

MØTEPROTOKOLL

GULEN KOMMUNE

Utval: Formannskapet
Møtestad: Rådsalen, kommunehuset i Eivindvik
Møtedato: 11.02.2010 **Tid:** 9.15 – 15.30

Desse deltok: Ordførar Trude Brosvik (Krf), Anne-Marit Brekken Oppedal (Ap), Dagfinn Midtun (V), Øyvind Lid (Sp) og Ivar Eide (H)

Frå administrasjonen møtte: Rådmann Martin W. Kulild

Det var ingen merknader til møteinnkallinga eller til saklista.
Møtebok frå førre møte vart godkjend.

Gulen og Masfjorden Utvikling AS v/styreleiar Irene Wergeland og Torill Torsvik Størkersen presenterte verksemda den første halve timen av møtet.

Sakliste:

- 1/10 SKRIV OG MELDINGAR
- 2/10 FORSLAG OM FREDING AV SELLEVÅG TRESKOFABRIKK - OFFENTLEG HØYRING
- 3/10 ÅRSRAPPORT FOR KOMMUNALT NÆRINGSFOND 2009
- 4/10 DELTAKING I SELSKAPET KYSTVEGEN ÅLESUND - BERGEN
- 5/10 DELTAKING I INTERKOMMUNAL PLAN FOR FENSFJORDEN
- 6/10 SAL AV HOVDEN 2 BUSTADFELT

Rett utskrift:

Utskrifter:

Hovudutskrift av møteprotokoll er sendt til:

Kontrollutvalet, revisjonen, medlemmer/varamedlemmer, rådmannen, lokalavisene Firda, Strilen, Nordhordland, Ytre Sogn.

Saknummer: 10/64
Løpenummer: 621/10
Arkivkode: 033 &17
Saksbehandlar: Harald Haugejorden

MØTEBOK Gulen kommune

<u>Saknummer</u>	<u>Utval</u>	<u>Møtedato</u>
1/10	Formannskapet	11.02.2010

SKRIV OG MELDINGAR

Formannskapet har endeleg avgjerdsmynde i saka.

Særutskrift sendt til:

•

Oversyn over framlagde skriv og meldingar:

1. Forvaltningsreforma – rundskriv frå KRD, datert 14.12.09
2. Avtale om tomt nr 24 i Øvre Stølen – skriv frå Rolf A Monsen, datert 12.11.09
3. Avtaledokument for tomt nr 24, datert 18.06.1982
4. Eivindvik barnehage – skriv frå foreldregruppa, EUL og Eivindvik/Gulen sanitetslag, datert 26.01.10
5. Gratis tomt i Gåtafeltet – e-post til formannskapet, datert 22.01.10
6. Tilkopling til kommunalt vassverk – skriv frå Jarle Halsvik, Jørgen og Hans Ringereide, datert 16.11.09
7. Tilkopling til kommunalt vassverk – svar til Jarle Halsvik, Jørgen og Hans Ringereide, datert 08.12.09
8. Tilkopling til kommunalt vassverk – skriv frå Hans Ringereide, datert 14.01.10
9. Aksjon Haiti – skriv frå KS, datert 25.01.10
10. Samhandlingsreforma og Distriktsmedisinsk senter til Nordhordland – skriv frå Regionrådet Nordhordland IKS, datert 22.01.10
11. Invitasjon til møte – skriv frå Wergeland Holding AS, datert 02.02.10
12. Rapportering næringsfond for ungdom – skriv frå Sogn og Fjordane fylkeskommune, datert 24.01.10
13. Rapportering næringsfond for ungdom – svar til Sogn og Fjordane fylkeskommune, datert 01.02.10
14. Vidare satsing på breiband og mobildekning i Sogn og Fjordane – skriv frå Sogn og Fjordane fylkeskommune, datert 10.12.09
15. Tilsynssak - Gulen kommune – mangelfulle beredskapsplanar – skriv frå Helsetilsynet i Sogn og Fjordane, datert 08.12.09
16. Rådmannen sitt tilsyn i forhold til risiko for misleghald osv. – svar til Kryss-revisjon, datert 28.01.10
17. Risikovurdering, psykososialt arbeidsmiljø – HMS-undersøking i sentraladministrasjonen januar 2010.
18. Prioriterte arbeidsoppgåver for rådmannsavdelinga 2010 – arbeidsliste frå januar 2010

19. Referat frå møte 20.11.09 i Gulen, Masfjorden og Solund Politiråd
20. Referat frå styremøte 11.12.09 i Regionrådet Nordhordland IKS
21. Referat frå representantskapsmøte 27.11.09 i Regionrådet Nordhordland IKS
22. Referat frå møte 25.11.09 i Gulen kyrkjelege fellesråd
23. Referat frå møte 28.01.10 i Gulen kyrkjelege fellesråd

Behandling og vedtak i Formannskapet, 11.02.2010:

Merknader:

Til skriv nr 2: Formannskapet syner til gjeldande reguleringsplan, der området er regulert til bustadføremål. Elles har kommunen ikkje innvendingar mot at tomta vert seld.

Til skriv nr 5: Ordførar arbeider vidare med saka i samarbeid med Byrknes sanitetslag. Formannskapet ynskjer å vere med med ei tomt – frist innan bruopning.

Til skriv nr 9: Gulen kommune støttar Haiti-aksjonen til KS/Raudekrossen med kr 5 000,-, som vert finansiert frå post 14902.100.10000 Formannskapet til rådvelde.

Til skriv nr 11: Wergeland Holding AS vert invitert til neste møte i formannskapet, den 11.03.10.

Elles ingen merknader.

Nye skriv nr 24, 25 og 26, datert 19.12.09, 07.01.10 og 12.01.10 om klage på vedtak, Husbanken, vart utdelt og samla inn att på møtet (unnateke frå offentleg innsyn etter § 13 i Offentleglova). Det var ikkje merknader til skriva.

Saknummer: 09/854
Løpenummer: 622/10
Arkivkode: C52 &13
Saksbehandlar: Anne-Karin Misje

MØTEBOK Gulen kommune

Saknummer	Utval	Møtedato
2/10	Formannskapet	11.02.2010
/	Kommunestyret	

FORSLAG OM FREDING AV SELLEVÅG TRESKOFABRIKK - OFFENTLEG HØYRING

Kommunestyret har endeleg avgjerdsmynde i saka.

Særutskrift sendt til:

- Sogn og Fjordane fylkeskommune, Kulturavdelinga, Pb 173, 6801 Førde

Administrasjonen si saksutgreiing og framlegg til vedtak:

Sakstilfang:

Utsende vedlegg:

- Forslag om freding med heimel i kulturminnelova § 15 og § 19 – høring jf § 22.

Ikkje utsende vedlegg:

- Dokumentasjonsvedlegg til fredinga av Sellevåg treskofabrikk

Saksutgreiing:

Gulen kommune vert i brev av 10.11.2009 bedne om å handsame framlegg til freding av Sellevåg Treskofabrikk i kommunestyret. Eigar av treskofabrikken er Magne Sellevåg.

Treskofabrikken og anlegget rundt er definert til å være av nasjonal verdi. Av denne grunn ynskjer Fylkeskommunen å freda fabrikk med diverse inventar og utstyr. Freding av bygningar og anlegg er eit verkemiddel for å sikre at sær viktige kulturhistoriske verdier i landet vårt vert tekne vare på.

I medhald av lov om kulturminne av 9. juni 1978 nr 50 (kml) § 15 (og § 19), jf. § 22, foreslår Sogn og Fjordane fylkeskommune å frede Sellevåg treskofabrikk, gnr. 76 bnr. 2, Gulen kommune. Fredinga etter § 19 vil i tillegg omfatte gbnr. 76/2 og delar av gbnr. 75/1, 2, 3, 4, 7, 11 og 30 og gbnr. 76/1, 2, 5, 6, 7, 8, 9 og 13.

Jmfr Kulturminnelova § 22 skal framlegget om freding handsamast i kommunestyret før endeleg forslag om freding vert utarbeida og sendt Riksantikvaren. Kommunen vart gitt frist til 21.12.2009 om å sende uttale.

Fredinga har ikkje økonomiske konsekvensar for Gulen kommune. Eigar kan søke Riksantikvaren og fylkeskommune om midlar til restaurering, sikring og istandsetting av anlegget. P.t. er det frå det offentlege innvilga ca nok 2 mill til opprusting av anlegget.

Administrasjonen vil peike på at det er svært positivt for kommande generasjonar og kommunen at Sellevåg Treskofabrikk vert freda – slik at lokal industrihistorie vert teken vare på og kan formidlast vidare.

Framlegg til vedtak:

Gulen kommunestyre har ikkje innvendingar til at Sellevåg Treskofabrikk vert freda.

Behandling og vedtak i Formannskapet, 11.02.2010:

Nye framlegg:

Frå Ivar Eide (H):

1. Som administrasjonen.
2. I høve området som skal vernast må ein ta omsyn til innspel frå naboeigedomar.

Røysting:

4 mot 1 (Eide, H).

Vedtak:

Administrasjonen sitt framlegg til vedtak vert godkjent.

Saknummer: 09/189
Løpenummer: 623/10
Arkivkode: 242 U
Saksbehandlar: Harald Haugejorden

MØTEBOK Gulen kommune

<u>Saknummer</u>	<u>Utval</u>	<u>Møtedato</u>
3/10	Formannskapet	11.02.2010
/	Kommunestyret	

ÅRSRAPPORT FOR KOMMUNALT NÆRINGSFOND 2009

Kommunestyret har endeleg avgjerdsmynde i saka.

Særutskrift sendt til:

- Sogn og Fjordane fylkeskommune, Regionalavdelinga, Askedalen 2, 6863 Leikanger

Administrasjonen si saksutgreiing og framlegg til vedtak:

Sakstilfang:

Utsende vedlegg:

- Skriv frå Sogn og Fjordane fylkeskommune, datert 24.01.10
- Rekneskap for næringsfondet 2009, datert 0x.02.10 (rekneskap ikkje ferdig)
- RAPP13.50: Årsrapport for næringsfondet 2009
- Kommuneplanen, handlingsplan 2010-2013

Ikkje utsende vedlegg:

- Tilsegnsskriv frå Sogn og Fjordane fylkeskommune, datert 28.03.09

Saksutgreiing:

Årsrapportering er eit krav for å få årleg påfylling til det kommunale næringsfondet. I skriv datert 24.01.10 har Sogn og Fjordane fylkeskommune sett slike krav til årsrapporteringa:

- Vi set krav om at årsrapporten (frå RAPP 13.50) skal behandlast politisk og sendast fylkeskommunen innan **15. februar 2010**. Når årsrapporten vert handsama politisk, skal kommunen også gjere ei vurdering av strategiar for næringsutvikling, om tiltaksapparatet har nødvendig omfang og fungerer godt, og om retningslinene er gode nok.

Administrasjonen vurderer at vedlagte årsrapport gjev uttrykk for at prioriteringane har vore i samsvar med handlingsplanen i kommuneplanen, som skisserer kommunen sine strategiar for næringsutvikling. Planen vart rullert i samband med økonomiplanen i desember 2009, og er såleis oppdatert.

Organiseringa av det lokale næringsapparatet er no på plass, med to nye lokale aktørar (GMU AS og Gulen Næringsforum) og ein "ny" regional aktør (Regionrådet Nordhordland IKS) i tillegg til kommunen og etablerte samarbeidspartar, t.d. Stiftinga Jensbua innafør reiseliv. Det vert no arbeid med ei avtale mellom GMU AS og Gulen kommune om kva kommunale

tenester innafor næringsutvikling som vert dekt av GMU AS. Det er i 2010 ikkje sett av ressursar til næringsarbeid i kommuneadministrasjonen. Den delen av næringsarbeidet som GMU ikkje tek hand om (næringsfond, infrastruktur, tiltaksarbeid, tilflytting og anna) må difor løysast innafor noverande bemanning, noko som vert utfordrande.

Alt i alt vurderer administrasjonen det slik at Gulen kommune har eit godt tiltaksapparat når det gjeld det direkte bedriftsretta arbeidet.

Fylkeskommunen vedtok i 2009 nye retningsliner for næringsfonda, som går vekk frå lik påfylling pr kommune, og innfører 70% lik påfylling og 30% etter folketal. Dette vil gje noko mindre årleg påfylling til Gulen kommune. I tillegg vart det fastsett nye kapitalgrenser i høve til Innovasjon Norge; kr 500 000 i staden for kr 150 000 når det gjeld fysiske investeringar, og kr 100 000 i staden for kr 80 000 når det gjeld bedriftsutviklingstiltak. For å møte ein situasjon med mindre årleg påfylling, og samstundes høgare kapitalgrenser, vart maksimalt tilskot til fysiske investeringar avgrensa til kr 50 000. Administrasjonen meiner retningslinene er gode nok, og bør vidareførast.

Framlegg til vedtak:

1. Gulen kommune godkjenner årsrapport for næringsfondet 2009.
2. Når det gjeld strategiar for næringsutvikling og tiltaksapparat, viser kommunen til administrasjonen sine vurderingar i saksutgreiinga.
3. Noverande retningsliner for næringsfondet skal vidareførast.

Behandling og vedtak i Formannskapet, 11.02.2010:

Røysting:

Samrøystes.

Vedtak:

Administrasjonen sitt framlegg til vedtak vert godkjent.

Saknummer: 08/710
Løpenummer: 624/10
Arkivkode: Q10
Saksbehandlar: Harald Haugejorden

MØTEBOK Gulen kommune

<u>Saknummer</u>	<u>Utval</u>	<u>Møtedato</u>
4/10	Formannskapet	11.02.2010
/	Kommunestyret	

DELTA KING I SELSKAPET KYSTVEGEN ÅLESUND - BERGEN

Kommunestyret har endeleg avgjerdsmynde i saka.

Særutskrift sendt til:

- Kystvegen Ålesund – Bergen, v/Per Brandal, Rådhuset, 6143 Fiskåbygd

Administrasjonen si saksutgreiing og framlegg til vedtak:

Sakstilfang:

Utsende vedlegg:

- Vedtekter for kystvegen Ålesund - Bergen

Saksutgreiing:

Rådmannen gjer merksam på at dette er ei felles utgreiing for kommunane langs Kystvegen.

Behovet for ein samanhengande veg langs kysten på strekninga Ålesund – Bergen har vorte stadig meir påtrengande etter at ein utetter på 1950- og 60-talet la om transporten av folk, varer, og tenester frå sjø til land. Sjøen, som før utgjorde dei gode ferdselsårene, framstod etter kvart som stengsle. Dette, i tillegg til høvesvis vanskelege naturgjevne tilhøve, medførte at utfordringane for styresmaktene var store for å imøtekome dette store paradigmeskiftet.

Noreg byd på store utfordringar når det kjem til bygging av vegar.

Den norske vegpolitikken har av mange vorte karakterisert som heller planlaus. Påstanden vert forsøkt underbygd ved å hevde at ein i staden for å få på plass dei store og gjennomgåande vegane har fordelt vegmidlane meir tilfeldig utover. Til ein viss grad må ein gje desse kritikarane rett. På den andre sida må ein samstundes erkjenne at utfordringane og behova – også på vegar av meir lokal karakter – har vore store.

Utviklinga har sidan kring 1990 akselerert i retning av stadig større krav til rask framføring av personell og gods. Omgrepet levering ”just in time” har vorte eit mantra i dei fleste verksemdar. Press på kostnader i produksjons- og tenesteytande næringar har ført til at varene ikkje lenger ligg på lager, men er til ei kvar tid å finne på veg frå ”leverandør” til ”konsument”.

Med dei store økonomiske konsekvensar for sein levering inneber, har logistikk vorte eit sentralt omgrep.

Likevel vil det vere slik at uansett kor god planlegging som vert lagt til grunn, så hjelper det lite når bilen som fraktar personell og gods ikkje kjem gjennom på grunn av ras, ei kapasitetsmessig svak ferjestrekning, eller i verste fall eit område som er veglaust og/eller ein veg som ikkje er dimensjonert for relevante køyrety.

Sistnemnde oppsummering er langt på veg den situasjonen kysten mellom Ålesund og Bergen befinn seg i.

Utetter på 1970- og 80-talet vart ein i stadig større grad medviten denne erkjenninga. Lokalt vart det følgeleg mange stader sett i verk utgreiingsarbeid for å sjå kva som kunne gjerast for å avhjelpe situasjonen. Desse lokale initiativa provoserte etter kvart sentrale styresmakter til å ta fatt i sakskomplekset, og det vart sett i gang utgreiingsarbeid for å sjå nærare på korleis ein kystveg kunne realiserast.

Statens Vegvesen utarbeidde den såkalla Kyststamvegutgreiinga. Det vart i denne sett nærare på traséar, kostnader med desse, og konsekvensar ved å velje den eine framfor den andre.

Kystkommunane var i denne prosessen rimeleg sikre på at konklusjonen ville gå i retning av det såkalla C2-alternativet. Dette følgde ein vestleg trasé som var nærast opp til å kunne forsvare omgrepet som del av namnet.

Årsaka til at ein elles kjende seg trygge på at C2 vart valt, var det faktum at tyngda av folket var lokalisert på vestsida av dåverande Rv14. Vidare var det lagt fram dokumentasjon som viste at kring 5/6 av verdiskapinga skjedde i dette området. Verdiskapinga og vekstpotensialet innanfor næringsutvikling var klart størst her, og til alt overmål var store strekningar langs kysten i praksis veglause.

Når ein og tek med at det ytre alternativet var det einaste som truleg opnar for faste fjordkryssingar, var frustrasjonen stor når Stortinget midt på 1990-talt konkluderte med ein kyststamvegtrasé som knapt har noko med kysten å gjere.

Framtidsscenariet i stamvegutgreiinga om kva som ville verte resultatet for kystkommunane dersom C2 ikkje vart valt, har i ettertid vist seg å slå til. Sjølv om folketalsutviklinga har vore negativ, har verdiskapinga likevel auka meir enn i indre område der stamvegen vart lokalisert. Det er likevel ei grense for kor lenge ein skal kunne hevde seg andsynes konkurrerende verksemdar når kravet til optimalisering er større enn det desse må leve opp til.

Det lokalpolitiske miljøet har sett dette.

På samferdselskonferansen i Vanylven var ordførarane langs kysten frå Ålesund til Bergen samde om å etablere eit selskap som skulle ha som føremål å arbeide for samanhengande veg langs kysten med god standard og "gul stripe".

Det vart valt eit interimstyre som skulle gjennomarbeide framlagt vedtektsforslag samt sende ut formell invitasjon til kommunane om å teikne seg som medlem. Det vart sett fram ønskje om utarbeiding av lik saksframstilling og -framlegg.

Sentralt, og som eit vesentleg grunnlag for saka, er signert opprop frå kommunane der kravet vert framsett, men som også inneheld konkret og høvesvis detaljert traséval for heile strekninga.

Det er elles verd å merke seg at desse kystkommunane representerer eit folketal på kring 393.000 innbyggjarar eller godt over 8 % av landets folketal.

Vurdering og konklusjon:

Selskapet som er tenkt oppretta er meint å vere ein påvirkningsinstans med målsetting å få realisert Kystvegen innan utgangen av inneverande planperiode (2019). Dette inneber at det må settast inn vesentleg "trykk" på beslutningstakarar på så vel fylkes- som riksnivået for at Kystvegen skal få prioritet. I tillegg vil det vere vesentleg å bringe fram meir konkret faktadokumentasjon vedr. einskildprosjekta langs strekninga. Som kjent er det vanskeleg å få vegstyremaktene til å utføre planleggingsarbeid dersom prosjekta ikkje er inntekne i handlingsprogrammet.

På den andre side er det ofte vanskeleg å vinne fram med argumentasjon i slike saker dersom det ikkje kan framleggast dokumentasjon; særleg på kostnadssida.

Den einskilde kommune må kvar for seg syte for at det vert utarbeidd arealplanar innanfor sitt område som er på plass i tide slik at løyvingar kan nyttast etter kvart som desse måtte kome. Vi ser altfor ofte at uventa løyvingar ikkje kan brukast fordi at det ikkje ligg føre tilstrekkeleg planverk, innløyst grunnareal osv.

Miljøkonsekvensar:

Sjølve arbeidet med promotering av Kystvegen vil ikkje ha negative miljøkonsekvensar. Det kan likevel vere verd å nemne at arbeidet i seg sjølv skaper nettverk som truleg indirekte kan medverke til å legge grunnlaget for ytterlegare samarbeid på tvers av kommune- og fylkesgrensene.

Oppgradering av Kystvegen vil med få unntak ha positive konsekvensar for så vel det fysiske som det sosiale miljøet på strekninga. Ei betre samanlinking av vegnettet for dette området vil legge til rette for å samordne uttransport av varer pr. båt. Dersom ein berre i liten grad kan lukkast med å nå det overordna målet om å føre meir transport over til sjøverts trafikk, vil dette ha positive konsekvensar for alt frå redusert bruk av fossilt brensel, ureining av luft, betra samkvem i regionen, redusert press på vegnettet på tverrsambanda aust-vest. Dette som døme på ei liste som kan gjerast svært lang.

Den aller største gevinsten ligg likevel i tilrettelegging for verdiskaping som faktisk heile landet er avhengig av.

Økonomiske konsekvensar:

Skal nemnde organisasjon ha von om å lukkast, må den ha tilgang på ein del midlar. Her må den einskilde kommune vere innstilt på å tilføre pengar slik at saka kan drivast fram. Eit årsbudsjett på ein stad mellom ½ og 1 mill. kr. bør påreknast. Ei lineær betraktning inneber i høve til folketalet tilseier då ein kostnad tilsvarande 1,25 til 2,50 kr pr. innbyggjar. Dette burde vere overkomeleg.

Interimstyret foreslår å sette medlemskontingenten til kommunane lik 1 kr/innb. + ein fast sum på 10.000 kr uavhengig av storleiken til vedkomande kommune. For Gulen sin del inneber dette såleis ein årskostnad på kring kr 12.300,-

Tiltak som kjem i posisjon for gjennomføring må elles pårekne at det vil verte innkravd bompengar. Dette kan ein like eller la vere, men like fullt er signala frå overordna styresmakter krystallklare på dette punktet.

Ser ein på ulike bompengefinansierte prosjekt så vil ein erfaringsbasert kunne hevde at folk på det jamne er innstilte på å betale bompengar dersom dette er einaste utveg til realisering.

Selskapet Kystvegen Ålesund-Bergen skal ikkje sjølv engasjere seg direkte i dataljarbeidet med dei store einskildprosjekta. Her føreset ein at det vert etablert eigne selskap lokalt som tek hand om dette. Selskapet Kystvegen skal likevel vere pådrivar også for desse. I denne samanheng talar ein om ein overordna "paraplyorganisasjon" som skal arbeide for å få fram løyvingar som i sum skal føre vegen fram til målet: Samanhengande veg på strekninga Ålesund-Bergen av god standard og med gul midtstripe!

Framlegg til vedtak:

1. Gulen kommune vil delta i Selskapet Kystvegen
2. Gulen kommune løyver kr 12.300,- som årleg kontingent til selskapet. Frå 2011 vert beløpet å innarbeide i årsbudsjettet.
3. Kontingent, kr 12.300,- for 2010 vert belasta "Formannskapet til rådvelde".

Behandling og vedtak i Formannskapet, 11.02.2010:

Røysting:

Samrøystes.

Vedtak:

Administrasjonen sitt framlegg til vedtak vert godkjent.

Saknummer: 10/71
Løpenummer: 625/10
Arkivkode: L10
Saksbehandlar: Kjell A. Reigstad

MØTEBOK Gulen kommune

<u>Saknummer</u>	<u>Utval</u>	<u>Møtedato</u>
5/10	Formannskapet	11.02.2010

DELTA KING I INTERKOMMUNAL PLAN FOR FENSFJORDEN

Formannskapet har endeleg avgjerdsmynde i saka.

Særutskrift sendt til:

-

Administrasjonen si saksutgreiing og framlegg til vedtak:

Sakstfang:

Utsende vedlegg:

- Prosjektnotat frå Aslaug Aalen, Lindås kommune februar 2010
- Arealplankart

Saksutgreiing:

Gjennom arbeidet Lindås kommune har hatt med kommunedelplan for Lindåsneset med Mongstad kom det tidleg fram at det er ein del problemstillingar som ikkje lar seg løyse gjennom denne kommunedelplanen, men må løftast slik at heile Fensfjorden vert sett i heilskap. Dette vart drøfta i eit samarbeidsmøte med Austrheim kommune og det var semje om å ta eit initiativ mot Fylkesmannen i Hordaland.

Som eit resultat av dette arrangerte Fylkesmannen eit møte om arealbruk og beredskap i Fensfjorden, der dei aktuelle kommunane møtte saman med regionale og statlege styresmakter (fylkesmannen, fylkeskommunen, kystverket, havnevesenet, fiskeridirektoratet). På dette møtet kom det klart fram at eit interkommunalt samarbeid gjennom interkommunal plan kunne vere eit godt alternativ for å arbeide vidare med dei felles problemstillingane, og det vart oppfordra til å søkje om skjønsmidlar frå Fylkesmannen for å dekkje delar av utgiftene med planarbeidet.

Dei fem kommunane (Austrheim, Gulen, Masfjorden, Lindås og Fedje) har arbeidd vidare med ei skisse til prosjekt, som ligg ved saka. Aktuelle felles utfordringar er arealbruk, ureining, beredskap, samferdsel og infrastruktur, natur- og landskapsverdiar og kompliserte ansvarstilhøve. Formannskapet lyt ta stilling til om Gulen kommune kan slutte seg til skissa og eit vidare arbeid med interkommunal plan, samt peike ut ein person til styret.

Det er avgjerande med økonomisk støtte frå Fylkesmannen for at prosjektet skal verte realisert. Ein søknad om skjønsmidlar til Fylkesmannen må vere politisk forankra. Difor skal alle dei fem kommunane ta stilling til dette i løpet av februar 2010. Det vert lagt opp til innsending av søknad om skjønsmidlar første veka i mars 2010. Dersom søknaden vert imøtekomen med eit tilstrekkeleg beløp kan planarbeidet starte opp. Det er tenkt å leige inn konsulentbistand til

arbeidet. Kvar kommune må bidra med eigeninnsats gjennom arbeidsressursar og noko økonomiske bidrag. For Gulen kommune vil dette utgjere om lag kr. 50.000,-

Ein interkommunal plan vil verte utarbeidd i samsvar med kap 9 i plan- og bygningslova. Ein interkommunal plan er ikkje ein "overkommunal plan", det vil seie at kvar kommune skal gjere vedtak for det som vedkjem kommunen sitt område. Planarbeidet skal organiserast slik at det vert sett saman eitt styre med ein representant frå kvar kommune. Denne bør veljast i samband med denne handsaminga av saka. For å unngå at planprosessen vert for tung, bør styret får delegert mynde til å gjere nødvendige vedtak i planprosessen, jf § 9-3 i plan- og bygningslova. Det er likevel kommunestyret som skal gjere endeleg vedtak av planen. Mynde i dei ulike fasane i planprosessen går fram av tabellen:

Vedtak	Mynde
Høyring av planprogram og oppstart av planarbeid	Styret
Fastsetjing av planprogram	Styret
Høyring av planframlegg	Styret
Handsaming etter høyring	Styret
Vedtak av plan	Kommunestyret

Det vert lagt opp til seminar i planprosessen slik at representantar frå kommunestyret og andre aktuelle aktørar kan bidra i planarbeidet.

Arbeidet er elles tenkt organisert slik at planleggjarar frå dei fem kommunane dannar ei arbeidsgruppa og står for det faglege arbeidet i planen. Det er mest praktisk at ein av kommunane frå ansvar for sekretariatsfunksjon, Lindås kommune har sagt seg villig til dette.

Vurdering

Arealbruk og beredskap i Fensfjorden vedkjem 5 kommunar og to fylke. Eit interkommunalt plansamarbeid verkar vere ei fornuftig arbeidsform for å komme vidare med felles utfordringar i Fensfjorden. Fylkesmannen har rådd til eit slikt planarbeid og oppfordra kommunane til å søkje om midlar til arbeidet. Administrasjonen vil rå til at Lindås sluttar seg til eit slikt samarbeid og utpeikar ein person til styret. Gulen kommune skal no revidere kommunedelplan for Steine-Sløvåg, i den samanheng meiner administrasjonen det kan vere gunstig med eit slikt samarbeid om ein fellesplan som og vil berøre denne planen.

Framlegg til vedtak:

1. Gulen kommune sluttar seg til eit interkommunalt plansamarbeid om arealbruk og beredskap i Fensfjorden.
2. Kommunen sin representant i styret vert leiar i Hovudutval for plan og utvikling
3. Styret vert delegert mynde til vedtak i planprosessen, endeleg vedtak av plan ligg til kommunestyret i kvar enkelt kommune.
4. Finansiering på kr. 50.000,- vert dekkja frå konto: 14902.100.10000 (formannskapet til rådvelde)

Behandling og vedtak i Formannskapet, 11.02.2010:

Røysting:

Samrøystes.

Vedtak:

Administrasjonen sitt framlegg til vedtak vert godkjent.

Saknummer: 10/29
Løpenummer: 626/10
Arkivkode: 600
Saksbehandlar: Kjell A. Reigstad

MØTEBOK Gulen kommune

<u>Saknummer</u>	<u>Utval</u>	<u>Møtedato</u>
6/10	Formannskapet	11.02.2010
/	Kommunestyret	

SAL AV HOVDEN 2 BUSTADFELT

Kommunestyret har endeleg avgjerdsmynde i saka.

Særutskrift sendt til:

-

Administrasjonen si saksutgreiing og framlegg til vedtak:

Sakstilfang:

Ikkje utsende vedlegg:

- K.sak 48/09

Saksutgreiing:

Vedtak i K.sak 48/09:

Gulen kommune gjev rådmannen i oppdrag å fremje sak om samla sal av område.

Kommunen har ikkje seld denne type område og i dette omfang tidlegare. Det er difor viktig at rette prosedyrer vert følgd for dette arbeidet.

Sal av offentlig fast eigedom - det rettslege utgangspunktet

Når det gjeld sal av offentlig eigedom, er det dei vanlige regler for utnytting av privat eigendomsrett som gjeld. Likevel er det visse rettslege avgrensingar for det offentlege sin handlefridom innanfor sal av eigedom. Dette gjelder særlig i form av prosedyreregler for sal.

Regelverk kommunen må forhalde seg til ved salg av fast eigedom

- Kommunale retningsliner
- Forvaltningsrettslege prinsipp
- EØS-avtalen kap. 2 om statsstøttereclar

Kommunale retningsliner

Kommunen har i dag retningsliner for sal av tomter og næringsareal, sist revidert og vedteke av kommunestyret 15.03.2007 (K.sak. 13/07).

Dei ulike relevante punkta seier:

1. Kommunale tomter som er vedteke seld til eit bestemt føremål, skal kunne tildelast aktuell kjøpar i inntil eitt år. Etter grunngeven søknad har rådmannen mynde til å gje inntil eitt år lengre tildelingstid.
2. Overdraging av tildelt tomt skjer når utbyggingsprosjektet er godkjent og fysisk utbygging er i gang.
3. Om tomta ikkje er ferdig utbygd i høve til godkjende utbyggingsplanar 3 år etter overdraging, skal kommunen ha tinglyst rett til tilbakekjøp til same pris som tomta vart seld for, utan rentetillegg eller kompensasjon for eventuelle opparbeidingskostnader.

I høve næringstomter pkt. 7 vert det skreve:

Næringstomter skal seljast etter sjølvkostprinsippet. I grunnlaget for utrekning av prisen skal inngå:

a) kommunen sine kostnader ved kjøp, planlegging og tilrettelegging av det aktuelle næringsområdet,

b) godtgjersle for administrasjonen sitt arbeid ved sal av tomta.

Eventuell kloakktbygging og framføring av vatn til området skal ikkje inngå i utrekningsgrunnlaget, men vert belasta tomtekjøpar ved innkrevjing av tilknytingsgebyr. Tomtekjøpar må dekke alle kostnader med oppmåling og overskøyting. Formannskapet får delegert fullmakt til å avgjere sal av kommunale næringstomter.

Retningslinene tek ikkje fullt opp i seg sal av eit område av omfang som Hovden II. Likevel bør ein følgje hovudprinsippa som er lagt til grunn for sal av kommunale tomter/område.

Forvaltningsmessige prinsipp

Grunnleggjande for den offentlege forvaltninga er prinsippa om at det offentlege skal:

- unngå usakleg forskjellsbehandling
- unngå utanforliggende og usaklege omsyn
- ha en forsvarleg saksbehandling

Offentleg forretningsdrift, som sal av fast eigedom høyrer inn under, er ikkje myndigheitsutøving. Forvaltningslovens kapittel om saksførebuing, vedtak og klage gjeld soleis ikkje. Men ugildsreglane gjeld like fullt og det er viktig å være merksam på at det offentlege (kommunen) må følgje vanlege forvaltningsrettslige prinsipp sjølv om det ikkje dreier seg om myndigheitsutøving i forvaltningsloven si forstand. Prinsippa ligg der som band og bakteppe ved all offentleg verksemd. Grove, markante brot på prinsippa kan medføre krav om erstatning også på område der det offentlege handlar innafor det private virksomheitsområdet.

EØS-avtalen

EØS-avtalen set formelle grenser for kommunen ved sal av offentleg eigedom. EØS-avtalen gjeld som norsk lov, jf. lov av 27.11.1992 nr. 109 om gjennomføring i norsk rett av hoveddelen i avtalen om det europeiske økonomiske samarbeidsområde m.v.

Eit sal av offentleg eigedom til næringsføremål til ein pris som er under marknadverdi vil representere en økonomisk fordel. Reglane om statsstøtte set forbod mot sal til underpris, jf. EØS-avtalen, artikkel 61(1).

Kapittel 18B i ESAs (ESA håndhever EØS-avtalens reglar for offentleg støtte) retningsliner skildrar to alternative framgangsmåtar som utelukkar at det tildelast offentleg støtte i samband med sal av fast eigedom. Dersom ein av dei to prosedyrane vert følgd, vil ESA leggje til grunn at det ikkje ligg føre offentleg støtte ved ei klage mot salet. Dersom ein av dei to metodane

ikkje nyttast, eller ein ikkje fullt ut oppfyller dei krava som vert stilt i kapittel 18B, utløyser det notifikasjonsplikt for kommunen.

EØS-reglane om offentleg støtte seier vidare at einskildverksemdar kan få subsidiar inntil 200 000 euro (om lag kr 1,6 mill), målt over ein treårsperiode, innafor regelverket om bagatellmessig støtte. Når slik støtte vert gitt, t.d. gjennom subsidierte tomter, skal kommunen opplyse om verdien av støtta, dvs. differansen mellom salssum og marknadsverdi. Konkrete og tidfesta vilkår om næringsaktivitet, kombinert med t.d. ein tilbakekjøpsklausul for kommunen, vil truleg gjere at marknadsverdien vert lågare enn ved eit sal utan konkrete krav om "motyting".

Open bodrunde eller sal på grunnlag av takst

1. Open bodrunde

Den første metoden er at salet skjer gjennom en open bodrunde. Følgjande krav vert stilt til korleis salet skal gjennomførast:

- Salet lyt vere tilstrekkelig utlyst slik at alle som kan ha interesse av å kjøpe får kjennskap til salet. Med tilstrekkelig utlyst vert meint ein utlysingsperiode på to månader eller meir i nasjonal presse, i publikasjonar for sal av fast eigedom eller gjennom eigedomsmeklar.
- Salet må skje utan vilkår som kan tenkast å tilgodesjå en eller fleire kjøparar. Salet er utan vilkår når einkvar kjøpar står fritt til å kjøpe eigdommen og bruke han til sitt formål, uavhengig av kva slag verksemd kjøpar har. Reguleringsmessige restriksjonar kan knyttes til salet, så lenge alle potensielle kjøparar får same vilkår.
- Det kan stillast vilkår for salet som tener offentlege myndigheiter eller den allmenne offentlege interesse, men berre dersom alle potensielle kjøparar må ta på seg og er i stand til å oppfylle vilkåra.

Vert dei nemnde krava oppfylde, er det føresett per definisjon at marknadspris blir etablert og at kjøpar ikkje mottek offentleg støtte.

2. Salg på grunnlag av takst - direktosal

Den andre metoden er å selje på grunnlag av ein eller fleire takstar som etablerer marknadsverdien. Taksten må gjennomførast før forhandlingane om sal tek til. Den prisen som taksten etablerer er minsteprisen eigdommen kan seljast for. Dei krav som vert stilt til taksten er:

- Han må gjennomførast av ein kvalifisert og uavhengig takstmann.
- Taksten må bygge på generelt aksepterte marknadsindikatorar og verdivurderingsstandardar.
- Med marknadsverdi meinast den pris som grunnen ville kunne seljast for ved privat avtale mellom en villig seljar og ein uavhengig kjøpar på dagen for verdsettinga, idet det vert føresett at eigdommen har vore ute på marknaden til offentlig sal, at salet kan skje på vanlege marknadsvilkår og at det ligg føre ein normal frist for salsforhandlingar idet det vert teke omsyn til eigedomens art.
- En reduksjon i marknadsprisen som taksten legg til grunn på 5% vert rekna å vere i samsvar med marknadstilhøva, føresett at det er gjort ein rimelig innsats for å selje eigdommen til marknadsverdi, og det er klart at takstverdi ikke kan oppnåast.
- Offentlege myndigheiter kan knyte spesielle vilkår til eigdommen som vert seld, men ikkje til kjøpar og hans økonomiske aktivitet. Slike vilkår må være i det offentlege si interesse, og må gjelde for alle potensielle kjøparar. Dersom vilkåra har ein negativ økonomisk verdi, kan det takast omsyn til dette i taksten.

Vert dei nemnde krava oppfylde, er det føresett per definisjon at marknadsprisen blir etablert og at kjøpar ikkje mottek offentleg støtte.

Notifikasjonsplikt

Konsekvensen av å ikkje følgje ein av dei to prosedyrene som er skrive i ESAs retningslinjer, er som nemnd innleiingsvis at det utløyser notifikasjonsplikt gjennom Fornyings – og administrasjonsdepartementet som vil forseinke heile salet, jf. lov av 27.11.1992 nr. 117 om offentlig støtte. Kommunen bør av denne grunn, så langt det let seg gjere, følgje ESAs retningslinjer ved sal av næringsseigedom.

Val av anbudsform, vurdering

Med open bodrunde er det krav til utlysning av salet og utlysinga lyt liggje ”ute” i to månader. Ein kan setje krav og restriksjonar dersom desse er like for alle og er bestemt på førehand. Med sal på grunnlag av takst som skal gjenspegle ein marknadsverdi for området er dette etter administrasjonen sitt syn ei særskilt vanskeleg oppgåve, og sansynlegheita av at takstmannen ”treff” i ein uprøvd og ukjend marknad, der kommunen og vil setje vilkår, er lite truleg. Administrasjon meiner open bodrunde er å føretrekke. Kommunen bør stille krav til mellom anna oppstart og utbyggingstakt, og klausul om tilbakekjøp ved manglande oppstart, jf. pkt. 3 i retningslinjene for sal av kommunale bustadtomter.

Ved open anbudsform er det krav om tilstrekkeleg utlysning. For å tilfredsstille dette kravet vil det enklaste vere å la ein autorisert eigedomsmeklar stå for marknadsføringa. Ei slik marknadsføringspakke vil ha ei kostnadsramme på om lag kr 40 - 50 000,-.

Ved open anbudsform er kommunen ikkje sikra å få dekt påførte kostnader med feltet (tomtekjøp, reguleringsplan, anna arbeid), og at pkt.7 i rettleiinga om tomtosal (sjølvkostprinsippet) ikkje vert stetta.

Salsvilkår

Hovden II bustadfelt inneheld totalt 23 tomter. 20 tomter for einebustader og 3 tomter for fleirfamiliehus.

Utbyggingstakt

Kommunen har ved forsøk på sal av tomter i eigenregi fått liten respons, og det er lite truleg at privat utbyggjar vil kunne selje mange tomter om gangen. Kommunen har tidlegare kostnadsrekna totalutbygginga til om lag kr 6 mill. Det vil difor ikkje vere rimeleg om kommunen skal påleggje utbyggjar å opparbeide heile feltet i ein eingong. Eit av konkurransevilkåra bør likevel vere i høve utbyggingstakt og framdrift.

Jf. gjeldande reglement for sal av kommunale eigedomar/tomar bør ein sikre at utbyggjar kjem i gang med utbygginga ved å setje frist for igangsetjing av tiltaket. Dersom igangsetjing ikkje skjer i løpet av denne tida fell avtalen om kjøp bort og andre vil kunne få moglegheit for kjøp av området.

Diktere pris for tomter

Kommunen kan setje som vilkår at pris pr. tomt ikkje skal overstige eit visst beløp eller ein prosentdel av dokumenterte utbyggingskostnader, eller ein kombinasjon av dette. Administrasjonen meiner dette vil skape unødig byråkrati, og meiner marknaden og etterspørsel vil kunne regulerere prisen sjølv.

Utbyggingstakt

Det lyt stillast krav dokumentasjon av gjennomføringsevne hjå utbyggjar.

Det lyt leggjast fram finansieringsplan og finansieringsbevis for egenkapital eller frå låneinstitusjon jamfør innlevert framdriftsplan.

I reguleringsføresegnene er det sett krav om utbyggingsrekkefølge.

§ 1.3 Rekkefølge

1.3.1. Det skal utarbeidast VA-plan som skal godkjennast av kommunen før bygningsarbeidet vert sett i gong.

1.3.2. Seinast før bygningar kan takast i bruk, må leikeplass i FGr 3 vera ferdig opparbeida.

1.3.3. Før områda FS4 og FS5 kan byggast, skal leikeareal i FGr2 vera ferdig opparbeida.

1.3.4. Før utbygging i planområdet kan ta til, skal eksisterande kryss flyttast i tråd med plankartet, og nytt kryss skal vera ferdig opparbeidd.

Dette vil medføre at mellom anna krysset lyt utbetrast først.

Forholdet til Hovden I bustadfelt.

Kommunen eig sjølv Hovden I bustadfelt. I dette feltet er det 4 ledige tomter som har vore for sal i om lag 15 år. Med same plassering vil kommunen konkurrere med Hovden II bustadfelt. Tomteprisen for dei to felta vil truleg vere ulike, der kommunen vil ha det rimelegaste alternativet. Dette kan virke urimeleg for kjøpar som vil få store opparbeidingskostnader i det nye feltet, og lyt truleg ha ein høgare tomtepris. Eit alternativ kan då vere å legge tomteane i Hovden I i same anbodspakka som Hovden II, slik at utbyggjar sjølv styrer pris og tildeling av alle tomter i området.

På den andre sida vil kommunen ved å behalde Hovden I medverke til at tomtekostnadene i Hovden II ikkje vert for høge, og at utbyggjar ikkje får monopol på bustadtomter i området.

Framlegg til vedtak:

1. Gulen kommune lyser ut sal av Hovden II bustadfelt.
2. Konkurransen vert gjennomført som *open konkurranse*.
3. Det skal nyttast autorisert eigedomsmeklar til markedsføring.
4. Rådmannen får fullmakt til å utforme endeleg konkurransegrunnlag med desse grunnprinsippa:

Kriterier for anbodskonkurransen.

1. Pris for kjøp av feltet (vekt 20 %)

2. Utbyggingstakt (vekt 80 %)

1. Pris for kjøp av feltet (vekt 20 %)

Prisen gjeld kjøp av området Hovden bustadfelt II med avgrensing vist på reguleringsplan, og på dei vilkår og krav som er stilt under.

Kjøpar lyt bere alle omkostningar med overdraginga (oppmåling, frådeling, eventuell konsesjonshandsaming, skøyte og tinglysing)

2. Utbyggingstakt (vekt 80 %)

Reguleringsplanen med tilhøyrande føreseger for feltet gjeld fullt ut.

Byggeløyve etter plan og bygningslova, samt fysisk oppstart av anleggsarbeid skal skje innan eit år etter at kontrakt med kommunen er skreve. Omlegging av kryss jf.

reguleringsføresegene §1.3 pkt. 1.3.4 skal vere ferdig innan 2 år etter at kontrakt med kommunen er skrive.

Ut over dette skal det leggjast ved ein **bindande og forpliktande framdriftsplan** som seier korleis og når utbygging av bustadfeltet skal gjennomførast, korleis dette eventuelt skal delast opp m.v. Dato for kontraktskriving med kommunen vert utgangspunktet for framdriftsplanen (år 0).

Jf. framdriftsplanen skal det leggjast fram ei kostnadskalkyle for dei ulike delane av utbygginga.

Jf. framdriftsplanen og tilhøyrande kostnadskalkyle skal det leggjast fram finansieringsplan og finansieringsbevis for eigenkapital og/eller frå låneinstitusjon.

Dersom byggeløyve og fysisk oppstart ikkje er gjennomført innan eit år etter at kontrakt er skrive med kommunen, eller at omlegging av kryss ikkje er gjennomført innan 2 år etter at kontrakt er skrive med kommunen, skal kommunen ha tinglyst rett til tilbakekjøp av området til same pris som dette vart seld for, utan rentetillegg eller kompensasjon for eventuelle opparbeidingskostnader.

Eventuelle atterhald skal klart gå fram av dei innleverte dokumenta.

Alle dokument og utgreiingar skal formast eintydig og slik at alle forhold rundt anbodet er tydeleg.

Kjøpar lyt setja seg inn reguleringsplanen og dei tilhøyrande føresegnene som gjeld for planen. Vidare dei kommunaltekniske utfordringane som mellom anna gjeld avløp for bustadfeltet. Det bør og utarbeidast ei lokal marknadsundersøking for privatpersonar og verksemdene før ein gjer vurderingar i høve utbyggingstakt.

Kommunen tek atterhald om å godta eller å forkaste alle innkomne tilbod.

Behandling og vedtak i Formannskapet, 11.02.2010:

Røysting:

Samrøystes.

Vedtak:

Administrasjonen sitt framlegg til vedtak vert godkjent.