

SAKSFRAMLEGG**Saksbehandler: Knut Berg**

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

**Kjøp av areal på eiendommen Hovde, gnr. 66 bnr. 5, til utbyggingsformål.
Eier Erling Albrigtsen.**

Vedlegg:

- 1 Tilbud om kjøp av areal på eiendommen gnr. 66 bnr. 5 til utbyggingsformål
- 2 Vedlegg til pristilbud av 23.09.11
- 3 Eiendomskart Hovde

Sakens bakgrunn og innhold

Interessen for, og salget av, boligtomter på Brekstad har i de senere årene vært langt høyere enn i et normalår.

Mens salget i gjennomsnitt har ligget på 12 - 15 tomter pr år, ble det f.eks. i 2009 solgt 42 tomter. Denne utviklingen er svært positiv, men har ført til at det pr i dag kun er én tomt ledig på Reksterbergfeltet.

Da det fortsatt er mange henvendelser til kommunen med spørsmål om tomt for bygging av bolig, i tillegg til at det er forventninger om at Ørland Hovedflystasjon skal bli landets framtidige flybase, er det derfor nå svært viktig at det settes fart i arbeidet med å erverve areal og klargjøre nye boligtomter i Brekstadområdet.

I kommuneplanens arealdel er det for Brekstadområdet del avsatt arealer på Hovde til boligformål. Dette er arealer, som da planen ble vedtatt og godkjent, var eid av følgende: Erling Albrigtsen, Astrid Aae, Arve Hovde og Astrid Dahlsveen.

I dag er status at Arve Hovde har solgt sitt areal til Nordbohus Systembygg AS. Dette arealet er på ca 30 da og er nå under regulering.

Kommunen har vært i drøftinger om kjøp av arealet tilhørende Albrigtsen og Aae. Sistnevnte har bestemt avslått å selge del av sin eiendom, - hun vil at bruken av eiendommen skal være slik som i dag.

Når det gjelder Albrigtsen-eiendommen, har kommunen fremmet flere tilbud. Albrigtsen har avslått disse under henvisning til at han har mottatt tilbud fra andre interessenter, -og som for hans del er mye gunstigere enn det som ble fremmet av kommunen.

Imidlertid er kommunens siste tilbud konkurransedyktig med tilbud fra private interessenter. Albrigtsen har derfor akseptert kommunens tilbud, slik som det framgår av oppstillingen nedenfor.

Kjøp av ca 63,4 da areal slik som vist på kart med gul farge datert 23.09.11 (kr 110 pr kvm)	kr	6.974.000
Kjøp av driftsbygningen på gårdstunet for riving i kommunal regi	kr	2.126.000
Kjøpesum areal + bygningsmasse på eiendommen	kr	9.100.000
Selger disponerer kostnadsfritt 2 byggeklare boligtomter i henhold til ny reguleringsplan for området, d.v.s. inkl. tekniske anlegg	kr	600.000
Samlet kjøpesum	kr.	9.700.00

Alle omkostninger knyttet til kjøpet forutsettes å bli dekket av kommunen. Dette inkluderer også selgers advokatbistand.

Kommunens tilbud er gitt med forbehold om kommunestyrets godkjenning.

Administrasjonens vurdering

Det er positivt at private utbyggere kan kjøpe areal og legge til rette for boligbygging i kommunen. Kommunen slipper dermed å binde opp kapital til grunnerverv og opparbeidelse.

Ved privat utbygging har kommunen imidlertid ingen styring med når dette skjer. Det er helt opp til grunneier når han vil selge, og det er opp til utbygger når arealet ønskes opparbeidet.

Dersom Ørland Hovedflystasjon blir valgt som enebase for landets jagerfly, bør det ikke komme som en overraskelse at en privat utbygger ønsker å avvente utbygging i påvente av forventet prisøkning i boligmarkedet på grunn av økt aktivitet i lokalsamfunnet. Dette vil i så fall ikke være forenlig med kommunens mål om til enhver tid å ha et godt tomtetilbud.

Nordbohus Systembygg AS har satt i gang regulering av 30 da areal som de kjøpte av Arve Hovde for ca 5 år siden. Hvor mange tomter det blir på dette arealet, vil bli avklart når forslag til reguleringsplan foreligger. Dette er tomter som firmaet vil opparbeide og selge i markedet, og som vil avhjelpe tomtemangelen på Brekstad. Imidlertid vil dette tomtetilbudet ikke være godt nok etter administrasjonens vurdering. Kommunen bør allerede nå sikre seg tilstrekkelig areal for framtidig boligbygging i Brekstadområdet og sette i gang reguleringsarbeidet.

Rådmannens innstilling

1. Kommunestyret godkjenner kjøp av ca 63,4 da areal på eiendommen gnr. 66 bnr. 5, eier Erling Albrigtsen, for kr 9.100.000. Driftsbygning på eiendommen inngår i kjøpesummen. Arealet er vist med gul farge på vedlagte kart, datert 23.09.11. Som en del av avtalen med Erling Albrigtsen inngår at han kostnadsfritt skal disponere 2 byggeklare boligtomter i henhold til ny reguleringsplan for området.
2. Kjøpesummen kan utbetales over flere år. Nærmere bestemmelser om dette reguleres i kjøpekontrakten.
3. Forslag til kjøpekontrakt skal fremlegges til behandling i formannskapet.
4. Bevilgning til eiendomskjøpet legges inn i budsjettet for 2012.
5. Etter at forslag til kjøpekontrakt er godkjent av formannskapet og undertegnet av partene, ber kommunestyret om at reguleringsplanarbeid for området igangsettes omgående. Bevilgning til planarbeidet legges inn i budsjettet for 2012.