

SAKSFRAMLEGG

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>
15/25	Formannskapet	02.07.2015

Saksbehandler: Ingjerd Astad**Salg av areal for nærings- og boligutvikling i Botngård, gnr 20, bnr 437 og 505****Vedlegg:**

- 1 Annonse
- 2 Pristilbud og utbyggingskonsept
- 3 Skisseprosjekt

Sakens bakgrunn og innhold:

Bjugn kommune annonserte den 22.mai 2015, i Fosna-Folket (papirutgave og nettavis) og Adresseavisen (nettavisen), at arealene på Wabo-tomta og Dahl-bygget ble lagt ut for salg gjennom en åpen anbudsrunde. Arealet som ligger i selve sentrumskjernen i Botngård utgjør totalt 6 000 m2, og omfatter gnr20, bnr 437 og 505. Bjugn kommune inviterte interessenter til åpen konkurranse på pristilbud og idéutvikling av dette unike arealet. Annonsen følger vedlagt (vedlegg 1).

I annonsen var det lagt vekt på følgende:

«Ideene skal tydelig vise et prosjekt som i samspill med omgivelsene skal være et positivt bidrag til det fysiske landsbymiljøet, ved at det tar hensyn til; god arkitektonisk og landskapsmessig utforming, gode miljøkvaliteter, universell utforming og tilrettelegging for framtidens smarte boliger. Ved utforming av bygninger, anlegg og uteområder skal det velges løsninger som tar hensyn til dagens og framtidens klima. Det skal legges vekt på god kvalitet i materialvalg og klimasmarte løsninger.

Leveransen til kommunen skal inneholde:

- *Skisser og beskrivelser som viser planlagt utnyttelse og bebyggelse, i hht planbestemmelsene for Sentrumskjernen*
- *Dokumentasjon for gjennomføringsevne, med blant annet:*
 - *Framdriftsplan*
 - *Rask byggestart, senest innen 01.12.2015*

Oppgjør for tomtekjøpet aksepteres på oppstartstidspunkt for utbyggingen, senest innen 01.12.2015.

Tilbudene vil bli vurdert etter en helhetsvurdering hvor både pris og utbyggingskonsept veier like tungt. Bjugn kommune forbeholder seg retten til å forkaste enhver ideskitse og ethvert bud på tomtearealene.»

Tidspunktet for annonsering av dette arealet henger sammen med at arbeidene med de formelle reguleringsplanene for Sentrumsutvikling Botngård – «Den grønne landsbyen ved fjorden» - er inne i slutfasen. Arbeidet med sentrumsprosjektet omfatter planlegging både på kort og lang sikt – totalt sett i et 40 års tidsperspektiv. Planene skal altså være retningsgivende for utviklingsarbeidet i mange år framover. Gjennom den pågående prosessen sikres helhet i planleggingen. Målet med reguleringen er å fastsette hovedstrukturen for framtidig utvikling og fortetting av sentrumskjernen i Botngård.

Bakgrunnen for arbeidet er fastsatt i målsetninger og strategier i Kommuneplanens Samfunnsdel for perioden 2012-25, der det er lagt opp til at Bjugn-samfunnet skal utvikles ut fra en forventning om at inntil 8.000 personer skal kunne bo i Bjugn innen utgangen av planperioden. Dette vil utgjøre et markant nytt utviklingstrekk i Bjugn, og vil innebære en gjennomgripende endring av Bjugn-samfunnet. Utviklingen av Botngård sentrum vil være avgjørende for utviklingen av hele kommunen og av regionen. Dette er ytterligere befestet i det pågående arbeidet med kommunesammenslåing, hvor det nå jobbes ut fra at Botngård vil utgjøre det framtidige administrasjonssenteret i den nye kommunen – dette uavhengig av antall kommuner som eventuelt slås sammen.

Helhetsplanleggingen av Botngård sentrum er basert på kunnskap og engasjement, med klima- og miljøriktige løsninger og lokal tilpasning. I «Den grønne landsbyen ved fjorden» skal det legges vekt på kvalitet, estetikk, folkehelse, universell utforming samt klima- og miljøriktige løsninger. Det grønne preget skal framstå som tydelig. Altså et attraktivt og aktivt sentrum – med bypreg, fortettet og urbant – som innbyr til BOLYST og SKAPERGLEDE!

Alf Nebbs gate skal fremstå som tydelig sentrumsgate, med fortetting på begge sider av gata. I den fortettingen skal det være plass til forretninger, servicebedrifter, offentlige og private tjenester, bo-enheter, møteplasser og aktivitetsområder for alle aldersgrupper.

Innkomne tilbud:

Ved fristens utløp den 16. juni kl 12.00, var det kommet inn ett tilbud. Dette er levert av Rædergård Entreprenør AS. Pristilbud, beskrivelse og utbyggingskonsept/skisser følger vedlagt (vedlegg 2 og 3).

Pristilbudet fra Rædergård Entreprenør AS er kr 4 090 000,- for det samlede arealet på totalt 6 000 m².

Utbyggingskonseptet/skissene viser at tilbyder vil ta hensyn til de reguleringsbestemmelsene som det legges opp til for dette området. Tilbyder foreslår at det føres opp 5 bygg med ulike byggehøyder på området, i en utbyggingsperiode med oppstart i november 2015 og ferdigstillelse senest i løpet av 2023.

Beskrivelsen inneholder også en dokumentasjon på selskapets gjennomføringsevne.

Det går også fram av beskrivelsen at tilbudet er gitt på vegne av Rædergård Entreprenør AS. Dersom de får tilslaget på arealet, opplyses det at de vil vurdere å opprette et eget foretak i regi av Rædergård Entreprenør AS, og at det da vil være det nye selskapet som vil stå som kjøper og som vil være ansvarlig utbygger for området.

Vurdering:

PRIS:

Pristilbudet på kr 4 090 000,- for de 6 000 m² gir en kvadratmeterpris på kr 681,67.

Det er første gang i Bjugn sin 50-årige historie, at kommunen har vært tilbudt en slik kvadratmeterpris for et tomteareal. Dette viser at det finnes aktører i regionen som har forstått verdien av dette unike arealet i sentrumskjernen i Botngård. Videre viser pristilbudet at den utvikling det nå legges opp til i Bjugn, med fortetting av sentrumskjernen i Botngård, er en riktig strategi for den framtiden kommunen har ansvar for å legge til rette for. Bjugn kommune benytter i dette salget åpen anbudsrunde som prinsipp for prisfastsettingen av arealet. ESA (EFTASs overvåkningsorgan) angir i sine retningslinjer to alternative prosedyrer som begge sikrer at offentlig eiendom blir solgt til markedspris. Den ene prosedyren er bruk av åpen budrunde, den andre er en uavhengig vurdering av markedsverdien. Når det offentlige følger en av disse to prosedyrene er det ikke nødvendig å notisere salget til ESA på forhånd ettersom salget skjer på markedsmessige vilkår.

UTBYGGINGSKONSEPT:

Tilbyder Rædergård Entreprenør AS legger vekt på å etablere et trivelig bomiljø samtidig som det vil bli fine og praktiske utearealer for næringsaktørene. Skissene viser at tilbyder vil legge vekt på moderne arkitektur, kvalitet i materialvalg og trivelige utearealer. Altså svarer dette opp til kommunens mål om at Botngård skal bli et attraktivt og aktivt sentrum – med bypreg, fortettet og urbant – som innbyr til BOLYST og SKAPERGLEDE!

Folkehelsevurdering:

I utbyggingen av dette arealet er det fra kommunen satt krav til at tilbyder skal utarbeide et prosjekt som i samspill med omgivelsene skal være et positivt bidrag til det fysiske landsbymiljøet. Dette oppnås ved at prosjektet tar hensyn til; god arkitektonisk og landskapsmessig utforming, gode miljøkvaliteter, universell utforming og tilrettelegging for framtidens smarte boliger. Ved utforming av bygninger, anlegg og uteområder skal det velges løsninger som tar hensyn til dagens og framtidens klima. Det skal legges vekt på god kvalitet i materialvalg og klimasmarte løsninger.

Dette er viktige momenter i det å legge til rette for god folkehelse gjennom det fysiske miljøet innbyggerne i Bjugn får oppholde seg i.

Tilbyder Rædergård Entreprenør AS har i sine skisser vist at de vil legge vekt på å etablere et trivelig bomiljø samtidig som det vil bli fine og praktiske utearealer for næringsaktørene. Tilbyder har utarbeidet ideer som tilfredsstiller de krav og forventninger Bjugn kommune har lagt inn i arbeidet med «Den grønne landsbyen ved fjorden».

I forbindelse med at Bjugn kommune er inne i sluttfasen i arbeidene med de formelle reguleringsplanene for Sentrumsutvikling Botngård – «Den grønne landsbyen ved fjorden» - ba Fylkesmannen i Sør-Trøndelag om et spesifikt møte angående dette arbeidet.

Fylkesmannen ga uttrykk for at han er svært tilfreds med den tydelige og helhetlige grønne profilen utviklingsplanene for Botngård har fått. Fylkesmannen mener dette vil gi Bjugn et klart fortrinn i det å skape BOLYST for dagens og framtidens innbyggere, og at Bjugn med dette tar oppdraget som forsvarskommune på alvor.

Oppsummering:

Bjugn kommune skulle gjerne sett at det kom inn tilbud fra flere aktører. Fram til fristen var det flere aktører som viste interesse for arealet, men de har valgt og ikke levere tilbud. Denne formen for konkurranse er ny i Bjugn, og sannsynligvis ble det i første omgang oppfattet som krevende for mange av vår lokale aktører å ta del i konkurransen om dette arealet. Flere av

dem har allerede omfattende prosjekter i gang i Botngård, noe som også kan være en medvirkende årsak til at de ikke deltar i konkurransen om dette arealet.

Selv om kommunen kun har mottatt ett tilbud på tomtearealet, er det vesentlige her å se på om konseptet er i tråd med de momenter kommunen legger vekt på i utviklingen av Botngård, og at det vil bidra til at Botngård skal bli et attraktivt og aktivt sentrum. Konseptet Rædergård Entreprenør AS skisserer svarer i høyeste grad opp det kommunen etterspør. Prisen kommunen er tilbudt for tomtearealet vurderes til å tilfredsstille de forventninger kommunen kan ha på dette tidspunkt, der den forventede utviklingen er i startgroppen. Prisen vil bli førende for prisfastsetting av annet areal i Botngård sentrum, som kommunen selger på senere tidspunkt.

Rådmannen anbefaler at:

- Bjugn kommune selger arealet på 6 000 m², gnr20 bnr 437 og gnr 20 bnr 505, til Rædergård Entreprenør AS.
- Prisen for arealet fastsettes til kr 4 090 000,- + omkostninger. Beløpet skal være innbetalt senest 01.12.15.
- Rådmannen får fullmakt til å gjennomføre salget.
- Første trinn av utbyggingen skal være i gang senest 01.12.15.
- Kjøper skal utarbeide bebyggelsesplan m/tidsplan for utbyggingen av området. Planen skal utarbeides i hht bestemmelser i ny reguleringsplan for området (vedtas i kommunestyret 01.09.2015) og i hht bestemmelsene i kommuneplanens arealdel. Kjøper skal legge ideskissen til grunn i arbeidet med detaljplanleggingen.
- Rådmannen har fullmakt til å inngå utbyggingsavtalen med selskapet, dersom dette anses som nødvendig.

Ordførerens innstilling:

Ordfører legger fram sin innstilling i møtet.