

## SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Arnfinn Brasø

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Kommunestyret - Ørland kommune	

**Endring av betalingsbetingelser for rekkehuskvartaler på Hovde Sør.**

Vedlegg:

- 1 Retningslinjer for tildeling av boligtomter Hovde Sør

**Sakens bakgrunn og innhold**

Kommunestyret gjorde gjennom sitt vedtak 04.04.14 flere endringer i tildelingskriteriene for rekkehusomter på Hovde Sør. Dette ble gjort for å gjøre området mer attraktivt overfor entreprenører og utbyggere slik at utbyggingen av området kunne komme raskt i gang. Det er gitt gode tilbakemeldinger fra næringen på de endringer som ble vedtatt.

Imidlertid er det fortsatt ett av punktene i de nye tildelingskriteriene som det blant aktuelle utbyggere er misnøye med. Det gjelder pkt 4 hvor det heter:

*Firma skal legge fram plan for når alle tomtene skal være ferdig utbygget. Dog skal alle tomtene være ferdig utbygd senest innen 2 år etter tildelingsdato.  
Før byggestart skal 50% av tomteprisen være innbetalt (tilsvarende halvparten av det antall leiligheter feltet er planlagt for). Resterende betales fortløpende etter hvert som utbygging skjer, dog ikke senere enn 1,5 år etter byggestart.*

Det er betalingsbetingelsene, slik de er fastsatt i andre avsnitt i pkt 4 som det er innvendinger til, og som gjør at kommunestyret nå får seg forelagt en sak om hvorvidt det skal lempes på vilkårene for forhåndsbetaling.

Begrunnelsen for entreprenørenes ønske er at de helst vil unngå å måtte forhåndsbetale et beløp i størrelsesorden mellom kr 700.000 og 1,2 millioner uten at de har solgt ei eneste tomt. Dette kan gjøres ved å endre avtalens pkt 4 ved at bestemmelsen om betaling av 50% av tomteprisen ved kontraktsinngåelse utgår, og erstattes med et nytt pkt hvor det fastsettes at oppgjør til kommunen for tomtene skal skje fortløpende etter hvert som utbygging skjer.

**Administrasjonens vurdering**

Administrasjonen har forståelse for entreprenørenes innspill om å unngå å binde opp kapital i den størrelsesorden det her er snakk om. Selv om det skulle ta litt lengre tid før pengene fra tomtsalget havner på kommunens konto, vil det være mindre krevende enn om utbyggingen av området utsettes og forsinkes.

Tanken med dagens vilkår om 50% forskuddsbetaling er selvsagt å legge et press på utbygger for å få igangsatt arbeidene på tildelt tomt.

Dersom det nå ikke stilles krav om forskuddsbetaling vil det kunne medføre at framdriften ikke blir like viktig for en utbygger enn det vil være med ordningen med forskuddsbetaling. Det er derfor viktig at kravet om 2-årsfrist for ferdigstillelse følges opp.

Administrasjonen vil tilrå at det gjøres endringer i retningslinjene slik at betaling skjer fortløpende.

Administrasjonen vil også anbefale at det tilføyes et nytt pkt 8 i retningslinjene som omhandler begrensninger i mulighetene for utbyggere til å sitte på flere kvartaler samtidig, samt et punkt om opsjon på rekkehuskvartaler.

### **Rådmannens innstilling**

1. Andre avsnitt i pkt 4 i retningslinjene for tildeling av rekkehusomter endres til:  
*Oppgjør for tomtene skjer fortløpende etter hvert som utbygging skjer. Dog skal alle tomtene være betalt innen 2 år etter tildeling.*
2. Nytt pkt 8 i retningslinjene:  
*Det tildeles bare ett rekkehuskvartal av gangen. Nytt kvartal kan tildeles når minst halvparten av tildelt kvartal er bebygd. Det gies normalt ikke opsjon på ubebygde kvartaler.*