

REFERAT |KRS| Kommunalutvalget (2007-2015) d. 28-09-2010

Mødedato Tirsdag d. 28. september 2010 kl. 09:00

Mødested Formannskapssalen

Indholdsfortegnelse

Bråvann, felt B1 og B2 - tilbakebetalingsordning.....	3
Setesdalsveien 16 - 22 - Bygging av ungdomsboliger - Informasjon.....	7



Dato: 17.09.2010
Saksnr.: 201007321-1
Arkivkode E: 611
Saksbehandler: Nils Erik Hessen

Saksgang
Kommunalutvalget

Møtedato
28.09.2010

Bråvann, felt B1 og B2 - tilbakebetalingsordning

Sammendrag:

Forbindelsen fra Åsane videre vestover mot Bråvann har svært lang forankring i byutviklingen i Vågsbygd. Staten har nektet kommunen å bygge denne. Bystyret ba i 2006 om en sak hvor spørsmålet om tilbakebetaling av ekstra tomtekostnader blir vurdert. Eiendomssjefen beklager sen saksbehandling.

Tomtene ble solgt i tidsrommet fra 1988 til 1993 til fast pris med tilhørende loddtrekning om hvem som skulle tildeles tomt.

Grunnlaget for prisfastsettelsen fulgte selvkostprinsippet og la til grunn at kommunen solgte tomtene uten fortjeneste. I beregningen var det lagt inn et beløp som bidrag til broforbindelsen. Eiendomssjefens vurdering er at kommunen ikke er juridisk erstatningspliktig. Stort engasjement for å få broa realisert sammenholdt med de føringer som ble lagt til grunn ved tomtosalget gir likevel moralske forpliktelse i denne konkrete saken. Innkrevd bidrag oppjustert m/konsumprisen tilsvarer ca kr 12000,- for en eneboligtomt som anbefales tilbakeført til de opprinnelige kjøperne, i alt ca kr 1 150 000,-.

I samråd med rådmannen anbefales følgende vedtak

Forslag til vedtak:

1. Kommunalutvalget vedtar å etablere en tilbakebetalingsordning for Bråvann felt B1 og B2 slik det er redegjort for i saken.

Harald Karlsen
Konst. teknisk direktør

Ole Dag Myhrstad
Eiendomssjef

Trykte vedlegg: Ingen
Utrykte vedlegg: Ingen

Bakgrunn for saken :

Forbindelsen fra Åsane videre vestover mot Bråvann har svært lang forankring i byutviklingen i Vågsbygd. Reguleringsplanen for Åsane, vedtatt i -73 illustrerer dette. Forbindelsen har vært innarbeidet i overordnede planer helt frem til Staten ved innsigelser nektet tiltaket gjennomført.

Tomtesalget i Bråvann var forankret i reguleringsplanen for område vedtatt i februar 1987 med påfølgende bebyggelsesplaner. Tomtene ble solgt til fast pris med tilhørende loddtrekning om hvem som skulle tildeles tomt.

Grunnlaget for prisfastsettelsen fulgte selvkostprinsippet og la til grunn at kommunen solgte tomtene uten fortjeneste. Tomteprisene ble fastsatt etter forutgående politisk vedtak basert på kostnadsberegninger. I selvkostberegningen var det lagt inn et beløp som bidrag til broforbindelsen.

Med henvisning til sakens spesielle stilling har bystyret både i 1997 og i 2006 reist spørsmålet om en tilbakebetalingsordning og tilkjennegitt at en tilbakebetalingsordning skal vurderes, jfr. BY sak 154/06

"Bystyret ber Rådmannen fremlegge en sak hvor spørsmålet om tilbakebetaling av de ekstra tomtekostnadene som beboerne på Bråvann har betalt inn for at det skulle bygges bro over Kjosdalen, blir vurdert.
(Enst.)

Saken har vært innarbeidet i kommunens interne handlingsprogram, men dessverre blitt nedprioritert grunnet stor arbeidsbelastning. Eiendomssjefen beklager sen saksbehandling.

Kommunens juridiske stilling

Kommunens rettslige stilling etter avhendingslovens bestemmelser er ikke fullstendig utredet. Det er sannsynlig at kommunen ikke er erstatningsansvarlig etter regelverket.

Forvaltningsrett

Vår vurdering er at de vedtak som er truffet i forbindelse med overordnet planlegging ikke gir den enkelte beboer en rettslig posisjon som utløser erstatning. Vedtak om endringer i overordnet planlegging kan påklages innenfor de fastsatte frister i hht. forvaltningslovens bestemmelser.

Kommunen er ikke erstatningspliktig etter forvaltningsretten.

Likhetsprinsippet

Krav til likebehandling er nedfelt i forvaltningsretten og skal hindre usaklig forskjellsbehandling. Det må derfor vurderes om de aktuelle tomtekjøperne står i en særstilling fremfor andre.

Det er vår vurdering at kommunens samlede "markedsføring" av bro over Kjosdalen har vært så entydig overfor de som kjøpte tomter i de to første byggetrinnene, B1 og B2, i Bråvann at disse står i en slik særstilling. Dette er basert på informasjonen gitt i salgsmateriell og de påfølgende politiske vedtak om å søke denne informasjonen realisert.

Kommunens moralske forpliktelse

I lys av kommunen neppe er juridisk forpliktet samtidig som saken står i en særstilling må det derfor drøftes om kommunen likevel er moralsk forpliktet til å tilbakebetale det innkrevede bidrag.

I lys av selvkostprinsippet er det grunn til å forvente at tomteprisene ville bli satt tilsvarende lavere, dersom dette elementet ikke hadde vært lagt inn som et bidrag til en kommende kommunal investering.

Imidlertid oppleves det store engasjementet kommunen har lagt inn i saken for å få broa realisert også som en faktor som øker den moralske forpliktelsen i denne konkrete saken. Det synes derfor etter en konkret og samlet vurdering riktig å føre disse midlene tilbake.

Refusjonsbeløp

Ved salg av tomtene i Bråvann felt B1 og B2 har kommunen som grunnlag for tomteprisen krevd inn et bidrag fra hver enkelt tomtekjøper til den påtenkte broforbindelse mellom Bråvann og Åsane. Ved utbyggingen av senere felt er bidraget tatt bort og salgsbeskrivelsen endret.

Den gjennomsnittlige tomteprisen for en eneboligtomt i B1 var på ca kr 175 500,-. De beregninger som lå til grunn ved formannskapetets behandling pr 06.04.1988 av tomteprisene i felt B1 gir ikke grunnlag for å beregne et entydig beløp.

Den gjennomsnittlige tomteprisen for en eneboligtomt i B2 var på kr 182 250,- + omk. I denne saken ligger det notater fra beregninger som lå til grunn ved kommunalutvalgets behandling av tomteprisene i felt B2, her fremgår det et beløp pr 22.10.1991 på kr 1600,- pr vektall tilsvarende kr 7200,- for en enebolig (4,5 vt). Beløpet pr vektall legges derfor til grunn for begge feltene.

Det er videre naturlig å oppregulere beløpet fra kjøpsdato til utbetalings dato (sist kjente indeks). Tomtekjøperne fikk sine skjøter tinglyst i perioden august 1988 til 2000. De to siste i 2002. Dette vil eksempelvis for de første fra august 1988 til august 2010 med konsumprisen tilsvarende 66 % til kr 2655 pr vt. tilsvarende ca 12000 for en eneboligtomt (4,5 vt).

Tilsvarende mindre for de som etablerte seg på et senere tidspunkt. Beregning av det eksakte beløpet for den enkelte tomtekjøper vil variere i forhold til kjøpstidspunkt og type tomtekjøp.

Følgende tabell lå til grunn for vektallsberegningen.

Type boenhet	Antall vektall pr boenhet	Bidrag kr pr vt
Enebolig, enebolig i kjede	4,5	1600
Tomannsbolig	3 pr leil.	1600
Rekkehus	2 pr leil.	1600
Blokkleilighet	1 pr leil.	1600

Totalt utgjør dette opp mot kr 1 150 000,- som belastes utbyggingsområdet.

Form:

Tilbakebetaling kan, så langt mulig, skje til den enkelte opprinnelige tomtekjøper(e), til den nåværende eier(e), eller i form av fysiske tiltak i nærområdet.

Fysiske tiltak må i så fall planlegges i tråd med gjeldende normer for utomhusanlegg og i samarbeid med velforeningen og deretter etableres..

Vi har drøftet spørsmålet med styret for Bråvann velforening. Styret i velforeningen ønsker ikke å "overstyre" bruken av de innbetalte bidrag. Tilbakebetaling til den enkelte foretrekkes.

Det er etablert ca 95 boenheter i feltene. Vi har sjekket matrikkelen (grunnboka) for å se i hvilken grad de opprinnelige hjemmelshaverne (eiere) fremdeles er eier. Opprinnelig ble det tinglyst 120 hjemmelshavere. Av disse er 53% fremdeles hjemmelshavere. De øvrige har solgt eller er døde.

I lys av sakens ulike sider legger vi til grunn at det er de opprinnelige kjøperne kommunen har et så tydelig moralsk ansvar overfor at det gir grunnlag for en frivillig tilbakebetalingsordning.

Konklusjon:

Eiendomssjefen anbefaler at kommunen tilbakebetaler et oppjustert beløp i tråd med saksfremstillingen ovenfor til de opprinnelige kjøperne i feltene B1 og B2.



Dato: 20.09.2010
Saksnr.: 200811887-12
Arkivkode O: PROS: 8681000
Saksbehandler: Arne Birkeland

Saksgang
Kommunalutvalget

Møtedato
28.09.2010

Setesdalsveien 16 - 22 - Bygging av ungdomsboliger - Informasjon

Sammen drag:

Kommunalutvalget besluttet i sak 7/08, møte 12.02.08, at det skulle bygges ungdomsboliger på Setesdalsveien 16-22 i kommunal regi.

Målsetningen har vært å gjennomføre prosjektet i egen regi, og at Kristiansandsmodellen legges til grunn ved salg av minimum $\frac{3}{4}$ av leilighetene. Ungdomsleilighetene selges til markedspris til førstegangsetablerere i alderen 20-35 år. Leilighetskjøper gis en kommunal finansieringsandel tilsvarende differansen mellom selvkost og salgspris. Ideelt sett bør den kommunale finansieringsandelen utgjøre 15-20% av kjøpesummen. Ungdomsleiligheter markedsføres nå under betegnelsen "1. Bo".

Prosjektet er ført frem til et skisseprosjekt og anbudskonkurranse etter totalentreprisemodellen har blitt gjennomført. Kristiansand Eiendom valgte imidlertid å avlyse konkurransen forsommeren 2010. Årsaken til dette er at estimerte kostnader overskrider antatte salgsinntekter, og følgelig vurderes prosjektet som ulønnsomt. Eiendomssjefen legger til grunn at det ikke er ønskelig med kommunale garantier eller tilskudd for å sikre gjennomføring.

Eiendomssjefen utelukker ikke at prosjektet er gjennomførbart under andre forutsetninger. Prosjektet er sentrumsnært og innehar gode kvaliteter. Det er derfor ønskelig at prosjektet bearbeides og videreføres, og at ungdomsboligene realiseres som planlagt.

Prosjektet består av 3 lameller med i alt 42 boenheter og 28 p-plasser i kjelleranlegg. Prosjektet er ihht reguleringsplanens føringer som igjen bygger på prinsippene i vinnerforslaget fra prosjektkonkurransen i 2002. Minimum $\frac{3}{4}$, tilsvarende 32 leiligheter, er forutsatt solgt som ungdomsboliger.

Bygghanalyse AS mfl har vært engasjert for å kvalitetssikre tilbudsprisene og for å identifisere kostnadsdrivende elementer i prosjektet. Flere kostnadsbesparende tiltak er foreslått. Dette knytter seg først og fremst til optimalisering og forenkling av leilighetsstruktur, bærekonstruksjon og parkeringsløsning. I tillegg er det påpekt forhold i anbudsun derlaget som kan endres slik at konkurransen styrkes. Dette gjelder bl a vektlegging av funksjonskrav framfor spesifikke løsninger.

Tiltak som krever reguleringsmessig endring er drøftet med plan- og bygningsetaten, som stiller seg positiv til endringsforslagene. Dette omfatter:

Flytte parkeringsanlegg og boder opp på bakkeplan og bygge dette inn 1. etg.
Åpne for heisoppbygg (ca. 3x3 m) over fastsatt høyde for å sikre 100% universell tilgjengelighet.
Tilpasning av snuplass.

Tiltakene kan gjennomføres uten at leilighetsantallet eller det salgbare arealet reduseres nevneverdig, og uten svekkelse av andre kvaliteter i prosjektet. Omregulering er igangsatt og forberedelse av ny anbudskonkurranse skjer parallelt med reguleringsprosessen. Ny anbudskonkurranse kan ventelig kunngjøres våren 2011. Eiendomssjefen vil komme tilbake med mer informasjon før konkurransen kunngjøres.

I samråd med teknisk direktør, fremmes slikt forslag til vedtak.

Forslag til vedtak:

1. Kommunalutvalget tar saken til orientering.

Ole Dag Myhrstad
eiendomssjef

Terje Karlsen
avdelingsleder

Trykte vedlegg: Ingen
Utrykte vedlegg: Ingen