

SAKSFRAMLEGG**Saksbehandler: Knut Berg**

<i>Saksnr</i>	<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>
	Kommunestyret - Ørland kommune	

Kjøp av tomtegrunn til boligformål på eiendommene gnr. 82, bnr. 320 og gnr. 82, bnr. 381, Ottersbo III. Eiere henholdsvis Bodil Ottersbo Bakken og Synnøve Minda Hovde.

Vedlegg:

- 1 Avtaleforslag undertegnet av Synnøve Minda Hovde, datert 15.08.13
- 2 Matrikkelrapport for gnr. 82 bnr. 381 - Synnøve Minda Hovde
- 3 Forslag til avtale - Bodil Ottersbo Bakken
- 4 Matrikkelrapport gnr. 82 bnr. 320 - Bodil Ottersbo Bakken
- 5 Eiendomsoversikt Ottersbo III
- 6 Utsnitt reguleringsplan Ottersbo III med påførte eiendomsgrenser.
- 7 Skjema i forbindelse med forhandlinger 25.06.13 med Knut H. Hatlen og Bodil O. Bakken
- 8 Ev. kommunalt kjøp av grunn på eiendommene 82/320 og 82/381. Eiere henholdsvis: Bodil Ottersbo Bakken og Synnøve Hovde

Sakens bakgrunn og innhold

Utvikling av Ørland Hovedflystasjon til landets eneste kampflybase vil både direkte og indirekte føre til et vesentlig økt behov for nye boliger i kommunen. I forslag til planstrategi for perioden 2013-2026 (som nå er ute til høring) er det satt som mål en befolkningsvekst på 35 % for perioden. Dette innebærer at det må legges til rette for omfattende boligbygging i kommunen, først og fremst gjennom en vesentlig fortetting og utvikling av Brekstad sentrum, jfr. forslag til planstrategi, men også legge til rette for boligbygging andre steder i kommunen. Her nevnes at kommunen vil få et vesentlig ansvar for å legge til rette for bygging av nye boliger for de som får innløsning av sin bolig på grunn av flystøy. Etablering av nye boligfelt bør primært skje i privat regi, men det er også viktig at kommunen har et tilbud som er forutsigbart og sikkert til enhver tid for potensielle kjøpere.

På bakgrunn av ovennevnte har kommunen gjennomført forhandlinger med eierne av tomtegrunn i regulerte boligområder i Røstadhaugan II (2 grunneiere) og Ottersbo III (4 grunneiere).

Reguleringsplan for Ottersbo III ble vedtatt så langt tilbake som i 1981, og omfatter 184 regulerte eneboligtomter som ikke er byggeklare. Røstadhaugan II ble vedtatt av kommunestyret i 2010 og omfatter 68 eneboligtomter.

Administrasjonens vurdering

Som grunnlag for drøftinger med grunneierne engasjerte kommunen DNB Næringsmegling til å gjennomføre en verdivurdering av områdene i Røstadhaugan og Ottersbo. Grunneierne på sin side engasjerte Heimdal Eiendomsmegling.

Alle grunneiere hadde ønske om å selge arealene til kommunen, men forhandlingene førte ikke fram på grunn av uenighet om pris.

Senere fremmet to av grunneierne i Ottersbo III nytt tilbud til kommunen. I møte 25.06.13 ble det enighet om at det fremmes sak til politisk behandling på grunnlag av framforhandlet ny pris. Nytt pristilbud innebærer at kommunen betaler **kr. 45,- pr kvm** for tomtegrunnen. Saken ble drøftet av formannskapet i møte 08.08.13, og det ble enighet om å fremme saken til kommunestyrets møte 22.08.13.

Kjøp og opparbeidelse av det aktuelle området vil etter gjeldende reguleringsplan gi kommunen mulighet for å tildele og selge ca. 57 regulerte eneboligtomter.

Det er utarbeidet forslag til avtale med grunneierne, henholdsvis Synnøve Minda Hovde og Bodil Ottersbo Bakken. Synnøve Hovde har undertegnet avtalen. Bodil Ottersbo Bakken er for tiden bortreist, men vil være tilbake før kommunestyrets møte.

På grunn av eiendommenes arrondering i forhold til reguleringsplanen er det nødvendig å foreta mindre justeringer av reguleringsplanen.

Grunneier	Eiendom	Areal	Kostnad
Synnøve Minda Hovde	gnr. 82 bnr. 381	50 713 kvm	2 296 215,-
Bodil Ottersbo Bakken	gnr. 82 bnr. 320	30 640 kvm	1 378 800,-
		81 353 kvm	3 675 015,-
Dokumentavgift			91 865,-
Tinglysing av skjøter			2 120,-
Endring av reguleringsplan			50 000,-
Totalkostnader			3 819 000,-

I forslag til avtale med grunneierne går det fram at et mindre beløp av kjøpesummen skal utbetales innen 5 år fra kontraktsdato. Grunneierne har gitt uttrykk for at de gjerne ser at hele beløpet betales ut i sin helhet etter at skjøte er opprettet.

Rådmannens innstilling

1. Kommunestyret godkjenner avtale datert 15.08.13 mellom Synnøve Minda Hovde og Ørland kommune vedrørende kjøp av eiendommen "Parsell Ottersbo III", gnr. 82 bnr. 381, til en pris av kr. 2 296 215,-.
2. Kommunestyret godkjenner avtale datert 20.08.13 mellom Bodil Ottersbo Bakken og Ørland kommune vedrørende kjøp av eiendommen "Ottersbo Bakken", gnr. 82 bnr. 320, til en pris av kr. 1 378 800,-.

3. Kommunestyret har ingen innvendinger til at hele kjøpesummen utbetales ved tinglyst skjøte for begge eiendommene.
4. Kostnader for grunnnerverv og planarbeid **kr. 3 919 000,-** finansieres ved bruk av:
 - bevilgning til grunnnerverv for nye boligområder kr. 2,0 mill (budsjett 2013)
 - omdisponering av bevilgning til opparbeidelse av Røstadhaugan boligfelt kr. 2,0 mill (budsjett 2013)