



Saksframlegg

Arkivsak-dok. 26/9512-1
Saksbehandler Ellen Liavaag Haugen

Utvalg	Møtedato
Teknisk utvalg 2023 - 2027	01.09.2026
Formannskapet 2023 - 2027	03.09.2026

Tilbud om utkjøp - Morholtåsen

Kommunedirektørens forslag til vedtak

1. Kommunedirektøren gis fullmakt til å forhandle fram avtale om salg av kommunens rettigheter og forpliktelser knyttet til Morholtåsen med EiMyr AS eller annen interessent, på vilkår som ivaretar kommunens økonomiske interesser.
2. Framforhandlet avtale legges fram for formannskapet for endelig godkjenning.

Vedlegg

Signert avtale mellom Grimstad bolig- og tomteutvikling KF og EiMyr AS datert 19.04.2018
Signert avtale om makeskifte mellom EiMyr AS og GBTU KF

Kommuneplanen

Saken har relevans for kommuneplanens mål om bærekraftig samfunnsutvikling og god økonomiforvaltning. Morholtåsen er et regulert boligområde som kan bidra til framtidig boligvekst i kommunen, uavhengig av kommunens eierskap i prosjektet. Et salg av kommunens rettigheter og forpliktelser vil redusere kommunens økonomiske risiko og frigjøre ressurser til andre prioriterte oppgaver, samtidig som muligheten for videre boligbygging i området opprettholdes.

Sammendrag

Grimstad kommune har gjennom tidligere GBTU KF inngått avtaler med EiMyr AS om koordinert utvikling av boligområdet Morholtåsen. Kommunens andel i prosjektet tilsvarer rettigheter knyttet til 19 boenheter (opprinnelig 11 eneboligtomter), samtidig som kommunen er forpliktet til å dekke sin andel av framtidige utbyggingskostnader i henhold til inngåtte avtaler.

Byggetrinn 1 er gjennomført og de kommunale tomtene i dette delfeltet er solgt. Byggetrinn 2, 3 og 4 er ikke igangsatt, og det foreligger ingen bindende framdriftsplan for videre utbygging. Det er samtidig usikkerhet knyttet til finansiering av videre utvikling av området.

EiMyr AS har fremsatt et indikativt tilbud om å overta kommunens gjenværende rettigheter og forpliktelser i prosjektet for 1,1 mill. kroner. Et salg vil eliminere kommunens framtidige økonomiske forpliktelser og risiko knyttet til prosjektet, men også innebære at kommunen frafaller muligheten for framtidige gevinster dersom området utvikles som planlagt.

22 eneboligtomter. EiMyr AS eide tilgrensende arealer som i samme reguleringsplan var avsatt til 109 boenheter fordelt på eneboliger, eneboliger i rekke, rekkehus samt tomanns- og firemannsboliger.

Partene inngikk avtale om koordinert utbygging av reguleringsområdet fordelt på byggetrinn 1, 2, 3 og 4. Avtalen regulerte fordeling av kostnader knyttet til opparbeidelse av samferdselsanlegg, teknisk infrastruktur, friområder samt vederlag for prosjektledelse og byggherrefunksjon.

Kostnadsfordelingen ble avtalt til 74,8 % for EiMyr AS og 25,2 % for GBTU KF.

I 2023 ble Grimstad Bolig- og Næringsutvikling (GBNU) AS etablert og det ble besluttet at kommunens eiendommer på Omre, Jortveit, **Morholtåsen** samt den regulerte delen av Gundersholmen skulle overdras til dem. I etterkant har GBNU gjennomført vurderinger av de økonomiske og avtalemessige konsekvensene ved å overta kommunens engasjement på Morholtåsen. På bakgrunn av disse vurderingene har selskapet konkludert med at det ikke ønsker å overta avtalene mellom EiMyr AS og Grimstad Bolig- og Tomteutvikling KF, datert 30.09.2015 og 19.04.2018. Styret i GBNU støttet administrasjonens vurdering og besluttet at selskapet ikke skulle overta avtalene.

GBTU KF sine rettigheter og forpliktelser i avtalen med EiMyr AS er i dag overtatt av Grimstad kommune.

Status gjennomføring

Det ble inngått utbyggingsavtale med Grimstad kommune for finansiering og gjennomføring av tekniske anlegg og infrastruktur i byggetrinn 1.

De 22 eneboligtomtene i delfelt AB1 ble solgt, og kostnadene knyttet til etablering av infrastrukturen ble fordelt mellom partene i samsvar med den avtalte fordelingsnøkkelen.

De tekniske anleggene i byggetrinn 1 er ferdigstilt og overtatt av Grimstad kommune. Kommunen har overtatt hjemmel og driftsansvar for de aktuelle anleggene. Utbyggingsavtalen med kommunen omfattet kun byggetrinn 1.

Byggetrinn 2, 3 og 4 er ikke igangsatt. Arealer som i reguleringsplanen er avsatt til friområder er heller ikke opparbeidet, verken på kommunens arealer eller på utbyggers eiendommer.

Det foreligger per i dag ingen kjent framdriftsplan for videre utbygging av feltet.

Økonomisk situasjon

Avtalene mellom partene er datert 30.09.2015 og 19.04.2018.

I avtalen av 19.04.2018 fremgår blant annet følgende under punkt 1 – Avtalens bakgrunn:

«EiMyr AS er byggherre for utbygging av infrastruktur for en parsell av gnr. 86 bnr. 6 benevnt Sauehaven og gnr. 85 bnr. 8, samlet benevnt Morholtåsen. Området er vist i vedlegg 1. Grimstad Bolig- og Tomteutvikling KF og EiMyr AS har ved avtale datert 30. september 2015 etablert et samarbeid med sikte på en hensiktsmessig opparbeidelse av infrastruktur og en samordnet utbygging av reguleringsområdet. EiMyr AS vil være avtalepart med entreprenører, rådgivere, prosjektledelse, finansiering og eventuelt andre for utbygging av infrastruktur og tomteopparbeidning. I de avtaler som inngås som er nødvendig for utbygging av Morholtåsen og de respektive kostnader som påløper er Grimstad Bolig- og Tomteutvikling KF ansvarlig for sin andel og betaler for dette til EiMyr AS. Kostnadsfordelingen mellom partene er i avtale datert 30. september 2015 avtalt til EiMyr AS med 74,8% og Grimstad Bolig- og Tomteutvikling KF med 25,2%.»

Som del av avtalen ble det lagt til grunn at EiMyr AS overtok 11 eneboligtomter i delfelt AB1, mens kommunen skulle kompenseres med et tilsvarende antall eneboligtomter eller boenheter innenfor delfeltene AB2, AB3 eller AB4 etter hvert som disse byggetrinnene ble utviklet. Avtalen regulerer ikke nærmere tidspunkt for oppfyllelse av denne forpliktelsen. Avtalen er ikke tinglyst.

Alle de 22 eneboligtomtene i AB1 er i dag solgt, og oppgjøret for kommunens andel er overført til tidligere GBTU KF, nå Grimstad kommune.

Det er ikke dokumentert at EiMyr AS har etablert finansiering som muliggjør igangsetting av byggetrinn 2, 3 og 4. Utviklingen av boligområdet har i liten grad blitt videreført de senere årene.

Tilbud om overtakelse av kommunens andel

EiMyr AS har fremsatt et indikativt tilbud til Grimstad kommune om å overta kommunens gjenværende rettigheter i utbyggingsområdet på kr 1,1 mill. Det opplyses om at de nå ser på en mulig oppstart av etappe 2, og jobber med en finansieringssøknad på dette. De foreslår å betale ut Grimstad kommune ved oppstart av neste byggetrinn.

Tilbudet omfatter kjøp av kommunens andel tilsvarende 19 boenheter, opprinnelig 11 eneboligtomter.

Økonomiske og administrative konsekvenser

Dersom vi ikke selger oss ut av avtalen

- Inntekt: Vi vil kunne få inntekter av 11 eneboligtomter ved salg av disse.
- Kostnader: Kostnader knyttet til inngått avtale vedr. infrastruktur med Heldal Entreprenør AS etter byggetrinn 1 og infrastruktur og andre utviklingskostnader for å iverksette resterende byggetrinn 2, 3 og 4 vil tilkomme. Etablering av friarealene bl.a. «Lønneberget» vil også være en del av det som Grimstad kommune må være med å bekoste.

Mot slutten av utbyggingsfasen inngikk EiMyr AS en avtale med Heldal Entreprenør om å utsette oppgjøret for deler av kostnadene knyttet til opparbeidelsen av infrastrukturen i byggetrinn 1. De utestående kostnadene utgjorde om lag 3 mill. kroner. Forutsetningen var at entreprenøren skulle få dekket disse kostnadene gjennom fakturering i forbindelse med gjennomføring av byggetrinn 2, 3 og 4. Det utestående oppgjøret til entreprenøren er fortsatt ikke gjennomført. Kommunen vil måtte dekke 25,2% av disse kostnadene.

Dette betyr at frem til den dagen Grimstad kommune mottar oppgjør for de resterende tomtene, vil det måtte opprettes en økonomiske ramme for å dekke kommunens andel av kostnader i prosjektet, da det ikke er tilgjengelig midler i dag.

Dersom vi selger oss ut av avtalen

Dersom vi selger avtalen, vil kommunen ikke lenger ha fremtidige økonomiske forpliktelser knyttet til utbyggingen av Morholtåsen. Vi vil unngå fremtidige kostnader, men går også glipp av en mulig større gevinst.

Det er usikkerhet rundt evt. tidspunkt for gjennomføring av oppgjør, da det er usikkerhet rundt videre finansiering av prosjektet og med det oppstart av byggetrinn 2.

Vurderinger:

Ihht delegeringsreglementet har formannskapet følgende fullmakt vedrørende kommunale eiendommer, bebygde og ubebygde: Grensejusteringer og salg av kommunale eiendommer, bebygde og ubebygde med en verdivurdering over 5 millioner kroner eller over 300 kvadratmeter

BYA eller over 10 000 kvadratmeter tomt, samt grensejusteringer og salg av kommunal eiendom i 100-metersbeltet langs sjøen. Grensejusteringer og salg av kommunal eiendom for øvrig er delegert til kommunedirektøren. Kommunedirektøren vurderer at denne saken, med sin bakgrunn fra GBTU KF, bør behandles politisk, og legger derfor saken fram for formannskapet for beslutning.

Utbygger har per i dag verken opparbeidet regulerte friområder eller igangsatt byggetrinn 2, 3 og 4. Det foreligger heller ingen bindende framdriftsplan for videre utbygging. Boligmarkedet har over lengre tid vært krevende, og det er fortsatt usikkerhet knyttet til finansieringen av den videre utviklingen av området.

Etter kommunedirektørens vurdering gir avtalene kommunen begrensede muligheter til å påvirke framdrift, kostnadsutvikling eller andre sentrale forhold i prosjektet. Kommunen er i praksis en passiv part, som samtidig er forpliktet til å dekke sin andel av framtidige kostnader.

Samtidig må kommunen regne med å dekke sin andel av kostnader knyttet til videre utbygging, opparbeidelse av friområder og øvrige avtaleforpliktelser før eventuelle framtidige inntekter kan realiseres.

Tidspunktet for slike inntekter er usikkert og avhenger av forhold kommunen i liten grad kan påvirke. Kommunens avtale med EiMyr er ikke tinglyst, noe som gjør at evt. fremtidig krav i liten grad vil være sikret ved manglende framdrift, manglende betaling eller konkurs.

Kommunedirektøren vurderer derfor at det er hensiktsmessig å avslutte kommunens økonomiske engasjement i prosjektet, dersom det kan oppnås tilfredsstillende vilkår ved salg.

Alternative løsninger

Vi kan selge vår andel av prosjektet til ekstern eier. Vi har fått signaler om at det kan være andre interessenter til å kjøpe avtalen, i hvert fall til summen på kr 1,1 mill.

Et annet alternativ er å beholde kommunens andel av prosjektet. Konsekvensene av dette er beskrevet over.

Konklusjon

Kommunedirektøren vurderer at kommunens gjenværende engasjement i Morholtåsen innebærer betydelig usikkerhet knyttet til framdrift, finansiering og framtidige kostnader, samtidig som kommunen har begrensede muligheter til å påvirke prosjektets utvikling. Et salg vil gi kommunen en forutsigbar avslutning av engasjementet og eliminere framtidige økonomiske forpliktelser i prosjektet.

På denne bakgrunn anbefaler kommunedirektøren at kommunen gis fullmakt til å forhandle fram avtale om salg av kommunens rettigheter og forpliktelser knyttet til Morholtåsen med EiMyr AS eller annen interessent, på vilkår som ivaretar kommunens økonomiske interesser. Avtalen legges fram for formannskapet for endelig godkjenning.