

# Møteinnkalling

**Utvalg:** Formannskapet - Ørland kommune  
**Møtested:** Borgklinten, Ørland rådhus  
**Møtedato:** 05.09.2019  
**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:

| <b>Navn</b>           | <b>Funksjon</b> | <b>Representerer</b> |
|-----------------------|-----------------|----------------------|
| 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 19/65 | Austrått Golfklubb, revidert leieavtale.      |        |
| PS 19/66 | Mulig innløsning av festekontrakt del av 67/9 |        |

#### Orienteringer

- Orientering ved ordfører og rådmann

## SAKSFRAMLEGG

| Saksnr | Utvalg                         | Møtedato   |
|--------|--------------------------------|------------|
| 19/65  | Formannskapet - Ørland kommune | 05.09.2019 |

**Revidering av avtale om leie av areal til golfbane på eiendommen gnr 82 bnr 422, mellom Austrått Golfklubb og Ørland kommune – med grunnlag i for mye betalt årlig leie.**

### Rådmannens innstilling

1. På bakgrunn av ny og omforent forståelse av avtalen mellom Austrått Golfklubb og Ørland kommune inngått i 2005, godkjenner formannskapet at golfklubbens tilgodehavende til kommunen, kr 252.775, tilbakeføres golfklubben ved at de får fritak for leie fom 2018 tom 2032.
2. Leieavtalens pkt 4, første ledd, justeres tilsvarende.

### Sakens bakgrunn og innhold

Golfbanen på Austrått er etablert på et areal eid av Ørland kommune. Mellom kommunen og golfklubben ble leieforholdet formalisert gjennom egen avtale datert 07.06.2005. Avtalen er tinglyst 09.01.2006. Av avtalens pkt 6 framgår det at golfklubben skal betale en årlig leie på kr 20 pr daa. Innenfor det området som inngår i leieavtalen er det arealer som ikke er egnet for golfbane og som følgelig har ligget brakk. Med grunnlag i denne situasjonen ble det, i et samarbeid med landbrukskontoret, inngått avtale om å gjerde inn deler av området og tilby det til bønder som driver med sauer. I forbindelse med dette arbeidet ble det oppdaget at grunnlaget som den opprinnelige avtalen fra 2005 var bygd på, ikke var riktig.

Det har i ettertid blitt gjennomført en kvalitetssikring av fakta, - i et samarbeid mellom golfklubben og kommunen representert ved landbrukskontoret. Konklusjonen fra gjennomgangen, og basert på omforent forståelse, er at golfklubben, i perioden fra avtaleinngåelsen og til 2017, har betalt kr 252.775 for mye i leie.

Golfklubben krever ikke dette beløpet tilbakebetalt, men inviterer heller til en løsning hvor årlig leie trekkes fra dette tilgodehavende. Det betyr at golfklubben får fritak for leie i perioden 2018 – 2032 basert på en årlig leiepris på kr 17.250. Den årlige leieprisen skal ihht avtalen fra 2005, indeksreguleres hvert femte år.

### Administrasjonens vurdering

Administrasjonens vurderinger baseres på landbrukskontorets tilbakemelding og innspill og ser følgelig på dette som en god løsning på den oppståtte situasjonen.

Vedlegg:

- 1 Notat datert 22.02.19 fra AGK til ØK

2 Notat datert 23.07.19 fra AGK til ØK

Johan Uthus

Styreleder Austrått Golfklubb

### VEDLEGG

### NOTAT

Til Ørland kommune v/Rådmann Arnfinn Brasø

Fra Austrått Golfklubb v/Johan Uthus

Kopi: Landbrukskontoret v/ Bernt Jørgen Stranden

22. februar 2019

#### LEIE AV AREALER PÅ AUSTRÅTT – GOLFBANEN

Ref tidligere brev og møte i anledning saken som dreier seg om korrigerende av leieavtalens bestemmelser vedrørende definering av areal typer og pris. I prosessen som har gått siden våren 2018 og fram til nå er det avklart og enighet om at avtalens definisjoner av dyrket mark/udyrt mark med tilhørende areal, er feil og at konsekvensen av dette har vært at Austrått Golfklubb har betalt for mye jordleie i perioden 2005-2017.

Landbrukskontoret v/ Bernt Jørgen Stranden og Edmar Bakøy har bistått både AGK og internt i Ørland kommune med grunnlagsmateriale i saken. I møte den 20. feb 2019 på landbrukskontoret ble detaljene gjennomgått og partene er omforent om både definisjon av begrepene og korrekt arealpris. Kopi av mail fra Bernt Jørgen Stranden er vedlagt dette notatet.

Oppsummert står nå saken slik:

AGK har i perioden 2005 -2017 betalt inn leie for arealene slik:

Samlet dokumentert innbetalte beløp til Ørland kommune i perioden: kr 459 775,-

Landbrukskontorets forslag til hvordan saken kan løses bifalles av AGK og er iht vedlagte kopi av mail fra Bernt Jørgen Stranden. Disse beregningene viser at med korreksjon for areal og pris pr daa blir:

|                                                                                                                                                                    |              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Kalkulert leie pr 2005:                                                                                                                                            | kr 16900/år  |
| Kalkulert leie pr 2019 korrigeret for prisstigning:                                                                                                                | kr 17600/år  |
| For beregning av størrelse på det totale beløpet som skulle vært betalt inn i perioden 2005-2017 er det beregnet en midlere leie på $\text{kr } (16900+17600)/2 =$ | kr 17250 /år |

Korrigeret leiebeløp i perioden 2005-2017 (17250x12 år)

kr 207 000,-

## Austrått golfbane

---

For mye innbetalt leie:

kr 252 775,-

I stedet for å kreve dette beløpet refundert er klubbens forslag at kommunen godskrives dette beløpet med fri leie i årene fremover og at dette beregnes utifra reell leiepris pr 2019.

Leiefritak :  $\text{kr } 252\,775,- / 17600,-\text{kr/år} = 14,4 \text{ år}$

Dvs fri leie for å kompensere for for mye innbetalt, i perioden 2018-2032

AGK har valgt å ikke trekke inn andre momenter i beregningene som også har med jordleien å gjøre. Vi ønsker likevel å gjøre Ørland kommune oppmerksom på følgende forhold:

1. Gebyr for kartforretning.

Ved opprettelse av leieavtalen i 2005 betalte Austrått Golfklubb til Ørland kommune kr 110 000 i gebyr for kartforretningen. Arbeidet ble i sin helhet utført av Ørland kommune og dannet grunnlaget for leieavtalen. I historisk lys synes dette å være et urimelig krav da det nå viser seg at arealene var feil. Dessuten har det kommet fram opplysninger fra Landbrukskontoret om at praksisen med beregning av slikt gebyr skulle vært basert på anvendt tid og ikke som pris pr m2. Utifra dette kan det antydes at AGK har betalt i størrelsesorden kr100 000,- for mye i gebyr. Omregnet tilsvarer dette 6 års leie av arealene.

2. Opparbeidelsen av de aktuelle arealene, som eies av Ørland kommune, har medført en betydelig standardøkning. En vesentlig del av området AGK leier var i utgangspunktet udyrket mark, beite og skog. Dette er nå grøftet, drenert og opparbeidet til golfbane for AGK's kostnad. Ørland kommune har ikke bidratt med tilskudd i denne prosessen.

3. Det er klarert med Landbrukskontoret at AGK kan foreta fremleie av ledige arealer til sauebeite og at leieprisen fastsettes av Landbrukskontoret.

Avslutningsvis håper jeg ovenstående kan være grunnlag for å avslutte saken slik at vi kan komme til enighet om avregning av det for mye innbetalte beløpet. For AGK som utelukkende drives på innsamlede midler og dugnad, har dette stor betydning for drifta i årene fremover.

Austrått golfklubb 22. februar 2019

Leder Fred Stabel

Styremedlem Johan Uthus

### VEDLEGG :

#### Brev til Ørland kommune



Brekstad 23. juli 2019

Ørland kommune  
7130 Brekstad

### LEIE AV AREALER PÅ AUSTRÅTT

I forbindelse med at Austrått Golfklubb i 2017 hadde samtaler med Landbrukskontoret og interesserte sauebønder om å benytte deler av de ubenyttede arealene på golfbanen til sauebeite, ble de eksisterende avtaler fra 2005 gjennomgått mtp å formalisere forholdet. I dette arbeidet ble det avdekket uoverensstemmelser mht areal typer og faktiske forhold. Dette er nærmere beskrevet i brev fra AGK til Ørland kommune av 5. juni 2018 og ble da også utdypet i møte med rådmannen i juni s.å. Etter dette møtet ble det utarbeidet forslag pr 1. juli 2018 til en tilleggsavtale som skulle fange opp misforholdene. Hovedinnholdet her er en regulering av hvordan for mye innbetalt leie skal avregnes i fremtiden samt at forholdet med framleie blir formalisert.

I tilsvar til forslaget til avtale skriver Ørland kommune i mail den 18. desember 2018 at det er foretatt en landbruksfaglig vurdering av saken og at klubben har betalt inn for mye leie i perioden 2005-2017 og at det kan innvilges leiefritak i 5 år.

AGK foretok en gjennomgang av fakta og en kvalitetskontroll av arealberegninger og kalkulasjoner i samarbeid med Landbrukskontoret. Landbrukskontoret kom da med et forslag til arealberegninger og areal typer som basis for en omforent avtale. Dette var basert på de dokumentene som finnes for området og hvordan tidligere leieforhold har blitt regulert. I beregningene er det også tatt hensyn til prisstigning i leieperioden og oppdatert leiepris for de ulike arealer. Dette ble oppsummert fra AGK i notat til Ørland kommune datert 22. februar 2019 og konkluderer med følgende:

1. AGK har samlet betalt kr 459 775,- til Ørland kommune i leieperioden.
2. AGK har betalt kr 252 775,- for mye i leie for areal som ikke var dyrket mark.
3. Korrekt leiebeløp for hele området pr dd er kr 17600,-/år
4. For mye innbetalt leie avregnes med leiefritak i perioden 2018 – 2032.

I brev datert 26. april då fra Ørland kommune, mottatt pr 1. juni, avvises alle tidligere beregninger og forslag til løsninger. Her påstås det også at med kontraktens betegnelse

## Austrått golfbane

---

«dyrket mark» er å forstå både dyrket mark, tidligere dyrket mark/beiteland samt areal som det er mulig å dyrke. For denne type areal skal det beregnes en leiepris på kr 350,-/da. Det betviles at kommunens fagorgan, Landbrukskontoret, stiller seg bak denne påstanden.

Konklusjonen i dette brevet er da at Austrått Golfklubb ikke har legitime krav til Ørland kommune.

Undertegnede er meget overrasket over den vending som saken har fått. Vi ble i utgangspunktet møtt med forståelse. Med støtte fra Landbrukskontoret, som må oppfattes som kommunens faginstans i slike saker, har vi forsøkt å komme til en minnelig ordning for alle parter. Saken ble oppdaget pga at vi i samråd med Landbrukskontoret innledet til utleie av sauebeite på områder AGK ikke benytter til baneanlegg. I den forbindelse er det også gitt aksept for at AGK kan drive framleie til dette formålet. Landbrukskontoret har bidratt med forslag til leieavtaler AGK/sauebønder hvor leieprisen er avtalt til kr 50,-/da pr år. For øvrig samme pris som er lagt til grunn i de siste beregningene, ref notat fra 22. februar då. Da vil klubben få dekket opp utgiftene med leie av areal med inntekt for utleie av saubeite uten påslag. Med de påstandene som kommer frem i brev fra Ørland kommune pr 26. april då vil prisen bli 350,-/da pr år for store deler av beite arealene («mulig oppdyrkbart areal») og økonomien i dette vil selvsagt tilsi at saubeite blir uaktuelt.

AGK fastholder forslag til minnelig ordning slik det er beskrevet i notat pr 22. februar då til Ørland kommune med følgende konklusjon:

1. Det er innbetalt kr 252 775,- for mye i leie i perioden 2005-2017.
2. Nytt leiebeløp settes til kr 17 250,- /år mvf 1.jan 2019.
3. Det gis leiefritak i perioden 2018-2032 som kompensasjon for for mye innbetalt leie iht pkt1.

Avslutningsvis minnes det om at Austrått Golfklubb er en av kommunens idrettslag og drives med midler fra dugnad og støtte fra organisasjoner, sponsorer og medlemmer. Ved etablering av golfbanen pr 2009 ble anlegget verdsatt til 6,6 mill kroner. Kostnadene ble i hovedsak lagt ned i opparbeidelse av arealer som aldri var blitt dyrket og som var å betegne som udrenert myr og sumpland. Dette ble finansiert med støtte fra tippemidler, låneopptak, salg av spillerettigheter til medlemmer og medlemsavgift. Ørland kommune har fram til nå ikke hatt noen utgifter eller utbetalinger til klubben da vårt avtaleforhold har dreid seg om at klubben betaler leie for arealene som kommunen muligens kunne fått tilsvarende leieinntekt på fra andre.

Vi betrakter ikke Ørland kommune som motpart i denne saken men håper AGK kan bli sett på som et bidrag til det rike kulturlivet som kommunen gjerne markedsfører.

Med hilsen



## SAKSFRAMLEGG

| Saksnr | Utvalg                         | Møtedato   |
|--------|--------------------------------|------------|
| 19/66  | Formannskapet - Ørland kommune | 05.09.2019 |

### 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

## Solli Arne Martin

---

**Fra:** Brasø Arnfinn  
**Sendt:** 2. september 2019 12:53  
**Til:** Solli Arne Martin  
**Emne:** Fwd: Jafs tomte

Videresendt melding:

**Fra:** Odd Jakob Gjøl <[oddgjøl@gmail.com](mailto:oddgjøl@gmail.com)>  
**Dato:** 2. september 2019 kl. 10:17:31 CEST  
**Til:** Brasø Arnfinn <[arnfinn.braso@orland.kommune.no](mailto:arnfinn.braso@orland.kommune.no)>  
**Kopi:** Odde Finn Olav <[finn.olav.odde@orland.kommune.no](mailto:finn.olav.odde@orland.kommune.no)>  
**Emne:** Jafs tomte

Hei

Kommer med et forslag til løsning etter samtalen vi hadde i går.

Utgangspunktet for utløsning av jafs tomte er 2,9 mill. Men vi kan se på muligheten for å trekke ifra påkoblingsavgift for Takseveien ved Skolegata 15, samt at jeg kjøper ekstra areal av kommunen ved Skolegata 15?

Da er det området mellom meg og minilageret og arealet foran inngangen til Skolegata 15 som jeg ser på som interessant areal.

Påkoblingsavgift 468.000,-  
Tomt ved inngang ca350m2 x 380kr 133.000,-  
Tomt ved minilager ca 430m2 x 380kr 164.400,-  
Totalpris ca 764.400,-  
Prisen rundes av til 1 mill.

Utkjøp blir da 1,9 mill i tillegg til påkoblingsavgift og tomt?

Mvh  
Odd Jakob Gjøl

--

Med vennlig hilsen Odd Jakob Gjøl 45249319

## Solli Arne Martin

---

**Fra:** Brasø Arnfinn  
**Sendt:** 30. august 2019 12:32  
**Til:** Solli Arne Martin  
**Emne:** VS:  
**Vedlegg:** Areal ved inngang.PNG

Nr 2

**Fra:** Odd Jakob Gjøl [mailto:oddgjøl@gmail.com]  
**Sendt:** 26. august 2019 09:48  
**Til:** Brasø Arnfinn; Odde Finn Olav  
**Emne:**

Hei

Forslag til løsning for utkjøp av festeavtale for Jafs tomte.

Utgangspunktet er 2.9 mill, men kan gjøre fratrekk av areal ved inngang ved Skolegata 15 som vist på vedlagt kart. Arealet er ca 330m<sup>2</sup> og påkoblingsavgift for tomt i Takseveien ved skolegata 15.

Ha en fin dag

*Med vennlig hilsen*

*Odd Jakob Gjøl  
45 24 93 19*

Takseveien



15



## Solli Arne Martin

---

**Fra:** Brasø Arnfinn  
**Sendt:** 30. august 2019 12:32  
**Til:** Solli Arne Martin  
**Emne:** VS: Jafs-tomta

Epost nr 1  
A

**Fra:** Odd Jakob Gjøl [mailto:oddgjøl@gmail.com]  
**Sendt:** 24. august 2019 16:15  
**Til:** Brasø Arnfinn  
**Emne:** Re: Jafs-tomta

Hei

Beklager sent svar, har vært en del overtid her ute på havet. Og da ikke fått såpass men ro til å tenke i gjennom forslaget.

Dette er et stykke unna det som er i forsikringsoppgjøret. Hadde tenk litt på forslaget på 2 mill og tenkte at det kan være en mulig løsning hvis påkoblingsavgift for Takseveien var ink?

Mvh  
Odd Jakob Gjøl

man. 19. aug. 2019 kl. 20:13 skrev Brasø Arnfinn <[Arnfinn.Braso@orland.kommune.no](mailto:Arnfinn.Braso@orland.kommune.no)>:

Hei Odd Jakob

Mitt tilbud, som jeg mener meg ganske så trygg på å få et flertall for, er 1,6 mill. Hva mener du om det? Er det et utgangspkt for videre forhandlinger eller er det så langt unna det du mener å få, at vi ikke skal bruke mer tid på det?

Mvh Arnfinn

--

Med vennlig hilsen Odd Jakob Gjøl 45249319

