



SAKSFRAMLEGG

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

Unntatt off. ihht: Off.1. §
13, jf FVL §13 nr. 2

Saksbehandler: Ingerd Astad-Steen

Salg av industriareal på Myran, gnr 20, bnr 10

Vedlegg:

1. Søknad m/situasjonsplan fra selskapet Oddmund Groven AS
2. Søknad m/situasjonsplan fra prosjektgruppa Myran utvikling (selskap under stiftelse)
3. Reguleringsplan m/kart for Industriområde I-2
4. Kart som viser arealet som ønskes kjøpt
5. Kart over Botngård som viser tomtens, gnr 20 bnr 10, beliggenhet i Botngård
6. Kart som viser den nye planlagte vegløsningen fra fv 710, via industriområdet til fv 118, Prestdalsveien

Sakens bakgrunn og innhold:

Bjugn kommune ser en markant økning i henvendelser om næringsareal i Bjugn. Det er ingen tvil om at vi allerede ser ringvirkninger av utbyggingen av de nasjonale oppdragene i regionen; kampflybase, havbruksnæring og vindkraft. Dette viser betydningen av at kommunen gjennom strategisk planlegging og kommuneplanens arealdel har tilrettelagt arealer for næringsvirksomhet.

Myran Industriområde er et areal som ble regulert til næringsformål allerede i 1980, under navnet Industriområde I-2. Området består av 3 tomter gnr 20; bnr 10, bnr 5 og bnr 4. Siden området ble regulert har det blitt etablert virksomhet på deler av arealet på gnr 20 bnr 10. Gjenstående areal på gnr 20 bnr 10 er mellom 35-40 mål. Rådmannen ser nå behovet for at vi får på plass aktører som ønsker å legge til rette og klargjøre arealet på gnr 20 bnr 10 for ulike virksomheter. Dette anses som en mer helhetlig og framtidrettet løsning enn at kommunen skal fortsette å selge ut arealet bit for bit. Dette industriområdet er det første man ser av Botngård når man kommer inn fra nord-øst. Ikke minst er det det siste man ser av Botngård når man kjører ut samme veien. For en kommune som legger vekt på estetikk og kvalitet, er det viktig at området blir utviklet med dette i fokus.

Det er et par viktige momenter kommunen bør ta hensyn til i planleggingen av industriområdet. Det ene er at det nordvest for området er avsatt areal til et nytt og attraktivt boligområde i Botngård; kalt Myrmo boligfelt. Det andre er at det er viktig å legge til rette infrastruktur, her vegløsninger, som ivaretar videre utvikling av industriområdet i nord-østlig retning og som løser den nye planlagte veien fra dette området over til Prestdalsveien på best

mulig måte. Denne veien vil også spille en vesentlig rolle i forhold til området sørvest for Myran; det såkalte KBA6. Det er et område som inngår som sentrumsformål og som er en sentral del av arealene som inngår i utviklingen av Botngård. Området KBA6 sin funksjon er «offentlige formål», og pr i dag er ny barnehage under oppføring her. Man ser for seg at området i framtiden kan inneha enda en barnehage, en skole, ulike idrettsanlegg samt tilrettelagte boliger. Dette innebærer at vegløsningen fra industriområdet på Myran og over til Prestdalsveien vil ha stor betydning for framtidig utnyttelse også av området KBA6.

Søknader om kjøp av industriareal på Myran

Bjugn kommune har mottatt 2 søknader fra 2 ulike aktører om kjøp av gnr 20, bnr 10.

Søknadene følger vedlagt:

1) Oddmund Groven AS

2) Prosjektgruppa Myran utvikling (selskap under stiftelse)

Rådmannen har hatt flere møter med begge interessentene. Gjennom dette har rådmannen fått dannet seg et bilde av de planer interessentene har for området og hvordan de ser for seg å løse infrastrukturen i området på best mulig måte.

Som det framgår av søknaden fra Oddmund Groven AS, er intensjonen med kjøpet å «gjøre det klart for etablering av industri og for å sette opp et bygg for utleie og for oss selv». Søker er klar til å starte jobben omgående. I situasjonsplanen som søker har fått utarbeidet, går det fram at de ønsker en løsning hvor ny vei legges inn i området i bakkant av tomten, og hele veien rundt tomten. Dette innebærer en utfordrende kryssløsning, med et V-kryss like vest for der vegen går inn i industriområdet i dag. Løsningen vil videre innebære en høy bergskjæring i bakkant av tomten – inn mot det planlagte boligområdet. En slik løsning vil medføre at vi bør redusere arealet for boligområdet noe, for å få en sikkerhetssone mellom industri- og boligområdet.

I søknaden fra Prosjektgruppa Myran utvikling (sus) går det fram at deres intensjon er å «videreutvikle Bjugn som et attraktivt bo og næringsområde». I situasjonsplanen er det beskrevet at veien inn i området skal videreføres der veien i dag går inn i området; Myrullveien. Det innebærer at dagens T-kryss løsning kan videreføres. Søker ser videre for seg at tomten skal «trappes» i flere høyder innover på tomten. Søker foreslår også at arealet lengst sør-øst på tomten legges igjen som en «buffer» for vegløsning og i forhold til boligområdet som er under planlegging. Bufferen utgjør om lag 6 mål. Søker ser for seg å ferdigstille arealer nedenfra og opp/inn i tomtearealet.

Flere aktører har meldt sin interesse

Kommunen har fått henvendelse fra andre aktører som er interessert i å kjøpe eller leie næringsareal til sin virksomhet på dette området. Disse aktørene er orientert om at kommunen nå vurderer salg av arealet til aktører som kan utvikle hele området under ett. De aktørene som har meldt sin interesse vil bli videreformidlet til den av de 2 søkerne som eventuelt får kjøpe næringsarealet på gnr 20 bnr 10.

Kommunen forventer at kjøper setter i gang arbeidet med utviklingen av området umiddelbart etter at kjøpekontrakt og utbyggingsavtale med Bjugn kommune er inngått. Kommunen forventer at aktører som er interessert i areal, blir godt ivaretatt av kjøper av arealet. Kommunens hensikt med dette salget er at en annen aktør kan gjennomføre en helhetlig utvikling av industriområdet på Myran. Bjugn kommune forventer at utbyggingen blir utført kostnadseffektivt, slik at det i framtiden blir rimelig for nye interessenter å etablere seg på området.

Pris på arealet

Kommunen har tidligere solgt arealer på Myran industriområde. Siste gang var salg av areal til Helge Johansen. Pris ble da satt til kr 15,- pr m² + omkostninger (tinglysning, dokumentavgift ol).

Prisen på næringsareal i Bjugn varierer med beliggenhet og grad av opparbeidelse. På Valsneset selges industriareal for kr 150,- pr m², da med veg, vann/avløp og energi inn på området. På Sannan/Seterfjæra selges byggeklart areal (oppfylt og med veg, vann/avløp og energi) til kr 300,- pr m², mens ikke oppfylt areal selges til kr 100,- pr m².

Området på Myran er ikke byggeklart! Kjøper må ta alle kostnader med opparbeidelsen. På bakgrunn av det anbefaler rådmannen at formannskapet holder seg til samme pris på dette området som ved tidligere salg; kr 15,- pr m².

Bestemmelser i kommuneplanens arealdel og i prinsippvedtak om bruk av utbyggingsavtaler

I kommuneplanens arealdel er det tatt inn bestemmelser om rekkefølgekrav (§ 6) og utbyggingsavtaler (§ 7). Disse bestemmelsene gjelder også for reguleringsplaner som ble vedtatt før siste revidering av kommuneplanens arealdel.

I prinsippvedtaket om bruk av utbyggingsavtaler har Bjugn kommune presisert at «utbyggingsavtale forutsettes inngått der utbygging i henhold til vedtatt arealplan (kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan) med tilhørende bestemmelser forutsetter bygging, oppgradering eller tilpasning av offentlig infrastruktur.»

En utbyggingsavtale i dette tilfellet vil være viktig særlig i forhold til vurdering av infrastruktur i og rundt industriområdet.

Vurdering:

Rådmannen anser Prosjektgruppen Myran utvikling sine planer for området for det som vil ivareta området, infrastruktur og omgivelsene på best mulig måte. Det er viktig at det legges vekt på gode løsninger for infrastruktur og for det visuelle – hvor både estetikk og kvalitet ivaretas.

Prosjektgruppen Myran utvikling er et selskap under stiftelse. Rådmannen mener gruppen består av en spennende gjeng lokale investorer, som med ulik kompetanse kan utgjøre et godt grunnlag for et selskap som skal jobbe med å utvikle industriområdet på Myran. Gruppen består av følgende interessenter:

- Knut Hellem
- Odd Inge Hovd
- Bjørn Hårstad
- Roar Melum
- Thomas Morken
- Jan Ola Riseth
- Fredrik Sandness
- Stig Skilleås
- Hugo Solheim
- Bjørn Tore Sundland

Før salget kan finne sted må prosjektgruppen ferdigstille stiftelsen av selskapet.

Rådmannen anbefaler følgende:

- Prosjektgruppen Myran utvikling ferdigstiller stiftelsen av selskapet «Myran Utvikling AS»
- Bjugn kommune selger 30 mål av industriarealet på eiendommen gnr 20 bnr 10 til det nye selskapet Myran Utvikling AS (pt. Prosjektgruppa Myran utvikling (sus)).
- Pris fastsettes til kr 15,- pr m² + omkostninger.
- Rådmannen gis fullmakt til å gjennomføre salget.
- Kjøper skal inngå utbyggingsavtale med Bjugn kommune i løpet av første kvartal 2015 (innen 31.03.15). Som del av dette skal kjøper utarbeide bebyggelsesplan m/tidsplan for området. Planen skal utarbeides i hht bestemmelser i reguleringsplanen for området og i hht bestemmelsene i kommuneplanens arealdel. Rådmannen har fullmakt til å inngå utbyggingsavtalen med selskapet.
- Kjøper skal igangsette første trinn i utviklingen av området i løpet av første halvår 2015.
- Inntektene fra salget av gnr 20, bnr 10 settes av til framtidige investeringer i Botngård sentrum.

Folkehelsevurdering:

En helhetlig utvikling av industriområdet på Myran, gnr. 20 bnr. 10, vil være et viktig moment i utviklingen av Botngård sentrum. Det at kommunen legger vekt på gode løsninger for infrastruktur og for det visuelle – hvor både estetikk og kvalitet ivaretas – vil være grep som ivaretar folkehelse. De planlagte infrastrukturene for veger og grøntarealer, inngår som del av de sammenhengende løsninger som planlegges i Botngård.

Oppsummering:

Bjugn kommune ser en markant økning i henvendelser ang næringsareal i Bjugn. Det er fornuftig at kommunen får på plass aktører som ønsker å legge til rette og klargjøre industriarealet på Myran, gnr 20 bnr 10, for ulike virksomheter. Dette anses som en mer helhetlig og framtidsrettet løsning enn at kommunen skal fortsette å selge ut arealet bit for bit.

Interessen for Bjugn som etableringskommune har øket etter reduksjonen i arbeidsgiversatsen i sommer.

Bjugn kommune har mottatt 2 søknader fra 2 ulike aktører om kjøp av gnr 20, bnr10:

- **Oddmund Groven AS**
- **Prosjektgruppa Myran utvikling (selskap under stiftelse)**

Rådmannen anser Prosjektgruppen Myran utvikling (sus) sine planer for området for det som vil ivareta området, infrastruktur og omgivelsene på best mulig måte.

Ordførerens innstilling:

Formannskapet i Bjugn vedtar:

- Prosjektgruppen Myran utvikling ferdigstiller stiftelsen av selskapet «Myran Utvikling AS»
- Bjugn kommune selger 30 mål av industriarealet på eiendommen gnr 20 bnr 10 til det nye selskapet Myran Utvikling AS (pt. Prosjektgruppa Myran utvikling (sus)).

- Pris fastsettes til kr 15,- pr m² + omkostninger.
- Rådmannen gis fullmakt til å gjennomføre salget.
- Kjøper skal inngå utbyggingsavtale med Bjugn kommune i løpet av første kvartal 2015 (innen 31.03.15). Som del av dette skal kjøper utarbeide bebyggelsesplan m/tidsplan for området. Planen skal utarbeides i hht bestemmelser i reguleringsplanen for området og i hht bestemmelsene i kommuneplanens arealdel. Rådmannen har fullmakt til å inngå utbyggingsavtalen med selskapet.
- Kjøper skal igangsette første trinn i utviklingen av området i løpet av første halvår 2015.
- Inntektene fra salget av gnr 20, bnr 10 settes av til framtidige investeringer i Botngård sentrum.