



## SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
36/2015	Formannskap/plan- og økonomiutvalet	PS	20.04.2015

Sakshandsamar	Arkiv	ArkivsakID
Kåre Ulveseth	FA - L02	15/320

### STAMNES SENTRUM VIDAREUTVIKLING

#### Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Formannskapet legg til grun gjeldande reguleringsplan for Stamnes sentrum som grunnlag for prioritering av løyvde midlar i 2015. Formannskapet ber rådmannen førebu ei sak om prioritering av midlar og organisering av oppfølginga av prosjektet i samband med Tertial 1/2015.

#### Formannskap/plan- og økonomiutvalet - Sak 36/2015

#### **FPØ - Behandling:**

Framlegg frå Sigmund Simmenes, SP:

Formannskapet legg til grunn gjeldande reguleringsplan for Stamnes sentrum som grunnlag for prioritering av løyvde midlar i 2015 og resterande midlar til same sak frå budsjett 2014. Formannskapet ber rådmannen førebu ei sak om bruk av midlar og organisering av oppfølging av prosjektet i samband med Tertial 1/2015.

I saksførebuinga inngår samarbeid med den lokale arbeidsgruppa for utvikling av Stamnes sentrum og kvalitetssikring av tilbod frå Ove Gunnar Dyvik om overtaking av hans eigedom 45/6 i sentrum.

Forslaga vart sett opp mot kvarandre - Framlegget frå Sigmund Simmenes vart samrøystes vedteke.

#### **FPØ - Tilråding/Vedtak:**

Formannskapet legg til grunn gjeldande reguleringsplan for Stamnes sentrum som grunnlag for prioritering av løyvde midlar i 2015 og resterande midlar til same sak frå budsjett 2014. Formannskapet ber rådmannen førebu ei sak om bruk av midlar og organisering av oppfølging av prosjektet i samband med Tertial 1/2015.

I saksførebuinga inngår samarbeid med den lokale arbeidsgruppa for utvikling av Stamnes sentrum og kvalitetssikring av tilbod frå Ove Gunnar Dyvik om overtaking av hans eigedom 45/6 i sentrum.

### **Saksopplysningar:**

I samband med vidare utvikling av Stamnes sentrum har administrasjonen motteke skriv frå arbeidsgruppa for Stamnes sentrum. I nemnde skriv har ein skildra nokre tiltak, som arbeidsgruppa meina er nødvendig for å utvikla sentrum, etter intensjonen i nyleg vedteken reguleringsplan.

Dei tiltak som er skildra i nemnde skriv er som følgjer:

1. Tomtekjøp frå grunneigar Ove Gunnar Dyvik. Dette gjeld tomt der grunneigar har ein bygning som inneheld garasje og naust.
2. Vaksdal kommune byggjer ny dobbelgarasje til grunneigar på eigedom gbnr. 45/15. eigedomen er ved avkøyrsla til Sveabrekka.
3. Ombygging av «betonghus», til ny sjøbu/naust.
4. Kjøp av tomt og kai eigd av Stamnes utviklingselskap.

Før desse tiltaka er utført ser ikkje grunneigar før seg at det er praktisk mogeleg å gje frå seg tomta i sentrum, der det no er oppført garasje og naust.

Det går og fram av nemnde skriv at det hausten 2014, har vore forhandlingar mellom grunneigar og ordførar, med fleire, og at dette tilbodet må gjerast om til ein bindande avtale.

Arbeidsgruppa meiner også at Stamnes sentrum har gode mogelegheiter for befolknings- og næringsvekst og auka verdiskapning, dersom kommunen spelar ei meir aktiv rolle.

Elles vert det vist til vedlagt skriv.

### **Vurdering**

Det er i kapitalbudsjett for 2015, avsett 500 000 kr Stamnes sentrum. Korleis desse skal nyttast, er det ikkje lagt føringar for. Etter at mellombels nemnd for utvikling av Stamnes sentrum ferdigstilte sitt arbeid, er det formannskapet som har ansvaret for oppfølging av reguleringsplanen og tilråding av prioritering av løyvde midlar.

Til dei ulike punkta, nemnd i saksutgreiinga har rådmannen følgjande kommentar:

1.

Spørsmålet i denne saka om Stamnes sentrum si utvikling, er etter rådmannen sitt syn, korleis, og kva kommunen som kommune skal og kan yta, med omsyn til næringsutvikling inn i ein privat marknad. Det er prinsipielt vanskeleg å tilrå at det skal vere ei kommunal oppgåve å bli eigar av grunneigedomar i Stamnes sentrum, heller ikkje bygningsmasse, noverande eller framtidig, som skal nyttast i privat næringsverksemd. Det er likefullt problematisk for kommunen å etablere eigarskap til vegggrunn som er forvalta, og skal bli drive av Statens vegvesen.

Det synast meir naturleg å freista påverke aktuelle private aktørar og leggje til rette for privat næringsverksemd i samsvar med kommunen si oppgåve for å leggje til rette for næringsutvikling. Det er uklårt kva for dialog som har vore med Stamnes Næringsutvikling, som eig areal som er nemnd under pkt. 4.

Det er også nemnd i skriv at riving kan utførast som dugnadsarbeid. Dette er sjølvsagt positivt, men for ordens skuld må det nemnast at det er tale om søknadspliktige tiltak, som må omsøkjast etter plan- og bygningslova, med krav om ansvarlege føretak.

2.

Reguleringsplanen, (områdeplanen) for Stamnes sentrum har gjeve den aktuelle eigedomen, (bnr. 15) føremålet bustad/forretning/kontor. I planen er det også regulert ei avkøyrsløse til bnr. 15. Det er fullt ut mogeleg å byggja ein garasje på denne tomte, men meir formålstenleg bruk av arealet lyt også vurderast med bakgrunn i intensjonane bak reguleringsplanen. Til dømes er det her mogleg med oppføring av ein bustad, eller anna næringsverksemd.

3.

Når det gjeld ombygging av «betonghus» til ny sjøbu/naust, så vil rådmannen visa til områdeplanen. Eksisterande «betonghus», er i områdeplanen skildra som bygg som skal fjernast. Delar av bygningen er plassert i eit område som i områdeplanen er gjeve føremålet fortau, og køyreveg. I planarbeida vart det lagt til grunn at denne bygningen skulle fjernast, og flyttast (byggjast ny), lenger fram mot sjøkanten, men innanfor det regulerte område.

I områdeplanen har ein lagt inn eit større område for småbåthamn, med tilhøyrande avkøyrsløse frå Fv 569, og parkeringsareal, for småbåthamna. «Betongbygningen», slik den står i dag, vil vere til hinder for etablering av denne avkøyrsløsa. Dette med omsyn til dei krav som ligg i siktliner, ved slike avkøyrsløser. Forvaltar av tiltak som råkar ved Fv 569 er Statens vegvesen, og kan medføre at småbåthamna ikkje let seg realiserast.

Bygningen er også i strid med ei framtidig etablering av den regulerte gangvegen, GV04, som fører fram til småbåthamna, og fram til gangveg GV05, som er tiltenkt nytta av ålmenta.

## Konklusjon

Rådmannen kan etter dette og med bakgrunn i gjeldande reguleringsplan, skildrar i plankart og føresegner, ikkje tilrå at kommunen skal vedta tiltaka som arbeidsgruppa for vidareutvikling av Stamnes sentrum viser til.

Kommunen som forvaltar av plan- og bygningslova, med tilhørande planverk, kan ikkje kort tid etter at reguleringsplanen er vedteken, leggje opp til at ein må fråvike viktige føremål i planen. Det er eit viktig argument at kommunen må unngå dette for ikkje å undergrave planen som vedtaksgrunnlag. Det kan vel nemnast at det allereie er avsløge ein søknad om dispensasjon, som gjaldt utlegging av flytebyggjer.

Det er heller ikkje ei kommunal oppgåve å eiga areal i Stamnes sentrum, som heilt klart ber preg av kommersiell utvikling, og aktivitet. Dette lyt det vere private aktørar som etablerer, og driv. Tilsvarande vil også gjelde for areal til veggrunn, som er forvalta av Statens vegvesen, dette må vere Statens vegvesen si oppgåve.

Formannskapet overtok ansvaret for oppfølging av reguleringsplanen i samsvar med intensjonane i den då den mellombelse nemnda sitt arbeid vart avslutta. Det er naturleg at formannskapet handsamar forvaltning av midlane som er avsett til utvikling av Stamnes sentrum i eiga sak. Reguleringsplanen byggjer på Stadanalyse for Stamnes sentrum, som då framleis vil ha vekt og vere relevant å sjå til når det gjeld forvaltning av løyvde midlar.

