

Løpenummer: 7715/22
Saksnummer: 21/1676
Arkivkoder:

Saksframlegg

LØTEN KOMMUNE

Saksbehandler: Kristin Ødegård Bryhn

KJØP OG UTVIKLING AV SKØIENHAGAN

Kommunedirektørens forslag til vedtak

- 1) Løten kommune kjøper området «Skøienhagan» som beskrevet i saksframlegget til en kjøpesum på kr 12 300 000,- inkludert omkostninger. Kjøpet finansieres ved opptak av lån og 1/3 egenfinansiering ved bruk av ubundet investeringsfond.
- 2) Kommunedirektøren gis fullmakt til å forhandle frem endelige detaljer i kjøpekontrakten samt undertegne nødvendige dokumenter.

Trykte vedlegg

Utrykte vedlegg Brev fra advokat Dag Campbell Pedersen datert 25.05.2022 ang. enighet om kjøp.

Fakta

Området «Skøienhagan» er et viktig nærturområde tett opp til Løten sentrum og Idrettsparken. Området er en del av landbrukseiendommen Skøyen (gnr. 204 bnr. 1) som eies av Arne Reistad. Området er på totalt ca. 150 dekar, og består i all hovedsak av skog. Området vises av kart i figur 1 nedenfor. Løten kommune, frivillige lag og foreninger har i en rekke år hatt et svært godt samarbeid med grunneier om bruk og tilrettelegging av området.

Området ligger helt opp mot Idrettsparken, og tidligere har det vært både lysløype og hoppbakke i området. Området benyttes i dag som et nærturområde og som treningsområde ikke minst i forhold til sin nære beliggenhet til Idrettsparken. Løten fotballklubb har ei gressbane som delvis ligger inne på eiendommen.

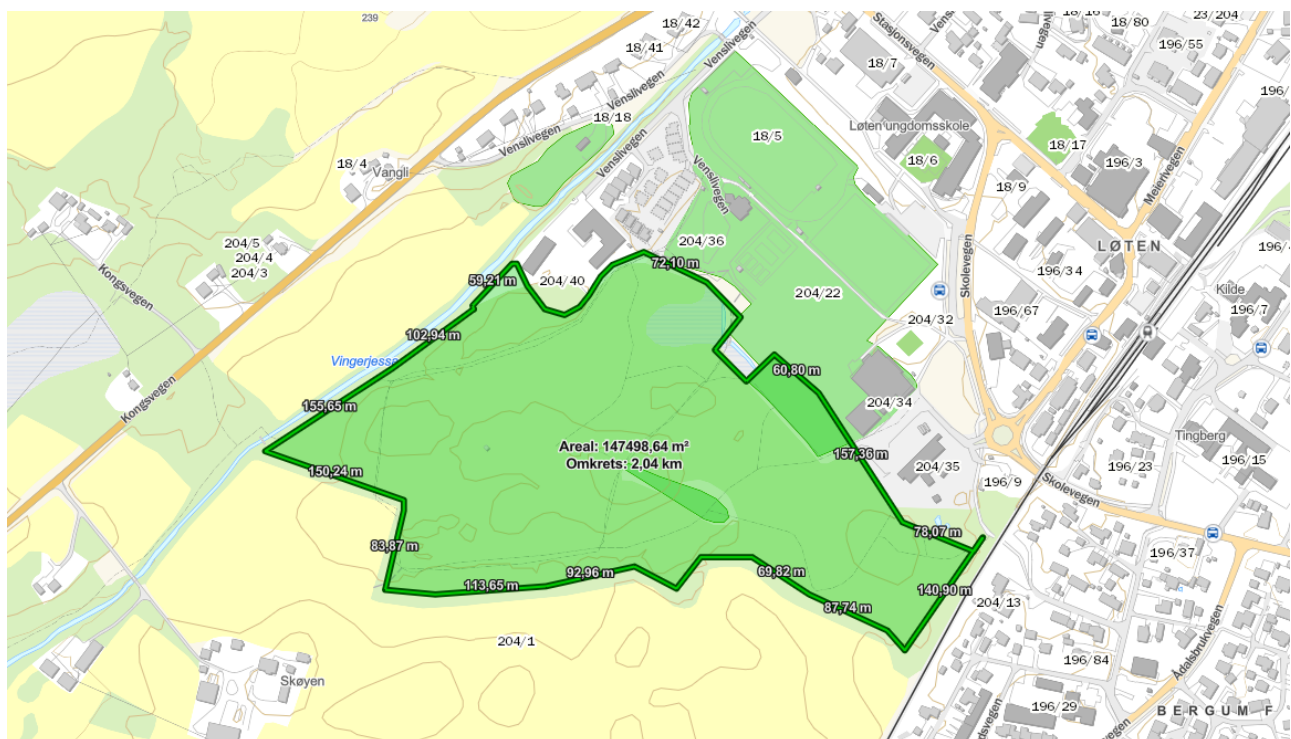


Fig. 1 – Oversiktskart over området.

Området er i kommuneplanens arealdel avsatt til landbruks-, natur- og friluftsmål (LNF) med hensynssone friluftsliv (H530_5). Det er også et par områder som omfattes av hensynssone kulturminner (H730) – se utsnitt av kommuneplanens arealdel i figur 2 nedenfor. Kulturminnene som er registrert er to lokaliteter med kullfremstillingsanlegg, og ett antatt røysfelt sentralt i området.



Fig 2. Utsnitt fra kommuneplanens arealdel.

Løten kommune har ved flere anledninger kjøpt mindre deler av området til ulike friluftsliv- og samfunnsnyttige formål, og har sett at det kan være behov for dette også i framtida. I tillegg har Løten kommune jevnlig hatt henvendelser fra ulike lag og foreninger med ønske om ytterligere tilretteleggingstiltak for friluftsliv og aktiviteter i området. Løten kommune har på bakgrunn av dette vurdert det som ønskelig å kjøpe hele området, og har derfor gått i dialog med grunneier.

Det primære formålet med et kjøp av «Skøienhagan» er å sikre området som et friluftsområde, men at det også åpnes for å benytte området til samfunnsnyttige og allmenne formål/bygg til beste for Løten kommunes befolkning. Utnyttelse av området i tråd med prinsippene ovenfor har også vært kommunisert som et sterkt ønske og en forutsetning for salg fra grunneier. Kommunen har hatt flere møter med grunneier, og etter avtale har Løten kommune engasjert advokat som har bistått grunneier i forhandlingene.

Etter skriftlige og muntlige forhandlinger har en kommet til enighet om kjøp av området for kr 11 500 000,- med forbehold om politisk godkjenning. Prisen er basert på at området skal benyttes til natur-, friluftsliv-, samfunnsnyttige og allmenne formål/bygg. For å sikre at området benyttes i tråd med nevnte forutsetninger er det avtalt en klausul om at området ikke skal benyttes til bolig- eller næringsformål i et tidsrom på 50 år fra overtagelse. Klausulen tinglyses på eiendommen.

I tillegg til kjøpesummen dekker Løten kommune alle omkostninger knyttet til tilrettelegging og gjennomføring av transaksjonen, herunder advokatutgifter. Løten kommune og grunneier har under forhandlingene hatt ulike krav, ønsker og forbehold som dels må utredes nærmere og som blir en del av de kommende kontraktsforhandlinger. Gjennomføring av kjøpet er også betinget av politisk godkjenning, at det ikke foreligger offentlige og/eller privatrettslig hindringer og at Løten kommune kommer til enighet om endelig kjøpekонтракт med grunneier.

Lovhjemmel

Kommuneloven

Kommunedirektørens vurdering og konklusjon

Kommunedirektøren anser kjøp av området «Skøienhagan» som en riktig og framtidsrettet investering for Løten kommune. Området fungerer som en grønn lunge for Løten sentrum, og er et viktig område for natur og friluftsliv tett inntil Idrettsparken. Løten kommunes intensjon for området er å beholde det som et natur- og friluftsområde. Samtidig ønsker en å sikre området for eventuelle framtidige behov eksempelvis i forbindelse med utvidelse av Idrettsparken/idrettsanlegg eller arealbehov for andre samfunnsnyttige formål/bygg.

Kommunedirektøren vurderer at kr 11 500 000,- er en regningsssvarende pris for arealet som ivaretar både Løten kommune og grunneier på en god måte. Dette er da også sett i forhold til de begrensninger/klausuler som legges på arealet. Løten kommune dekker i tillegg til kjøpesummen også alle omkostninger knyttet til gjennomføring av salget. Dette innebærer blant annet omkostninger til advokatutgifter, og omkostninger knyttet til overdragelse av arealet herunder lovbehandling, fradeling og oppmåling, dokumentavgifter og tinglysning. Totalt er omkostninger utover kjøpesummen er beregnet til ca. kr 800 000,- herunder kr 300 000,- i dokumentavgifter.

Kommunedirektøren ser på «Skøienhagan» som et svært viktig nærområde for rekreasjon og friluftsliv til beste for Løten kommunes innbyggere, og kommunedirektøren setter stor pris på at

grunneier har vært villig til å gå i dialog med Løten kommune om kjøp av arealet. Med sin sentrumsnære beliggenhet er «Skøienhagan» et område som brukes mye både av privatpersoner, lag og foreninger, skoler og barnehager. Eget eierskap gir betydelig større frihet og fleksibilitet i denne forbindelse. Kommunedirektøren mener at kjøp av området «Skøienhagan» vil være en svært viktig investering for framtida, og anbefaler at det bevilges kr 11 500 000,- til kjøp av «Skøienhagan», og kr 800 000,- til dekning av omkostninger i forbindelse med kjøpet. Tiltaket finansieres med totalt kr 12 300 000,- ved lån og minimum 1/3 egenfinansiering ved bruk av ubundet investeringsfond som pr. 31.12.21 har en saldo på kr 24 430 000,-.

Konsekvenser for klima og miljø

Kjøp av «Skøienhagan» vil i seg selv ikke ha konsekvenser for klima og miljø. Eventuelle konsekvenser for klima og miljø er knyttet til framtidig bruk av området. Kjøpet er blant annet begrunnet i et ønske om å sikre området som en «grønn lunge» og et viktig nærområde for rekreasjon og friluftsliv til beste for Løten kommunes befolkning.

Utskrift til: Eiendomssjef
Virksomhetsleder Teknisk drift
Økonomienheten