
Arkivsak-dok. 24/03362-1
Saksbehandler Bernhard Nilsen

Saksgang	Møtedato
Formannskapet	24.10.2024
Bystyret	31.10.2024

Saksframlegg

Snerthammerveien 20 - videre planer for eiendommen

Rådmannens innstilling:

1. Kommunen beholder eiendomsrett til deler av Snerthammerveien 20, gnr. 203, bnr. 539. Arealet tilhørende turstien, arealet mellom turstien og strandlinjen, samt selve strandlinjen og rettigheter knyttet til denne, jf. alternativ 1 i saksutredningen, søkes fradelt og tinglyses med eget gårds- og bruksnummer.
2. Etter gjennomført fradeling legges resterende del av eiendommen Snerthammerveien 20 («Fjellstuen») ut for salg til høystbydende. Ny eier av eiendommen gis tinglyst rett til én båtplass i felles bryggeanlegg, rett til bruk av badehus og rett til båtfeste.
3. Eiendommen legges ut for salg våren 2025 – senest innen 1. mai 2025.
4. En eventuell formell forespørsel fra Flekkefjord og Oplands turistforening (FOT) om kjøp av eiendommen med særskilte vilkår om framtidig bruk må være sendt til kommunen innen 1. mars 2025 for at denne skal bli tatt opp til behandling.

Vedlegg

Situasjonsplan

Henvendelse fra FOT

Saken kort fortalt

Bystyret vedtok i oktober 2022 å erverve eiendommen Snerthammerveien 20. Formålet med kjøpet var å anlegge en tursti over eiendommen. Dette som del av en sammenhengende turstitrasé fra Grønnes og ut til Snerthammerveien. Bystyret bevilget midler til opparbeidelse av turstien i investeringsbudsjettet for 2024, og det arbeidet er nå i gang. Denne saken har til hensikt å avklare hva man gjør med eiendommen når turstien har blitt opparbeidet.

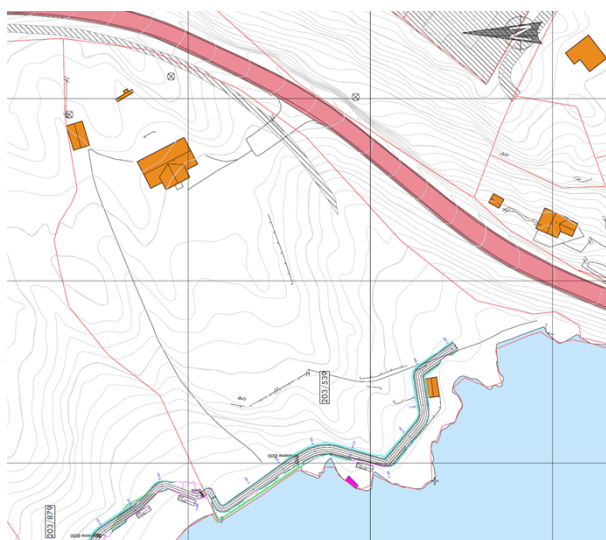
Bakgrunn

Bystyrets vedtak fra oktober 2022 hadde følgende ordlyd (BYS-050/22):

1. Bystyret gir rådmannen fullmakt til å inngi bud på eiendommen Snerthammerveien 20.
2. Fullmaktens økonomiske ramme er en kjøpesum på inntil kr. 10.150.000. Et eventuelt kjøp finansieres ved bruk av kommunens disposisjonsfond (k.nr.: 256080000).
3. Fullmakten gjelder frem til 31.03.23.

Eiendommen ble kjøpt for 9,25 mill. kroner. Vedtaket inneholder ikke føringer for hva som skal gjøres med eiendommen når turstien har blitt anlagt, men i saksutredningen er det skissert at eiendommen skal legges ut for salg til høystbydende når turstien og rettighetene knyttet til denne er avklart.

Gitt dette utgangspunktet, så er det første spørsmålet som må avklares hvordan rettighetene og allmennhetens tilgjengelighet til stien skal sikres. Det må også avklares hvilke rettigheter ny eier av fritidsboligen skal ha, f.eks. båtplass i det nye flytebryggeanlegget, bruksrett til «badehuset», rett til fortøyning e.l.



Det neste spørsmålet blir så om kommunen skal «holde igjen» eller fradele noe mer av eiendommen enn det arealet som selve turstien krever. Her er det mulig å tenke seg minst to alternativer:

1. At kommunen beholder eiendomsretten til hele strandlinjen i tillegg til turstien, dvs. området mellom turstien og sjøen.



2. At kommunen også beholder eiendomsretten til deler av eiendommen som ligger nord for turstien, og avgrenser opp mot eksisterende gjerde og naturlig terrengskille mot øverste del av eiendommen.



(NB! Markeringene ovenfor er veiledende. Nøyaktig avgrensning vil måtte måles opp på stedet.)

Det har også kommet innspill om at kommunen bør fortsette å eie hele eiendommen, og ta den aktivt i bruk, enten til egne formål og behov, eller å stille den til disposisjon for andre aktører, f.eks. knyttet til reiseliv, opplevels- og besøksnæring, kurs og konferanser, rekrutteringsfremmende tiltak osv.

Kommunen har også mottatt en konkret skriftlig henvendelse fra Flekkefjord og Oplands turistforening (FOT) om å få kjøpe eller leie eiendommen i den hensikt å sikre allmennhetens tilgang også til selve fritidsboligen og det uteområdet som kommunen ikke velger å beholde. Det er ikke fremsatt et konkret tilbud eller skissert en bestemt løsning for eventuell overtakelse, men det er uttrykt et ønske om å komme i posisjon til å drøfte mulighetene for dette nærmere med kommunen.

Vurdering

Formålet med kjøpet av eiendommen var å opparbeide en allment tilgjengelig og sjønær tursti i et attraktivt friluftsområde. Kommunen eide allerede naboeiendommen, og ved å se de to eiendommene i sammenheng, er det mulig å etablere en tursti på ca. 370 meter som binder sammen badeplassen i Raulibukta med strandlinjen bort til Snerthammerveien. Det er et viktig steg på veien til å få på plass en sammenhengende tursti tilgjengelig for allmennheten videre helt bort til Grønnes.

Det er ikke mulig å si noe sikkert om hva kommunen vil få for eiendommen om den legges ut for salg på det åpne markedet til høystbydende. Det at det har blitt etablert en allment tilgjengelig tursti langs sjøen, og det at kommunen eventuelt fradelser og beholder eiendomsretten til strandlinjen og noe av området nærmest sjøen, vil potensielt bety en lavere salgsverdi.

På den andre siden har det alltid gått en sti over eiendommen som folk har benyttet, og som ble tinglyst i 2004, men denne har ikke vært like tilgjengelig for alle brukergrupper. Sikring av rettigheter som egen båt plass, badehuset og båtfeste for en ny eier, vil bidra til en høyere verdi. Og til sist er det hva markedet er villig til å betale for det som er en helt unik eiendom ved fjorden som blir det avgjørende, og det vil man ikke vite før den har blitt lagt ut for salg.

I et innbyggerperspektiv kan det argumenteres for å beholde eiendommen. Kvalitetene er helt spesielle, og i et lengre perspektiv, og med de mange begrensningene på bygging i strandsonen, er det sannsynlig at eiendommen vil stige i verdi. Samtidig har det en kostnad å beholde eiendommen, både med tanke på å betjene lån på eiendommen og i form av utgifter til drift og vedlikehold. Med utgangspunkt i kjøpsprisen, dagens rentenivå og faste utgifter, koster eiendommen kommunen ca. kr 420 000 i året. Utgifter til eventuelt mer omfattende vedlikeholdstiltak kommer i tillegg.

I tillegg til hensynene knyttet til allmennhetens interesser og tilgangen til et viktig friluftsområde, og momentene som handler om økonomi, så kan også eiendommens naturverdier tillegges vekt. Det har blitt utarbeidet et oppdatert kunnskapsgrunnlag med naturtyperegistrering, og fagrapportene har dannet grunnlag for valg og utforming av stitrasé. Skjøtselsplan er ikke satt som vilkår for tiltaket, men dersom bystyret vurderer det som viktig å sikre framtidig skjøtsel av slåttemarka, så gjøres dette trolig best ved å sikre kommunalt eierskap til hele eller utvalgte deler av eiendommen.

Konklusjon

Med grunnlag i hovedbegrunnelsen for å erverve eiendommen – anleggelse av en allment tilgjengelig og i all hovedsak universell utformet tursti – så tilrås det at kommunen beholder eiendomsretten til turstien og strandlinjen (jf. alternativ 1) og søker fradelt resterende del av eiendommen for å legge denne ut for salg til høystbydende.

Det vil ta noe tid å fradele området for selve turstien og arealet mellom turstien og sjøen (alternativt fradele bygningen med tilhørende tomteavgrensning dersom det er mest hensiktsmessig), og det foreslås derfor at eiendommen legges ut for salg våren 2025, dog senest innen 1. mai 2025. Det vil samtidig gjøre det mulig for en aktør som FOT, eventuelt å jobbe videre med å undersøke mulighetene for finansiering av et kjøp av eiendommen, enten som budgiver eller som et tilbud til kommunen om

kjøp tett koblet til en avtale om framtidig bruk av eiendommen som sikrer allmennhetens og friluftslivets interesser.