

REFERAT |KRS| Formannskapet (2007-2011) d. 03-02-2010

Mødedato Onsdag d. 03. februar 2010 kl. 09:00

Mødested Formannskapssalen

Indholdsfortegnelse

Kommunedelplan for Flekkerøy, del av starndsonen - arealformål Trorsteinsodde.....	3
Prosjekt omtaksering eiendomsskatt - informasjon.....	8

Punkt 4/10: Kommunedelplan for Flekkerøy, del av starndsonen - arealformål Trorsteinsodde

Bilag

Saksprotokoll

Saksprotokoll

sak21 hør debatten

Alt 4 utsnitt Torsteinsodden-fritidsbebyggelse



Dato: 13.01.2010
Saksnr.: 200602155-437
Arkivkode O: PLAN:
Saksbehandler: Marit Eik

Saksgang

Byutviklingsstyret
Formannskapet
Bystyret

Møtedato

28.01.2010
03.02.2010
17.02.2010

Kommunedelplan for Flekkerøy, del av strandsonen - arealformål Torsteinsodde

Sammendrag:

Bystyret behandlet kommunedelplan for Flekkerøy, del av strandsonen som sak 160/09 i møte 4.11.2009. Bystyret vedtok alternativ 4B med en del endringer deriblant pkt 9: *"Byggeområdene ved Torsteinsodde i Kjærskilen endres til byggeområde fritidsbygg hvis dette ikke medfører ny høring av hele planen."*

Framtidig bebyggelse på Torsteinsodde var ikke hørt med arealformål fritidsbebyggelse i forkant av bystyrets behandling av saken 4.11.2009. Som oppfølging av bystyrets vedtak er det gjennomført begrenset høring av forslag til revidert plan, utsnitt Torsteinsodde.

Fylkesmannens miljøvernavdeling og Fylkeskommunen har fremmet innsigelse til revidert alternativ 4B, utsnitt Torsteinsodde. Begge viser til at de har tidligere fremmet innsigelser til alternativene 4 og 4B som åpner for ny bebyggelse på Torsteinsodde.

Rådmannen har i tidligere innstillinger fremmet planforslag som ikke åpner for ny bebyggelse på Torsteinsodde. Ny fritidsbebyggelse på dette arealet er i strid med kommuneplanens bestemmelse om fritidsbebyggelse og formålet med Flekkerøyplanrevisjonen fastsatt i planprogrammet.

Rådmannen frarår, med bakgrunn i viktige landskaps- og friluftsinnteresser, føringer gitt i kommuneplan og planprogrammet samt innsigelser fra fylkesmannens og fylkeskommunen, at det åpnes for bebyggelse på Torsteinsodde. Alternativ 4B anbefales endret slik at byggeområdene for fremtidig bebyggelse på Torsteinsodde endres til LNF-område med retningslinje viktige landskap, turvegdrag/grønnstruktur der bygge- og anleggstiltak ikke bør tillates.

Dersom bystyret ønsker å opprettholde sitt vedtak om å tillatte ny bebyggelse på Torsteinsodde kan vedtak alternativt formuleres slik:

Alternativ 1

- *Kommunedelplan for Flekkerøy, deler av strandsonen, alternativ 4B datert 21.04.2009 endres slik at Byggeområdene ved Torsteinsodde i Kjærskilen endres til byggeområde fritidsbebyggelse i henhold til kartutsnitt datert 04.11.2009.*

Alternativ 2

- *Byggeområdene ved Torsteinsodde i Kjærskilen opprettholdes som byggeområde bod/lager, brygge, jf plankart Kommunedelplan for Flekkerøy, deler av strandsonen, alternativ 4,B datert 21.04.2009.*

Forslag til vedtak:

1. *Kommunedelplan for Flekkerøy, deler av strandsonen, alternativ 4B, datert 21.04.2009 jf. utsnitt Torsteinsodde datert 04.11.2009 endres slik at fremtidig bebyggelse utgår. Arealene avsettes som LNF-område med retningslinje viktig landskap, turveg/grønnstruktur der bygge- og anleggstiltak ikke bør tillattes.*

Tor Sommerseth
Rådmann

Ragnar Evensen
Teknisk direktør

Trykte vedlegg:

Kommunedelplan for Flekkerøy deler av strandsonen, alternativ 4B, utsnitt Torsteinsodde med arealformål fremtidig fritidsbebyggelse, 4.11.2009

Utrykte vedlegg:

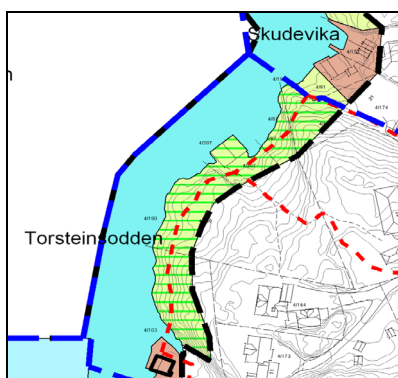
Høringsuttalelser til begrenset høring, arealformål Torsteinsodde.

Bakgrunn for saken :

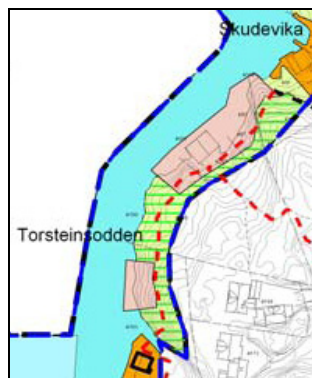
Bystyret behandlet kommunedelplan for Flekkerøy, del av strandsonen som sak 160/09 i møte 4.11.2009. Bystyret vedtok følgende i pkt 9: "Byggeområdene ved Torsteinsodde i Kjærskilen endres til byggeområde fritidsbygg hvis dette ikke medfører ny høring av hele planen."



Framtidig bebyggelse på Torsteinsodde var ikke hørt med arealformål fritidsbebyggelse i forkant av bystyrets behandling av saken 4.11.2009. I alternativ 4B er byggeområdene på Torsteinsodde avsatt som bod/lager, brygge og i alternativ 4, med en litt annen avgrensning, som bod/lager/naust, båthus, brygge/Rorbu. De øvrige høringsalternativene åpner ikke for ny bebyggelse på Torsteinsodde. 1 alternativene 1,1B,2 og 3 er arealene avsatt som LNF-område med viktige landskap, turvegdrag/grønnstruktur der bygge- og anleggstiltak ikke bør tillates, samt trase for kyststi.



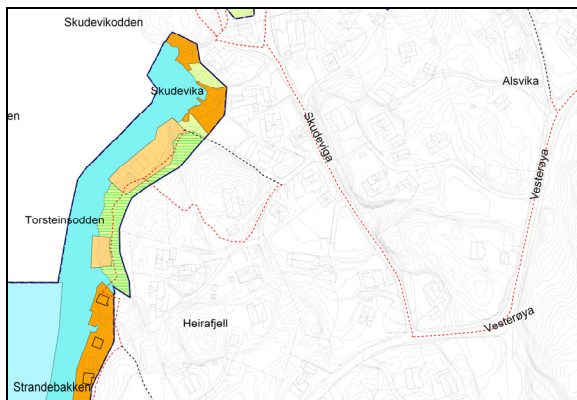
Alt 1B LNF med viktige landskap, turvegdrag/grønnstruktur



Alt 4B- fremtidig bod/lager

Begrenset høring:

Som oppfølging av bystyrets vedtak pkt 9 er forslag til revidert plan, utsnitt Torsteinsodde, sendt på begrenset høring til grunneiere, naboer, vellene/den lokale samarbeidsgruppa, Fylkesmannens miljøvernavdeling og Fylkeskommunen.



Alt 4B utsnitt Torsteinsodde - Planlagt fremtidig fritidsbebyggelse er vist med lysgul farge.

Fylkesmannens miljøvernnavdeling og Fylkeskommunen har begge fremmet innsigelse til revidert alternativ 4B, utsnitt Torsteinsodde. Både miljøvernnavdelingen og Fylkeskommunen viser til at de har tidligere fremmet innsigelser til alternativene 4 og 4B som åpner for ny bebyggelse på Torsteinsodde. Begge organene har støttet alternativ 1B, der Torsteinsodde er avsatt som LNF-område med viktige landskap, turvegdrag/grønnstruktur der bygge- og anleggstiltak ikke bør tillates. Fylkeskommunens innsigelse er fremmet administrativt. Tidligere innsigelser fra fylkeskommunen er fremmet av NSM-utvalget. Administrasjonen tar forbehold om at NSM-utvalget kan trekke eller endre innsigelsen.

To grunneiere har bedt om en redegjørelse på hvorfor en mindre del av deres eiendom er gitt arealformål LNF. Slik redegjørelse er gitt. Det konkrete arealet er i alle høringsalternativene avsatt LNF-område, uten retningslinjer om landskap mm.

Vurdering:

Rådmannen har i tidligere innstillinger fremmet planforslag som ikke åpner for bebyggelse på Torsteinsodde, dvs LNF-område. LNF-området omfatter også ei stor bu på eiendommen 4/207 nord for Torsteinsodde som er i dårlig teknisk stand. Torsteinsodde er blant de få sammenhengende områdene i planområdet som er ubebygde og utgjør et viktig landskapselement og mulig bade- og fiskeområde, i en fjord med mye bebyggelse i strandsonen.

Ny fritidsbebyggelse på dette arealet er i strid med kommuneplanens bestemmelse om fritidsbebyggelse, *"utover det som fremgår av gjeldende planer er det for helekommunen ikke tillatt med oppføring av ny eller vesentlig utvidelse av bestående fritidsbebyggelse"*.

Fritidsbebyggelse er heller ikke i samsvar med målsetting med Flekkerøyplanrevisjonen, fastsatt i planprogrammet, der det blant annet heter:

- Planen skal sikre strandsonen i et langsiktig perspektiv.
- Planen skal bedre sammenhengen mellom arealdisponeringen og det reelle behovet for lager og boder ved sjøen.
- Vurdere areal for eventuelt nye boder/lager og brygger ved sjøen.

Konsekvenser av alternative arealformål framgår av planbeskrivelsen kapittel 6.

Fritidsbebyggelse har en større privat sone enn boder og lager. Allmenn ferdsel vil være mer begrenset.

Punkt 6 i bystyrets vedtak i sak 51/05 av 27.04.2005 om bruksendring omfatter kun eksisterende sjøboder.

Rådmannen frarår at det åpnes bygging av ny fritidsbebyggelse på Torsteinsodde.

Punkt 5/10: Prosjekt omtaksering eiendomsskatt - informasjon

Bilag

Saksprotokoll

sak23 hør debatten



Dato: 21.01.2010
Saksnr.: 200911677-10
Arkivkode E: 232 &40
Saksbehandler: Nils Olav Berge

Saksgang
Formannskapet
Bystyret

Møtedato
03.02.2010
17.02.2010

Prosjekt omtaksering eiendomsskatt - informasjon

Ved behandling av sak "Omtaksering eiendomsskatt" (sak 208/09) i bystyremøte den 08.12.09, ble rådmannen bedt om å fremlegge sak for bystyret om takseringsmetode. Rådmannen følger opp bystyrets anmodning i denne saken.

Bystyret har vedtatt eiendomsskattevedtekter (sak 91/09, 03.06.09). Av vedtektene fremgår det at sakkyndig nemnd skal drøfte alminnelige retningslinjer for taksering for å sikre størst mulig ensartet vurdering og rettferdig verdidifferensiering. Det følger videre av vedtektene at nemnda skal bruke sjabloner til bruk i takseringen.

Sjabloner er et hjelpemiddel for å komme frem til eiendommens omsetningsverdi, der en skal ta hensyn til forhold ved eiendommens beskaffenhet, anvendelighet og beliggenhet ved fastsettelse av eiendommens verdi.

Det er en rekke ulike forhold som påvirker markedsverdien på en eiendom og verdsettelse er en utpreget skjønnsmessig oppgave. En sjablon kan ikke erstatte den skjønnsmessige vurderingen, og den sakkyndige nemnda har både rett og plikt til å utøve skjønn. Sjablonen vil kun være et hjelpemiddel. I tillegg må hver enkelt eiendom besiktiges. Før sakkyndig nemnd vedtar sjablonen, skal det foretas prøvetaksering.

I forestående takstarbeid vil det bli laget og brukt sjabloner for taksering av bolig-/fritidseiendommer, landbrukseiendommer (våningshus/kårbolig med tilhørende tomt) og næringseiendommer.

Takstarbeidet er nå i en forberedende fase, der gjennomførte salg (i alt ca. 3000 salg siste to år) analyseres som grunnlag for å lage sjablonene. Analysen gir innsikt i prisforskjeller og faktorer av betydning for verdifastsettelsen.

Det skilles mellom indre og ytre forhold/faktorer i sjablonene. *Indre forhold* defineres som egenskaper ved bygningsmassen og *ytre forhold* som egenskaper ved tomt (størrelse, tomtkvaliteter og naboforhold). I tillegg benyttes områdefaktor for å differensiere verdiene avhengig av beliggenhet (område) i kommunen.

Prinsipp for beregning av eiendomsskattetakst ved bruk av sjablong og befaring, er vist nedenfor.

Sjablong	+	Verdi på bygningsmasse (indre forhold)
	=	Verdi på tomt (ytre forhold)
	=	Sum verdi
Skjønn	+/-	Korreksjon for sonefaktor
	+/-	Korreksjon for skjønn på bygg og tomt
	=	Forslag til eiendomsskattetakst

Sjablongen vil bygge på følgende faktorer/forhold:

Indre forhold

Bygningstyper med kvadratmeterpriser og etasjefaktorer

For eneboliger, rekkehus, tomannsboliger, fritidseiendommer og våningshus/kårboliger, fastsettes en kvadratmeterpris pr m² (BRA) som grunnlag for beregning av *bygningensverdien*. Det samme gjelder for garasjer, boder anneks og småbygg. Kvadratmeterprisen differensieres mellom areal i hovedetasje(r), areal i underetasje/kjeller og på loft, og avhengig av arealets funksjon. Leiligheter i flermannsboliger vurderes tilsvarende. For fritidseiendommer differensieres det mellom eiendommer med og uten innlagt vann og strøm.

Alder

Alder med reduksjonsfaktor avhengig av byggeår foreslås som en sjablongfaktor. Tre tidsintervall (1985-2010, 1960-1984, før 1960) antas naturlig bl.a. på grunn av isolasjonsbruken i bygningskonstruksjonen. Ved prøvetaksering vil det bli vurdert om aldersfaktoren i stedet bør vurderes skjønnsmessig sammen med standard og vedlikeholds nivå.

Besiktigelse og skjønnsmessig vurdering

Ved besiktigelse skal bygningsstandard og vedlikeholds nivå registreres og tas hensyn til. Ved fremskredet forfall skal det gjøres fradrag i verdien. Spesiell god standard kan gi tillegg i verdien.

Ytre forhold

Tomtestørrelse

Tomteverdien avledes av kvadratmeterpris og tomtestørrelse. Det vil bli vurdert om det må innføres minimumsverdier for henholdsvis rekkehusomter/tomter for tomannsboliger, enderekkehusomter og eneboligtomter. Når tomtene overskrider en viss størrelse (over 1000 m²), vil kvadratmeterprisen måtte reduseres for å sikre en riktig tomteverdi.

Besiktigelse og skjønnsmessig vurdering

Skjønnsmessige forhold av positiv og negativ karakter skal registreres ved besiktigelse av eiendommene. Faktorer som vil bidra til å løfte verdien, er bl.a. strandlinje og utsikt, mens negative faktorer som for eksempel trafikkstøy, nærhet til industrivirksomhet og skygge kan redusere verdien.

Område

Salgsanalysen har identifisert like prisnivåer innenfor ulike områder i kommunen. Selv om det innbyrdes hver område er verdiforskjeller, som til dels kan være store, kan det fastsettes en områdefaktor som er representativ for flertallet av eiendommene i området. Antall områder og områdegrensener er under vurdering.

Det arbeides nå med å fastsette faktorer og satser, slik at beregningsgrunnlaget blir mest mulig riktig. Endelig fastsettelse skjer først etter prøvetaksering. Vi har derfor ikke grunnlag for å informere nærmere om satser og faktorer på nåværende tidspunkt.

Næringseiendommer

Det vil bli utarbeidet egen sjablong for taksering av næringseiendommer. Denne vil på samme måte som for boliger ta hensyn til egenskaper ved bebyggelse, bruk og beliggenhet.

Kort om status i arbeidet

Avslutningsvis informeres kort om status i arbeidet.

- Nils Olav Berge er engasjert som prosjektleder.
- Det er etablert styringsgruppe (administrasjonsdirektør (leder), teknisk direktør, økonomidirektør, oppmålingssjef og regnskapssjef) og prosjekt- og arbeidsgrupper for gjennomføring av prosjektene "Omtaksering av eiendomsskatt" og "Skanning av byggesaksarkiv".
- Konkurransen for nødvendig tjenestekjøp kunngjøres i månedsskiftet januar/februar, og kontrakter med leverandører forventes inngått i løpet av mars /april.
- Informasjon på omtakseringsarbeidet vil fortløpende bli lagt ut på kommunens hjemmeside. I tillegg vil egen informasjon sendes ut sammen med faktura i februar.
- Tidsplanen i prosjektet er stram, og fremdriften i arbeidet er bl.a. styrt av utfallet av forestående tilbudskonkurranse.

I samråd med rådmannen fremmes slikt forslag til vedtak.

Forslag til vedtak:

1. Bystyret tar saken til orientering.

Kristin Tofte Andresen
assisterende rådmann

Nils Olav Berge
prosjektleder

Trykte vedlegg: ingen
Utrykte vedlegg: ingen