



Arkivnr: 2014/17256-56

Saksbehandlar: Guro Klyve

Saksframlegg

Saksgang

Utval	Saknr.	Møtedato
Fylkesutvalet		21.02.2018
Fylkestinget		06.03.2018

Eigedom på Fløksand i Meland kommune - godkjenning av salsvilkår

Samandrag

Hordaland fylkeskommune (HFK) kjøpte Leirvik gard på Fløksand i Meland kommune i 1907. I 1909 vart det skipa husmorskule på garden, og Fløksand husmorskule var i drift fram til 1992. Det var tett samarbeid mellom garden og skulen. Gardsdrifta vart lagt ned i 1997.

Eigedomen består i dag av gnr 4 bnr 1, 25 og 63, og den har eit samla areal på 1 185 daa.

Gnr 4 bnr 25, som har eit areal på 921 daa, har sidan 1997 vore leigd ut til Stiftelsen Meland Golf & Naturpark til golfbane. Stiftinga leiger òg den tidlegare husmorskulen som klubbhus og driftsbygningen som verkstad- og lagerbygg. Bygningane ligg på gnr 4 bnr 63. Anlegget vert drifta av Meland Golfklubb.

Det er i alt 14 bygningar på eigedomen. Ingen av bygningane er freda, men fleire av dei har verneinteresse. Det er fleire freda kulturminne på eigedomen, og dette omfattar både gravminne og spor etter busetnader.

Eigedomen har utviklingspotensiale, og det er aktørar som har meldt si interesse for kjøp av heile eller delar av eigedomen.

I sak 28/2017 *Status sal av eigedomar* som vart lagt fram for fylkesutvalet i møte 30.03.2017, sto det mellom anna følgjande: «Før ein tek stilling til sal eller regulering av areala på Fløksand, må det gjerast ei omfattande kartlegging av eigedomen. Eigedomsavdelinga vil starte arbeidet med dette no».

Ei slik kartlegging er gjort, og vedlagt saka følgjer rapport frå Fana Sparebank Næringsmegling av 04.09.2017. Næringsmeklar har òg gjort vurderingar av

- 1) verdien av eigedomen med den bruken som er i dag og
- 2) verdien som ligg i ei utvikling / utbygging av delar av eigedomen.

Ad 1. Samla leigeinntekter for 2017 var på kr 578.388. I rapporten frå Fana Sparebank Næringsmegling er marknadsverdi av heile eigedomen basert på dagens utleige sett til kr 7,9 mill. Med tillegg av verdien på Fløksand feriestad på kr 2,4 mill. i 2016, vert samla beløp kr 10,3 mill.

Ad 2. I rapporten er det ein illustrasjon som viser eit areal på 100 daa på gnr 4 bnr 1 som vil kunne vere eigna til utbygging av bustader. Det er stor usikkerheit om kor stor utnyttingsgrad som vil vere mogleg, og dersom dette arealet på bnr 1 vert godkjent og klart for utbygging vil verdien ut frå næringsmeklar si vurdering vere mellom kr 50 – 100 mill.

Fylkesrådmannen har ut frå ei totalvurdering kome til at tida er inne for å selje eigedomen på Fløksand.

Sidan dette er ein eigedom som kan utviklast, bør salet skje på nærare fastsette vilkår som sikrar at fylkeskommunen får del i den meirverdien som vil kunne ligge i det framtidige resultatet.

Hovudpunkta i salsmodellen vil vere følgjande:

1. 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. Sjå vedlagte opsjonsavtale.

Opsjonsperioden er inntil 6 år. I denne perioden er HFK eigar av eigedomen. Opsjonspremien vil verte nytta av HFK til å rehabilitere og vedlikehalde eigedomen, og indirekte vil premien kome kjøpar til gode om opsjonen vert brukt.

2. 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.

3. 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.

Retten til tilleggsvederlaget vil forfalle til betaling fortløpande med at kjøpar får løyve til igongsetjing (IG) 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.

Når kjøpar har fått IG på 70 % av det totale kvm BRA som reguleringsplanen tillet, skal kjøpar betale den restarande del av tilleggsvederlaget.

Fylkesrådmannen rår til at eigedomen på Meland vert lagt ut for sal i den opne marknaden i samsvar med vedlagte opsjonsavtale og kjøpekontrakt.

HFK har rammeavtale med Fana Sparebank Eiendom AS om eigedomsmeklartenester knytt til gjennomføring av eigedomssal. Dei vil utarbeide salsprospekt, annonsere salet i den opne marknaden, gjennomføre bodrundar mm.

Opsjonspremien i fase 1 og beløpet i fase 2 er faste storleikar. Når eigedomen vert lagt ut for sal (fase 1), vil interessentane gje bod på storleiken på NOK pr kvm BRA som skal betalast til HFK i fase 3.

Den som har det høgaste bodet vert kjøpar/opsjonshavar, men slik at det vert teke atterhald om at høgaste bod skal godkjennast av fylkesutvalet.

Økonomi: Eit sal av eigedomen vil gje inntekter til fylkeskommunen.

Klima: Ingen kjend verknad.

Folkehelse: Ingen kjend verknad.

Regional planstrategi: Eigedomen har utviklingspotensiale, og det er kjøpar som i opsjonsperioden skal arbeide for å få til ei regulering. Forholdet til regional planstrategi vil inngå i denne reguleringsprosessen.

Forslag til innstilling

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.

Rune Haugsdal
fylkesrådmann

Jostein Fjærestad
direktør

Saksframlegget er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.

Vedlegg

- 1 Rapport frå Fana Sparebank Næringsmegling av 04.09.2017
- 2 Opsjonsavtale
- 3 Kjøpekontrakt
- 4 Situasjonkart

Fylkesrådmannen, 02.02.2018**Om eigedomen**

Hordaland fylkeskommune kjøpte Leirvik gard på Fløksand i Meland kommune i 1907. I 1909 vart det skipa husmorskule på garden, og Fløksand husmorskule var i drift fram til 1992. Det var tett samarbeid mellom garden og skulen. Gardsdrifta vart lagt ned i 1997.

Eigedomen består i dag av gnr 4 bnr 1, 25 og 63, og den har eit samla areal på 1 185 daa. Køyreavstanden til Knarvik er ca 15 min.

Gnr 4 bnr 25, som har eit areal på 921 daa, har sidan 1997 vore leigd ut til Stiftelsen Meland Golf & Naturpark. Det tidlegare skog- og jordbruksarealet vart omdanna til eit stort golfbaneanlegg og naturpark som opna for bruk hausten 1999. Anlegget vart rangert som eit av dei beste og den mest teknisk krevjande i Europa. Leigeavtalen med HFK går fram til 31.12.2040, og i tillegg leiger stiftinga den tidlegare husmorskulen som klubbhus og driftsbygningen som verkstad- og lagerbygg. Bygningane ligg på gnr 4 bnr 63, og leigetakar har forkjøpsrett til desse ved evt sal. Anlegget vert drifta av Meland Golfklubb.

Det er i alt 14 bygningar på eigedomen. Dei fleste ligg på gnr 4 bnr 1 i nærleiken av klubbhuset. I tillegg til klubbhuset og driftsbygningen vert ein tidlegare gardsstyrarbustad og ein lærarbustad leigd ut. Ned mot sjøen ligg Fløksand feriestad, som består av Haugahuset og eit naust. Feriestaden vert leigd ut i sommarhalvåret. Når det gjeld ubygde areal, er det leigeavtale på 15 daa fulldyrka mark ut 2023.

Det er fleire freda kulturminne på eigedomen, og dette omfattar både gravminne og spor etter busetnader. Ingen av bygningane er freda, men fleire av dei har verneinteresse.

Eigedomen har utviklingspotensiale, og det er aktørar som har meldt si interesse for kjøp av heile eller delar av eigedomen.

I sak 28/2017 *Status sal av eigedomar* som vart lagt fram for fylkesutvalet i møte 30.03.2017, sto det mellom anna følgjande: «Før ein tek stilling til sal eller regulering av areala på Fløksand, må det gjerast ei omfattande kartlegging av eigedomen. Eigdomsavdelinga vil starte arbeidet med dette no».

Ei slik kartlegging er gjort, og den vedlagte rapporten på 85 sider frå Fana Sparebank Næringsmegling av 04.09.2017 inneheld ei beskriving av eigedomen, av bygningane, opplysningar om planstatus, kopi av leigeavtalar mm. I tillegg er det gjort vurderingar av

- 1) verdien av eigedomen med den bruken som er i dag og
- 2) verdien som ligg i ei utvikling / utbygging av delar av eigedomen.

Ad 1. Samla leigeinntekter for 2017 var på kr 578.388. I rapporten frå Fana Sparebank Næringsmegling er marknadsverdi av heile eigedomen basert på dagens utleige sett til kr 7,9 mill. I denne utrekninga er ikkje Fløksand feriestad med, då netto leigeinntekt er kr 0. For denne eigedomen vart verdien vurdert til kr 2,4 mill. i 2016. Samla vert dette kr 10,3 mill.

Ad 2. Gnr 4 bnr 1, som har eit areal på 258 daa, er i gjeldande kommuneplan avsett til grønstruktur, LNF-areal med spreidd bustadbygging samt at ein liten del i nord er avsett til næringsverksemd.

I rapporten er det ein illustrasjon som viser eit areal på 100 daa på gnr 4 bnr 1 som vil kunne vere eigna til utbygging av bustader. Det er stor usikkerheit om kor stor utnyttingsgrad som vil vere mogleg, og dersom dette arealet på bnr 1 vert godkjent og klart for utbygging vil verdien ut frå næringsmeklar si vurdering vere mellom kr 50 – 100 mill.

Fylkesrådmannen har ut frå ei totalvurdering kome til at tida er inne for å selje eigedomen på Fløksand.

Sidan dette er ein eigedom som kan utviklast, bør salet skje på nærare fastsette vilkår som sikrar at fylkeskommunen får del i den meirverdien som vil kunne ligge i det framtidige resultatet.

Modell for sal av eigedomen

For å kunne tilføre eigedomen ytterlegare verdi og ønska avkastning, må det skje reguleringsmessige endringar. Det er ikkje naturleg at fylkeskommunen opptrer som eigedomsutviklar. Skulle HFK gjort reguleringsmessige endringar i forkant av eit sal, ville det ikkje vore ei regulering til eigen bruk, men ei regulering mynta på andre enn oss. Det å regulere krev kunnskap om marknaden, og vi vil kunne risikere å lage ein plan som ikkje treff behova i marknaden og som ikkje gjev dei beste løysingane.

Det vil då vere betre å selje eigedomen til ein kjøpar som sjølv skal utvikle den og få den regulert.

Ved sal av ein utviklingseigedom vil det vere ein del usikre element knytta til utfallet av regulerings-saka. Dette gjeld mellom anna kva for type bygg ein får føre opp, byggehøgder, grad av utnytting mm.

I denne saka er usikkerheita så pass stor at ein bør velje ein modell med betaling i tre trinn/fasar, der ein reduserer risikoen for kjøpar ved å gjere den endelege kjøpesummen resultatavhengig.

Hovudpunkta i salsmodellen vil vere følgjande:

Fase 1 – opsjon

Kjøpar/opsjonshavar får ein rett til å kjøpe eigedomen frå HFK, og opsjonspremien er på kr 3 mill. Sjå vedlagte opsjonsavtale.

I opsjonsperioden pliktar kjøpar for eigen rekning å straks starte arbeidet med regulering, hovudsakleg til bustadformål, med sikte på å kunne realisere eit større utbyggingsprosjekt på eigedomen.

Kjøpar skal halde HFK orientert om reguleringsprosessen gjennom både møte og skriftlege underretningar.

Sidan opsjonen er knytta til ein planprosess, er opsjonsperioden sett til 6 år for at kjøpar skal ha nok tid til å få ein endeleg godkjent reguleringsplan på plass. Skulle det likevel vere behov for forlenging, kan dette skje med inntil 4 år dersom kjøpar har gjort det som med rimelegheit kan krevjast av vedkomande.

I opsjonsperioden er HFK eigar av eigedomen, og vil motta leigeinntekter og dekke kostnader som HFK er ansvarleg for. HFK vil nytte opsjonspremien på kr 3 mill til å rehabilitere og vedlikehalde eigedomen, og indirekte vil derfor 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 tallet utbygging av minimum 7.500 kvm BRA ihht NS 3940:2012 punkt 5.3.5, kan kjøpar gjere opsjonen gjeldande.

Kjøpar betalar kr 10,3 mill. ved overtaking av eigedomen, justert for endring av KPI frå signering av opsjonsavtalen til opsjonen vert gjort gjeldande. Kjøpar vert eigar av eigedomen, og dekker kostnadane ved tinglysing av skøytet.

For å redusere omfanget av forhandlingar når opsjonen skal nyttast, er det utarbeidd ein kjøpekontrakt som er vedlegg til opsjonsavtalen, og som inneheld vilkår som gjeld ved kjøpet.

Fase 3 – betaling av tilleggsvederlag

I tillegg til kjøpesummen vil HFK motta ytterlegare vederlag etterkvart som prosjektet vert realisert.

Kjøpar vil, i ulike trinn, gjennomføre utbygging og sal av delar av eigedomen, og prosjektet vil kunne strekke seg over mange år.

Punkt 13 i vedlagte forslag til kjøpekontrakt inneheld føresegner om fastsetjing av tilleggsvederlaget:

«Partene er enige om at Kjøper skal betale til Selger et tilleggsvederlag (Tilleggsvederlaget) fastsatt til NOK [•] pr kvm BRA ihht NS 3940:2012 punkt 5.3.5 for den samlede boligmasse inkl eventuelt næringsareal/annet bygningsareal som endelig godkjent reguleringsplan(er) tillater utbygd på Eiendommen.»

Storleiken på NOK pr kvm BRA som kjøpar skal betale til HFK vert avklara i ein bodrunde i fase 1, der det er den som har det høgaste bodet som vert kjøpar/opsjonshavar.

Retten til tilleggsvederlaget vil forfalle til betaling fortløpande med at kjøpar får løyve til igongsetjing (IG) for det/dei ulike byggetiltaka.

For å sikre framdrift, skal fylkeskommunen ha ein tilbakekjøprett dersom kjøpar etter 10 år etter overtakinga har utnytta reguleringsplanen i så liten grad at omfanget av IG-ar er under 25 % av det antall kvm BRA som reguleringsplanen tillet. Tilbakekjøpsretten gjeld dei delar av eigedommen som kjøpar då ikkje allereie har selt til tredjepart. Sjå punkt 13 i kjøpekontrakten.

Når kjøpar har fått IG på 70 % av det totale kvm BRA som reguleringsplanen tillet, skal kjøpar betale den restarande del av tilleggsvederlaget, men slik at dette skjer seinast 20 år rekna frå overtakinga.

Vidare salsprosess

Ein liknande salsmodell vart nytta ved sal av Lønborg vgs, der HFK oppnådde å få ein kjøpesum som òg inneheld eit vederlag til oss for det utviklingspotensialet eigedommen har.

Sidan dei to eigedomane er ulike både med omsyn til storleik, dagens bruk og graden av usikkerheit for framtidig utvikling, er det i salsmodellen for Meland lagt inn ein opsjonsperiode som ein ekstra fase. Kjøpar/opsjonshavar vil i denne perioden få gjort undersøkingar, planlegging mm, og han vil ha fått ei avklaring på om han har lukkast med å regulere eigedommen gjennom ein eller fleire reguleringsplanar.

Fylkesrådmannen rår til at eigedommen på Meland vert lagt ut for sal i den opne marknaden i samsvar med vedlagte opsjonsavtale og kjøpekontrakt.

HFK har rammeavtale med Fana Sparebank Eiendom AS om eigedomsmeklar tenester knytt til gjennomføring av eigedomssal. Dei vil utarbeide salsprospekt, annonsere salet i den opne marknaden, gjennomføre bodrundar mm.

Opsjonspremien i fase 1 og beløpet i fase 2 er faste storleikar. Når eigedommen vert lagt ut for sal, vil interessentane gje bod på storleiken på NOK pr kvm BRA (ihht NS 3940:2012 punkt 5.3.5) som skal betalast til HFK i fase 3.

Den som har det høgaste bodet vert kjøpar/opsjonshavar, men slik at det vert teke atterhald om at høgaste bod skal godkjennast av fylkesutvalet.