

SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Arnfinn Brasø

Saksnr	Utvalg	Møtedato
12/58	Formannskapet - Ørland kommune	25.10.2012
	Kommunestyret - Ørland kommune	

Tilleggsavtale ifm kjøp av fast eiendom, gnr 66 bnr 5 - selger Erling Albrigtsen

Vedlegg:

1 Tilleggsavtale Albrigtsen

Sakens bakgrunn og innhold

Mellom Mette og Erling Albrigtsen som selger, og Ørland kommune som kjøper, ble det ved årsskiftet 2011 - 2012 inngått avtale om erverv av deler av eiendommen gnr 66 bnr 5. Parallelt med gjennomføringen av kjøpet har reguleringsplanarbeidet for det ervervede arealet pågått.

Det arealet kontrakten omfatter ble ikke overskjøtet til kommunen før forslaget til reguleringsplan ble presentert. Selger var uenig i de løsninger som planen viste med hensyn til byggehøyde for den boligrekken (BF4) som er regulert nærmest boligen til ham og hans bror. Selger påberoper seg at dette er mislighold av den inngåtte avtalen og motsatte seg på dette grunnlag å signere skjøtet. Dermed fikk ikke kommunen hånd om arealet og arbeidet med klargjøring og opparbeidelse stoppet opp.

Det ble gjennomført forhandlinger mellom selger og kjøper i den hensikt å finne løsninger som gav kommunen hånd om det arealet kjøpekontrakten omfatter.

Forhandlingene førte ikke fram og formannskapet fattet derfor i møte 23.08.12 slikt vedtak:

Formannskapet ber om at Mette og Erling Albrigtsen utsteder skjøte for gnr. 66 bnr. 449 umiddelbart. Dersom det ikke skjer, ber formannskapet om at administrasjonen sørger for at det blir tatt ut stemning for Fosen tingrett med påstand om at skjøte skal utstedes i samsvar med undertegnet kontrakt.

Stevning er sendt Fosen tingrett.

Med utgangspunkt i selgers uttalelser må det kunne påregnes at han vil bruke sine ankenemligheter i alle rettsinstanser dersom retten skulle dømme han til å undertegne skjøtet. Dette lagt til grunn, vil rettssaken kunne ta mellom 9 og 12 måneder.

Formannskapet har jevnlig drøftet situasjonen, og sett med bekymring på at det i verste fall vil kunne ta inntil et år før man har hånd om arealet. Konsekvensen er at kommunen ikke vil kunne tilby byggeklare tomter på Brekstad før om 1 - 1,5 år.

Formannskapet bad på nytt administrasjonen innlede drøftinger med selger for å se på mulighetene for forlik (Formannskapet 27.09.12).

På grunnlag av gjennomførte drøftinger legges det nå fram et forslag til tilleggsavtale til den tidligere inngåtte kjøpekontrakten.

Tilleggsavtalen inneholder 7 punkter;

- pkt 1 etterkommer Albrigtsens ønske om at boligrekken nærmest hans bolig, bestående av 7 boliger, skal bebygges slik at gesimshøyden ikke skal overstige 2,8 meter og mønehøyden ikke skal overstige 4,8 meter, dvs boliger i én etasje.
- pkt 5 er nytt ift kjøpekontrakten og forplikter Albrigtsen til å utstede skjøter på fradelte parseller etter anvisning fra kommunen. Dette for å unngå at det må betales dokumentavgift 2 ganger på de samme arealene.

Det er avklart med Albrigtsen at han godkjenner den framlagte avtaleteksten.

Formannskapet må nå ta stilling til om de vil godkjenne tilleggsavtalen og inngå forlik, eller om de vil la saken gå videre for Fosen tingrett.

Et tredje alternativ vil være at kommunen trekker seg fra den inngåtte avtalen med Albrigtsen. Det vil da være opp til Albrigtsen selv å bestemme om han vil selge til andre interessenter eller om han velger å ikke avhende arealene i det hele tatt.

Administrasjonens vurdering

Pr i dag har verken private utbyggere eller kommunen en eneste boligtomt å tilby til boligbyggere på Brekstad. Dette er svært bekymringsfullt og med de klare signaler selger har gitt ift søksmålet, vil det måtte påregnes at det vil kunne ta inntil et år før kommunen har hånd om arealet og kan starte opparbeidelse og klargjøring. Det vil innebære at de første tomtene på det arealet saken omhandler ikke vil kunne være byggeklare før vår/sommer 2014, - dette gitt at kommunen faktisk vil vinne fram i rettssaken.

Administrasjonen er av den oppfatning at det viktigste nå er å sørge for at det snarest mulig kan etableres tilbud om tomter for boligbygging på Brekstad, -både hos private tilbydere og hos kommunen.

Tilleggsavtalen betyr endret byggehøyde for 7 av 129 boligene på det regulerte området, - antall boenheter endres ikke.

Rådmannens innstilling

Formannskapet godkjenner det framlagte forslaget til tilleggsavtale, jfr kjøpekontrakt datert 15.12.11 og 02.01.12, mellom Erling Albrigtsen og Ørland kommune.