

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
066/19	Formannskapet	PS	19.09.2019
059/19	Kommunestyret	PS	26.09.2019

Saksbehandlar	ArkivsakID
Hogne Haugsdal	19/2582

Avtale om makebyte av areal i Knarvik sentrum

Vedlegg :

Vedlegg_Avtale om makebyte Lindås kommune og Coop

Rådmannen sitt framlegg til vedtak

- Lindås kommune og Coop gjennomfører makebyte av areal i Knarvik sentrum slik det går fram av avtalen som er lagt fram i saka.
-

Formannskapet - 066/19

FO - behandling:

Rådmannen sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

FO - vedtak:

- Lindås kommune og Coop gjennomfører makebyte av areal i Knarvik sentrum slik det går fram av avtalen som er lagt fram i saka.
-

Kommunestyret - 059/19

KO - behandling:

Innstillinga frå formannskapet vart samrøystes vedteke.

KO - vedtak:

- Lindås kommune og Coop gjennomfører makebyte av areal i Knarvik sentrum slik

det går fram av avtalen som er lagt fram i saka.

.....

Saksopplysningar:

Saka skal til innstilling i formannskapet

Saka skal avgjerast i kommunestyret

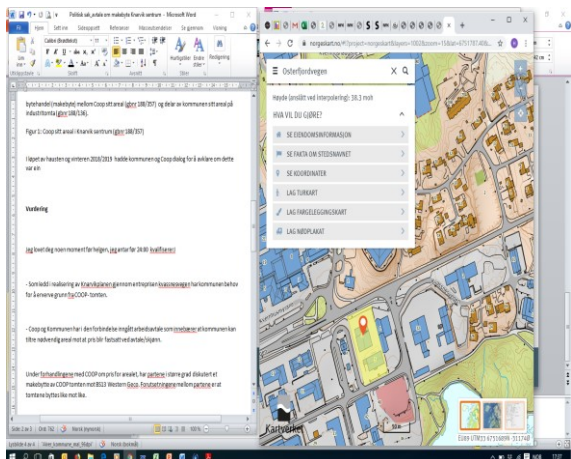
Bakgrunn:

I juni 2015 vedtok Lindås kommune områdeplan for Knarvik sentrum (sak 59/15). Planen skal bidra til å utvikle Knarvik til ein attraktiv småby med urbane kvalitetar. Det er eit langsiktig utviklingsperspektiv på planen, der målet er å transformere, modernisere og utvikle Knarvik. I same møte vedtok kommunen også ein gjennomføringsstrategi (sak 60/15) for å klargjere kommunen si rolle for å realisere planane om byutvikling i Knarvik. Strategien er tydelig på at kommunen må ta ei aktiv rolle, spesielt i ein oppstartsfasen med planlegging, prosjektering, utbygging og investering. Gjennom økonomiplanarbeidet dei siste åra har kommunen sett av midlar til både planlegging, utbygging og investeringar, og no er det starta opp fleire utbyggingsprosjekt som danner grunnlaget for vidare utvikling av Knarvik som by.

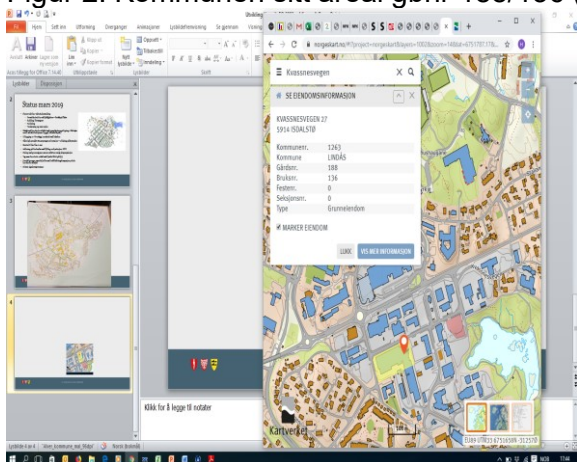
Kommunen har i denne perioden også sett på eigedomsinvesteringar som eit viktig strategisk grep for å sikre realisering av Knarvik-byen. Mellom anna kjøpte kommunen i 2016 arealet der Western Geco tidlegare hadde industriproduksjon. Tomta er på totalt 25.600 kvm og ligg sentralt plassert langs Kvassnesvegen. Denne vegen er ei viktig byggate i det framtidige Knarvik. Avgjerda om å kjøpe denne tomten var eit reint strategisk grep for å kunne vere med å styre utviklinga i Knarvik. Målet har heile tida vore å bruke dette arealet til å få i gang nye utviklingsprosjekt i Knarvik. I 2017/2018 blei det gjennomført ein mulighetstudie som viste at det er store utviklingsmuligheter på tomten, anten det er kommunen sjølv som utviklar det eller andre aktørar. Den øvre delen mot Kvassnesvegen har sentrumsføremål (BS 13 og BS 14) med mulighet for forretning, kontor, bustad, offentlig og privat tjenesteyting. Den søndre delen av tomten (BKB4 og BKB5) har bustad- og kontorføremål.

Kommunen har jobba aktivt med sjå på ulike konsept for å utvikle tomten vidare, og det har vore dialog med ulike aktørar. Sommaren 2018 blei det oppretta dialog med Coop i samband med deira planar på gbnr 188/357 i Knarvik. Coop har ønskje om å bygge ut ny Coop Extra butikk på eige areal i Knarvik og har laga eit større konsept som er tilpassa områdeplanen. Men det har vore utfordring å få dette realisert på eigen tomt. Med bakgrunn i denne utfordringa kom det opp ei problemstilling om kommunen og Coop kan vurdere ein bytehandel (makebyte) mellom Coop sitt areal gbnr 188/357 (Figur 1) og delar av kommunen sitt areal på industritomten gbnr 188/136 (figur 2)

Figur 1: Coop sitt areal i Knarvik sentrum (gbnr 188/357)



Figur 2: Kommunen sitt areal gbnr 188/136 (BS 13 og BS 14 i områdeplanen)



I løpet av hausten og vinteren 2018/2019 har kommunen og Coop hatt dialog for å avklare om dette er ein aktuell prosess å jobbe vidare med. For Coop sin del blei det avklart at det vil vere enklare å gjennomføre konseptet sitt på kommunen sin tomt, og dei meldte tidlig ei interesse for å gjennomføre eit makebyte. Coop sin eigedom (gbnr 188/357) er sentralt plassert ved dagens skysstasjon og ved helsehuset som er under oppbygging. Arealet har sentrumsføremål som omfattar forretning, kontor, bustad, offentleg og privat tenesteyting, hotell/overnatting og servering. Tenesteyting omfattar område for omsorgsbustader, sjukeheim, lokalsjukehus, helsetenester, kontor, handel knytt til tenesteområda, kulturformidling, barnehage med meir. Arealet er strategisk plassert midt i Knarvik sentrum og grenser til den offentlege allmenningen som ligg i områdeplanen, og som er ein av dei sentrale kvalitetane for å bygge opp byen. Det å sikre seg dette arealet kan vere viktig for framtidig utvikling av dette området i Knarvik sentrum. Deler av arealet på Coop sin tomt må kommunen uansett kjøpe i samband med utbygging av Kvassnesvegen og anna infrastruktur.

For å avklare om kommunen skulle gå vidare med prosessen, blei formannskapet orientert i møte 28.03.19 under meldingar og orienteringar. Møtet blei lukka på grunn av kommunen sin forhandlingsposisjon. Formannskapet støtta at rådmannen skulle jobbe vidare med ein avtale med Coop. I ettertid er det forhandla fram ein makebyteavtale mellom Coop og Lindås kommune som er til politisk handsaming i denne saka.

Vurdering

Utgangspunktet for kommunen sitt kjøp av industritomta var ei strategisk investering for å

kunne bidra til styrt og god utviklinga av Knarvik sentrum. Målet er at denne investeringa skal kunne kapitalisere seg i ny utvikling og nye verdier. Transformasjonen av Knarvik er planlagt over mange 10-år og industriotmta som kommunen har kjøpt gir store muligheter for å realisere fleire av dei viktige kvalitetane som ber byutviklinga, som til dømes Kvassnesvegen som byggate, kvartalsstruktur, siktaksar, bustadhus i sentrum, byrom og allmenningar. Kommunen kan utvikle heile tomta eller deler av den sjølv, eller vi kan utvikle konsept som andre aktørar byggjer ut, eller vi kan selje tomta til andre aktørar som utviklar alt. I tillegg kan vi bruke areal til bytehandel, slik som i dette tilfellet.

Bakgrunnen for å gå i dialog med Coop var at begge partar har behov som det er mulig å hjelpe kvarandre med. Coop vil etablere seg i Knarvik og bidra til utvikling i området, men det er vanskelig å utvikle konseptet på eksisterande tomt. Ved eit makebyte har Coop planar om å starte utbygging så snart som mulig. Rådmannen meiner eit makebyte med Coop er av interesse ut frå fleire forhold. Tomta til Coop ligg midt i sentrum og er særst sentralt plassert i forhold ulike funksjonar i byen og i forhold til gjennomføring av offentlig utbygging av byrom/allmenning/uteareal. Dette er også ei tomt som kan nyttast til framtidig tenesteyting for Alver kommune, ettersom sentrumsføremålet og tenesteyting gir store muligheter. Kommunen treng uansett delar av dette arealet (saman med Statens vegvesen) for å realisere utbygging av vegar og infrastruktur. Kommunen og Coop har allereie inngått ein arbeidsavtale som inneber at kommunen kan tiltre nødvendig areal mot at pris blir avtalt ved avtale eller skjønn. Dette vil ikkje bli aktuelt om kommunen får hand om heile tomta.

Føresetnadar for avtalen om makebyte:

- Avtalen er lagt opp som eit reint makebyte likt mot likt.
- Eigedomane som blir bytta er arealet BAA gbnr 188/357 (Coop) mot delar av industriotmt til kommunen (Området BS13 i områdeplanen)
- Coop sitt areal er på 3757 kvm, kommunen sitt areal er på 5106 kvm. Med utnyttingsgrad i områdeplanen gir Coop sin tomt 11.271 kvm og kommunen sin tomt 11.253 kvm.
- Partane er einige om at eigedomane har lik omsetningsverdi som er sett til MNOK 19,5, basert på siste års prisutvikling for eigedomane.
- Partane ber sjølv risiko og kostnader for riving og handtering av grunnforhold på eigen tomt etter makebyte.
- Avtalen må til godkjenning i styrande organer i begge organisasjonar. Coop har ikkje handsama avtalen i sitt styre.
- Det er ønskje om å gjennomføre makebyte så snart som mulig. Coop er klar til å starte prosessen med å bygge ut dette området.

Avklaring på ansvar mellom området BS13 og BS14

I samsvar med avtalen vil Coop overta området BS13 jfr. områdeplanen, medan kommunen framleis vil vere eigar av BS14 der det i dag mellom anna står eit kontorbygg. På området, både på BS13 og BS14, står det oppført ein stor lagerhall. Utbygging på BS13 (Coop) kan ikkje skje før lagerhallen på BS14 er revet og vise verca. Det er derfor semje mellom partane om at lagerhallen blir rive i ein heilskap når det er nødvendig for å gjennomføre utbygging av BS13 eller BS14. Kostnadene med riving av lagerhallen blir fordelt mellom partane med utgangspunkt i partane sin prosentvise eigarskap til lagerhallen når riving skjer. Utgifter til reetablering av nødvendig infrastruktur for at gjenverande bygningsmasse skal kunne driftast på same måte som før rivinga, blir dekkja av partane med ein halvpart kvar. Andre forhold rundt dette kan regulerast i ein eigen avtale mellom partane.

Rådmannen si tilråding:

Rådmannen tilrår at Lindås kommune gjennomfører makebyteavtalen med Coop slik den er lagt fram i saka.

