SORTLAND KOMMUNE

Arkivsaknr.:	23/10855
Dok.nr:	24/16532
Arkiv:	FE-611
Saksbehandler:	Elin Christine Holst
Dato:	24.05.2024

Spørsmål om erverv av arealer fra kommunens eiendom gnr. 19 bnr. 1

Utvalgssaksnr.	Utvalg	Møtedato
PS - 113/24	Formannskapet	12.09.2024

KOMMUNEDIREKTØRENS INNSTILLING

Formannskapet vedtar å avslå henvendelsen om kjøp av del av gnr 19 bnr 1.

Formannskapet behandling - 12.09.2024 - PS-113/24

BEHANDLING I MØTE

Forslag fra politikere

Alternativt forslag fra H, FRP, SP, foreslått av Beate Bø Nilsen, Høyre

Formannskapet ber om at saken sendes tilbake til kommunedirektøren og at det legges frem ei sak med alternativer for å finne løsninger på saken.

Repr. Rune Stigen Kvannli har før møtet bedt om å få vurdert sin habilitet og fratrådte under behandling av habilitetsspørsmålet.

VEDTAK
Med hjemmel i forvaltningsloven § 8 annet ledd, jfr. kommuneloven § 11-10 annet ledd, vedtar Formannskapet enstemmig Rune Stigen Kvannli som inhabil i PS-sak 113/24.

Repr. Kristian Barstad Ellingsen (H) tiltrådte behandling av saken.
Det er 9 representanter tilstede under behandling av saken.

Votering:

Ved alternativ votering mellom kommunedirektørens innstilling og forslag fra H, FRP, SP ble forslaget fra H, FRP, SP enstemmig vedtatt.

Formannskapet PS - 113/24 VEDTAK:
Formannskapet ber om at saken sendes tilbake til kommunedirektøren og at det legges frem ei sak med alternativer for å finne løsninger på saken.

KORT BESKRIVELSE AV SAKEN

Sortland kommune har mottatt henvendelse der grunneier av gnr 19 bnr 10 på Jennestad ønsker å kjøpe del av kommunens eiendom gnr 19 bnr 1.

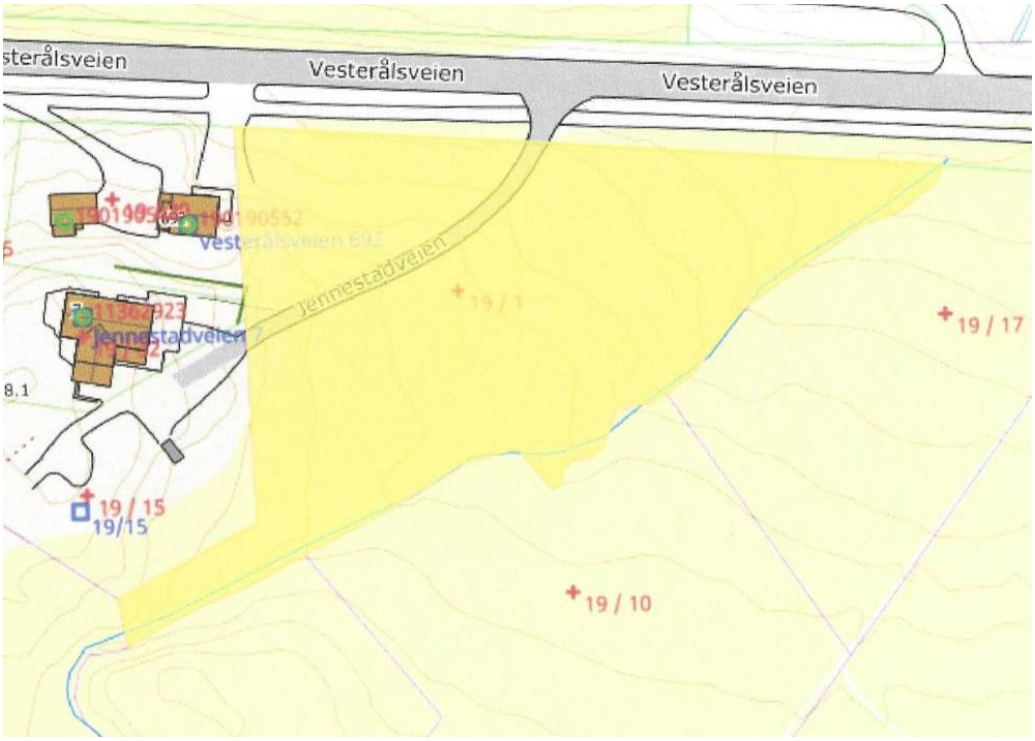
Kommunedirektøren har avslått henvendelsen om kjøp av den aktuelle parsellen, men grunneier aksepterer ikke dette avslaget. Det er ikke klageadgang på avslaget ettersom det ikke er et enkeltvedtak. Kommunedirektøren legger likevel saken frem for politisk avklaring.

FAKTA I SAKEN

Nedenstående kart viser parsellen som ønskes ervervet; gnr. 19 bnr. 1 (skravert gult; dette er en liten, frittliggende del av 19/1). Kartet viser også plasseringen av 19/10 som er eiet av den som nå ønsker å erverve del av 19/1.

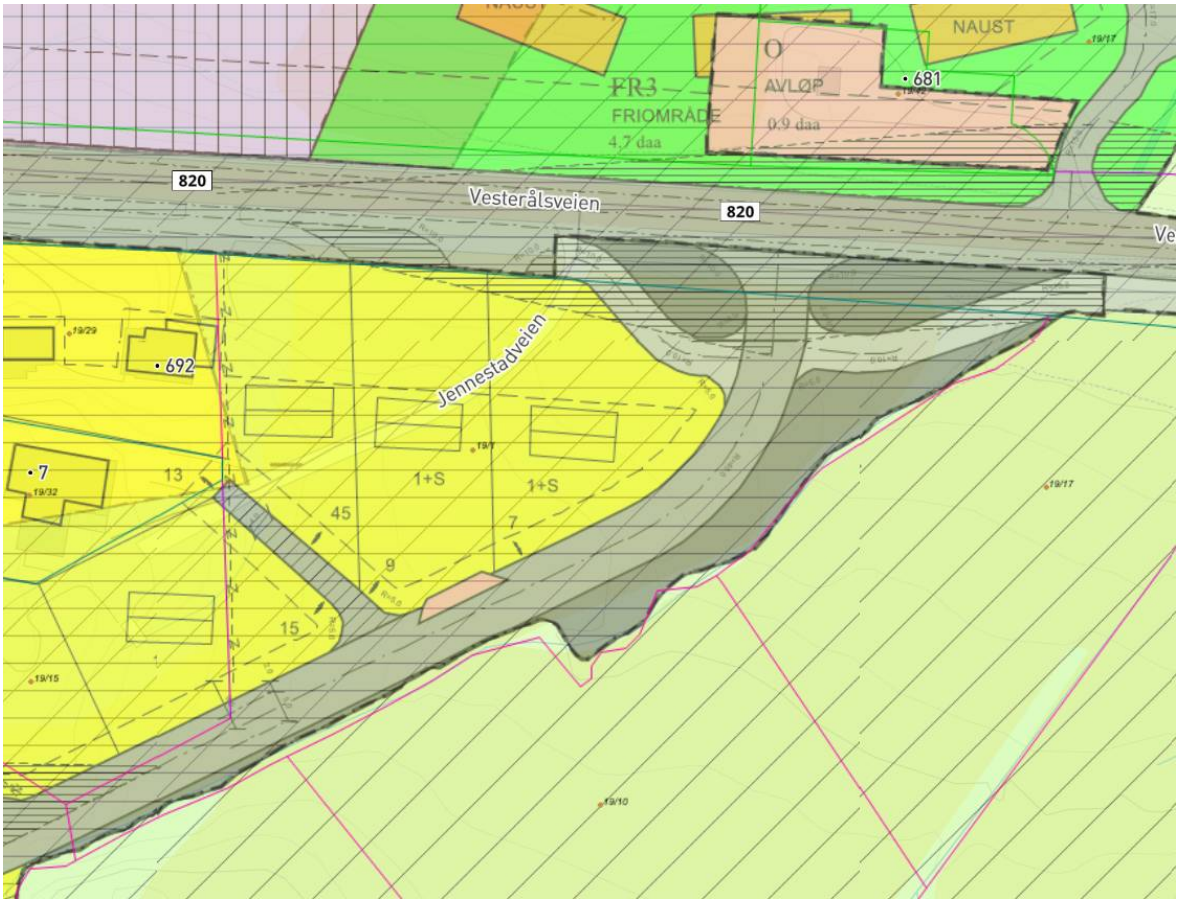
Den aktuelle parsellen som ønskes ervervet er på ca 6,5 da.

Planen med erverv av 19/10 var etablering av kennel. Det har i ettertid vist seg å være vanskelig å etablere adkomst til tomten fra FV. Grunneier ønsker derfor nå å erverve en parsell på gnr. 19 bnr. 1 fra kommunen. Formålet med ervervet er det samme.



Parsellen Robertsen ønsker å erverve er detaljregulert i reguleringsplan med planID: 1997132. I overordnet plan ligger området i en hensynssone for landbruk. Reguleringsplan er fortsatt være gjeldende.

Bilde nr.1 nedenfor viser til detaljregulering av parsellen.



Bilde nr.2 nedenfor viser til hensynssonen for parsellen.



Planbestemmelsen for hensynssone H510.1-H510.13 er tatt inn under:

Sone med særlige hensyn til landbruk, reindrift, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av kulturmiljø, med angivelse av interesse.

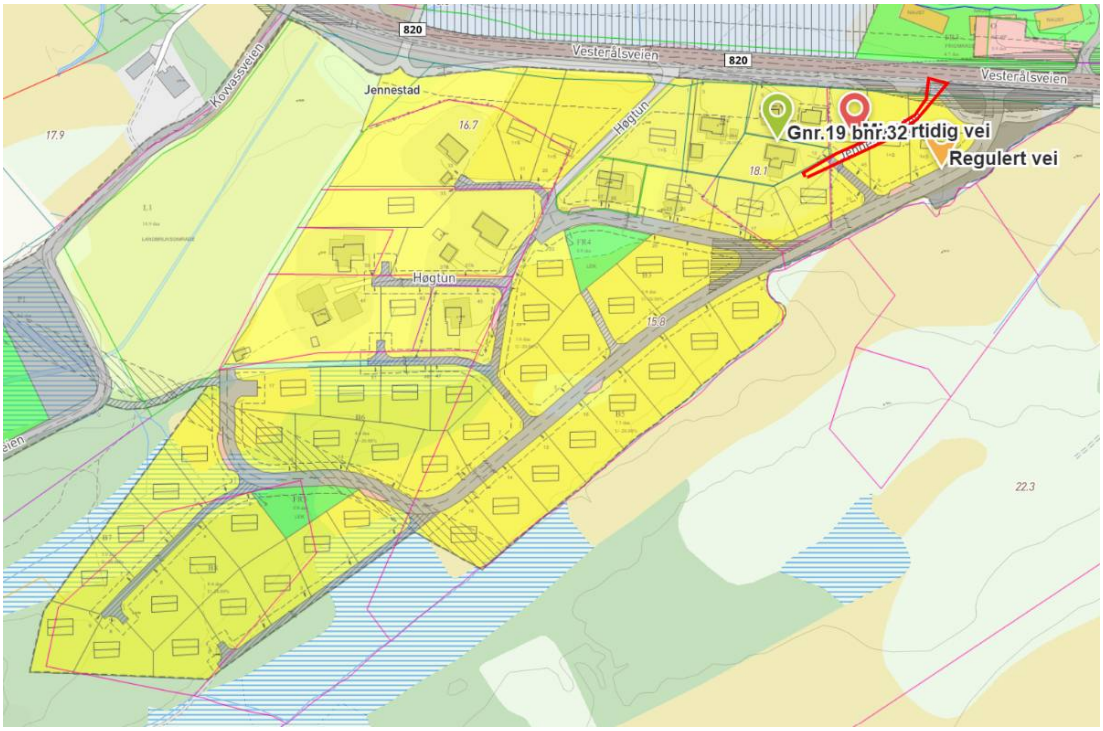
§ 7.6 Retningslinje for hensynssone landbruk (H510.1-H510.13)
Sonen omfatter sårbare områder for fremtidig landbruksnæring i Sortland kommune
I hensynssone landbruk tillates ikke tiltak som kan være til hinder for formålet med hensynssonen. Det tillates ikke spredt utbygging av bolig eller fritidsbolig. For andre tiltak skal aktuelle myndighet og bondelaget høres, og hensyn til landbruket skal særlig vektlegges før tillatelse kan gis.

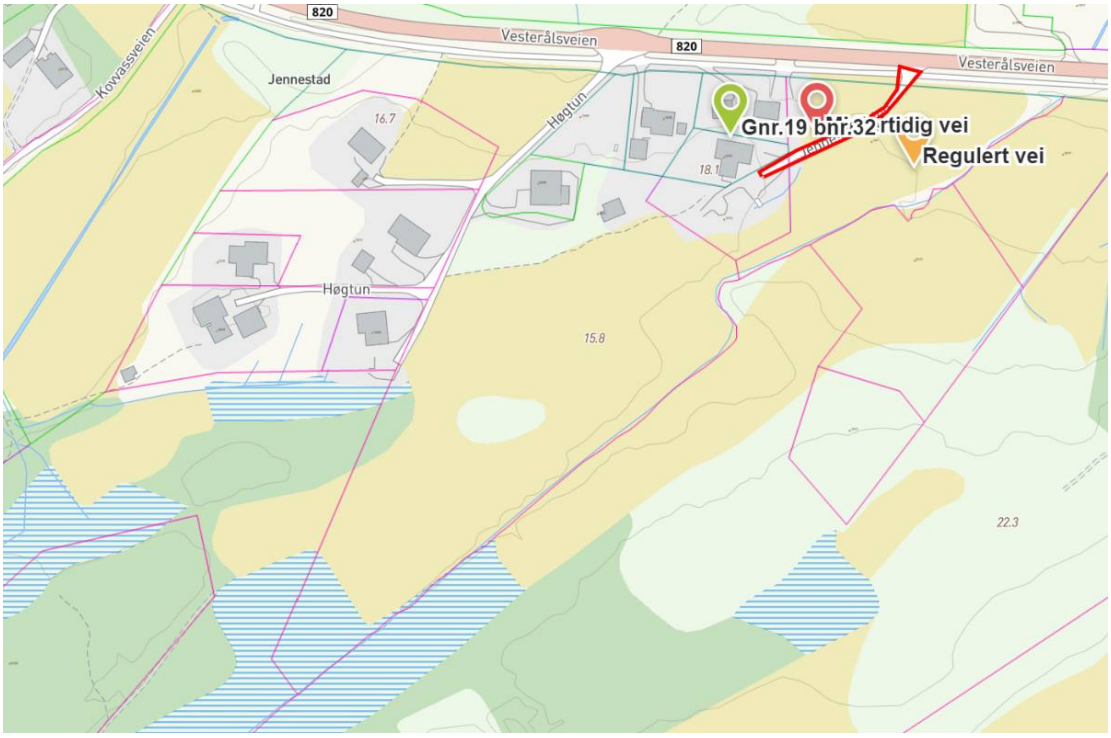
VURDERING

Salg av eiendom skal skje i tråd med "Retningslinjer for avhending av fast eiendom". Reglementet inneholder blant annet bestemmelser om hvilken vurderinger som skal legges til grunn for om kommunen skal selge eiendom, hvilken fremgangsmåte ved salg og når det kan foretas direktesalg osv. Administrativt er det gjort flere vurdering av elementer opp mot retningslinjene.

- Salg av eiendom skal vurderes opp mot kommuneplan, arealplan, økonomiplan og budsjett, samt vedtak i politiske organer:

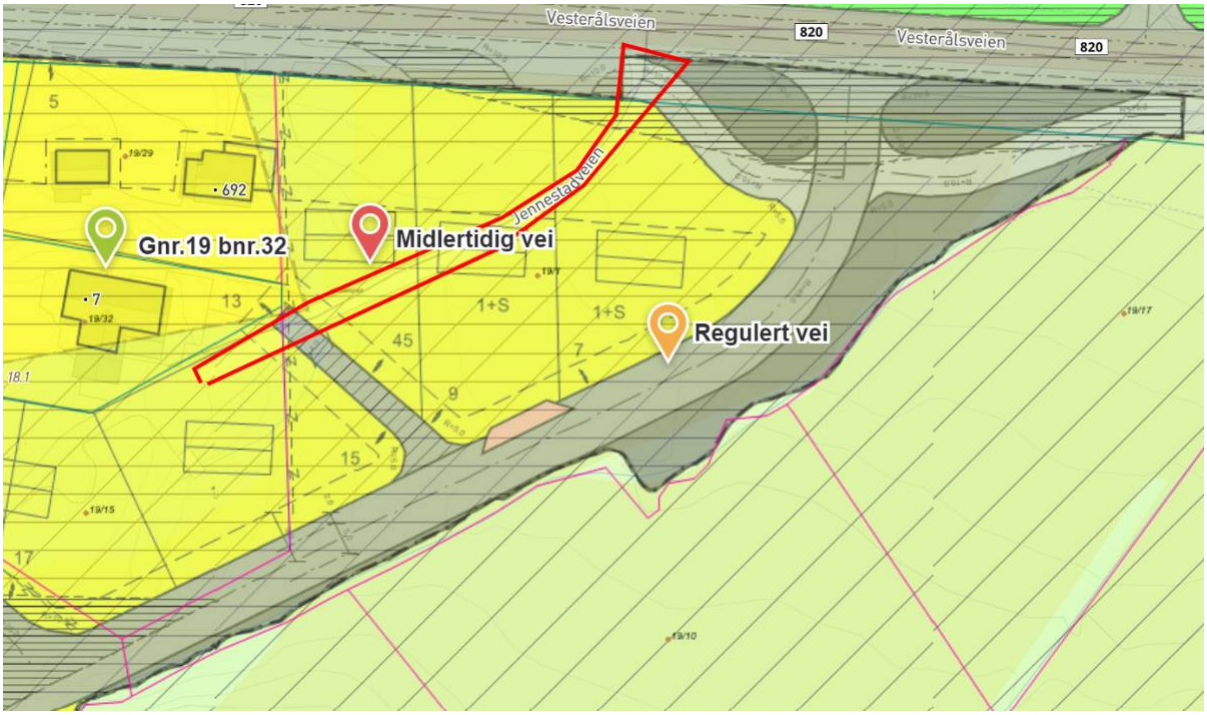
Området som er regulert på Jennestad er ikke bygd ut slik reguleringsplanen tilsier, og det er lite sannsynlig at det vil bli et større boligfelt i nåværende tid grunnet hensynssone for landbruk. Planavdelingen til kommunen henviser til oppdatert kunnskap og økt lokalt og nasjonalt fokus på jordvern. Arealplanlegger- og fagkoordinator mener man bør vurdere om en videreutvikling av reguleringsplan med planID: 1997132 vil komme i strid med dagens mål for bevaring av fulldyrka, dyrket og dyrkbar jord. Av den grunn mener kommunedirektøren at det regulerte området ikke skal videreutvikles. Det er også mengder med myr i planfeltet. Kommunen har en målsetning om å redusere klimagassutslipp med 60% fra dagens nivå innen 2030. Ethvert uttak av myr bidrar i gal retning når det gjelder dette målet. Se bilde nedenfor:





Ser vi nærmere på arealet som ønskes ervervet er store deler avsatt til vei, avkjøring og fortau fra FV820. Regulert vei er ment å være innfarts åren til ca. 50 eneboliger i feltet som er regulert i planID: 1997132. Jennestadveien som er etablert i dag er kun en midlertidig vei og er avkjørselen til gnr. 19 bnr. 32 inntil regulert kommunalt vei er opparbeidet. Se vedlegg nr. 2-3. Kommunen har ingen planer om å opparbeide avkjørsel, vei og fortau til et boligfelt som ikke er realisert på over 27 år.

Hvis det blir avgjort at arealet skal selges anbefales det at det betinges at veien blir bygget slik den er detaljregulert i planen. Kjøper må dekke kostnader for dette. Nedenfor viser et bilde av midlertidig vei og detaljregulert vei. Omfanget av opparbeidelse, herunder kostnadsdekning og fremtidig eierskap må ved salg avklares i utbyggingsavtale



Et alternativ man kan se nærmere på er om midlertidig vei kan gjøres permanent? Det må Nordland Fylkeskommune eventuelt svare på. Her kan man tenke seg til at dette er lite sannsynlig da eier av gnr. 19 bnr. 32 har forsøkt uten å få godkjenning. Skulle Nordland Fylkeskommune stille seg positiv til å gjøre

midlertidig vei permanent, vil det utløse flere dispensasjonssøknader grunnet detaljregulering. Hvis man går for et slikt alternativ vil dette være ødeleggende for de tre boligtomtene som er detaljregulert i planen i dag fordi veien går over en boligtomt, og i husveggen til en annen boligtomt slik de er regulert. I teorien er det da kun en boligtomt som kan utnyttes, dersom det ikke gis dispensasjoner.

Søker hevder i en e-post datert. 20.05.2024 at avkjørselen til gnr. 19 bnr. 23 (skrivefeil, skal være bnr. 32) forlengst er blitt permanent. jfr. lov om hevd. Kommunedirektøren mener påstanden ikke kan tas til følge, da det ikke foreligger en ferdigattest på gnr. 19 bnr. 32. I midlertidig brukstillatelse datert 07.12.1984 kommer det tydelig frem at veien er midlertidig med vedlegg fra Statens Vegvesen. I henhold til lov om hevd skal man for å kunne erverve en permanent bruksrett ha vært i god tro om at bruken er permanent. I denne saken kan man vanskelig se for seg at eier av gnr. 19 bnr. 32 kan ha vært i god tro om at bruksretten var permanent da det fremgår direkte av brukstillatelsen at den er midlertidig. Vilkårene for hevd er da ikke oppfylt. Som vedlegg i saken ligger e-post fra søker, søknad om oppføring av bolighus og brev fra Statens vegvesen.

Søker påpeker også i en av hans e-poster at det nylig ble solgt en annen eiendom i samme område som kan gi presedens når det kommer til en pris. Her refererer han til et tidligere salg på Jennestad. Det nevnte salget var salg av et jordbruksareal til en lokal bonde fra kommunen. Salget er ikke et sammenlignbart salg, ei kan det heller ikke gi presedens i denne saken.

Kommunedirektøren mener det er lite hensiktsmessig å selge areal i denne sakene. Det vil medføre ekstra saksbehandling av en sak som vanskelig, slik kommunedirektøren ser det, lar seg anvende slik som søker ønsker. Det påfaller da søker å utarbeide og sende flere dispensasjonssøknader.

Om det blir politisk vedtatt å selge vil det kunne gi presedens til fremtidige henvendelser. Dette vil være uheldig da kommunedirektøren mener det er riktig å fjerne omtalt område som er regulert til bolig i arealberegning, grunnet jordvern og mengden myr i området, jf overordnet plan. Skulle søker følge detaljplan ved å etablere fortau, avkjørsel og vei vil hun ha sittet igjen med tre boligtomter. Dette vil igjen utløse dispensasjonssøknader.

Søkers formål er i tråd med reguleringsplan. Formålet er ikke i tråd med arealplan som skal revideres. I Sortland kommune jobber vi med fortettingspolitikk. Dette er en viktig del av kommunens strategi for bærekraftig by- og tettstedsutvikling. Ved å utnytte eksisterende infrastruktur og redusere behovet for nye areal, kan man redusere miljøbelastning og fremme et mer klimavennlig samfunn. I tillegg til miljøbesparelse vil man også ha økonomiske besparelser ved fortetting. Eksempler på dette er transport, infrastruktur, vedlikehold av skole, barnehage og eldreomsorg.

- Avhending av eiendom skal vurderes opp mot kommunens eget behov for arealet.

Administrasjon kan ikke se at kommunen selv har behov for arealet på 6,5 da. Det er likevel ønskelig at kommunen fortsatt eier arealet for å ha kontroll i området. Det er slikt at ingen kan kreve å få erverve arealer hos Sortland kommune, eiendomsforvalter forvalter eiendommene privatrettslig. Kommunen har pr. dags dato 344 eiendommer, med dette er vi den største grunneier i Sortland kommune. Som den største grunneieren vil vi ha en viktig funksjon i forbindelse med mulighet til å kartlegge/planlegge og utvikle eiendommene våre slik vi ønsker at de skal utvikles i tråd med overordnet plan. Det vil i denne saken være svært fordelaktig for kommunen å eie arealet selv slik at vi kan opprettholde overordnede mål og strategier, spesielt sett opp mot revidering av arealregnskap. Det er viktig at kommunen har noe å tilby til aktører som ønsker å etablere seg i kommunen. Men i dette tilfellet er det mye som taler i mot salg av overnevnt parsell.

- Direktesalg kan foretas når det åpenbart vil være i kommunens interesse å gjøre dette, men vedtak om dette skal alltid fattes i kompetente politiske organ uavhengig av verdi.

Administrasjonen er ikke kjent med andre som vil være interessert i å erverve nevnt areal.

Prisfastsettelse og kontraktinngåelse
Dersom det skal gjennomføres et direktesalg er det ekstra viktig at man sørger for å finne frem til rett pris for arealet på 6,5 da. Det anbefales derfor at det innhentes to uavhengige takster for arealet og at det med utgangspunkt i dette settes en pris. Dette bør kunne delegeres til kommunedirektøren. Salget

gjennomføres ellers i tråd med kommunens avhendigsreglement, og ved bruk av standard kjøpekontrakt. Kontraktsinngåelse bør kunne delegeres til kommunedirektøren, slik at ny politisk behandling av saken ikke blir nødvendig.

Salg eller en opsjonsavtale på salg?

I denne saken bør det settes forutsetninger for et salg, hvis politikerne ønsker salg. Forutsetningene bør være at kjøper selv står for kostnadene for fjerning av Jennestadveien/midlertidig vei og sletter den permanent. Det bør også settes som vilkår at veien som er detaljeregulert i planID: 1997132 etableres med avkjørsel, fortau og vei slik det er tenkt av plan og vist i bildene ovenfor. Kjøpekontrakten bør inneholde en gjenkjøpsrett for kommunen. Gjenkjøpsretten kan gjøres gjeldende dersom tomt ikke bebygges innen 2 år.

Personalmessige vurderinger

Ingen særlige personalmessige konsekvenser.

Økonomiske vurderinger

Hvis det blir bestemt å selge tomten er det uvisst hva arealet vil ha av verdi. Det må innhentes takst. Det skal ikke koste kommunen noe å selge tomten. Det bør pålegges kjøper å stå for utgiftene kommunen vil ha ved et salg og ved fradeling av parsellen.

Folkehelse vurdering

Saken har ingen konsekvenser knyttet til folkehelse.

Kommunedirektørens vurderinger
Administrasjonens vurderinger av saken tiltres.

KONKLUSJON
Det anbefales administrativt å ikke selge arealet; en parsell av gnr 19 bnr1 på Jennestad.

Hvis det skal selges bør det tas hensyn til nevnte forutsetninger.

Vedlegg:
Vedlegg 1.1
Vedleg 1.3
Vedlegg 1.2
Vedlegg 2.2
Vedlegg 2.1
Vedlegg 3.1
Vedlegg 3.2
Vedlegg 4