

NOTAT

## FESTEKONTRAKTER I ÅFJORD



Åfjord kommune

Januar 2022

## Bakgrunn

I Roan kommunestyre sitt møte 25. april 2019 ble det vedtatt en reguleringsplan for Kråkøysundet<sup>1</sup> i daværende Roan kommune. Området ble regulert til arealformålet «Næring, tjenesteyting og industri». En del av området som reguleres er nytt landareal i sjø. Utvidelsen av gjeldende areal muliggjøres med bruk av overskuddsmasser fra arbeidet med Berfjordtunnelen.

I forbindelse med behandlingen av kommunestyresak 76/2020 (behandlet 30. oktober 2020) knyttet til finansieringen av opparbeidelse av nytt næringsareal i Kråkøysundet ba kommunestyret om å få fremlagt reguleringsplanen og festekontrakten for området. Åfjord kommune bevilget 1,8 millioner kroner eks. mva til investering i reguleringsplan og opparbeidelse av næringsareal på Kråkøy.

Reguleringsplanen og en festekontrakt ble lagt frem i kommunestyrets møte 10. desember 2020 (saksnummer 87/20). Kommunestyret tar reguleringsplandokumentene og festekontrakten for gbnr. 170/1 til orientering. Festekontrakten har en årlig avgift på kroner 62 000 år med en varighet på 99 år.

## Kommunestyresak 58/21

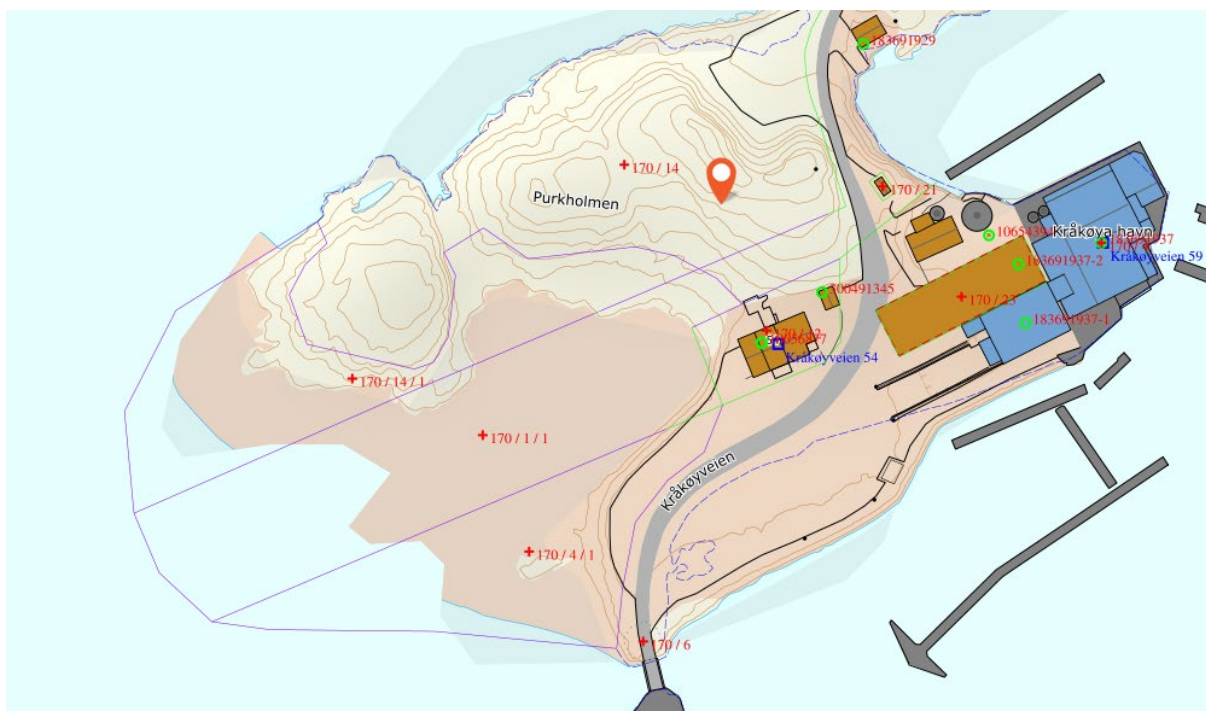
I Åfjord kommunestyres møte 17. juni 2021 kommer festekontraktene tilknyttet Kråkøysundet opp til ny behandling. Kommunaldirektøren har da gått nærmere inn i saken og blitt kjent med at det er inngått tre festekontrakter knyttet til tre ulike bruksnummer på det utfylte arealet ved Purkholmen:

- Gbnr. 170/14, årlig festeavgift kroner 42 000
- Gbnr. 170/1, årlig festeavgift kroner 62 000
- Gbnr. 170/4, årlig festeavgift kroner 35 000

Samtlige festeavtaler er datert 9. september 2019.

---

<sup>1</sup> Reguleringsplan ID 5019201802



Kart og bilde som viser Purkholmen med de aktuelle gårds- og bruksnummer.

Kommunaldirektøren gikk inn i forhandlinger med de aktuelle partene og kom frem til en ny avtale. Denne avtalen ble lagt frem for kommunestyret og godkjent i kommunestyrets møte 17. juni 2021. Avtalens virkning er delt mellom gårds og bruksnummer 170 nr. 1 og 14 og virkningen for gårds- og bruksnummer 170/1. Felles for alle gårds- og bruksnummer er at de tidligere inngåtte festekontrakter oppheves.

## Gårds- og bruksnummer 170/1 og 14

Åfjord kommune overtar de utfylte arealene til en pris på råtomt slik de fremstår før utfylling, fastsatt til kroner 25 pr m<sup>2</sup>. Kommunen forplikter seg til å betale festeavgift i perioden 9. september 2019 til 1. juni 2021. Kråkøy slakteri gis rett til å kjøpe hele eller deler av området for på pris på 125 pr. m<sup>2</sup>, under forutsetning av at areal bebygges og utvikles i tilknytning til næringsvirksomheten ved Kråkøy Slakteri AS. Kommunen skal ikke innenfor et tidsrom på 10 år ikke utparsellere eller inngå langsiktige leiekontrakter (dvs avtaler over fem år) uten at dette er godkjent av Kråkøy Slakteri AS. Hvis Kråkøy Slakteri AS eller TN Eiendom AS utløser opsjon på kjøp av arealet og ikke utvikler dette, gis kommunen rett til å kjøpe arealet tilbake.

## Gårds- og bruksnummer 170/4

Festekontrakten bringes til opphør. Hjemmelshaver til arealet i dag overtar verdiene som er tilført areal, noe som verdsettes til kroner 100 pr m<sup>2</sup>.

## Økonomiske konsekvenser for Åfjord kommune

I sin sak oppsummer kommunaldirektøren de økonomiske konsekvensene av avtalen i følgende tabell:

Avtalen	Tekst	Utregninger	Beløp
Punkt 4	Kjøp av gnr 170, bnr 1 Kjøp av gnr 170, bnr 14	6.200 m <sup>2</sup> x 25 kr/m <sup>2</sup>	kr 155.000
		4.200 m <sup>2</sup> x 25 kr/m <sup>2</sup>	« 105.000
Punkt 7	Festeavgift gnr 170, bnr 1 (09.09.19 – 01.06.21) Festeavgift gnr 170, bnr 14 (09.09.19 – 01.06.21)	62.000 kr x 630 dg / 365 dg	« 107.014
		42.000 kr x 630 dg / 365 dg	« 72.493
Punkt 8	Salg av tilførte verdier på gnr 170, bnr 4	3.500 m <sup>2</sup> x 100 kr	« - 350.000
Punkt 9	Salg av areal på gnr 170, bnr 1 (opsjon) Salg av areal på gnr 170, bnr 14 (opsjon)	6.200 m <sup>2</sup> x 125 kr	« - 775.000
		4.200 m <sup>2</sup> x 125 kr	« - 525.000

Tabell hentet fra saksnummer 58/21

Som det fremgår innebærer punkt 4 til 8 en netto utgift for kommunen på kroner 89 507. I tillegg kommer tingslysningavgifter. Avtalens punkt 9 er opsjonspriser og det er således usikkert når disse inntektene kan realiseres. Kommunaldirektøren foreslår at finansiering av avtalen dekkes inn ved bruk av disposisjonsfond med kroner 100 000.



Hovedkontor: Brugata 2, Steinkjer

Tlf. 907 30 300 - [www.revisjonmidt norge.no](http://www.revisjonmidt norge.no)