



SKAL BEHANDLES I Utvalg	Møtedato	Saksnr
Formannskap	22.08.2018	072/18
Kommunestyret		

Saksbeh.:	Rune Lund	Arkiv:	18/1196	Arkivsaknr.:	K1 - 611
-----------	-----------	--------	---------	--------------	----------

Avtale om opsjon på kjøp av eiendom til hotell

Vedlegg:

Avtale om opsjon på kjøp av eiendom, datert 14.08.2018

Rådmannens INNSTILLING

1. Utkast til opsjonsavtale datert 14. august 2018 godkjennes.
2. Rådmannen gis fullmakt til å inngå opsjonsavtalen.

22.08.2018 Formannskap

Nytt forslag fra Elin Såheim Bjørkli, AP:

Formannskapet sender saken tilbake til Rådmannen for videre forhandling der det i avtalen legges til et nytt punkt i tillegg til punkt 3 i opsjonsavtalen:

- denne avtalen bortfaller også hvis varslet oppstart av reguleringsplanprosessen ikke er igangsatt innen 1 år etter at opsjonsavtalen er inngått.

Votering:

Fellesforslag fra formannskapet ble enstemmig vedtatt.

Formannskap- 072/18 Vedtak:

Formannskapet sender saken tilbake til Rådmannen for videre forhandling der det i avtalen legges til et nytt punkt i tillegg til punkt 3 i opsjonsavtalen:

- denne avtalen bortfaller også hvis varslet oppstart av reguleringsplanprosessen ikke er igangsatt innen 1 år etter at opsjonsavtalen er inngått.

Saksopplysninger:

Bakgrunn

Kongsvinger kommune har mottatt en henvendelse fra tre eiendomsaktører som har et ønske om å

etablere et nytt sentrumshotell med konferansefasiliteter i Storgata ved Byparken/Rådhuset. I samme henvendelse har aktørene bedt om en rask avklaring av om de kan gis en rett til å erverve den aktuelle tomten hvor de ønsker å etablere hotellet.

Kommunestyret behandlet henvendelsen i sak 060/18 den 21.06.18 med følgende vedtak.

1. Kongsvinger kommune tillater at det kan igangsettes en planprosess der man får vurdert nærmere konsekvensene av etablering av et hotell i randsonen av Byparken. Et eventuelt vedtak om faktisk realisering vil først komme når alle forhold rundt saken er belyst.
2. For å sikre at kommunen blir en aktiv part i planarbeidet må det inngås en forpliktende avtale med eiendomsaktørene som sikrer dette.
3. Det fremmes en sak til politisk behandling over sommeren som beskriver hvordan den videre prosessen er tenkt gjennomført, og hvordan man skal sikre en åpenhet i prosessen. Avtalen nevnt i punkt 2 legges frem som en del av saken.
4. Rådmannen gis i oppdrag å igangsette en prosess med mål om å inngå en opsjonsavtale om kjøp av den aktuelle tomte til markedspris hvis prosjektet kommer til gjennomføring.
5. Opsjonsavtalen må ta høyde for at en rett til å kjøpe tomte ikke blir utløst av reguleringsplanen, men av at prosjektet faktisk blir realisert. Det vil av den grunn være aktuelt å knytte en eventuell rett til tomtekjøp til en igangsettingstillatelse.
6. Opsjonsavtalen må også sikre at Kongsvinger kommune forbeholdes retten til å beholde eiendommen dersom et hotell ikke blir realisert.
7. Utkast til opsjonsavtale legges fram for formannskapet i august 2018 og kommunestyret i september 2018.

Pkt 1 i kommunestyrets vedtak sier at det kan igangsettes en planprosess for å etablere et hotell, men at et eventuelt vedtak om realisering først tas når alle forhold er belyst. Selv om det i denne saken legges opp til at kommunen gir en opsjon på kjøp av eiendommen til hotell, vil det være reguleringsplanprosessen som avgjør om det aktuelle arealet skal benyttes til hotell eller ikke.

Utgangspunktet for denne politiske saken er at eiendomsaktørene i sin henvendelse har tatt opp at de må ha nødvendig forutsigbarhet i forhold til selve tomtekjøpet før de starter en reguleringsprosess, dvs at de må være sikre på at de har en rett til å kjøpe tomte under forutsetning av at prosjektet blir realisert.

Opsjonsavtalens innhold

Rådmannen har i sommer gjennomført omfattende forhandlinger med representanter fra de tre familiene Rimfeldt, Holth og Fjeld (heretter kalt Utbygger) for å komme frem til et forslag til opsjonsavtale, jf pkt 4-7 i kommunestyrets vedtak. Det er også gjort juridiske konsulteringer undervegs.

Utkastet til opsjonsavtale (se vedlegg) legger til rette for at utbygger skal ha god tid til å kunne planlegge, prosjektere og gjennomføre utbyggingen av et hotell i Byparken langs Storgata. På bakgrunn av at det aktuelle tomtearealet ligger i Byparken har det samtidig vært viktig å legge inn ulike vilkår som innebærer at arealet forblir kommunens eiendom hvis intensjonene om å bygge et hotell ikke blir realisert. Dette er også i tråd med kommunestyrets vedtak punkt 6.

Forhold som er tatt inn i utkast til opsjonsavtale:

- Utbygger gis rett til å erverve et tomteareal i Byparken hvis det blir vedtatt en reguleringsplan for et hotell på det aktuelle arealet. Endelig størrelse og avgrensning av arealet skal partene bli enige om etter at reguleringsplanen er vedtatt.
- Opsjonsavtalen tar høyde for at en rett til å erverve tomte ikke blir utløst av reguleringsplanen, men av at prosjektet faktisk blir realisert. Rett til tomtekjøp er derfor knyttet til igangsettingstillatelsen.
- Avtalen bortfaller dersom reguleringen har stoppet opp og ikke er vedtatt innen 10 år fra varslet oppstart. Avtalen bortfaller også hvis ikke opsjonen er gjort gjeldende innen 2 år etter

at reguleringsplanen er vedtatt.

- Kommunen gis rett til å kjøpe tomten tilbake for samme pris som kjøpesummen hvis omsøkt bygg ikke er påbegynt innen 2 år etter at igangsettingstillatelse er gitt. Opsjonshaver/utbygger skal ved et tilbakekjøp tilbakeføre eiendommen til opprinnelig stand dersom det er påbegynt grunnarbeid e.l.
- Kjøpesummen fastsettes av to takstmenn/næringsmeglere der partene oppnevner hver sin representant. Kjøpesummen for tomten skal tilsvare markedsverdien etter vedtatt regulering, men det skal gjøres fratrukk for kostnader som opsjonshaver har hatt til reguleringsprosessen. Fratrukket er satt til en fast sum pålydende 1 mill kr, men dersom reguleringsprosessen blir mer omfattende og tar lenger tid enn en normal reguleringsprosess, skal partene lojalt diskutere en økning i fratrukket.
- Partene er enige om at kommunens rolle må avklares tidlig i prosessen, deriblant om det kan være aktuelt for kommunen å enten eie, leie, bygge eller erverve kinoarealer, utearealer og/eller parkeringsplasser.
- Kommunen forplikter seg til å ikke gi andre muligheten til å erverve eller utvikle eiendommen i opsjonsperioden.
- Partene er enige om at samarbeidet mellom partene skal reguleres i en egen avtale som være politisk behandlet senest 4 uker etter av opsjonsavtalen er inngått.

Vurdering:

Som beskrevet i sak 58/18 ser rådmannen behovet for en forutsigbarhet knyttet til et eventuelt tomtekjøp før man igangsetter en reguleringsprosess. Rådmannen mener en slik forutsigbarhet nå er ivaretatt av det forslag til opsjonsavtale som legges fram for politisk behandling. Rådmannen mener også at man gjennom dette utkast til avtale har ivaretatt punkt 4-7 i kommunestyrets vedtak i sak 58/18.

Rådmannen har i forhandlingene vært opptatt av at det fra kommunens side er nødvendig med en tydelig tidsangivelse på avtalens varighet. Utbygger har på sin side vært opptatt av at avtalen må gi tilstrekkelig tid til å utvikle og planavklare prosjektet. Dette har vært sentrale punkter i forhandlingene. Rådmannen mener kommunen har gitt utbygger god tid på å planavklare og utvikle prosjektet der man har tatt høyde for at uforutsette ting kan skje, samtidig som den gir kommunen en sikkerhet i at avtalen har en konkret tidsavgrensning og bortfaller dersom prosjektet ikke igangsettes.

Avtalen bortfaller dersom reguleringen har stoppet opp og ikke er vedtatt innen 10 år fra varslet oppstart av reguleringsplanprosessen. Avtalens gyldighet er begrenset til maks 2 år etter vedtatt reguleringsplan, og kommunen gis rett til å kjøpe tomten tilbake dersom den faktiske oppføringen etter igangsettingstillatelse ikke er påbegynt innen 2 år.

Et annet punkt som har stått sentralt i forhandlingene er knyttet til fastsettelse av kjøpesummen. Partene har hele tiden vært enige om at kjøpesummen skal tilsvare markedsverdi for tomten forutsatt ferdig regulert. Diskusjonen har vært knyttet til hvorvidt utgifter til reguleringsplanen skal trekkes fra kjøpesummen eller ikke. Opsjonshavers opprinnelige forslag var at det i den endelige kjøpesummen skulle gjøres fratrukk for de dokumenterbare kostnader som opsjonshaver har hatt i reguleringsplanprosessen. Rådmannens utgangspunkt for forhandlingene var at kostnadene for regulering ikke skulle trekkes fra kjøpesummen. Bakgrunn for rådmannens vurdering har vært at kommunen i dag har en ferdig regulert plan som gir rom for utbygging av hotell langs Markensvegen (reguleringsplan for Rådhuskvartalet-Sentrum videregående skole). Dette er et areal som kommunen først solgte og deretter kjøpte tilbake for 3.6 mill kr for noen år tilbake. Som påpekt i sak 58/18 vil dette arealet etter all sannsynlighet måtte bli tilbakeført til grøntareal dersom man ender opp med å regulere et utbyggingsområde langs Storgata, og kommunen vil tape verdien av dette byggeområde. Etter flere runder med forhandlinger er partene enige om at det skal gjøres et

fratrekk og hvordan fratrekket skal fastsettes. Rådmannen opplever at kommunen, ved å ta en så vidt stor andel av reguleringskostnadene, bidrar til at sannsynligheten for at prosjektet realiseres øker.

Kommunestyret har gjennom vedtak i sak 58/18 bedt om at det skal legges fram en sak til politisk behandling som skal beskrive hvordan den videre prosessen er tenkt gjennomført og hvordan man skal sikre åpenhet i prosessen. Kommunestyret har også bedt om at det skal inngås en forpliktende avtale med eiendomsaktørene som sikrer at kommunen blir en aktiv part i planarbeidet, og at en slik avtale må legges fram som en del av saken nevnt over.

Partene har startet dialogen, men ser at det trengs mere tid for å få på plass dette. Til nå har fokuset først og fremst vært å få på plass en opsjonsavtale. Opsjonsavtalen slår fast at samarbeidet mellom partene skal reguleres i en egen avtale som være politisk behandlet senest 4 uker etter av opsjonsavtalen er inngått. Rådmannen tar sikte på å legge fram en sak knyttet til punkt 2 og 3 i kommunestyrets vedtak til sluttbehandling i formannskapet 12/9. Det betyr at formannskapet vil få en et forslag til samarbeidsavtale (inkludert en prosessbeskrivelse) til behandling bare 6 dager etter at kommunestyret har behandlet opsjonsavtalen. Rådmannen legger til grunn at samarbeidsavtalen ikke skal til behandling i kommunestyret, men at formannskapet sluttbehandler den i sitt møte 12. september.