



SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
87/2016	Formannskap/plan- og økonomiutvalet	PS	03.10.2016
	Kommunestyret	PS	

Sakshandsamar	Arkiv	ArkivsakID
Kåre Ulveseth	FA - L02	15/320

FINANSIERING AV TILTAK I STAMNES SENTRUM

Vedlegg:

FRAMLEGG TIL AVTALE OM OVERTAKING AV EIGEDOM GNR 46 BNR 6 I STAMNES SENTRUM
STAMNES SENTRUM VIDAREUTVIKLING

Kart Stamnes

Søknad om finansiering av tiltak i Stamnes sentrum

Budsjett

Kart, teikning, foto

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Vaksdal kommunestyre vedtek at det vert rekvirert ein ugilda takstmann, for taksering av den parsellen som er aktuell for kommunen å erverva. Taksten vert basert på attkjøpsverdien for ein tilsvarande parsell med bygningar i same eller likestilte områder. Kostnaden med takseringa påkvarlar kommunen.

Når taksten er akseptert av både partane, vert det skriven ein kjøpsavtale mellom Vaksdal kommune og eigar av gnr. 45, bnr.6, i Stamnes. Rådmannen får fullmakt til å utferdiga kjøpsavtalen.

Kjøpesummen og alle kostnadane med heimsoverføringa, skal ikkje overstiga den summen som er avsett i budsjetta for utvikling av Stamnes sentrum.

Formannskap/plan- og økonomiutvalet - Sak 87/2016

FPØ - Behandling:

Ordføraren fremja følgjande alternative framlegg på vegner av AP og SP:

1. Med utgangspunkt i uhilda takst får administrasjonen i oppdrag å forhandla fram ein avtale om kjøp av gardsnummer 45, bruk 6. Kjøpesummen må ikkje overstiga dei summene som

kjem fram i budsjettet som er utarbeidd av arbeidsgruppa for Stamnes sentrum.

- 2. Dersom Vaksdal kommune ervervar denne tomta, får administrasjonen i oppdrag å laga samarbeidsavtale med arbeidsgruppa for Stamnes sentrum om korleis ein kan få rive bygget på gardsnummer 45 bruk 6, leggja til rette tomta og fylla ut i sjøen. Ein legg til grunn at arbeidsgruppa sitt ansvar i denne samanhengen i hovudsak vert å bidra med dugnadsarbeid.*
- 3. Når samarbeidsavtalen mellom kommunen og arbeidsgruppa er utarbeidd, vert denne lagt fram for formannskapet til orientering.*

Den totale kommunale kostnaden for 1 og 2 ovanfor, skal vera innanfor dei økonomiske rammene som alt er løyvd til Stamnes sentrum.

Kjartan Haugsnes stilte spørsmål om habiliteten til Sigmund Simmenes som tidlegare medlem i arbeidsgruppa for Stamnes sentrum, samt om arbeidsgruppa sin habilitet ovanfor grunneigaren.

Sigmund Simmenes gekk frå under behandlinga av habilitetsspørsmålet.

Formannskapet vedtok mot 1 røyst (SV) at Sigmund Simmenes er habil til å delta under behandlinga.

Framlegget vart sett opp mot rådmannen sitt framlegg til vedtak. Framlegget frå ordføraren fekk 6 røyster (AP, SP, KRF, H) og vert formannskapet si tilråding til kommunestyret.

Det vart så samrøystes vedteke å stryke «til orientering» i punkt 3.

FPØ - Tilråding/Vedtak:

1. Med utgangspunkt i uhilda takst får administrasjonen i oppdrag å forhandla fram ein avtale om kjøp av gardsnummer 45, bruk 6. Kjøpesummen må ikkje overstiga dei summene som kjem fram i budsjettet som er utarbeidd av arbeidsgruppa for Stamnes sentrum.
2. Dersom Vaksdal kommune ervervar denne tomta, får administrasjonen i oppdrag å laga samarbeidsavtale med arbeidsgruppa for Stamnes sentrum om korleis ein kan få rive bygget på gardsnummer 45 bruk 6, leggja til rette tomta og fylla ut i sjøen. Ein legg til grunn at arbeidsgruppa sitt ansvar i denne samanhengen i hovudsak vert å bidra med dugnadsarbeid.
3. Når samarbeidsavtalen mellom kommunen og arbeidsgruppa er utarbeidd, vert denne lagt fram for formannskapet.

Den totale kommunale kostnaden for 1 og 2 ovanfor, skal vera innanfor dei økonomiske rammene som alt er løyvd til Stamnes sentrum.

Saksopplysningar:

Administrasjonen har motteke søknad om finansiering av ulike tiltak i Stamnes sentrum.

Eit av dei tiltaka som er nemnd i søknaden er å leggja til rette eit område mellom kommunekaien og handelslagkaien. Dette område kan i framtida nyttast til oppføring av eit servicebygg, i samsvar med gjeldande reguleringsplan.

På denne tomte står det i dag eit relativt stort bygg, som eigaren er villig til å gje frå seg, med føresetnad av at han får tilbake tilsvarande bygningsmasse, som gjev plass til det som er i bygningen. Denne eigedomen er del av gnr. 45, bnr. 6.

I denne søknaden som følgjer vedlagt, er det skildra følgjande tiltak som erstatning for garasje/naust:

- Det vert etablert eit flytenaust utanfor det kai område som bnr. 6 eig. Det er framlegg om at kommunen betalar kr. 320.000,- i materialkostnader for flyte naustet. Kommunen skal også hjelpe til med søknadsprosessen, og bære kostnadane med sakshandsaminga. Arbeidsgruppa for Stamnes sentrum syter for byggeansvarleg for oppsetjinga av naustet.
- Kommunen gjev fullmakt til arbeidsgruppa for Stamnes sentrum til å byggja garasjen på bnr. 25. Kommunen stiller til rådvelde ein sum på kr. 585.000, til dette føremålet.

Arbeidsgruppa får i oppdrag å få bygd garasjen innanfor dei tildelte midlane.

- Kommunen løyver kr. 305.000,- til riving av bygningen, utfylling av tomte og mellombels tilrettelegging av bnr. 6. Arbeidsgruppa for Stamnes sentrum får disposisjonsrett over desse midlane.

Vaksdal kommune lager avtale om kjøp av gnr. 45, bnr. 6.

Avtalen bør innehalde følgjande:

- Eigaren får kr. 320.000,-
- Når garasjen er ferdigstilt utan kostnader for eigaren, vert del av gnr. 45, bnr. 6 overdregen til Vaksdal kommune.
- Innan 5 månader etter at det er gjeve byggjeløyve til flytande naust, skal eigar av bnr. 6, klargjera det bygg som kommunen skal overta, for riving, og tomte planerast og fyllast ut.

Arbeidsgruppa for Stamnes sentrum, ber om at Vaksdal kommunestyre gjer vedtak som gjer det mogeleg å realisera planane slik dei framkjem i søknaden ovanfor. Finansiering bør skje innanfor dei midlane som allereie er avsett til Stamnes sentrum.

Det ligg ved søknaden eit budsjett for dei ulike tiltaka, med ein samla sum på kr. 1.255.000,-.

Elles vert det vist til søknaden med vedlegg som i sin heilheit er vedlagt saka, samt til tidlegare vedlagt sakutgreiing.

Vurdering

Det er etter rådmannen si vurdering prinsipielt vanskeleg leggje opp til at kommunen skal eiga ei tomte i Stamnes sentrum, som skal nyttast til forretning og tenesteyting i privat regi. Arbeidsgruppa for Stamnes sentrum kan allereie no arbeida for å få på plass private aktørar, for utvikling og kjøp av tomte, slik dette er skildra i søknaden, som ei framtidig løysing.

For kommunen å inngå avtalar med private, om kjøp av eigedom, utan at det er føreteke ein verdi takst, er prinsipielt feil, og kan få konsekvensar / presedensar for kommunen i andre liknande høve.

Rådmannen meiner i dette høve at det kan vere mogeleg for kommunen å kjøpa delar av eigedom bnr. 6, men då etter ein ugilda eigedomstakst.

Ved taksering av eigedomen er det viktig at taksten er basert på attkjøpsverdien for den aktuelle grunneigedomen med tilhøyrande bygning.

Det å få utarbeid ein takst medfører kostnader. Vaksdal kommune tek kostnadane med taksering av parsellen, og bygningen.

Dei andre tiltaka som oppføring av flytenaust og garasje er seljar sitt ansvar, og uvedkomande for kommunen. Når det gjeld byggjeløyver så kan ikkje kommunen gje noko førehandstilsegn, i slike tilhøve må kommune få ei sak, som då vil bli underlagt vanleg sakshandsaming, etter pbl. Det som er særst viktig er at dei tiltaka som vert omsøkt er i samsvar med gjeldande plan, noko som gjev ein forutsigbarheit for framtidige vedtak etter plan- og bygningslova. Utfallet av saker som ikkje er i samsvar med planar er særst vanskeleg å føresei.

At erverv av denne eigedomen er ei viktig sak for utvikling av Stamnes sentrum, er rådmannen einig i, men det må gjerast på ein måte som ikkje vil medføre at vanlege prinsipp og prosedyrar for kommunen sine kjøp av grunneigedomar vert fråvika.

Konklusjon

Rådmannen vil ikkje tilrå at søknaden om finansiering av tiltak i Stamnes sentrum, datert 18.08.2016, slik den ligg føre, vert stetta.

Rådmannen si tilråing er som følgjer:

Det vert rekvirert ein eigedomstakst, som grunnlag for ein eventuell kjøpesum. Taksten skal basera seg på attkjøpsverdien.

Når taksten ligg føre og denne er akseptert av båe partane vert det inngått ein kjøpsavtale med eigar av gnr. 45, bnr. 6, for den del av bnr. 6, som det no er aktuelt å kjøpa. Rådmannen får fullmakt til å utferdiga ein kjøpsavtale. Taksten / kjøpesummen må vere innanfor dei avsette midlane i budsjett.

Dei tiltaka som omhandlar byggjeløyver, oppføring av garasje og etablering av flytenaust, skal ikkje vere del av ein eventuell framtidig avtale.

Eventuelle tiltak etter erverv, som riving av bygning og utfylling i sjø, vert ikkje omhandla i avtalen. Dette vert kommunen sitt ansvar med omsyn til rivingsløyve og utfylling.