

SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Utvalg for strategi og drift	
	Formannskap	

LYSØYSUND FRITIDSBOLIGER HENVENDELSE ANG. KJØP AV KOMMUNAL EIENDOM

Kommunedirektørens innstilling

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.

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 bør tolkes 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 etterspør nå et svar fra Ørland kommune. Siden saken ikke ble sluttført i 2019 legges saken nå fram til politisk behandling slik at søker kan få et endelig svar på bakgrunn av planutvalgsvedtaket i Bjugn kommune og prosjektskissen.

Folkehelsevurdering

Saken har ingen direkte innvirkning på folkehelsen

Administrasjonens vurdering

Reiselivsnæringen er viktig for Ørland ikke bare på grunn av den direkte verdiskapingen, men også fordi den har potensialet 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.

Vi skal i dette saksfremlegget ikke gjennomgå saken på nytt annet enn å henvise til tidligere politisk behandling og prosjektskisser i vedlegg 1, 2 og 3. Som protokoll fra planutvalget i Bjugn viser, var man positiv til prosjektet med et par forbehold: man skal vurdere byggehøyder og offentlighetens adgang til fjæra.

Kommuneplanens (20192031) §9-8 om arealøkonomi og andre forutsetninger for utbygging sier: Sjøbasert bebyggelse: brygger og rorbuer osv. Konkret avgrensning av formål avgjøres ved regulering. I utgangspunktet er derfor forutsetningene for utbygging tilstede. Som prosjektskisse viser er søker innforstått med at området må reguleres.

Kommunedirektøren ser positivt på tiltak som kan føre til vekst og utvikling i reiselivsnæringen. Lysøysund Fritidsboliger AS ble stiftet i 1999 og har hatt en stabil dog lav årsumsetning på rundt én million kroner de siste årene. Driftsresultatet har vært positiv i samme periode. Skissene for utvikling av området (Veststrand) ser ut til å ha potensiale til å kunne påvirke utviklingen i området i en positiv retning.

Søker har ikke foreslått pris og administrasjonen har hverken innhentet eller gjort annen vurdering av verdien, men offentlig eiendom må ihht til EØS reglementet avhendes til markedspris. ESAs retningslinjer angir to alternative prosedyrer som begge sikrer at eiendommen blir solgt til markedspris. Den ene prosedyren er åpen budrunde mens den andre er en uavhengig vurdering av markedsverdien.

Kommunedirektøren anbefaler derfor en tre-trinns prosess i denne saken:

1. Politisk vedtak på om hvorvidt eiendommen kan avhendes
2. Salgsprosess ved utlysning av området til salg og budrunde
 - a. Minimumspris baseres på sammenlignbare nylig salg eller verdivurdering
3. Kommunestyret gir endelig godkjenning til salget og tilhørende kjøpekontrakt

Det er verdt å nevne at området, etter et eventuelt salg, skal reguleres og da skal det, som vedtatt i Bjugn planutvalg, legges særskilt vekt på byggehøyder og offentlighetens adgang til fjæra.

Betingelser:

Kommunen bør tilrettelegge for vekst og utvikling for at aktører kan kjøpe offentlig areal for realisering av næringsformål innenfor en rimelig tidsperiode. Administrasjonen anbefaler derfor at det settes visse betingelser om utvikling på eiendommen og foreslår følgende:

- 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:
 - Etter godkjent utfyllingssøknad har kjøper ett år på å ferdigstille utfyllingen
 - Etter at utfyllingen er ferdigstilt (som definert av byggesaksavdeling) så har kjøper 6 måneder på å legge inn byggesøknad
 - Etter godkjent byggesøknad har kjøper ett år på å igangsette byggearbeidene
 - 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

Vedlegg

- 1 Kart omsøkt areal
- 2 Flyfoto omsøkt areal
- 4 Særutskrift Bjugn formannskap 29.08.19
- 5 Prosjektskisse
- 5 Protokoll Bjugn Planutvalg 25.09.19