



Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Formannskapet		

Kjøp av forsvarseiendommene Vegsletta og areal ved Stjørdal museum/Værnes kirke

Rådmannens forslag til vedtak:

1. Iht. Delegeringsreglementets pkt. 2.1.2, jfr. Kommunelovens § 13, vedtar Formannskapet følgende:
2. Eiendommen Vegsletta kjøpes for 32 mill.kr pluss omkostninger.
3. Eiendom ved Stjørdal museum/Værnes kirke kjøpes for 0,7 mill.kr pluss omkostninger.
4. Samlet kjøpesum inklusive omkostninger kr. 33.520.596,- finansieres med økt låneopptak.
5. I Kommunestyrets førstkommende møte vil melding om de ovennevnte vedtak legges frem.

Til formannskapet:

1. Takstnemndrapport for Vegsletta.
2. Takstnemndrapport for arealet ved Stjørdal museum/Værnes kirke.

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

3. Avtale om bruk av takstnemnd
4. K.sak 63/12.

Sammendrag:

De to forsvarseiendommene benevnt Vegsletta og et areal ved Værnes kirke/Stjørdal museum er av takstnemnda prissatt i tråd med Stjørdal kommunes syn. Eiendommene kjøpes ved økt låneopptak på vel 33,5 mill.kr.(inkl. omkostninger). Formannskapet fatter endelig og formelt vedtak med bakgrunn i Kommunelovens § 13, Utvidet myndighet i haste-saker, og iht. Delegeringsreglementets pkt. 2.1.2.

Saksopplysninger

I K.sak 63/12 ble det den 31/5- 2012 fattet slikt vedtak:

1. Stjørdal kommune ønsker å kjøpe de tilbudte forsvarsarealene Vegsletta (teig 2 av gnr. 107 bnr. 1) og eiendom ved Værnes kirke/Stjørdal museum (parsell av gnr 107 bnr 1).

2. Det kreves takstnemnd for begge eiendommene, og endelig beslutning om kjøp tas når takstnemndas resultat foreligger.

Takstnemnda kom til et resultat som Stjørdal kommune skal være svært fornøyd med. Prisene ble samlet redusert fra 55,3 mill.kr. til 32,7 mill.kr., dvs en nedjustering på 22,6 mill.kr. For hver av eiendommene fordelte dette seg slik:

- Vegsletta: ned fra 52,5 mill.kr. til 32 mill.kr.
- Areal ved museet/kirka: ned fra 2,8 mill.kr. til 0,7 mill.kr.

Iht. inngått avtale om bruk av takstnemnd kan Skifte eiendom på visse vilkår restarte avhendingsprosessen dersom takstnemndas resultat avviker mye fra opprinnelig prissetting. Skifte eiendom har bekreftet at så ikke vil skje, og revidert kjøpekontrakt er mottatt vedrørende Vegsletta. Tilsvarende er varslet at revidert kjøpekontrakt kommer for det andre arealet rett etter ferien.

Samla ervervskostnader inklusive omkostninger vil være:

Vegsletta: arealkjøp:	32.000.000 kr.
dok.avgift og tinglysningsgebyr:	801.548 kr.
Kirka/museet: arealkjøp:	700.000 kr.
dok.avgift og tinglysningsgebyr:	19.048 kr.
<u>Totalt:</u>	<u>33.520.596 kr.</u>

Vurdering

Prisnivå

For Vegsletta mener rådmannen at den nye prisen er 100% korrekt. Den gir kommunen et godt og realistisk utgangspunkt for byggemodning og salg av næringstomter.

For arealet ved Stjørdal museum/Værnes kirke er verdsettingen mer skjønnsmessig. Rådmannen mener fortsatt at prisen er noe høy i og med at det er tvilsomt om eiendommen har reell markedsverdi. Arealet på ca. 16 daa tenkes dog benyttet til flere formål, og disse kan til en viss grad forsvare en differensiert prissetting. En gjennomsnittlig kvadratmeterpris på vel 36 kroner kan derfor aksepteres.

Kommunen kan alternativt takke nei, og vil fortsatt ha to muligheter til å få hånd om areal:

- a. By på hele eiendommen når den legges ut for salg i markedet. Man kan da ikke se bort fra at andre aktører vil by for deretter å forsøke å selge dyrt videre. Prisen kan bli høyere. Denne løsningen anbefales derfor ikke.
- b. Erverve fra en privat eier ihht reg.plan for museumsutvidelsen og evt nye reg.planer for p-plass for kirka, ny FV- trase etc. Kommunen kan da oppnå korrekte priser etter forhandling og evt rettslig skjønn/ekspropriasjon. Dette kan bli ressurskrevende prosesser med en motpart som har kjøpt eiendommen med det mål å tjene mest mulig på videresalg. Det vanskeliggjør også kommunens samla planlegging og disponering av arealet. Heller ikke denne løsningen kan derfor anbefales.

Vedtak og finansiering

Erverv, salg eller makeskifte av eiendom for verdi over kr. 2.500.000,- skal iht. delegasjonsreglementet avgjøres av Kommunestyret. I inngått avtale med Forsvarsbygg/Skifte eiendom om bruk av takstnemnd, er det avtalt at kommunen skal avgjøre kjøpet i første

kommunestyremøte etter sommerferien 2012. Dette møtet skal først avholdes 4. oktober 2012, noe som skaper problemer for Skifte eiendom. Rådmannen anser kommunestyrets vedtak 31.05.2012 om at man ønsker å kjøpe eiendommene som en aksept av kjøp dersom kommunens syn på prisen aksepteres. Takstnemnda har akseptert kommunens syn.

Men for at Formannskapet skal gjøre et endelig og formelt riktig vedtak, må vedtaket gjøres iht. delegeringsreglementets pkt. 2.1.2, jfr. Kommunelovens § 13, dvs. utvidet myndighet til Formannskapet i hastesaker.

I Kommunestyrets førstkommande møte vil melding om vedtakene legges frem.

Rådmannen anmoder derfor om at saken behandles i Formannskapets møte den 23.08.2012.

Kjøpene finansieres med økt låneopptak.