



SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
62/2015	Formannskap/plan- og økonomiutvalet	PS	08.06.2015
39/2015	Kommunestyret	PS	22.06.2015

Sakshandsamar	Arkiv	ArkivsakID
Kåre Ulveseth	FA - L02	15/320

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

Vedlegg:

Kart Stamnes
STAMNES SENTRUM VIDAREUTVIKLING

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Vaksdal kommunestyre inngår ikkje framlegg til avtale med Ove Gunnar Dyvik, om erverv av del av eigedom gnr. 45, bnr. 6, i Stamnes sentrum.

Formannskap/plan- og økonomiutvalet - Sak 62/2015

FPØ - Behandling:

Endringsframlegg frå Sigmund Simmenes på vegner av SP, KRF, AP:

Vaksdal kommunestyre inngår avtale med Ove Gunnar Dyvik om erverv av eigedom gnr 45 bnr 6 i Stamnes sentrum.

Vedtaket omfattar:

1. *Overtaking av gnr. 45, bnr. 6 som nemnt over utan kostnad.
På denne eigedomen står det i dag ei kombinert sjøbu og garasje.*
2. *Vaksdal kommune erstattar sjøbu og garasje på følgjande måte:*
 - a. *Garasjebygg på gnr. 45, bnr. 15.*
 - b. *Opprusting av eksisterande sjøbu på gnr. 45, bnr. 4.**Ove Gunnar Dyvik må søkja om løyve til bygging av garasje og ombygging av sjøbua på bnr. 4*
1. *Garasjebygg kan byggjast etter gjeldande reguleringsplan.*

1. *Opprusting av sjøbu er ikkje i samsvar med gjeldande reguleringsplan, der dette bygget er planlagt rive. Det må difor søkjast dispensasjon for denne delen av avtalen.*

1. *Overtakinga vert åfinansiera slik:*

<i>a. Budsjett 2015:</i>	<i>500.000 kr</i>
<i>b. Overførte midlar frå budsjett 2014:</i>	<i>300.000 kr</i>
<i>c. Forskotering av budsjett for 2016:</i>	<i>500.000 kr</i>
<i>d. Ekstraløyving for fullfinansiering av: Uføreset og prisstiging</i>	<i>300.000 kr</i>
 <i>Til saman</i>	 <i>1.600.000 kr</i>

6. *Avtalen føreset at Vaksdal kommune ikkje skal stå som varig eigar av gnr. 45, bnr. 6, men at eigedomen skal vidaresejast til private interessentar m.a. for oppføring av eit planlagt servicebygg med ulike funksjonar og mobilt drivstoffanlegg for betjening av både båtar og kjøretøy.*

7. *Vaksdal kommune står for riving og fjerning av bygningen på bnr. 6.*

Framlegget til Sigmund Simmenes vart sett opp mot rådmannen sitt framlegg: Sigmund Simmenes sitt framlegg fekk 3 røyster (Sigmund Simmenes, SP, Eirik Haga, AP og Helge Gullbrå, KRF) og fall.

FPØ - Tilråding/Vedtak:

Vaksdal kommunestyre inngår ikkje framlegg til avtale med Ove Gunnar Dyvik, om erverv av del av eigedom gnr. 45, bnr. 6, i Stamnes sentrum.

Kommunestyret - Sak 39/2015

KOM - Behandling:

Sigmund Simmenes, SP, fremja slikt utsetjingsframlegg:

Saka vert utsett og vert å vurdere på nytt i samband med budsjettarbeidet for 2016.

Utsetjingsframlegget fekk 12 røyster (SP, KRF, AP (- Bjørg Aase N. Hop og Jan Hansen)) og saka vart dermed utsett.

KOM - Tilråding/Vedtak:

Saka vert utsett og vert å vurdere på nytt i samband med budsjettarbeidet for 2016.

Saksopplysningar:

I samsvar med vedtak fatta i Formannskap/Plan- og økonomiutvalet – Sak 36/2015, er det halde møte med administrasjonen og den lokale arbeidsgruppa for utvikling av Stamnes sentrum den 20.05.2015.

I dette møtet kom det fram følgjande:

Den lokale arbeidsgruppa har arbeid fram ein avtale med Ove Gunnar Dyvik, om overtaking av hans eigedom del av gnr. 46, bnr. 6 i Stamnes sentrum.

I avtalen er det skildra at Vaksdal kommune skal byggjemelda og oppføra ein garasje på eit areal som i gjeldande plan er avsett til føremålet bustad/forretning/kontor. Arealet, gnr. 45, bnr. 15, er eigd av Ove Gunnar Dyvik, og har ein storleik på 452m². Alle kostnader med dette påkvilar Vaksdal kommune.

Vidare så skal kommunen «rusta» opp ein bygning som i matrikkelen er gjeve føremålet naust/båthus/sjøbu. Det er ikkje oppgjeve areal på bygningen i matrikkelen. Her skal kommunen oppføre ein ny etasje med tilhøyrande saltak. Arealet gnr. 45, bnr. 4, er eigd av Ove Gunnar Dyvik. I reguleringsplanen for Stamnes sentrum, er denne bygningen skildra som bygning som skal fjernast. Når denne bygningen vert fjerna så skal dette gje rom for etablering av fortau/gangveg til småbåthamna med meir.

Skal dette la seg gjera så må det søkjast om dispensasjon, eller det må føretakast ei reguleringsendring. Kva utfall ein dispensasjonssøknad vil få er særers uviss, då reguleringsplanen er av nyare dato, og fylkesmannen må gje uttale.

Det vart opplyst i møtet at Statens vegvesen også var noko skeptisk til dette med omsyn til gangvegen, men ikkje i høve siktliner for avkøyrsla, ned til småbåthamna. Alle kostnader med søknadsprosess, og utføring av sjølve tiltaket skal påkvila Vaksdal kommune. Ove Gunnar Dyvik kan på sjølvstendig grunnlag søkje om dispensasjon etter plan- og bygningslova.

Når det gjeld del av gnr. 45, bnr. 6, som kommunen etter framlegget til avtale skal overta er bygningane i matrikkelen oppgjeve til garasje/uthus. Berekna areal for parsellen er om lag 300m². I reguleringsplanen for Stamnes sentrum er eigedomen del av føremålet forretning /tenesteyting, kor det er meininga å etablere servicebygg, med ulike funksjonar.

Ved eventuelt erverv av eigedomen skal bygningen rivast, slik at ein sitt at med ei tomt som del av det regulerte føremålet.

Dette vil også medføre kostnader med byggjesak, og fjerning/riving av bygningen. Desse kostnadane vil også påkvila Vaksdal kommune.

I møte vart det opplyst at samla kostnad for det bygningsmessige, er rekna til å vere om lag kr.1,3 million. I dette tall er det ikkje teke med uforutsette tilhøve, som vanlegvis er om lag 10%, det er heller ikkje teke med innleigde føretak som kan stå for utfylling av byggjesøknader, utarbeiding av teikningsgrunnlag, eller ta på seg ansvarsrettar, og offentlege gebyr. Den totale kostnaden som vil påkvila kommunen, vil nok mest truleg kome på kr. 1,6 million.

Representant for arbeidsgruppa, Sigmund Simmenes, skulle utarbeida ein formell avtale med Ove Gunnar Dyvik, som også vert vedlagt denne saka.

Arbeidsgruppa var klare på at dersom ein ikkje fekk til ein dispensasjon når det gjeld naust / båthus / sjøbu, slik at desse tiltak vert mogelege å få til, så vil ein ikkje oppnå semje med Ove Gunnar Dyvik, om erverv av del av gnr. 45, bnr. 6.

I budsjett for 2015, er det avsett: kr. 500.000,-
Restbeløp frå budsjett 2014: kr. 301.000,-
Samla sum til å nytta i 2015: kr. 801.000,-

I økonomiplanen for 2016, er det avsett kr. 500.000,- til Stamnes sentrum.
Ein eventuell avtale føreset politisk godkjenning før det kan påløpast kostnader.

Elles vert det vist til saksutgreiing i sak 36/2015.

Vurdering

Private initiativ er viktige og ein grunnleggjande føresetnad for samfunnsutvikling. Men i denne saka er føresetnadene så prinsipielt vanskelege at rådmannen ikkje kan tilrå å inngå framlegg til avtale.

Reguleringsplanen for Stamnes sentrum vart vedteken den 16.06.2014, etter ein lang og god prosess, etter plan- og bygningslova. I dispensasjonssaker er det slik at fordelane ved å gje ein dispensasjon skal vere klart større enn ulempene etter ein samla vurdering. Ein dispensasjon i høve til det å gje ein dispensasjon for ein bygning som er regulert fjerna, slik at tryggleiken til dei «mjuke trafikantane» vert sett til side er, slik rådmannen vurderer det ikkje råd å få til.

Ein slik avtale vil undergrava reguleringsplanen som vedtaksgrunnlag i seinare saker.

Dette vil også medføre at ein må opna opp for dispensasjonar ved fleire høve.

Det kan også nemnast at det i planprosessen ikkje er motteke merknader eller innspel om at denne bygningen skulle nyttast til noko føremål, slik det er kome fram no.

I 2015 er det ikkje avsett økonomiske midlar til å realisera det som er skildra i ein avtale med Ove Gunnar Dyvik. Beløp som står til disposisjon for 2015 er om lag kr. 801.000,-.

Dei økonomiske vilkåra som ligg i framlegg til avtale er særst lite fordelaktige for Vaksdal kommune. Særleg gjeld det ved å samanlikne avtaleføresetnadene med forventa pris ved taksering og ordinært sal. Kommunen skal bli eigar av ei tomt, (føresetnaden i avtalen er at bygningane vert rivne) med eit areal i Stamnes sentrum på om lag 300m². Prisen for denne tomte etter avtalen vert då kr. 1,6mill. Dette medfører ein m² pris på om lag kr. 5.300,-, (kronerfemtusentrehundre). Reduserer ein tiltaka ned til 1, 3 mill., så vert prisen pr. m² om lag kr. 4.300,-, (kronerfiretusentrehundre). Dersom ein takserar eigedomen del av gnr. 45, bnr. 6, så vil ein pris for denne eigedomen, med bygningar ligge i eit område kring kr. 400.000,-, som er ein fornuftig pris, slik marknaden vert vurdert. Dette gjev ein m² pris mellom kr. 500 – 800,-.

Det er prinsipielt vanskeleg å leggje opp til at kommunen skal eiga ei tomt i Stamnes sentrum, som skal nyttast til forretning og tenesteyting i privat regi. Slik ein vurderer marknaden er det ikkje realitisk å få tomte selt til private i ettertid til ein m², på nemnd nivå. Kommunen har heller ikkje heimel å gje eigedom i gåve, utan at denne har vore lyst ut på den frie marknaden. Kommunen må vere aktsam med å ikkje vere kostnadsdrivande med omsyn til kjøp av eigedomar i kommunen. I saksopplysningar i sak 36/2015, er det også skildra eit kjøp av tomt og kai eigd av Stamnes eiendomsutvikling. Denne tomte er om lag 387m². Skal ein også her betala same m² pris? (kr. 1.240.000,-)

Avtalen har slik rådmannen vurderer det uheldige presendensverknader og kan medføre at framtidige grunnervver i Stamnes, til liks med andre områder i kommunen, mest truleg vil bli påverka omsyn til prisnivå. Kommunen har eit ansvar både som seljar og ervervar av areal.

Vaksdal kommune som forvaltar av plan- og bygningslova, med grunnlag i dei planverktøy, kommunen sjølv har utarbeidd eller vedteke, er det særst uheldig å fråvika desse planane, spesielt planar av nyare dato. Det må også nemnast at kommunen allereie har motteke ein søknad om dispensasjon (privat flytebryggje). Denne vart ikkje godkjend, og vart heller ikkje klagt på.

Korleis desse midlane skal brukast på fornuftig vis, er viktig. Skal dei nyttast til erverv av eigedom, må det skje etter eigedomstakst.

Spørsmålet vidare vert så kva kan ein prioritera for å nytta budsjettmidlane til som er i samsvar med reguleringsplanen

Formannskapet er styringsgruppe og kan tilrå bruk av budsjettmidlar for å oppfylle reguleringsplanen. I saka her kan det visast til følgjande alternative tiltak:

Kommunen leigar eit areal på om lag 260m², til leikeplass. Arealet er også regulert til føremålet. Dette kan oppgraderast med nytt leikeutstyr, og vedlikehaldas, slik avtalen med eigarane skildrar. Avtalen er frå 1983, og kan seiast opp med 2 års varsel. Her kan det arbeidast for eit erverv, til takst.

«Kaiområde», som er regulert til gatetun, og eigd av Vaksdal kommune, kan utviklast, slik reguleringsplanen skildrar. Her kan det etablerast ulike aktivitetar, utan at ein her tek stilling til kva. Her er det kreativiteten som sett avgrensingar. Arealet er om lag 850m².

Kommunen eig også eit mindre areal som grensar til del av gnr. 45, bnr. 6. Dette arealet er om lag 130m². Her kan det også skje ei utvikling med ulike aktivitetar. Mellom kaien og dette arealet er det også ein eigedom, som sikkert kan utnyttast på ein måte som vil gje Stamnes sentrum ei «ansiktsløfting». Eigartilhøva for denne eigedomen er ikkje kjend for rådmannen, men er frå tidlegare nytta av allmenta, (kyrkjeveg).

Til gjestekaia kan det også nyttast midlar slik at ein får lagt fram vatn, og straum.

Det er også eit mindre areal, 52m², i område som er regulert til bustad forretning og kontor. Her er det mogeleg å etablera eit mindre torg/salsbod. Arealet er eigd av Vaksdal kommune.

Konklusjon

Etter rådmannen si vurdering så er det mogeleg å føreta ei utvikling av Stamnes sentrum, på dei areala som kommunen eig i dag. Private initiativ er viktige og grunnleggjande for utviklinga. Men framlegg til avtale er for prinsipielt vanskeleg å tilrå.

Kommunen har utarbeidd ein reguleringsplan for Stamnes sentrum, som legg til rette for ei utvikling av Stamnes sentrum. I hovudsak så er dei regulerte områda eigd av private. Reguleringsplanen legg soleis til rette for at private kan utvikla sine eigedomar på ein fornuftig og god måte. Rådmannen ser her at det er fullt ut mogeleg å stilla kommunen sin eigedomar til rådighet, ved eit samarbeid med private. Dersom det vert aktuelt for kommunen å kjøpa areal, så må det skje etter ein ugilda eigedomstakst, slik nemnd tidlegare.

Formannskapet er styringsgruppe for forvaltning av midlar til utvikling av Stamnes sentrum. I saka her er det peika på alternative tiltak for utvikling av Stamnes sentrum som er i samsvar med reguleringsplanen.

Rådmannen rår etter dette til at framlegg til avtale ikkje vert inngått.

