

SAKSFRAMLEGG

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>
	Formannskapet	

Saksbehandler: Petra Roodbol-Mekkes**Kjøp av tomte areal Mebostad**

Vedlegg:

1 Kart Mebostad

Sakens bakgrunn og innhold:

Ved Mebostad/Karlestrand er det avsatt store arealer til boligformål i kommunedelplanen Botngård. Disse områdene er primært tenkt til eneboligtomter. På grunn av mangel på attraktive eneboligtomter i Botngårdsområdet er det fra kommune sin side ønskelig å komme i gang med utvikling av disse områdene så snart som mulig. Områdene avsatt i kommunedelplanen er så store at det er naturlig at de utvikles trinnvis, med første trinn i østre delen for så å jobbe seg vestover. Mest naturlig startpunkt for utbygging er området som ligger ovenfor reguleringsplan Karlestrand – Mebostad Grunneiere i dette området er Bjugn kommune og Mebostad AS, se vedlagt kart. Det er naturlig å tenke at disse områdene utvikles i sammenheng pga. delt adkomst til området.

Det har vært flere samtaler med Mebostad AS for å drøfte utvikling av dette området. Følgende alternative framgangsmåter ble drøftet:

Alternativ 1: Mebostad AS selger området de eier vest for Kottengsveien til Bjugn kommune.

Det gjelder gnr 16, bnr 60. Størrelse på området som kjøpes er ca. 81 daa, ca. 57 tomter. I dette alternativet er det kommunen som regulerer og bygger ut hele området på 100 daa. Totalt antall tomter i området blir ca. 70. Utbygging inkluderer oppgradering av Kottengsveien inkl. gang- og sykkelvei i den grad nødvendig for utbygging av området.

Alternativ 2: en form for partnerskap mellom Bjugn kommune og Mebostad AS, hvor de sammen står for utvikling av området.

Mulighetene for en slik partnerskap mellom Bjugn kommune og Mebostad AS er begrenset på grunn av at kommunen eier et relativt lite område på ca. 20 daa sammenlignet med Mebostad AS sine 80 daa.

Alternativ 3: Mebostad AS kjøper området på ca. 20 daa fra Bjugn kommune

I dette alternativet er det viktig for kommunen å sikre at området kommunen selger blir bygd ut fort. En slik avtale bør derfor inneholder rett til tilbakekjøp av området hvis Mebostad AS ikke kommer i gang med utbygging innen 2 år. I dette alternativet må Mebostad AS stå for regulering, og utbygging av infrastruktur selv.

Alternativ 4: Ingen eierskifte, eller partnerskap

Bjugn kommune og Mebostad AS regulerer og bygger ut området sitt hver for seg.

Mebostad AS har angitt at de ønsker å gå for alternativ 1, altså å selge deres området, for 50.000 kr. pr regulert tomt. Total prisen blir da litt under 3 mln. kr. De ønsker at en del av avtalen blir at Bjugn kommune skal stå for oppgradering av Kottengsveien inkl. evt. gang- og sykkelvei i den grad nødvendig for utbygging av området.

Vurdering:

Det er nesten ingen eneboligtomter til salgs i Botngård området, hverken fra private utbyggere eller kommunen. Det er derfor svært viktig for kommunen og få til byggeklare eneboligtomter så fort som mulig. Ved å kjøpe området til Mebostad AS får kommunen hånd om hele området og kan dermed styre framdrift i utbyggingen selv. Bjugn kommune blir da mindre avhengig av private utbyggere, og deres framgang. Etter rådmannens vurdering fremstår alternativ 1 derfor som beste alternativ av de 4 alternativer som ble drøftet i møtene med Mebostad AS.

En pris på 50.000 kr pr regulert tomt vil utgjør en kjøpesum på ca. 2 850 000 kr. Kostnadene for grunnnerverv skal inngå i tomteprisen, på lik linje med kostnadene for regulering og utbygging av infrastruktur. Til sammenligning kan rådmannen nevne at de siste tomtene som ble lagt ut for salg på Karlestrand hadde en råtomt pris på 20 kr./m². Råtomtpris pr en 1 måls tomt var 20.000 kr. I tillegg kom refusjon for utbygging av infrastruktur, slik at totale tomteprisen i området ligger på 421 000 kr.

Råtomt prisen er altså bare en liten del av tomteprisen. En økning i råtomtpris vil derfor har en begrenset effekt på den totale framtidige tomteprisen. Rådmannen vurderer at en slik økning i tomtepris er forsvarlig i dagens situasjon på boligmarkedet.

Finansering av kjøpet kommer rådmannen tilbake til i en egen salderingssak.

Prissettingen av tomtene kommer rådmannen tilbake til i en egen sak når området er regulert og klar for tomtesalg.

Folkehelsevurdering:

Beliggenheten av planområdet har alt i seg som trengs for å bli et attraktivt bo-område; nærhet til natur, fjord og sentrum. Hvis reguleringsplanen klarer å utnytte den naturlige beliggenheten og sørge for gode gang- og sykkelforbindelser mot Botngård kan området blir positive for bolyst og folkehelsen.

Oppsummering:

Rådmannen mener at kjøp av eiendom gnr. 16 bnr. 60, altså boligområdet vest for Kottengsveien som eies av Mebostad AS, er det beste alternativet for å få på plass attraktive boligtomter i Botngård området så fort som mulig.

Rådmannens innstilling

Formannskapet gir rådmann fullmakt til å forhandle frem og inngå en kjøpsavtale med Mebostad AS for eiendom gnr 16, bnr 60 på Mebostad, innenfor de rammene som skissert i dette saksframlegget.