



SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Formannskapet - Bjugn kommune	

Saksbehandler: Bjørnar Groven

Kjøp av Seterstranden gnr. 25, bnr. 5 - Godkjenning av avtale

Vedlegg:

1. Avtale om kjøp datert 05.08.2009
2. Oversiktskart
3. Flyfoto over parsell A, B og C
4. Takstrapport utarbeidet av Økonor Fosen v/Hilde Haugdahl Humstad 03.07.2009

Sakens bakgrunn og innhold:

Det har siden midten av mai i år vært arbeidet med en avtale om kjøp av eiendommen Seterstranden gnr. 25, bnr. 5 eier Paul Hyllmark. Foranledningen til disse forhandlingene var det faktum at kommunen ved de siste salg av næringstomter på Sannan, ikke har mer utbyggingsareal i dette området for salg/utbygging. Det vil være svært beklagelig at evt. videre næringsutvikling i dette området skulle bli stoppet på grunn av mangel på utbyggingsarealer.

Eiendommen Seterstranden ligger umiddelbart sør og vest for tettstedsbebyggelsen i Botngård. Eiendommen har ikke vært aktivt drevet av eieren de siste årene da han er alene på eiendommen og er 78 år. Mesteparten av den dyrka jorda har vært bortleid og er i all hovedsak i bra hevd.

Eiendommens tun består av eldre bygninger som ikke er egnet for moderne landbruk. Også våningshuset er gammelt og lite egnet som bolig etter dagens krav. Nåværende eier ønsker imidlertid å kunne få bo der. Dette er derfor en del av avtalen.

En har valgt å dele inn eiendommens jordvei i 4 parseller benevnt fra A til D fordi det under veis har vært diskutert å gjennomføre et eventuelt kjøp i to omganger og fordi parsellenes utbyggingsinteresse er vesentlig forskjellig. Eiendommen består av følgende arealer (angitt i dekar):

	Totalt areal	Dyrka	Utmark	Skog	Fjæregrunn
Parsell A	94	10	4	0	80
Parsell B	60	40	5	15	0
Parsell C	181	27	119	35	0
Parsell D	27	0	7	20	0
SUM	362	77	135	70	80

Skogarealer på parsell B utgjøres av 6 dekar særskilt høg og høg bonitet.

Skogarealer på parsell C utgjøres av 30 dekar særs høg og høg bonitet.
Skogarealer på parsell D utgjøres av 3 dekar særs høg og høg bonitet.

Parsell C og D har i dag ingen utbyggingsverdi for kommunen. Parsell C er på 181 dekar og består av 27 dekar dyrka mark mens resten er skog og utmark. Parsellen ligger omlag 1 km fra hovedbrukets tun langs offentlig vei. Parsell D er på totalt 27 dekar og består av skog og utmark. Parsellen ligger 2,5 km fra hovedbrukets tun og har kun adkomst langs traktorvei/sti.

Parsell A er på 94 dekar og er den parsellen med størst umiddelbar utbyggingsverdi da dette er en naturlig videreføring fra kommunens øvrige arealer i fjære. Ved erverv av dette arealet vil kommunen være hovedgrunneier av fjæra sammenhengende fra Botngårdsstranden nord for brannstasjonen og til Skafthammeren.

Parsell B er på 60 dekar og ligger sentrumsnært og det meste av arealet kan tenkes å bli utbyggingsarealer. Omlag halvparten av arealet er flatt eller med moderat fall og vil utbyggingsmessig være velegnet til næringsvirksomhet evt. sentrumsnære boliger. Størstedelen av det øvrige arealet er også enkelt utbyggbart selv om fallretningen er mot nordøst noe som begrenser solforholdene noe, men samtidig gir fin utsikt mot sentrum.

I kommuneplanens arealdel er arealene over høyvann avsatt til friområder som er et offentlig formål. Alle øvrige arealer på eiendommen er avsatt til landbruksformål (LNF-sone 1). Ett område for biologisk mangfold (212 Botngårdselvas os) berører direkte parsellen. Dette er et område av lavverdi (kyst og havstrand) fordi det allerede er berørt av utbygging. Ett område av middels biologisk verdi (99 Botngårdsfjæra) ligger utover i fjæra vest for eiendommen.

For å kunne komme fram til en for begge parter hensiktsmessig pris, har en fått utført takst på eiendommen av autorisert takstperson. taksten kom på kr 1.2250.000. Det har av skattemessige årsaker for selger vært vurdert å gjennomføre kjøpet i flere omganger, men i samråd med vår advokat er en kommet til at det ikke er mulig å påvirke beskatningen av salget på denne måten.

Ved siden av selve taksten på eiendommen er det tre andre forhold av økonomisk art som kommer inn i saken. Under takseringen ble det gått ut fra at eiendommen tidligere har fraskrevet seg sandrettigheter i fjæra. Dette medfører ikke riktighet og i avtalen er det derfor tatt inn en verdsetting av denne. Denne verdsettingen bygger på tidligere erstatninger for samme forhold som ble ordnet på 1980-tallet og er i avtalen satt til kr 50.000.

Eiendommen har ikke mottatt erstatning fra Statens vegvesen for utvidelsen/omleggingen av riksveg 710 på 1970-tallet. Årsaken til dette manglende oppgjøret er at grunneieren ikke har skrevet under avtale med vegvesenet. Restoppgjøret her var i 1973 kr 5.709,70. Grunneieren har nå skrevet under denne avtale og kommunen har vært behjelpelig med å kontakte vegvesenet om saken for å få den avsluttet, men dette kan ta tid å få ordnet.

I forbindelse med utbyggingen av fellesvannledning til Ørland i regi av Baret felleskommunale vannverk, er det heller ikke foretatt oppgjør for avlingsskade. Også her er årsaken at grunneieren ikke har skrevet under på avtale. Det aktuelle erstatningsbeløpet for dette er kr 2.413,40 fra 1982.

Ettersom selger ønsket at disse forholdene skulle bringes i orden før salg av eiendommen kunne gjennomføres, har en foreslått at kommunen foretar et erstatningsoppgjør for disse to kravene i forhold til grunneieren og at kommunen så får rett til å motta evt. erstatning fra vegvesenet og BFV. Det er vanskelig å beregne hvor stort de aktuelle erstatningen i dag skulle være verdsatt til, men en har foreslått disse til henholdsvis kr 10.000 for vegvesenets erstatning og kr 5.000 for BFV's erstatning.

En har gått gjennom heftelser på eiendommen i følge hovedboka. Det er ikke økonomiske heftelser på eiendommen. De heftelser som framgår er av mindre betydning og knyttet til fellesanliggende med andre eiendommer. Det er antydning at det hovedbruket eiendommen i sin tid er fradelt skal ha rett til naust på eiendommen. Dette har jeg ikke fått bekreftet, men heftelsen antas å ha liten praktisk og økonomisk verdi.

Det er odelsrett på eiendommen. Eneste odelsberettigede som er eierens nevø har i telefonsamtale bekreftet at han vil fraskrive seg odelsretten. Slik erklæring er ennå ikke mottatt.

Kun arealene i parsell A er i kommuneplanen avsatt til annet areal enn landbruksformål i kommuneplanens arealdel. Ingen del av eiendommen er regulert gjennom reguleringsplan. Dette betyr at det må søkes om konsesjon for å få ervervet eiendommen.

Vurdering:

Erverv av eiendommen Seterstranden vil være et naturlig og viktig grep for å kunne utvikle Botngård videre. På denne eiendommen er det et betydelig utbyggingspotensiale for bebyggelse i fjæra og parsellen rundt gårdstunet. Det vil også åpne mulighetene for å kunne etablere et felles kryss/rundkjøring mellom fylkesveg 131 (Seter-Vassbukta) og næringsområdene på Sannan med riksveg 710, slik at fylkesveg 131 ikke blir gående gjennom boligbebyggelsen på Seter og trafikken til og fra Sannan kan ledes utenom sentrumstrafikken i Botngård.

Når det gjelder parsell C og D så vil det være naturlig å prøve å få solgt disse til aktive gårdsbruk som ligger i naturlig tilknytning til disse parsellene.

Prisansettelsen synes å være akseptabel. Selv med de tillegg som det er redegjort for vil prisen bli under kr 1.300.000. I tillegg til dette kommer kostnader knyttet til offentlige gebyrer o.l.

De totale utgiftene ved ervervet synes å bli:

Takst:	kr 1.225.000
Sand- og grusrettigheter	kr 50.000
Erstatning for veggrunn	kr 10.000
Erstatning for avling, vannledning	kr 5.000
Takseringskostnader	kr 13.887
Tinglysning av avtale	kr 1.935
Gebyr for konsesjonssøknad	kr 5.100
Tinglysning av skjøte	kr 34.000
Uforutsett	kr 5.078
Totalt	kr 1.350.000

Selger ønsker primært å kunne få bo i gårdens våningshus så lenge han kan. Dette er medtatt i avtalen. En kan ikke se at dette vil medføre vanskeligheter for kommunen i

forhold til å kunne få til en utbygging på eiendommen. Det bør la seg gjøre å få til en hensiktsmessig tilgang til eiendomsparcell B selv om våningshuset skulle bli stående og det vil i alle fall bli en tidsavgrenset heftelse da selgers mulighet til å kunne bo der naturlig nok vil være begrenset i tid.

Når det gjelder forholdene til naturverdiene i Botngårdsfjæra ser en ikke at dette vil skape problemer selv om arealene i dag ikke er avsatt til utbygging. En utbygging her ville ha blitt en naturlig vurdering ved neste kommuneplanrevisjon uansett og de biologiske verdiene er allerede avstemt mot utbyggingspresset på stedet.

Oppsummering:

Rådmannen tilrår at kommune erverver eiendommen Seterstranden gnr. 25, bnr. 5 i henhold til den avtalen som er underskrevet og at det foretas nødvendige budsjettering av midler for ervervet, kr 1.350.000.

Ordførerens innstilling:

Bjugn kommune vedtar å kjøpe eiendommen Seterstranden gnr. 25, bnr. 5 til en samlet sum av kr 1.290.000 i henhold til avtale av 05.08.2009.

Det tas forbehold om at det bevilges nødvendige midler til dekning av kjøpesummen med gebyrer og omkostninger på tilsammen kr 1.350.000 på investeringsbudsjettet for 2009.