

SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
069/23	Heradsstyret	PS	20.09.2023

Saksbehandlar	ArkivsakID
Arnstein Øvsthus	20/2319

Sal av eigedom - GBnr 62/6 "Hetlevikhuset"

Vedlegg:

Verditakst - 4630 Gnr 62 bnr 4

FS 054/21 - 62/6 - Haus - Sal av kommunal eigedom

Kommunedirektøren sitt framlegg til vedtak:

Heradsstyret gjev kommunedirektøren mynde til å selje eigedomen 62/6 til Mjelde Bygg AS og til å forhandle om vilkåra for sal.

Heradsstyret - 069/23

HS - behandling:

Framlegg og votering i saka kjem fram av voteringsprotokollen som ligg ved den samla møteboka

HS - vedtak:

Heradsstyret gjev kommunedirektøren mynde til å selje eigedomen 62/6 til Mjelde Bygg AS og til å forhandle om vilkåra for sal.

Heradsstyret ønskjer ikkje at det vert lagt inn klausul om forkjøpsrett til kommunal bustad i avtalen.

Grunngjeving:

Det finst få ledige bustader i Haus og alt tyder på at planlagt leilighetsbygg vil verta sers attraktivt for eldre i bygda som då kan selja ein bustaden sin men bli verande i bygda si. Det vil igjen føra til at unge familiar får moglegheita til å etablera seg i Haus og skapa nytt liv og aktivitet. Dette hensynet er viktigare enn at kommunen skal ha tilgang til ny kommunal bustad som han like godt kan finna i dei mange bustadfelta som er under oppføring andre stader, til dømes i Fugledalen, på Runnhovde og på Loftås.

Saksopplysningar:

Saksopplysningar:

Bakgrunn

Tilbake i 2021 fekk kommunen førespurnad om å selje eigedomen 62/6 i samband med gjennomføring av forenkla reguleringsplan i Haus i regi av Mjelde Bygg AS/Norgeshus AS.

Statsforvaltaren i Vestland rådde frå å gjennomføre forenkla regulering fordi plangrensene er so pass utvida. Osterøy kommune tok difor på seg å gjennomføre ein reguleringsplan for sentrum av Haus.

Planen legg opp til ein meir variert struktur og ryddar opp i uklare trafikkforhold. Det er stort behov for leilegheiter i bygda. Mjelde Bygg AS ønskjer å bygge eit leilegheitsbygg med inntil 18 einingar. For å kunne få ei heilskapleg løysing og best mogleg utnytting av arealet, ønskjer dei å inkludere 62/6 i planane. Det er meininga å rive bygget på 62/6 og bygge nytt. Det har vore munnleg dialog i saka.

For å unngå utarbeiding av områdeplan for Haus, vurderte rådmannen det som hensiktsmessig at kommunen regulerte området til fortetting saman med området rundt for å løyse utfordringar knytt til veg, parkering og infrastruktur. Planarbeidet starta opp i januar 2021.

Sak om sal av 62/6 til Mjelde Bygg AS har tidlegare vore til handsaming i formannskapet, og det vart gjort slikt vedtak i sak 054/21 den 08.09.2021:

«Salet av bygget vert utsett til framtidig bruk av arealet er avklart gjennom pågåande reguleringsprosess av området.»

Det er no gjennomført ein detaljregulering av Haus sentrum sør - PlanID 46302020002. Denne vart vedteken i Heradsstyret den 10.05.2023, ref. sak 033/23.

Kommunedirektøren fremmer difor saka på nytt, i tråd med vedtaket i sak F 054/21.

Vurdering

Samfunnsperspektiv:

Det er behov for ein meir variert bustadstruktur og då særleg leilegheiter og bustadar med livsløpsstandard i Haus. Mange innbyggjarar i Haus ønskjer seg ein annan bustad, men det er stort sett berre einebustadar i bygda og folk må flytte ut av bygda for å skaffe seg ein leilegheit. Folk ønskjer å bli værande i sitt kjende miljø, og det vil vere bra for bumiljøet i bygda at det er moglegheiter for det.

Heradsstyret har gjort vedtak om at bygget på 62/6 skal rivast, men det er ikkje satt av midlar til å gjennomføre rivinga. Osterøy kommune har ikkje økonomi til å rehabilitere bygget eller rive og bygge nytt. Dersom Mjelde Bygg AS får kjøpe eigedomen, forpliktar dei seg til å bygge bueiningar med livsløpsstandard. Dette vil kome innbyggjarar i Haus til gode ved at dei slepp å flytte ut av bygda for å finne eigna bustad.

Kommunedirektøren har vurdert å selje eigedomen på den opne marknaden, men har kome til at den beste løysinga for kommunen er at Mjelde Bygg AS får utvikle det arealet som er avsett til bustadfrøremål. Planane til Mjelde Bygg AS vil sørge for at Haus får ein meir variert bustadmasse og gi moglegheit for at ein kan verte buande i Haus heile livet. Prosjektet vil gi Haus sentrum ei fysisk oppgradering, og fellesareal som leikeplass og grøntareal vil være tilgjengeleg for ålmenta.

Likebehandling av interessentar:

Ettersom Mjelde Bygg AS eig naboeigedomen, er det berre dei som er i posisjon til å gjennomføre ei utbygging som utnyttar det samla arealet på dei to tomtene optimalt og i tråd med handlingsrommet i den nye reguleringsplanen. Dersom dei likevel ikkje realiserer eit slikt prosjekt, vil eit sal til dei innebære ei forskjellsbehandling samanlikna med andre potensielle kjøparar. Ei avtale bør difor

tidsgrensast, slik at ei eventuell manglande realisering av utbygging medfører at kommunen kan selja eigedomen fritt til andre interessentar. Kommunedirektøren sitt forslag er 5 år for ein slik tidsgrense.

Andre forhold:

Det er no gjennomført ein ny takst av takstmann på vegne av kommunen. Taksten diskuterer òg eigedomsmarknaden og verdibetraktningar rundt tomteverdi i eit scenario med riving av eksisterande eigedomsmasse.

Noverande leigetakarar vil få tilbod om ny bustad.

Kommunedirektøren vurderer å legge inn ein forkjøpsrett til kommunal bustader i avtalen.

Kommunen har tidlegare motteke førespurnad om å få kjøpe eigedomen frå ein annan interessent.

Folkehelse:

Det er positivt for innbyggjarane i Haus å ha eit tilbod om bustadar med livsløpsstandard i nærområdet.

Miljø:

Prosjektet vil gi Haus sentrum ei fysisk oppgradering og fellesareal som leikeplass og grøntareal vil være tilgjengeleg for ålmenta.

Økonomi:

Eit sal av eigedomen vil tilføre kommunen midlar, og kommunen slepp å bruke egne midlar til å gjennomføre heradsstyret sitt rivingsvedtak.

Konklusjon

Kommunedirektøren rår til å selje eigedom 62/6 til Mjelde Bygg AS. Kommunedirektøren ber om mynde til å gjennomføre forhandlingar for å finne den beste løysinga for begge partar og til den prisen partane vert samde om.