

SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
18/25	Formannskapet - Ørland kommune	19.06.2018
18/42	Kommunestyret - Ørland kommune	21.06.2018

ERVERV AV 1/14 AV GNR 74 BNR 323 I UTHAUG HAVN

Rådmannens innstilling

1. Ørland kommune erverver 1/14 av gnr 74 bnr 323 fra Jane Lund Hoff for kr 200 000.
2. Beløpet finansieres med låneopptak.

Sakens bakgrunn og innhold

I 1992 ble reguleringsplan for Uthaug vedtatt. Som en del av utviklingsplanene om utvikling i havna ble det arbeidet med å erverve grunn. Grunnen som denne saken omhandler var den gang eid av «Breidablikk sameie» og den aktuelle parsellen lå under gnr. 74 bnr. 22 . 13 av sameierne inngikk frivillig avtale med kommunen (den ene først etter at skjønnssak var påbegynt), men det var ikke mulig å få til en frivillig løsning med den 14. Det ble derfor igangsatt en ekspropriasjonssak. Skjønn til fastsetting av verdien/erstatningen ble gjennomført for Fosen tingrett, men Lund Hoff anket avgjørelsen innfor Frostating lagmannsrett. Lagmannsretten fastsatte den 12.11.98 en erstatning på kr 33.000.

Med alle de andre eierne/selgerne ble det ordnet med overskjøting slik at hjemmelen til den enkelte andel ble overført til Ørland kommune. For Lund Hoff ser det ut til at det ikke ble ordnet opp i dette. Det er grunnen til at Jane Lund Hoff fortsatt står som eier av 1/14 av gnr. 74 bnr 323.

Det er nå atter ytret et ønske om å kontrollere 100% av grunnen i 74/323 (Se kart i Vedlegg 1) slik at kommunen kan fortsette å utvikle Uthaug havn i samsvar med reguleringsformål. Det ble derfor foreslått et oppgjør til Lund Hoff for å få saken ute av verden.

Opprinnelig erstatning:	33 000	
Omkostninger ved skjønnnet	28 784	
Avsavsrente (5%)	1 655	kr 63 439
Gjeldende morarente fram til 15.05.18		kr 61 013
Sum		kr 124 452

Dette tilbudet ble avslått av Lund Hoffs representant som presenterte et mottilbud, som i tur ble avslått av Ørland kommune. Partene ble til slutt enige om et oppgjør på kr 200 000 med forbehold om kommunestyrets samtykke vedr. finansiering. Bjerkan Stav Advokatfirma har utarbeidet et forslag til kjøpekontrakt (Vedlegg 2)

Administrasjonens vurdering

Det er behov for oppgradering av planstatus for Uthaug sentrum da gjeldende reguleringsplan er fra 1992. Forslag til planprogram for områdeplan Uthaug Sentrum var til behandling i planutvalget 13.06.18. Uthaug havn er innen planavgrensningen. Planen skisserer en egengodkjenning av områdeplanen i februar/mars 2019.

Eierandelen 1/14 av gnr 74 bnr 323 er ikke avgrenset til en spesifikk tomt, men heller 1/14 av hele området. Uansett hvilke tiltak man ønsker gjort i hele eller deler av 74/323 vil måtte involvere minoritetseieren. Dette kan medføre betydelige forsinkelser som i sin tur kan påvirke utviklingen i en negativ retning.

Situasjonen i dag er at kommunen ikke kan tvinge gjennom det opprinnelige skjønnet siden fristene for dette for lengst har utløpt. Det betyr at man må ta en ny ekspropriasjonsprosess dersom ingen avtale kommer i stand. I så fall vil verdien bli fastsatt ut fra markedet i dag – og Lund Hoff sin andel vil bli 1/14 av totalverdien. I tillegg kommer kostnader som kommunen vil pådra seg ved å ekspropriere. Dette vil inkludere kostnadene til advokat for Lund Hoff – som hun har krav på at kommunen dekker. Bjerkan Stav Advokatfirma anslår at prosesskostnadene samlet vil kunne dreie seg om mellom kr 100 000 og 200 000 inkludert rettens omkostninger.

Det er ingen god situasjon at dette ikke ble avklart i etterkant av lagmannsrettens slutning i 1998. Men siden en ny prosess vil kunne bli kostbar og tidkrevende for kommunen så vurderer rådmannen det dithen at det er formålstjenlig at det inngås en minnelig avtale med Lund Hoff.

Vedlegg:

- 1 Kart gnr 74 bnr 323 i Uthaug havn
- 2 Kjøpekontrakt 1/14 av gnr 74 bnr 323