

Sakspapir

Sakshandsamar	Arkiv	ArkivsakID
Sveinung Toft		19/871

Saknr	Utval	Type	Dato
077/2020	Formannskapet	PS	31.08.2020
	Kommunestyret	PS	

Framlegg til avtale med Odin utbygging AS om innløyising av tomt nr 35, 36 og 39 på Duesundøy

Vedlegg:

Journalposttittel

Masfjorden kommune. Tomtetakst Duesundøy tomt gnr. 18 bnr 99 - tomt 39

Masfjorden kommune. Tomtetakst Duesundøy tomt nr. 35

Tinging av takst knytt til tre ubebygde hyttertomter på Duesundøy - tomt 36

Innløyising av tre hyttetomter på Duesundøy revidert 25.06.2020

Dato

18.06.2020

18.06.2020

18.06.2020

13.08.2020

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Kommunestyret godkjenner framforhandla og vedlagde avtale dagsett 13.08.2020 mellom Masfjorden kommune og Odin utbygging AS.

Det vert sett av krone 900.000,- til innløyising av tomt nr 39 (gnr 18 bnr 99) i 2020.

Resterande beløp på krone 1.400.000 vert å ta inn i budsjettet for 2021.

Saksopplysningar:

Bakgrunn og fakta:

Kommunestyret handsama i møte den 13.02.2020 i sak 008/2020 sak om erstatning/ innløyising av tre fritidstomter på Duesundøy.

Kommunestyret gjorde då følgjande samrøystes vedtak: «**Kommunestyret gjev rådmannen fullmakt til å inngå avtale med Odin Utbygging AS om erstatning/ innløyising av tomt nr 35, 36 og 39 på Duesundøy.**»

Nedunder er saksopplysningane frå saka teke med i kursivtekst:

Saksopplysningar frå k. sak 008/2020:

«**Bakgrunn og fakta:**

Odin Utbygging AS har i brev av 7.5 2019 fremja krav om at Masfjorden kommune erstattar tre tomter (tomt nr 35, 36 og 39 (som no er gnr 18 bnr 99)) på Duesundøy. Tomtene vart omregulert i reguleringsplan for Masfjordbrua, i kommunestyresak 069/17 i møte den 28.11.2017. I reguleringsplanen er tomtene regulert til grøn stuktur og til trafikkføremål knytt til bruprojektet. I brevet legg Odin Utbygging AS til grunn at dei tre tomtene i 2012 hadde ein samla marknadsverdi på krone 1.890.000,-, og skriv at denne summen må indeksregulerast fram til oppgjerstidspunktet. Det vert og fremsett krav i brevet på dekning av juridisk bistand i samband med fråsegn til planarbeidet og til saka som handla om mellombels byggje- og deleforbod. Det samla kravet her er på krone 227. 969,-.

Advokat Mikkil Mundal har i brev av 29.11.2019 oppmoda kommunen til å betala krava gjeve i brevet frå Odin Utbygging AS. I dette brevet er kravet indeksregulert, slik at summen for tomtene er kome opp i krone 2.226 134,-

Masfjorden kommune har på bakgrunn av breva sendt saka over til advokat Gunnar Sætre, som i brev av 13.12.2019 har kome med sine faglege vurderingar på kravet.

Konklusjonen til advokat Sætre er at kommunen pliktar å innløyse dei tre tomtene, med tilvisning til plan- og bygningslova sin § 15-2, 1 ledd, og at reguleringsplanen (som vart godkjent i 2017) gjev kommunen rett til å ekspropriere dei ubebygde hyttetomtene i sin heilskap. Det vert og vidare vist til at kravet om innløyising er framsett innanfor fristen på 3 år som gjeld frå då reguleringsplanen vart godkjent. Når det gjeld verdiene av tomtene er det noko kommunen må vurdere nærmare skriv advokat Sætre, og viser til at dette kan gjerast på fleire måter, t.d. ved takst eller skjøn.

Når det gjeld kravet om dekning av juridisk hjelp skriv advokat Sætre at dette ikkje har noko erstatningssessig vern, og at dette er utgifter som berre kan erstattast om planvedtak eller vedtaket om byggje- og deleforbodet er ugyldige. Det har ikkje vore tilfelle i desse sakene, og difor kan ein sjå bort frå dette kravet meiner han.

Vurdering

Ut frå det juridiske rådet kommunen har fått er det klart at Odin Utbygging AS har rett til å få innløyst dei tre tomtene med nummer 35, 36 og 39 (gnr 18 bnr 99), og at kravet på inntil krone 2.226 134,- difor må vurderast som ein naudsynt utgift knytt til realisering av Masfjordbrua. Sidan det ikkje enno er eit vedteke vegprosjekt i regi av Vestland fylkeskommune, er det kommunen som må ansvaret for innløyisinga. Kor vidt kommunen kan få tilbake heilt eller delvis innløyisingssummen vil verta ei drøfting kommunen må ta med fylkeskommunen når bruprojektet kjem til realisering.

For at kommunen ikkje skal betale meir enn naudsynt rår ein til at det vert innhenta uavhengig takst for dei tre tomtene. Vidare rår ein til at rådmannen får fullmakt til å gå i forhandlingar med Odin Utbygging AS og inngå avtale innanfor dei rammene som er skildra i saka. Den retten Odin Utbygging AS har til å forvalta/ kunna selja desse tre konkrete tomtene gjennom tidlegare avtalar frå 2004 og 2006 må terminerast i ny avtale.

Konklusjon

Det vert rådd til at kommunestyret gjev rådmannen fullmakt til å inngå avtale med Odin Utbygging AS om

innløyising/ erstatning knytt til dei tre tomtene innanfor dei rammene som er skildra i saka.

Tomtene skal takserast før ferdig avtale vert inngått."

Nye opplysningar/ fakta i saka etter kommunestyret si handsaming:

Etter at vedtaket vart gjort den 13.02.2020 har administrasjonen hatt to møter på teams-plattformen med Odin Utbygging AS. På det første møtet den 26. mars vart det avtalt at Masfjorden kommune skulle innhenta uavhengig takst, og det var semje i møtet om å nytta føretaket Takst & Eiendoms tjenester v/ byggmeister Hugo Vedaa.

Den 12. mai låg det føre takst for kvar av dei tre tomtene. Dei tre takstane (skildring med marknadsverdi/ normal salsverdi til slutt) ligg vedlagd saka, og nedunder er takstane vist:

Tomt 35	krone 700 000,-
Tomt 36	krone 700 000,-
Tomt 39 (gnr 18 bnr 99)	krone 900 000,-
Sum	krone 2 300 000,-

I nytt møte den 11.juni var det nye drøftingar, og etter forhandlingar var det semje om følgjande hovudpunkt:

- Kommunen løyser inn dei tre tomtene i samsvar med verditaksten som er gjort.
- Kommunen dekkjer kostnader knytt til oppmåling/kartforretning/ tinglysning m.v.
- Tomt 39 vert løyst inn/ kjøpt i 2020 så snart avtalen er underskriven og eigedomen er tinglyst utan hefter til kommunen.
- Tomtene 35 og 36 vert løyst inn/ kjøpt tidleg i 2021 så snart eigedomane er tinglyst utan hefter til kommunen.

Vurdering:

Rådmannen vil vise til tidlegare saksutgreiing i samband med k.sak 008/2020 som understreker innløyisingssplikta som ligg i lovverket når ein regulerer bort ubebygde tomter til føremål som gjer at tomtene ikkje lenger kan byggjast på. Det forhandlingsresultatet som no ligg føre meiner rådmannen er balansert i høve til det ein kan forventa i samband med denne typen innløyisingssaker, og det rettsgrunnlaget alle partar må forhalda seg til. Rådmannen meiner at takstane som no ligg føre er innanfor det som ein kunne forventa for tomter som ligg i strandsona, og som har nærleik til veg, vatn, avlaup og straum. Dersom kommunestyret ikkje godkjenner avtalen kan kommunen koma inn i ein rettsleg prosess, der ein til slutt må betala den innløyisingssum som tingretten/ skjønnsretten avgjer, og der kommunen i tillegg til sjølve innløyisingssummen også må betala advokat- og sakskostnader.

Konklusjon:

Kommunestyret godkjenner framforhandla og vedlagde avtale dagsett 13-08.2020 mellom Masfjorden kommune og Odin utbygging AS.

Formannskapet - 077/2020

FS - behandling:

Saka vart drøfta.

Framlegg til vedtak vart samrøystes tilrådd til kommunestyret.

FS - vedtak:

Kommunestyret godkjenner framforhandla og vedlagde avtale dagsett 13.08.2020 mellom Masfjorden kommune og Odin utbygging AS.

Det vert sett av krone 900.000,- til innløyising av tomt nr 39 (gnr 18 bnr 99) i 2020.

Resterande beløp på krone 1.400.000 vert å ta inn i budsjettet for 2021.