

SAKSFRAMLEGG

Formannskapet

Arkivsaksnr.: 12/789-11

Arkiv: 611 &50

OPSJONSAVTALE HOVSMARKA

Forslag til vedtak:

Ringerike kommune inngår opsjonsavtale av 21. desember 2012 med om salg av deler av kommunens eiendom gnr 87 bnr 1 til Follum Eiendom AS.

Innledning / bakgrunn

Rådmannen viser til formannskapet sak 50/12 i møte 6. mars 2012 vedrørende mulig salg av kommunens eiendom Hovsmarka. Formannskapetets vedtak var:

- 1. Ringerike kommune har til hensikt å tilby opsjonsavtale om salg av deler av kommunens eiendom gnr 87 bnr 1 til utvikler / kjøper av Follum-området (gnr/bnr 87/575, 87/7).*
- 2. Arealet kan kun benyttes til dagens formål og / eller næring knyttet til industri basert på skog som råstoff. Det gis forbehold om det etter en reguleringsplanprosess er mulig å regulere til slik næring.*
- 3. Forutsetninger for formannskapetets tilslutning er at opsjonsavtalen er inngått innen 31.12.2012. Opsjonen bortfaller dersom den ikke er benyttet innen 31. desember 2022.*
- 4. Kommunen skal ikke ha kostnader til eventuell flytting av kommunaltekniske anlegg (vei, vann, avløp, avfallsdeponi) og idrettsanlegg som følge av kjøpers utvikling av området.*
- 5. Salg av eiendommen skal skje til verditakst eller høyere.*
- 6. Rådmannen får fullmakt til å forhandle frem opsjonsavtale i tråd med forutsetningene i saksfremlegget. Opsjonsavtalen legges frem for politisk behandling til endelig godkjenning.*

Treklyngen overtok på Follum 1/7-2012 og de ønsker å benytte seg av adgangen til å erverve arealene og at ervervet skal skje gjennom Follum Eiendom AS. Rådmannen viser også til formannskapetets sak 256/12 i møte 4. desember 2012 hvor følgende ble vedtatt:

Punkt 3 i formannskapetets vedtak 50/12 i møte 6. mars 2012 endres til: Forutsetninger for formannskapetets tilslutning er at opsjonsavtalen er inngått innen 30.06.2013. Opsjonen

bortfaller dersom den ikke er benyttet innen 31. desember 2022.

Vedlagt følger fremforhandlet opsjonsavtale. Opsjonsavtalen er med forbehold om politisk godkjenning.

Prinsipper ved oppbygging av opsjonsavtalen

Opsjonsavtalen er i størst mulig grad bygd opp slik at den inneholder metode / prosess frem til kjøpsavtale. Prisen for arealene er pr i dag ikke klart, men også her beskriver opsjonsavtalen en metode for å komme frem til riktig pris. At prisen for eiendommen nå er basert på at vi får markedspris medfører også at vi er på rettslig trygg grunn ift. statsstøtteregelverket.

Opsjonsavtalen skal sikre formannskapetets vedtak 6.mars 2012. Se egen tabell nedenfor.

Forholdet til overordnede planer

Rådmannen viser til formannskapetets sak 267/12 den 4. desember 2012 hvor det ble vedtatt oppstart av områdereguleringen:

- 1. Kommunen vedtar oppstart av 0605_381 områderegulering for Treklyngen.*
- 2. Kommunen vedtar å legge planprogram, datert 09.11.2012, for områdereguleringen ut på høring og offentlig ettersyn.*
- 3. Det tas sikte på å oppheve gjeldende planer 155 Hovsmarka vedtatt 28.11.85, samt de deler av gjeldende reguleringsplan 259-2 Hovsmarka næringsområde vedtatt 01.11.01 og 353 Follum områdeplan vedtatt 31.03.11, som overlappes av ny plan, ved vedtak av 0605_381 områderegulering for Treklyngen. Kommunen vedtar å legge planprogram, datert 09.11.2012, for områdereguleringen ut på høring og offentlig ettersyn.*
- 4. Ved 1. gangs behandling av områdereguleringen skal planbeskrivelse og konsekvensutredning for planen foreligge, jf. plan og bygningsloven § 4-2 og Forskrift om konsekvensutredning § 2.*
- 5. Det skal foreligge en fremdriftsplan ved fastsettelse av planprogram.*
- 6. I planprogrammet skal det tas inn et krav om at det skal gjøres en generell geologisk undersøkelse, og en spesielt opp mot skredfare.*
- 7. Det skal utredes ulike utbyggingsstrategier med påfølgende konsekvenser.*
- 8. Interessekonflikter om arealbruk for de to private grunneierne skal særlig belyses og høres.*

Arbeiderpartiet hadde følgende protokolltilførsel:

Arbeiderparti støtter utviklingsplanene i Follum området, som nå er under utarbeidelse og som også omfatter foreliggende områderegulering. Det er viktig å understreke at utvidelsen av industriområdet mot Hovsmarka innebærer en betydelig inngripen og begrensning av et viktig idretts- og friluftsområde. Dersom de allmene interessene viker plass for industriutvikling må dette forutsette at Viken Skog/Treklyngen Follum konkretiserer sine forretningsplaner herunder også tidsplaner for realisering av prosjektene som skal føre til industriell fornyelse, vekst og arbeidsplasser i området. Det legges til grunn at slik konkretisering foreligger før eiendomsoverdragelse av deler av kommunens eiendom gnr. 87 bnr. 1, jfr. Formannskapetets vedtak om samme sak, gjennomføres.

Området som Treklyngen ønsker å regulere omfatter også 2 andre grunneiere enn kommunen. Denne opsjonsavtalen gjelder kun kommunens eiendom.

Ivaretakelse av formannskapets vedtak 6.mars 2012

Forhandlingene er basert på formannskapets vedtak i sak 50/12 i møte 6.mars 2012. Nedenstående tabell viser hvordan de enkelte punktene er ivaretatt.

Vedtak	Merknad
<i>1. Ringerike kommune har til hensikt å tilby opsjonsavtale om salg av deler av kommunens eiendom gnr 87 bnr 1 til utvikler / kjøper av Follum-området (gnr/bnr 87/575, 87/7).</i>	Denne saken.
<i>2. Arealet kan kun benyttes til dagens formål og / eller næring knyttet til industri basert på skog som råstoff. Det gis forbehold om det etter en reguleringsplanprosess er mulig å regulere til slik næring.</i>	Det er ikke mulig å legge inn en reguleringsbestemmelse som sier at formålet skal baseres på industri <i>basert på skog som råstoff</i> . Pkt. 3 i opsjonsavtalen sikrer at utøvelse av opsjon forutsetter dette. Pkt. 11 gir kommunen rett til å kjøpe tilbake eiendommen dersom den ikke tas i bruk til industri basert på skog som råstoff innen 10 år etter slutført regulering. Det er inntatt i opsjonsavtalen (pkt. 4) at Ringerike kommunes reguleringsmyndighet skal utøves objektivt og uavhengig av opsjonsavtalen. Follum Eiendom AS er derfor kjent med risikoen ved dette.
<i>3. Forutsetninger for formannskapets tilslutning er at opsjonsavtalen er inngått innen 31.12.2012. Opsjonen bortfaller dersom den ikke er benyttet innen 31.desember 2022.</i>	Vedtaket senere (formannskapets sak 256/12 i møte 4.desember 2012) endret til: <i>Forutsetninger for formannskapets tilslutning er at opsjonsavtalen er inngått innen 30.06.2013. Opsjonen bortfaller dersom den ikke er benyttet innen 31.desember 2022.</i>
<i>4. Kommunen skal ikke ha kostnader til eventuell flytting av kommunaltekniske anlegg (vei, vann, avløp, avfallsdeponi) og idrettsanlegg som følge av kjøpers utvikling av området.</i>	Ivaretatt i pkt. 10 i opsjonsavtalen.
<i>5. Salg av eiendommen skal skje til verditakst eller høyere.</i>	Kjøpesummen er ikke klarlagt. Men pkt. 9 i opsjonsavtalen beskriver en metode for å

	finne markedsprisen for området. Pkt. 8 forutsetter også at prisfastsettingen skal ivareta regelverket knyttet til offentlig støtte.
<i>6. Rådmannen får fullmakt til å forhandle frem opsjonsavtale i tråd med forutsetningene i saksfremlegget. Opsjonsavtalen legges frem for politisk behandling til endelig godkjenning.</i>	Denne saken.

Arbeiderpartiet hadde en protokolltilførsel til saken om oppstart av områdereguleringen i formannskapetets møte 4.desember 2012 (se over). Selv om utviklingsplanene utvikles som en del av områdereguleringen, vurderer rådmannen at kommunens tilbakekjøpsrett dersom området ikke tas i bruk til *industri basert på skog som råstoff* ivaretar noe av intensjonen bak protokolltilførselen. Follum Eiendom AS er gjort kjent med protokolltilførselen.

Saksdokumenter

- Opsjonsavtale av 21.desember 2012
- Skisse av aktuelt område (avgrensningen er ikke endelig)

Ringerike kommune, 02.01.2013

Wenche Grinderud
Rådmann

Saksbehandler: Knut E. Helland