

SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
19/44	Formannskapet - Ørland kommune	15.08.2019

MULIG INNLØSNING AV FESTEKONTRAKT GNR 67 BNR 9 FESTENR 5

Rådmannens innstilling

Saken legges fram uten innstilling

Sakens bakgrunn og innhold

Den 26.08.1992 ble det inngått festekontrakt (Vedlegg 2) mellom Ørland kommune og Hans Kristian Norset for tomta hvor det tidligere terminalbygget i Brekstad havn stod (Gnr 67, Bnr 9, Festenr 5). Tomta ble festet for en periode på 50 år altså fram til 2042. Festekontrakten ble senere overdratt til Sjøsidens Brekstad AS (godkjent av formannskapet 12.01.12). Situasjonsskart i Vedlegg 1.

Sommeren 2018 brant dessverre bygningen som da huset Jafs og Sjøsidens Pub. Brannskadene var såpass omfattende at bygget ble revet. De to nevnte virksomhetene ble ikke lenge etterpå flyttet til Yrjars gate.

Administrasjonen mente det kunne være til kommunens fordel å få hånd om tomta på dette tidspunktet (og ikke vente til endt festeavtale i 2042) da den ligger i et område som kommunen har ønsker om å videreutvikle. Administrasjonen og festehaver har hatt kommunikasjon om muligheten for en tidlig terminering av festeavtalen. Et makebytte ble diskutert som en mulig løsning, men verdivurderinger utført av Norion Næringsmegling viste et relativt stort spenn mellom verdien på festetomta og det ønskede bytteobjektet (tomt mellom Restaurant Melissa og Yrjars gate). Et likt for likt makebytte ville ihht juridisk vurdering derfor være i strid med EØS reglementet ang. offentlig støtte.

Festehaveren ble framlagt et forslag til et annet makebytte i tilknytning til festhavers interesser i Brekstad Vestre næringspark. Forslaget som er beskrevet i vedlegg 3 ble avslått av festehaver.

Et utkjøp av festeavtalen er fortsatt en mulighet. Festehaver har antydnet at han er villig til å bli løst fra festeavtalen for kr 2,9 millioner (vedlegg 4). Dette beløpet gjenspeiler ikke utbetalt forsikringssum hvis bygget ikke blir gjenreist. Festehaver forslår at en del av oppgjøret (kr 468.000) blir i form av tilknytning av festehavers tomt i Brekstad Vestre næringspark samt adkomstrettigheter over kommunens eiendom fra Hildas vei.

Administrasjonens vurdering

Området er attraktivt for utvikling. Reguleringsplan for Kulturparken Brekstad, som omfatter hotell og parkeringsområde ved rådhuset, er allerede godkjent og det er planer om videreutvikling av Ørland Kysthotell. Den jobbes også med konseptet om et næringsbygg for den tidligere fergeoppstillingsplassen gjennom Brekstad Metro samarbeidet.

Siden en festehaver ikke har samme rettigheter som en grunneier vil ei og samme tomt ha forskjellig verdi avhengig av perspektivet. I dette tilfellet har grunneier (etter festeavtalens utløp) alle rettigheter til å utvikle etter eget forgodtbefinnende ihht til områdeplan. Festehaver må derimot forholde seg til festekontraktens formål. I denne festekontrakten er «Annet» (ikke «Boligeiendom») huket av. I følge Bjerkan-Stav vil det være i strid med festeavtalen og tomtefesteloven §16 andre ledd, for eksempel, å føre opp et leilighetsbygg (uten bortfesteres samtykke). Siden bortfester og festehaver har ulike rettigheter for hvilket type bygg de kan sette opp, blir den potensielle inntjeningen forskjellig og dermed dagens estimerte verdi forskjellig.

I arbeidet med et mulig makebytte ble Norion Næringsmegling engasjert for å fremskaffe en uavhengig verdivurderinger for denne og to andre nærliggende tomter. Rapportene fra Norion setter verdiene til kr 260.000 for festehaver og kr 1.500.000 for grunneier (vedlegg 5 og 6).

Markedsverdi er i utgangspunktet det en kjøper er villig til å betale for ei tomt. I dette tilfellet er tomta isolert sett ikke vurdert til å være verdt i nærheten av hva festehaver ønsker for å bli løst fra avtalen. Ser man tomta i sammenheng med Ørland kommunes tilgrensende eiendommer i nord og øst så kan den i framtiden bli viktig for å helhetlig utvikle området mellom tidligere fergeoppstillingsplass og sørøst kaifront i Brekstad havn. Det er tilnærmet umulig å spå om hvorvidt denne tomta i fremtiden blir en viktig nok brikke for i dag å løse ut festehaver for det etterspurte beløpet. Om man ønsker å betale mer enn det tomta isolert sett er verdt er en strategisk beslutning og saken legges derfor fram uten innstilling.

Vedlegg:

- 1 Situasjonskart
- 2 Opprinnelig festekontrakt
- 3 Notat om evt makebytte Jafs-tomta
- 4 Festehaver beløp for utkjøp av festekontrakt
- 5 Norion Næringsmegling verdivurdering uten boliger
- 6 Norion Næringsmegling verdivurdering med boliger