



Arkivnr: 2014/17256-98

Saksbehandlar: Guro Klyve

Saksframlegg

Saksgang

Utval	Saknr.	Møtedato
Fylkesutvalet		19.09.2019
Fylkestinget		01.10.2019

Eigedom på Fløksand i Meland kommune - godkjenning av revidert kjøpekontrakt

Samandrag

Fylkestinget godkjente i møte den 07.03.2018, PS 14/2018, salsvilkåra for sal av eigedom gnr. 4, bnr. 1, 25 og 63 på Fløksand i Meland kommune, og fylkesutvalet fekk fullmakt til å godkjenne høgaste bod.

Den 06.12.2018, PS 292/2018, vart høgaste bod, som var frå Hui Gruppen AS, godkjent av fylkesutvalet. I samsvar med salsmodellen vart det den 14.01.2019 signert ein opsjonsavtale mellom fylkeskommunen og Hui Gruppen AS. I opsjonsperioden, som er på inntil 10 år, får Hui Gruppen AS rett til å utvikle eigedomen og lage ein eller fleire reguleringsplanar som tillet ei utbygging av minimum 7.500 kvm. BRA, hovudsakleg til bustadformål. Lukkast dette, kan dei gjere opsjonen gjeldande og kjøpe og overta eigedomen i samsvar med kjøpekontrakten som er vedlagt opsjonsavtalen. Kjøpar betalar ein *kjøpesum* på kr 10.300.000 med KPI justering ved overtaking av eigedomen.

Etter at eigedomen er overført, følgjer det av salsvilkåra at fylkeskommunen vil motta ytterlegare vederlag etterkvart som utbyggingsprosjektet vert realisert og det vert gjeve løyve til igangsetjing for det/dei ulike byggetiltaka. *Tilleggsvederlaget* er på kr 1.500 pr. kvm. BRA. Dette vil gje eit tilleggsvederlag på minimum kr 11.250.000 (kr 1.500 pr. kvm x 7.500 kvm) + KPI justering frå juni 2018.

Hui Gruppen AS starta i januar arbeidet med å planlegge ei best mogleg utnytting av eigedomen, men såg etter kvart at dette ville ta lengre tid enn det dei først hadde rekna med.

Hui Gruppen AS tok derfor kontakt med fylkeskommunen med ønskje om å verte eigar av eigedomen og betale kjøpesummen allereie i år, mot at dei fekk lengre tid på å regulere eigedomen og at dei tok risikoen for utfallet av reguleringssaka.

Partane har forhandla fram ein revidert kjøpekontrakt i samsvar med dette. Dato for overtaking er 15.11.2019, og Hui Gruppen AS betalar då kjøpesummen på kr 10.300.000 + KPI. Hui Gruppen AS pliktar å setje i gong arbeidet med å regulere eigedomen innan 5 år frå overtakinga.

Tilleggsvederlaget skal også her betalast etter kvart som Hui Gruppen AS får igangsetjing for det/dei enkelte byggetiltaka, og fylkeskommunen vil uansett reguleringsresultat motta eit tilleggsvederlag på minimum kr 11.250.000 + KPI.

Den reviderte kjøpekontrakten vil vere gunstig for begge partar, og fylkesrådmannen rår til at den vert godkjent.

I samband med salet har ein sikra at vel 22 mål av strandområdet på eigedomen vert friluftsområde, noko som er i tråd med ønskje frå fylkestinget si side då dei godkjente salsvilkår for eigedomen 07.03.2018. Arealet er nyleg frådelt, og den nye eigedomen gnr. 4, bnr. 64 vil om kort tid verte skøytt over til Bergen og Omland friluftsråd.

Økonomi: Salet vil gje inntekter til fylkeskommunen.

Klima: Ingen kjend verknad.

Folkehelse: Vel 22 mål av eigedomen i strandsona er sikra som friluftsområde for ålmenta.

Regional planstrategi: Kjøpar skal arbeide for å få til ei regulering med sikte på å kunne realisere eit større utbyggingsprosjekt på eigedomen. Forholdet til regional planstrategi vil inngå i denne reguleringsprosessen.

Forslag til innstilling

Fylkestinget godkjenner den vedlagte kjøpekontrakten mellom Hordaland fylkeskommune og Hui Gruppen AS for gnr. 4, bnr. 1, 25 og 63 i Meland kommune. Kjøpekontrakten er signert av Hui Gruppen AS den 30.08.2019.

Ingrid Kristine Holm Svendsen
kst. fylkesrådmann

Jostein Fjærestad
direktør eigedomsavdelinga

Saksframlegget er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.

Vedlegg

- 1 Revidert kjøpekontrakt
- 2 Oppgjersavtale
- 3 Opsjonsavtale datert 14.01.2019
- 4 Situasjonkart

Fylkesrådmannen, 02.09.2019

Fylkestinget godkjente i møte den 07.03.2018, PS 14/2018, salsvilkåra for sal av eigedom gnr. 4, bnr. 1, 25 og 63 på Fløksand i Meland kommune, og fylkesutvalet fekk fullmakt til å godkjenne høgaste bod.

Eigedomen har pr. i dag har eit samla areal på 1162 mål. Det er i alt 14 bygningar på eigedomen, og dei fleste av desse ligg på bnr. 1. Bnr. 25 og 63 er leigd ut til Stiftelsen Meland Golf & Naturpark.

Dette er ein eigedom med utviklingspotensiale, noko som særleg gjeld for bnr. 1. Dei godkjente salsvilkåra bygger på ein modell som sikrar at fylkeskommunen får del i den meirverdien som vil ligge i det framtidige resultatet dersom opsjonshavar/kjøpar lukkast med å regulere eigedomen med sikte på utbygging og sal.

Den 06.12.2018, PS 292/2018, vart høgaste bod, som var frå Hui Gruppen AS, godkjent av fylkesutvalet.

I samsvar med salsmodellen vart det den 14.01.2019 signert ein opsjonsavtale mellom fylkeskommunen og Hui Gruppen AS.

Nærare om dei godkjente salsvilkåra

I opsjonsperioden, som er på inntil 10 år, får Hui Gruppen AS rett til å utvikle eigedomen og lage ein eller fleire reguleringsplanar på gnr. 4, bnr. 1 som tillet ei utbygging av minimum 7.500 kvm. BRA, hovudsakleg til bustadformål.

I denne perioden vil fylkeskommunen vere eigar av eigedomen, og fylkeskommunen har rett til den avkastninga eigedomen gjev, men har samstundes ansvaret for vedlikehald og andre kostnader ved eigedomen. Hui Gruppen AS skal betale ein opsjonspremie på kr 3 mill., og denne skal nyttast av fylkeskommunen til rehabilitering og vedlikehald av eigedomen i opsjonsperioden.

Lukkast Hui Gruppen AS med dette innan fristen, kan dei gjere opsjonen gjeldande og kjøpe og overta eigedomen i samsvar med kjøpekontrakten som er vedlagt opsjonsavtalen. Kjøpar betalar ein *kjøpesum* på kr 10.300.000 med KPI justering frå 14.01.2019 ved overtaking av eigedomen.

Etter at eigedomen er overført, vil fylkeskommunen motta ytterlegare vederlag etterkvart som utbyggingsprosjektet vert realisert og det vert gjeve løyve til igangsetjing for det/dei ulike byggetiltaka. *Tilleggsvederlaget* er på kr 1.500 pr. kvm. BRA. Dette vil gje eit tilleggsvederlag på minimum kr 11.250.000 (kr 1.500 pr. kvm x 7.500 kvm) + KPI justering frå juni 2018. Prosjektet vil kunne strekke seg over mange år, og denne fasen har ei ytre ramme på 20 år rekna frå dato for overtakinga.

Det kan såleis ta inntil 10 år før det vert avklart om Hui Gruppen AS kan bli eigar av eigedomen.

Nyttar Hui Gruppen AS opsjonen, vil kjøpesummen og tilleggsvederlaget til saman gje eit minimum til fylkeskommunen på kr 21.550.000 + KPI justering.

Dersom Hui Gruppen AS ikkje lukkast med reguleringa, vil opsjonen falle bort. Det vil dermed ikkje skje eit eigarskifte, og Hui Gruppen AS må bere dei kostnadene dei har hatt med reguleringsarbeidet.

Revidert kjøpekontrakt

Etter at Hui Gruppen AS inngjekk opsjonsavtalen i januar i år, såg dei etter kvart at arbeidet med å planlegge ei best mogleg utnytting av eigedomen ville ta lengre tid enn det dei først hadde rekna med.

Hui Gruppen AS tok deretter kontakt med fylkeskommunen med ønskje om å verte eigar av eigedomen og betale kjøpesummen på kr 10.300.00 + KPI justering allereie i år, mot at dei tok risikoen for utfallet av reguleringsaka.

Dette inneber at kjøpar også her, i tillegg til kjøpesummen, vil betale eit tilleggsvederlag på minimum kr 11.250.000 med KPI justering frå juni 2018, og at dette vil skje sjølv om tillaten utbygging skulle verte under 7.500 kvm BRA.

Partane har forhandla fram ein revidert kjøpekontrakt i samsvar med dette, der partane er einige om å fråvike opsjonsavtalen ved at kjøpar overtek eigedomen før reguleringsarbeidet er sett i gong. Dato for overtaking er 15.11.2019, og Hui Gruppen AS betalar då kjøpesummen. Sidan kjøpar overtek ansvaret for vedlikehaldet av eigedomen frå 15.11.2019, vil opsjonspremien falle bort.

Punkt 13 i den reviderte kjøpekontrakten omhandlar detaljane knytta til tilleggsvederlaget.

Hui Gruppen AS får i den reviderte avtalen lengre tid på å regulere eigedomen, men slik at kjøpar pliktar å setje i gong arbeidet med å regulere eigedomen innan 5 år frå overtakinga. Prosessen skal drivast fram på beste og raskaste måte, med sikte på å oppnå ei så optimal regulering av eigedomen som mogleg. Kjøpar skal halde fylkeskommunen orientert om reguleringsprosessen, både gjennom møte og skriftlege utgreiingar.

Tilleggsvederlaget skal også her betalast etter kvart som Hui Gruppen AS får igangsetjing for det/dei enkelte byggetiltaka, og slik at vi uansett er garantert eit minimum på kr 11.250.000 + KPI. Dette har ei ytre ramme på 20 år frå overtakinga.

Vert det vedteke endringar innan 25 år frå overtakinga av ein allereie godkjent reguleringsplan, der endringane gjev auke i graden av utnytting, skal det òg betalast tilleggsvederlag for dette.

Som sikkerheit for fylkeskommunen sin rett på tilleggsvederlaget vert det tinglyst eit pantedokument (sikringsobligasjon) i eigedomen på kr 30.000.000.

Den reviderte kjøpekontrakten vil vere gunstig for begge partar, og fylkesrådmannen rår til at den vert godkjent.

I samband med salet har ein sikra at vel 22 mål av strandområdet på eigedomen vert friluftsområde, noko som er i tråd med ønskje frå fylkestinget si side då dei godkjente salsvilkår for eigedomen 07.03.2018. Dette arealet er såleis ikkje omfatta salet til Hui Gruppen AS. Det er inngått kjøpekontrakt med Bergen og Omland friluftsråd (BOF) for friluftsområdet, og arealet er nyleg frådelt. Den nye matrikkeleininga er gnr. 4, bnr. 64, og bnr. 64 vil om kort tid verte skøytt over til BOF. Det vil verte tinglyst ein klausul med følgjande ordlyd: «Området kan ikkje nyttast til anna ein friluftsføremål, utan etter godkjenning av staten v/Miljødirektoratet.»