

SAKSFRAMLEGG

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Utvalg for strategi og drift	
	Formannskap	
	Kommunestyret	

INNGÅELSE AV SAMARBEIDSAVTALER MED PRIVATE UTBYGGERE

Kommunedirektørens innstilling

1. Ørland kommune går ikke videre i forhandlinger med private utbyggere for kommunalt kjøp av tomter i private boligfelt med tanke på videresalg. Ørland kommune går videre med forhandlinger om utbyggingsavtaler i henhold til gjeldende retningslinjer.
2. Ørland kommune viderefører arbeid med allerede igangsatte utviklingsprosjekt for bolig og næring på Brekstad: parkeringshus under boligtomter ved Kultursenteret, Metrobygg og flytteprosjekt bygg fra rød støysone.

Sakens bakgrunn og innhold

I protokoll fra Formannskapets møte 11.03.2021 står det følgende:

«Kommunal utbyggingsavtale med Varmbohus på Bruholmsjordet. Bør Ørland kommune kjøpe deler av prosjektet for å sikre tilgang til sentrumsnære og byggeklare boligtomter i området Brekstad? Flere entreprenører har signalisert behov. Måten Hoved Sør og Sjøsidene ble utbygd på kan være en ambisjon for hvordan det kan gjøres. Tomtesituasjonen i Bjugn synes p.t. å være noe bedre?

- Økonomisk utfordrende å forskuttere utbygging
- Kommunalt bidrag på en viss andel av prosjektet ca 30% av boenhetene, vil kvalifisere til realisering av byggeprosjektet

Formannskapet ber om at administrasjon legger fram en sak ift utbygging av Bruholmsjordet. Saken bør ha som mål å skissere et utgangspunkt for 1) kjøpsavtale og 2) utbyggingsavtale med Varmbohus. Det delegeres til Kommunedirektøren å gå i dialog med Varmbohus ift vilkår.»

Ørland kommune har i løpet av april mottatt to henvendelser om kjøpsavtale og utbyggingsavtale fra boligutviklere nær Brekstad:

- Varmbohus med forslag til utbyggingsavtale og forslag til samarbeidsavtale der Ørland kommune forplikter seg til å kjøpe et visst antall tomter til en fast pris etter hvert som hver enkelt tomt er opparbeidet av Varmbohus. Tomtene er sentrumsnære til Brekstad med plassering på Bruholmen.

- Rædergård med forespørsmål om inngåing av utbyggingsavtale og forespørsel om hvor mange tomter Ørland kommune kan tenke seg å kjøpe for videresalg. De henviser til forhandlinger med andre utbyggere. Tomtene er sentrumsnære med plassering mellom Brekstad og hovedporten på kampflybasen ved Underhaugen

Administrasjonen er i dialog med disse og flere utbyggere om utbyggingsavtale og vil legge frem saker når disse er forhandlet ferdig.

Inngåelse av samarbeidsavtaler og kommunalt kjøp av tomter i private boligfelt reiser mange prinsipielle spørsmål som f.eks. behov for anbud, likebehandling av boligutviklere og hvordan kommunen skal bidra i utvikling av kommunen. Administrasjonen legger derfor fram denne sak for å avklare kommunestyrets syn før videre behandling av disse søknadene.

Folkehelsevurdering

Forslag til kommunalt kjøp av tomter berører sentrale føringer for tilrettelegging av befolkningsvekst og utvikling av Ørland kommune. Dette er sentrale tema for alle FNs bærekraftsmål om klima og miljø, økonomi og sosiale forhold.

Administrasjonens vurdering

Tradisjonelt har både gamle Ørland kommune og Bjugn kommune sikret utbygging og tilrettelegging for befolkningsvekst i kommunen gjennom kommunale boligfelt. Ørland kommune er nå i ferd med å gjøre dette i nærheten av Bjugn sentrum gjennom eneboligtomter på Mebostad. Tomter på Mebostad blir gjort tilgjengelig for opsjonstegning for privatpersoner i løpet av juni 2021. Det vil bli lagt frem sak i løpet av høsten 2021 om pris på tomtene gjennom vurdering av selvkost.

I gamle Ørland kommune er det tilgjengelig tilsvarende eneboligtomter på Ottersbo IV. Det er også tilgjengelig kommunale tomter i øvrige deler av kommune for salg til både enkeltpersoner og i noen tilfeller entreprenører.

Gamle Ørland kommune jobbet før sammenslåing med tilsvarende nye tomter på Kleivan. Utgangspunktet var at både Hovde Sør og Sjøsidan var i ferd med å bli ferdig utbygd. Det må stilles spørsmål om Kleivan er tilstrekkelig sentrumsnært til å dekke behovet for utbygging knyttet til Brekstad. Området er 3 kilometer fra Brekstad, men dette var det området som var nærmest Brekstad og som var mulig å kommunalt tilrettelegge på denne tradisjonelle måten. På Kleivan har kommunen utarbeidet reguleringsplan og kjøpt areal. Utbygging av Kleivan er senere utsatt i planperioden.

Utbygging av nye boliger nært Brekstad har de siste 5-10 årene endret seg fra eneboligutbygging til utbygging med større krav til tetthet som rekkehus og leiligheter. Både på Hovde Sør og Sjøsidan var det meget begrenset med eneboligtomter som kunne selges direkte til privatpersoner, men desto flere leiligheter og rekkehus der kommunen selger tomt til entreprenører som selger ferdige boliger til privatpersoner. Fremover vil det heller ikke være mulig å påberegne mulighet for utvikling av større antall eneboligtomter for salg til privatpersoner nært Brekstad. Om kommunen skal bidra økonomisk for å sikre botilbudet på Brekstad, vil det derfor være naturlig å se på alternativ prosjektutvikling til selvkost.

De tilbudt tomtene for både Bruholmen og Underhaugen er på areal med krav til 4 boenheter/dekar eller mer og antall eneboligtomter er svært begrenset. Eventuelt kjøp vil bety at kommunen primært kjøper tomter for videresalg til andre entreprenører.

Ørland kommune har ingen erfaring med kjøp av tomter i private boligfelt for videresalg. Gamle Bjugn kommune avslo tilbud om kjøp av tomter i Sæter boligfelt i 2019. Mange private boligfelt vil kunne ha interesse av at kommunen kjøper tomter for å sikre at private boligfeltet utvikles. Om Ørland kommune skal kjøpe tomter i private boligfelt mener administrasjonen dette må utredes nøye både i forhold til anbudsregler, likebehandling og forutsigbarhet for private utbyggere. Kjøper eller forhandler Ørland kommune om kjøp av tomter for eksempel fra Varmbohus eller Rædergård vil dette påvirke den andres risiko, kostnader og mulighet for utbygging av sitt område. Det vil også danne presedens for andre henvendelser.

Gamle Ørland kommune jobbet, ved siden av utbygging av Kleivan, med flere prosjekt for utvikling på Brekstad. Dette gjelder blant annet:

- Samarbeid om utbygging av kulturparken på Brekstad med kombinasjon av kommunalt parkeringshus og private boliger oppå ved dagens parkeringsplass ved Kultursenteret på brekstad.
- Samarbeid for å sikre utbygging av Metrobygget på det gamle ferjeleiet på Brekstad
- Flytteprosjekt for verneverdige hus fra rød støysone til Brekstadbukta

Gamle Ørland kommune har også fått flere henvendelser om kjøp av kommunale boliger i private leilighetsbygg på Brekstad.

Av disse prosjektene er det flytteprosjekt for verneverdige bygg som er kommet lengst i utviklingen. I kommunestyre 17.09.2020 vedtok Ørland kommunestyre følgende i forhold til flytteprosjekt for verneverdige bygg:

- «1. Ørland kommunestyre støtter videreføring av arbeidet med flytting av vernede bygg basert på mulighetsstudien.*
- 2. Det igangsettes et arbeid for å regulere den foreslåtte sentrumstomten som Ørland kommune eier.*
- 3. Det legges frem egen sak når det er avklart kommunale behov for finansiering frem til salg av bygg er gjennomført.»*

Reguleringsplanarbeidet er kommet svært langt og forventes å legges frem til 1. gangs behandling i løpet av september 2021. I løpet av høsten vil det også utarbeides grunnlag for kommunal finansiering av utbyggingen som vil bli lagt frem for kommunestyre. Det er en forutsetning for kommunal finansiering at dette prosjektet kan gjennomføres som selvkost og kan finansieres som et utbyggingsprosjekt finansiert utenom handlingsregelen for kommunalt låneopptak, slik som f.eks. Mebostad boligfelt. Utbyggingen vil ha andre kvaliteter enn eneboligfelt samtidig som kommunens bidrag vil innebære tilsvarende risiko for manglende videresalg. Utbyggingen av arealet i Brekstadbukta vil inkludere både tomtsalg for nye boliger og boligsalg av flyttede boliger. Det arbeides med å fremme orienteringssak til kommunestyret om dette arbeidet så snart som mulig.

Utvikling av Ørland kommune både med hensyn på tilgjengelige boliger og næringsareal blir sentralt i arbeidet med kommuneplanen. Hvordan Ørland kommune kan bidra gjennom utviklingsprosjekt til selvkost blir en viktig del av dette. Eventuelt nye måter for å sikre boligtilbudet i alle deler av kommunen anbefales å avventes til kommuneplanen foreligger.

Eventuelt kommunalt kjøp av tomter fra private utbyggere nær Brekstad eller andre steder i kommunen vil uansett kreve nærmere utredninger og kan i tillegg vanskeliggjøre både finansiering og risiko for allerede igangsatte prosjekter både på Brekstad og ellers i kommunen.

Administrasjonen anbefaler ikke å gå videre med forhandlinger om kjøp av tomter i private boligfelt. Dette krever eventuelt en inngående juridisk vurdering før en går videre med dette. I stedet anbefales det å jobbe videre med allerede igangsatte utviklingsprosjekt på Brekstad for å sikre tilgjengelige boliger og næringsareal også her.