



## SAKSFRAMLEGG

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

**Saksbehandler: Tor Langvold**

**Kjøp av ferdigregulert tomteområde i Ervika - Idar Solhaug**

### **Vedlegg:**

- 1 Ordførerens vurdering
- 2 Kartskisse

### **Sakens bakgrunn og innhold:**

Idar Solhaug har ved flere anledninger det siste året tatt opp med rådmannen og anleggs- og driftssjefen om Bjugn kommune kunne være interessert i å overta hans ferdigregulerte og byggeklare tomteområde i Ervika.

Begrunnelsen hans for å ønske å selge hele området i en operasjon har vært sviktende helse, og derfor manglende energi til å drive markedsføring og salg.

Pr. i dag er det 15 tomter ledige for salg etter det vi har fått opplyst.

Selger forlanger 200 000 kroner pr. tomt som er en relativt høy pris, da det i kjøpesummen mangler asfalt og gatelys. Vann er lagt inn til feltet uten kostnad for selger. Den eneste kostnaden av betydning han har hatt selv, er anlegg av kloakkledninger og rensanlegg før utslipp i sjø. Han har også hatt noen kostnader til undersøkelser av fornminner.

Kaffebakken, som ønsker å regulere deler av Klausen-eiendommen til boligformål, har også tilbudt seg å kjøpe boligfeltet til Solhaug med oppgjør hver gang en tomt selges.

### **Vurdering:**

Rådmannen har i siste samtale med selger siste uke sagt at Bjugn kommune ikke kan låse for mange investeringskroner i et boligfelt som er i omsetning i Ervika, da vi må bruke betydelige midler for å utbedre veien fra barnehagen og til riksveien ved kommunegrensa. Denne veiutbedringen må vi sannsynligvis gjennomføre i 2013.

Det er heller ingen hemmelighet at anleggsavdelingen ikke er spesielt begeistret over å måtte overta et privat opparbeidet kloakkanlegg, selv om selger påstår anlegget er bygd etter kommunale spesifikasjoner. Selger har opplyst at det i alle fall er en beboer i påkoblingsområdet til kloakkanlegget (gamle eiendommer som har koblet seg til et privat fellesanlegg) som gjør innsigelser og nekter å betale kloakkavgifta.

Det er med andre ord betydelige argumenter for å avslå tilbudet fra selger og grunneier om å overta dette boligområdet, og Bjugn kommune løper en viss risiko ved å overta fordi mangler eller feil på kloakkanlegget kan føre til at kommunen påføres ekstrakostnader uten mulighet for å kreve bidrag fra beboerne hvis anlegget må utbedres. Likeledes må en regne med at tomtene i dette feltet blir noe dyrere enn i våre egne opparbeidede områder, f.eks. på Karlestrand, fordi det normale nå er å tilby asfalt og gatelys i refusjonssummen.

De tomtene som allerede er solgt, er solgt for kr 200 000 pr. tomt uten asfalt og gatelys. Hvis en skal tilby de øvrige tomtene med gatelys og asfalt, må salgssummen pr. tomt økes til nærmere 250 000 kroner pr. tomt, og da kan en "risikere" at de som allerede har kjøpt tomt, får gratis asfalt og gatelys forbi sin bolig.

I den refererte siste samtalen med grunneier, er hans sekundære tilbud at Bjugn kommune foretar oppgjør hver gang en tomt selges, og at prisen til grunneier er 200 000 kroner, men at kommunen overtar området og kloakkanlegget, står for salget og krever inn kloakkavgifta.

Fordelen med å overta det regulerte boligområdet i Ervika nå, er betydelig bedre mulighet for å markedsføre og selge de gjenstående tomtene.

Selger opplyser at han fra skattemyndighetene er innvilget kapitalbeskatning på salget uavhengig av hvem kjøper et.

### **Oppsummering:**

Idar Solhaug ønsker å selge sitt ferdig regulerte og opparbeidede tomtfelt i Ervika til Bjugn kommune begrunnet i meget dårlig helsetilstand og derfor lite energi til å foreta aktive markedsførings- og salgstiltak for å få solgt de gjenværende tomtene. Primært ønsker han å selge hele feltet for 200 000 kroner pr. tomt i en transaksjon, omlag 3 mill kroner, og sekundært ønsker han å selge boligfeltet samlet, men oppgjør fra kommunen hver gang en tomt selges.

Risikoen for kommunen ligger i å overta et privat opparbeidet kloakkanlegg som vi ikke har kvalitetssikret bortsett fra at selger opplyser han har bygd anlegget i h.h.t kommunale bestemmelser og at tomter er solgt uten at asfaltering og gatelys er tatt med i refusjonssummen.

Rådmannen vet av erfaring at slike spørsmål dukker opp etter en stund i boligfelt der asfalt og gatelys ikke er tatt med i beregningene. Derfor har Bjugn kommune beregnet inn disse kostnadene i sine boligområder i de senere årene, lenge før Idar Solhaug opparbeidet sitt boligområde.

Rådmannen bemerker også at prisen på tomtene er høy sammenlignet med våre egne tomter på Karlestrand også tatt i betraktning at selger ikke har hatt anleggsbidrag til strøm og vann til feltet.

Det bør ligge en sterk økonomisk begrunnelse for grunneier i å få solgt tomtene hurtigst mulig uavhengig av kommunens interesse for å få tilbake forskutterte kostnader i kloakkanlegget.

Bjugn kommune vil de nærmeste årene få nok økonomisk og personellmessig uttelling med å konsentrere seg om erverv, planlegging og utbygging av områder for felles funksjoner, særlig i Botngård, men også andre steder som i Ervika. Det dreier seg om arealer til skoler, barnehager, forretninger, gang-/sykkelveier etc.

Fordelen for Bjugn kommune ligger utelukkende i markedsføringseffekten, og det å kunne gjennomføre et så raskt salg av tomtene som mulig i en situasjon der ØHF sin endelige status nærmer seg positiv avgjørelse.

Rådmannen anbefaler derfor ikke å engasjere ressurser i å kjøpe et tomteområde som allerede er ferdigregulert og der salg av tomter foregår i dag.

**Ordførerens innstilling:**

1. Bjugn kommune overtar det regulerte og delvis opparbeidede og utbyggingsklare området som omfattes av reguleringsplan for Ervikbukta for kr 3 150 000 (kr 175 000 pr. tomt). Kjøpet omfatter de 18 ikke bebygde tomtene i reguleringsplanen. Kjøpesummen betales etter hvert som tomtene selges.
2. Rådmannen gis fullmakt til å utferdige kjøpekontrakt med Idar Solhaug.