



SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Formannskapet - Bjugn kommune	

Saksbehandler: Bjørnar Groven

Endelig oppgjør og løsning for Strandkanten

Vedlegg:

1. Brev til FosenHus AS fra leder i arealbruk datert 21.12.2010
2. Svarbrev fra FosenHus AS datert 05.01.2011
3. Opprinnelig tomteskisse for Strandkanten fra 2004
4. Kart med skisse til løsning datert 17.01.2011
5. Avtale om kjøp og oppgjør for tomtegrunn på Sannan fra 2004

Sakens bakgrunn og innhold:

Utviklingen og utbyggingen av Strandkanten på eiendommen gnr. 25, bnr. 103 og seinere fradelte bruksnummer og seksjonerings, har foregått siden 2003. I en idéutvekslingsfase rundt 2003 mellom FosenHus AS og Bjugn kommune, ble det utarbeidet en skisse av siv. ark. Lil Solnes. Denne skissen inneholdt mange elementer og dekket et vesentlig større areal enn det som etter hvert ble prosjektet for Strandkanten. Som en slags konklusjon på dette prosjektet ble det inngått en avtale mellom kommunen og boligutviklingsselskapet Bygg Bjugn AS i 2004 om utbygging på Strandkanten. Bygg Bjugn AS skulle kjøpe et nærmere avgrenset areal av kommunen og bygge ut boliger der. Oppgjør for arealene skulle skje etter hvert som arealer ble tatt i bruk. (Avtale vedtatt av Bjugn formannskap i sak 72/04, 14.09.2004). Bygg Bjugn AS var et selskap eid av FosenHus AS, Bjugn kommune og Bjugn sparebank. Etter hvert ble selskapet i sin helhet overtatt av FosenHus AS.

I 2005 ble det i tillegg inngått en avtale mellom kommunen og Bygg Bjugn AS om at kommunen skulle bygge ut vann- og avløpsnett inn i området. Refusjon for dette skulle Bygg Bjugn AS betale etter hvert som bygging av leiligheter ble igangsatt. (Avtale vedtatt av Bjugn formannskap i sak 06/05, 18.01.2005).

FosenHus AS er nå i ferd med å føre opp det siste bygget i utbyggingsprosjektet og prosjektet er derved i ferd med å bli slutført. På denne bakgrunn er det naturlig og nødvendig å avklare og slutføre endelig oppgjør mellom kommunen som opprinnelig grunneier og Bygg Bjugn AS v/FosenHus AS som utbygger og ny grunneier.

Utbyggingssaken har til tross for enkelte utfordringer, gått jevnt og trutt og en føler at både utbygger og kommunen har vist nødvendig evne til å tilpasse seg de justeringer som har vist seg nødvendige. Til grunn for utbyggingen har det ligget en del spesielle forutsetninger som delvis skyldes kommunens eierskap i utviklingsselskapet Bygg Bjugn AS som opprinnelig sto bak utbyggingen og delvis skyldes de økonomiske og markedsmessige usikkerhetene i prosjektet. Disse forutsetningene som er formalisert i forskjellige avtaler har vært vanskelig å

holde kontroll med over tid. I vedlegg 1 har en fra arealbruk i brev til FosenHus AS gitt en oppsummering av de avtalemessige og økonomiske elementene i saken. I vedlegg 2 har FosenHus AS gitt tilsvaret til denne oppsummeringen.

Ut fra denne gjennomgangen kan en konkludere med at det pr. dato gjenstår avklaring av følgende forhold:

- Endelige avklaring av hvilket areal som skal inngå i gnr. 25, bnr. 103 som er det bruttoarealet som Bygg Bjugn AS/FosenHus AS var ment å kjøpe.
- Avklaring på om arealet i framtida skal tilhøre Bygg Bjugn AS/FosenHus AS eller Bjugn kommune.
- Hvilket faktisk oppgjør som skal foretas for det arealet Bygg Bjugn AS/FosenHus AS erverver.
- Dersom Bygg Bjugn AS/FosenHus AS ikke skal erverve arealet mellom de separate tomtene i området, vil det være aktuelt med en avklaring på grunnrettigheter for fellesgarasjer som blir liggende utenfor selskapets grunn.

Vurdering:

Den største utfordringen i saken er etter rådmannens syn at det av ukjente grunner er operert med et anslag på aktuelt areal som skulle inngå i Strandkanten på omlag 7,4 dekar. Dette er eksplisitt uttrykt i avtalen fra 2004. Avtalt pris for refusjon for arealet ble satt til kr 100.000 pr. dekar og totalt beløp ble altså anslått til kr 740.000. Det faktiske arealet var og er betydelig større. Dette reiser derfor spørsmålet om hva som totalt sett faktisk skal betales for arealet.

Fradelte delparseller for de enkelte byggeprosjekter er på omlag 6,5 dekar. I tillegg står to garasjeanlegg utenfor disse parsellene. Til sammen vil derfor selve byggene med naturlig tomteareal legge beslag på et areal på rundt 7 - 8 dekar, altså i den størrelsesorden som var antydnet som totalt areal i 2004.

FosenHus AS har gitt uttrykk for at de mener kommunen kan eie det arealet som ikke direkte inngår i de enkelte byggetomter. Med en slik løsning vil det totale arealet som Bygg Bjugn AS/FosenHus AS erverver, være omlag slik avtalen og det økonomiske oppgjøret la til grunn.

Rådmannen for sin del er ikke enig i en slik løsning. Det vil være uhensiktsmessig at kommunen eier et areal som rent faktisk er et eksklusivt og innrammet område for bebyggelsen ved Strandkanten. Dette vil medføre privatrettslige utfordringer og forpliktelser som det ikke synes naturlig at kommunen påtar seg. Rådmannen mener derfor at det er mer naturlig at arealer tilhører Bygg Bjugn AS v/FosenHus AS og at man heller får akseptere at en ikke får et totalt økonomisk oppgjør som tilsvarer det faktiske arealet en har avstått. Dette vil også løse utfordringene med garasjeanleggene som blir liggende på denne parsellen.

Når det gjelder spørsmålet om det totale økonomiske oppgjøret for grunnavståelsen, mener rådmannen det er gode grunner til å akseptere et totalt oppgjør på kr 740.000, som tilsvarer omlag 7,4 dekar, selv om det faktiske arealet synes å bli i overkant av 12 dekar. Det må da selvsagt betales oppmålingsgebyr for denne parsellen fra Bygg Bjugn AS/FosenHus AS sin side.

For det første har Bygg Bjugn AS lagt til grunn for sine utbyggingskalkyler kr 740.000 som totalt beløp for grunnerverv og refusjoner. På dette grunnlag er beregningene av leilighetsprisene gjort. Antallet leiligheter er av forskjellige grunner redusert fra 30 til 25 noe som ytterligere svekker finansieringsgrunnlaget for tomtekjøpet. Kommunen har ikke hatt store investeringskostnader med å etablere dette utbyggingsområdet ettersom de fleste fyllmassene er kommet fra andre anlegg. Sist men ikke minst har prosjektet til tross for en del utfordringer, på mange måter blitt et godt sentrumsnært utbyggingsprosjekt.

Oppsummering:

Rådmannen mener et endelig sluttoppgjør for utbyggingen på Strandkanten kan skje på grunnlag av en total refusjonssum på kr 740.000 og at parsellen gnr. 25, bnr. 103 forblir Bygg Bjugn AS sin eiendom selv om arealet blir på omlag 12 dekar i samsvar med vedlegg 4.

Ordførerens innstilling:

Bjugn formannskap aksepterer at kr 740.000 for tomtegrunn og refusjon for parsellen gnr. 25, bnr. 103 er å anse som fullstendig oppgjør i forhold til kommunen.

Kommunen forutsetter at parsellen gnr. 25, bnr. 103 omfatter et areal som vist på vedlegg 4 og arealet skal tilhøre Bygg Bjugn AS og at oppmålingsgebyr for denne parsellen må betales av Bygg Bjugn AS v/FosenHus AS.