



SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
19/2018	Formannskap/plan- og økonomiutvalet	PS	26.02.2018

Sakshandsamar	Arkiv	ArkivsakID
Kåre Ulveseth	FA - L02	15/320

UTVIKLING AV STAMNES SENTRUM - DRØFTINGSSAK

Vedlegg:

Takst Stamnes sentrum
Avtale om kjøp av eigedom i Stamnes sentrum

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Formannskap/plan- og økonomiutvalet - Sak 19/2018

FPØ - Behandling:

Framlegg frå Kjartan Haugsnes, SV:

1. Saka vert avslutta.
2. Formannskapet ber arbeidsgruppa sjå etter andre prosjekt for å utvikle Stamnes sentrum.

Fellesframlegg fremja av Kjartan Haugsnes, SV:

Formannskapet ber om at det vert fremja sak om utvikling av Stamnes sentrum for kommunestyret.

Framlegg frå Magne Hestad, AP:

Eigar av naust på Stamnes får ein siste frist på 2 veker til å godta Vaksdal kommune sitt tilbod. Takkar eigar nei til tilbodet, går kommunen vidare med andre prosjekt i Stamnes sentrum.

Røysting:

Dei to framlegga vart sett opp mot kvarandre - Magne Hestad sitt framlegg fekk 6 røyster (AP, SP, KRF, H) og vart vedteke.

Fellesframlegget frå Kjartan Haugsnes vart samrøystes vedteke

FPØ - Vedtak:

Eigar av naust på Stamnes får ein siste frist på 2 veker til å godta Vaksdal kommune sitt tilbod. Takkar eigar nei til tilbodet, går kommunen vidare med andre prosjekt i Stamnes sentrum.

Formannskapet ber om at det vert fremja sak om utvikling av Stamnes sentrum for kommunestyret.

Saksopplysningar:

Med bakgrunn i sak om utvikling av Stamnes Sentrum KSAK 82/2016 fatta kommunestyret følgjande vedtak:

1. *Med utgangspunkt i uhilda takst får administrasjonen i oppdrag å forhandla fram ein avtale om kjøp av gardsnummer 45, bnr. 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, bnr. 6, og leggja til rette og fylla ut i sjøen. Ein legg til grunn at arbeidsgruppa sitt ansvar i denne samanheng i hovudsak vert å bidra med dugnadsarbeid.*
3. *Når samarbeidsavtalen mellom kommunen og arbeidsgruppa er utarbeidd, vert denne lagt fram for formannskapet.*

Den vart føreteke synfaring med uhilda takstmann av bygningen. Marknadsverdi (normal salsverdi) er i taksten oppgjeve til kr. 300.000,-. Dette gjev uttrykk for kva ein kan forventast for egedomen i markedet, med omsyn til storleik, standard og plassering. Taksten følgjer vedlagt.

Kommunen fremja med bakgrunn i taksten eit bod på egedomen på kr. 600.000,- . I tilsvar frå eigar vart tilbodet frå administrasjonen ikkje akseptert. Eigar ber om eit møte med administrasjonen.

Den 7. april 2017, vart det halde møte med eigar av bnr. 6, og ein representant frå arbeidsgruppa for Stamnes sentrum. I møte vart tilbodet frå kommunen auka med kr. 200.000,- for å imøtekomme eigar. Som ei avslutning på møte vart ein samde om at eigar av bnr. 6, skulle kome med ei attende melding på om administrasjonen sitt tilbod vart akseptert.

Eigar har i tilsvar datert 16.10.2017, gjeve attende melding til administrasjonen. I nemnde tilsvar har eigar stilt følgjande vilkår i samband med ei eventuell overtaking av gnr. 45, bnr. 6.

1. *«Kommunen oppfører ein garasje i samsvar med teikningar på min egedom gardsnummer 45, bnr. 15.*
2. *Kommunen kjøper naustet på gardsnummer 45, bnr. 33 (Sjøtun).*
3. *Garasjen og naustet vert overført til meg etter reglane om makeskifte med offentleg myndigheit, jf. Skattelova § 14-71.*

I tillegg stiller eg følgjande vilkår for at makeskiftet skal gjennomførast:

- *Kommunen overtek tomta tre månader etter at garasjen og naustet er overlevert til underteikna.*

Eg legg til grunn at kommunen ikkje er interessert i bygningsmassen på tomta og at de ikkje har innvendingar mot at bygningen er riven på overtakingstidspunktet.»

Ved realisering av vilkår i skriv datert 16.10.2017, frå eigar er det følgjande kostnader for kommunen:

Tabell

1	Oppføring av garasje på egedom gnr. 45, bnr. 15, budsjettpris frå arbeidsgruppa	Kr. 585.000,-
2	Tilbod frå eigar av gnr. 45, bnr. 33, Sjøtun.	Kr. 600.000,-

3	Riving av naust / sjøbu + tilrettelegging. Pris er usikker, erfaring tilsei noko i +	Kr. 300.000,-
4	Gebyr for oppføring av garasje	Kr. 5.000,-
5	Overtaking av bnr. 33, 2,5% av kr. 600.000,- x2. skøyte til VK så til ny eigar	Kr. 30.000,-
6	Overtaking av bnr. 6, 2,5% av kr. 300.000,-jf.takst	Kr. 7.500,-
7	Oppmåling tinglysningsgebyr	Kr. 30.500,-
8	Administrativ leiding av oppføring av garasje og riving av bygg.	Kr. 50.000,-
9	Totalsum for overdraging av bnr. 6, i samsvar med krav frå eigar av bnr. 6.	Kr. 1.608.000,-
10	I budsjettposten er det om lag følgjande sum.	Kr. 1.250.000,-
11	Dette gjev eit underskot i høve tildelte midlar / budsjett.	Kr. 358.000,-

Med grunnlag i tabell ovanfor, møter og dialog med eigar, så har ikkje administrasjonen lukkast å kome til einigheit om ei minneleg ordning om kjøp av bnr. 6, i Stamnes sentrum, innanfor tildelt ramme, slik skildra i kommunestyre sitt vedtak pkt. 1.

Vurdering

Skal ein kome innanfor den økonomiske ramma som er i prosjektet med Stamnes sentrum, så er maks beløp kommunen kan betale for denne eigedomen kr. 800.000,-, som eit eingongs beløp. Då er det igjen midlar til sanering / riving av bygg, og noko planering av tomta, prosjektleiar kostnader, samt til offentleg gebyr.

Eit rivingsarbeid av slikt omfang, som Vaksdal kommune skal stå ansvarleg for, kan ikkje utførast som dugnad av private. Dette med omsyn til krav i regelverk og i våre forsikringar dersom det skulle skje ei uønskt hendig / ulukke.

Det er ikkje mogelg for kommunen å stå som ansvarleg entreprenør for oppføring av garasje på bnr. 15, eller utferdige dokument i ein byggjesøknad etter plan- og bygningslova slik skissert i tilbod.

Det er også slik at dersom kommunen byggjer og overdreg ein bygning, i dette høve ein garasje, så er regelverket slik at ein ikkje kan nytta investeringsmidlar til dette, men det må nyttast driftsmidlar. I driftsbudsjettet er det ikkje avsett midlar til Stamnes sentrum.

Oppføring av garasjar til privatpersonar må vurderast opp mot likebehandlingsprinsippet i forvaltningslova. Ei slik løysing kan skape presedens ved liknande høve seinare.

Eigar av gnr. 45, bnr. 6 foreslår makeskifte etter Skatteloven § 14-71 der kommunen overdreg naust og ny garasje i byte med tomt. Slik vi vurderer det er det usikkert om forslaget om makebyte vil vera innafør skattelova §14-71 og gje skattefritak for eigar.

Skatteloven § 14-71 første ledd lyder slik:

"Gevinst ved realisasjon av fast eiendom som ikke omfattes av §§ 14-40 til 14-48 eller § 14-52, kan kreves fritatt for inntektsbeskatning i det året da realisasjonen finner sted, så langt skattyteren som vederlag har mottatt ny fast eiendom som ledd i makeskifte med kommune, fylkeskommune, staten eller selskap hvor kommune eller fylkeskommune eier minst 50 prosent av aksjene."

Oppsummert

Saka har tatt lang tid og dialogen med eigar har ikkje ført fram til ei løysing i samsvar med kommunestyret sitt vedtak. Kommunen har fremja eit tilbod langt over takst for eigedomen utan at det har ført fram. Eigar heldt fast ved tidlegare framlegg, jf Ksak 62/15 og 82/2016.

Det er ønskeleg med ei god utvikling i Stamnes sentrum der både private og offenlege aktørar bidreg. Kommunen har utarbeida reguleringsplan og avsett midlar, og ynskjer med det å vera ein aktiv bidragsytar til utvikling. Private aktørar må også bidra om alle planar skal verte realisert. Som eit ledd i ei seinare utvikling kan ev naustbygg på eigedom gnr. 45, bnr. 33, Sjøtun ervervast etter takst.

Forhandlingar, møter og tilbod har ikkje ført fram. Eigar har kome med motbud i saka og dette er vurdert. Forslaget frå eigar inneheldt ein del tiltak som ikkje lar seg gjennomføre av kommunen. Tiltaka kan også vera av ein slik karakter at det fremjar eigar sine private interesser og i tillegg bidrar til prisauke for tilsvarande bygg i området.

Rådmann legg fram saka tll formannskapet for drøfting av vegen vidare.