



Sakshandsamar: Stein Nygaard

Kommunedirektør/rådmann:

Saksnr.	Utval	Møtedato
113/20	Formannskapet	28.09.2020
	Kommunestyret	

Tuastad gård - gjenoppføring av driftsbygning

Rådmannens forslag til vedtak:

Nedbrent driftsbygning på Tuastad gård gjenoppføres ikke. Forsikringssaken gjøres opp gjennom et kontantbeløp.

Formannskapet 28.09.2020:

Behandling:

Medhaug (H) redegjorde og ba om å få vurdert sin habilitet på bakgrunn av sitt styreverv i Karmsund ABR.

Medhaug (H) fratrådte.

10 representanter til stede.

Nilsen (Ap) foreslo:

Medhaug (H) er ikke å anse som inhabil etter fvl. § 6 da Karmsund ABR ikke er part i saken.

Forslaget fremsatt av Nilsen (Ap) enstemmig vedtatt.

Medhaug gjeninntrådte.

11. representanter til stede.

Hansen (SV) ba om en orientering om hva som var bakgrunnen for at man bestemte seg for å beholde Tuastad gård i kommunal eie i utgangspunktet.

Ordfører ba om at spørsmålet til Hansen (SV) besvares ut i et notat til neste møte.

Innstilling enstemmig vedtatt.

FSK- 113/20 Vedtak:

Nedbrent driftsbygning på Tuastad gård gjenoppføres ikke. Forsikringsaken gjøres opp gjennom et kontantbeløp.

Saksutredning

Sammendrag

Driftsbygningen på Tuastad gård brant ned til grunnen den 9.2.2018. Eiendommen er og var på branntidspunktet utleid til Stiftelsen Karmsund ABR Senter. Leiebeløpet forut for brannen var avtalt til kr. 220.000,- og etter brannen er leien redusert med 50 %, til kr. 110.000,-.

Det er avholdt brannskadeskjønn, hvor driftsbygningens omsetningsverdi er fastsatt til kr. 4.000.000,-, og bygningens gjenoppføringspris er satt til kr. 6.900.000,-. Kommunen har fått utbetalt akonto kr. 4.000.000,-, men kan velge å gjenoppføre bygningen innenfor kommunen og innen samme formål, da med en økonomisk ramme kr. 6.900.000,-. Gjenoppføring må da eventuelt finne sted senest 5 år etter branntidspunktet – slik at frist for gjenoppføring er 9.2.2023.

Bakgrunn for saken**Saks- og faktaopplysninger**

Eiendommen Tuastad gård, er en landbrukseiendom som har vært i kommunens eie siden 1892. Siden tidlig på 2000 tallet har bygningsmassen vært benyttet til rusverninstitusjon, og jordene leies bort til noen av de nærliggende landbrukseiendommene.

Den nedbrente bygningen har en grunnflate på ca. 440 m² og er oppført over 3 plan. Fra 01.05.2009 har bygninger, inkl. driftsbygningen og noe jordbruksareal vært utleiet til Stiftelsen Karmsund ABR –Senter. Leiekontrakten utgår 30.04.2021.

Stiftelsen Karmsund ABR Senter ble kontaktet våren 2020, og informert om at Karmøy kommune vurderte ikke å gjenoppføre driftsbygningen. Stiftelsen ble anmodet om å kommentere hvilken betydning dette ville ha for driften, herunder komme med innspill hvilket leiebeløp som kunne bli aktuelt ved eventuell gjenoppføring av en ny driftsbygning/lagerbygg. I tilknytning til dette ble det den 9.9.d.å. avholdt et møte mellom Karmøy kommune og Stiftelsen Karmsund ABR Senter, der stiftelsen meddelte at de ikke ville forlenge leieavtalen på Tuastad gård. Dette er i ettertid bekreftet skriftlig ved brev datert 13.9.d.å., jfr. vedlegg 1.

I tilknytning til forsikringsoppgjøret er det avholdt et såkalt brannskadeskjønn, som vil være bindende for forsikringsoppgjøret. Skjønnen har fastsatt at driftsbygningens omsetningsverdi utgjør kr. 4.000.000,- og at bygningens gjenoppføringspris er satt til kr. 6.900.000,-. Forsikringsskjønnet vedlegges som vedlegg 2.

Kommunen har valget mellom å gjenoppføre bygningen innenfor kommunen og innenfor samme formål (lager) til en gjenoppføringspris på kr. 6.900.000,- eller ta i mot kontantbeløpet på kr. 4.000.000,- uten noen forpliktelser til gjenoppføring. Ved eventuell gjenoppføring skal det gjøres fradrag for den del av bygningens verdi som overstiger 40 % av bygningens omsetningsverdi før skaden. Dette tilsier følgelig at det gjøres fradrag i forsikringsutbetalingen dersom nybygget får en markedsverdi ut over kr. 5.600.000,-.

Vurdering

Basert på at Stiftelsen Karmsund ABR Senter ikke ønsker å forlenge leieavtalen på Tuastad gård, er det ikke et konkret behov for gjenoppføring av driftsbygningen på Tuastad. I forhold til forventet fremtidig bruk av eiendommen Tuastad gård, synes det heller ikke hensiktsmessig med oppføring av en ny kostbar bygning på dette stedet. Det vises da til at kommunen selv ikke har behov for en slik bygning på eiendommen, og eiendommens verdi vil heller ikke øke tilsvarende som kostnadene ved oppføring. Det antas at det heller ikke kan oppnås leieinntekter ved utleie av ny driftsbygning (lager) som forrenter investeringen. Dette tilsier at eventuell gjenoppføring ikke bør finne sted på Tuastad gård.

Det er vurdert om det kan være hensiktsmessig å foreta gjenoppføring annet sted i kommunen. Et alternativ kunne ha vært lagerbygg for teknisk etats anleggsmidler. Ved slik gjenoppføring kunne en fått oppført en bygning med høyere totalverdi enn kontantbeløpet kr. 4.000.000,-, og slik sett oppnådd merverdier. Det er imidlertid ikke tidligere fra noen av etatene uttrykt et ønske om et nytt lagerbygg i denne størrelsen, og basert på dette, herunder kommunens stramme investeringsbudsjett, virker det lite hensiktsmessig med en slik gjenoppføring.

Ut i fra kommunens samlede behov synes det således mest hensiktsmessig at bygningen ikke gjenoppføres

Økonomi

Det ble i 2019 gjort et foreløpig oppgjør i forsikringssaken, hvor det ble lagt til grunn at saken ble gjort opp med en kontantutbetaling. Utbetalingen kom i 2019 og er inntektsført da. En eventuell gjenoppføring må derfor dekkes med midler fra ubundet investeringsfond.

Rådmannens konklusjon

Kommunen har ingen konkrete planer for anvendelse av bygningsmassen på Tuastad gård. Det er slik sett heller ikke noe konkret behov for gjenoppføring av bygningen her. En slik gjenoppføring antas heller ikke å øke eiendommens verdi tilsvarende investeringsstørrelse.

Det foreligger heller ingen andre konkrete behov for en lagerbygning av denne størrelsen

andre steder i kommunen. Basert på dette foreslås at bygningen ikke gjenoppføres, og at forsikringsoppgjøret gjennomføres ved kontantoppgjør.

Vedlegg:

Skjønnsdokument

Brev til Karmøy kommune 1309 2020