Rådmannen er ikkje samd i dette. Det har vore fleire diskusjoner om storleiken på arealet for å kunne kome til ei løysing. Rådmannen sendte eit tilbod 27.9.17 samt eit alternativt forslag til løysing. Tilbodet blei avslått og partane blei samde om å innhente kvar sin takst med eit felles mandat. Etter forhandlingar ble storleiken på arealet som skal kjøpes, ca. 4,6 mål, sjå vedlagte kart. Ein av grunnane til at det har vore så vanskeleg å eines om pris, er at store delar av arealet er sterkt skrånande og kan ikkje nyttas til utbygging. Det har vore naudsynt med sikring av skråningen, noko kommunen har bekosta.

Alternativet til ei minneleg ordning, er ei rettssak frå Lonevåg Boligutvikling kor dei vil hevde at det er inngått ein avtale om kjøp av areal til 450,- pr. m² og/eller at kommunen hadde starta opp ei ekspropriasjonssak. Kommunen skal kjøpe areal til offentleg formål i framtida og vi må unngå å verte prisdrivande. Aksept av ein høgare pris enn det kommunen vanlegvis kjøpar areal for, vil skape presedens og vere ein ulempe i framtidige forhandlingar om kjøp av areal. Difor er det naudsynt å vere open i denne saka om at ein må betale for ein dårleg handsaming av saka.

Vurdering

Framgangsmåten for kjøp av areal har ikkje vore korrekt handtert av tidlegare rådmenn. Det er naudsynt for kommunen å eige arealet skulen er bygd på. Kommunen må forhalde seg til det som vanlegvis betalast for areal til offentleg formål. Det er difor løysinga med å dele opp i kjøpesum og dekning av kostnader er valt. Taksten kommunen har innhenta, gir ein marknadsverdi på kr. 759 000, noko som gir ein kvadratmeterpris på 165,-. Prisen er høgare enn vi elles har betalt for tilsvarande areal, men det er ikkje grunnlag for å sjå bort frå taksten. Difor vel Rådmannen å forhalda seg til denne taksten. I tillegg dekker vi utgifter med kr. 390 000,- Denne løysinga oppretthaldar kommunens politikk ved kjøp av areal til offentlege formål. Det inneber imidlertid at kommunen må dekke dei ekstra kostnader som LOBO AS har med at saka har drege ut i tid. Dette gjeld finansieringskostnader, advokatutgifter, krav om reguleringsplan osv.

Utfallet av ein rettssak er uviss og viss kommunen tapar saka, vil vi måtte betale eigne og motpartens

saksomkostninger i tillegg til arealprisen med tilhørende utlegg. Det er ikkje teke omsyn til bruk av egne ressurser. Viss kommunen vel å ekspropriere arealet, vil ei slik sak normalt ta lang tid og vil påføre kommunen saksomkostninger. Rådmannen anbefalar å inngå ei minneleg ordning for å kunne avslutte saka utan å pådra kommunen fleire utgifter.

Kommunen må uansett betale for frådeling og avgifter.

Økonomi:

Avtalen vil belaste kommunekassen med;

Kjøp av areal	759 000,-
---------------	-----------

Dekning av utgifter	390 000,-
---------------------	-----------

Sum	1 149 000,- pluss omkostninger med frådeling og avgifter.
-----	---

Konklusjon

Rådmannen anbefaler at ein inngår avtale om kjøp av areal og dekning av utgifter med kr. 1 149 000 med Lonevåg Boligutvikling AS, som har ein avtale med grunneigar.