



SAKSFRAMLEGG

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>
	Kommunestyret - Bjugn kommune	

Saksbehandler: Ingjerd Astad-Steen

Videre prosess Sentrumsutvikling Botngård; samarbeid med næringsaktører og prisfastsetting av areal

Vedlegg:

- 1 Kart over planområdet
- 2 Samarbeidsavtale for framtidig opsjon

Sakens bakgrunn og innhold:

Den 29. april 2013 vedtok kommunestyret i Bjugn å igangsette et prosjekt for utvikling av Botngård sentrum. Dette som et viktig og nødvendig ledd i å tilrettelegge for å oppnå målsetningen om sterk befolkningsvekst i Bjugn de nærmeste 10-12 årene – fastsatt i kommuneplanens samfunnsdel.

Bjugn har fått en unik mulighet til å utvikle framtidens samfunn! Avgjørelsen om at Norges framtidige kampflybase skal være Ørland hovedflystasjon, stor vekst gjennom Marine Harvest sin etablering på Valsneset og forventningene om utbygging av vindkraft på Fosen, er vesentlige "motorer" for utviklingen av Fosen-regionen og av Midt-Norge. Den viktigste gevinsten vil ligge i om vi lykkes med å bygge opp under de ringvirkninger disse etableringene kan gi.

Bjugn kommune sin oppgave er å legge til rette for dette - både ved å arbeide for flere nyetableringer i næringsliv, en styrking av eksisterende næringsliv og ikke minst gjennom å gjøre «Bjugn til det foretrukne bosted på Fosen».

Gjennom kommuneplanens samfunnsdel og arealdel har Bjugn kommune fastsatt en målsetning om at Bjugn-samfunnet skal utvikles ut fra en forventning om at inntil 8 000 personer bor i Bjugn innen utgangen av planperioden; år 2025. Prosessen for utvikling av Botngård sentrum har en tidshorisont på 15-30 år.

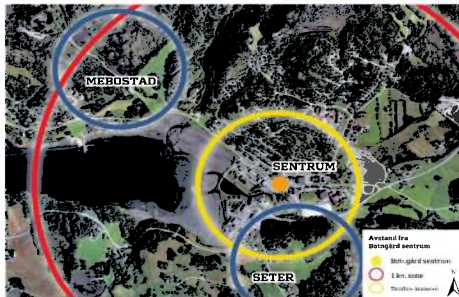
Prosjekt Sentrumsutvikling Botngård har følgende innhold:

Sentrumsutvikling Botngård

• Grensesprengende helhetsplanlegging basert på kunnskap og engasjement med klima- og miljøriktige løsninger og lokal tilpasning

• Vi holder fast ved "den grønne tanken"

• Vi skaper BOLYST ved å "gi byen tilbake til folket"



Vi legger vekt på:

- Kvalitet
- Estetikk
- Folkehelse
- Universell utforming
- Klima- og miljøriktige løsninger
- Det grønne preget skal fremstå som tydelig med
 - nærhet til sjøen
 - nærhet til bymarka
 - avstand til støykilden
- Et tydelig og aktivt sentrum med bypreg, fortettet og urbant

Mandatet for sentrumsutviklingsprosessen legger vekt på at prosessen gjennomføres med disse bærende prinsipper:

- Det grønne preget for Botngård skal framstå som tydelig
- Stedets forhold til fjorden må analyseres og avklares
- Det må legges til rette for **bolyst** (mangfold, attraktiv, universell) med vekt på kvalitet og estetikk
- Besøkende og innbyggere må oppleve å komme til et tydelig sentrum med bypreg
- Det må gjennomføres store, åpne prosesser som engasjerer innbyggere, næringsliv, investorer og andre for å lage en plan med solid forankring
- Det må vurderes om framtidig benevnelse av Botngård - Den grønne landsbyen ved fjorden - fortsatt skal gjelde i planperioden
- Botngård skal framstå som det fortrukne bosted i vår region
- Milepæler legges fram for kommunestyret
- Planen må være godkjent innen 01.07.15

Planlegging gjennomført så langt:

Ett av kommunens mål er at Bjugn skal være det foretrukne bosted på Fosen! Som et av momentene for å oppnå dette har tilrettelegging av nye, sentrumsnære boligområder vært prioritert i første fase av prosjektet. Dette sammen med en helhetlig tenkning rundt tilrettelegging av infrastruktur og god tilgang til marka gjennom planlegging av grønt-drag.

Våren 2013 hadde kommunen om lag 15 sentrumsnære boligtomter klare for bygging, av totalt nærmere 90 boligtomter fordelt rundt i hele kommunen. Derfor var det helt nødvendig å prioritere arbeidet med tilrettelegging av nye, sentrumsnære boligområder.

Som resultat av arbeidet som nå er gjennomført er regulering av nye boligområder på Seter og i Botngård Øst på plass. Arbeidet med regulering av nytt boligområdet på Myrmo er igangsatt.

Boligutbyggere prosjekterer nå boligprosjekter på Seter, på Karlestrand, i Botngård Øst, på Solsiden og i Prestdalen. Totalt sett er det nå i ferd med å tilrettelegges for at det kan bygges nærmere 350 sentrumsnære boenheter i Bjugn de nærmeste årene; eneboliger, rekkehus og leiligheter. For å oppnå denne tilrettelegging av boligområder har samarbeidet og dialogen

med lokale boligutbyggere vært viktig. Med de planer som nå foreligger har Bjugn kommune og boligutbyggerne tilrettelagt i hht Fylkesmannens krav om fortetting av boligbygging i sentrum.

Både i planleggingen av Botngård Øst og Seter har samarbeidet med lokale boligutbyggere stått sentralt. Bjugn kommune kunne valgt å gjennomføre overordnet planlegging først, for å slippe utbyggerne til med detalj-planlegging i etterkant. Dersom vi hadde valgt den løsningen, ville vi brukt mye lengre tid på planleggingen totalt sett. Ved at kommunen nå har gjennomført områdeplanlegging parallelt med at utbyggerne har gjennomført detaljplanlegging, har vi redusert planleggingsperioden betraktelig. Ikke minst har vi gjort oss gode erfaringer i hvordan et slikt type samarbeid kan fungere. Som ekstern bistand i planleggingsarbeidet har kommune og utbyggere benyttet Rambøll AS.

Samtidig har planlegging av infrastruktur, tilgang til sentrumsnære friluftsområder og framtidig avfallshåndtering vært prioritert. Det er viktig at dette er på plass i forhold til all planlegging som nå skjer i og rundt sentrum. Framtidsrettede vegløsninger og parkering er viktig for å kunne oppnå de kvaliteter vi forventer oss i vårt framtidige sentrum. Slik er det også med tilgangen til friluftsområdene. Dette krever helhetlig planlegging.

Regulering, prosjektering og bygging av den nye barnehagen og regulering av nye næringsarealer i sentrum er også viktig i arbeidet med framtidens sentrum.

Arbeidet med Sentrumskjernen:

Planlegging av selve sentrumskjernen ble startet opp i styringsgruppen i mai då. Den formelle delen av arbeidet startet med en «inspirasjon-smie» i styringsgruppen. Her fikk de presentert illustrasjoner og innhold i de ulike prinsippene som er lagt til grunn for utviklingen av 'Den grønne landsby'n ved fjorden'. Bjugn kommune har samarbeidet med arkitektene i firmaet Finsson og Grim. Styringsgruppen skal i det videre arbeidet benytte skissene til å skape interesse og engasjement blant befolkningen, til å ta del i den planleggingen av framtidens Botngård.

I vedlegg 1 vises hvilket område som er definert inn som selve sentrumskjernen og de nærliggende områdene som det nå skal utarbeides en helhetlig områdeplan for; Sentrumskjernen fra Haugen-krysset, Sannan, Strandveien og KBA6. Arbeidet skal være ferdigstilt innen utgangen av juni 2015.

Samarbeid med næringsaktører:

Kommunen opplever engasjement og interesse fra lokale og eksterne næringsaktører om etableringer i sentrumskjernen. Spørsmål om mulige opsjoner dukker stadig opp. Siden store deler av sentrumskjernen er en del av hensynssonen for omforming i arealplanen, innebærer det at det i kommuneplanens arealdel er stilt krav om felles planlegging av området. Med de erfaringer vi nylig har fra samarbeidet om planlegging av de nye boligområdene, anbefaler saksbehandler at vi også inngår samarbeid med de næringsaktører som ønsker å ta del i planleggingen av sentrumskjernen. Det betyr i praksis at kommunen utarbeider områdeplan for sentrum, samtidig som at vi åpner for at næringsaktører utarbeider detaljreguleringsplaner for enkeltarealer innenfor planområdet.

Det vil være lite klokt å «dele ut» opsjoner på konkrete arealer så tidlig i planleggingen. Et bedre alternativ er å inngå samarbeidsavtale med aktørene om at de får en framtidig opsjon; en opsjon på opsjonen. Kommunen har med bistand fra jurist utarbeidet grunnlag for slik type avtale. Gjennom en slik type løsning åpner Bjugn kommune for at næringsaktører skal kunne være delaktige i prosessen rundt endelig utforming og regulering av sentrumsområdet, både praktisk og økonomisk, herunder gjennom å komme med innspill om ønskelige løsninger i området og tomtefordeling. Som det framgår av avtaleutkastet i vedlegg 2, forplikter ikke

kommunen seg gjennom nærværende avtale til et spesielt resultat av reguleringssaken. Dette er en ny og spennende måte å tenke samarbeid på.

Bjugn kommune er i den heldige situasjon at kommunen eier nær 100 % av de arealer som inngår i planområdet. Dette kan klart ha både positive og negative sider. Den negative er at kommunen kan ha en formening om at det ikke haster med å utvikle området – og at vi har god tid... Den positive er at kommunen har alle muligheter til å ta rollen som samfunnsutvikler, og utvikle et attraktivt sentrum som motor for å oppnå de målsetninger vi har for økt aktivitet i næringslivet og Bjugn som det foretrukne bosted på Fosen. Kort oppsummert; alle muligheter finnes i Bjugn!

For å bygge opp under dette, må vi ta mulighetene i bruk, og samarbeide med de private aktørene underveis i planleggingen av «Landsby'n». Et slikt samarbeid er mer ressurskrevende enn om kommunen nå bare skulle konsentrert seg om områdeplanlegging i sentrum, men Bjugn-samfunnet har sterkt behov for at det ikke brukes mer tid på denne planleggingen enn nødvendig. Det er behov for at oppbygging av nye sentrumsfunksjoner kommer i gang senest sommeren 2015. Med å ta næringsaktørene med på laget vil vi oppnå å planlegge hvordan sentrum skal utformes – både på kort og lang sikt.

Prisfastsetting av arealer i sentrum:

Salg av offentlig eiendom og bygninger er normalt basert på en gjensidig avtale mellom selger og kjøper. Dersom salget skjer til underpris, vil det være en økonomisk fordel for kjøperen som kan innebære offentlig støtte i henhold til EØS-avtalens artikkel 61.

Vurderingstemaet er om kjøpspris og eiendomsverdi tilsvarende hverandre, det vil si om salget har skjedd til markedspris.

I den senere tid er det næringsarealer på Sannan/Seterstranden som henviser til hva som er markedspris på sentrumsnære næringsarealer. Her har prisen vært kr 100,- /kvm for uoppfylt areal og kr 300,- for oppfylt areal. Spørsmålet er om arealet i selve sentrumskjernen langs Alf Nebbs gate skal vurderes til samme prisnivå som området Sannan/Seterstranden.

Det er viktig at kommunen bidrar til den nødvendige veksten i handels- og servicetilbud i Botngård. Prisen på kr 300,-/kvm kan antas å være sannsynlig markedspris pr i dag for hele det området som inngår i planområdet. De siste salgene på Sannan/Seterstranden er en god indikator på dette. Med den utvikling som nå skjer i regionen er det liten tvil om at attraktiviteten på arealer i Botngård sentrum er økende. Ved å planlegge området godt, er det sannsynlig at det vil øke attraktiviteten ytterligere. Dette vil med stor sannsynlighet kunne påvirke prisen i framtiden.

Vurdering:

I planleggingsprosessen for selve sentrumskjernen bør kommunen samarbeide nært med næringsaktører ønsker å være delaktige i prosessen rundt endelig utforming og regulering av sentrumsområdet. Samarbeidet bør reguleres gjennom samarbeidsavtale for framtidig opsjon.

Pris vil være viktig som styringsredskap for den videre utviklingen. Med lav pris vil kommunen sannsynligvis få solgt arealene raskt. Med høy pris skreller vi bort spekulanter og vi får de som er kresne og har gjennomføringskraft.

Kommunen selger i utgangspunktet arealer kun én gang. Det som bygges, vil sannsynligvis ha en levetid på minst 40 år. Det som dermed har mest betydning er *hvordan* kommunen planlegger for den videre utvikling, og at det som planlegges faktisk blir *realisert*. Derfor er det viktig at vi i framtidige opsjoner og salg legger inn klare tidsbegrensninger på når prosjekter skal være realisert og at prosjektene er i hht de krav kommunen ellers legger inn i planbestemmelsene. Dersom kjøper ikke følger opp, må kommunen ha bindende avtale om at kommunen kan kjøpe tilbake arealet til samme pris som det ble solgt for.

Krav til kvalitet, estetikk, utforming, utnyttelsesgrad, parkeringsløsninger, antall etasjer i bygg osv, er elementer som ligger i mandatet til styringsgruppen for sentrumsutviklingen å jobbe med underveis i planarbeidet. Kommunestyret skal ut fra dette sluttbehandle områdeplan og bestemmelser innen 1. juli 2015.

Folkehelsevurdering:

I utviklingen av Botngård sentrum legges det sterk vekt på en tilrettelegging som har fokus på folkehelse. Dette både i utformingen av sentrum og sammenhengen med de omkringliggende områdene.

Oppsummering:

Rådmannen anbefaler at:

- Det utarbeides en områdeplan for Botngård sentrum som forutsatt i prosjektet for Sentrumsutvikling Botngård.
- Kommunen inngår samarbeid med de næringsaktører som ønsker å ta del i planleggingen av sentrumskjernen. Dette skjer ved bruk av samarbeidsavtale om framtidig opsjon.
- Tidsperioden for samarbeidsavtalen settes til 15.10.15.
- Rådmannen får fullmakt til å inngå samarbeidsavtaler med næringsaktører.
- Næringsarealer i Botngård sentrum skal selges til enhver tids gjeldende markedspris, minimumspris kr 300,- pr kvm.
- Aktører som dokumenterer evne til og ønske om høyt tempo i plan- og gjennomføringsfasen blir prioritert.

Ordførerens innstilling:

Kommunestyret i Bjugn vedtar:

- Det utarbeides en områdeplan for Botngård sentrum som forutsatt i prosjektet for Sentrumsutvikling Botngård.
- Kommunen inngår samarbeid med de næringsaktører som ønsker å ta del i planleggingen av sentrumskjernen. Dette skjer ved bruk av samarbeidsavtale om framtidig opsjon.
- Tidsperioden for samarbeidsavtalen settes til 15.10.15.
- Rådmannen får fullmakt til å inngå samarbeidsavtaler med næringsaktører.
- Næringsarealer i Botngård sentrum skal selges til enhver tids gjeldende markedspris, minimumspris kr 300,- pr kvm.
- Aktører som dokumenterer evne til og ønske om høyt tempo i plan- og gjennomføringsfasen blir prioritert.