

SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Utvalg for strategi og drift	
	Kommunestyret	

SALG AV PARSELL AV GNR 71 BNR 86 LYSØYSUNDET

Kommunedirektørens innstilling

Ordfører gis fullmakt til å undertegne vedlagte kontrakt for salg av 1790 kvm parsell av gnr 71 bnr 86 i Lysøysundet.

Sakens bakgrunn og innhold

Lysøysund Fritidsboliger AS eier eiendommen Strand gnr 72 bnr 14 i Lysøysundet. Den 26.07.19 mottok Bjugn kommune en forespørsel fra bedriften om kjøp av deler av tilgrensende eiendom gnr 71 bnr 86 som da var eid av Bjugn kommune. Vedlegg 1 inneholder kart og Vedlegg 2 flyfoto av området.

Bakgrunnen for forespørselen var å kunne tilrettelegge for fritidsaktiviteter for allmenheten og gjester samt mulighet for senere utvidelse av drift. Denne forespørselen ble behandlet i Bjugn formannskap 29.08.19 med følgende vedtak (Vedlegg 3):

«Bjugn kommune ved formannskapet selger ikke deler av eiendom 71/86 til Lysøysund fritidsboliger AS. Formannskapet er positive til tilrettelegging for fritidsaktivitet i området i samarbeid mellom Lysøysund fritidsboliger AS og Bjugn kommune, og ber Lysøysund fritidsboliger AS om å komme med konkrete forslag til dette om dette er interessant.»

I møte 24.09.19 med rådmann og plansjef i etterkant av vedtaket kom søker med tilleggsinformasjon i form av en projektskisse for «Apostelbrygga 2.0». Denne inneholdt mer konkrete planer enn den opprinnelige henvendelsen og ble derfor tolket som en ny søknad (Vedlegg 4 inneholder en oppdatert versjon av projektskissen).

Planutvalget 25.09.19 hadde følgende enstemmige vedtak (Vedlegg 5):

«Planutvalget er positiv til fremlagte projektskisse, og ser fram til at prosjektet realiseres. Planutvalget anser prosjektet til å være positivt for utviklingen i Lysøysundet.

Viktige momenter å ta hensyn til i reguleringsarbeidet er bl.a.:

- Byggehøyder
- Offentlighetens adgang til fjæra»

Det ble i etterkant av planutvalgsvedtaket ikke framlagt sak i Bjugn formannskap i 2019 og aktøren etterspurte et svar fra Ørland kommune. Siden saken ikke ble sluttført i 2019 ble saken lagt fram til ny politisk behandling slik at søker skulle kunne få et endelig svar på bakgrunn av prosjektskissen og planutvalgsvedtaket i Bjugn kommune.

Det ble den 21.01.21 lagt frem sak for Utvalg for strategi og drift [PS 21/6] og Formannskap [PS 21/4] om hvorvidt eiendommen kan avhendes. Utvalg for strategi og drift fattet vedtak som gjentatt under. Under votering i Formannskapet samme dag ble Utvalg for strategi og drift sin innstilling enstemmig vedtatt. Særutskrift i vedlegg 6.

Vedtak:

Arealet som illustrert i Vedlegg 1 kan legges ut til salg med de betingelser som listet under administrasjonens vurdering. Et eventuelt salg og tilhørende kjøpekontrakt skal godkjennes av kommunestyret.

Utvalg for strategi og drift setter følgende betingelser om utvikling på eiendommen: Ønsker kjøper å bygge pir eller lignende tiltak (som ikke innebærer utfylling) så:

- *har han ett år fra overtakelsesdato på å legge inn byggesøknad og ett år etter godkjent byggesøknad på å igangsette byggearbeidene*
- *Dersom søknad om rammetillatelse eller oppstart av bygging/tiltak ikke er iverksatt i samsvar med frister kan kommunen kreve tomten tilbakeskjøtet til den pris kjøper gav.*

Ønsker kjøper å foreta en utfylling i fjæra skal han forholde seg til følgende frister:

- 1) *Etter godkjent utfyllingssøknad har kjøper ett år på å ferdigstille utfyllingen*
- 2) *Etter at utfyllingen er ferdigstilt (som definert av byggesaksavdeling) så har kjøper 6 måneder på å legge inn byggesøknad*
- 3) *Etter godkjent byggesøknad har kjøper ett år på å igangsette byggearbeidene*
- 4) *Blir fjæra utfylt og ingen utbygging skjer, så kan kommunen kreve tilbakeskjøting til den pris kjøper gav. I tillegg skal kommunen betale verifiserte utfyllingsutgifter.*

Adkomstrett fra sjø til naust sør for arealet opprettholdes.

Rettigheter for kommunal pumpestasjon og tilhørende anlegg skal ikke fjernes.

Offentlighetens adgang til, og bruk av (deler av) fjæra skal ikke hindres.

Eiendommen ble så lagt ut til salgs på www.finn.no under tittelen «Deler av 71/86 (som avbildet) Lysøysundet vurderes solgt». Det ble satt en minimumspris på kr 30 per kvm for fjæregrunn og kr 80 per kvm for fast grunn totalt kr 71.700. Frist for å legge inn bud ble satt til 28.02.21.

Ved fristens utløp hadde administrasjonen mottatt ett bud pålydende kr 75.000 (kr 3.300 over minimumspris). Et felles bud fra Lysøysund Fritidsboliger AS og Nofirpo Holding AS ble mottatt. Lysøysund Fritidsboliger AS eier tomte vest for parsellen: selskapet har lagt fram sine planer i vedlegg 4. Nofirpo Holding AS har en aksjepost i Explora Lysøysund AS: eier av 71/138 øst for parsellen.

Det ble utarbeidet en kontrakt som inkluderer betingelser fra ovennevnte politiske behandlinger. Kopi av denne ligger i vedlegg 7.

Folkehelsevurdering

Saken har ingen direkte påvirkning på folkehelsen.

Administrasjonens vurdering

Reiselivsnæringen er viktig for Ørland ikke bare på grunn av den direkte verdiskapingen, men også fordi den har potensial til å positivt profilere Ørland som en attraktiv bosteds-, arbeids- og næringskommune. Ørland er, ifølge tall fra Visit Norway, største reiselivskommune i Fosen målt i verdiskaping. Med bedre og mer målrettet arbeid for reiseliv kan Ørland øke verdiskapingen innen næringen i årene som kommer. Reiseliv er viktig for kommunen generelt sett og er spesielt viktig fordi det er ei næring som ansetter unge arbeidstakere og som er med på å integrere innvandrere.

I løpet av tiden parsellen har ligget ute til salgs har det kommet inn et par innspill til saken fra naboer:

- 1) Det ene er fra eieren av 71/19 (vedlegg 8) som hevder at nausttomta som ligger sør for parsellen har rettigheter fra gammelt av.

Dette har administrasjonen løst ved punkt 7 i kontrakten: Adkomstrett fra sjø til naust sør for arealet opprettholdes. Det samme gjelder for nausttomt gnr 71 bnr 19.

- 2) Den andre innspillet er på vegne av eiere av 71/20 og (vedlegg 9) 71/38 -- begge sør for parsellen. Dette innspillet omhandler i hovedsak spørsmål og innspill om framtidig utnytting av parsellen og anmoder at kommunen ikke avhender arealet.

Administrasjonen mener at disse temaene blir behandlet under reguleringen av området og påfølgende byggesaksbehandling.

Kommuneplanens (20192031) §9-8 om arealøkonomi og andre forutsetninger for utbygging sier: Sjøbasert bebyggelse: brygger og rorbuer osv. Konkret avgrensing av formål avgjøres ved regulering.

Vi legger ved prosjektskisse som var basis for forespørsel om kjøp. Det er ikke gitt at utviklingen av området blir nøyaktig slik som det er skissert i vedlegg 4. Men prosjektskissen viser at utvikling av området (Veststrand) har potensiale til å kunne påvirke utviklingen i området i en positiv retning. Kommunedirektøren stiller seg positivt til salget.

Vedlegg

- 1 Kart
- 2 Flyfoto
- 3 Særutskrift Bjugn Formannskap 29.08.19
- 4 Prosjektskisse Lysøysundet Resort
- 5 Protokoll Planutvalg Bjugn kommune 25.09.2019
- 6 Særutskrift USD og Formannskap 21.01.21
- 7 Kontrakt salg av eiendom
- 8 epost fra Guri Ulset ang rettigheter knyttet til 71/19
- 9 Kommentarer fra eiere av 71/20 og 71/38

