

Møteinnkalling

Utvalg: Formannskapet - Ørland kommune
Møtested: Borgklinten, Ørland rådhus
Møtedato: 27.06.2019
Tid: 09:00

Forfall meldes til postmottak@orland.kommune.no eller på telefon 72 51 40 00, for innkalling av varamedlemmer. Varamedlemmer møter kun ved spesiell innkalling.

Innkalling er sendt til:

Navn	Funksjon	Representerer
Tom Myrvold	Ordfører	OK-H
Finn Olav Odde	Varaordfører	OK-SP
Therese Eidsaune	Medlem	OK-H
Marit Sletten	Medlem	OK-H
Roy Høen	Medlem	OK-SP
Trond Magnus Brekstad	Medlem	OK-FRP
Knut Morten Ring	Medlem	OK-AP

Vel møtt!

Tom Myrvold
Ordfører

Saksnr	Innhold	Lukket
PS 19/40	Godkjenning av kjøpekontrakt mellom Jan Petter Stamnes som selger og Ørland kommune som kjøper av eiendommene gnr 78 bnr 88 og 90 samt deler av bnr 4	

Orientering

- Orienteringer ved ordfører/rådmann



SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
19/40	Formannskapet - Ørland kommune	27.06.2019

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.

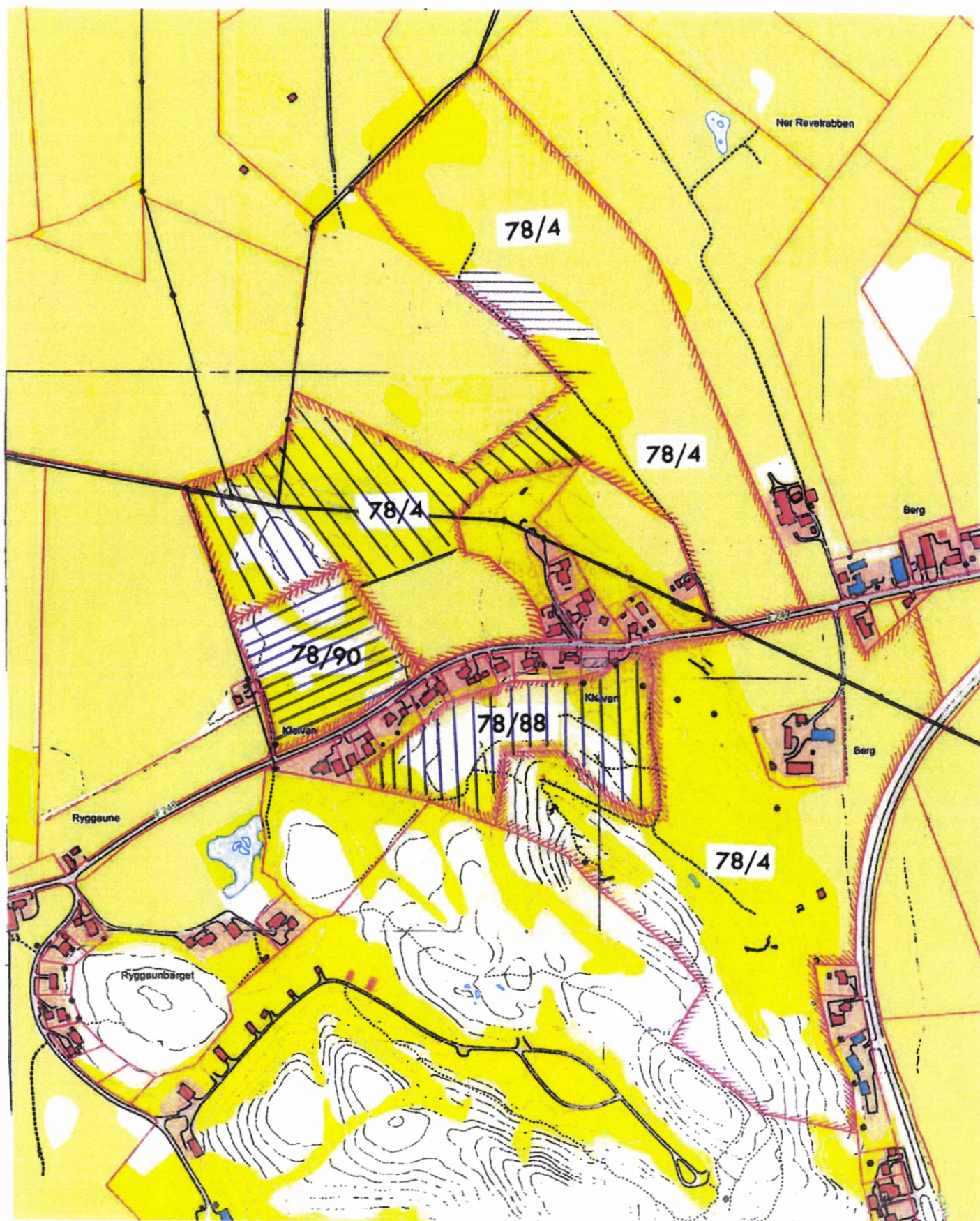
Vedlegg:

- 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

Eiendomskart som viser eiendommene
78/4 – 78/88 – 78/90

VEDLEGG 1

Orsm 20/6-19
ORLAND KOMMUNE

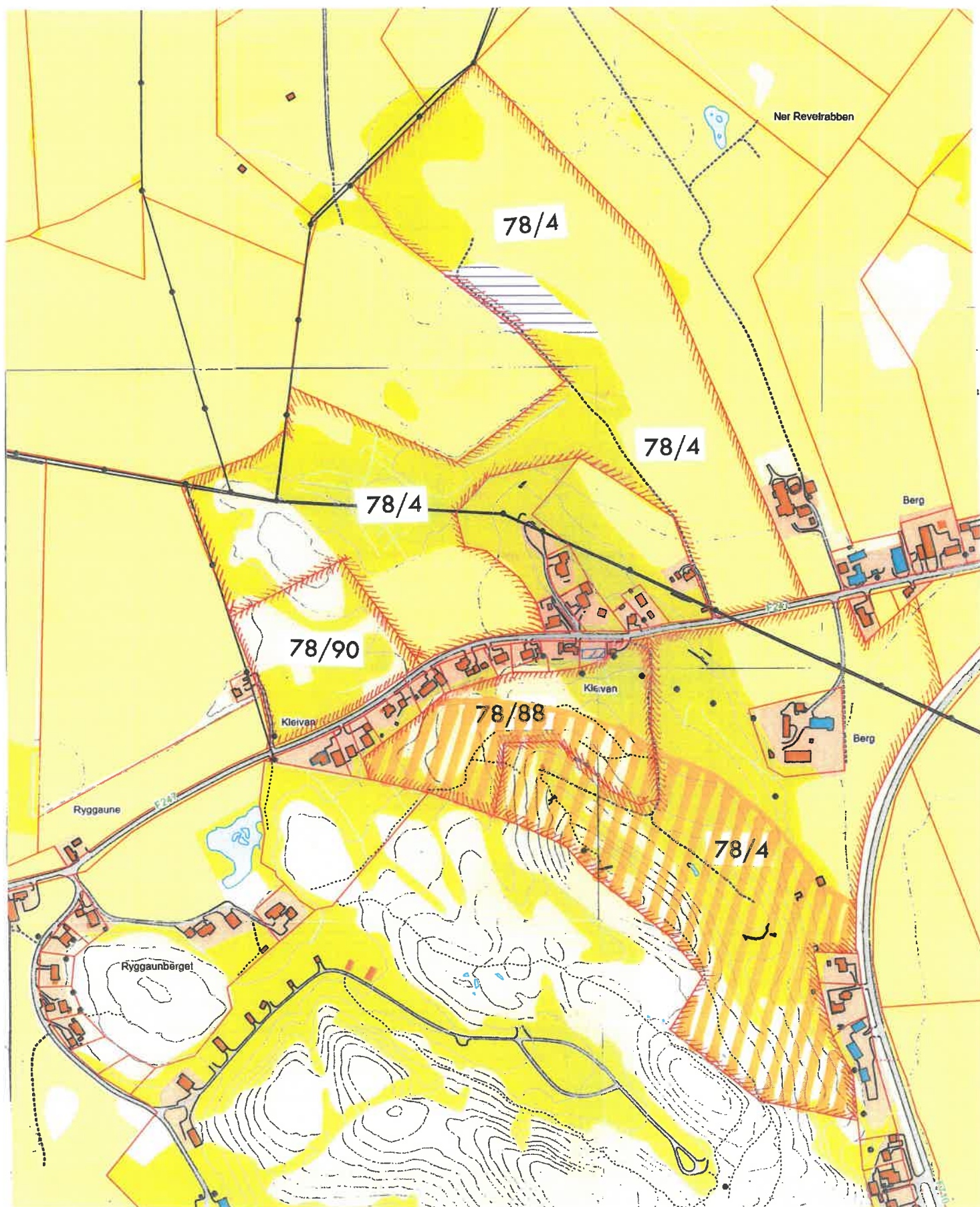


Eiendomskart som viser eiendommene

78/4 – 78/88 – 78/90



KLAUSULERTE AREALER





Til	Vår saksbehandler	Vår dato	Vår referanse
Ørland kommune	Thomas Johnsen	08.02.2019	2013/2576-52/314
Postboks 401		Tidligere dato	Tidligere referanse
7129 BREKSTAD			

Vedrørende forespørsel om sletting av klausuleringer i området Lerberen - Kleivan, planID 5015201805

Forsvarsbygg v/region midt (REMI) viser til tidligere korrespondanse og telefonsamtaler i sakens anledning.

Kommunens ønske om å slette klausuleringer i området for Lerberen har vært fremlagt Forsvaret for uttalelse, og REMI har fått tilbakemelding på at nåværende klausuleringer må opprettholdes.

REMI kan således ikke imøtekomme kommunens ønske om å slette klausuleringene.

Siv Therese Underland
Regionsjef region midt
Avdeling eiendomsforvaltning

Forsvarsbygg

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og derfor ikke signert.

Kopi til:

Forsvarets logistikkorganisasjon Postboks 800 Postmottak 2617 LILLEHAMMER

Avtale om overdragelse av fast eiendom

Denne avtale er inngått mellom:

Jan Petter Stamnes, født 18.09.1948, 7140 Opphaug (nedenfor kaldt «**selger**»

Og

Ørland kommune, orgnr. 964 982 686, 7130 Brekstad (nedenfor kaldt «**kjøper**»)

Selger og kjøper omtales i denne avtale heretter i felleskap som «**partene**»

1. Bakgrunn

Selger er eier av eiendommen gnr. 78 bnr. 88, gnr.78 bnr. 4, gnr 78 bnr 90 i Ørland kommune, her betegnet som «**eiendommen**».

Ørland kommune ønsker å sikre tilstrekkelig arealet for framtidig boligutvikling. Deler av eiendommen er i kommunens arealdel avsatt til boligformål.

Partene har etter forhandlinger blitt enige om denne avtale, og om overdragelse av areal til Ørland kommune.

2. Salgsobjekt

Selger overdrar ved denne avtale eiendommen med tilliggende rettigheter og forpliktelser, til Kjøper.

Området omfatter merket areal i vedlagte kart (**Kart 1**).

Områdets areal utgjør omtrent ca 107 daa. Det vil bli gjennomført oppmåling og utskilling av parsellen som eget bruksnummer så snart som mulig.

3. Fradeling

Kjøper er forpliktet til å forestå arbeidet med fradeling av eiendommen, samt igangsette dette umiddelbart etter inngåelse av denne avtale. Kjøper bærer kostnadene forbundet med fradeling. Kjøper får – gjennom denne avtalen – fullmakt til å gjennomføre det som er nødvendig for å fradele parsellen.

4. Overtakelse

Området overtas av Kjøper og oppgjør gjennomføres (pkt. 8) så snart fradeling har funnet sted. Se imidlertid pkt 13 vedrørende konsesjon.

5. Vederlag

Det skal ytes et vederlag på kr 75,- pr.m2 areal som pr overdragelsestidspunkt er avsatt til boligformål i gjeldende planverk, og fritt for klausuleringer som forhindrer slik utnyttelse.

For øvrig areal betales kr 5.-/m2.

Etteroppgjør

Dersom øvrig areal (jfr. 2. avsnitt ovenfor) senere blir avsatt til boligformål i gjeldende planverk og fritatt fra klausuleringer, skal det som etteroppgjør utbetales ett mellomlegg på kjøp på kr 75,- pr m2, indeksregulert fra 1.januar 2020. Forpliktelsen til å foreta et etteroppgjør løper frem til 31.12.2039, hvorefter forpliktelsen bortfaller.

6. Annet

Gjeldende leieavtale og kompensasjon mellom selger og Breiband AS, samt Fosenkraft AS skal tilfalle og forvaltes av selger, fram til arealet som omhandler leieavtalen blir utbetalt i henhold til pkt 5, siste punkt.

*Ikke aktuelt 26/6-19 toesen
Jan Petter Stamnes*

7. Omkostninger

Alle omkostninger knyttet til overdragelsen dekkes av Kjøper. Herunder, men ikke begrenset til de omkostninger som fremgår nedenfor.

Kjøper skal betale tinglysningsgebyr for skjøte, i den grad slike påløper.

Kjøper betaler også alle kostnader forbundet med fradeling av Eiendommen, samt eventuell konsesjonssøknad.

8. Oppgjør

All innbetaling forbundet med denne kontrakt ovenfor Selger, skal innbetales til Selgers konto, innen overtagelsen.

9. Forsinkelser

Ved forsinket betaling, påløper morarente fra forfallsdato til betaling skjer, jfr lov om renter ved forsinket betaling av 17.12.1976

10. Heftelser/Klausuleringer

Området overdras fri for pengeheftelser.

Eventuelle eksisterende pengeheftelser skal slettes for Selgers regning.

Selger opplyser om at det ikke eksisterer pengeheftelser av noen art, herunder utpantnings- og/eller utleggsforretninger, utover de som framgår av fremlagt utskrift av grunnboka. Selger forplikter seg umiddelbart til å underrette Kjøper dersom slike forretninger blir avholdt fram til overskjøting/sluttoppgjør er foretatt. Videre forplikter Selger seg til å betale alle avgifter som vedrører Eiendommen og som er forfalt eller som vil forfalle før overtagelsen.

Kjøper er gjort kjent med følgende anmerkninger av betydning, og som fremgår av grunnboka:

- Klausuleringsavtale av 12.12. 1980, dagbokført 15.jan 1981 hos Sorenskriveren i Fosen.

11. Dokumenter/Tinglysning/Sikkerhet

Selger besørger undertegnet skjøte til Kjøper så snart eiendommen er fradelt. Skjøtet skal tinglyses av Kjøper når denne har innbetalt fullt oppgjør pr. overtagelsesdato, inklusive omkostninger.

12. Områdets tilstand

Området selges i den stand som foreligger ved Partenes signering av avtalen. Det vises til avhendingsloven §3-9.

13. Konesesjon

Ervervet av eiendommen kan være konsesjonspliktig. Avtalen inngås under forutsetning av at konsesjon i så fall blir innvilget.

For det tilfelle ervervet er konsesjonspliktig skal Kjøper uten ugrunnet opphold sende søknad om konsesjon. Selger skal medunderskrive søknaden. Kjøper skal ikke overta eiendommen før han har fått konsesjon. Dette innebærer at også overgang av risiko for eiendommen og overtagelse av inntekter/kostnader knyttet til eiendommen utsettes inntil konsesjon eventuelt foreligger. Oppnås ikke konsesjon innen avtalt overtagelsestidspunkt, blir nytt overtagelsestidspunkt 10 dager etter at Kjøperen mottok skriftlig meddelelse om at konsesjon var innvilget. Kjøper bærer kostnadene forbundet med konsesjonssøknaden. Kjøper er ubundet av kontrakten om konsesjon ikke blir innvilget.

14. Bekreftelse og underskrift

Selger og Kjøper vedtar med sine underskrifter alle punkter i denne kontrakt. Lov om avhending av fast eiendom kommer til anvendelse på forhold som ikke er regulert i denne kontrakt.

Denne kontrakt er utferdiget i to likelydende eksemplarer, hvorav partene beholder hver sin.

Sted/dato

Opphaug 20/6-19

Som selger:

Jan Petter Stamnes

Jan Petter Stamnes

Sted/dato

Som kjøper:

For Ørland kommune
Ordfører Tom Myrvold

Som ektefelle samtykker jeg i overdragelsen

Sissel Stamnes

Sissel Stamnes