



Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Formannskapet		
Kommunestyret		

99/644 - Husbyjordet - Regionalt kulturhus med kirke frikjøp av parkeringsplasser - ny behandling

Rådmannens forslag til vedtak:

Stjørdal kommune vedtar avtale med Stjørdal Kulturutvikling AS om frikjøp av parkeringsplasser.

Rådmannen gis fullmakt til å signere avtalen.

Endelig av regnet beløp føres til bundne investeringsfond 2559905 frikjøp parkering.

Vedlegg:

Vedlegg:

99/644 - Husbyjordet - Regionalt kulturhus med kirke - Frikjøp av parkeringsplasser - Revidert avtale – oversendelse pr 22.10.13

99/644 - Husbyjordet - Regionalt kulturhus med kirke - Frikjøp av parkeringsplasser - Revidert avtale - 22.10.13

99/644 - Husbyjordet - Regionalt kulturhus med kirke - Frikjøp av parkeringsplasser - Revidert avtale - vedlegg til avtale

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt):

Saksopplysninger

Vedtak i Kommunestyret - 03.10.2013

- 1. Kommunestyret ber rådmannen avvente avtale om frikjøp av parkeringsplasser for SKU AS i påvente av områdeplan inkludert ny vurdering av parkeringsnorm for Husbyjordet, jamfør kommunestyrets vedtak i sak PS 68/2013 punkt 19**
- 2. Slik utsettelse må ikke få negative konsekvenser for fremdriften i byggeprosjektet, inkludert en fleksibel håndtering av eventuelle nødvendige igangsettings- og byggetillatelser.**
- 3. Saken fremmes på nytt når endelig revidert parkeringsnorm er vedtatt av kommunestyret.**

I brev av 22.10.2013 har Stjørdal kulturutvikling bedt om at avtale som er utarbeidet godkjennes med en endring. Stjørdal kulturutvikling (SKU) anfører som begrunnelse:

«For å ivareta intensjonene i kommunestyrets vedtak den 3.10.13 og samtidig oppfylle kravene gitt i rammetillatelse/første ignagsettingstillatelse, foreslås at allerede godkjente avtale om frikjøp av parkeringsplasser inngås nå, men med en mindre endring i avtalens pkt 4. «Avtalens håndtering» slik at første del av teksten i dette punktet lyder slik:»

Følgende krav gjelder:

-Søknad om frikjøp skal være godkjent før rammetillatelse gis, men i dette tilfellet ved 2. igangsettingstillatelse.

Frikjøpsbeløpet beregnes når endelig antall parkeringsplasser er avklart, jamfør denne avtalens punkt 3. Frikjøpsbeløpet forfaller deretter til betaling i rimelig tid og uten ugrunnet opphold, før søknad om brukstillatelse.

Vurdering

Kommunestyrets vedtak av 3.10.13 punkt 1 kan vanskelig håndteres uten en dispensasjonssaksbehandling. Dette tar tid. Vedtakets punkt 2 er en oppfordring til å håndtere denne saken på måter som formelt er problematisk da det ikke er anledning til å dispensere fra saksbehandlingsregler. Det gjør at SKU kan ha problemer med å holde fremdriften i prosjektet. Det er derfor nødvendig allerede nå å avklare hvordan denne saken kan håndteres. Rådmannen har derfor vært i dialog med Stjørdal kulturutvikling om saken som har resultert i vedlagte henvendelse fra SKU.

Forslaget fra SKU om endret avtale innebærer at en fjerner kravet om bankgaranti for frikjøpsbeløpet. Det betyr at SKU ikke får noe utlegg vedrørende frikjøpsavtale før avtalen skal effektueres fullt ut. I og med at Stjørdal kommune i all hovedsak er eier av SKU så vil kommunen måtte være garantist overfor banken for innbetaling av frikjøpsbeløpet ved forfall. På dette grunnlaget finner Rådmannen det rimelig å fravike enten innbetaling nå, eller bankgaranti for innbetaling ved senere forfall. Det er tvilsomt at andre aktører skal kunne gis fritak fra bankgaranti eller innbetaling av frikjøpsbeløp ved rammetillatelse basert på dette resonnementet der kommunen ikke er eier av selskap.

Rådmannen er enig med SKU om at det er nødvendig å inngå avtale om frikjøp nå, og at dette ivaretar intensjonen med kommunestyrets vedtak av 3.10.2013. Det vil skape uryddige forhold vedrørende oppfølgingen av plankrav etter plan og bygningsloven i andre saker om avtale ikke inngås nå.

Forholdet til ny parkeringsnorm er uklart pr i dag både med hensyn til tidspunkt for fastsettelse, og vedrørende endringen av normen. Før signering av avtalen kan punkt 3 tilføyes følgende: Ved endelig avregning av beløp som skal innbetales kan eventuell ny parkeringsnorm jamfør kommunestyrets vedtak i sak PS 68/2013 punkt 19 legges til grunn.