



Arkivnr: 2014/17256-79

Saksbehandlar: Guro Klyve

Saksframlegg

## Saksgang

Utval	Saknr.	Møtedato
Fylkesutvalet		06.12.2018

## Eigedom på Fløksand i Meland kommune - godkjenning av høgaste bod

### Samandrag

Fylkestinget handsama den 07.03.2018 saka «Eigedom på Fløksand i Meland kommune – godkjenning av salsvilkår», PS 14/2018, og fatta følgjande vedtak:

1. Fylkestinget godkjenner at gnr 4 bnr 1, 25 og 63 i Meland kommune vert lagt ut for sal i den opne marknaden i samsvar med vedlagte opsjonsavtale og kjøpekontrakt.
2. Høgaste bod skal godkjennast av fylkesutvalet.
3. Innan utløpet av opsjonsperioden, vert fylkesrådmannen beden om å avklara om det kan vere aktuelt å løysa ut heile eller delar av strandområdet med tanke på allmenn tilgang til friluftsområde, og om Bergen og omland friluftsråd (BOF) kan vere aktuell gjennom bruk av ordninga for statleg sikring av friluftsområde.

Hovudpunkta i salsmodellen som vart godkjent er slik:

**Fase 1 – opsjon:** Kjøpar/opsjonshavar får ein rett til å kjøpe eigedomen frå HFK, og opsjonspremien er på kr 3 mill.

**Fase 2 – kjøpesum ved overtaking:** Dersom kjøpar i opsjonsperioden lukkast med å regulere eigedomen gjennom ein eller fleire reguleringsplanar som samla tillet utbygging av minimum 7.500 kvm BRA, kan kjøpar gjere opsjonen gjeldande. Kjøpar betalar kr 10,3 mill. + KPI justering ved overtaking av eigedomen, og vert eigar.

**Fase 3 – betaling av tilleggsvederlag:** I tillegg til kjøpesummen vil HFK motta ytterlegare vederlag etterkvart som prosjektet vert realisert. Kjøpar betalar ein avtala pris pr. tillatte kvm BRA. Prisen pr. kvm BRA vil vere avklara gjennom ein bodrunde i fase 1.

Eigedomen vart lagt ut for sal i den opne marknaden gjennom Fana Sparebank Eiendom AS. Det melde seg fleire interessentar, og det vart ein bodrunde med 2 bodgjevarar. Det høgaste bodet var frå Hui Gruppen AS, org.nr. 938 309 450, og er på kr 1.500 pr. tillatte kvm BRA.

Fylkesrådmannen rår til at bodet frå Hui Gruppen AS vert godkjent.

Ei godkjenning av bodet vil innebære at det vert inngått opsjonsavtale med Hui Gruppen AS, og fylkeskommunen vil motta ein opsjonspremie på kr 3 mill. Dersom Hui Gruppen AS lukkast med reguleringa og kjøper eigedomen, vil fylkeskommunen motta eit minimum på kr 25 mill. til saman i dei 3 fasane. Storleiken på det endelege beløpet vil vere avhengig av den tillatte utbyggingsgraden. Bodgjevarane har sjølv antyda eit potensial på over kr 50 mill. til HFK.

Når det gjelde punkt 3 i fylkestinget sitt vedtak, vil det verte søkt om frådelling av eit areal på ca. 22,5 i strandsona som friområde med staten v/Miljødirektoratet som eigar og Bergen og Omland friluftsråd som driftar.

**Økonomi:** Eit sal av egedomen vil gje inntekter til fylkeskommunen.

**Klima:** Ingen kjend verknad.

**Folkehelse:** Ca. 22,5 mål av egedomen vil verte sikra som friområde i statleg eige.

**Regional planstrategi:** Egedomen har utviklingspotensiale, og det er opsjonshavar som i opsjonsperioden skal arbeide for å få til ei regulering. Forholdet til regional planstrategi vil inngå i denne planprosessen.

### **Forslag til vedtak**

Fylkesutvalet godkjenner bodet frå Hui Gruppen AS.

Ingrid Kristine Holm Svendsen  
kst. fylkesrådmann

Jostein Fjærestad  
direktør

*Saksframlegget er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.*

#### Vedlegg

- 1 Opsjonsavtale
- 2 Kjøpsavtale
- 3 Friområde

## Fylkesrådmannen, 21.11.2018

Fylkestinget handsama den 07.03.2018 saka «Eigedom på Fløksand i Meland kommune – godkjenning av salsvilkår», PS 14/2018, og fatta følgjande vedtak:

1. Fylkestinget godkjenner at gnr 4 bnr 1, 25 og 63 i Meland kommune vert lagt ut for sal i den opne marknaden i samsvar med vedlagte opsjonsavtale og kjøpekontrakt.
2. Høgaste bod skal godkjennast av fylkesutvalet.
3. Innan utløpet av opsjonsperioden, vert fylkesrådmannen beden om å avklara om det kan vere aktuelt å løysa ut heile eller delar av strandområdet med tanke på allmenn tilgang til friluftsområde, og om Bergen og omland friluftsråd (BOF) kan vere aktuell gjennom bruk av ordninga for statleg sikring av friluftsområde.

Etter at vedtaket var fatta vart Bergen og Omland friluftsråd (BOF) kontakta. BOF forvaltar 230 offentlege friluftsområde mellom Hardangerfjorden og Fensfjorden. Eit av desse områda er Fløksand friområde, som er eigd av staten v/Miljødirektoratet. Friområdet ligg ved sjøen og er på 27 mål. Det grensar til fylkeskommunen sin eigedom, og det er merkt med brun farge på vedlagte kart frå BOF. Vedlegg 3.

BOF si tilbakemelding til fylkeskommunen var positiv; det var ønskeleg å sikre ytterlegare areal i strandsona som friområde med staten som eigar og BOF som driftar. Det aktuelle arealet på ca. 22,5 mål vart teikna inn på vedlagte kart. Vedlegg 3. Som kartet viser, vil det nye arealet henge saman med det tidlegare etablerte friområdet på 27 mål. Staten v/Miljødirektoratet har slutta seg til denne løysinga, og det vil verte inngått avtale med fylkeskommunen og deretter søkt om frådelling av arealet.

Etter at denne avklaringa var på plass utarbeidde Fana Sparebank Eiendom AS salsprospekt for eigedomen i samsvar med opsjonsavtalen og kjøpekontrakten, og der kart og informasjon om det nye friområdet vart teke med. Eigedomen vart deretter annonsert for sal i den opne marknaden.

Hovudpunkta i salsmodellen som vart godkjent av fylkestinget i sak 14/2018 er slik:

**Fase 1 – opsjon:** Kjøpar/opsjonshavar får ein rett til å kjøpe eigedomen frå HFK, og opsjonspremien er på kr 3 mill. Kjøpar pliktar for eigen rekning å straks starte arbeidet med regulering, hovudsakleg til bustadformål, med sikte på å kunne realisere eit større utbyggingsprosjekt på eigedomen. Opsjonsperioden er inntil 6 år. I denne perioden er HFK eigar av eigedomen. Opsjonspremien vil verte nytta av HFK til å rehabilitering og vedlikehalde eigedomen, og indirekte vil premien kome kjøpar til gode om opsjonen vert brukt.

**Fase 2 – kjøpesum ved overtaking:** Dersom kjøpar lukkast med å regulere eigedomen gjennom ein eller fleire reguleringsplanar som samla tillet utbygging av minimum 7.500 kvm BRA, kan kjøpar gjere opsjonen gjeldande. Kjøpar betalar kr 10,3 mill. + KPI justering ved overtaking av eigedomen, og vert eigar.

**Fase 3 – betaling av tilleggsvederlag:** I tillegg til kjøpesummen vil HFK motta ytterlegare vederlag etterkvart som prosjektet vert realisert. Kjøpar betalar ein avtala pris pr. tillatne kvm BRA. Prisen pr. kvm BRA vil vere avklara gjennom ein bodrunde i fase 1. Retten til tilleggsvederlaget vil forfalle til betaling fortløpande med at kjøpar får løyve til igongsetjing for det/dei ulike byggetiltaka. For å sikre framdrift, skal fylkeskommunen i ei nærare avtalt tid ha ein rett til tilbakekjøp. Sjå punkt 13 i vedlagte kjøpekontrakt.

Etter at eigedomen var lagt ut for sal gjennom Fana Sparebank Eiendom AS, melde det seg fleire interessentar. Det vart ein bodrunde med 2 bodgjevarar, og det høgaste bodet var frå Hui Gruppen AS, org.nr. 938 309 450, og er på kr 1.500 pr. tillatne kvm BRA.

Fylkesrådmannen rår til at bodet frå Hui Gruppen AS vert godkjent.

Ei godkjenning av bodet vil innebære at det vert inngått opsjonsavtale med Hui Gruppen AS, og fylkeskommunen vil motta ein opsjonspremie på kr 3 mill.

Dersom Hui Gruppen AS i opsjonsperioden lukkast med å regulere eigedomen ut frå dei vilkåra som er stilt og deretter kjøper eigedomen, vil fylkeskommunen motta eit minimum på kr 25 mill. til saman i dei 3 fasane.

Storleiken på det endelege beløpet vil vere avhengig av den tillatne utbyggingsgraden. Bodgjevarane har sjølv antyda eit potensial på over kr 50 mill. til HFK.