



SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Formannskapet - Ørland kommune	

GODKJENNING AV KJØPEKONTRAKT MELLOM JAN PETTER STAMNES SOM SELGER OG ØRLAND KOMMUNE SOM KJØPER AV EIENDOMMEN GNR 78 BNR 88 OG 90, SAMT DELER AV BNR 4.

Rådmannens innstilling

1. Formannskapet godkjenner framlagte kontraktsforslag vedrørende kjøp av eiendommene gnr 78 bnr 88 og 90 samt deler av bnr 4.
2. Kjøpet finansieres ved bruk av bevilgning gitt av kommunestyret i sak 17/71.

Sakens bakgrunn og innhold

Kommunestyret behandlet i møte 28.09.2017, som sak 17/71 – «Kjøp av areal på eiendommene – gnr 78 bnr 87 og 88, eier Jan Petter Stamnes, og gnr 72 bnr 20, eier Arne Hernes. Kjøpet er til utbyggingsformål. I tillegg inngåelse av en opsjonsavtale om framtidig kjøp av deler av gnr 78 bnr 4, eier Jan Petter Stamnes, til utbyggingsformål.»

Ihht møteprotokollen ble det fattet følgende vedtak:

1. Kommunestyret godkjenner kjøp av gnr 78 bnr 87 og 88 og gnr 72 bnr 20, for utbyggingsformål, for kr 6.750.000.
2. I tillegg inngåelse av en opsjonsavtale om kjøp av deler av gnr 78 bnr 4.
3. Kommunestyret godkjenner utgifter til utarbeidelse av reguleringsplan, til kr 1.000.000.
4. Kjøpet (pkt 1 og 3) finansieres ved låneopptak.

Etter vedtaket er det gjennomført forhandlinger mellom selger og kommunen, og det har da blitt avdekket at nordre del av eiendommen gnr 78 bnr 88 har tinglyste klausuleringer knyttet til forsvarrets bruk av området som medfører at deler av området ikke kan bygges ut slik det var planlagt fra kommunens side. Det området som har klausuleringer er vist på vedlagte kartutsnitt – vedlegg 2. Fra kommunens side er det gjort mange henvendelser til, og drøftinger med, Forsvarsbygg om å få avlyst klausuleringene. Dette har vi enda ikke lyktes med, - noe som framgår av brev fra Forsvarsbygg datert 08.02.19 – vedlegg 3.

Med bakgrunn i denne situasjonen fremmes det nå en sak der det må tas stilling til om, og evt hvilke, områder kommunen skal erverve. (Siden vedtaket i kommunestyret ble fattet har den eiendommen som da var en del av bnr 78, nå fått bnr 90.)

Det foreslås nå følgende:

- 78/90 - hele eiendommen kjøpes ihht vedtak i kommunestyret 28.09.2017
- 78/88 - hele eiendommen kjøpes ihht vedtak i kommunestyret 28.09.2017
- 78/4 - i kommunestyrets vedtak av 28.09.2017 skal det inngås

(del av) opsjonsavtale om kjøp av deler av denne eiendommen. Det foreslås nå at kommunen heller kjøper denne delen av bnr 4.

Den enkelte eiendoms status

gnr 78 bnr 90

Eiendommen er på 24,6 daa. Den er i kommuneplanens arealdel i sin helhet regulert til boligutbyggingsformål. Regulert for utbygging vil området kunne gi plass for ca 35 boenheter av forskjellig type.

Framforhandlet pris for denne eiendommen er kr 75/kvm, dvs kr 1.845.000 for hele eiendommen.

gnr 78 bnr 88

Eiendommen er på 34,5 daa. Av dette er 23,7 daa belagt med klausuleringer fra forsvarets side, dvs ikke-klausulert areal er 10,8 daa. Eiendommen er i kommuneplanens arealdel regulert til boligutbyggingsformål. Gitt at klausuleringene opprettholdes vil det «frie» området gi plass for 8 boenheter i rekke.

Framforhandlet pris for denne eiendommen er kr 75/kvm for ikke-klausulert areal og kr 5/kvm for klausulert areal. Dette gir en samlet kostnad for bnr 88 på kr 928.500. (Kr 810.000 for det arealet som er utbyggbart ved kontraktsinngåelsen og kr 118.500 for det arealet som ikke kan bebygges).

gnr 78 bnr 4

Denne eiendommen har arealer både på nordsiden og sørsiden av fylkesvegen som går gjennom Kleivan. På nordsiden er det arealer som er potensielt framtidig utbyggingsområde. På den nordre siden foreslås det at kommunen erverver 48 daa. Vedlegg 1.

Framforhandlet pris er kr 5/kvm for hele området. Samlet kostnad for erverv av deler av bnr 4 blir følgelig kr 727.000.

Oppsummering

Eiendom	Areal som erverves	Kjøpesum kr 75/kvm	Kjøpesum kr 5/kvm	SUM	Utbyggbart areal ved kontraktsinng.	Ikke utbyggbart areal ved kontraktsinngåelse	Klausulert areal ved kontraktsinng.
78/90	24,6	1.845.000		1.845.000	24,6		
78/88	34,5	810.000	118.500	928.500	10,8		23,7
78/4 N	48,0		240.000	240.000		48,0	
SUM	107,1	2.655.000	358.500	3.013.500	35,4	48,0	23,7

Administrasjonens vurdering

Ørland kommune mangler sentrumsnære kommunale tomtearealer for framtiden, og har over tid jobbet med overtagelse av deler av eiendommen til Jan Petter Stamnes (selger), beliggende på Kleivan.

I prosessen fram mot kjøp, har det vist seg at store deler av det arealet som var regulert til boligformål mot SØR var klausulert mot boligbygging, i en avtale mellom selger og forsvaret fra 1980.

Det arealet som er aktuelt for kjøp, er det arealet som i dag er avsatt til boligformål, samt et naturlig areal for framtidig boligformål.

Ved å vurdere det arealet som i dag er foreslått utbygd på gnr 78 bnr 88 og 90, inkludert kostnader til kjøp, opparbeidelseskostnader og prosjekteringsarbeider, har man stipulert hver tomt til ca. **kr 440 000,-**.

Kommunen er, uavhengig av denne saken, i gang med å føre fram ny kloakk til området Kleivan, som gjør at kostnadene pr.boenhet kan bli ytterligere redusert.

Arealet som i dag ikke kan bebygges, må sees på som et strategisk kjøp. Selv om det betales for skog/utmark, vil kjøper i en kontraktsformulert tidsangivelse, få utbetalt mellomlegget ved kjøp, til kr 75,-pr m2. Dette forutsetter godkjenning av arealet til boligbygging. Beløpet vil indeksreguleres for å sikre selger.

Vedlegg:

- 1 Eiendomskart som viser eiendommene 78-4 - 78-88 - 78-90
- 2 Eiendomskart som viser eiendommene 78-4 - 78-88 - 78-90 - Klausulerte arealer
- 3 Brev fra forsvarsbygg dat. 08.02.19 - vedrørende forespørsel om sletting av klausuleringer i området Lerbern - Kleivan, planID 5015201805
- 4 Avtale om overdragelse av fast eiendom mellom Jan Petter Stamnes og Ørland kommune