



Fylkesmannen i Rogaland

Vår dato:

03.01.2020

Vår ref:

2019/9809

Dykkar dato:

Dykkar ref:

Sandnes kommune
Postboks 583
4305 Sandnes

Kontakt saksbehandlar

Trond Olav Fiskå, tlf. 51 56 88 69

Vedtak i konsesjonssak - gnr. /bnr. 71/2 - Sandnes kommune

Fylkesmannen sitt vedtak:

Fylkesmannen gir Sandnes Tomteselskap KF konsesjon for erverv av gnr. /bnr. 71/2 med tilhøyrande sameigedel som omsøkt.

Bakgrunn for saka:

Vi viser til oversending frå Sandnes kommune datert 04.10.19. Saka gjeld konsesjonssøknad frå Sandnes tomteselskap KF for erverv av gnr. /bnr. 71/2 på Lauvvik og tilhøyrande sameige-del (1/8).

Sandnes kommune er inhabil til å behandle søknaden. Fylkesmannen behandlar derfor saka som førsteinstans

Vi viser elles til sjølve saksdokumenta.

Faktiske tilhøve:

Omsøkte eigedom er i gjeldande kommuneplan dels vist som LNF-område (landbruks-, natur og friluftsliv) og dels som næringsføremål. Eigedommen er på totalt 215 dekar. Av dette er 16,5 dekar klassifisert som dyrka jord, 24,6 dekar innmarksbeite og 79,4 dekar produktiv skog. På eigedommen er det elles tre bustadhus, vedskjul, carport og naust. Til eigedommen inngår det også ein sameige-del (1/8) i området ved by-nuten og Selvigstakken.

Rettslege utgangspunkt:

I konsesjonslova § 2 står det at fast eigedom ikkje kan «*ervertes uten tillatelse av Kongen (konsesjon)*».

Vi viser vidare til føremålsføresegna i konsesjonslova § 1 der det står at:

"Loven har til formål å regulere og kontrollere omsetningen av fast eiendom for å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer og slike eier- og bruksforhold som er mest gagnlige for samfunnet, bl. a. for å tilgodese:

1. *framtidige generasjoners behov.*
2. *landbruksnæringen.*
3. *behovet for utbyggingsgrunn.*

E-postadresse:

fmropost@fylkesmannen.no

Sikker melding:

www.fylkesmannen.no/melding

Postadresse:

Postboks 59
4001 Stavanger

Besøksadresse:

Lagårdsveien 44

Telefon: 51 56 87 00

www.fylkesmannen.no/ro

Org.nr. 974 763 230



4. hensynet til miljøet, allmenne naturverninteresser og friluftsjnteresser.
5. hensynet til bosettingen.”

Forarbeid og retningslinjer som er relevante ved konsesjonsvurderinga er Ot.prp.nr.79 (2002-2003) og rundskriv M-3/2017.

Fylkesmannen si vurdering:

Ved avgjerd av søknad om konsesjon for erverv av eigedom, er søkjaren og føremålet med ervervet eit sentralt tema. Føremålet med ervervet må vurderast opp mot dei samfunnsinteressene som gjer seg gjeldande, jf. Ot. prp. nr. 79 (2002-2003).

Ervervar ønsker å utvikle reiseliv på eigedomen. Dette er også ein arealbruk som er i tråd med kommuneplanen sin arealdel innafor området som er satt av til næring. Fylkesmannen har derfor ikkje merknadar til at kommunen v/tomteselskapet ervervar arealet som er planlagt til næring i arealdelen. Vi er derimot skeptisk til kommunalt erverv at den resterande delen av eigedomen på Lauvvik som er satt av til LNF-område. Kommunen viser til at LNF-området vil kunne ha ein støttefunksjon til friluftsliv i tilknytning til det øvrige reiselivsområde. Vi vil i denne samanheng vise til at det er eit landbrukspolitisk mål at landbrukseigedomar i størst mogleg grad bør eigast av fysiske personar som sjølv bur på og driv eigedomar, jf. Ot. prp. nr. 79 side 66. Slik vi ser det skulle derfor LNF-arealet i eigedomen på Lauvvik helst blitt seld vidare til ein aktiv landbrukseigedom i nærområdet. Det ville, slik vi ser det, gitt ei betre driftsmessig løysing og meir i tråd med konsesjonslova sitt utgangspunkt om at landbrukseigedomar skal vere i privat eige av bønder som driv sjølve. Når vi likevel ikkje har lagt avgjerande vekt på dette, er det fordi ressursgrunnlaget på LNF-arealet i Lauvvik er relativt avgrensa. Saka er også litt spesiell ettersom store delar av eigedomen er planlagt til næring i kommuneplan. Søkar kan likevel ikkje pårekne at den aktuelle rest-eigedomen blir planlagt til anna bruk enn LNF i framtida. Det er uansett ein problemstilling som eventuelt må avklarast i seinare rullering av kommuneplan, konsesjonsvedtaket er ikkje meint å legge noko premiss for ei slik arealbruksvurdering.

I brev den 12.12.19 bad vi søkar om ei nærare grunngiving for erverv av den omsøkte sameigedelen i området ved by-nuten. I konsesjonssøknaden står det at kommunen ser det som viktig å vere del av dette sameiget med tanke på at området omfattar større deler av friluftsområde og turstiar i Sandnes. Også i denne samanhengen vil vi vise til at det er eit grunnleggande prinsipp i konsesjonslova at landbrukseigedomar i størst mogleg grad bør eigast av fysiske personar som sjølv bur på og driv eigedomar, jf. Ot. prp. nr. 79 side 66. Sameige er også ei i utgangspunktet uheldig eigarform til landbrukseigedomar. Når det er sagt ser vi at saka er spesiell. Vi viser i den samanhengen til at ressursgrunnlaget for landbruk er avgrensa på sameige-eigedomen samstundes som det ligg føre sterke friluftsjnteresser. Fylkesmannen har etter ei samla vurdering derfor kome til at det kan bli gitt konsesjon for at Sandnes kommune eig gnr. /bnr. 71/2 med tilhøyrande sameigedel som omsøkt.

Jordbruksareala på eigedomen (dyrka jord og innmarksbeite) skal drivast i tråd med driveplikta etter jordlova § 8.

Klagerett



Vedtaket kan klagast over innan tre veker frå brevet er mottatt, jf. forvaltningslova § 29. Ei eventuell klage skal stilast til Landbruksdirektoratet, men sendast til Fylkesmannen.

Med helsing

Geir Skadberg
landbruksdirektør

Trond Olav Fiskå
seniorrådgivar

Dokumentet er elektronisk godkjent

OPSJONSAVTALE

mellom

Hilde Lauvik
fnr.: 08.07.71
(Grunneier)

og

Sandnes Tomteselskap KF
org.nr.: 993 360 198
(Opsjonshaver)

er det inngått slik avtale:

1. BAKGRUNN

Grunneier er eier av gnr. 71, bnr. 2 i Sandnes kommune, som har et areal på 215 dekar og som er nærmere beskrevet i verditakst som følger som **vedlegg 1**. Gnr. 71 bnr. 2 betegnes heretter som Eiendommen.

Eiendommen er avsatt til LNF formål i gjeldende kommuneplan for Sandnes. Opsjonshaver ønsker å benytte Eiendommen til reiselivsformål. Dette vil kreve at Eiendommen blir omdisponert ved senere revisjoner av kommuneplanen og deretter tillatt utbygget gjennom godkjent område- og/ eller detaljreguleringsplan.

Opsjonshaver gis med dette som utgangspunkt tidsbegrenset rett til å kunne innløse Eiendommen. For det tilfellet at opsjonen tiltres skal avtalen regulere selve eiendomskjøpet.

2. NÆRMERE OM OPSJONEN

2.1. Opsjonens omfang

Opsjonen omfatter Eiendommen som helhet med tilhørende rettigheter.

2.2. Opsjonens varighet

Fra signering av denne avtale frem til og med 31.12.2023 har Opsjonshaver enerett til å erverve Eiendommen med tilhørende rettigheter for den kjøpesum som er avtalt i punkt

6.1. Opsjonen faller likevel bort dersom Grunneier etter 31.12.2017 sender skriftlig varsel med 60 dagers frist for Opsjonshaver til å tiltre opsjonen og muligheten ikke benyttes.

2.3. Tiltredelse av opsjonen

Opsjonen tiltres ved at Opsjonshaver gir skriftlig beskjed til Grunneier om dette innen opsjonsfristens utløp, enten pr e-post og/eller pr brevpost.

3. PARTENES RETTIGHETER OG FORPLIKTELSER I OPSJONSPERIODEN

3.1. Grunneiers rettigheter og forpliktelser

Grunneier har den faktiske og rettslige disposisjonsretten til Eiendommen. Opsjonsavtalen legger ingen begrensninger på dagens bruk.

Grunneier har i avtaleperioden ikke anledning til å oppta forhandlinger med andre eller for øvrig disponere over Eiendommen, på en slik måte at Opsjonshavers muligheter til å kjøpe Eiendommen eller utvikle Eiendommen til reiselivsformål blir forringet.

Ekstrakt av avtalen og erklæring om rådighetsbegrensning kan tinglyses.

Grunneier skal medvirke til avklaringer i den grad medvirkning som eier/hjemmelshaver til Eiendommen er nødvendig.

Grunneier har rett til, ved forespørsel til Opsjonshaver, å bli holdt orientert om Opsjonshavers arbeide med avklaringer relatert til Eiendommen.

3.2. Opsjonshavers rettigheter og forpliktelser

Opsjonshaver skal i opsjonsperioden arbeide for ønsket omdisponering og regulering av Eiendommen. Opsjonshaver bærer alle kostnader forbundet med dette arbeidet. Opsjonshaver skal forsøke å få Eiendommen omdisponert ved alle kommende kommuneplanrevisjoner. Reguleringsøknad fremmes uten utgrunnet opphold så snart plansituasjonen tillater.

Opsjonshaver har rett til å foreta de grunnundersøkelser o.l. på Eiendommen som man mener er nødvendige. Undersøkelser skal i størst mulig grad hensynta Grunneiers interesser og Grunneier skal holdes skadesløs. Berørte områder på Eiendommen skal tilbakeføres etter at undersøkelser er foretatt.

4. OPSJONSPREMIE

4.1 Opsjonspremie

Det betales ingen opsjonspremie.

5. FRASIGELSE/UNNLATT UTØVELSE AV OPSJONEN

Opsjonshaver kan når som helt og på fritt grunnlag frasi seg videre rettigheter etter opsjonen. Ved frasigelse eller utløp av opsjon etter pkt. 2.2. bortfaller partenes rettigheter og forpliktelser etter nærværende avtale og partene har ikke mer å kreve av hverandre. Opsjonshaver har ingen plikt til å utøve opsjonen. Dette gjelder selv om Eiendommen blir regulert til reiselivsformål.

Ved bortfall av opsjonen har Grunneier rett til å overta alt reguleringsmaterieil o.l. for Eiendommen vederlagsfritt fra Opsjonshaver. Videre skal Opsjonshaver straks besørge avlysning av tinglyst urådighetserklæring og selve opsjonsavtalen, dersom denne er tinglyst på Eiendommens grunnboksblad.

6. VEDERLAG FOR DET TILFELLE AT OPSJONEN TILTRES

6.1. Kjøpesummen

Kjøpesummen bestemmes av tiltredelsestidspunktet og fremkommer slik:

23.02.2017 – 31.12.2018	kr 10,1 mill.
31.12.2018 – 31.12.2019	kr 10,6 mill.
31.12.2019 – 31.12.2020	kr 11,2 mill.
31.12.2020 – 31.12.2021	kr 11,6 mill.
31.12.2021 – 31.12.2022	kr 12 mill.
31.12.2022 – 31.12.2023	kr 12,5 mill.

7. OPPGJØR

7.1. Betalingstidspunkt

Kjøpesummen forfaller til betaling:

40 dager etter tiltredelse.

7.2. Bruk av oppgjørsmegler

Oppgjøret mellom partene skal forestås av oppgjørsansvarlig advokat eller eiendomsmegler utpekt av Opsjonshaver etter de rutiner som gjelder for god meglerskikk.

Opsjonshaver dekker utgiftene til Oppgjørsmegler, samt tinglysningsutgiftene i forbindelse med oppgjøret.

Alle betalinger etter pkt. 7.1. ansees skjedd når betalingen er mottatt på Oppgjørsmeglens klientkonto. Opptjente renter av Kjøpesummen på Oppgjørsmeglens klientkonto tilfaller Grunneier.

Opsjonshaver kan om ønskelig erstatte tinglysning av skjøte med ordning hvor Grunneier utsteder ugjenkallelig generalfullmakt og tinglysning av sikringsobligasjon med rådhetsbestemmelse.

8. OVERTAGELSE-FRAVIKELSE

Eiendommen overtas av Opsjonshaver når kjøpesummen er innbetalt på Oppgjørsmeglers klientkonto.

Grunneier og/eller Grunneiers mor gis hver for seg rett til utsatt fravikelse av bolighuset som de i dag bebor i inntil 1 år fra overtakelse. Bruken er vederlagsfri. Etter 1 års perioden kan det anmodes om mulighet for videre leie på ordinære leievilkår dersom utleie passer med Opsjonshavers videre planer.

9. EIENDOMMENS TILSTAND

Eiendommen overtas av Opsjonshaver som den er ved tidspunkt for tiltredelse av opsjonen. Forurensing i grunnen er ikke kjent. Gravminne er påvist. Fornminne er registrert ved naustområde. Andre fornminner er ikke kjent.

10. HEFTELSE

Eiendommen skal overtas av Opsjonshaver fri for pengeheftelser. Tinglyst borettslag skal slettes.

Grunneier er ikke kjent med at det foreligger andre heftelser på Eiendommen enn dem som fremkommer av grunnboken, eller som er opplyst og kjent ved avtaleinngåelsen. Ubekreftet utskrift fra Eiendomsregisteret følger som **vedlegg 2**.

Grunneier er ikke kjent med servitutter som kan legge hindringer i veien for utbygging av Eiendommen.

11. TRANSPORT

Rettigheter og plikter etter avtalen kan transporteres. Grunneier kan nekte transport hvis saklig grunn. Grunneier kan som vilkår for transport kreve av Opsjonshaver er solidarisk ansvarlig for oppfyllelse av kontrakten.

12. TVISTER

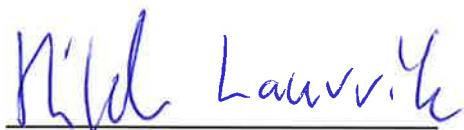


12. TVISTER

Enhver tvist om forståelsen av nærværende avtale eller forholdet mellom partene for øvrig, skal søkes løst i minnelighet. Dersom minnelig avtale ikke oppnås, skal tvisten løses av de alminnelige domstoler ved Eiendommens verneeting.

Denne avtale i 2 eksemplarer, hvorav partene beholder hvert sitt.

Sandnes, den 23.2.....2017



Hilde Lauvvik

Sandnes, den 23.2.....2017



Sandnes Tomteselskap KF
med forbehold om etterfølgende
styregodkjennelse



MEDLEM

DETO TAKST

Profesjonell og trygg taksering

Organisasjonsnr: 912 235 556

VERDITAKST

OVER

GARDSBRUKET

Gnr.71, bnr 2



SANDNES KOMMUNE

Hjemmelshaver
Hilde Lauvik

Oktober 2016

Takstmann

Rein Atle Ravndal

INNHold

Kap. 1.0	Innledning	s. 1
Kap. 2.0	Beskrivelse og verdivurdering	s. 2
2.1	Våningshus	s. 4
2.2	Følgebolig	s. 5
2.3	Utleiebolig (fritidsbolig)	s. 6
2.4	Vedskjul	s. 6
2.5	Carport	s. 7
2.6	Garasje følgebolig	s. 7
2.7	Naust	s. 8
2.8	Dyrket mark	s. 8
2.9	Innmarksbeite	s. 8
2.10	Skog	s. 8
2.11	Annet areal og vurdert markedstilpasning	s. 9
Kap. 3.0	Sammendrag	s. 9
Kap. 4.0	Konklusjon	s. 10

Vedlegg:

Nr. 1 Gårdskart ved Nijos

Nr. 2 Grunnbokutskrift

KAP. 1.0 INNLEDNING

På oppdrag fra Haver Advokatfirma AS, v/Sindre Oftedal er:

DetoTakst AS
v/Rein Atle Ravndal
Takstmann MNTF
Mob: 984 92 450

gitt i oppdrag å taksere gårdsbruket, gnr.71, bnr.2 i Sandnes kommune. Eiendommen har adresse Lauvikveien 275, 4308 SANDNES.

Oppdraget er definert til fastsettelse av eiendommens salgsverdi ved fri omsetning.

I taksten inngår følgende forhold:

- Det er boret for hjemmelshaver sin mor i folgebolig. I følge oppdrag skal eiendommen vurderes med og uten boret.
- Til eiendommen følger 2 uthus/garasjer. Begge bygningene vurderes å være i en slik forfatning at de ikke tilfører eiendommen noen verdi, og følgelig da heller ikke er nærmere omtalt i rapporten.
- Det bemerkes at eiendommen med grunnlag i areal, ikke kan defineres som odelseiendom. Det forutsettes da også at eiendommen heller ikke vil være underlagt priskontroll ved salg i fritt marked.

Hjemmel til eiendommen innehas av Hilde Lauvik.

Befaring av eiendommen ble foretatt den 27.09.2016 og foruten takstmann Rein Atle Ravndal deltok hjemmelshaver Hilde Lauvik, som for øvrig gav opplysninger om bruket.

Takstmann har kontrollert:

1. Hjemmel ved EDR.
2. Brukets arealer ved Skog og Landskap.

Takstutvalget tar følgelig utgangspunkt i konsesjonsloven av 31. Mai 1974 nr. 19, som regulerer omsetning av fast eiendom. Det bemerkes at arealmessig vil eiendommen være underlagt konsesjon, dette med grunnlag i at det totale arealet overstiger 100 daa. Det forutsettes for øvrig at den kan omsettes uten priskontroll.

Rundskriv M-1/2010 omhandler endringer til rundskriv M-3/2002 – *Priser på landbrukseiendommer ved konsesjon*. Endringene omfatter blant annet endring av kapitaliseringsrente, tillegg for boverdi m.m. Rundskrivet omtaler i andre avsnitt følgende: *retningslinjene for vurderingen av priser på landbrukseiendommer ved konsesjon, gjelder «erwerb av eiendom som skal nyttes til landbruksformål», jf. § 9 i konsesjonsloven. For at retningslinjene skal komme til anvendelse, legger departementet til grunn at bebygde eiendommer må oppfylle arealgrensene i konsesjonsloven § 5 annet ledd.* Understreking i siste del er foretatt av undertegnede. Arealgrensene det henvises til er 25 daa fulldyrket/overflatedyrket jord, og/eller 500 daa produktiv skog.

Da denne eiendommen ikke oppfyller disse arealgrensene, forutsettes det at *retningslinjene for vurdering av priser på landbrukseiendommer ved konsesjon* ikke vil komme til anvendelse.

I henhold til ovennevnte, legges det til grunn at ved erwerb av eiendommen, må det søkes konsesjon, men at den ikke vil være underlagt priskontroll. Det bemerkes i den anledning at eiendommens areal er landbruksjord beliggende i LNF område, og verdsettes som landbruksjord. Det er for øvrig vurdert en markedstilpasning, som nærmere er beskrevet under punkt for annet areal.

KAP. 2.0 BESKRIVELSE OG VERDIVURDERING

I følge Skog og landskap har eiendommen et samlet areal på 215 dekar.

Arealet fordeler seg som følger:

Dyrket mark	16,5 dekar
Innmarksbeite	24,6 dekar
Skog	79,4 dekar
<u>Annet areal</u>	<u>94,5 dekar</u>
Til sammen	215,0 dekar

Eiendommen har god adkomst, og ligger i etablert landbruksområde på Lauvik i Sandnes kommune.

Bruket er tilknyttet privat vann og kloakk. Våningshus har eget renseanlegg, og folgebolig er tilkoblet septiktank. Utleiebolig har ikke innlagt vann.

2.1 Våningshus

Bygningen er oppført i ca. 2002.

Boligen opplyses å ha et totalt bruksareal på 242 m² (areal opplyst av eier).

Bygningen er oppført i tre over grunnmur i betong. Etasjeskillere er i betong. Yttervegger består av bindingsverk som er kledd med trepanel på utsiden. Takkonstruksjon er bygget som saltak, og er utvendig tekket med betongtakstein. Boligen forutsettes isolert i henhold til byggeår.

Bygningen varmes opp med fast brensel og strøm (varmepumpe luft-vann).

Inndeling:

- Kjeller: 2 soverom, gang, resterende uinnredet.
1. etasje: Entré, kjøkken, wc, vaskerom m/dusj, stue.
2. etasje. Gang, 3 soverom, bad.

Boligen er romslig, og har en god standard. Det er vannbåren varme i så å si hele boligen, som er tilkoblet varmepumpe (luft-vann). Store deler av gulvflaten har skifer, fliser og furugulv. Vegger har i stor grad panel og tapetserte flater.

Kjøkken har innredning i malt utførelse med profilerte fronter (Norema innredning). Baderom har en særegen utførelse, med utvendig kledning på vegger, med utvendig belistning rundt speil/dører etc. Gjennomført stil, men mangler gulvbelegning som går til stilen.

Vaskerom i første etasje har belegget på gulv, og veggvinyl på vegger.

Boligen vurderes å være godt vedlikeholdt.

Våningshuset vurderes nedskrevet til kr. 3 700 000,-

2.2 Følgebolig

Bygningen er oppført i 1974.

Den har et samlet bruttoareal på 233 m².

Bygningen er oppført i tre over grunnmur i Leca. Etasjeskillere er i trebjelkelag. Yttervegger består av bindingsverk som er kledd med trepaneler på utsiden. Takkonstruksjon er bygget som saltak, og er utvendig tekket med betongpanner. Boligen forutsettes isolert i henhold til byggeår. .

Bygningen varmes opp med fast brensel og strøm.

Inndeling:

Kjeller: Entré, 2 boder, soverom, bad, vaskerom, stue/kjøkken, trappegang.

1. etasje. Entré, gang, kontor, stue, kjøkken, soverom, bad.

Loft: Gang, 3 soverom, diverse kott.

Boligen er romslig, og er innredet i alle etasjer. Kjelleren er innredet som leilighet, men ikke godkjent som dette.

Kjøkken ble renoveret i 1985, og badet for ca. 4 år siden.

Kjøkken i første etasje har finert innredning i hvit slett utførelse. Kjøkken i leilighet har hvit profilert innredning.

Baderom har bra standard med fliser på gulv og vegger.

Boligen skal verdsettes med boret for hjemmelshaver sin mor med samboer. Boretten er beregnet etter hjemmelshaver sin mor, som opplyses å være 64 år. I henhold til arveavgiftsloven § 13, beregnes boretten som følger:

Årlig netto leieinntekt vurderes til kr. 114 000,- X faktor 14,134 = 1 611 276,-. Denne sum kommer til fratrukk fra boligens verdi.

Følgeboligen inkl. boret, vurderes avrundet til kr. 500 000,-

Følgeboligen uten hensyn til boret, vurderes til kr. 2 100 000,-

2.3 Utleiebolig

Bygningen skal være oppført i ca. 1850. Takkonstruksjonen ble renoverert i 1980.

Den har en grunnflate på ca. 89 m² (eks. overbygg ved inngang). Grunnet lav takhøyde, er store deler av boligen ikke måleverdig.

Boligen er oppført over grunnmur i lødd stein. Yttervegger består av plank, som er foret ut og kledd med trepaneler. Takkonstruksjonen er bygget som saltak, og tekket utvendig med teglpanner. Bygningen er uisolert, og har jordkjeller.

Inndeling:

Kjeller	Jordkjeller.
1. etasje	Del 1: Kjøkken, forkammer, stue, soverom. Del 2: Kjøkken, forkammer, stue, soverom.
2. etasje	Loftsrom.

Boligen er den tidligere boligen på eiendommen, som i senere tid skal være omregulert til fritidsbolig. Den leies i dag ut på åremål, og er inndelt i to enheter i første etasje.

Boligen er gammel og lite tidsmessig. Det innlagt strøm, men det er ikke innlagt vann i boligen.

Leieavtalen i dag innbringer en årlig leieinntekt på kr. 10 000,-.

Sett opp mot alder/bruk, vurderes boligen som godt vedlikeholdt. Det må for øvrig påregnes en del oppdatering i nærliggende fremtid, grunnet normal elde/slitasje over tid.

Bygningens verdi vurderes nedskrevet til kr 200 000,-

2.4 Vedskjul

Byggeår ukjent.

Den har en grunnflate på ca. 30 m².

Bygningen er oppført over grunnmur i lødd stein. Yttervegger for øvrig er i trebindingsverk, og er kledd med trepaneler utvendig.

Inndeling:

1. etasje	Lagerrom
-----------	----------

Bygningen har en enkel oppføring, og er tilført lite oppgradering/vedlikehold. Det nyttes i dag til lagring av ved etc., og har en sentral plassering mellom boligene på eiendommen.

Bygningens verdi vurderes nedskrevet til kr 30 000,-

2.5 Carport

Bygningen ble oppført for ca. 2006.

Den har en grunnflate på ca. 26 m².

Carporten har en enkel oppføring, dels av gammel material. Yttervegger oppført på søylepunkt, og vegger kledd med villmarkspanel. Takkonstruksjon er pulttak, som er tekket med gamle bølgeblikk plater.

Inndeling:

1. etasje Åpent lagerrom for firhjuling, traktorklipper etc.

Bygningen har en enkel oppbygging, med jordgulv innvendig. Taket er ikke tett, men fungerer ellers greit som lager til mindre kjøretøy tilknyttet driften.

Bygningens verdi vurderes nedskrevet til kr 60 000,-

2.6 Garasje følgebolig

Bygningen er oppført i ca. 2008.

Den har en grunnflate på ca. 13 m².

Enkel oppbygging med yttervegger i bindingsverk av tre, som er kledd med trepaneler utvendig (åpent i topp av vegg). Taket er bygget som flatt tak, og tekket med stålplater.

Inndeling:

1. etasje Garasjeplass for liten bil.

Garasjen er oppført like til følgeboligen, og benyttes av borettslavere.

Bygningens verdi vurderes nedskrevet til kr 70 000,-

2.7 Naust

Bygningen er oppført i ca. 1956.

Den har en grunnflate på ca. 30 m².

Bygningen er oppført over grunnmur i lødd stein. Yttervegger for øvrig består av bindingsverk av tre, som er kledd med trepaneler utvendig. Etasjeskille i trebjelkelag. Takkonstruksjon er bygget som saltak, og er utvendig tekket med betongpanner.

Inndeling:

1. etasje: Naustrom.

2. etasje: Diverse rom.

Bygningen er tidligere nyttet som hytte i andre etasje som er enkelt innredet. Naustet bærer for øvrig tydelig preg av elde/slitasje, og en generell oppdatering må påregnes.

Naustrom har plass for små båter, og diverse utstyr.

Bygningens verdi vurderes nedskrevet til kr 80 000,-

2.8 Dyrket mark

Eiendommen har et areal dyrket mark på til sammen 16,5 dekar.

Dyrket mark er fordelt på 3 teiger, beliggende rundt eiendommens bebyggelse. Jorda er i noe kupert terreng, og nyttes i dag til gressproduksjon. Dyrket mark leies sammen med innmarksbeite ut til annet gårdsbruk.

Dyrket mark verdsettes til kr 150 000,-

2.9 Innmarksbeite

Eiendommen har et areal innmarksbeite på til sammen 24,6 dekar, da fordelt på tre teiger (se kart). Beite leies ut sammen med dyrket mark, til annet gårdsbruk. Beite regnes som vanlig beite, og kan gjødsles med maskiner.

Innmarksbeite verdsettes til kr 130 000,-

2.10 Skog

Eiendommen har et produktivt skogsareal på til sammen 79,4 dekar.

Skogen er stort sett blandingsskog, og har begrenset verdi. Den kan nyttes som ved til eget bruk/salg.

Skogen verdsettes til kr 80 000,-

2.11 Annet areal/markedstilpasning

I annet areal ligger veg, tun, tomter, strandlinje, uproduktiv skog og annen fastmark.

Eiendommen har annet areal på til sammen 94,5 dekar, og det henvises til vedlagt kart vedr. arealfordeling.

Eiendommen fremstår som et idyllisk småbruk, med flott beliggenhet på Lauvik. Til eiendommen følger strandlinje, naust, privat brygge, 2 bolighus og en bolig registrert som fritidsbolig. Med hensyn til beliggenhet, og type eiendom, anses den til å ha en interesse av betydning på det frie marked.

Det vurderes til å være en ikke ubetydelig differanse mellom summen av eiendommens tekniske verdier (inkl. landbruksjord), og forventet markedsverdi. Eiendommen ligger i LNF område, og vanlig tomteverdi for boligformål, kan ikke legges til grunn.

Differansen mellom eiendommens tekniske verdier og jordareal, defineres som *markedstilpasning*, og vurderes i henhold til beliggenhet og type eiendom.

Annet areal inkl. markedstilpasning verdsettes til kr 3 200 000,-

KAP. 3.0 SAMMENDRAG

Våningshus	kr 3 700 000,-
Følgebolig	kr 2 100 000,-
Utleiebolig	kr 200 000,-
Vedskjul	kr 30 000,-
Carport	kr 60 000,-
Garasje følgebolig	kr 70 000,-
Naust	kr 80 000,-
Dyrket mark	kr 150 000,-
Kulturbeite	kr 130 000,-
Skog	kr 80 000,-
<u>Annet areal</u>	<u>kr 3 200 000,-</u>
Til sammen	kr 9 800 000,-

KAP. 4.0 KONKLUSJON

Eiendommen har en flott beliggenhet i landlige omgivelser på Lauvik i Sandnes kommune.

Deler av eiendommen grenser til sjøen like ved Lauvik kai. Av bygningsmasse har boligen to eneboliger, samt en gammel bolig som nyttes til fritidsbolig for utleie. Alle boligene har en flott beliggenhet på eiendommen, med utsikt ut over fjorden.

Det er ingen drift på eiendommen av betydning, og landbruksjorda leies ut til annet gårdsbruk. Eiendommen har heller ingen driftsbygning tilrettelagt for landbruksproduksjon.

Våningshus oppført i 2002 har god standard, og er i god teknisk stand.

Følgeboligen vurderes også til å være i god teknisk stand, og godt vedlikeholdt med hensyn til alder/bruk. Boligen er for øvrig beheftet med boret for hjemmelshaver sin mor og samboer. I følge oppdrag skal eiendommen verdsettes både med og uten boret.

Den gamle boligen er tidligere hovedbolig på eiendommen, og skal i senere tid blitt omdisponert til fritidsbolig. Den nyttes i dag til utleie på åremål, og gir en årlig inntekt til bruket på kr. 10 000,-. Boligen er gammel og utidsmessig, samt den er preget av elde/bruk.

Til eiendommen følger også andel i fellesareal på fjellet. Eier er usikker på andel og størrelse på fellesareal. Det vurderes for øvrig til å være av begrenset betydning på eiendommens verdi, men fordelaktig om det eventuelt skulle opprettes sauehold på bruket. Da med hensyn til fjellbeite.

Til eiendommen følger også jaktrettigheter, som er tilknyttet felles jaktlag. Det skal ikke være mulig å leie denne ut, og innbringer derfor heller ingen inntekt til eiendommen. Den kan for øvrig fritt nyttes av eier, da som del av felles jaktlag.

Det henvises til rapportens innledning, da med hensyn til eiendommens størrelse, og forhold tilknyttet priskontroll.

Basert på foranstående vurderinger settes følgende verdier for eiendommen.

Salgsverdi =

Uten hensyn til boret:

Kr 9 800 000,- - kronernimillionåttehundretusen

Inkl. boret:

Kr. 8 200 000,- - kroneråttmilliontohundretusen

Sandnes, 21. oktober 2016

Rein Atle Ravndal
Takstmann MNTE
Mob: 984 92 450

FOTO



Våningshus



Folgebolig



Utleiebolig



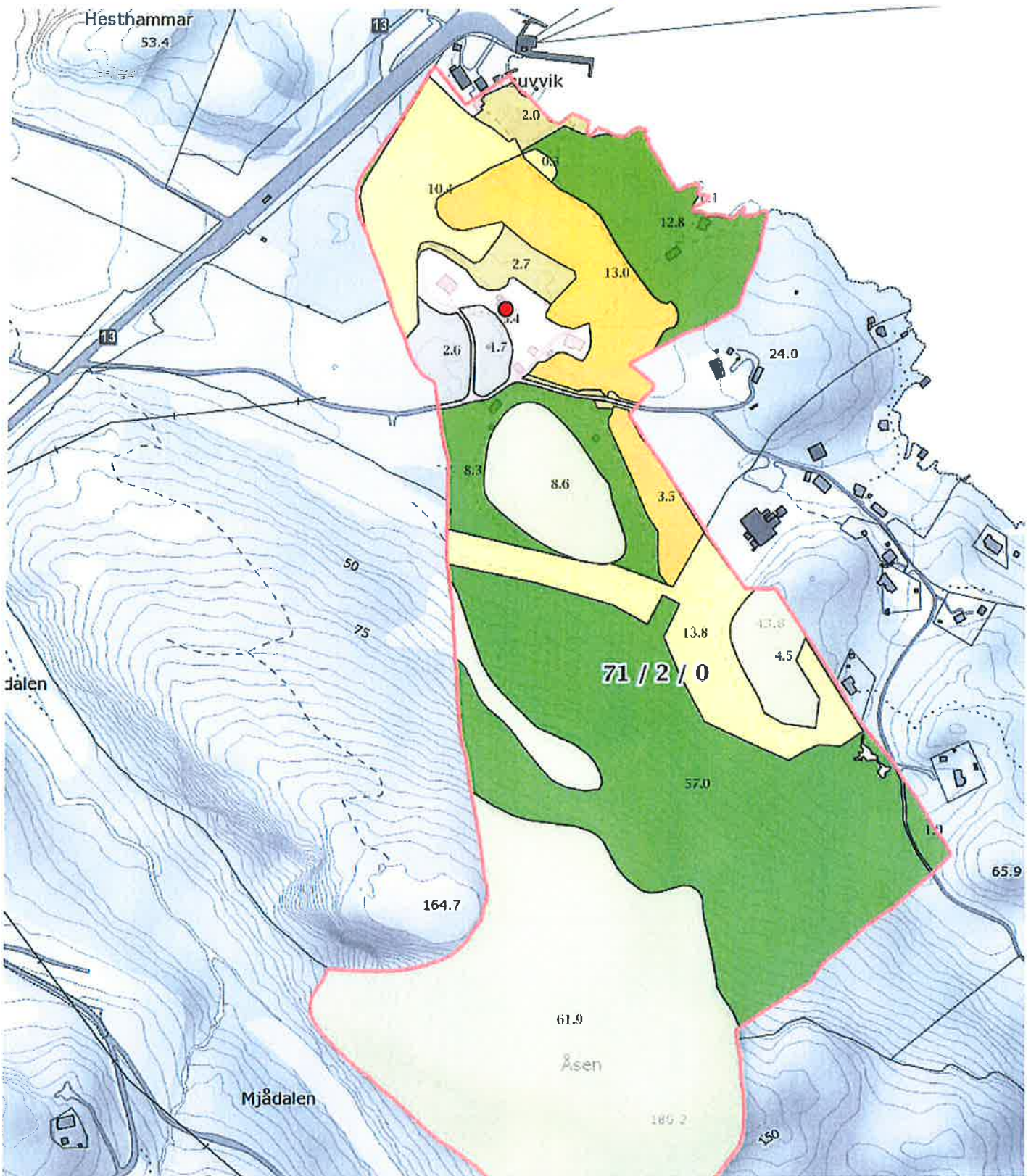
Carport til folgebolig



Naust



Vedskjul



0 20 40 60m

Målestokk 1 : 4000 ved A4 utskrift
Utskriftsdato: 21.10.2016

GÅRDSKART 1102-71/2
Tilknyttede grunneiendommer:
71/2



NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR
BIOØKONOMI

Markslog (AR5) 13 klasser

TEGNFORKLARING

	Fulldyrka jord
	Overflatedyrka jord
	Innmarksbeite
	Skog av sær s høg bonitet
	Skog av høg bonitet
	Skog av middels bonitet
	Skog av lav bonitet
	Uproduktiv skog
	Myr
	Åpen jorddekt fastmark
	Åpen grunnlendt fastmark
	Bebyggd, samf, vann, bre
	Ikke klassifisert
	Sum:

AREALTALL (DEKAR)

16.5	
0.0	
24.6	41.1
0.0	
79.4	
0.0	
0.0	
0.0	
78.4	157.8
0.0	
5.2	
4.4	9.6
6.5	
0.0	6.5
215.0	215.0

Kartet viser en presentasjon av valgt type gårdskart for valgt eiendom. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajournføringsbehov meldes til kommunen.

— Arealressursgrenser

□ Eiendomsgrenser

Navn: Detotakst AS
Saksbehandler: 1214515820



Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 71, Bruksnummer 2 i 1102 SANDNES kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret

Kilde: Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk

Utskriftsdato

21.10.2016

Registrert til og med

19.10.2016

HJEMMELSOPLYSNINGER

Hjemmelshavere:

16.06.1999 5044

HJEMMEL TIL GRUNN

Kjøpesum: 250 000

Omsetningstype: Fritt salg

LAUVIK HILDE

FØDT: 08.07.1971

PENGEHEFTELSE

16.06.1999 5044

RETTIGHETER IFLG. SKJØTE

Livsvarig borett for Olav Lauvik fnr. 29.08.36

16.06.1999 5044

RETTIGHETER IFLG. SKJØTE

Livsvarig borett for Synnøve Lauvik fnr. 12.08.52

11.10.2006 484826

BORETT

Rettighetshaver: BORE SVEIN

FØDT: 03.09.1938

07.07.2010 507450

PANTEDOKUMENT VED BYTTE AV BANK

Beløp: 1 800 000 NOK

Pantlaver: DANSKE BANK

ORG.NR: 977074010

11.04.2014 300925

PANTEDOKUMENT VED BYTTE AV BANK

Beløp: 2 500 000 NOK

Pantlaver: DANSKE BANK

ORG.NR: 977074010

Uomsettelig

SERVITUTTER

FOR SERVITUTTER ELDRE ENN FRADELINGSDATO OG EVENTUELLE AREALOVERFØRINGER SOM KAN HA BETYDNING FOR DENNE MATRIKKELENHET HENVISES TIL HOVEDBRUKET / AVGIVEREIENDOMMEN. FOR FESTENUMMER GJELDER HENVISNINGEN SERVITUTTER ELDRE ENN FESTE KONTRAKTEN.

Servitutter i grunn:

08.03.1869 900006	UTSKIFTING GJELDER DENNE MATRIKKELENHETEN MED FLERE
08.06.1874 906789	UTSKIFTING GJELDER DENNE MATRIKKELENHETEN MED FLERE
21.03.1952 200499	SKJØNN Skjønn/ekspropriasjon vedr. Lyse Kraftverk. GJELDER DENNE MATRIKKELENHETEN MED FLERE
13.02.2003 1289	** DIVERSE PÅTEGNING Rettighetshaver Lyse Nett AS
05.12.1953 903975	ELEKTRISKE KRAFTLINJER Rettighetshaver. Lyse Kraft GJELDER DENNE MATRIKKELENHETEN MED FLERE
20.04.1956 200559	SKJØNN Skjønn/ekspropriasjon vedr. Lyse Kraftverk. GJELDER DENNE MATRIKKELENHETEN MED FLERE
13.02.2003 1289	** DIVERSE PÅTEGNING Rettighetshaver Lyse Nett AS
20.04.1956 200560	SKJØNN Skjønn/ekspropriasjon vedr. Lyse Kraftverk. GJELDER DENNE MATRIKKELENHETEN MED FLERE
13.02.2003 1289	** DIVERSE PÅTEGNING Rettighetshaver Lyse Nett AS
21.08.1961 201826	SKJØNN Skjønn/ekspropriasjon vedr. Lyse Kraftverk. GJELDER DENNE MATRIKKELENHETEN MED FLERE
13.02.2003 1289	** DIVERSE PÅTEGNING Rettighetshaver Lyse Nett AS
08.11.1961 202478	SKJØNN Skjønn/ekspropriasjon vedr. Lyse Kraftverk. GJELDER DENNE MATRIKKELENHETEN MED FLERE
13.02.2003 1289	** DIVERSE PÅTEGNING Rettighetshaver Lyse Nett AS
01.12.1962 202917	BEST. OM ADKOMSTRETT Vegvesenets betingelser vedtatt
17.12.1965 7238	JORDSKIFTE Ang. felles utmark. GJELDER DENNE MATRIKKELENHETEN MED FLERE
07.01.1971 78	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE Med flere bestemmelser

Gårdsnummer 71, Bruksnummer 2 i 1102 SANDNES kommune

02.11.2005 160570

JORDSKIFTE

Sak 12/2004-25.00 Gulating jordskifteoverrett. Krav om jordskifte for oppløsning av sameige. Avvist jf jordskifteloven §§ 1 og 3a.

GJELDER DENNE MATRIKKELENHETEN MED FLERE

14.11.2005 169717

**** DIVERSE PÅTEGNING**

Rettelse til: Sør-Rogaland jordskifterett sak nr. 05/1998 - 11.00 og Gulating jordskifteoverrett sak nr. 12/2004 - 25.00

GRUNNDATA

900945

REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: 1102 / 71 / 1 //

EIENDOMMEN ER OPRETTET FØR 1930

05.05.1971 1980

REGISTRERING AV GRUNN

Utskilt fra denne matrikkelenhet: 1102 / 71 / 60 //

TILLEGGSAVTALE

mellom

Hilde Lauvik
fnr.: 08.07.71
(Grunneier)

og

Sandnes Tomteselskap KF
org.nr.: 993 360 198
(Opsjonshaver)

1. BAKGRUNN

Partene har inngått opsjonsavtale for gnr. 71 bnr. 2 i Sandnes (Eiendommen).

Eiendommen er avsatt til LNF formål i gjeldende kommuneplan for Sandnes. Opsjonshaver har ikke fått konsesjon for erverv av Eiendommen etter dagens planstatus. Opsjonshaver ønsker å benytte Eiendommen til reiselivsformål. Utbygging vil kreve at Eiendommen helt eller delvis blir omdisponert til reiseliv/næring i kommuneplanen og deretter tillatt utbygget gjennom godkjent område- og/ eller detaljreguleringsplan. Innspill med forslag om omdisponering vil bli innsendt innen november 2017.


Med dette som bakgrunn inngås følgende tilleggsavtale:

2. ENDRING AV OPSJONSAVTALEN – 2.2

Grunneier vil i 2018 ikke sende skriftlig varsel med 60 dagers frist for Opsjonshaver til å tiltre opsjonen som beskrevet i 2.2. Dersom opsjonshaver ønsker kan grunneiers rett suspenderes også ut 2019 mot vederlag på kr 200 000,-. Vederlaget må i tilfelle betales uoppfordret innen 01.10.2018. Dersom opsjonen tiltres innen 2019 regnes vederlaget som del av kjøpesummen. I andre tilfeller beholdes beløpet uavkortet. Dersom deler av Eiendommen blir omdisponert til reiselivsformål/næring gis Opsjonshaver i tillegg rimelig tid for avklaring av nødvendige konsesjons- og/eller delingssøknader før Grunneier kan sende varsel med frist for tiltredelse etter 2.2 siste ledd. Tiltredelse kan uansett kreves avklart innen 15.04.2020.

Sandnes, den 10.10.2017

Sandnes, den 10.10.2017


Hilde Lauvik


Sandnes Tomteselskap KF


ERKLÆRING

Etter opsjonsavtale av 23.03.2017 med tilleggsavtale av 10.11.2017 har Sandnes Tomteselskap KF enerett til å kunne kjøpe gnr. 71 bnr. 2 i Sandnes for kjøpesum som bestemmes etter tiltredelsestidspunktet jf. hovedavtalens pkt. 6.1. Opsjonsretten varer frem til 31.12.2023.

Etter hovedavtalens pkt. 2.2 siste ledd sammenholdt med tilleggsavtalens pkt. 2, kan grunneier etter utløp av 2019 begrense opsjonsperioden ved å sende skriftlig varsel til opsjonshaver med 60 dagers frist for å tiltre opsjonen. Kjøpsretten bortfaller dersom opsjonen ikke tiltres innen fristen.

Grunneier erklærer med dette at retten til å sende varsel etter hovedavtalen pkt. 2.2 siste ledd ikke vil bli benyttet før tidligst etter 01.07.2020.

Sandnes, 13. januar 2020



Hilde Lauvik

Sandnes Tomteselskap KF
Pb. 583 Sentrum
4302 SANDNES

Deres ref.:

Vår ref.: 23330/10720

Sandnes, den 20. januar 2020

OPSJONSAVTALE - GNR. 71 BNR. 2 PÅ LAUVIK I SANDNES

Vedlagt oversendes signert erklæring som bekrefter at grunneiers rett til å begrense opsjonsperioden ikke vil bli benyttet før tidligst etter 01.07.2020. I praksis vil det bety at opsjonsretten tidligst vil utløpe ved utløpet av september 2020.

Mitt oppdrag skulle da være utført. Jeg vedlegger faktura for 4,5 timer á kr 2 000,- eks mva. Jeg står selvsagt til tjeneste ved videre behov.

Med vennlig hilsen



Per T. Sekse
sekse@sekse.no

ADVOKATFIRMA SEKSE & CO AS

PARTNERE: ADVOKAT MED MØTERETT FOR HØYESTERETT **PER T. SEKSE** | ADVOKAT & BEDRIFTSØKONOM **JAN ERIK KULLERUD** | ADVOKAT **JANNE K. RASMUSSEN**
ADVOKAT & SIVILØKONOM NHH **HØGNE SKJERPE** | ADVOKAT **VEGARD F. BRÅSTEIN** | ADVOKAT **KINE BRÅTEN** | ADVOKAT & ADVOKATMEKLER **CECILIE ENGBRETSSEN**
ANSATT ADVOKAT: ADVOKAT **ANNE HØLLAND** | MEDLEMMER AV ADVOKATFORENINGEN

POST PB 3214 | 4398 SANDNES | **BESØK** JÆRVEIEN 15 | 4319 SANDNES | T 51 60 95 70 | F 51 60 95 80 | E-POST POST@SEKSE.NO

ORGANISASJONSNUMMER NO 989 416 995 MVA | DRIFTSKONTO 5081.05.95296 | KLIENTKONTO 5081.06.75419

Sandnes kommune - rådmannen

Arkivsak-dok. 17/04471-6
Saksbehandler Sidsel Haugen

Behandles av	Sakstype	Møtedato
Styret Sandnes tomteselskap KF	Utvalgssaker	16.01.2017
Styret Sandnes tomteselskap KF	Utvalgssaker	27.04.2017
Formannskapet 2015- 2019	Utvalgssaker	15.05.2017
Bystyret 2015-2019	Utvalgssaker	29.05.2017

Opsjonsavtale Lauvik - utøvelse av opsjonen

1. SAKEN GJELDER

Styret i Sandnes tomteselskap KF behandlet i møtet den 26.01.2017 sak 9/17 Opsjonsavtale Høle. Avtalen gjelder eiendommen gnr 71 bnr 2 på Lauvik. Styret godkjente opsjonsavtalen og presiserte at skjøtsel av eiendommen må ivaretas på en god måte. I avtalens punkt 1 fremgår «*Eiendommen er avsatt til LNF formål i gjeldende kommuneplan for Sandnes. Opsjonshaver ønsker å benytte eiendommen til reiselivsformål. Dette vil kreve at eiendommen blir omdisponert ved senere revisjoner av kommuneplanen og deretter tillatt utbygging gjennom godkjent område-/ og eller detaljreguleringsplan*».

Samtidig er det blitt klart at kjøper til kommunens næringsområde 71/63 på Lauvik allikevel ikke ønsker å kjøpe området og det er ihht avtalen tilbakelevert til kommunen v/Sandnes tomteselskap KF. Situasjonen nå er således at kommunen har en posisjon til å utvikle et sammenhengende område på Lauvik. Området ansees godt egnet for fremtidig strategisk utvikling av turisme/ reiselivsnæring. Foruten fergekai og forbindelsen til Oanes, er naboeiendommen Bakernes Paradis etablert. Det har en innarbeidet posisjon for kurs, konferanser og opplevelser. Nabopratt er gjennomført. Sandnesmarka med turområdene rundt bl.a. med Selvikstakken og Bynuten er attraktive turområder som brukes av befolkningen i Sandnes og regionen. På andre siden av Høgsfjorden ligger Lysefjordsenteret. Sett i sammenheng med etableringen av Nye Sandnes utgjør dette sammen med Forsandmoen sentrale element i en av portene innover til Lysefjorden og til Prekestolen og Kjærag.

Opsjonsavtalen som strekker seg til 2023 er delt inn i tidsintervaller og kjøpsprisen øker tilsvarende. Det løper ingen opsjonspremie i denne avtalen. Første frist er 31.12.2017. Frem til dette tidspunktet har Sandnes tomteselskap rett, men ingen plikt til å kjøpe.

På dette grunnlaget og av hensyn til håndtering av eventuelt innspill i pågående revisjon av kommuneplanen er det behov for å avklare rammer for videre arbeid.

Et kjøp av eiendommen utløser krav om konsesjon. Dette sammen med nærmere vurderinger av rammer for fremtidig utvikling hensyntatt jordvern, kulturminner, kulturlandskap mv. er vesentlig å få frem ytterligere faktakunnskap om. En mulighetsstudie i samarbeid med bl.a. Forsand kommune vil kunne gi svar på slike spørsmål. Den vil samtidig kunne være et viktig underlagsdokument for eventuell videre håndtering i forslaget til revidert kommuneplan og påfølgende reguleringsplan.

Rådmannen deler styrets presisering om at skjøtsel av eiendommen må ivaretas på en god måte. Videre at det er nødvendig å få avklart om det gis konsesjon for kjøpet og eventuelle vilkår som følger med en slik godkjenning. Parallelt må det fremskaffes et faktagrunnlag om muligheter og begrensninger knyttet til fremtidige utviklingsmuligheter ved at kommunen erverve denne eiendommen på Lauvik.

2. FAKTAOPPLYSNINGER

2.1 Eiendommen 71/2 og opsjonsavtalen

Opsjonsavtalen omfatter mulig kjøp av hovedteig gnr 71 bnr 2 og omfatter totalt 215 daa. Eiendommen har om lag 220m kystlinje sørover fra Lauvik fergekai og til grensen med privat eid eiendom gnr 71/12.

Deto Takst har foretatt verditakst av eiendommen (vedlegg 2). Her fremkommer at eiendommen består av:

Dyrket mark	16,5 daa	Utleid til annet gardsbruk;3 teiger, grasproduksjon
Innmarksbeite	24,6 daa	Utleid; 3 teiger, vanlig beit. Kan gjødsles
Skog	79,4 daa	Produktiv blandingskog. Kan brukes til ved.
Annet areal	94,5 daa	Våningshus fra 2002, Folgebolig fra 1974, utleiebolig/fritidsbolig fra ca 1850, samt vedskjul, carport, garasje og lite naust. Ingen driftsbygninger på eiendommen. Veg, tun, strandlinje, uproduktiv skog og annen fastmark.

Verditakst av eiendommen uten hensyn til borett er satt til kr 9,8 mill., med borett for eierens mor til Folgeboligen er taksten satt til kr 8,2 mill.

Det fremgår av punkt 4.1 at det ikke betales opsjonspremie knyttet til avtalen (vedlegg 3). Avtalens punkt 6.1 har fastsatt kjøpesummen ved tiltredelsestidspunkter frem i tid etter en intervallstruktur. Kjøpesummen øker fremover, slik at et kjøp i 2023 koster kr 12,5 mill. Punkt 8 har bestemmelser om selve overtakelsen, herunder at grunneier og / eller hennes mor gis rett til utsatt fravikelse av bolighuset inntil 1 år fra overtakelse. Etter 1 års perioden kan det anmodes om ordinært leie dersom dette passer inn i opsjonshaver sine planer med eiendommen.

2.2 Krav om konsesjon for kjøpet

Som det fremgår av verditaksten fra DetoTakst AS side 3 vil utøvelse av opsjonen med kjøpt av denne eiendommen omfattes av bestemmelsene i Konsesjonsloven (overstiger 100 daa). Takstmann bemerker for øvrig at det legges til grunn at retningslinjene for vurdering av priser på landbrukseiendom ikke kommer til anvendelse i denne saken. Eiendommen har ikke fulldyrket/overflatedyrket jord på 25 daa eller mer og eller 500 daa produktiv skog.

Krav om konsesjonsbehandling er også bekreftet i svarbrev til grunneier av 71/29 fra Fylkesmannen i Rogaland. Rådmannen har vært i kontakt med fylkesmannen som bekrefter at når det er kommunen selv som søker konsesjon er fylkesmannen saksbehandler jfr inhabilitetsreglene.

Rådmannen og administrasjonen i Sandnes tomteselskap KF har den 02.05.2017 hatt en gjennomgang med landbrukssjefen om selve søknadsprosessen og formalkravene som stilles til konsesjonssøknaden. Det er vesentlig at kommunens egen søknadsprosess skjer på korrekt måte. Gjennomgangen avklart også at eiendommen er part i et sameie for stølsmark. Nærmere utsjekk i etterkant viser at 71/2 har 6,3% andel i Selvik Stølsmark, med tilsvarende bruksregler for beite samt jakt og fiske, Jordskifteretten hadde i 2003 gjennomgang av bruksordningene for sameiet. Rådmannen er opptatt av at denne andelen og bruksretten, samt eventuelle vilkår om driveplikt frem til regulering ivaretas på en ryddig måte. Det legges til grunn at dette løses gjennom dialog med sameiet og berørte leietakere, og at løsninger nedfelles i nødvendige avtaler mellom partene.

2.3 Mulighetsstudie – underlag for håndtering i kommuneplan

Arbeidet med revisjon av kommuneplan for Sandnes pågår. Kunnskapsgrunnlag og samfunnsdelen har prioritet nå, mens det i mai/juni er lagt inn et vindu» for innspill til arealdelen. 2. halvår medgår til bearbeidelser og utforming av høringsforslaget. Høring er planlagt våren 2018 og sluttbehandling 2018/2019.

Sandnes tomteselskap KF arbeider med innspill ihht. fremdriftsplanen, herunder områder på Lauvik til fremtidig turisme/reiselivsnæring. Det er flere planfaglige forhold som må utredes nærmere f.eks. identifiserte kulturminner, kulturlandskap, jordvern, turområder/Sandnesmarka, strandsonen for å få frem fremtidsrett arrondering av områdene. En mulighetsstudie kan være et egnet verktøy til dette formålet. Den kan også omfatte områder på Forsandsiden slik at det er rammene i Nye Sandnes som legges til grunn.

2.4 Prinsippdokumentet Nye Sandnes – oppfølging

Regjeringen har i Prop.St. 96 S (2016-2017) om kommunereformen, anbefalt at Stortinget vedtar at Forsand og Sandnes kommuner slås sammen senest fra 1. januar 2020. Det er bebudet at Stortinget behandler saken den 08.06.2017. Midlertidig Fellesnemd som er etablert av de to kommunene har tatt fatt noen av i prinsippdokumentets mål og igangsatt innledende arbeid. Dette gjelder særskilt temaet næringsutvikling. I den anledningen er det tillyst en samling av aktørene i og rundt Lysefjorden den 11.05.2017.

I prinsippdokumentet er det satt følgende mål for samfunnsutvikling, næring og samferdsel:

MÅL: Ny kommune skal være ledende innen havbruksnæring, turisme og energi, og være pådriver for en fremtidsrettet areal- og transportutvikling.

Til målet er fremholdt blant annet følgende prioritering, med relevans for Lauvikområdet:

Ny kommune har betydelige arealressurser i natur- og kulturlandskapet, områder som i dag brukes av landbruket og som regionale grøntområder/markaområder. Tilrettelegging og utvikling av en mangfoldig turistnæring skal ha høy prioritet. En slik satsing, sammen med muligheten for å videreutvikle turismen knyttet til Lysefjorden, Preikestolen og

Kjerag skal prioriteres som tiltak for økt verdiskapning. Ny kommune har et potensiale til å utvikle grønn turisme. Det betyr for eksempel at grønne områder gjøres tilgjengelige for allmennheten. Opplevelse og friluftsliv, folkehelse og gårdsturisme vil her være sentrale oppgaver. Ambisjonen skal være å bli blant landets mest attraktive turist- og opplevelsesmål i fremtiden.

3. RÅDMANNENS VURDERING OG ANBEFALING

Rådmannen deler styret i Sandnes tomteselskap KF sitt syn om at det prioriteres å få gjennomført nødvendige planfaglige vurderinger av kommunens områder på Lauvik, slik at revidert kommuneplan viser nødvendige planrammer fremover. Slik rådmannen ser det er det naturlig at dette skjer grunnlag i en mulighetsstudie som gjennomføres i samarbeid med Forsand og eventuelt andre berørte nabokommuner.

Spørsmålet om eventuelt kjøp av eiendommen 71/2 er således vesentlig. Søknad om konsesjon vil gi svaret på om ervervet lar seg gjennomføre, samt vilkårene som eventuelt følger av en godkjenning. Rådmannen deler styrets oppfatning om at skjøtsel av eiendommen i tiden fremover må sikres og utøves på en betryggende måte. Det er grunn til å påregne at tidsperioden med fortsatt drift av landbrukseiendommen vil vare en del år. Jordbruksdriften må sikres og det må avsettes nødvendige midler til å ivareta dette. Videreføring av avtalene om utleie som er knyttet til eiendommen er i dag, kan derfor være en mulig løsning, men det må da fremforhandles avtaler om dette. Tilsvarende må det opptas dialog med sameie Selvik Stølsameie for å avklare bruksordninger mv. Det tilligger ikke kjernevirksomhetene i KF tomteselskapet å drive landbruksvirksomhet.

Temaer som videre utviklingsmuligheter, innsatsområder, finansieringsmuligheter osv. er det behov for å få utredet. En mulighetsstudie kan gi et slikt gjennomarbeidet beslutningsgrunnlag. Rådmannen anbefaler derfor at det utformes et mandat og en prosjektplan for en mulighetsstudie, som legges frem for politisk godkjenning i de samarbeidende kommuner. Næringssjefen, Sandnes tomteselskap KF, Samfunnsplan mv. deltar i arbeidsgruppen fra Sandnes kommune.

Styret i Sandnes tomteselskapet har i møtet 27.04.2017 sluttet seg til rådmannens anbefaling til bystyret.

Saken behandles av formannskapet og bystyret fatter endelig vedtak.

Forslag til vedtak:

1. Bystyret tar redegjørelsen om opsjonsavtale på 71/2 til orientering.
2. Bystyret gir styret i Sandnes tomteselskap KF i oppdrag å:
 - a) iverksette arbeidet med søknad om konsesjon, med sikte på at opsjonen tiltres innen utgangen av 2017.
 - b) avklare alle forpliktelser som følger av et eventuelt kjøp, herunder fremtidig skjøtsel, drift og øvrige konsesjonsvilkår samt årlige driftsutgifter og måten ansvar og oppgaver kan ivaretas på.
 - c) Oppnås ikke godkjenningen av konsesjon må opsjonsavtalen bringes til opphør.

3. Bystyret ber rådmannen ta initiativ overfor berørte kommuner om å utforme grunnlaget for gjennomføring av en mulighetsstudie for området med sikte på turisme/reiselivsnæring. Mandat, prosjektplan og forslag til finansiering fremmes i felles sak til kommunene.

Rådmannen i Sandnes, 02.05.2017

Bodil Sivertsen
rådmann

Vedlegg:

Vedlegg1_Kartutsnitt_Lauvik_komplan

Vedlegg2_Verditakst_gnr71bnr2

Vedlegg3_Opsjonsavttale_Lauvik

Vedlegg4_Styret_saksprotokoll_opsjonsavtale_Lauvik_27april2017

Dokumentet er ikke signert da Sandnes kommune benytter elektronisk godkjenning.

Arkivsak-dok. 17/04471
 Arkivkode
 Saksbehandler Sidsel Haugen

Behandlet av	Sakstype	Møtedato	Saknr
1 Formannskapet 2015-2019	Utvalgssaker	15.05.2017	34/17
2 Bystyret 2015-2019	Utvalgssaker	29.05.2017	82/17

SAKSPROTOKOLL

Opsjonsavtale Lauvik - utøvelse av opsjonen

Bystyret 2015-2019 har behandlet saken i møte 29.05.2017 sak 82/17

Formannskapet behandlet saken i møte 15.05.2017 - sak 34/17:

Møtebehandling i formannskapet

Innledningsvis behandlet formannskapet spørsmålet om Sofie Margrethe Selvikvåg (Sp) sin habilitet i saken. Selvikvåg ble ikke erklært inhabil.

Votering

Rådmannens innstilling datert 02.05.2017, punkt 1, ble enstemmig vedtatt.
 Rådmannens innstilling datert 02.05.2017, punkt 2, ble vedtatt med 12 mot 1 stemme (SV).
 Rådmannens innstilling datert 02.05.2017, punkt 3, ble enstemmig vedtatt.

Vedtak i formannskapet

1. Bystyret tar redegjørelsen om opsjonsavtale på 71/2 til orientering.
2. Bystyret gir styret i Sandnes tomteselskap KF i oppdrag å:
 - a) Iverksette arbeidet med søknad om konsesjon, med sikte på at opsjonen tiltres innen utgangen av 2017.
 - b) Avklare alle forpliktelser som følger av et eventuelt kjøp, herunder fremtidig skjøtsel, drift og øvrige konsesjonsvilkår samt årlige driftsutgifter og måten ansvar og oppgaver kan ivaretas på.
 - c) Oppnås ikke godkjenningen av konsesjon må opsjonsavtalen bringes til opphør.
3. Bystyret ber rådmannen ta initiativ overfor berørte kommuner om å utforme grunnlaget for gjennomføring av en mulighetsstudie for området med sikte på turisme/reiselivsnæring. Mandat, prosjektplan og forslag til finansiering fremmes i felles sak til kommunene.

Møtebehandling i bystyret

Innledningsvis behandlet bystyret spørsmålet om Sofie Margrethe Selvikvågs (Sp) habilitet i saken. Selvikvåg ble erklært habil og deltok under behandlingen av saken.

Votering

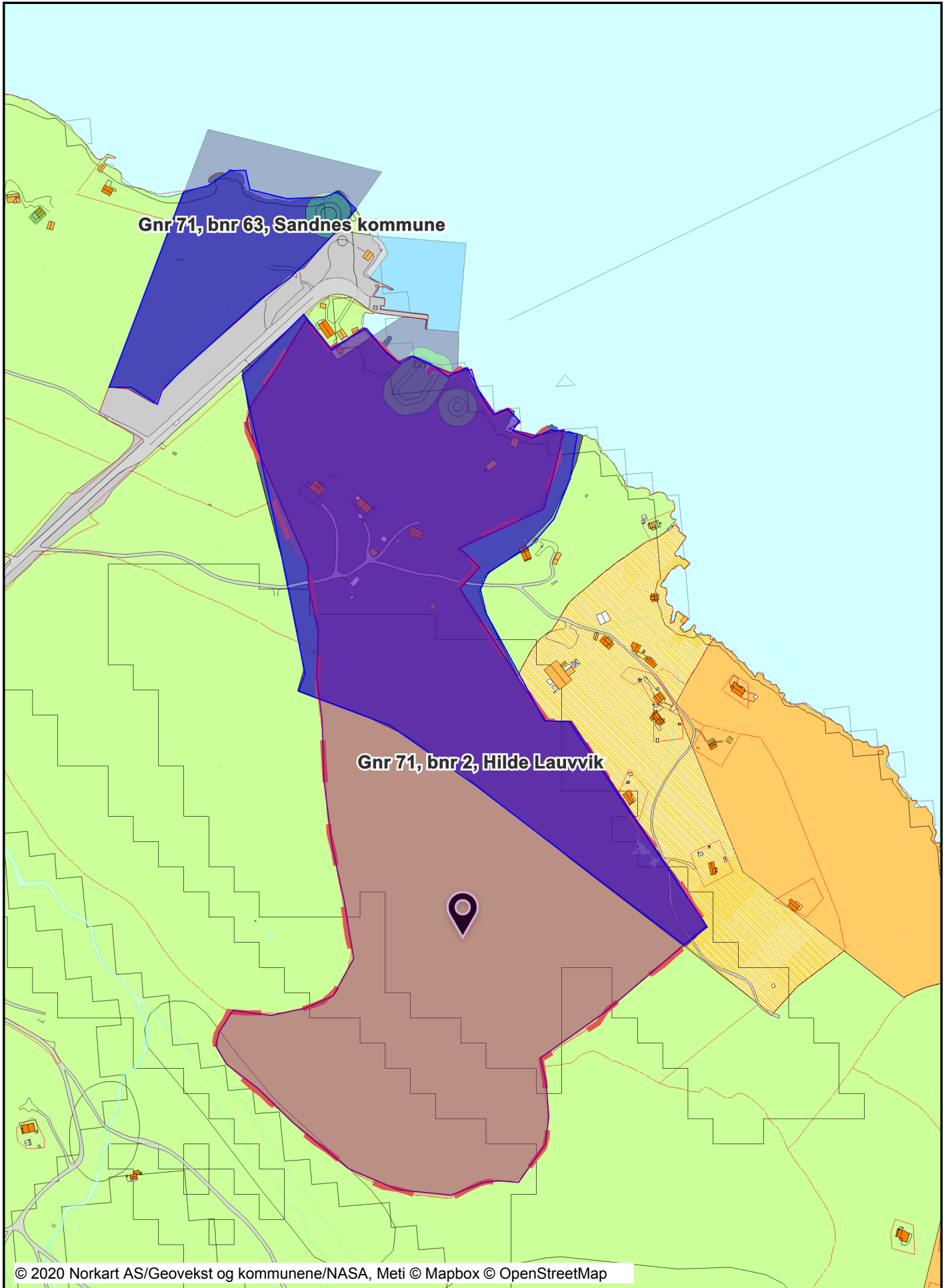
Pkt. 1 i innstillingen fra møtet i formannskapet 15.05.2017 ble enstemmig vedtatt.
 Pkt. 2 a) i innstillingen ble vedtatt med 48 mot 1 stemme (SV).
 Pkt. 2 b) i innstillingen ble vedtatt med 48 mot 1 stemme (SV).
 Pkt. 2 c) i innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Pkt. 3 i innstillingen ble enstemmig vedtatt.









































































Vedtak

1. Bystyret tar redegjørelsen om opsjonsavtale på 71/2 til orientering.
2. Bystyret gir styret i Sandnes tomteselskap KF i oppdrag å:
 - a) Iverksette arbeidet med søknad om konsesjon, med sikte på at opsjonen tiltres innen utgangen av 2017.
 - b) Avklare alle forpliktelser som følger av et eventuelt kjøp, herunder fremtidig skjøtsel, drift og øvrige konsesjonsvilkår samt årlige driftsutgifter og måten ansvar og oppgaver kan ivaretas på.
 - c) Oppnås ikke godkjenningen av konsesjon må opsjonsavtalen bringes til opphør.
3. Bystyret ber rådmannen ta initiativ overfor berørte kommuner om å utforme grunnlaget for gjennomføring av en mulighetsstudie for området med sikte på turisme/reiselivsnæring. Mandat, prosjektplan og forslag til finansiering fremmes i felles sak til kommunene.

Dokumentet er ikke signert da Sandnes kommune benytter elektronisk godkjenning.



Tegnforklaring

<i>Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11</i>		 Vegbom
 Boligbebyggelse - nåværende		<i>Matrikkel Tiltak (Avgjørelser i enkeltsaker)</i>
 Fritidsbebyggelse - nåværende		 Godkj. Nybygg
 Fritids- og turistformål - fremtidig		 Godkj. Tilbygg
 Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende		 Omriss Tiltak
<i>Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infras</i>		<i>Eiendomsinformasjon</i>
 Veg - nåværende		 Eiendomsgrense <= 15m
<i>Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11-7 NR.3</i>		 Eiendomsgrense <= 50m
 Grønnstruktur - fremtidig		 Eiendomsgrense <= 200m
<i>Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsmål s:</i>		 Eiendomsteig
 LNFR-areal - nåværende		 <i>Abc</i> Gårds- og bruksnummer
<i>Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag(PB</i>		<i>Bygninger</i>
 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strand:		 Bygningsdelelinje
 Ferdsel - nåværende		 Grunnmur
 Småbåthavn - nåværende		 Taksprang Bunn
 Fiske - nåværende		 Bygning - Boligbygg
 Kombinerte formål sjø og vassdrag - nåværende		 Bygning - Andre bygg
<i>Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)</i>		 Annen bygning
Faresone - Ras- og skredfare		 Takriss
Faresone - Flomfare		 Takoverbygg
Angitthensynsone - Hensyn landbruk		 Takoverbygg kant
Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv		 Trapp inntil bygg, kant
Angitthensynsone - Hensyn landskap		 Veranda
Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø		 Bygningslinje
Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø		 Taksprang
Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastruktur		 Mønelinje
Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende		 Låvebru
<i>Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)</i>		
 Faresone grense		
 Angitthensyngrense		
 Infrastrukturgrense		
 Båndlegginggrense		
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>		
 Planområde		
 Planens begrensning		
 Grense for arealformål		
 Hovedveg - nåværende		
 Farled - nåværende		
 <i>Abc</i> Påskrift områdenavn		
<i>Kyst</i>		
 Havflate		
 Kystkontur		
 Kystkontur tekniske anlegg		
 + Skjær		
<i>Innsjøer og vassdrag</i>		
 Innsjø		
 Innsjøkant		
 Elv/Bekk		
 Elv/Bekk usikker		
 Elv/Bekk		
 Elv/Bekk kant usikker		
 Elv/Bekk kant		
 Kanal/Grøft		
<i>VEG</i>		
 Veg bru		
 Veg		
 Annet vegareal		
 Avgrensning mot annet vegareal		
 Avgrensning mot avkjørsel		
 Parkeringsplass kant		
 Autovern på bro		
 Autovern		
 Ferist		
 Skiltgalge		
 Vegdekke kant på bro		
 Vegdekke kant		
 Gangvegkant		
 Veggroft åpen		