

SAKSUTSKRIFT

Arkivsak-dok. 17/02919-52
Saksbehandler Ellen Terese Bråtekas

Bukkenes - realisering av vedtatt reguleringsplan

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Formannskapet 2019 - 2023	03.06.2021	68/21
2 Bystyret 2019-2023	17.06.2021	45/21
3 Bystyret 2019-2023	16.09.2021	57/21

Formannskapet har behandlet saken i møte 03.06.2021 sak 68/21

Behandling i Formannskapet 03.06.2021:

Følgende hadde ordet ved behandlingen av saken:

Therese Thorbjørnsen (AP), Henriette Holt Gausdal (SP), Harald Rønneberg (H), Anna Margaretha Solberg (KRF)

Representanten Therese Thorbjørnsen (AP) fremmet følgende fellesforslag på vegne av Arbeiderpartiet, Senterpartiet og Sosialistisk Venstreparti:

1. Eventuelt salg av hovedhuset med tilhørende tomt (T4 i plankart) avventes til det er gjort en ekstra utsjekk med Oslofjordens Friluftsråd og Den Norske Turistforening om de vil benytte hovedhuset som kystledhytte. Dette avklares innen 01.07.2022.
2. Resten av utbyggingsområdene under gnr 1133 bnr 5 Bukkenes selges som ferdig regulert område til høystbydende.
3. Dersom hovedhus og tomt ikke blir benyttet som kystledhytte, selges også dette som ferdig regulert tomt til høystbydende.
4. Kommunedirektør gis fullmakt til salg av landbruksarealene til Marianne Karlsøen Berger forutsatt at et slikt kjøp sikrer utvidet veirett over kjøpers eiendom gnr 1133 bnr 4 for innregulerte fritidstomter.
5. Kommunedirektøren fremmer forslag om nødvendige budsjettendringer gjennom tertialrapporteringen, når salgene er gjennomført og endelig salgsinntekt er kjent.
6. Kommunedirektøren forbereder etablering av en stiftelse med formål at midlene fra salg av Bukkenes skal benyttes til oppgradering av Ullerøy leirskole.

Votering

Punkt 1 i kommunedirektørens innstilling ble satt opp mot punkt 1, 2 og 3 i fellesforslaget fra Arbeiderpartiet, Senterpartiet og Sosialistisk Venstreparti.

Punkt 1, 2 og 3 i fellesforslaget fra Arbeiderpartiet, Senterpartiet og Sosialistisk Venstreparti ble vedtatt med 10 mot 1 stemme. (Mindretallet FRP 1)

Punkt 2, 3 og 4 i kommunedirektørens innstilling/samsvarende med punkt 4, 5 og 6 i fellesforslaget fra Arbeiderpartiet, Senterpartiet og Sosialistisk Venstreparti ble enstemmig vedtatt.

Formannskapetets innstilling

1. Eventuelt salg av hovedhuset med tilhørende tomt (T4 i plankart) avventes til det er gjort en ekstra utsjekk med Oslofjordens Friluftsråd og Den Norske Turistforening om de vil benytte hovedhuset som kystledhytte. Dette avklares innen 01.07.2022.
2. Resten av utbyggingsområdene under gnr 1133 bnr 5 Bukkenes selges som ferdig regulert område til høystbydende.
3. Dersom hovedhus og tomt ikke blir benyttet som kystledhytte, selges også dette som ferdig regulert tomt til høystbydende.
4. Kommunedirektør gis fullmakt til salg av landbruksarealene til Marianne Karlsøen Berger forutsatt at et slikt kjøp sikrer utvidet veirett over kjøpers eiendom gnr 1133 bnr 4 for innregulerte fritidstomter.
5. Kommunedirektøren fremmer forslag om nødvendige budsjettendringer gjennom tertialrapporteringen, når salgene er gjennomført og endelig salgsinntekt er kjent.
6. Kommunedirektøren forbereder etablering av en stiftelse med formål at midlene fra salg av Bukkenes skal benyttes til oppgradering av Ullerøy leirskole.

Bystyret har behandlet saken i møte 16.09.2021 sak 57/21

Behandling i Bystyret 16.09.2021:

Representanten Per Olaf Toftner (DRP) hadde i forkant av møtet bedt om å få sin habilitet vurdert i henhold til forvaltningsloven § 6, 1. ledd bokstav b.

(Jfr. notat fra kommuneadvokaten som er sendt ut før møtet)

Representanten fratrådte ved behandlingen av habilitetsspørsmålet og vararepresentant Bjørn Klein (DRP) tiltrådte.

Per Olaf Toftner ble enstemmig erklært inhabil til å behandle saken og vararepresentanten tiltrådte møtet.

Følgende hadde ordet ved behandlingen av saken:

Therese Thorbjørnsen (AP), Ståle Solberg (SaFoSa), Halvor Fjeld (SP), Frank Vigart Thune Eriksen (MDG), Anna Margaretha Solberg (KRF), Jan Petter Bastøe (R), Helge Skår (UH), Helene Winther Gjerløw (MDG), Ståle Hansen (PP), Steinar Haakenstad (SaFoSa), Annar Hasle (KRF), Svein Larsen (AP)

Representanten Therese Thorbjørnsen (AP) fremmet følgende forslag på vegne av Arbeiderpartiet, Senterpartiet, Sosialistisk Venstreparti, Miljøpartiet De Grønne, Det Rette Parti, Høyre og Fremskrittspartiet:

1. Kommunedirektøren gis fullmakt til å selge hyttetomtene T1, T2 og T11 under gnr 1133 bnr 5 Bukkenes.
2. Hyttetomtene T7, T8, T9 og T10 selges ikke. Parkeringsplass og lekeplass på dyrket mark opparbeides ikke. Kommunedirektøren bes fremme forslag om å tilbakeføre disse områdene til dyrket mark ved rullering av kystsonenplanen.
3. Kommunedirektøren innleder forhandlinger med Oslofjordens Friluftsråd om etablering av en kystledshytte med utgangspunkt i hovedhuset og tilhørende tomt (T4), eventuelt kombinert med bruk av øvrige nærliggende tomter. Avtale om kystledshytte legges fram for bystyret til behandling. Bruk av de øvrige tomtene på Bukkenes avklares som en del av denne saken.
4. Kommunedirektøren søker Stiftelsestilsynet om å få endret forutsetning for oppheving av testamentsklausul (bruk av salgsinntekter til oppgradering av Ullerøy leirskole) slik at

omdannelse av eiendommen til kystledshytte kan tillates. Det søkes videre om å kunne benytte salgsinntekter fra tomter som blir solgt til oppgradering av Ullerøy leirskole uten å gå veien om en stiftelse. Salgsinntektene avsettes investeringsfond øremerket oppgradering av Ullerøy leirskole.

5. Kommunedirektør gis fullmakt til salg av områder regulert eller avsatt til landbruk til Marianne Karlsøen Berger forutsatt at et slikt kjøp sikrer utvidet veirett over kjøpers eiendom gnr 1133 bnr 4.

6. Kommunedirektøren fremmer forslag om nødvendige budsjettendringer gjennom tertialrapporteringen, når salgene er gjennomført og endelig salgsinntekt er kjent

Representanten Ståle Solberg (SaFoSa) fremmet følgende forslag på vegne av Sammen for Sarpsborg og Rødt:

1. Sarpsborg kommune beholder hele eiendommen Bukkenes.
2. Sarpsborg kommune tillegges forvaltningsansvaret for bevaringen av stedets egenart ved nødvendig vern og vedlikehold som et av kommunens svært få gjenværende fisketorp.
3. Det fremforhandles en avtale med velforeningen med sikte på at stedet vedlikeholdes, at stedet kan benyttes til skolevirksomhet og at stedet kan leies ut som turist- eller kystledshytte om sommeren.
4. Dyrket areal leies ut til nabo i langsiktig kontrakt.
5. Leieinntekter benyttes til vedlikehold av eiendommen og positiv aktivitet for ungdom på stedet.

Representanten Anna Margaretha Solberg (KRF) fremmet følgende forslag på vegne av Kristelig folkeparti og Uavhengig representant:

1. Stiftelse må etableres og testamentet etterleves.
2. Videre bruk, utvikling og eventuell avhendelse må være lovlig og innenfor testamentets bokstav og intensjon.
3. Midler fra tidligere tomtsalg må disponeres i henhold til testament og lowerk.

Votering

Formannskapetets innstilling fikk 0 stemmer og falt

Det ble votert punktvis over forslaget fra Kristelig Folkeparti og Uavhengig representant:

Punkt 1 fikk 7 stemmer (KRF2, R2, UH1, FRP1, PP1) og falt.

Punkt 2 fikk 10 stemmer (SaFoSa3, R2, UH1, KRF2, FRP1, PP1) og falt.

Punkt 3 fikk 10 stemmer (SaFoSa3, R2, UH1, KRF2, FRP1, PP1) og falt.

Forslaget fra Sammen For Sarpsborg og Rødt fikk 9 stemmer (PP1, SaFoSa2, R2, FRP1, UH1, KRF2) og falt.

Forslaget fra Arbeiderpartiet, Senterpartiet, Sosialistisk Venstreparti, Miljøpartiet De Grønne, Det Rette Parti, Høyre og Fremskrittspartiet ble vedtatt med 33 mot 10 stemmer (mindretallet SaFoSa3, R2, PP1, FRP1, UH1, KRF2).

Bystyrets vedtak

1. Kommunedirektøren gis fullmakt til å selge hyttetomtene T1, T2 og T11 under gnr 1133 bnr 5 Bukkenes.

2. Hyttetomtene T7, T8, T9 og T10 selges ikke. Parkeringsplass og lekeplass på dyrket mark opparbeides ikke. Kommunedirektøren bes fremme forslag om å tilbakeføre disse områdene til dyrket mark ved rullering av kystsoneplanen.

3. Kommunedirektøren innleder forhandlinger med Oslofjordens Friluftsråd om etablering av en kystledshytte med utgangspunkt i hovedhuset og tilhørende tomt (T4), eventuelt kombinert med bruk av øvrige nærliggende tomter. Avtale om kystledshytte legges fram for bystyret til behandling. Bruk av de øvrige tomtene på Bukkenes avklares som en del av denne saken.

4. Kommunedirektøren søker Stiftelsestilsynet om å få endret forutsetning for oppheving av testamentsklausul (bruk av salgsinntekter til oppgradering av Ullerøy leirskole) slik at omdannelse av eiendommen til kystledshytte kan tillates. Det søkes videre om å kunne benytte salgsinntekter fra tomter som blir solgt til oppgradering av Ullerøy leirskole uten å gå veien om en stiftelse. Salgsinntektene avsettes investeringsfond øremerket oppgradering av Ullerøy leirskole.

5. Kommunedirektør gis fullmakt til salg av områder regulert eller avsatt til landbruk til Marianne Karlsøen Berger forutsatt at et slikt kjøp sikrer utvidet veirett over kjøpers eiendom gnr 1133 bnr 4.

6. Kommunedirektøren fremmer forslag om nødvendige budsjettendringer gjennom tertialrapporteringen, når salgene er gjennomført og endelig salgsinntekt er kjent

Bukkenes - realisering av vedtatt reguleringsplan

Innstillingssak.

Medsaksbehandlere:

Trond Henning Klausen, Christoffer Ramstad, Bjørn Kristian Bjercke, Marit Pedersen, Jon Gustavsén, Bård Andersen

Kommunedirektørens innstilling:

1. Utbyggingsområdene under gnr 1133 bnr 5 Bukkenes selges som ferdig regulert område til høystbydende.
2. Kommunedirektør gis fullmakt til salg av landbruksarealene til Marianne Karlsøen Berger forutsatt at et slikt kjøp sikrer utvidet veirett over kjøpers eiendom gnr 1133 bnr 4 for innregulerte fritidstomter.
3. Kommunedirektøren fremmer forslag om nødvendige budsjettendringer gjennom tertialrapporteringen, når salgene er gjennomført og endelig salgsinntekt er kjent.
4. Kommunedirektøren forbereder etablering av en stiftelse med formål at midlene fra salg av Bukkenes skal benyttes til oppgradering av Ullerøy leirskole.

Vedlegg:

1. Plankart
2. Brev fra Bukkenes vel, vann og avløpslag v/ adv Skaaraas
3. Takst over landbruksarealene v/ siv.agr. Emil Anstensrud
4. Takst fra Veridian Analyse AS for utbyggingsområdet samlet
5. Innspill fra Gunnar Brinchman
6. Tilbakemelding fra DNT Nedre Glomma

Sammendrag:

Eiendommen Bukkenes på Søndre Karlsøy ble overtatt av Skjeberg kommune i 1981 med en testamentarisk klausul om at eiendommen skulle benyttes som feriekoloni for barn. I 2003 fikk Sarpsborg kommune aksept fra Fylkesmannen for at eiendommen kunne selges under forutsetning av at midlene skal benyttes til utbedring, modernisering og løpende vedlikehold av kommunens leirskole i Ullerøy.

Detaljreguleringsplan for området Bukkenes ble vedtatt i 2017 og åpner opp for å realisere 11 nye hyttetomter for salg. I 2018 vedtok bystyret utbygging av den nærliggende Ullerøy leirskole.

Kommunedirektøren har i denne saken vurdert fremtidige løsninger for eiendommen Bukkenes. Det anbefales å selge området regulert til hyttetomter under ett i det åpne marked.

Utredning:

Faktum, historikk og politiske vedtak som omhandler Bukkenes

Eiendommen Bukkenes var et gammelt gårdsbruk hvor det også var festet ut 29 tomter til fritidsbebyggelse. I 1967 testamenterte Leif Ingolf Nilsen eiendommen til Skjeberg kommune

med klausul om at eiendommen skulle benyttes som feriekoloni for barn. Skjeberg kommune overtok eiendommen i 1981 og benyttet eiendommen i tråd med formålet i testamentet.

Sarpsborg kommune eier også Ullerøy leirskole (som ligger i nærheten). Både samfunnsutviklingen og et omfattende rehabiliteringsbehov på bygningsmassen (på begge eiendommene) førte til at Sarpsborg kommune vurderte salg av Bukkenes for å prioritere drift og oppgradering av Ullerøy leirskole. Testamentsklausulen hindret et fritt salg av eiendommen. Med bakgrunn i Sarpsborg formannskap sitt vedtak 03.10.2002 søkte Sarpsborg kommune om omdanning av testamentsklausulen til Fylkesmannen i Østfold. Testamentsklausulen i Nilsens testament ble opphevet gjennom Fylkesmannen i Østfold sitt omdanningsvedtak fra 09.04.2003 som lyder:

Testamentsklausul i Leif Ingolf Nilsens testament av 23.11.67 vedrørende eiendommen Bukkenes, gnr. 1133 bnr 5 i Sarpsborg kommune oppheves.

Fylkesmannen gir samtykke til at Sarpsborg kommune avhender eiendommen. Samtykket gis på følgende vilkår:

- *Salg av eiendommen skal skje på det åpne marked.*
- *Sarpsborg kommune oppretter en stiftelse i Leif Ingolf Nilsens navn, og i henhold til stiftelseslovens bestemmelser om dette. Opprettelsen innebærer bl.a at det oppnevnes et styre, samt at det fastsettes vedtekter for stiftelsens virksomhet.*
- *Inntektene fra salget av eiendommen utgjør stiftelsens grunnkapital.*

Stiftelsens formål bør utformes slik at det fremgår at stiftelsens midler skal benyttes til utbedring, modernisering og løpende vedlikehold av kommunenes leirskole på Ullerøy. Eventuelt kan formålet i tillegg utrykke at overskytende midler kan benyttes til andre beslektede formål til beste for barn og unge i Sarpsborg kommune.

I sak 59/18 vedtok Sarpsborg bystyre 13.09.2018 følgende:

1. *Ullerøy leirskole utvides til å kunne gi et tilbud til alle elever i 6. klasse i Sarpsborg kommune.*
2. *Salg av eiendommen Bukkenes benyttes til delfinansiering av investeringene.*
3. *Investeringsutgift på 10,8 mill. kr. og finansiering innarbeides i handlingsplan og budsjett 2019-2023.*
4. *Økte driftskostnader innarbeides i handlingsplan og budsjett 2019-2023.*
5. *Alternative skolearenaer sikres egne lokaler på Ullerøy leirskole.*

Handlingsplan 2021-2024 med årsbudsjett for 2021 har avsatt 11 mill. kr til utbygging og nødvendig utvidelse av Ullerøy leirskole i form av nytt overnattingsbygg, nytt verkstedbygg og innvendig oppgradering av hovedhuset. Dette skal stå ferdig til skolestart høsten 2023.

Detaljreguleringsplan for Bukkenes

I kommunedelplan for kystsonen, vedtatt juni 2007, ble området Bukkenes/Rensfanten på Søndre Karlsøy båndlagt med krav om utarbeidelse av reguleringsplan innen fire år.

Båndleggingen omfattet også deler av naboeiendommen Karlsøen, da eid av Ingrid Berger. Arbeidet med detaljreguleringsplan startet i 2008. Planområdet var opprinnelig større og omfattet i tidlig fase også deler av naboeiendommen Karlsøen, men ble tatt ut etter merknad fra grunneier.

Detaljreguleringsplan for området Bukkenes ble vedtatt i 2017 og åpner opp for å realisere 11 nye hyttetomter for salg.

Etterfølgende momenter og innspill i den videre vurderingen av Bukkenes

Detaljreguleringsplanen har vært gjenstand for klagebehandling hos Fylkesmannen (både lovlighetsklage og ordinær forvaltningsklage), Sivilombudsmannen og kommunens kontrollutvalg. Ingen av klagen har ført frem.

Kommunedirektøren startet i 2019 forberedende arbeid med å sikre rettigheter for vei, vann og avløp. Det har vært jevnlig dialog med Bukkenes vel, vann og avløpslag.

Hytteeierne (gjennom Bukkenes vel, vann og avløpslag) har primært et ønske om at dagens situasjon på Bukkenes vedvarer, sekundært at det skjer en omregulering som er mer i tråd med de innspill de har hatt både før, under og i etterkant av vedtatt plan.

Hytteeierne har i tidligere dialog med administrasjonen også uttrykt at de ønsker å overta arealene som er regulert til hytter (T3, T4, T5, T6, T7, T8, T9 og T10) mot en vederlagsfri tilgang til veien og tilkobling til vann- og avløpslaget for de resterende 3 hyttetomter.

Laget har nå gjennom advokat formelt sendt en forespørsel om at et fremtidig eiendomsselskap (bestående av foreningens medlemmer) kan kjøpe områdene regulert til hytter inkl parkeringsplass og lekeplass (L og P6) av kommunen (ref. vedlagte brev)

Bukkenes' framtid har også vært hyppig nevnt i lokale medier og i leserinnlegg. Det er forøvrig innkommet et skriftlig innspill fra Gunnar Brinchmann. Kommunedirektøren oppfatter innspillet som en anmodning til politisk nivå om å utsette realitetsbehandling i saken og vedlegges derfor saken (vedlegg 5) uten ytterligere saksforberedelse.

I Handlingsplan med økonomiplan 2021- 2024 med årsbudsjett 2021 vedtok bystyret at det gjennom Sarpsborg kommunes representanter i Oslofjordens Friluftsråd skulle arbeides for at kommunen kan få kystledhytte. Dette innspillet var ikke rettet til Bukkenes spesielt, men nevnes som bakgrunn for at kommunedirektøren tar med seg alternativet i denne saken.

Veien videre - alternativer

Kommunedirektøren har vurdert følgende alternativer:

1. Beholde Bukkenes med hele eller deler av dagens bebyggelse i kommunal virksomhet eller som kystledshytte/turisthytte for allmenheten
2. Selge utbyggingsområdene direkte til hytteeierne ref. henvendelse.
3. Realisere vedtatt reguleringsplan og opparbeide området/hyttetomter for salg i det åpne marked
 - a) selge området regulert til hyttetomter under ett
 - b) selge hyttetomter enkeltvis

Beholde Bukkenes i kommunal virksomhet eller som turisthytte/kystledshytte for allmenheten.

For fremtidig bruk i kommunal virksomhet er i det mest aktuell med en fortsettelse av dagens bruk til skolesektoren. I dag benyttes Bukkenes 4-5 dager i uka som alternativ skolearena for elever i barne- og ungdomsskole.

Dersom man velger å beholde Bukkenes må det bevilges midler til rehabilitering av hovedhuset, samt evt også uthusene. Rehabilitering av all bebyggelse vil anslagsvis koste 6 millioner kroner. Rehabilitering av kun hovedbygg og riving av uthus, vil anslagsvis koste 3,25 millioner kroner.

Rambøll Management Consulting har på oppdrag for Sarpsborg kommune gjennomgått og vurdert Virksomhet alternative skolearenaer. Gjennomgangen innebar en vurdering av virksomhetens innhold, aktiviteter og tilbud, organisering, ressurser og økonomi. Det er ikke fremkommet spesifikke arealbehov eller behov for Bukkenes spesielt i dette arbeidet.

I bystyresak 59/18 om utbygging av Ullerøy leirskole fremkommer det at Virksomhet alternativ skolearena vil kunne benytte Ullerøy gjennom hele skoleåret på en slik måte at det kan kombineres med det ordinære leirskoletilbudet.

Alternative skolearenaer er dessuten sikret egne lokaler på Ullerøy leirskole ved utbyggingen der jfr pkt 5. Kommunedirektøren vil følgelig ikke anbefale en fortsatt bruk av Bukkenes til alternative skolearenaer.

I Handlingsplan med økonomiplan 2021- 2024 med årsbudsjett 2021 vedtok bystyret at det gjennom Sarpsborg kommunes representanter i Oslofjordens Friluftsråd skulle arbeides for at kommunen kan få kystledhytte. Å beholde Bukkenes som turisthytte/kystledshytte for allmennheten kan evt gjøres gjennom en overdragelse eller et samarbeid med Oslofjordens friluftsråd eller Turistforeningen. Administrasjonen har vært i kontakt med begge disse aktørene for å forhøre seg om dette kan være av interesse.

Oslofjordens friluftsråd har besvart at de for øyeblikket ikke kapasitet til å engasjere seg i nye prosjekter, men at de på generell basis alltid interessert i å lære mer om potensielle nye steder for en kystledhytte.

DNT Nedre Glomma har gitt en tilbakemelding på at dette kan være av interesse og ser for seg å kunne inngå en langsiktig leieavtale, minimum 30 år inklusiv sjøhuset ved friområdet/stranda.

Kommunedirektøren gjør oppmerksom på at en overdragelse til slike foreninger forutsetter søknad og godkjenning fra Stiftelsestilsynet idet dette vil være et direktosalg og ikke et salg i det åpne marked.

Bruk til kystledshytte eller turisthytte krever dessuten rehabilitering av bygg i samme omfang som nevnt over. Det trengs med andre ord ytterligere avklaringer. Utfallet av nærværende sak vil eventuelt avgjøre om det skal arbeides videre med realisering av kystledshytte/turisthytte på Bukkenes.

Direktesalg av utbyggingsområdene til selskap bestående av nåværende hytteeierne på Bukkenes

Bukkenes vel, vann og avløpslag har et ønske om å kjøpe det regulerte tomteområdet, slik at de selv kan stå for utvikling og fortetting, og dermed ha kontroll på det som måtte være påkrevd av infrastruktur i tråd med reguleringsbestemmelsene. Det overordnede ønsket er å bevare det eksisterende miljøet mest mulig.

Bukkenes vel, vann og avløpslag har formelt sendt en forespørsel om å få overta utbyggingsområdene på Bukkenes. Forslaget går ut på at et fremtidig eiendomsselskap (bestående av foreningens medlemmer) kjøper områdene regulert til hytter inkl parkeringsplass og lekeplass (L og P6) av kommunen. De har på eget initiativ innhentet verdivurdering for 11 råtømter til fritidsbebyggelse som konkluderer med en samlet verdi på kr 4.750.000,-.

Kommunedirektøren gjør oppmerksom på at Fylkesmannens omdanningsvedtak (av testamentsklausulen) krever salg i det åpne marked. Et direktesalg vil i tillegg til vedtak i bystyret også kreve at Stiftelsestilsynet gir samtykke til dette (Stiftelsestilsynet har overtatt myndighet for slike omdanningssaker)

Dersom kommunen velger et salg av utbyggingsområdet i det åpne marked (alternativet under) er det selvsagt åpent for at initiativtakerne blant velforeningens medlemmer kan være med i en budrunde.

Realisere vedtatt reguleringsplan – salg av Bukkenes i det åpne marked

En iverksetting av vedtatt reguleringsplan med hytteutbygging på Bukkenes kan oppnås ved at kommunen selv opparbeider og klargjør tomtene for salg. Et alternativ er å selge området regulert til hyttetomter under ett til eiendomsutvikler/utbyggere.

Kommunedirektøren har innhentet ekstern verdivurdering i denne sammenheng.

Veridian Analyse AS har på oppdrag fra Sarpsborg kommune taksert utbyggingsområdene på Bukkenes til 14,3 mill. kr slik de fremstår i dag, uten ytterligere kommunale investeringer.

Skal kommunen kunne selge 11 bygningsklare hyttetomter vil det være behov for å gjennomføre infrastrukturiltak for om lag 8. mill. kr. En slik tilrettelegging vil dermed medføre at alle hyttetomtene må selges for gjennomsnittlig 2 mill. kr pluss salgskostninger for at dette skal fremstå som like økonomisk gunstig som ett salg av tomten slik den nå foreligger til takst.

Kommunedirektørens vurdering

Kommunedirektøren mener intensjonene i Leif Ingolf Nilsens testamente ivaretas på en god måte ved at Ullerøy leirskole oppgraderes med inntekter fra salg av eiendommen. Leirskolen ligger like ved Bukkenes-eiendommen, og en oppgradering vil gi barn i Sarpsborg bedre muligheter for både leirskole og ferieopplevelser ved Skjeberg-kysten.

Med bakgrunn i dette bør også salget gjennomføres slik at inntektene fra salget blir så høye som mulig. Kommunedirektøren mener det ikke vil være riktig å tilgodese andre hytteeiere i området ved å la de kjøpe hyttetomtene på andre betingelser enn salg i det åpne markedet. Kommunens økonomiske situasjon og generelt store investeringsbehov tilsier etter kommunedirektørens oppfatning heller ikke at kommunen kan prioritere en kystledhytte.

Kommunedirektøren mener at kommunen ikke bør ta risikoen en investering i infrastruktur vil medføre. Det vil dessuten være tvilsomt om dette vil medføre en økonomisk gevinst sammenlignet med salg av det ferdigregulerte område. Kommunedirektøren anbefaler derfor at det ferdigregulerte hyttefeltet selges til høystbydende, med utgangspunkt i foreliggende takst.

Salg av gjenværende landbruksarealer til nåværende jordleier

Jordarealene under Bukkenes har siden kommunen overtok eiendommen vært drevet og utleid til Karlsøen gård.

Under reguleringsprosessen har kommunen signalisert at jordleier Karlsøen Berger kan få kjøpe gjenværende del av jorda (arealet som i reguleringsplanen er avsatt til landbruksformål -merket L1 på plankartet).

Et salg av jordbruksarealene som tilleggsjord til Karlsøen gård kan gjøres uavhengig av om man beholder Bukkenes eller selger utbyggingsområdene eller hyttetomter.

Det er innledet forhandlinger om dette med Karlsøen Berger. Idet pris for landbruksarealer er underlagt prisregime etter konsesjonsloven, er det innhentet landbrukstakst for disse arealene. Verdivurderingen er avgitt som kjøpspris pr dekar da størrelsen på det areal som skal overdras ikke foreløpig er nøyaktig fastsatt. For jordbruksarealene er verdien satt til kr 12 600,- pr dekar.

Det anbefales at kommunedirektør gis fullmakt til salg av landbruksarealene forutsatt at et slikt kjøp sikrer utvidet veirett for innregulerte hyttetomter over eiendommen gnr 1133 bnr 4.

Etablering av stiftelse

Fylkesmannens samtykke fra 2003 setter som vilkår at Sarpsborg kommune skal etablere en stiftelse som skal forvalte salgsinntekten. Samtidig skal stiftelsens formål utformes slik at inntekten skal benyttes til utbedring, modernisering og løpende vedlikehold av kommunenes leirskole på Ullerøy.

I 2003 forelå ingen konkrete planer for opprustning av Ullerøy leirskole. Nå har bystyret vedtatt å investere i en oppgradering og utvidelse av leirskolen. Kommunedirektøren mener det er naturlig at inntekter fra salgssummen inngår i finansieringen av den planlagte investeringen. Stiftelsens vedtekter bør legge opp til dette, samt avklare at eventuelle salgsinntekter utover det investeringen koster også skal brukes på Ullerøy leirskole.

Kommunedirektøren ønsker å igangsette arbeidet med å etablere en stiftelse, og fremme en egen politisk sak om dette.

Konsekvenser økonomi, miljø og folkehelse:

Økonomi:

Det er i kommunens budsjett og handlingsplan 2021-2024 innarbeidet 11 mill. kr til oppgradering av Ullerøy leirskole. Salgsinntekten fra Bukkenes kan inngå som finansieringskilde for Ullerøy leirskole, jf. Fylkesmannen i Østfold sitt omdanningsvedtak fra 09.04.2003. Det forutsettes at styret for den planlagte stiftelsen samtykker i dette. 5 mill. kr av investeringsutgiften på Ullerøy er foreløpig budsjettert som finansieringskilde gjennom salg av Bukkenes. Selges eiendommen for mer, vil dette beløpet kunne oppjusteres. . Dersom salgsinntektene overstiger investeringsutgiften kan midlene benyttes til ytterligere oppgradering av leirskolen framover.

Utarbeidelsen av reguleringsplan for Bukkenes har kostet ca. 250 000 kr.

Veridian Analyse AS har på oppdrag fra Sarpsborg kommune taksert utbyggingsområdene på Bukkenes til 14,3 mill. kr slik den fremstår i dag, uten ytterligere kommunale investeringer.

Skal kommunen kunne selge 11 bygningsklare hyttetomter vil det være behov for å gjennomføre infrastrukturtiltak for om lag 8. mill. kr. En slik tilrettelegging vil dermed medføre at alle hyttetomtene må selges for gjennomsnittlig 2 mill. kr pluss salgsomkostninger for at dette skal fremstå som like økonomisk gunstig som ett salg av tomten slik den nå foreligger til takst.

Kommunedirektøren mener at kommunen ikke bør ta risikoen en investering i infrastruktur vil medføre. Det vil dessuten være tvilsomt om dette vil medføre en økonomisk gevinst sammenlignet med salg av det ferdigregulerte område. Det anbefales derfor at det ferdigregulerte hyttefeltet selges til høystbydende.

Salgsinntekten fra salget vil bli inntektsført i kommunens investeringsregnskap, mens en tilsvarende sum må overføres til stiftelsen gjennom kommunens driftsbudsjett. Stiftelsen kan igjen overføre midlene til investeringen i Ullerøy leirskole som tilskudd. Kommunedirektøren vil komme tilbake til bystyre gjennom tertialrapporteringen med forslag til budsjettjusteringer når et evt. salg er gjennomført.

Miljø:

Arealene er allerede gjennom en vedtatt detaljreguleringsplan avsatt til fritidsbebyggelse. De miljømessige konsekvensene ved en utbygging anses som vurdert og avklart gjennom denne planprosessen.

Ved salg av utbyggingsområdet vil kommunen beholde eierskapet til restarealene under gnr 1133 bnr 5. Dette er i hovedsak grøntområdene, vei – og parkeringsarealer, arealer langs strandlinja, prammen og brygga.

Folkehelse:

Arealene er allerede gjennom en vedtatt detaljreguleringsplan avsatt til fritidsbebyggelse. De konsekvensene ved en utbygging relatert til folkehelse anses som vurdert og avklart gjennom denne planprosessen.

Dersom Bukkenes forblir i kommunalt eie, eller blir en kystledhytte vil det kunne få positive konsekvenser for folkehelsen. Det vil innebære at allmennheten får tilgang til dagens bebyggelse og kan bruke det til rekreasjon og friluftsliv.

Allmennheten vil fortsatt ha tilgang til utmark og strandområdene ved salg av utbyggingsområdene.

RETT UTSKRIFT

DATO 18.september 2021

Kathinka Messel
Møtesekretær

Saksutskrift oversendes saksbehandler for videre oppfølging.