



SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Formannskapet - Ørland kommune	

MULIG INNLØSNING AV FESTE KONTRAKT DEL AV 67/9

Rådmannens innstilling

Ørland kommune avslår tilbud fra festehaver og ber administrasjonen avslutte forhandlingene. Festehaver kan løses fra festekontrakten hvis denne aksepterer en pris på kr 1.459.228 innen 31.12.19.

Sakens bakgrunn og innhold

Saken ble tidligere behandlet i formannskapet 15.08.19 [19/44] og ble lagt fram uten innstilling fra rådmannen. Vedtak i saken ble: «Ørland formannskap ønsker ikke å tilby kr 2,9 millioner for å løse festehaver fra festekontrakten, men er villig til å vurdere et lavere beløp. Administrasjonen kontakter festehaver for muligheten av å enes om et mer akseptabelt beløp.»

Det ble den 19.08.19 sendt til festehaveren et forslag til løsning hvor man forholder seg til den høyeste av de to verdivurderingen utført av Norion Næringsmegling. Den 24.08.19 mottok rådmannen svar om at kr 2 millioner, i tillegg til vederlagsfri påkobling av festehavers eiendom i Brekstad Vestre næringspark (sistnevnte representerer en verdi på rundt kr 468.000), ble vurdert som en mulighet.

Den 26.08.19 mottok rådmannen nok et tilbud som foreslår som utgangspunkt kr 2,9 millioner, men at en del av oppgjøret kan være 330 m2 tomt foran festehavers bygg i Skolegata 15 og fritak fra påkoblingsavgift av festehavers eiendom i Brekstad Vestre næringspark.

Den 02.09.19 mottok rådmannen et siste tilbud som også foreslår som utgangspunkt kr 2,9 millioner, men foreslo en annen tomtetildeling enn over.

Administrasjonens vurdering

Saksfremlegget fra 15.08.19 inneholdt en forklaring av to verdivurderinger utført av Norion Næringsmegling. Vurderingen gav en lav verdi for festehaver (kr 260.000) og en høyere verdi for grunneier (ca. kr 1.500.000). Festehaveren må forholde seg til hva festekontrakten gir av begrensninger på hva han kan bygge på tomta. Hvis grunneieren derimot skal bygge, så forholder denne seg kun til områdeplanen. Derav forskjellen på de to verdifastsettingene.

Rådmannen mente at for kommunens del kunne det være greit å komme til en minnelig ordning hvor kommunen ser bort fra begrensningene i festekontrakt og løser ut festehaver som om han har samme rettigheter som grunneier. Som vedlagt epostutveksling viser, stiller fortsatt festehaver krav om kr 2,9 millioner som skal betales med en kombinasjon av kontanter, tomt og fritak fra påkoblingsavgift [Vedlegg 1].

Administrasjonen viser til situasjonskart av Ørland kommunes tomt som Odd Jakob Gjøl har festekontrakt på [Vedlegg 2]. Arealet på tomten er 693 kvm (ca. 20 m x 35 m). Grunnmuren til det nå fjernede bygget ligger i grensen til Ørland kommunes tomt ved tidligere fergeleie. Skulle festehaver ønske å føre opp et nybygg på tomten må han forholde seg til det opprinnelige formålet. I tillegg må han også forholde seg til bestemmelser i områdeplan om parkering, byggegrenser og annet. Festekontrakten kan ikke overføres til andre uten kommunens samtykke. Festehaver ber i realiteten kommunen om å akseptere en pris (verdier) på kr 4.185 per kvm for ei tomt som kommunen selv eier. Dette er det dobbelte av hva det nærliggende tidligere fergeleiet ble verdsatt for av Trøndelag fylkeskommune.

Rådmannen mener det er uheldig av festehaver ikke får full forsikringsutbetaling for det brannskadede bygget. Men det er også uheldig å sette presedens ved å betale mer enn en uavhengig verdivurdering tilsier. Rådmannen mener at tilbudet om å løse festehaver fra festekontrakten for hva tomten er vurdert verdt som om han var grunneier, er et generøst tilbud. Administrasjonen har ikke greid å forhandle prisen ned fra kr 2,9 millioner som var oppdraget gitt av formannskapet den 15.08.19.

Rådmannen støtter seg på den uavhengige verdivurdering fra Norion Næringsmegling og vurderer det dithen at tomten ikke er verdt det etterspurte beløpet på 2,9 millioner kroner. Hvorvidt betalingen skjer med kontanter, tomt og/eller ettergivelse av offentlig tilknytningsavgift er ikke relevant. Det er rådmannens vurdering at man avslutter forhandlingene, men at man i en viss periode (eksempelvis tre måneder) holder døren åpen for at festehaver godkjenner pristilbud ihht til uavhengig verdivurdering.

Vedlegg:

- 1 epostutveksling
- 2 Situasjonskart