

REFERAT |KRS| Formannskapet (2007-2011) d. 27-05-2009

Mødedato Onsdag d. 27. maj 2009 kl. 09:00

Mødested Formannskapssalen

Indholdsfortegnelse

Kommunedelplan for sentrale deler av Vågsbygd - endring av arealbruk for Lumberområdet.....	3
Omtaksering eiendomsskatt.....	14

Punkt 36/09: Kommunedelplan for sentrale deler av Vågsbygd - endring av arealbruk for Lumberområdet

Bilag

Plankart Alternativ 2

Plankart Alternativ 1

endringer av bestemmelsene 040509

Underveisinnspill fra Lumber

Underveisinnspill fra Elkem samlet

KU med planbeskrivelse 2009 04 24



Dato: 28.04.2009
Saksnr.: 200704003-28
Arkivkode O: PLAN:
Saksbehandler: Hilde Gulbrandsen

Saksgang
Formannskapet

Møtedato
20.05.2009

Kommunedelplan for sentrale deler av Vågsbygd - endring av arealbruk for Lumberområdet

Sammendrag:

Saken gjelder endring av planformål på deler av Lumberområdet. Utgangspunkt er bystyrevedtak om å se på deler av kommunedelplanen på nytt.

Planforslag med konsekvensutredning er utarbeidet i to alternativer, som skiller seg fra hverandre i omfang av boligformål.

Bystyrets vedtak, forbruk av næringsarealer og prinsippet om samordnet areal- og transportplanlegging antyder at næring er viktigere enn boliger i dette området. Grunneier ønsker et visst innslag av boliger i tillegg til kontor. Nabo Elkem ønsker området sikret til industriformål.

Rådmannen anbefaler at begge alternativene legges ut til offentlig ettersyn og mener utredningsplikten er oppfylt.

Forslag til vedtak:

1. Formannskapet legger forslag til endring av kommunedelplan for sentrale deler av Vågsbygd – endring av arealbruk for Lumberområdet ut til offentlig ettersyn i to alternativer. Plankartene er datert 06.02.09 og forslag til endring av bestemmelsene er datert 18.02.09.

Tor Sommerseth
Rådmann

Ragnar Evensen
Teknisk direktør

Trykte vedlegg:

Plankart i to alternativer, begge datert 06.02.09
Konsekvensutredning med planbeskrivelse, sist datert 24.04.09
Forslag til endrede bestemmelser for Kommunedelplan for sentrale deler av
Vågsbygd, revisjonsdato 18.02.09
Underveisinnspill fra Elkem as
Underveisinnspill fra Lumber as

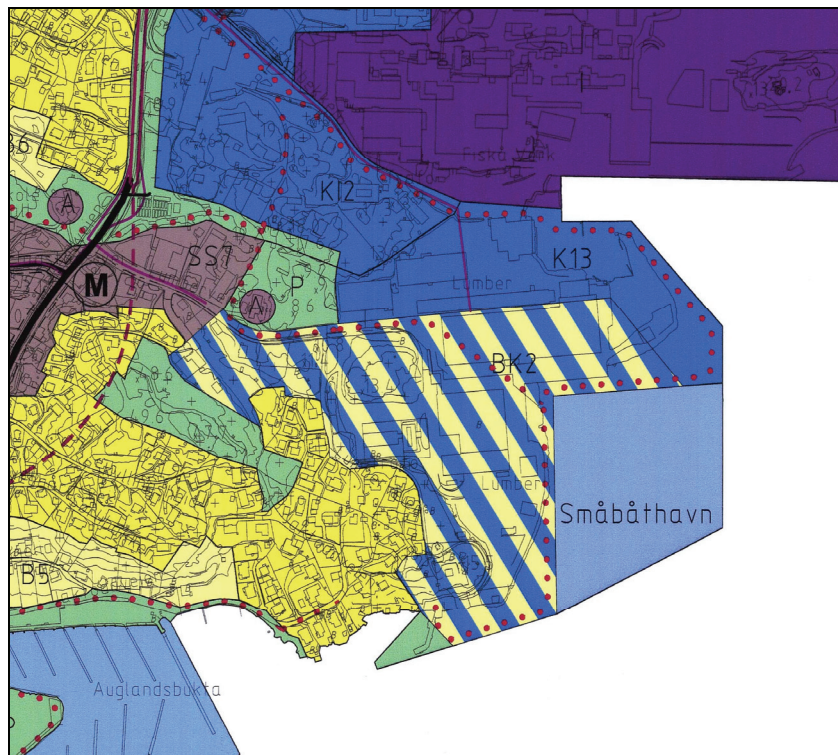
Utrykte vedlegg:

Utredninger
Uttalelser til melding om oppstart
Planprogram

Bakgrunn for saken:

Bystyret behandlet gjeldende kommuneplan den 21.09.05. I forbindelse med denne behandlingen fattet bystyret også vedtak om å revurdere arealdisponeringen for Lumberområdet vedtatt i kommunedelplanen for sentrale deler av Vågsbygd. Bystyret vedtok at nye formål bør være nærings- og offentlige formål.

Planarbeidet omfattes av forskrift om konsekvensutredning. Endring av kommunedelplaner skal alltid behandles etter forskriften.



Det er området BK2, avsatt som bolig/næring i gjeldende kommunedelplan som er vurdert endret. Grunnlag for dette framgår av planprogrammet, som ble vedtatt av formannskapet 06.02.08.

I den gjeldende kommunedelplanen er det lagt inn en ny småbåthavn i tilknytning til Lumber. Tanken bak denne lokaliseringen var at det ikke var behov for dypvannskaia på Lumber og at man heller ikke så behov for den i fremtiden. Behovet for båtplasser er økende. Med nye boliger på Lumber var det naturlig å utvikle en småbåthavn istedenfor. Området for ny småbåthavn er tatt med i planarbeidet for å se arealet i sammenheng med eventuell endring av arealbruken på land.

Forslag til endring er utarbeidet av Plan- og utredningsstaben hos Teknisk direktør. Hensikten med planarbeidet har vært å revurdere arealdisponeringen på Lumberområdet med tanke på å øke tilgangen av næringsarealer og unngå å introdusere konflikter med Elkems industriutvikling.

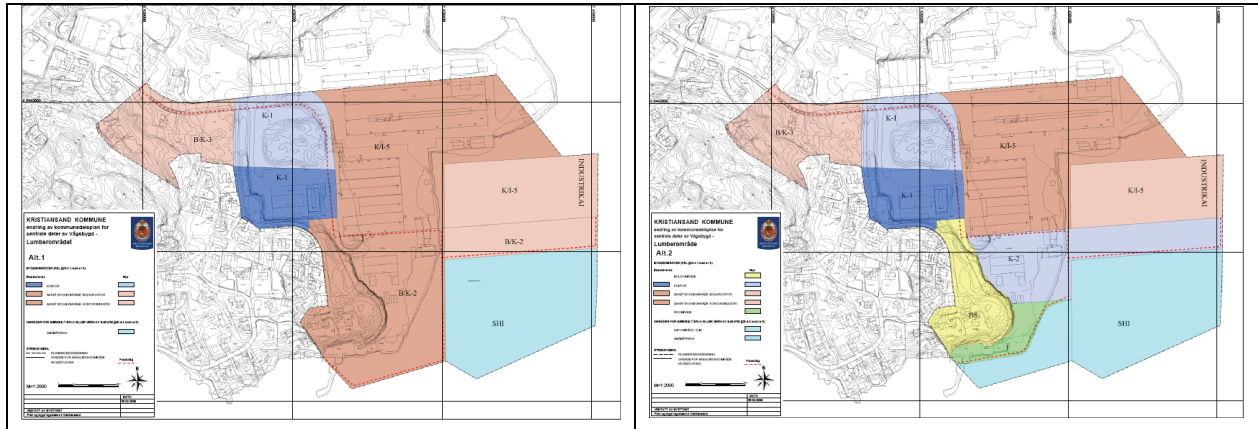
Planens innhold

Endringsforslaget er utarbeidet med samme detaljeringsgrad som gjeldende kommunedelplan for sentrale deler av Vågsbygd. Det betyr at det ikke er vist samleveier, interne veier og gang/sykkelveier på plankartet.

Planforslaget fremmes i to alternativer. Disse skiller seg fra hverandre sør i planområdet, der alternativ 1 åpner for bolig i kombinasjon med kontor, mens alternativ 2 ikke åpner for bolig

annet enn oppe på høyden, og med lav utnyttelse. I alternativ 2 er det også lagt inn et friområde som buffer mellom næring og friområde med badeplass.

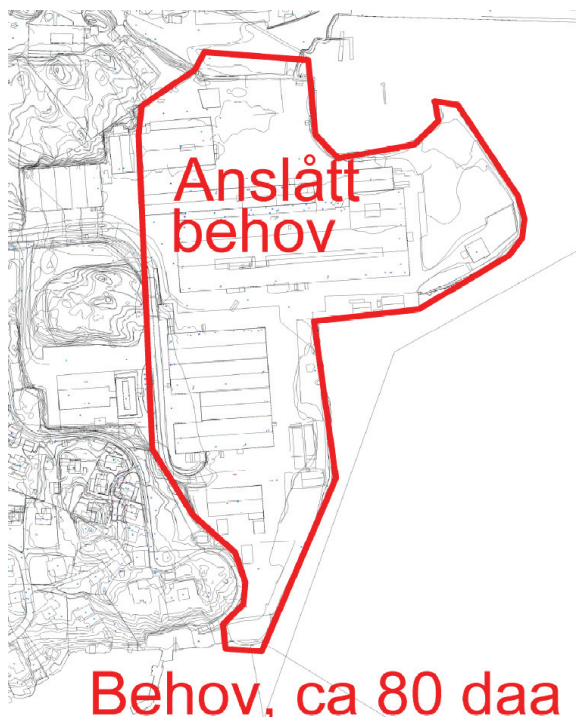
Begge alternativene har i tillegg et område for kombinerte formål bolig/kontor vis-à-vis Amalienborg.



Det har vært en omfattende dialog knyttet til formål. Ved oppstart av planarbeid ønsker Lumber AS å utvikle boliger, forretning og kontor. For å komme i en dialog arrangerte kommunen en møteserie med fokus på formål, veiadkomst, dypvannskai, småbåthavn m.m.

Gjennom denne dialogen så man på muligheten for å løse Elkem sitt kontorbehov på Lumber. Dette gav muligheter for å løse veiproblematikken ved å la øvre del av Lumberområdet være kontorer for Elkem og dermed kunne løse denne trafikken ut gjennom Elkem sine arealer.

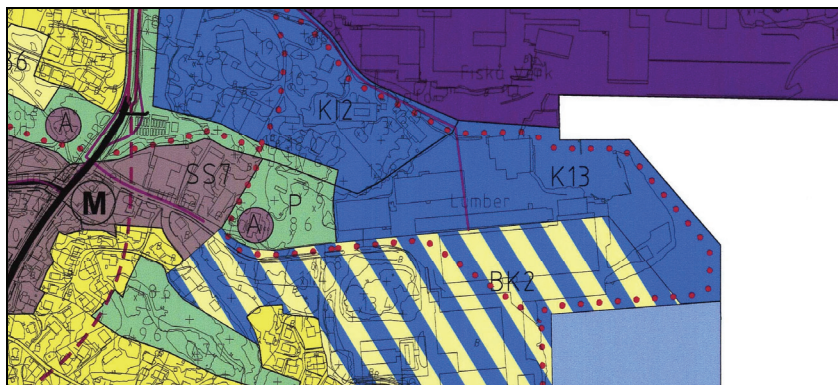
Elkem har nå signalisert at de ønsker å utvikle sin kontordel i nordre del av sitt areal og heller knytte videreutvikling av den produksjonsrettede delen mot Lumberområdet. Virksomheten understreker også betydningen av å beholde dypvannskai. Det gjør boliger på Lumber mer problematisk. Elkem har hele tiden gitt uttrykk for at de er skeptiske til etablering av nye boliger på Lumber.



Elkems arealbehov på Lumber, ref. brev av 22.01.09

Alternativ 1 er det alternativet som svarer best på Lumber AS sine ønsker om utvikling. I dette alternativet er til sammen 47,6 daa foreslått til bolig/kontor. Rene næringsområder utgjør 81,8 daa.

I alternativ 2 er det forsøkt å ivareta Elkem sine ønsker om utvidelse, og likevel gitt Lumber et potensial for utbygging av boliger i område B/K-3. Kombinert formål kontor/industri er det samme som på K12 og K13 i kommunedelplanen. Disse er ikke vurdert endret.



Gjeldende plan hjemler en viss utfylling i sjø. Gjennomførte undersøkelser viser at det er mulig å realisere betydelig større utfylling enn i vedtatt kommunedelplan. Samlet volum er anslått til 1.4 mill m³. Setningsforløpet er imidlertid usikkert og må vies oppmerksomhet ved regulerings- og byggeplanlegging. Utfyllingen berører antydnet grense for gyteområde for fisk.

Næring

I kommunedelplanen er det lagt en "bufferson" mot Vågsbygdveien og Lumberområdet med formål Kontor/lettindustri. Området som ligger mellom Lumber og Elkem (K/I-3) omfattes ikke av denne endringen og beholdes med dette formålet (kontor/industri). Det er samme formål som legges inn på den østlige delen av Lumber. Størrelsen på området er lik i de to alternativene.

I begge alternativene legges det inn en buffersone med rent kontorformål (område K1) mellom kontor og industriformål og bolig/kontorformål (B/K-3).

Felles for begge alternativene er at det i bestemmelsene stilles krav om høy førsteetasje for å sikre at byggene er egnet for produksjonsvirksomhet.

Endring i forhold til gjeldende plan er at bolig utgår fra kombinert formål K/I-5 og K-1.

Bolig

Det som er likt i begge alternativene er bolig kombinert med kontor i vestre del av planområdet, dvs. langs øvre del av Lumberveien. Området grenser inntil sentrumsformål. Landskapsmessig er delområdet egnet for lavere bebyggelse, tilpasset eksisterende boligområde og naboskapet til Amalienborg med parkanlegg.

Boliger her vil få gode kvaliteter med nærhet til sjøen, bussmetro og offentlig og privat service (butikker, skole, barnehage m.m.)

I alternativ 1 er det lagt inn et kombinert bolig- og kontorområde ved sjøen, B/K- 2. Dette området har flotte kvaliteter med sjøutsikt og gode solforhold. I kommunedelplanen er det regulert fremtidig friområde der det i dag er privat småbåthavn. Dette friområdet vil ligge vegg i vegg med boligområdet, og gi beboerne ypperlige bademuligheter rett ved boligen.

I alternativ 2 er det skilt mellom bolig og kontor. Boligformål følger terrenget slik at det høyereliggende plataet er boligformål. Skillet gjøres for å unngå konflikt mellom næring og boliger. Det legges inn et kontorområde som buffer mot eksisterende boligområde.

Innenfor formålet bolig inngår lekeplasser med mer i tråd med kommunens normaler. For alternativ 1 må det også settes av tomt til barnehage innenfor området B/K-2. Dette er ivaretatt i bestemmelsene.

Dypvannskai

Dypvannskaia foreslås beholdt i området i begge alternativene, men flyttet, for å åpne opp for muligheten til å fylle i sjø og på den måten skape mer byggegrunn. Det er stilt krav om kaifront i bestemmelsene til planen.

Småbåthavn

Formålet småbåthavn foreslås opprettholdt, men har fått ny plassering som følge av større utfylling. Avgrensing mot dypvannskai må ivaretas i reguleringsplan.

Kyststi og friområde

Trasé for kyststien er ivaretatt, men lagt om i tråd med den nye situasjonen. Stien er lagt slik at den ikke kommer i konflikt med drift av dypvannskai, men for øvrig langs kaifront og fylling. Eventuell industriutvikling innenfor K/I-5 vil representere en konflikt med kyststi og fri ferdsel. Det er derfor ikke lagt inn noen forbindelse over K/I-5. Dette er en endring i forhold til vedtatt kommunedelplan.

Innenfor planområdet i sørvest er det lagt til rette for sammenhengende kyststi mot Augland, som i gjeldende kommunedelplan.

I alternativ 2 er det lagt inn et lite friområde i sør. Dette er tenkt som en buffer mellom K-2 og allerede vedtatt friområde utenfor planområdet. Det vil også kunne fungere som en visuell overgang når det gjelder fjernvirkning fra sør og sørøst.

Dagens situasjon

Lumber er et tradisjonelt industriområde ved sjøen, og var opprinnelig et sagbruk. Fabrikken drev med sponplate- og finérproduksjon. Samlet utgjør Lumber næringspark 32 000 m² bygningsmasse, som leies ut til et bredt spekter av virksomheter.

Både grunneier Lumber as og nabo Elkem as arbeider med reguleringsplaner for egne arealer. De to store aktørene har ikke samme ønske om utvikling for området idet grunneier ønsker et betydelig innslag av boliger, mens Elkem som nabo ønsker arealene ved sjøen tilrettelagt for industrivirksomhet og ingen boliger i området. Dette er grunnlaget for at planendringen fremmes i to alternativer, som begge møter bystyrets bestilling om mer næringsarealer på bekostning av boliger.

VURDERING AV PLANFORSLAGET

Planstatus

Rikspolitiske retningslinjer med betydning for planen

Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging er innarbeidet i kommuneplanens samfunnsdel og føringer for arealforvaltningen. Et mål er å redusere transportbehov ved riktig lokalisering av boliger og virksomheter. Med endring fra bolig til næring oppnås en bedre kollektivbetjening av arbeidsreiser fordi arealet ligger inntil bussmetroens fellesstrekning. Lang denne vil arbeidsplasser være et bedre formål enn boliger fordi busser fra alle metrobetjente boligområder passerer forbi.

Endringen er vurdert å ha en liten positiv konsekvens for samordnet areal- og transportplanlegging.

Fylkesplan med betydning for reguleringsplanen

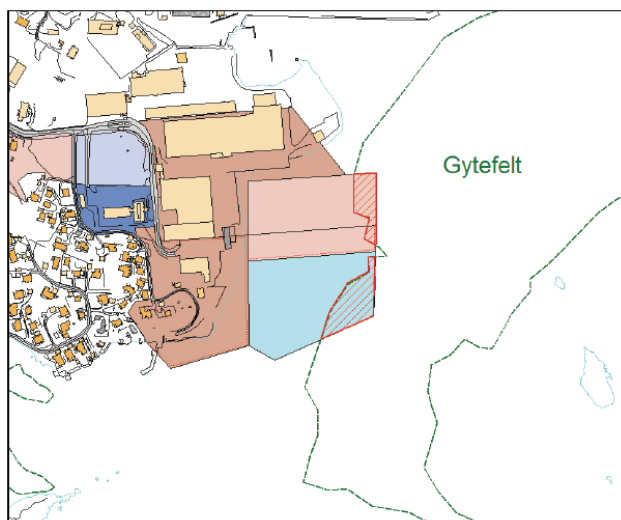
Fylkesplanen eller fylkesdelplaner gir ingen spesielle føringer.

Kommuneplan

I gjeldende kommuneplan er planområdet avsatt som eksisterende byggeområde.

Kommuneplanens bestemmelser sier ikke noe spesielt om dette området, det gjør heller ikke kommentarene til plankartet.

Forslaget til endring bidrar til måloppnåelse for satsingsområdene Vekst og verdiskaping og Bærekraft gjennom en god plassering av byggeområder for næringsformål. Dersom strandsonen innenfor planområdet hadde vært urørt ville vurderinger knyttet til bærekraft vært annerledes, men området er allerede bebyggt og sjøbunnen forurenset. Utbygging i tråd med planen vil medføre opprydding eller tildekking av forurensete masser. Utfylling i sjøen berører oppvekstområde for fisk.



Utfylling berører avgrensning av gyteområde for fisk.

Satsingsområdet Bærekraft ivaretas best med en høy utnyttelse til arbeidsplassintensiv virksomhet. Dette betyr at kontor framfor industri gir best måloppnåelse for dette satsingsområdet. Fordeling mellom kontor og industri må avklares i reguleringsplan.

Kommunedelplan

I kommunedelplan for sentrale deler av Vågsbygd er planområdet avsatt til kombinert formål bolig/kontor. Det er dette formålet administrasjonen er bedt om å vurdere å endre.

Bestemmelsene til gjeldende plan sier følgende:

"For ... BK2 tillates et bebygd areal (BYA) på inntil 35 % av netto tomt. Parkeringskjellere under gateplan med mulighet for uteopphold på taket, vil kunne komme i tillegg. Det tillates maksimalt 10 % av netto tomt nytt til parkering på bakkeplan.

Følgende underformål innpasses i BK2 ved regulering:

- *Det skal avsettes minimum 10 meter bred strandpromenade for offentlig ferdsel.*
- *I strandpromenaden kan formålene marina og servering innpasses.*
- *Det skal sikres kaiareal for betjening av rutebåtanløp i området.*
- *Det skal avsettes tomt for barnehage."*

Flere av disse bestemmelsene vil være mindre aktuelle ved endring av arealbruken (helt eller delvis til næring). Det er derfor utarbeidet forslag til endring av bestemmelsene.

INNSPILL TIL PLANARBEIDET

Melding om oppstart

Melding om oppstart av planarbeid ble varslet 15.06.07 med frist 24.08.07, samtidig som planprogrammet ble hørt. Det kom inn 10 merknader. Disse er oppsummert i sak om fastsetting av planprogram, som ble fremmet for formannskapet 29.01.2008. Viktige stikkord fra merknadene er adkomstvei, forurensing i grunn, risiko- og sårbarhet, biologisk mangfold i sjø, bussmetro og passasjergrunnlag, grøntdrag, buffersone mellom bolig og industri, utfylling i sjø, omfang av boliger, småbåthavn, offentlige formål, utnyttelsesgrad og ulike næringsformål.

Jaktodden vel er kritisk til at man tilsidesetter en demokratisk prosess ved å endre vedtatt kommunedelplan. Beboere er kritisk til etablering av industri på Lumber og understreker at

ny bruk ikke må være til ulempe for eksisterende boligområder. Vågsbygd vel er opptatt av at ny vei fra Fiskåkrysset over Elkems arealer, via K12 og I3 til Lumber må realiseres. Grunneier Lumber as ønsker høy utnyttelse, boliger, forretning, lager/kontor samt småbåthavn og vil realisere kyststi, strandpromenade og allmennhetens adkomst til sjøen.

Offentlige instanser er opptatt av biologisk mangfold i sjø og på land, tilrettelegging for prosessindustri, kundegrunnlag for kollektivtransport, bærekraftig utvikling, veikapasitet, forurensing i grunn, universell utforming, risiko- og sårbarhet, småbåthavn og buffer mellom bolig og næring.

INNSPILL UNDERVEIS

Grunneier og Elkem ble invitert til å oppdatere sine innspill og gi egne foreløpige konklusjoner før endelige planforslag ble utarbeidet. Brevene følger saken som trykte vedlegg.

Lumber viser til arbeid med reguleringsplan for eget område og gjennomførte analyser av trafikkskapning, forurensing i sjø og geoteknikk. Har følgende ønsker for planområdet:

- det legges til rette for utfylling i sjø
- 300 boliger i sør og 130 i vest
- 90.000 m² næring, danner skjerm mot Elkems industrivirksomhet. Formål: kontor, lager og kombinerte næringsformål
- ikke større varehandel i konflikt med senterstruktur eller Vågsbygd senter.
- sikre tilstrekkelig kaifront for av- og pålessing
- felles parkeringsanlegg for næring og båthavn

Teknisk direktørs kommentar

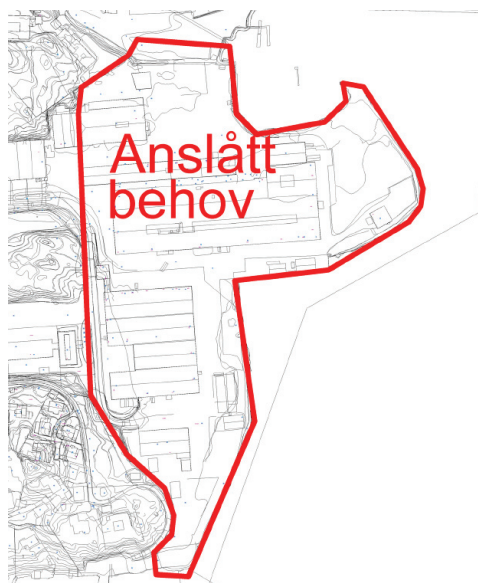
Lumber undersøkelser av havbunnen er lagt til grunn ved avgrensning av område for utfylling. Område B/K3 ivaretar ønsket om boliger i vest, mens B/K2 i alternativ 1 svarer på ønsket om boliger i sør. Planen gir ikke fordeling mellom bolig og kontor og teknisk direktør vil ikke ta stilling til antall boliger i de aktuelle områdene. Dette må løses i reguleringsplan. Det samme gjelder fordelingen mellom kontor og industri og dermed totalt antall kvadratmeter næringsareal.

Teknisk direktør er tilfreds med at grunneier ikke ønsker å legge til rette for varehandel og vil ikke åpne for handel i Lumberområdet. Dette for å bygge opp om vedtatt senterstruktur og Vågsbygd senter. Lumberområdet vurderes som for verdifullt for plasskrevende handel og lager/lagersalg.

Kaifront er ivaretatt i begge alternativer, mens parkeringsløsning håndteres på reguleringsnivå.

Elkem viser til bedriftens historie, teknologiutvikling og konkurransesituasjon. Understreker at det er avgjørende at kommunen gir forutsigbare rammebetingelser når det gjelder infrastruktur og tilgang på areal. Tilkjennegir behov for ekspansjonsareal på Lumber på 100 daa., inkludert et behov for utfylling i sjø på 20 daa, samt behov for dypvannskai.

Vil dekke behov for kontor, lettere industrivirksomhet, administrative bygg og funksjoner på egen grunn og ønsker arealene på Lumber sikret til videre industrisatsing.



Teknisk direktørs kommentar

Teknisk direktør vurderer at industriformål mot sør er i stor konflikt med eksisterende boligområde, vedtatt friområde, småbåthavn og fjernvirkning fra Bragdøya og deler av bydelen for øvrig. Noen av disse konfliktene kan håndteres gjennom innløsning, men dette vil være en svært kostbar tilnærming. Ingen av planforslagene viser derfor industriformål så langt sør som Elkem har skissert.

Alternativ 1 er mest i strid med Elkems skisse til løsning på grunn av større innslag av boliger, som vil kunne medføre nabokonflikt med industri. Alternativ 2 ivaretar arealbehovet når K/15 ses i sammenheng med K12 og K13 i kommunedelplanen. K/15 alene utgjør 59 daa. Dersom denne arealreserven ikke er tilstrekkelig, kan det være et alternativ å revurdere intern arealdisponering på Elkems eiendom. Ved å legge kontor og andre administrative funksjoner til Lumber og frigjøre arealer på egen eiendom kan konfliktene med naboskap begrenses samtidig som grunneier på Lumber i større grad kan realisere egne planer.

TEKNISK DIREKTØRS SAMLEDE VURDERING

Teknisk direktør vurderer foreliggende planforslag med konsekvensutredning til å være i samsvar med vedtatt planprogram. Utredningsplikten vurderes oppfylt.

Begge planalternativene bedrer arealreserven for næringsarealer ved at bolig utgår som formål i deler av planområdet (B/K3 er blitt mindre) og ved at det åpnes for betydelig større omfang av utfylling i sjø.

Alternativ 2 gir rom for industriutvikling på Lumber i tråd med Elkems signaler om behov for arealsikring av tomt for ny fabrikk. Fordeling mellom kontor og industri er ikke gitt, men potensialet for konflikt med naboskapet i form av støv, støy, forurensing og begrenning av tilgang til sjøen er størst for dette alternativet.

Alternativ 1 skiller seg fra 2 ved at kombinasjonen bolig/kontor beholdes i sør, stort sett som i gjeldende plan. Konfliktpotensialet mellom boliger og industri er til stede også i dette alternativet, men ligger i større grad innenfor planområdet, mellom nye boliger og ny industri.

Teknisk direktør anbefaler at begge planalternativene legges ut til offentlig ettersyn.

Punkt 37/09: Omtaksring eiendomsskatt

Bilag

Saksprotokoll

Saksprotokoll

Saksprotokoll

sak 91 hør debatten

EIENDOMSSKATTEVEDTEKTER (2)



Dato: 11.05.2009
Saksnr.: 200904508-1
Arkivkode E: 204
Saksbehandler: Arne Henrik Lukashaugen

Saksgang	Møtedato
Kommunalutvalget	19.05.2009
Formannskapet	20.05.2009
Bystyret	03.06.2009

Omtaksering eiendomsskatt

Sammendrag:

Alminnelig taksering skjer normalt hvert 10. år, jf. eiendomsskatteloven § 33 og byskattelovens § 4, og det innebærer at alle eiendommer i kommunen skal besiktiges og verditakseres på nytt. Alle eiendommer skal verditakseres til normal omsetningsverdi på stedet.

På grunn av prosjektets omfang, legges det opp til at besiktigelse av eiendommene skal foretas av engasjerte besiktigelsesmenn, og ikke som i perioden etter forrige omtaksering, av oppnevnt skattetakstnemnd. Etter besiktigelsen utarbeides forslag til eiendomstakst som så forelegges sakkyndig nemnd for vedtak.

Eventuelle klager behandles av sakkyndig ankenemnd. Dagens skattetakstnemnd og overtakstnemnd foreslås også å fungere som henholdsvis sakkyndig nemnd og sakkyndig ankenemnd.

Det er tilstrekkelig at sakkyndig ankenemnd har tre medlemmer. Dagens overtakstnemnd har 6 medlemmer, og det er ingenting i veien for å beholde dette antall medlemmer som foreslått.

Taksering i perioden mellom de generelle omtakseringer foretas som tidligere av skattetakstnemnda, alternativt med en eller to besiktigelsesmenn i kombinasjon med sakkyndig nemnd som ved omtakseringen.

Rådmannen fraråder å innføre bunnfradrag. Erfaringer fra andre kommuner viser dessuten at uheldige utslag kan medføre at det skapes store skjevheter. Det er nettopp slike skjevheter omtakseringen nå skal forsøke å redusere.

Forslag til vedtak:

Bystyret oppnevner følgende til sakkyndig nemnd:

- | | |
|-------------------------------|--------------|
| 1. Yngvar Aulin (H) | (leder) |
| 2. Sølvi M. Tønnessen (SV) | (nestleder) |
| 3. Leif Johannessen (KRF) | (medlem) |
| 1. Ivan Evensen (AP) | (varamedlem) |
| 2. Ine Kristine Gundersen (H) | (varamedlem) |
| 3. Aase M. Olsen (DEM) | (varamedlem) |

Bystyret oppnevner følgende sakkyndig ankenemnd:

- | | |
|------------------------------|--------------|
| 1. Atle Tjelflaat (H) | (medlem) |
| 2. Olga Nesland (V) | (leder) |
| 3. Solveig Kvitli (PP) | (medlem) |
| 4. Oddvar Hodne (KRF) | (medlem) |
| 5. Steinar B. Andersen (FRP) | (nestleder) |
| 6. Guri Langfeldt (AP) | (medlem) |
| 1. Godratholla Golshan (SV) | (varamedlem) |
| 2. Tor Ånen Kristensen (PP) | (varamedlem) |

Bystyret vedtar vedlagte nye vedtekter for eiendomsskatt. Tidligere vedtekter av 22.09.1965, endret 7.12.1983 oppheves.

Bunnfradrag innføres ikke.

Tor Sommerseth
rådmann

Arne Henrik Lukashaugen
regnskapssjef

Trykte vedlegg: Forslag til eiendomsskattevedtekter

Utrykte vedlegg: Ingen

Bakgrunn for saken :

Bystyret fattet i forbindelse med handlingsprogrammet slikt vedtak.

(Flertallsforslagets punkt 8)

"1. Det skal ligge inne et bunnfradrag i det endelige opplegget til rådmannen.

2. Følgende parameter skal være en del av omtakseringen:

- a. Pris pr kvadratmeter
- b. Befaring
- c. Strøksvurdering
- d. Skjønn

3. Omtakseringen skal være gjennomført slik at ny takst kan gjelde fra 1.1.2011.

4. For verker og bruk legges eiendommens omsetningsverdi til grunn, basert på befaring.

5. Total utskreven eiendomsskatt skal i perioden ikke overstige det fremlagte tallmaterialet."

Dette innebærer at nivået på eiendomsskatt skal i 2011 ikke være høyere enn 235 mill kr i 2009 kroner. I 2012 skal nivået være maksimalt 11,1 mill kr høyere. Grunnlaget for eiendomsskatten skal være eiendommens verdi ved fritt salg. I tider med svingende prisnivå, bør det legges inn sikkerhetsmargin. Et takstnivå på omkring 80 % av markedsverdi synes fornuftig. For å oppnå ønsket nivå på eiendomsskatten vil en promillesats på ca 3 sannsynligvis være nødvendig.

For noen områder kan en omtaksering faktisk gi redusert skatt i forhold til nominelt nivå i 2009. For andre områder vil det kunne bli betydelig økning. Videre vil mange forretningsbygg og verker/bruk også kunne få redusert eiendomsskatt i forhold til dagens nivå. Det vil i tillegg kunne bli store endringer i skattnivå for en enkelt bolig. Enkelte boliger kan nok få mer enn doblet takst, men samlet skattetrykk skal kun øke nominelt i størrelsesorden ca 20 % fra 2010 til 2011.

Bystyret må senere ta stilling til endelig promillesats som skal gjelde fra 2011. For å sikre at ønsket inntektsnivå oppnås i 2011, må en kjenne summen av takstene før endelig sats vedtas. Før takstresultatene er kjent, vil det derfor ikke være mulig å gi et konkret eksempel på hva utslagene i skatt kan bli for en spesifikk bolig, selv om pressen synes å ha fått dette til i oppslag tidligere i år.

I bystyresak 39/09 som omhandlet vurdering av mulig reduksjon i eiendomsskattenivået, vedtok bystyret 18.03.09 bl a følgende:

"Konkret vurdering av reduksjon i eiendomsskatten må foretas ved den årlige rullering av HP.

Det bør være et mål for fremtidige handlingsprogram at eiendomsskatten ikke skal øke ytterligere i reelle tall."

Enkelte av punktene i bystyrets budsjettvedtak tilligger det sakkyndig nemnd å ta stilling til, blant annet bruk av sjabloner. Når det gjelder punkt 4 over, skal verker og bruk takseres etter andre regler enn omsetningsverdi. Her skal substansverdien, alternativt unntaksvis avkastningsverdien legges til grunn.

Bystyret skal ta stilling til *takseringsmåten*, dvs. hvem som skal forestå takseringen. I dag er det en skattetakstnemnd bestående av 3 medlemmer som tar seg av den løpende taksering, og en overtakstnemnd med 6 medlemmer som behandler klagesaker. Skattetakstnemnda vil selvfølgelig ikke være i stand til å takserer så mange eiendommer innen rimelig tid, så det må gjøres på en annen måte. Det mest rasjonelle er å velge den måten det ble gjort på i 1984, dvs. ved hjelp av besiktigelsesmenn. For verker og bruk og lignende bør det bli særordning, som i 1984.

Bruk av besiktigelsesmenn krever at det oppnevnes sakkyndig nemnd/sakkyndig ankenemnd. Rådmannen vil tilrå at det etableres sakkyndig nemnd samt sakkyndig ankenemnd som er personidentisk med henholdsvis dagens takstnemnd og dagens overtakstnemnd.

Bunnfradrag.

Eventuelt bunnfradrag kan bare gjelde boliger og fritidseiendommer. Et slikt fradrag kan medføre at andre bygg som forretningsbygg og verker/bruk må skattelegges hardere for å oppnå ønsket skattenivå.

Bruk av bunnfradrag er foreslått som et virkemiddel for å dempe eiendomsskatterykket, spesielt med tanke på enslige og minstepensjonister som sitter med store og dyre hus.

Regelen for bunnfradrag er at det skal gis ett bunnfradrag pr boenhet. Dette fører til at boliger med hybler og utleieleiligheter, forutsatt at disse har egen inngang, skal ha ett bunnfradrag pr boenhet. Hytter skal også ha bunnfradrag.

Dersom bunnfradraget settes for høyt, jf Lillesand kommune, kan det føre til at boliger med en eller flere utleieenheter helt slipper eiendomsskatt.

I forbindelse med omtakseringen, har man satt et mål for ønsket økonomisk resultat i form av eiendomsskatt. Innføring av bunnfradrag fører til bortfall av eiendomsskatt, noe som må kompenseres med en høyere promillesats.

Tabellen nedenfor viser bortfall av eiendomsskatt ved forskjellige bunnfradrag-satser forutsatt at eiendomsskattepromillen er 3.

Det er kalkulert med 40 000 boenheter inkl hytter og hybler i kommunen.

Bunnfradrag	antall	sats	tapt E-skatt
100 000	40 000	3	12 000 000
200 000	40 000	3	24 000 000
400 000	40 000	3	48 000 000
500 000	40 000	3	60 000 000
600 000	40 000	3	72 000 000

Nedenfor følger et oppstilling over følgene av bunnfradrag for 3 ulike boliger med noenlunde samme salgsverdi.

A er en stor, eldre enebolig, gjerne eid av en minstepensjonist. Denne skal ha ett bunnfradrag.

B er en naboeiendom, litt mindre enebolig med to hybler som har egen inngang. Denne skal ha tre bunnfradrag, ett for hovedleiligheten, og ett for hver hybel.

C er et rent utleiebygg med 6 mindre utleieleiligheter. En privat eier. Denne skal ha 6 bunnfradrag.

	Grunnl E-skatt	sats	Uten bunnfradrag	Bunnfradrag, uendret stipulert promillesats				
				100 000	200 000	400 000	500 000	600 000
A	3 200 000	3	9 600	9 300	9 000	8 400	8 100	7 800
B	3 200 000	3	9 600	8 700	7 800	6 660	5 100	4 200
C	3 200 000	3	9 600	7 800	6 660	2 400	600	0

Tabellen viser at uten bunnfradrag bli eiendomsskatten lik for alle tre boligene.

Ved bruk av bunnfradrag ser man tydelig at eneboligen med minstepensjonisten absolutt kommer dårligst ut. Ved bunnfradrag på 600.000 vil eiendomsskatten for utleiehuset helt falle

bort. Ved helt eller delvis bortfall av eiendomsskatt må man endre skattepromillen for å kompensere for dette. Tabellen under vil derfor være mer realistisk.

	Bunnfradrag	Uten bunnfradrag	Bunnfradrag og endret stipulert promillesats				
			100 000	200 000	400 000	500 000	600 000
	Promillesats	3,00	3,15	3,33	3,72	4,00	4,20
A	3 200 000	9 600	9 765	10 000	10 416	10 800	10 920
B	3 200 000	9 600	9 135	8 658	7 440	6 800	5 880
C	3 200 000	9 600	8 190	6 660	2 976	800	0

Ovenfor vises stipulert endret promille ved forskjellige bunnfradrag. Promillesatsene er omtrentlig stipulert ved forskjellige bunnfradrag

Her ser man tydelig at eneboligen uten hybel/hybler kommer ennå dårligere ut, og faktisk får høyere eiendomsskatt ved bruk av bunnfradrag!

En annen ulempe ved bruk av bunnfradrag er at man må ha en fullstendig oversikt over alle hyblene i kommunen. Mange hybler både i kjeller og på loft kan også være i strid med byggeforskriftene, og sånn sett ikke lovlige. Å holde oversikt over dette krever betydelige ressurser, og et poeng er at man ved omtakseringen er nødt til å foreta innvendig besiktigelse av eiendommer med "hybler" for å kontrollere at dette stemmer, noe som igjen vil kunne forsinke og fordyre takseringen betraktelig.

Konklusjonen er at bruk av bunnfradrag, i tillegg til at det er resurskrevende, vil føre til større urettferdighet, og er derfor ikke å anbefale.

Det kan, ved endelig utskrivning av eiendomsskatt i 2011, vise seg at enkeltpersoner får et svært urimelig skattetrykk i forhold til betalingsevne. Normalt skal kommunens, eventuelt statens ordinære støtteordninger, f.eks bostøtteordninger fange opp spesielt høye bokostnader. Hvis det viser seg å ikke skje, vil rådmannen fremlegge sak om å vurdere nye støttetiltak.

Det er viktig å være klar over at det ved fastsettelse av eiendomsskatt ut fra lovens bestemmelser, ikke kan tas hensyn til den enkeltes inntektssituasjon. Vurdering av ulike støtteordninger hører derfor ikke hjemme i denne saken som kun omhandler omtaksering.

Byskatteloven § 5:

"Ved takseringen ansettes eiendommens takstverdi til det beløp, som eiendommen etter sin beskaffenhet, anvendelighet og beliggenhet antas å kunne avhendes for under sedvanlige omsetningsforhold ved fritt salg".

Det tilligger *sakkyndig nemnd* å vedta retningslinjer for fastsettelse av eiendomstaksten.

Takseringen foreslås å skje iht retningslinjer som fastsettes av sakkyndig takstnemnd. Nye retningslinjer med takseringsforutsetninger forventes å legge til grunn taksering på grunnlag av eiendommens bruksareal (BRA) og generelle bygnings- og tomteverdier i 2010, samt sjablongfaktorer for bl.a. bygningstype, alder, bygningsstandard/vedlikehold og beliggenhet/område.

For å få et best mulig resultat ved bruk av sjabloner, spesielt med hensyn til arealer, er det viktig at man i størst mulig grad snarest setter i gang arbeidet med å oppgradere Matrikkelen. I Matrikkelen mangler anslagsvis 60 prosent av eiendomsmassen data om bruksareal, byggeår osv. Mangel av slike data vil kunne føre til at bruk av sjabloner vil bli problematisk.

Administrasjonen har allerede satt i bestilling flyfotografering der det produseres såkalte skråfoto. Disse bildene settes sammen med laserdata eller eksisterende høydemodeller.

Dermed oppnår man å lage bilder som man kan måle i; man kan gjøre raske beregninger av høyder, lengder og arealer i bildene med brukbar nøyaktighet.

Skråbildene er gode nok til å gi et godt bilde av virkeligheten og er et meget godt supplement til å gå på befaring. Man kan planlegge befaringer, se på objekter man har vært ved tidligere, og på den måten unngå å bruke mer enn nødvendig tid på den fysiske befaringen.

Bildene viser tydelig etasjer, tilbygg og mange andre bygningsdetaljer. Det viser seg at alle leser slike bilder (og ortofoto) mye lettere enn kart. Dette er spesielt viktig hvis kommunen skal ha mange personer som er uvant med kart til å jobbe i omtakseringsprosjektet. Det er også mye enklere for politikerne å ha et slikt støtteverktøy enn et vanlig kart.

Økonomi:

Det er avsatt samlet 15,0 mill kr til arbeidet fordelt på 5 mill kr i 2009 og 10 mill kr i 2010. Det gjelder utgifter til:

- besiktigelsesmenn
- skattetakstnemnd/sakkyndig nemnd og overtakstnemnd/sakkyndig ankenemnd
- prosjektleder og kontorhjelpe – og prosjektgruppe
- kontorutgifter, herunder lokalleie
- edb-utgifter
- informasjon/kunngjøringer
- kurs og opplæring
- oppgradering av GAB/Matrikkelen/flyfotografering i spleiselag med teknisk sektor
- diverse

Besiktigelse av eiendommer forventes å starte senvinteren 2010 og vil pågå utover sommeren og høsten. Normalt foretas bare utvendig besiktigelse av bygninger, innvendig befaring skjer bare ved spesielle forhold som kan begrunne dette. Det forutsettes at kommunen gir god informasjon om omtakseringen.