

SAMLET SAKSFRAMSTILLING

Utvalg	Møtedato	Saksnr.
Snåsa kommunestyre	30.04.2020	17/20

14/26 - SALG AV BRAKKER - VIOSEN

Vedlagte dokumenter:

1. 18/4418 – Sak og Vedlegg - Retningslinjer for salg av kommunal eiendom
2. Sletteerklæring for feste for eiendom 14/26
3. Søknader – Andreas Omli
4. Søknader – Karine Jannok
5. Epost fra fylkesmannen

Ikke vedlagte dokumenter:

1. Delegeringsreglementet for Snåsa Kommune. Vedtatt 22/6-2016 i KOM 40/16
2. Reguleringsplan – Viosen – 12.12.1986

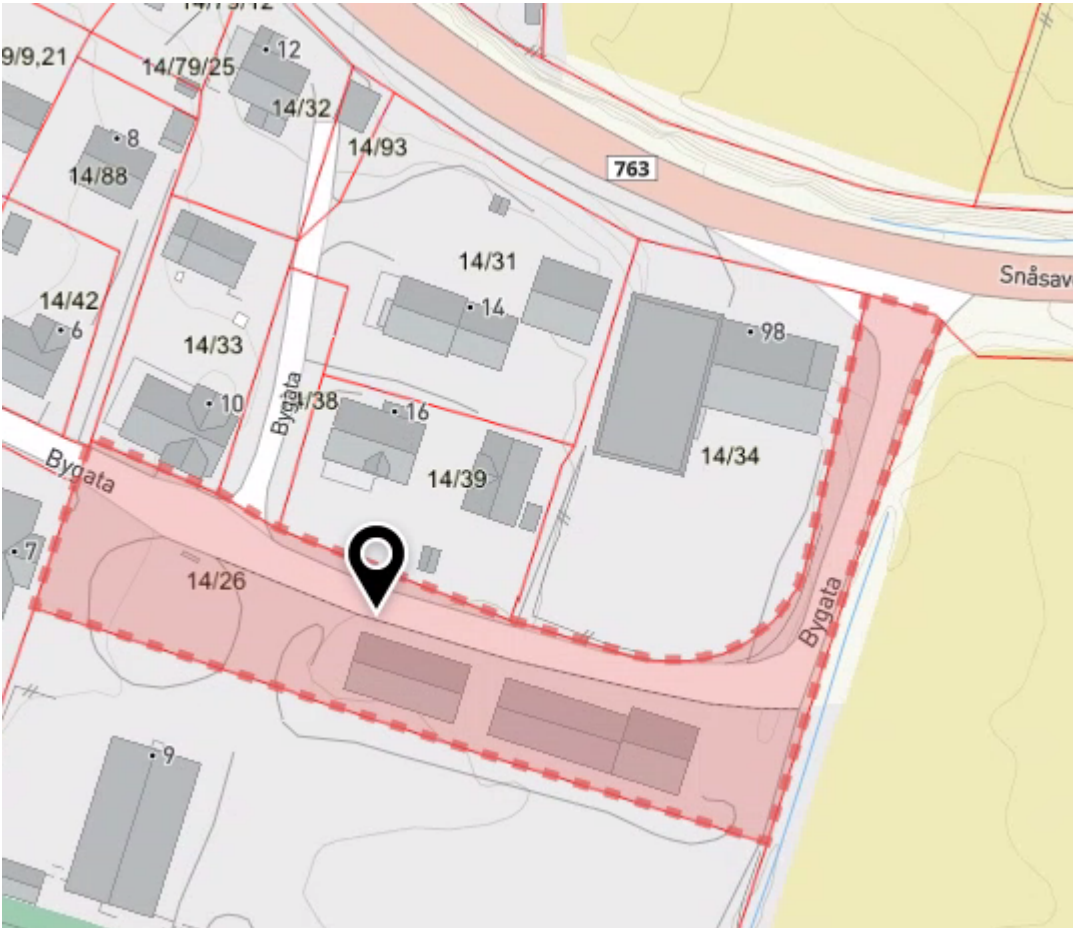
Hjemmel for behandling:

Delegeringsreglementet for Snåsa Kommune del 5.15. Dokumentet er vedtatt 22/6-2016 i KOM 40/16 og det står følgende: «Vedrørende salg og kjøp av kommunale eiendommer og bygninger skal behandles og godkjennes av kommunestyret og undertegnes av ordfører».

I tillegg har man retningslinjer for salg av kommunal eiendom (sak 44/18) som er vedtatt i Snåsa kommunestyre den 30.08.2018

Saksopplysninger:

Det foreligger søknader fra Omli Landbruksverksted og Karine Jannok om å kjøpe deler av den kommunale eiendommen 14/26 i Viosen. I dag er området bestående av veiareal, brakker, samt et idrettsbygg som idrettslaget eier og er tilknyttet parkeringsplassen til idrettsanlegget i Viosen (se kart nedenfor). Området er totalt ca. 3 mål i areal.



Eiendommen hadde en festetomt på eiendommen fram til 09.04.2019 (se sletteerklæring) og nå framstår eiendommen som helhetlig med tanke eventuell fradeling og salg. Eiendommen inneholder to bygninger. Det ene bygget, lengst mot vest, er et hus som er eid av idrettslaget, mens bygningen lengst mot øst er garasje/brakkbygninger eid av kommunen. Bygningene og eiendommen bærer preg av beskjedent vedlikehold de siste årene.

Omli Landbruksverksted ønsker å benytte området til næringsvirksomheten sin. Ideelt sett er det et ønske om å gjerde inn området og stenge vegen slik at man kan få utnyttet området og samtidig gjøre området sikkert.

Karine Jannok ønsker tomten til eget bruk. Eventuell fradeling av tomt fra 14/26 ønskes tillagt egen tomt 14/39. Her var det i utgangspunktet snakk om festearealet 14/26/1.

Idrettslaget på Snåsa er informert om ønsket om å kjøpe tomten og har sagt seg villig til å selge bygningen som de står som eier av.

Vurdering:

I arealdelen til reguleringsplanen er området angitt som friområde. Det betyr at området er regulert til dette formålet, og for at området skal kunne gjøres om til industriområde eller boligområde må det foretas en endring i reguleringsplanen i hht fylkeskommunen (vedlegg 5). Formannskapet og kommunestyret har muligheten til å selge eiendommen, men for å kunne benytte området til sitt formål må det da skje en reguleringsendring. Dette gjelder spesielt med tanke på å stenge vegen som går

mellom næringseiendommen og friområdet. Reguleringsendring av området må stå som et vilkår i salget av denne eiendommen. Det samme gjelder nødvendig adkomst til Viosen Stadion. Det vurderes ikke som en lettere prosess å få omgjort eiendommen til et boligområde sammenlignet med et næringsområde.

Dersom det skal rives eller bygges nye bygninger på eiendommen kan dette gjøres som en dispensasjonssak.

Vedrørende prisfastsettelse og salg til privatpersoner eller virksomheter er dette detaljert i generelle retningslinjer for en salgsprosess. «Når kommunen skal selge en eiendom, skal den som hovedregel annonseres for salg i full åpenhet. Dersom andre hensyn enn pris kan bli vektlagt ved salget, bør dette komme fram i annonseteksten sammen med alle opplysninger som er relevante for salget.»

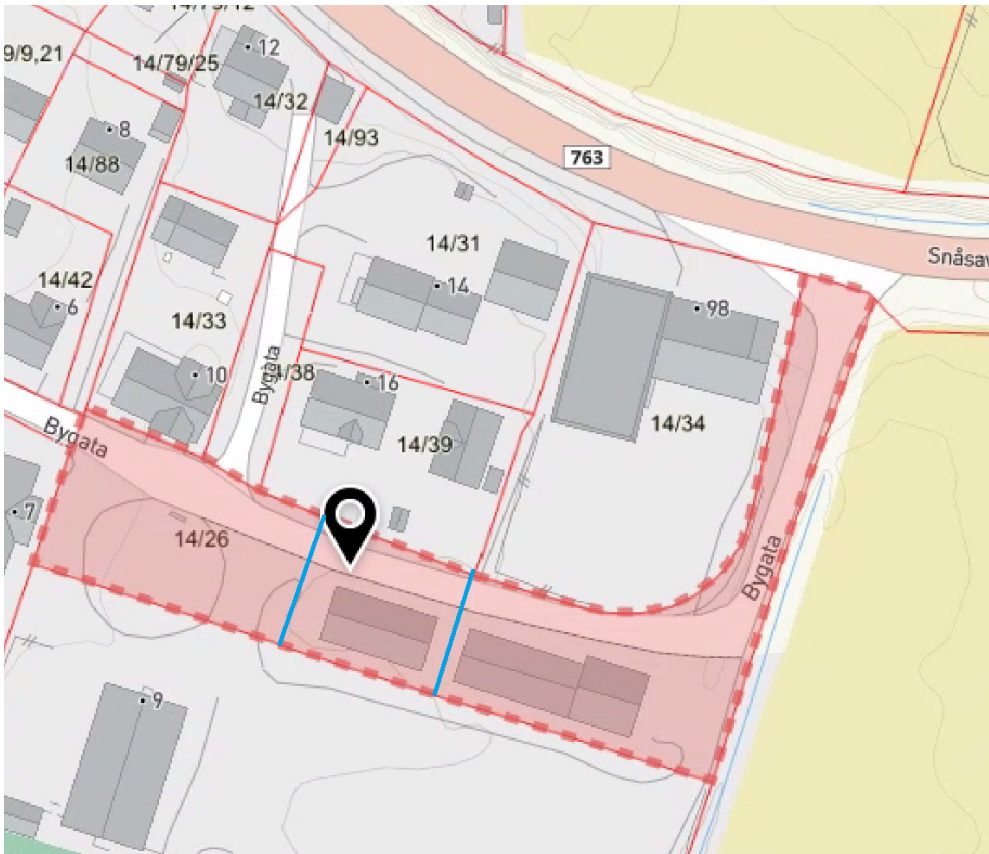
Videre står det: «Salg av eiendom til virksomheter omfattes av forbudet mot offentlig støtte, og salg skal skje til markedspris.» Markedspris er i dette tilfelle enten ved åpen budrunde eller ved at takstmann har satt en takst. Dersom kommunen har vilkår i salget kan dette tas hensyn til i taksten. Dersom det blir satt en redusert pris må dette være i regelverk om forbud mot offentlig støtte. Da interessenter er både en virksomhet og en privat person anser man det som nødvendig å få satt en takst på denne eiendommen.

Ved salg av et område til næringsareal: «...kan Snåsa kommune velge å stille vilkår slik at også andre kriterier enn pris vektlegges i valg av kjøper».

Det foreligger også et ønske om å ivareta og skape virksomhet i kommunen, og Omli Landbruksverksted blir ansett for å være en slik næring.

Tomten bør deles i teiger, takseres og annonseres i henhold til vedtak om salg av kommunale eiendommer.

Forslag til inndeling:



Rådmannens forslag til innstilling:

1. Gjøre en naturlig inndeling av teiger.
2. Få en takst på de forskjellige teigene og lage en offisiell annonse med satte vilkår.
3. Registrere interessenter og foreta videre behandling i formannskap og kommunestyret.
4. Som vilkår til salget settes:.....

Begrunnelse:

Området blir i dag ikke brukt til sitt formål som er fritidsområde, og kommunen har ikke lenger bruk for bygninger eller området. Tomten må vedlikeholdes og ryddes og det framstår som at begge interessenter er interessert i å få ryddet på området. Per i dag blir det stasjonert landbruksmaskiner i nærheten i forbindelse med næringsvirksomheten. Muligheten til å stenge av dette område vil bidra til større sikkerhet i området, samtidig som man vil få restaurert tomten.

Et salg av tomten vil potensielt gi muligheter med tanke på å utvikle næringsvirksomheten til en bedrift som har behov for mere plass. Bedriften er viktig for mange i bygda med tanke på at det er et stort landbruksområde med behov for et landbruksverksted.

Behandling/vedtak i Snåsa kommunestyre den 30.04.2020 sak 17/20

Behandling:

Tone Våg fremmet på vegne av Arbeiderpartiet slikt forslag:

1. Snåsa kommunestyre delegerer til rådmann å iverksette inndeling av teigene, taksering og salg innen utgangen av mai 2020.
2. Eiendommen selges som friområde slik den er definert i reguleringsplanen. Eventuell omregulering står for kjøpers regning.
Snåsa kommune er åpen for at område skal kunne benyttes til næringsformål.
3. Eksisterende adkomstveg ved Omli til idrettsplassen opprettholdes for å unngå økt trafikk gjennom boligfelt i Viosen.
4. Det settes som vilkår for salg at brakkene rives.
5. Vestre del av området, veg og rundkjøring, unntas for salg.

Arbeiderpartiet endret sitt forslag slik (endring pkt 4):

1. Snåsa kommunestyre delegerer til rådmann å iverksette inndeling av teigene, taksering og salg innen utgangen av mai 2020.
2. Eiendommen selges som friområde slik den er definert i reguleringsplanen. Eventuell omregulering står for kjøpers regning.
Snåsa kommune er åpen for at område skal kunne benyttes til næringsformål.
3. Eksisterende adkomstveg ved Omli til idrettsplassen opprettholdes for å unngå økt trafikk gjennom boligfelt i Viosen.
4. Det settes som vilkår for salg at brakkene rives eller gjennomgår fullstendig renovering.
5. Vestre del av området, veg og rundkjøring, unntas for salg.

Voting:

Ved alternativ voting mellom formannskapets innstilling og Arbeiderpartiet sitt forslag fikk formannskapets innstilling 9 stemmer og Arbeiderpartiets forslag 8 stemmer.

Følgende stemte for formannskapets innstilling:

Rolf Sturla Velde, Geir Brede, Anders Linga, Vigdis Bakken, Arnt Einar Bardal, Møyfrid Skavlan, Ole Sivert Bomo, Trine Hasvang Vaag, Siv B. Eggen.

Følgende stemte for Arbeiderpartiets innstilling:

Olav Moe, Harry Svensson, Ingeborg Berg, Marthe Selliås, Tone Våg, Elisabeth H. Hjelde, Lars Erik Almo, Gunnar Aunsmo

Snåsa kommunestyres vedtak:

1. Snåsa kommunestyre delegerer til rådmann om å iverksette eventuell inndeling av teigene, taksering, salg og nødvendig regulering av eiendommen innen utgangen av mai 2020.
2. Eiendommen selges til næringsformål hvor sikring av eksisterende- eller skaping av nye arbeidsplasser vektlegges.
3. Eksisterende adkomstveg ved Omli til idrettsplassen opprettholdes for å unngå økt trafikk gjennom boligfelt i Viosen.
4. Det settes som vilkår for salg et estetisk løft av området, og at skissert plan for oppgradering og bruk fremlegges før salg.
5. Vestre del av området unntas for salg.

Begrunnelse:

Området blir i dag ikke brukt til sitt formål som er fritidsområde, og kommunen har ikke lenger bruk for bygninger eller området. Tomten må vedlikeholdes og ryddes og det framstår som at begge interessenter er interessert i å få ryddet på området. Per i dag blir det stasjonert landbruksmaskiner i

nærheten i forbindelse med næringsvirksomheten. Muligheten til å stenge av dette område vil bidra til større sikkerhet i området, samtidig som man vil få restaurert tomten.

Et salg av tomten vil potensielt gi muligheter med tanke på å utvikle næringsvirksomheten til en bedrift som har behov for mere plass. Bedriften er viktig for mange i bygda med tanke på at det er et stort landbruksområde med behov for et landbruksverksted.