



Eiendommen Kvea - vurdering kjøp og framdrift

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Formannskapet	
	Kommunestyret	

Saksdokumenter vedlagt:

Vedlegg:

- 1 Tilstandsrapport
- 2 Oversiktskart med markerte grenser på eiendommen Kvea

Øvrige saksdokumenter:

Rådmannens innstilling:

1. Rådmannen fortsetter forhandling om pris med sikte på kjøp av 8,1 da av eiendommen Kvea (se vedlagte kartutsnitt)
2. Forutsetning for kjøp er at eiendommen Kvea primært benyttes til å etablere ny sentrumsbarnehage
3. Det fastsettes maksimal kostnadsramme på kr som rådmannen gis fullmakt til å forhandle innenfor
4. Oppnås enighet om pris med selger og dette ligger innenfor den vedtatte kostnadsrammen, så legges kostnaden for ervervet inn og vurderes som en del av budsjettbehandlingen for 2019.

Trysil kommune

Jan Sævig
rådmann

(Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor uten signatur.)

Bakgrunn

Pål Akre er eier av eiendommen Kvea med gnr 31 bnr 19. Eiendommen ligger i Innbygda sentrum, rett ved siden av Innbygda skole og på nordsiden av Korsbergsvegen sett i forhold til Innbygda skole. Akre har henvendt seg til Trysil kommune og da med spørsmål om kommunen er interessert i å kjøpe eiendommen.

Prosess

Med bakgrunn i henvendelsen fra Akre, har det vært både møter og befaringer på eiendommen Kvea. Det har også vært noen forhandlingsmøter for å komme fram til en pris på eiendommen. Det har vært et godt og ryddig samarbeid med Akre gjennom hele prosessen. Det har vært enighet om hvordan prosessen med tilstandsrapport og verdifastsettelse skal foregå. Pål Akre har fått informasjon om at rådmannen nå ønsker å fremme saken til politisk behandling, slik det kan gis en avklaring på hvordan kommunen ser på videre framdrift, prosess og avgjørelse ifht et eventuelt kjøp av Kvea. Akre har gitt klart uttrykk for at han håper at Kvea med bygninger og tun blir tatt vare på dersom kommunen kjøper eiendommen. Det er i hovedsak assisterende rådmann og rådmannen som har hatt møtene med Akre. Fra kommunens side er det sagt at det også kan være ønskelig å bevare bygg og tun på Kvea i den grad dette er hensiktsmessig og mulig, men at rådmannen og assisterende rådmann selvsagt ikke kan forplikte kommunen med et slikt løfte. Uansett så må det først tas stilling til om Trysil kommune ønsker å kjøpe Kvea.

Det administrative arbeidet har kommet til en milepæl. Det er nå behov for vedtak i rett folkevalgt organ for å avklare et eventuelt kjøp, samt videre framdrift. Rådmannen vil etter dette få styringssignaler i forhold til avgjørelse i saken og videre prosess.

Denne saken bør også ses i sammenheng med sak om etablering av sentrumsbarnehage. Formannskapet og kommunestyret får begge sakene til behandling i de samme møtene.

Eiendommen Kvea

Eiendommen som kommunen i utgangspunktet ble tilbudt å kjøpe er totalt på 11,8 da og, sett i forhold til hverandre, har beliggenhet på øst- og vestsiden av Korsbergsvegen rett nord for Innbygda skole.

Selve bebyggelsen og gardstunet på Kvea ligger vest for Korsbergsvegen. Arealet er 8,1 da og er regulert til offentlig formål. Alle byggene, med unntak av garasjen, er SEFRAK-registrert. Det at et hus er registrert i SEFRAK gir det ikke automatisk vernestatus og legger heller ikke spesifikke restriksjoner på hva som kan gjøres med det. Dersom det skal gjøres noe med bygg som ligger inne i registeret, så må kulturminnemyndigheten få uttale seg før tiltak på byggene skal iverksettes. Når det gjelder den tekniske tilstanden på byggene, så vises det til vedlagte tilstandsrapport.

Eiendommen på østsiden av Korsbergsvegen består av boligtomt på 1,3 da. Resten av dette arealet er offentlig formål. Boligtomten kan med dagens arealformål benyttes til bolighus med inntil to boenheter pr hus. Mønehøyde skal være maksimalt 8 meter og %BYA skal ikke overstige 25% inkl parkering. Det er kommuneplanens arealdel som styrer arealbruken på området. Ved en regulering, kan det tillates konsentrert boligbebyggelse (terassehus, 4- og 6 mannsboliger og liknende). Etter regulering kan området bygges ut med maks %BYA på 55% inkludert parkering.

Tilstandsrapport med verditakst.

Trysiltakst v/Halvor Opseth har gjennomført bygningsteknisk gjennomgang og fastsatt en verditakst på eiendommen. På side 24 i rapporten er det gjort beregninger i forhold til teknisk verdi. For alle byggene er det gjort relativt stort fradrag for alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser og gjenstående arbeider. Normale byggekostnader for alle byggene utregnet som for nybygg, utgjør i tillegg til dagens tekniske verdi kr 11,96 mill inkl. mva. Normal salgsverdi for hele eiendommen er satt til kr 6,2 mill.

Da tilstandsrapporten kom, så ble begge parter enige om at det kunne være hensiktsmessig med en «second opinion» ifht eiendommens markedspris. Begge parter var enige om de byggtekniske vurderingene som takstmann Halvor Opseth hadde utført. Tilstandsrapporten ble sendt over til Aktiv Eiendomsmegling Elverum AS og det ble bedt om en vurdering på salg av eiendommen på det åpne markedet. Aktiv Eiendomsmeglings tilbakemelding var at nivået på taksten som Opseth hadde gjort, virket til å være rett for totalen av eiendommen og da med en sum på ca kr 6 mill på åpent marked.

Vurdering

Parallelt med at muligheten for kjøp av eiendommen Kvea kom opp, så jobbes det også med områderegeringsplanen for Innbygda sentrum (Sentrumsplanen). Planprogrammet for Sentrumsplanen definerer blant annet en målsetting knyttet til at det skal tilrettelegges for et "365-dagers sentrum". Med dette menes det at sentrum skal være velfungerende og attraktivt som bosted, som arbeidssted og også for besøkende. Dette skal gjelde hele året rundt – 365 dager. En utvikling for å nå dette målet er at vi må bestrebe oss på å få et sentrum som tiltrekker seg folk. Et sentrum med høy aktivitet og med gode sentrums kvaliteter vil være viktige for å nå en slik målsetting. I dette perspektivet kan Kvea være et tilskudd for å gi bidrag til ønsket utvikling. En sterk motivasjonsfaktor i forhold til kjøp av eiendommen Kvea, er å etablere en sentrumsbarnehage på dette arealet. Flere barn og unge i sentrum vil kunne være et bidrag til høyere aktivitet i sentrumsområdet. Samtidig vil bruk av arealet på Kvea bidra til samling av barnehage, nærliggende barneskole med skolefritidsordning og ungdomsskole. Et tema er også å ta vare på bygningene på Kvea ved å benytte de til blant annet kulturskole. Det kan sikkert også være andre momenter som tilsier at kommunen bør sikre seg eiendommen, men det er primært arealer til barnehage som har gjort at administrasjonen har gått inn i saken.

Vurdering kostnader

Rådmannen og assisterende rådmann har drøftet prisnivået på eiendommen med Akre. Utgangspunktet har vært at rådmannen ikke har ønsket å legge fram en sak til politisk behandling dersom prisnivået avviker mye fra taksten på kr 6,2 mill. Det har vært relativt stor avstand mellom selgers ønskede prisnivå på eiendommen og taksten. Det er nå behov for politiske styringssignaler for å komme videre med saken. Dette er nødvendig for å få avklart om det skal jobbes videre med saken nå, om saken skal avsluttes eller eventuelt utsettes til senere. Når det gjelder det siste punktet, utsettes til senere, så har Akre vært tydelig på at han ønsker en avklaring så fort som mulig. Han ønsker primært å selge til kommunen, men dersom det ikke tas stilling til om kommunen ønsker å kjøpe, så vil han se på andre alternativer for salg og utnyttelse av Kvea. Rådmannen har vært villig til å fremme en sak til politisk behandling dersom totalsummen for eiendommen ble satt til maksimalt kr 7 mill. I en skriftlig tilbakemelding fra Akre kom han med følgende tilbud:

Jeg kan tilby Trysil Kommune å få kjøpe det omr. som ligger nedenfor Korsbergsveien (ca. 8 da. inkl. bygninger) for 7mill. Beholder da omr. ovenfor vegen selv. Alle kostnader som påløper begge parter ved salget, og deling av eiendom, dekkes av kjøper.

Det er området på 8,1 da som er mest aktuelt å kjøpe, da det er denne delen av eiendommen som kan benyttes til barnehage. Utgangspunktet for å fremme saken var at inntil kr 7 mill skulle gjelde hele eiendommens areal på 11,8 da. Rådmannen har likevel valgt å fremme saken for å få kommunestyrets avklaringer til videre prosess.

Tilstandsrapporten med verditakst viser at normale byggekostnader ved nybygg utgjør kr 11,96 mill inkl mva. Trysil kommunes eiendomsavdeling har vurdert restaureringsbehovet på alle byggene på Kvea og har kommet fram til at kostnadene ved restaurering vil ligge på kr 6,6 mill eks mva. Det vises for øvrig til sak om sentrumsbarnehage og økonomioversikten på dette prosjektet. I kalkylen er det lagt inn kr 6,6 mill eks mva (kr 8,25 mill inkl mva) for restaurering av byggene på Kvea, samt kr 7,0 mill for kjøp av eiendommen.

Et eventuelt kjøp av eiendommen Kvea kan blant annet finansieres gjennom bruk av ubundne investeringsfond. I 2013 stod det inne ca kr 24 mill på fondet. Beløpet har holdt seg stabilt, men med en nedgang til 22 mill i 2016 og kr 21 mill ved utgangen av 2017.

Konklusjon

1. Rådmannen fortsetter forhandling om pris med sikte på kjøp av 8,1 da av eiendommen Kvea (se vedlagte kartutsnitt)
2. Forutsetning for kjøp er at eiendommen Kvea primært benyttes til å etablere ny sentrumsbarnehage
3. Det fastsettes maksimal kostnadsramme på kr som rådmannen gis fullmakt til å forhandle innenfor
4. Oppnås enighet om pris med selger og dette ligger innenfor den vedtatte kostnadsrammen, så legges kostnaden for ervervet inn og vurderes som en del av budsjettbehandlingen for 2019.