



Saksframlegg

Arkivsak-dok. 26/6306-1
Saksbehandler Ellen Liavaag Haugen

Utvalg	Møtedato
Formannskapet 2023 - 2027	11.06.2026

Innløsning av rettigheter til 2 tomter i Morholtskogen 2010/696-24

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Kommunedirektøren får mandat til å inngå avtale om innløsning av 2 rettigheter i Morholtskogen til kr 1,2 mill. Innløsningen finansieres med bruk av disposisjonsfond.

Vedlegg

Dokumenter - Avtale om kjøp av eiendom i Morholtskogen og innløsning av rettigheter

Kommuneplanen

Saken har indirekte relevans for kommuneplanens samfunnsdel ved at den berører kommunens verdier om åpenhet, redelighet og tillit, samt prinsipper om likebehandling og ryddig forvaltning.

Sammendrag

Kommunen kjøpte i 1978 et areal med avtale om at grunneierne skulle få to tomter hver. Da området senere ikke ble regulert til boligformål, fikk to av grunneierne sine rettigheter oppfylt gjennom tildeling av tomter andre steder. Den tredje grunneieren, Gauslaa, ble ikke omfattet av en slik løsning og har over tid søkt å få avklart sine rettigheter. Han har hatt en forventning om likebehandling med de øvrige grunneierne. Det anbefales å avslutte saken ved et samlet økonomisk oppgjør på 1,2 millioner kroner.

Fakta

Grimstad kommune kjøpte i 1978 et areal på om lag 90 dekar i Morholtskogen fra grunneierne Aas, Lien og Gauslaa. I kjøpsavtalen ble det gitt rett til at selgerne kunne velge to tomter hver innenfor det ervervede arealet, som kommunen skulle avstå vederlagsfritt. Forutsetningen for avtalen var at området skulle reguleres til boligformål.

Fylkeskommunen godkjente imidlertid ikke boligregulering, og forutsatte i stedet at området skulle avsettes til friluftsmål for nærliggende boligområder og kommunens befolkning generelt.

Som følge av dette ble det ikke mulig å etablere boligtomter i Morholtskogen. To av grunneierne, Aas og Lien, fikk derfor sine rettigheter innløst gjennom tildeling av tomter i Myråsen i henholdsvis 2000 og 2008. Den tredje grunneieren, Gauslaa, ble først i 2009 kjent med at han ikke hadde fått tilsvarende løsning, og har siden 2010 flere ganger forsøkt å få innfridd sine rettigheter.

Kommunestyret vedtok i 2013 (PS 148/13) å gi rådmannen fullmakt til å innfri Gauslaas krav om to boligtomter. Kommunen tilbød to tomter i Ramshaugveien i Homborsund, som på det tidspunktet var de eneste tilgjengelige. Dette tilbudet ble ikke akseptert av grunneier.

Saken ble tatt opp på nytt i 2019, da den ble oversendt til Grimstad bolig- og tomteutvikling KF (GBTU KF). Det ble da anbefalt å fremme en politisk sak med forslag om økonomisk oppgjør som endelig oppfyllelse av avtalen fra 1978. Dokumentasjon ble oversendt rådmannen med sikte på behandling i formannskapet i august 2019. På grunn av interne forhold i administrasjonen ble saken imidlertid ikke fremmet som planlagt. Gauslaa ble informert om dette i oktober 2019, og anbefalt å ta kontakt med rådmannen, noe som ikke ble gjort. Saken har siden ikke blitt fulgt opp administrativt.

Den 2. februar 2026 sendte Gauslaa en ny henvendelse til kommunen, med krav om innløsning og en frist på fire måneder. Det ble avholdt møte 26. mars 2026, hvor han presenterte dokumentasjon og redegjørelse for saken. Som forslag til minnelig løsning fremmet han krav om et sluttoppgjør på 1,2 millioner kroner.

Saken legges frem for politisk behandling i juni 2026 med anbefaling om å akseptere løsningen.

Økonomiske og administrative konsekvenser

Beløpet foreslås dekket gjennom bruk av disposisjonsfond.

Vurderinger:

Saken har pågått over lang tid uten at det er etablert en endelig avklaring. Gauslaa har gjennom prosessen fått signaler om at kommunen vil innfri rettighetene, og har derfor hatt en naturlig forventning om å bli behandlet på lik linje med de øvrige grunneierne. Det fremstår som hensiktsmessig å avslutte saken gjennom en minnelig løsning ved å innfri kravet med et engangsbeløp på 1,2 millioner kroner.

Alternative løsninger

Et mulig alternativ til foreslått løsning er å tilby to konkrete tomter når kommunen får nye tilgjengelige, slik at avtalen oppfylles i tråd med opprinnelig intensjon. Dette vil imidlertid kunne medføre ytterligere tidsbruk og usikkerhet knyttet til tilgjengelighet og verdi.

Konklusjon

Det foreligger en uavklart rettighet fra avtalen i 1978, der Gauslaa har hatt en berettiget forventning om likebehandling med de øvrige grunneierne. På bakgrunn av sakens varighet og tidligere føringer fra kommunen, vurderes det som hensiktsmessig å bringe saken til avslutning gjennom et økonomisk oppgjør. Det anbefales at kravet innfris med et engangsbeløp på 1,2 millioner kroner.