

SAKSFRAMLEGG

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

Saksbehandler: Geir Øyvind Hassel**Salg av terrassehustomt på Karlestrand**

Vedlegg:

- 1 Kart B2
- 2 Fastsetting av tomtepriser på Karlestrand vest II

Sakens bakgrunn og innhold:

De generelle retningslinjene for tildeling av opsjon og salg av kommunale boligtomter sier at søknad fra utbyggingsfirma skal forelegges formannskapet for behandling.

Terrassehustomta (B2) ligger i reguleringsplanen for Karlestrand vest vedtatt i 2007. Tomtens areal er på 4622m² og det kan oppføres terrassehus for boligformål i inntil 4 etasjer. Området ble byggeklart vinteren 2014 og formannskapet vedtok tomtepris for B2 som skulle tilsvare 4 standardtomter.

Bjugn kommune hadde en lengre dialog med HIS AS i 2014, men det ble aldri noe salg. Kjøpesummen var da avtalt til 1,6 mill.

Advokatfirmaet Helberg AS ble engasjert i februar 2016 som megler for salg av terrassehustomta. Prisantydningen ble satt til 2,8 mill.

LL Invest AS v/Leif Lenes leverte et bud på 1,8 mill. i oktober 2016. Han ønsket opsjon på 6 mnd. samt en del klausuler. Lenes fikk sitt bud avslått av administrasjonen uten behandling i formannskapet.

Systembygg tok kontakt med megler vinteren 2017, de ønsket opsjon på 6 mnd. og evt. kjøp til annonsert pris. De kom med skriftlig søknad 30.05.2017. Denne forespørselen ble drøftet i formannskapet 06.06 og formannskapet var enig i at 6 måneder opsjon kunne aksepteres, men at første budgiver LL Invest AS måtte informeres om intensjonen til å gi opsjon.

Megler informerte LL Invest AS og 20.06 kom et bud på 2,0 mill. Opsjonen var nå omgjort til kjøp og utbyggingstakten var noe endret. LL Invest AS ønsket noen klausuler angående godkjenning av byggeplaner og muligheter for kjøp av tilleggsareal på friområdet. Lenes har i senere møter muntlig bekreftet at han vil se bort fra disse klausulene.

Systembygg bekreftet 26.06 at de ikke ville komme med noe nytt bud, men ønsket fortsatt opsjon på 6 mnd.

Vurdering:

Terrassehustomta har ligget klar for bebyggelse siden vinteren 2014 og interessen for området har vært liten.

I Bjugn har man tradisjonelt solgt kommunale tomter der prisen består av refusjonskostnader for vei/vann/avløp etc. I tillegg betales det en m2-pris for tomtegrunn basert på tomtestørrelse. Formannskapet vedtok i 2013 at B2 skulle tilsvare 4 standardtomter som i dag gir en pris på 1,8 mill.

Prisantydningen som ble satt i februar 2016 på 2,8 mill. for å sjekke interessen virker noe høy i forhold til den reelle markedsprisen.

Den siste tiden har det kun vært to interesserte i tomta:

- Systembygg ønsker en opsjon på 6 mnd. og antyder at de vil kjøpe til prisantydning.
- LL Invest AS har høynet sitt bud til 2,0 mill.

Systembygg har hele tiden ønsket en opsjon og dette gir ingen garanti for kjøp i ettertid.

LL Invest AS ønsker kjøp og har levert konkrete utbyggingsplaner.

Rådmannen mener prisantydningen på 2,8 mill. er satt noe høyt og at et salg på 2,0 mill. tilsvarer formannskapets vedtak på refusjonskostnadene og tomtegrunn fastsatt i 2013.

Kommunen kan ikke foregripe byggesaksbehandling i en kjøpekontrakt. Dette betyr at klausulene angående godkjenning av byggeplaner og salg av tilleggsareal på friområde ikke kan være med i en kjøpekontrakt.

Oppsummering:

Interessen for terrassehustomta har vært liten i mange år. Rådmannen mener derfor Bjugn kommune kan være positive til salg til 2,0 mill.

Salg av B2 vil gi Bjugn kommune økte inntekter og et attraktivt boområde.

Rådmannen tilrår at formannskapet godkjenner salg av terrassehustomta B2 i reguleringsplanen for Karlestrand vest til LL Invest AS til 2,0 mill. Tomta selges sånn som den er regulert.

Rådmannens innstilling:

Rådmannen gis fullmakt til å inngå kjøpekontrakt og salg av terrassehustomta B2 i reguleringsplanen for Karlestrand vest til LL Invest AS. Tomta selges sånn som den er regulert.

Salgssummen settes til 2,0 mill., kjøper dekker alle omkostninger.