

Volda Næringsforum  
Holmen 7  
6100 Volda

**Volda Kommune**  
**Stormyra 2**  
**6100 Volda**

Volda, 21.5.2019

## **MERKNAD TIL SAK: – KJØP AV TOMT – ØVRE ROTSET NÆRINGSOMRÅDE**

Volda Næringsforum (VNF) har registrert at Volda Kommunestyre i f.k. møte skal handsame saker knytt til Øvre Rotset. VNF kjem med dette med eit innspel som vi sterkt vil oppmode om at kommunestyret legg avgjerande vekt på.

### **Salg i forhold til planprosess.**

Volda formannskap har i møte 14.05.19 på ny utsett framlegging av kommunedelen sin arealdel. Dette er sterkt beklageleg. Så seint som 27.11.18 vart det skissert framlegging i februar 2019

I møtet 14.05.19 vedtok formannskapet til vår undring derimot å tilrå at kommunestyret gjev opsjon på salg av det desidert mest attraktive arealet i det absolutt mest utviklingsensitive planområdet Øvre Rotset.

I avtaleframlegget låser kommunen seg til å oppretthalde reguleringsformålet detaljhandel og skisserer sågar å arbeide for auka tilrettelegging av formålet.

VNF vil av fleire grunnar frårå at saka om opsjon/sal vert handsama før arealdelen til Volda kommune sin Kommuneplan 2018-2030 er vedteken.

Bruken av planformålet Øvre Rotset er den heilt sentrale problemstillinga som nettopp skal vere gjenstand for brei og demokratisk handsaming i Kommuneplanen sin arealdel. Administrasjonen har sjølv har peika på dette i planprogrammet til arealdelen:

***Volda sentrum skal prioriterast som regionalt handels-, bu- og næringsssentrum, med urbane kvalitetar der detaljhandel skal lokalisert til sentrumskjernen og institusjonar med krav til uttrykkingstid ikkje vert lokalisert utanfor Volda tettstad.***

Heile poenget med Kommuneplanen sin arealdel er nettopp at arealdelen som overordna plan skal avklare og gje grunnlag for planformål som førande i underordna planar.

Salg av det mest attraktive planområdet på Øvre Rotset til nettopp detaljhandel, endatil med låsing til å «levere» planformålet detaljhandel, gjer at det oppstår ei låsing som fråtek vidare handsaming av det sentrale spørsmålet knytt til handel og sentrumsfunksjonar reell meining.

I sitt innspel til reguleringsplanframlegget for Øvre Rotset i 2014 uttalte Fylkesmannen i Møre og Romsdal m.a. følgjande:

***Ut frå avstanden til Volda sentrum vil vi rå i frå at ein legg til rette for forretningsverksemd på Øvre Rotset. Det samla behovet for handelstilbod vil i liten grad auke framover dersom ikkje folketalet aukar monaleg. Dersom ein tillet forretningsverksemd her, vil dette truleg gå ut over handelen som allereie er etablert i Volda sentrum. I føresegnene er det teke inn den øvre ramma for detaljhandel på 3000 m2, men vi meiner at bruksareal for detaljhandel utanom «sentrum» i Volda bør vere langt lågare enn dette.***

Det vil vere heilt sentralt ved fullføring av Kommuneplanen sin arealdel å gjere ei reell vurdering av denne problemstillinga.

Administrasjonen nyttar i denne saka sitt eige strateginotat «Senterstruktur, sentrumsavgrønsing, og funksjonsfordeling i Volda» som argument i saksutgreiinga.

I dette strateginotatet skisserer administrasjonen målsetting om heile 6.000 m<sup>2</sup> detaljhandel i handelspark på Øvre Rotset – i praksis kan då resten av handelen i Volda sentrum flyttast dit.

Vi gjer her merksam på at det nemnde strateginotatet er eit dokument som har kome til i lukka prosess mellom administrasjonen og Formannskapet.

Det sentrale i høve denne saka er at dette strateginotatet er eit innspel til Kommuneplanen sin arealdel. Notatet vil såleis først verte gjenstand for open demokratisk prosess i samband med offentleg ettersyn og slutthandsaming av nettopp Kommuneplanen sin arealdel.

I denne prosessen vil det og vere heilt nødvendig med grundig konsekvensutgreiing knytt til effekt på tettstaden som følge av ei slik flytting av detaljhandel. Effekten av saka slik den no vert fremja vil vere at kommunestyret vert invitert til å legge til rette for å avlive resten av sentrumshandelen.

### **Tilhøve til likheitsprinsipp, transparens og subsidiering.**

Volda kommunestyre vert no invitert til å gjere ein eksklusiv avtale med ekstern utbyggar uten føregåande transparent og open utlysingsprosess. Dette i motstrid til at administrasjonen ved fleire høve har signalisert og uttalt at ein ikkje vil ta stilling til salg/tildeling av areal for planformålet er avklart. Administrasjonen har sågar skissert plan om open utlysing både skriftleg og munleg til formannskapet, uttalt det til media m.v..

VNF kjenner til at lokal grupperig med vesentleg kapital og kompetanse har avventa nettopp dette i tiltru til at kommunen er ein føreseieleg part som og ser verdien av lokalt næringsliv, lokalt samspel og lokal verdiskaping.

Samfunns- og næringsutviklinga i Volda vil ikkje stå seg på at Volda kommune handlar på denne lite transparente og konkurranshemmande måten.

Vidare vil vi peike på at opsjonsprisen ser ut til å basere seg på eit prisgrunnlag som ut frå arealet sin attraktivitet framstår som betydeleg subsidiert. M.a. vil vi peike på følgjande:

- Er alle reelle kostnader komne med? Vi har oppfatta det slik at det truleg er i ferd med å kome til vesentleg meirkostnad på arealet mot vest.
- Er kostnadsfordelinga på areala reell? Betydelege deler av arealet er både skredutsette og ikkje regulert til handel/næring. Etter vår oppfatning er den fordelte prisen på desse areala (675,-/kvm) heilt urealistisk, om dei i det heile er omsettelege.
- Er kostnad knytt til skrediskring teken med?
- Er argumentasjonen for uttrekket på kommunal andel (50%) av internveggar reell? Det er vår oppfatning at internvegssystemet utelukkande er internt for planområdet.

Samla sett er det vår oppfatning at det klart er grunn til å stille spørsmål ved om den skisserte prisen inneber ei vesentleg subsidiering, og dermed kan innebere brot på statstøttereglane. Etter VNF sitt syn er dette forhold som må grundig utredast før spørsmålet om kjøp kan behandlast av kommunen.

Det ligg ikkje føre noko vurdering av om berekna verdi utgjør marknadsværdi slik området gjennom avtalane er forutsett utnytta, og heller ikkje noko vurdering av om dei tidlegare skjønnsføresetnadane er relevante og/eller bygger på same føresetnader.

VNF merkar seg at avtalane sine øvrige vilkår ikkje er prissvurdert, dette til tross for at kjøpar risikofritt oppnår betydelege fordelar, og synest å påta seg langt mindre risiko enn det som er vanleg i denne type kjøp- og opsjonsavtalar. I tillegg er VNF som skissert over betydeleg usikre på om kostnadsbiletet er riktig.

### **Andre tilhøve i planprosessen.**

Vi registrerer at det vert nytta som argument at det ikkje er areal for utvikling av detaljhandel og handel med plasskrevjande varer i eller ved sentrumskjernen.

Administrasjonen har sjølv dokumentert at dette er feil. Vi syner til side 10 i det nemnde strateginotatet der det er dokumentert vesentleg areal med utviklingspotensiale i/ved sentrumskjernen.

Det som gjenstår er då at Volda kommune rettar sitt fokus på å tilrettelegge for utvikling av desse områda i samspel med lokalt næring- og investormiljø. Vi er kjent med at det ligg føre ei rekke potensielle prosjekt, men felles for samtlege er at ein til no har oppfatta det som nødvendig å avvente Kommuneplanen sin arealdel.

Vi registrerer og at det i politisk og del administrativ samanheng i det siste er blitt framtilt slik at den såkalla «Kjøpesenterstoppen» (Rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre - RPB) er oppheva og at ein no står fritt. Vi gjer merksam på at dette er ei direkte feiloppfatting.

Faktum knytt til dette er rett nok at RPB opphøyrd 1.7.18, men heile poenget med RPB har nettopp vore at denne skulle vere mellombels fram til innhald og intensjonar var fanga opp i regionale planar.

For Møre og Romsdal sin del er innhald og prinsipp frå RPB teken opp i vedteken Regional delplan for attraktive byar og tettstadar frå 2015. I tillegg gjeld Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging frå 2014.

Begge dei nemnde dokumenta saman med andre nasjonale føringsdokument inneber i realiteten ei innskjerping i høve den nemnde opphøyrd RPB.

### **Oppsummert.**

Vi vil avslutningsvis sterkt oppmode Volda kommunestyre om å syte for at planprosessen vert slutført på ein berekraftig og demokratisk måte, og at kommunen deretter lyser ut dei regulerte tomtene gjennom open prosess der også lokale og regionale interessentar får høve til å delta.

Vennleg helsing

  
**Volda Næringsforum**  
Næringspolitisk gruppe – sign.

**Til**

Volda kommune  
Stormyra 2  
6100 Volda

**Notat****DATO**

20.05.2019

**SAKSNUMMER**

2019/921

**SAKSBEHANDLER**

Geir Skaaren

**GODKJENT AV**

## Kostnader videre drift Volda svømmehall

Viser til møte 16.05.18.

Sender herved over underlag på det som vi ble enige om i møtet.

### 1.Kostnader til utbedring

Volda kommune ønsket et kostnadsoverslag på hva det vil koste å gjennomføre tiltak for å forlenge driften med 3 år fra i dag. Statsbygg tar utgangspunkt i rapport utarbeidet av Rambøll 02.05.19 for å kunne komme med et anslag.

Rambøll har anslått en byggekostnad på 2.8 MNOK men med de usikkerhetene som ligger i dette og risikoen for at nye skader blir oppdaget ved en mere grundig gjennomgang av bygget, vil vi anslå at kostnadene til utbedring ligger i størrelsesorden 2,8-7,0. MNOK. Det må også påpekes at selv med denne investeringen kan ikke Statsbygg garantere at man kan holde hallen åpen i 3år siden konstruksjonen er så svekket som Rambøll har påvist og at svekkelsene har eskalert.

### 2.Driftskostnader

Statsbygg har i samarbeide med Høgskulen i Volda også sett på driftskostnadene med svømmehallen og kommet fram til følgende driftskostnader per år:

Energi Ca 850.000kr/ år

Renholds kostnader: ca 190.000kr/ år

### 3. Rivningskostnader

Statsbygg fikk i 2017 kalkulert kostnadene med rivning av svømmehalldelen til å ligge mellom 5,8 og 9,7 MNOK. Dette er vurdert, med ett rivesnitt som ligger i akse vest for hovedinngang. I Kjeller er rivesnitt forskjøvet en akse, for å bevare tekniske rom/installasjoner – som betjener resten av Idrettsbygget. Dekke over teknisk rom forutsettes tekket.

I kalkylen er rivetomt forutsatt opparbeidet med enkel parkeringsplass.