



SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Formannskapet - Ørland kommune	

TILBAKEKJØP AV EIENDOMMENE 68/355 OG 68/338 I BREKSTADBUKTA

Rådmannens innstilling

- Formannskapet slutter seg til framforhandlet avtale med Grinnen Entreprenør AS om tilbakekjøp av eiendommene 68/355 og 68/338 i Brekstadbukta til samlet sum kr 2.287.622
- Kostnadene finansieres ved salg av eiendom/tomter, jfr vedtak i formannskapets sak 18/47.

Sakens bakgrunn og innhold

Formannskapet vedtok i møte 06.12.18 som sak 18/47;

- Kommunen kjøper følgende eiendommer i Brekstadbukta:
Gnr 68 bnr 363
Gnr 68 bnr 355
Gnr 68 bnr 338
For disse eiendommene betaler kommunen til eierne kr 250/kvm for den delen av tomtene som er oppfylt av eieren.*
- Selger er ansvarlig for at tomtene ikke er oppfylt med ikke-godkjente masser og er økonomisk ansvarlig for eventuelt opprydding etter pålegg fra kontrollmyndighet*
- Eiendommen, gnr 68/344, beholdes av nåværende eier for videresalg mot at kommunen mottar et beløp på kr 600.000.*
- Kostnadene med kjøp av de tre eiendommene under punkt 1, med fratrekk av inntektene fra eier av tomt 68/344, finansieres med salg av eiendom/tomter*

Eier av 68/363 har akseptert kommunens tilbud og tilbakeføringen er sluttført. Eiendommen er overskjøtet og eies nå av Ørland kommune.

Eier av 68/355 og 68/338, Grinnen Entreprenør AS, har imidlertid ikke godtatt kommunes tilbud om tilbakekjøp slik det er tilbudt han i brev fra kommunen datert 08.01.19. (jfr vedlegg 2 og 3).

Eiendommen 68/338

Denne tomte er utfylt av selger. I kommunens tilbud er det for eiendommen 68/338 lagt til grunn at eiendommen er 4.378 kvm. I kjøpekontrakten er tomtas størrelse angitt å være

4.433 kvm. Selger krever at kjøpekontraktens areal skal benyttes. Forskjellen utgjør 55 kvm som med en pris på kr 250 pr kvm (ihht formannskapsvedtaket) utgjør kr 13.750. For denne tomte har kjøper også betalt tomteteknisk refusjon kr 112.022. Tomteteknisk refusjon er ikke nevnt i formannskapets vedtak av 06.12.18 og er følgelig ikke tilbudt refundert i kommunens tilbud, men er et krav fra selger.

Eiendommen 68/355

Denne tomte er 10.161 kvm. Den er delvis oppfylt av selgeren og det er uenighet om hvor stort areal/stor del av tomte som er oppfylt av selger. I kommunens tilbud er det lagt til grunn at den delen av tomte som selger har fylt opp er 2.200 kvm. Dette er et resultat av beregninger som kommunen selv har utført med grunnlag i kart og fotografier. Selger har imidlertid beregnet dette til 3.466 kvm. Differansen mellom selgers og kommunens beregning utgjør 1.266 kvm og med kvm-pris på kr 250 utgjør dette en forskjell på kr 316.500. I tillegg krever selger at kommunen skal godtgjøre kr 30 pr kvm for den delen av tomte som ikke var oppfylt. Dette er sjøgrunn som selger i 2004 betalte kr 1,81 pr kvm for.

Sammenstilling av krav og tilbud

	68/338		68/355	
	Krav GE	Tilbud ØK	Krav GE	Tilbud ØK
Tomteteknisk refusjon	112.022	0	-----	-----
Oppfylt areal x kr 250/kvm	1.108.250	1.094.550	866.500	550.000
Ikke oppfylt del av tomte kr 30/kvm	-----	-----	200.850	-----
Sum	1.220.272	1.094.550	1.067.350	550.000
Differanse mellom krav og tilbud	125.722		517.350	

Administrasjonens vurdering

Administrasjonen har i sitt tilbud forholdt seg til opprinnelig kjøpekontrakt og til formannskapets vedtak 06.12.18. Gjennom flere forhandlingsmøter mellom eieren og kommunen har saken låst seg og vi står nå overfor en situasjon med 2 alternativer, - enten å etterkomme selgers krav eller å ikke kjøpe eiendommene. Selger krever kr 643.122 mer enn det kommunen har tilbudt.

Administrasjonen ser viktigheten av at kommunen har hånd om arealet til utbyggingsformål og vil etter en helhetsvurdering anbefale at kommunen kjøper tilbake eiendommen.

Vedlegg:

- 1 Situasjonsskart
- 2 Tilbakekjøp av eiendom gnr 68 bnr 338 i Ørland
- 3 Tilbakekjøp av eiendom gnr 68 bnr 355 i Ørland