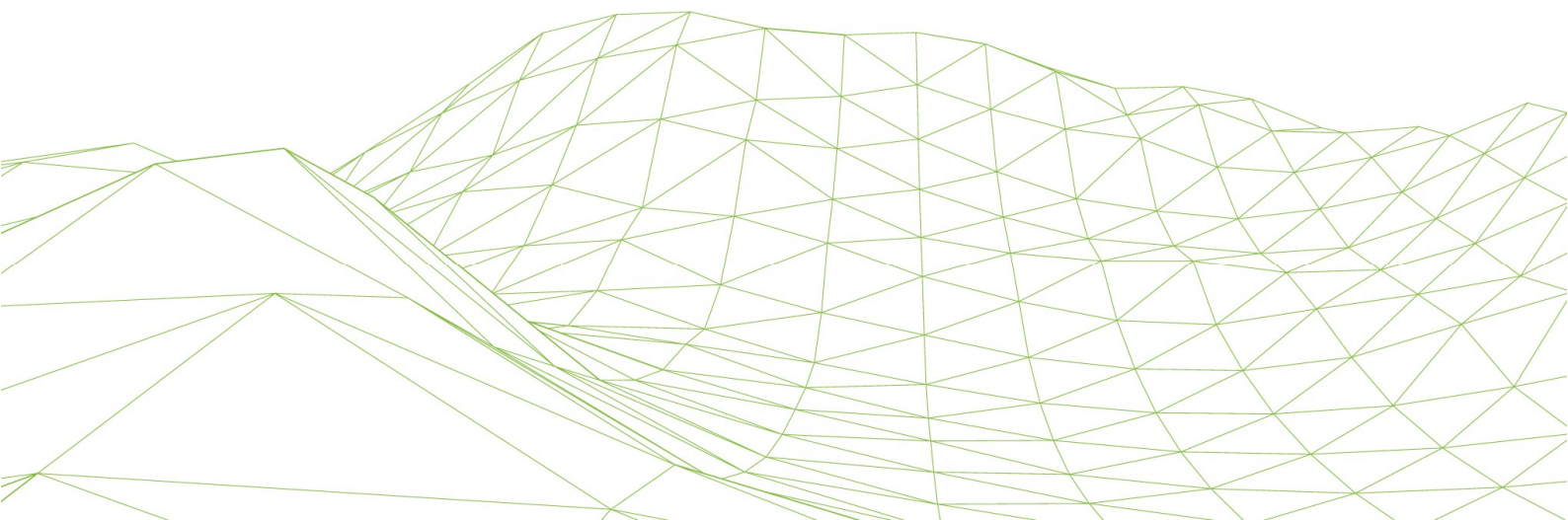




Styremøte 07.05.2020

Sandnes tomteselskap KF



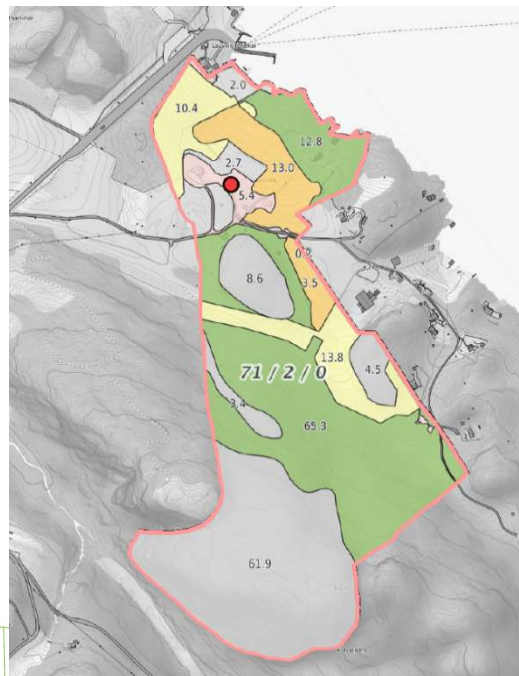
26/20 Lauvvik – vurdering av tiltredelse av opsjon



Sandnes tomteselskap KF har i lengre tid arbeidet med å utvikle Lauvvik som reiselivsdestinasjon. Tanken har vært å utvikle flere aktiviteter med overnatting, bevertning og andre opplevelses- og aktivitetstilbud for turister på vei til og fra Lauvvik ferjekai. Utvikling av Lauvvik ble også fremhevet som prioritert område i reiselivstrategien for Nye Sandnes.

Sandnes kommune eier eiendommen gnr 71 bnr 63 som ligger på nordsiden av ferjekaien på Lauvvik. Den ubebygde eiendommen utgjør ca 25 daa og er regulert til fritid- og turisme. Link arkitektur har utarbeidet en illustrasjon hvor det er satt inn et hotell med 3 bygningskropper formet som sirkler.

Som et ledd i satsingen har det blitt vurdert som interessant å få hånd om en større eiendom på sørsiden av ferjeleiet. Eiendommen, gnr 71 bnr 2, er i privat eie, den har et areal på ca 215 daa og har ca 220 meter kystlinje sørover fra Lauvvik ferjekai. I tillegg har eiendommen en sameieandel på 1/8 av området ved Bynuten og Selvikstakken.



Eiendommen gnr. 71 bnr. 2 består av følgende elementer:

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

Sandnes tomteselskap innledet forhandlinger med grunneier i 2016 om opsjon på kjøp av eiendommen og opsjonsavtale med grunneier ble signert i februar 2017.

Verdien av eiendommen ble ved inngåelsen av opsjonsavtalen taksert til 9,8 mill. Eiendommen er ikke taksert etter retningslinjer for vurdering av priser på landbrukseiendom da eiendommen ikke har fulldyrket/overflatedyrket jord på 25 daa eller mer og eller 500 daa produktiv skog. I revidert kommuneplan 2019-2035 er ca 100 daa av opsjonseiendommen omdisponert fra LNF formål til fritid og turisme.

Opsjonsavtalen gir opsjonshaver (STKF) rett til å erverve eiendommen frem til og med 31.12.2023. Men grunneier kunne likevel kreve at opsjonshaver innen 31.12.2017 tok stilling til om en ville utøve retten til å erverve eiendommen. I oktober 2017 ble det inngått en tilleggsavtale hvor denne retten for grunneier ble utsatt til 15.04.2020. Opsjonshaver betalte en opsjonspremie på kr. 200.000 til grunneier for denne utsettelsen. Bakgrunnen for at man forhandlet frem en utsettelse var at man trengte mer tid for å avklare konsesjonsforhold samt at man så behov for å få eiendommen omdisponert fra LNF til fritidsformål og turisme i kommuneplanen. Ved kjøp etter 31.12.2019 regnes opsjonspremien ikke som en del av kjøpesummen. I januar 2020 avga grunneier en erklæring hvor hun erklærer at hun ikke vil kreve at opsjonshaver tar stilling til erverv før 01.07.2020.

Hovedavtalens punkt 6.1 har fastsatt kjøpesummen ved tiltredelsestidspunkter frem i tid etter en intervallstruktur hvor kjøpesummen øker jo lenger en venter med å utøve opsjonen.

Ved kjøp innen:	Kjøpesum
31.12.2020	11,2 mill
31.12.2021	11,6 mill
31.12.2022	12,0 mill
31.12.2023	12,5 mill

Kjøpesummen kommer i tillegg til tidligere utbetalt opsjonspremie på kr 200.000. Ved tiltredelse av opsjon tilkommer også 2,5% i dokumentavgift. Det betyr at ved tiltredelse nå utgjør total kjøpesum kr 11.685.000. Det er i tillegg påløpt kr 0,9 mill på prosjektet i forbindelse med planlegging og utarbeidelse av forretningsplan etc.

Opsjonsavtalen ble behandlet i møte den 26.01.2017 sak 9/17 Opsjonsavtale Høle. Avtalen gjelder eiendommen gnr 71 bnr 2 på Lauvvik. Styret godkjente opsjonsavtalen og presiserte at skjøtsel av eiendommen må ivaretas på en god måte. I avtalens punkt 1 fremgår det at «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».

Det ble vinteren 2017 arbeidet med spørsmål om konsesjonskrav knyttet til kjøp av eiendommen, samt rammene for å få eiendommen omdisponert til fritid og turisme. Styret i Sandnes tomteselskap KF behandlet i møte 27.04.2017 sak 23/17. I saken ble det presisert at spørsmålet om arealformål hører til i kommuneplanprosessen. Sandnes bystyre behandlet saken i møtet 29.05.2017 og fattet i sak 82/17 slikt vedtak i samråd med innstillingen fra foretaksstyret:

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) Oppnå 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.

Etterfølgende søknad om konsesjon for erverv av eiendommen ble ikke godkjent av fylkesmannen.

Søknaden ble avsluttet med begrunnelse i at ervervet ikke var i tråd med nasjonale mål i landbrukspolitikken og regionale behov. Samfunnsinteressene må veie tyngre enn formålet med erverv i saken. Vedtaket ble ikke påklaget, det ble i stedet iverksatt arbeid med nødvendige underlagsdokumenter for innspill til kommunene om omdisponering av arealer til reiselivsformål på del av opsjonseiendommen. Parallelt ble det igangsatt arbeid med en mulighetsstudie av området.

I arealdelen i vedtatt kommuneplan 2019-2035 er kommunens eiendom og del av opsjonseiendommen disponert til fritids- og turistformål. Bestemmelsene til Hø10 setter krav om detaljregulering.

Med grunnlag i arealformål og bestemmelser om Lauvvikområdet i kommuneplanen, ble det søkt på nytt om konsesjon for erverv av opsjonseiendommen. Sak om tiltredelse av opsjon ble behandlet i styret i Sandnes tomteselskap KF 05.12.2019 sak 33/19 og det ble fattet følgende vedtak:

«Sandnes tomteselskap KF tiltres ikke eiendommen gnr 71 bnr 2 på nåværende tidspunkt. Saken tas opp til ny vurdering/eventuelt beslutning når det foreligger svar på søknad om konsesjon og man er kjent med eventuelle vilkår gitt i konsesjon».

Sandnes tomteselskap KF fikk den 03.01.2020 godkjent konsesjon for erverv av eiendommen gnr 71 bnr 2. Videre er det fremforhandlet endring i opsjonsavtalen, slik at fristen for å tiltre er endret fra 15.04.2020 til 01.07. 2020.

Sak om tiltredelse av opsjon ble på nytt behandlet i styret i Sandnes tomteselskap KF 05.02.2020 sak 6/20 og det ble fattet følgende vedtak:

«Styret i Sandnes tomteselskap KF ønsker å belyse de drifts og skjøtelsmessige konsekvensene av krav til oppfyllelse av konsesjon og utsetter beslutning om tiltredelse».

Tomteselskapet har beregnet årlige kostnader til strøm, kommunale avgifter, forsikringer og løpende vedlikehold av bygningsmassen på ca kr 100.000. Disse kostnadene skal dekkes inn ved utleie av 3 boliger samt utleie av jord.

Overordnet infrastruktur

Området på Lauvvik er ikke tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett og strømmettet har lav kapasitet. En videre utbygging på Lauvvik vil kreve fremføring av offentlig vann og avløpsnett samt forsterkning av energiforsyningen. Det er gjennomført et enkelt forprosjekt som anslår at kostnadene med fremføring av offentlig vann og avløp vil ligge i underkant av 25 mill. For å få opp kapasiteten på strømmettet er det vurdert å legge en sjøkabel fra Forsand, det vil i tilfelle gi kapasitet nok til også å etablere ladestasjon for elektriske ferjer/ekspedisjonsskip. Det er ikke foretatt kostnadsberegningen av å legge sjøkabel.

Konsesjon og driveplikt

Opsjonseiendommen er omfattet av konsesjonsplikt. Etter at revidert kommuneplan ble godkjent i bystyret i 2019 hvor ca 100 daa ble omdisponert fra LNF til fritid og turisme sendte Sandnes kommune søknad om konsesjon for erverv av gnr 71 bnr 2 med tilhørende sameieandel. Sandnes kommune var inhabil til å behandle søknaden og Fylkesmannen behandlet derfor saken som førsteinstans.

Fylkesmannens sitt vedtak:

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

Av Fylkesmannens vurdering i brev datert 03.01.2020 fremgikk følgende:

«Ervervar ønsker å utvikle reiseliv på eiendommen. 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 merknader til at kommunen v/tomteselskapet ervervar arealet som er planlagt til næring i arealdelen. Vi er derimot skeptisk til kommunalt erverv av den resterande delen av eiendommen på Lauvvik som er avsatt 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 samaheng vise til at det er eit landbrukspolitisk mål at landbrukseiegedomar i størst mogleg grad bør eigast av fysiske personar som sjølv bur på og driv eiendomar, jf. Ot.prp. nr. 79 s 66. Slik vi ser det skulle derfor LNF-arealet i eiendommen på Lauvvik helst blitt seld vidare til ein aktiv landbrukseiegedom i nærområdet. Det ville, slik vi ser det, gitt ei betre driftsmessig løysing og meir i tråd med konsesjonslova sitt utgangspunkt om at landbrukseiegedomar skal vera 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 på Lauvvik er relativt avgrensa. Saka er også litt spesiell ettersom store delar av eiendommen bli 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».

Til spørsmål knyttet til sameieandelen i området ved Bynuten fremgår det følgende av Fylkesmannens vurdering:

«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 samanheng vil vi vise til at det er eit grunnleggande prinsipp i konsesjonslova at landbrukseiegedomar i størst mogleg grad bør eigast av fysiske personar som sjølv bur på og driv eiendomar. Når det er sagt ser vi at saka er spesiell. Vi viser i den samanheng til at ressursgrunnlaget for landbruk er avgrensa på sameige-domen samstundes som det ligg føre streke friluftsiinteresser».

Til slutt fremgår det følgende av Fylkesmannens vurdering og konklusjon:

«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 tilhørende sameieandel som omsøkt.

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

Driveplikten kan oppfylles på to måter, personlig oppfyllelse eller oppfyllelse ved bortleie. En av naboeiendommene har i mange år leid del av eiendommen gnr 71 bnr 2. Dersom Sandnes tomteselskap KF erverver eiendommen gnr 71 bnr 2 vil dette leieforholdet videreføres. Avtalen om leie hvor leietaker påtar seg å drifte jorda skal godkjennes av landbruksmyndighetene som i dette tilfelle vil være Fylkesmannen. Leieavtalen vil inngås med en leietid på 10 år med forbehold om at avtalen kan sies opp dersom den delen som er avsatt til fritid og turisme i kommuneplanen kommer til utbygging før de 10 årene er gått.

Markedspotensial og salg av arealene

Ambisjonen har vært å utvikle Lauvvik til et reiselivsenter med fokus på Lysefjorden. Våren 2019 tok Sandnes tomteselskap KF initiativ til opprettelsen av en prosjektgruppe som skulle vurdere markedspotensialet og komme med anbefalinger for videreutvikling av Lauvvik som reiselivsdestinasjon, PwC ble engasjert til å lede arbeidet. Prosjektgruppen var sammensatt av representanter fra Lysefjorden Utvikling AS, Destinasjon Ryfylke, Region Stavanger, næringssjefen i Sandnes kommune og Forsand kommune i tillegg til ansatte i Sandnes tomteselskap KF. Flere mulige forretningsområder ble fremhevet som aktuelle. Kundegrunnlaget var i stor grad basert på gjennomgangstrafikken på Lauvvik. Etablering av en restaurant som stoppested for gjester på gjennomreise ble vurdert som et godt konsept. Stedet vurderes å ha potensial for å bli et foretrukket spisested for gjester på utflukt i området med servering av tradisjonsmat og drikke i godt synlig restaurant fra RV 13 med «underveis markedet» som primær kundegruppe i tillegg til servering til overnattingsgjester. Et annet forretningsområde som ble fremhevet var etablering av utleiehytter, her etterspørselen og betalingsvilligheten god. Hytter bør ha et unikt uttrykk, høy komfort og fleksible løsninger for å kunne tilpasses ulike gjestebehov. Resultatene fra prosjektet pekte for øvrig på at for å oppnå god lønnsomhet må investerings- og driftskostnadene holdes lave og at etablering av er hytter et forretningsområde som møter disse kriteriene.

Det ble anbefalt å utvikle et aktivitetsprodukt for å øke antallet gjester som stopper og tilbringer tid i området. Dette kan være klatrepark da det har utviklet seg til å bli en populær aktivitet blant familier og unge. Klatreparken kan bygges med utgangspunkt i kvalitetene i Lysefjorden som destinasjon med gjenkjennelige elementer i miniatyr som Preikestolen, Kjeragbolten og Flørli. Lang sesong og høyt volum i sommermånedene kan gi lønnsomhet og skape overislingseffekter til restaurant og overnattingstilbud.

Utviklingen av Lauvvik som reiselivsmål er et langsiktig utviklingsprosjekt, og skiller seg vesentlig ut fra tradisjonelt tomtesalg som foretaket ellers arbeider med. Et bærekraftig reisemål på Lauvvik krever at både investorer og reiselivsaktører deltar. Kjøp av denne aktuelle eiendommen har blitt vurdert som et strategisk grep for å sikre fremtidig areal for en reiselivssatsing i Lysefjorden. Full utbygging av med hotell, restaurant og øvrige aktiviteter vil kreve investeringer langt utover det man kan forvente å få inndekning for ved salg av tomter.

Den siste tiden har det inntruffet flere forhold som gjør at Sandnes tomteselskap KF vil anbefale at man setter satsingen litt i bero og at man ikke erverver opsjonseieendommen nå.

En viktig forutsetning for utvikling av Lauvvik som destinasjon er gjennomgangstrafikken. Det er turistene på vei til Preikestolen og videre innover Lysefjorden som skulle utgjøre størstedelen av kundegrunnlaget. Etter at Ryfylketunnelen åpnet for trafikk har ferjedriften mellom Lauvvik og Oanes vært meget ustabil og i det siste har den stoppet helt opp. Dette gjør satsingen på Lauvvik som destinasjon for turister meget usikker. Med denne usikre situasjonen vil det være krevende å skaffe interessenter som vil satse på en utvikling av bevertning eller overnattingstilbud som baserer seg på gjennomgangstrafikken.

I tillegg fikk vi koronapandemien som nærmest over natten satte reiselivsnæringen i en meget krevende situasjon. Mange av aktørene i bransjen sliter hardt økonomisk og det er ventet en rekke konkurser som følge av at de utenlandske turistene uteblir. Vi antar at det vil ta tid før investeringsviljen innen reiseliv tar seg opp igjen.

Ved kjøp av eiendommen påtar kommunen seg forpliktelser til å oppfylle konsesjonsvilkårene. Dette er som nevnt tenkt løst ved at jorden leies ut, det er likevel kommunen som vil stå som ansvarlig for at konsesjonsvilkårene overholdes. Eiendommen består av flere bygninger som må vedlikeholdes og leies ut. Det er grunn til å tro at også leiemarkedet vil være mer krevende i fremtiden som følge av koronapandemien. Dersom eiendommen kommer for salg på et senere tidspunkt, og vi fortsatt vurderer den som viktig for utviklingen av reiseliv, vil vi ha mulighet for å gi bud på eiendommen.

Opsjonsavtalen ble inngått i en tid hvor man trodde at eiendomsprisene ville stige. Ifølge opsjonsavtalen øker prisen med kr 400-500 000,- (se tabell side12) for hvert år som går frem til eventuell tiltredelse av avtalen. Slik markedet har utviklet seg i vår region har det motsatte skjedd, eiendomsprisene har falt siden avtalen ble inngått. Hendelsene den siste tiden med koronapandemi, fall i oljeprisen samt bortfall av stabil ferjedrift gjør at eiendommen etter vår vurdering har lavere verdi i dag enn da opsjonsavtalen ble inngått.

På bakgrunn av dette tilrår Sandnes tomteselskap at opsjonen ikke utøves og at dette meddeles grunneier. Dersom ferjedriften tas opp igjen og markedet innen reiseliv bedrer seg har vi fortsatt mulighet for å utvikle en aktivitet med overnatting og bevertning på den eiendommen som kommunen eier på nordsiden av ferjeleiet. Denne eiendommen har en flott beliggenhet med god utsikt over Høgsfjorden og Lysefjorden.

Daglig leder tilrår styret i Sandnes tomteselskap KF å gjøre slikt vedtak:

FORLAG TIL VEDTAK:

Styret i Sandnes tomteselskap KF anbefaler kommunestyret å gjøre slikt vedtak:

1. Kommunestyret tar redegjørelsen til orientering.
2. Kommunestyret slutter seg til at Sandnes tomteselskap KF ikke utøver opsjon på kjøp av eiendommen gnr. 72 bnr. 2 på Lauvvik i Sandnes kommune.

Vedlegg:

Brev fra fylkesmannen i Rogaland om godkjent konsesjon, av 03.01.2020

Opsjonsavtalen med tilleggsavtaler og erklæring

Saksprotokoll og saksfremlegg, Bsak 82/17



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. Eigedom 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 eigedom er det elles tre bustadhus, vedskjul, carport og naust. Til eigedom 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.*



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 grunngeving 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 reguleringsmateriell 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 Oppgjørsmeglers klientkonto. Opptjente renter av Kjøpesummen på Oppgjørsmeglers 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 borett 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

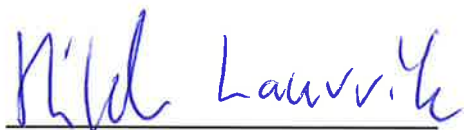


12. TVISTER

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
styregodkjenning



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 belegg på gulv, og veggvinyl på vegger.

Boligen vurderes å være godt vedlikeholdt.

Våningshuset vurderes nedskrevet til kr. 3 700 000,-

2.2 Folgebolig

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.

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

Folgeboligen 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 jordgolv 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 borette for hjemmelshaver sin mor og samboer. I følge oppdrag skal eiendommen verdsettes både med og uten borette.

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 borette:

Kr 9 800 000,- - kronernimillionåttehundretusen

Inkl. borette:

Kr. 8 200 000,- - kroneråttmilliontohundretusen

Sandnes, 21. oktober 2016

Rein Atle Ravndal
Takstmann MNTF
Mob: 984 92 450

FOTO



Våningshus



Følgebolig



Utleiebolig



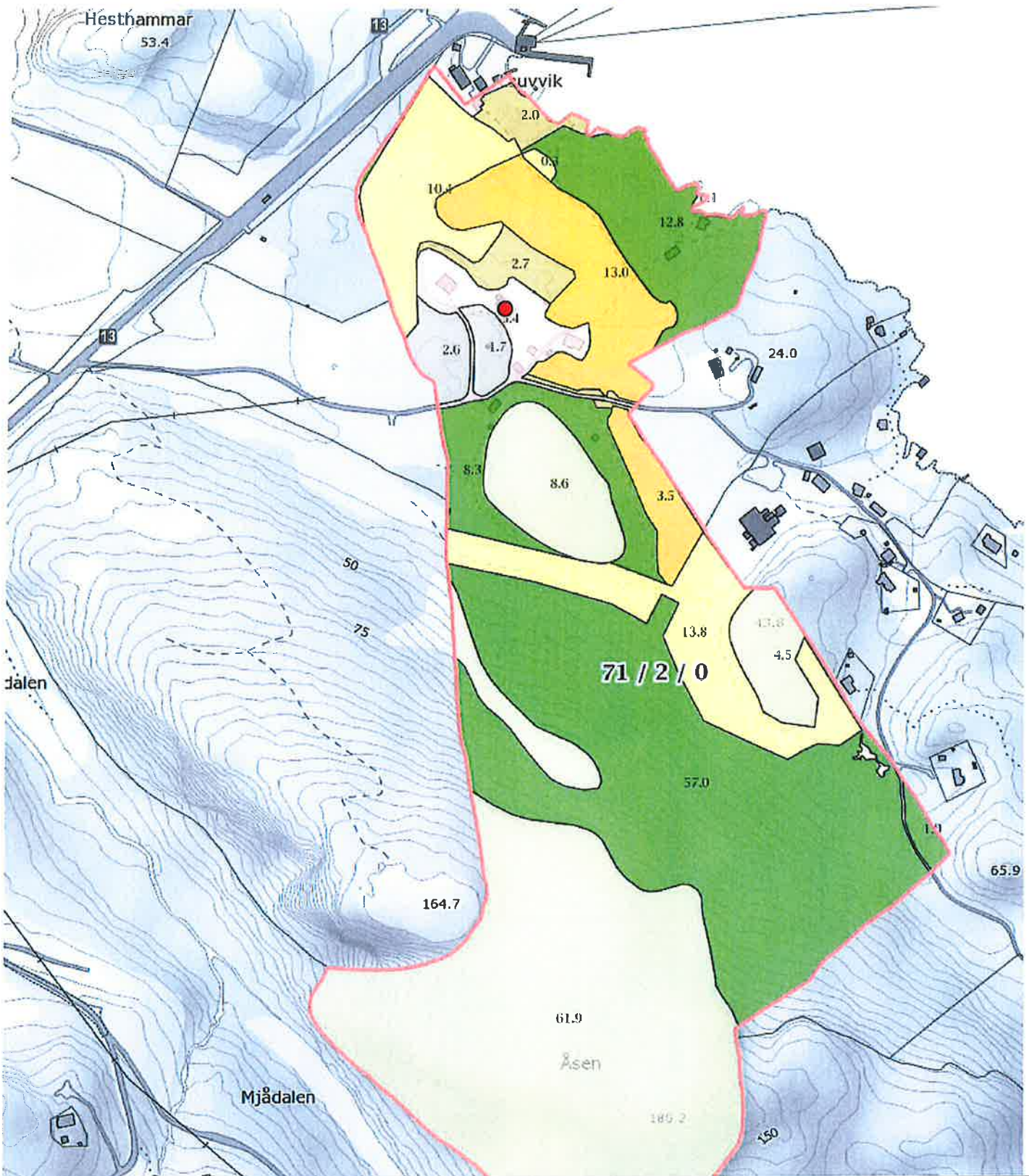
Carport til folgebolig



Naust



Vedskjul



0 20 40 60m
 Målestokk 1 : 4000 ved A4 utskrift
 Utskriftsdato: 21.10.2016

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



Markslag (AR5) 13 klasser		AREALTALL (DEKAR)	
TEGNFORKLARING			
	Fulldyrka jord	16.5	
	Overflatedyrka jord	0.0	
	Innmarksbeite	24.6	41.1
	Skog av særst høg bonitet	0.0	
	Skog av høg bonitet	79.4	
	Skog av middels bonitet	0.0	
	Skog av lav bonitet	0.0	
	Uproduktiv skog	78.4	157.8
	Myr	0.0	
	Åpen jorddekt fastmark	5.2	
	Åpen grunnlendt fastmark	4.4	9.6
	Bebyggd, samf, vann, bre	6.5	
	Ikke klassifisert	0.0	6.5
Sum:		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

ambita

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

Pantøver: DANSKE BANK

ORG.NR: 977074010

11.04.2014 300925

PANTEDOKUMENT VED BYTTE AV BANK

Beløp: 2 500 000 NOK

Pantøver: 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 //

TILLEGSAVTALE

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

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 boret er satt til kr 9,8 mill., med boret 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 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 tomeselskap 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

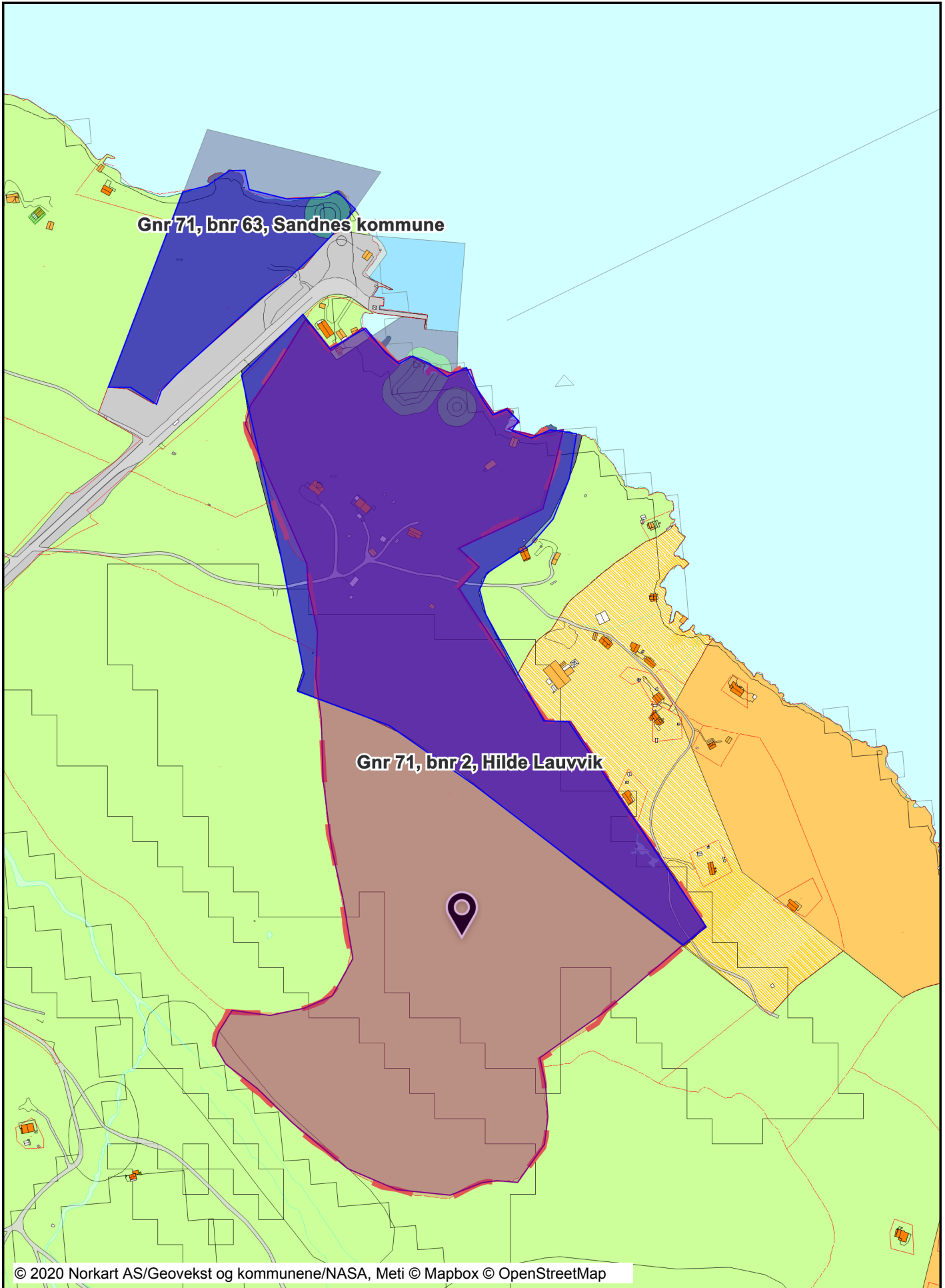
Pkt. 1 i innstillingen fra møtet i formannskapet 15.05.2017 ble enstemmig vedtatt.
 Pkt. 2 a) i innstillingen ble vedtatt med 48 mot 1 stemme (SV).
 Pkt. 2 b) i innstillingen ble vedtatt med 48 mot 1 stemme (SV).
 Pkt. 2 c) i innstillingen ble enstemmig vedtatt.

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		