



Tønsberg kommune

JournalpostID

18/11494

Saksbehandler:
Nikolai Berg, telefon: 33 34 80 00
Eiendomsutvikling

0146/0046 - Kjøp av kommunalt areal (lekeplass) på Linnom

Utvalg	Møtedato	Saksnummer
Utvalg for nærings- og samfunnsutvikling	01.03.2018	012/18
Formannskapet	05.03.2018	027/18

Rådmannens innstilling

1. Tønsberg kommune kan selge deler av eiendommen med gbnr 145/46
2. Tønsberg kommune tilbyr salg av eiendommen for kr. 1 327 005,-. Kjøper dekker salgsomkostninger og gebyrer til fradeling og oppmåling.

01.03.2018 Utvalg for nærings- og samfunnsutvikling:

Møtebehandling:

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.
Etter dette har UNS fattet følgende vedtak:

UNS- 012/18 Vedtak:

1. Tønsberg kommune kan selge deler av eiendommen med gbnr 145/46
2. Tønsberg kommune tilbyr salg av eiendommen for kr. 1 327 005,-. Kjøper dekker salgsomkostninger og gebyrer til fradeling og oppmåling.

05.03.2018 Formannskapet:

Møtebehandling:

Aamodt foreslo saken sendt tilbake til administrasjon.
Aamodts forslag enstemmig vedtatt.
Etter dette har Formannskapet fattet slikt vedtak:

FORM- 027/18 Vedtak:

Saken sendes tilbake til administrasjon.

Sammendrag:

Utbygger av felt på Linnom har ønsket å foreta et makeskifte på den kommunale eiendommen (lekeplassen). De har ønsket å benytte ca 1.da av Tønsberg kommunes areal til utbyggingsformål. Det er kommet forslag om å tillegge den kommunale lekeplassen med et areal ned i rød støysone tett inntil Åsgårdstrandsveien, som kompensasjon for arealet som blir benyttet til utbyggingsformål. Videre er det gitt tilbud fra utbygger om å betale en kronemessig kompensasjon for økt attraktivitet og reduserte byggekostnader som følge av utbygging på kommunalt areal.

Tønsberg kommune har sendt tilbud om salg og bytte av areal til en pris på kr.1 327 005,-. Tilbudet er beregnet etter modell av den vedtatte bystyresaken 124/16. Dette er avslått av utbygger, og utbygger har i stedet kommet med et mottilbud. Tønsberg kommune ønsker ikke å selge og/eller bytte arealer, dersom markedspris ikke oppnås. Rådmannen innstiller på at Tønsberg kommune opprettholder sitt tilbud. Dersom utbygger ikke ønsker å kjøpe arealet for tilbudte pris, må utbygger anlegge eget prosjekt på egen grunn. Lekeplassen beholdes som den er i henhold til kommuneplanens arealdel.

Innledning – hva saken gjelder:

Kommunen eier eiendommen gbnr 145/46 som grenser inntil Storgata Eiendom AS sitt utbyggingsområde.

Deler av den kommunale eiendommen er omregulert fra offentlig lekeplass til boligformål i reguleringsplan for Linnom boligområde, vedtatt 13.09.2017. Saken gjelder spørsmål om bytte av areal med kommunen mot utbyggers tilgrensende areal i sørøst, og kompensasjon for merareal til utbyggingsformål. Utbyggers areal i sørøst er avsatt til offentlig lekeplass i reguleringsplanen.

Det har vært dialog mellom utbygger og rådmannen ved EUT om makebytte og kompensasjon for merareal uten at man har kommet til enighet. Kommunen har gitt tilbud om salg og bytte av areal til en pris på kr 1.327.005,-. Tomteverdien er beregnet ut i fra antall kvadratmeter bebyggbart areal fordelt på antall kvadratmeter tomteareal, i henhold til kommunens vedtatte metodikk for salg av tomteareal. Verdien av utbyggers «bytteareal» er fratrukket salgsverdien.

Utbygger har avslått kommunens tilbud og kommet med følgende forslag til løsning:

«Alternativ 1: Storgaten Eiendom Utbygging AS betaler for makebytte».

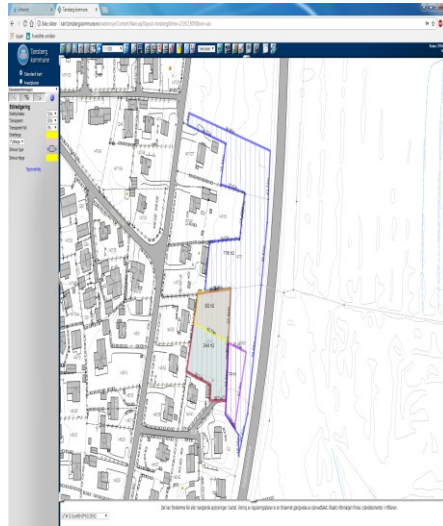
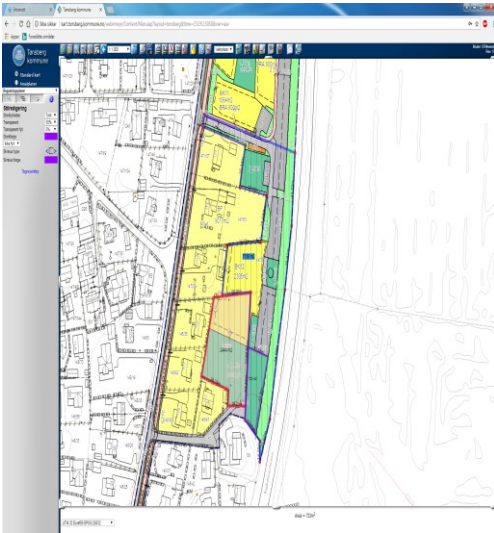
Utbyggers tilbudte mellomlegg er kr 622.500,-.

«Alternativ 2: Kommunen kjøper tomtene».

Dersom kommunen ikke aksepterer tilbudet er utbygger villig til å selge sine tomter til kommunen for kr 5.210.325,-, basert på kommunens tomtepris og under gitte forutsetninger.

Ovennevnte tilbud/forslag til løsning fra utbygger er avslått. Saken legges frem for UNS og Formannskapet til avgjørelse.

Faktagrunnlag:



Utbyggingsarealet ligger innenfor det blå og rød skraverte området. Kommunens eiendom, gbnr 145/46, er inntegnet med rødt. Saken gjelder spørsmål om makebytte av utbyggeres grønne areal, avsatt til offentlig lekeplass (inntegnet med lilla, ca 720 m²) mot deler av kommunens areal avsatt til boligareal (inntegnet med gult ca 990 m²). Utbyggeres areal mot Åsgårdstrandveien ligger i rød støysone.

Rettslig grunnlag:

Kommunen har i kraft av sin private autonomi anledning til å kjøpe og selge eiendom – på lik linje med andre private grunneiere. Derimot gir EØS avtalen noen begrensninger gitt det offentlige eierskapet.

EØS-avtalens artikkel 61 første ledd sier følgende:

«EØS-avtalen setter forbud mot å gi offentlig støtte i enhver form som ved å begunstige enkelte foretak kan gi konkurransevridning. Offentlig støtte er definert enhver økonomisk fordel, direkte eller indirekte. I denne sammenheng er forbud mot salg av offentlig eiendom til underpris eller anskaffelser til overpris spesielt aktuelt.»

Som en tommelfingerregel kan det offentlige ikke avhende eiendom til annen pris enn +/- 5 prosent av markedsverdien, uten å komme i konflikt med reglene om skjult offentlig støtte.

Forholdet til kommuneplanen:

Eiendommen med tilhørende gårds-, - og bruksnummer 145/46, er i følge gjeldende kommuneplan (2014-2026) avsatt til grønt. Eiendommen er i bruk som en kommunal lekeplass for hele det omkringliggende området – Gauterød.

Vurderinger:

Den kommunale eiendommen er i detaljregulering av 13. september 2017 (planID 20150114) endret fra grønt til delvis utbyggingsformål (gult). Tønsberg kommunes eiendom er nå med en halvpart avsatt til utbyggingsformål. Deler av utbyggeres egen eiendom ble avsatt til grøntformål (ned mot Åsgårdstrandsveien). Med dette byttet vil utbygger unngå støykrav og får anlagt flere boliger enn hva han ellers ville fått til på egne eiendommer. I tillegg vil boligene ligge langt mer vestvendt og lenger unna

Åsgårdstrandsveien, som igjen vil medføre en betydelig høyere pris og attraktivitet. Lekeplassen, slik den ligger i kommuneplanen, er flott beliggende og skal benyttes ikke bare for det nye «Linnomfeltet» men for Gauterød generelt.

Tønsberg kommune ved EUT har tilbudt salg av det gule arealet og overtagelse av utbyggers grønne areal, forutsatt godkjenning i formannskapet. Tomteprisen er beregnet etter tomtebelastning, i henhold til kommunens vedtatte metodikk. Tomteverdien for det grønne arealet fra utbygger er vurdert etter samme pris som etter oppkjøp av stripeareal ved Flintbanen og LNF-område i Søndre Slagen og deretter fratrukket i tilbudte salgspris. Tilbudte salgspris til utbygger ligger rundt kr 1.300,- pr m2. Utbygger tilbyr å kjøpe arealet for kr 622,50 pr m2.

Kommunen kan ikke selge eiendom til under markedspris. Ved salg av kommunalt stripeareal som tillegg til boligformål, har prisen normalt ligget på mellom kr 1.500-2.000,- pr m2.

Det innstilles på at tilbud om salg og bytte av eiendom for kr 1.327.005,- opprettholdes. Dersom utbygger ikke ønsker å kjøpe arealet for tilbudte pris, må utbygger anlegge eget prosjekt på egen grunn. Lekeplassen beholdes som den er i henhold til kommuneplanens arealdel.

Alternative løsninger:

Det kommunale areal selges ikke. Det kommunale arealet reguleres tilbake til grønt for utbyggers regning.

Økonomiske konsekvenser:

Ingen konsekvenser.

Konsekvenser for næringsutvikling:

Ingen konsekvenser.

Helse- og miljøkonsekvenser:

Ingen konsekvenser.

Konsekvenser for folkehelse:

Ingen konsekvenser.

Konsekvenser for barn og unge:

Ingen konsekvenser.

Konsekvenser for sammenslåingen Re og Tønsberg:

Ingen konsekvenser.

Konklusjon:

Tønsberg kommune opprettholder sitt tilbud på salg av eiendommen for kr. 1 327 005,-.

Videre behandling:

Det finnes ingen klagemuligheter på denne avgjørelsen, og den politiske beslutningen er derfor endelig. Saken behandles endelig av Formannskapet.

Tønsberg,

Rådmann
Geir Viksand

Virksomhetsleder
Svenn Terje Venjum