



Arkiv: FE-611, TI-&50,
ESA ARKIV-
15/8969
Journalpostnr.: 21/8669-46
Saksbehandler: Marit Krokmogen
Dato: 02.09.2022

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
73/22	Formannskapet	20.09.2022
113/22	Kommunestyret	29.09.2022

Innløsning av opsjonsrett - 3007/87/591

Vedtak som innstilling fra Formannskapet - 20.09.2022 - 73/22

1. Treklyngen Industripark AS kjøper gnr 87 bnr 591 i tråd med opsjonsavtale av 21. desember 2012.
2. Kjøpesum for eiendommen er satt til 15.000.000 kroner – femten millioner kroner.
3. Innløsningen av opsjonsretten forutsetter at Hønefoss skiskytterklubb får medvirke i reguleringsprosessen tilknyttet etablering av industriområdet.
4. Ringerike kommune stiller areal på gnr 87 bnr 1 til disposisjon for Treklyngen Industripark AS ved behov for mer areal i forbindelse med reetablering av dagens løypeanlegg. Arealet som stilles til disposisjon er den delen av gnr 87 bnr 1 som er avsatt til *leik, idrett og sport* i reguleringsplan 155 – Hovsmarka.

Bakkens forslag følger saken:

Idrettsanlegg i Hovsmarka må erstattes og FS ber om en oppfølgingssak om hvordan idretten som har tilhold i Hovsmarka blir ivarettatt etter innløsning av opsjon.

Rådmannens innstilling:

1. Treklyngen Industripark AS kjøper gnr 87 bnr 591 i tråd med opsjonsavtale av 21. desember 2012.

2. Kjøpesum for eiendommen er satt til 15.000.000 kroner – femten millioner kroner.
3. Innløsingen av opsjonsretten forutsetter at Hønefoss skiskytterklubb får medvirke i reguleringsprosessen tilknyttet etablering av industriområdet.
4. Ringerike kommune stiller areal på gnr 87 bnr 1 til disposisjon for Treklyngen Industripark AS ved behov for mer areal i forbindelse med reetablering av dagens løypeanlegg. Arealet som stilles til disposisjon er den delen av gnr 87 bnr 1 som er avsatt til *leik, idrett og sport* i reguleringsplan 155 – Hovsmarka.

Sammendrag:

Treklyngen Industripark AS (tidligere Follum Eiendom AS) har rettet krav om å innløse opsjonsavtalen de inngikk med Ringerike kommune den 21. desember 2012.

Opsjonsavtalen omhandler eksklusiv rett til å kjøpe et avgrenset område på gnr 87 bnr 1 innen 31. desember 2022. Hensikten med opsjonsavtalen var at opsjonshaver skulle foreta en omregulering av området, fra friluft/friområde til industri.

Opsjonsavtalen ble inngått i tråd med vedtak fattet av kommunestyre i sak 50/12 den 6. mars 2012.

I forbindelse med innløsning av opsjonsavtalen har Ringerike kommune administrert/koordinert møter med Treklyngen Industripark AS, Hønefoss skiskytterklubb og Ringerike Idrettsråd for å komme frem til en løsning på hvordan Treklyngen Industripark AS skal ivareta skiskytterklubbens bruksrett etter overdragelse av eiendommen.

Kommunestyret 29.09.2022:**Behandling:**

Ordfører foreslo voteringsrekkefølge, som ble enstemmig vedtatt.

Avstemming:

Formannskapets innstilling ble enstemmig vedtatt.

1-KS- 113/22 Vedtak:

1. Treklyngen Industripark AS kjøper gnr 87 bnr 591 i tråd med opsjonsavtale av 21. desember 2012.
2. Kjøpesum for eiendommen er satt til 15.000.000 kroner – femten millioner kroner.
3. Innløsingen av opsjonsretten forutsetter at Hønefoss skiskytterklubb får medvirke i reguleringsprosessen tilknyttet etablering av industriområdet.
4. Ringerike kommune stiller areal på gnr 87 bnr 1 til disposisjon for Treklyngen Industripark AS ved behov for mer areal i forbindelse med reetablering av dagens løypeanlegg. Arealet som stilles til disposisjon er den delen av gnr 87 bnr 1 som

er avsatt til *leik, idrett og sport* i reguleringsplan 155 – Hovsmarka.

Bakkens forslag følger saken:

Idrettsanlegg i Hovsmarka må erstattes og FS ber om en oppfølgingssak om hvordan idretten som har tilhold i Hovsmarka blir ivaretatt etter innløsning av opsjon.

Formannskapet 20.09.2022:

Behandling:

Nytt tilleggspunkt, foreslått av Stian Bakken, Senterpartiet

Idrettsanlegg i Hovsmarka må erstattes og FS ber om en oppfølgingssak om hvordan idretten som har tilhold i Hovsmarka blir ivaretatt etter innløsning av opsjon.

Ordfører foreslo voteringsrekkefølge, som ble enstemmig vedtatt:

Avstemming:

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt som formannskapets innstilling til kommunestyret.

Bakkens (Sp) forslag ble enstemmig vedtatt følger saken.

FS- 73/22 Vedtak:

1. Treklyngen Industripark AS kjøper gnr 87 bnr 591 i tråd med opsjonsavtale av 21. desember 2012.
2. Kjøpesum for eiendommen er satt til 15.000.000 kroner – femten millioner kroner.
3. Innløsningen av opsjonsretten forutsetter at Hønefoss skiskytterklubb får medvirke i reguleringsprosessen tilknyttet etablering av industriområdet.
4. Ringerike kommune stiller areal på gnr 87 bnr 1 til disposisjon for Treklyngen Industripark AS ved behov for mer areal i forbindelse med reetablering av dagens løypeanlegg. Arealet som stilles til disposisjon er den delen av gnr 87 bnr 1 som er avsatt til *leik, idrett og sport* i reguleringsplan 155 – Hovsmarka.

Bakkens forslag følger saken:

Idrettsanlegg i Hovsmarka må erstattes og FS ber om en oppfølgingssak om hvordan idretten som har tilhold i Hovsmarka blir ivaretatt etter innløsning av opsjon.

Innledning/Bakgrunn:

Formannskapet i Ringerike kommune vedtok den 6. mars 2012 i sak 50/12 å tilby opsjonsavtale om salg av deler av kommunens eiendom, gnr 87 bnr 1, til utvikler/kjøper av «Follum-området».

Kjøper av «Follum-området», Viken skog SA gjennom selskapet Follum Eiendom AS (nå Treklyngen Industripark AS), ønsket å benytte seg av muligheten vedtaket ga åpning for. Før inngåelse av opsjonsavtalen var det uavklart om «Follum-området» kunne reguleres til industri.

Opsjonsavtalen mellom Ringerike kommune og Follum Eiendom AS ble inngått den 21. desember 2012. Gjennom avtalen fikk Follum Eiendom AS eksklusiv rett, men ikke plikt, til å kjøpe del av gnr 87 bnr 1 innen 31. desember 2022.

Hensikten med opsjonsavtalen var at opsjonshaver, Follum Eiendom AS, skulle foreta regulering av «Follum-området» på anslagsvis 300 dekar fra friområde/friluftsområde til industri før et eventuelt kjøp. Opsjonsarealets opprinnelige utstrekning vises i opsjonsavtalens bilag 1. For nærmere innsyn i opsjonsavtalen og bilag 1, vedlegg 1 – opsjonsavtale og situasjonskart 2012.

I opsjonsavtalen ble opsjongiver opplyst om at det befant seg et avsluttet avfallsdeponi, kommunale tekniske anlegg og idrettsanlegg på eiendommen.

For ivaretagelse av det eksisterende kommunale tekniske anlegget på eiendommen og eventuell flytting av idrettsanlegget ble det enighet mellom partene om følgende under opsjonsavtalens punkt 10:

«...Samtidig med tinglysing av skjøtet på Eiendommen tinglyses erklæring vedrørende Opsjongivers rett til å ha offentlig infrastruktur mv på Eiendommen, og atkomstrett til slikt anlegg, ...»

«På Eiendommen befinner det seg skiskytteranlegg. Kommunen skal ikke ha kostnader til eventuell flytting av idrettsanlegg (herunder Skiskytteranlegget) som følge av Opsjongivers utvikling av området.»

Skiskytteranlegget på eiendommen ble etablert i 1992. Bakgrunnen for etableringen var kommunestyrets vedtatte disponeringsplan for Hovsmarka fritidsområde fra 1989, vedlegg 2 - Disponeringsrett til Hovsmarka fritidsområde 1989.

I tillegg til kommunens vedtatte disponeringsplan ble det inngått en leieavtale mellom Ringerike kommune og hjemmelshaver gnr 89 bnr 347 (tidligere bnr 1) for etablering av løypeanlegg utover den avsatte kommunale grunnen, med gyldighet i 40 år, vedlegg 3 - Leieavtale gnr 89 bnr 347 1992.

Hønefoss skiskytterklubb søkte i 2015 om spillemidler for oppgradering av anlegget i Hovsmarka, samt forlengelse av sin bruksrett på gnr 87 bnr 1 og gnr 89 bnr 347 til 2045.

Det er kun klart å fremskaffe usignerte avtaler på forlengelse av bruks- og leieavtalene, men på grunnlag av at omsøkte spillemidler er tildelt har Ringerike kommune lagt til grunn at avtalene om bruksrett er gitt. Dette fordi det stilles krav om 30 års avtale om bruk av grunn for å utløse spillemidler.

Ny reguleringsplan for «Follum-området» ble vedtatt 28. august 2014. I reguleringsplan

381 – Treklyngen ble kun deler av opsjonsarealet avsatt til industriformål, vedlegg 4A – 381 Treklyngen plankart og vedlegg 4B – 381 Treklyngen bestemmelser. Som følge av reguleringsarbeidet ble det nødvendig å gjøre endringer i opprinnelige opsjonsavtale, herunder endring av punkt 2 (avtalens gjenstand), punkt 4 (regulering) og punkt 6 (opsjonsperiode og opsjonspremie. Endringer i opsjonsavtale ble vedtatt av kommunestyret den 27. oktober 2015, vedlegg 5 - Endring av opsjonsavtale 2015.

Den 10. desember 2021 ble det av kommunestyret vedtatt ytterligere endringer i opsjonsavtalen, herunder avtalens punkt 3 (formål) og punkt 11 (tilbakekjøpsrett – plikt), vedlegg 6 - Endring av opsjonsavtale 2021.

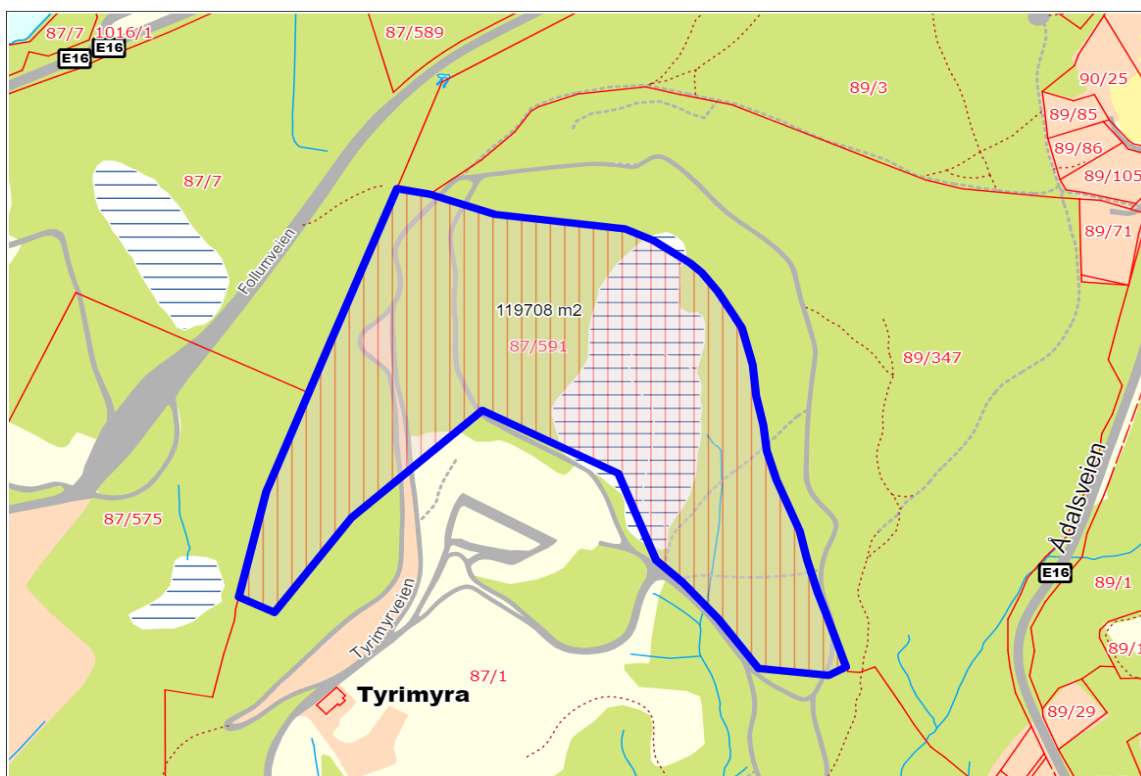
Beskrivelse av saken:

På bakgrunn av at opsjonsarealet nå er regulert til industri, har Treklyngen Industripark AS rettet krav til Ringerike kommune om at de ønsker å kjøpe arealet som omfattes av opsjonsavtalen, vedlegg 7 – Tiltredelseserklæring for utøvelse av opsjon.

Etter Ringerike kommune mottak melding om at Treklyngen Industripark AS ønsket å innløse opsjonsretten, har det blitt igangsatt fradelingsprosess, innhentet takst for fastsetting av kjøpesum og blitt avholdt flere dialogmøter mellom Hønefoss skiskytterklubb, Treklyngen Industripark AS, Ringerike kommune og Ringerike Idrettsråd om hvordan eksisterende skiskytteranlegg på området skal hensyntas i overdragelsesprosessen.

Fradeling av ny matrikkelenhet

Opsjonsarealet er fradelt som egen eiendom og fått eget gårds- og bruksnummer, gnr 87 bnr 591. Eiendommens endelige størrelse ble ca. 120 dekar og er vist på kartutsnittet nedenfor og i vedlegg 8 - Kart gnr 87 bnr 591.



I forbindelse med fradelingssøknaden ble det utarbeidet tre erklæringer om rettigheter i fast eiendom som skal tinglyses samtidig som skjøte for overdragelse av hjemmel til gnr 87 bnr 591.

1. Erklæring om beredskapsvei over gnr 87 bnr 1, vedlegg 9A – Erklæring om vei gnr 87-1
2. Erklæring om rett til å legge vann- og avløpsledninger over gnr 87 bnr 1, vedlegg 9B – Erklæring om vann og avløp gnr 87-1
3. Erklæring om atkomstvei over gnr 87 bnr 7, vedlegg 9C – Erklæring om vei gnr 87-7

Takst av eiendommens markedsverdi

Oppdraget om å beregne normal salgsverdi (markedsverdi) av råtomt er utført av et takstutvalg på tre medlemmer i tråd med opsjonsavtalen. Medlemmene i takstutvalget har bestått av takstmann Dagfinn Aslaksrud anmodet av Ringerike kommune, Eivind Bjørntvedt anmodet av Treklyngen Industripark AS, og takstmann Nils Erik Christiansen oppnevnt av de to andre takstmennene i fellesskap).

I takstutvalgets første takstrapport ble gnr 87 bnr 591 vurdert å ha en markedsverdi på 17 millioner kroner. Denne rapporten tok ikke hensyn til bruksretten på eiendommen.

Ringerike kommune og Treklyngen Industripark AS anmodet takstutvalget om å utføre en ny vurdering av eiendommen, hvor også bruksretten skulle tas med i vurderingen.

Ny verdivurdering av eiendommen ble etter overnevnt justering av takstopppdraget satt til 15 millioner kroner.

Begge takstrapportene følger vedlagt, vedlegg 10A - Verdivurdering 1 uten heftelser, datert 19.11.2022 og vedlegg 10B - Verdivurdering 2 med heftelser, datert 29.04.2022.

Ivaretagelse av idrettsanlegget etter overdragelse

Ved salg av gnr 87 bnr 591 vil ansvaret for ivaretagelse av det eksisterende idrettsanlegget på eiendommen bli overført til fremtidig hjemmelshaver, Treklyngen Industripark AS.

Selv om problemstillingen om hvordan idrettsanlegget skal ivaretas etter salg er en privatrettslig sak mellom ny eier, Treklyngen Industripark AS og Hønefoss skiskytterklubb, har Ringerike kommune valgt å ta en delaktig rolle for å sikre at idretten blir ivaretatt på en så god måte som mulig.

Det er gjennomført en rekke møter mellom partene fra 8. mars 2022 og frem til i dag for å komme frem til en god løsning.

Treklyngen Industripark AS, Hønefoss Skiskytterklubb, Ringerike Idrettsråd og Ringerike kommune er blitt enige om at det inntas et eget punkt i kjøpekontrakten mellom Treklyngen Industripark AS og Ringerike kommune som skal sikre videre ivaretagelse av bruksretten.

Punktet som skal inntas i kjøpekontrakten lyder som følger:

I henhold til avtale med Ringerike kommune har Hønefoss skiskytterklubb en langvarig bruksrett til eksisterende skiskytteranlegg som omfatter stadion samt tilhørende løypenett som dels er beliggende på Eiendommen, dels utenfor.

I pkt 10 annet avsnitt i Opsjonsavtale 1 heter det:

På Eiendommen befinner det seg skiskytteranlegg. Kommunen skal ikke ha kostnader til eventuell flytting av idrettsanlegg (herunder skiskytteranlegget) som følge av Opsjonshavers utvikling av området.

Videre er det vedtatt rekkefølgebestemmelser i områdeplanen for Treklyngen der det i § 7 pkt 8 heter:

Før tilrettelegging for næringsutvikling innenfor planområdet skal det utarbeides en plan for Hovsmarka sør. Denne skal så langt som mulig søke å erstatte eksisterende løyper, anlegg og friluftsbuk som blir berørt av næringsutviklingen i denne områdereguleringen. Planen skal tilfredsstille gjeldende krav til skiskytteranlegg med framkommelighet for funksjonshemmede og godkjennes av Ringerike kommunestyre.

Partene er enige om at forpliktelsen til å utarbeide en plan for Hovsmarka sør som nevnt ovenfor påhviler Kjøper. HSSK skal tilbys involvering i planarbeidet så langt de ønsker. Partene er enige om at Kjøper skal bekoste nødvendige faglige utredninger.

Kjøper skal dekke kostnadene med en eventuell omlegging av løypene som ligger på Eiendommen slik at HSSK fortsatt skal kunne arrangere tilsvarende konkurranser som i dag (landsdelsmesterskap, kretsmesterskap, kretsrenn og klubbmesterskap).

Kjøper skal dekke HSSKs nødvendige utgifter til juridisk bistand i anledning forhandlingene om en minnelig avtale.

For det tilfelle at det ikke oppnås enighet mellom Kjøper og HSSK vil HSSKs rettigheter være dekket av lovverket og Kjøper vil være forpliktet til å holde HSSK ekspropriasjonsrettslig skadesløs som følge av etableringen av sin virksomhet på Eiendommen.

Juridiske forhold:

Ved inngåelse av opsjonsavtalen ble opsjonshaver gitt en eksklusiv rett til å kunne kjøpe gnr 87 bnr 591 på de vilkår som fremgår av opsjonsavtalen.

Når Treklyngen Industripark AS nå krever opsjonsretten innlöst er kommunen forpliktet til å selge eiendommen.

Ved kjøp av eiendommen skal Treklyngen Industripark AS overta eiendommen slik den er.

Ansaret for videre ivaretagelse av bruksretten til Hønefoss skiskytterklubb er for ordens skyld blitt nærmere beskrevet i kjøpsavtalens punkt 10.3.

Siden Eiendommen ikke er detaljregulert til Kjøpers formål per Overtakelsestidspunktet, er Partene gjennom forhandlingene blitt enige om at tilbakekjøpsrett- og plikten i Opsjonsavtalen punkt 11 skal forstås slik at Kjøper heretter skal ha en rett (men ingen plikt) til å kreve at Selger kjøper tilbake Eiendommen dersom detaljregulering for Eiendommen etter Kjøpers formål ikke blir vedtatt.

Selger har rett til å kjøpe tilbake Eiendommen dersom den ikke tas i bruk til formålet industri innen 10 år etter vedtatt detaljregulering jf. slik presisert etter vedtak i kommunestyret 10. desember 2021.

Utkast til kjøpsavtalen og grunnboksutskrift for gnr 87 bnr 591 er vedlagt, vedlegg 11A - Utkast kjøpsavtale Ringerike kommune - Treklyngen Industri 30.08.22 og Ringerike kommune og vedlegg 11B - Grunnboksutskrift gnr 87 bnr 591 Ringerike

Økonomiske forhold

Kjøpesummen for Eiendommen er NOK 15 000 000 kroner.

I henhold til punkt 6 i opsjonsavtalen skal opsjonshaver betale en opsjonspremie for Opsjonen. Opsjonspremien er et årlig vederlag beregnet til 1% av kjøpesummen.

Fra opsjonsavtalen ble inngått har Treklyngen Industripark AS betalt en årlig

opsjonspremie på 50.000 kroner i perioden 2013 – 2015 og 20 000 kroner fra 2016 til i dag. Allerede innbetalt opsjonspremie tilsvarer til sammen 270 000 kroner. Allerede innbetalt opsjonspremie skal trekkes fra opsjonspremiens totale størrelse.

I henhold til Opsjonsavtalen punkt 8 skal gjennomføring av oppgjøret skje gjennom en oppgjørsansvarlig (bank, eiendomsmegler eller advokat) og det skal inngås en egen oppgjørsavtale på markedsmessige vilkår.

Utkast til oppgjørsavtale er vedlagt, vedlegg 11C - Utkast til oppgjørsavtale Ringerike kommune - Treklyngen Industripark AS 30.08.2022

Kjøpesummen for Eiendommen ved tilbakekjøp slik beskrevet i fjerde og femte avsnitt under «juridiske forhold» skal være den samme kjøpesum som Kjøper har betalt, dog justert for endringene i konsumprisindeksen eller tilsvarende indeks for det tilfelle konsumprisindeksen faller bort eller erstattes av annen relevant indeks.

Alternativt vedtak:

Rådmannen kan ikke fremme ikke et alternativt vedtak, da kommunen gjennom opsjonsavtalen er forpliktet til å selge eiendommen.

Hvilken betydning har Ringerike kommunes 9 prioriterte FN's bærekraftsmål for denne saken:

	God helse og livskvalitet:
	Industri, innovasjon og infrastruktur:
	Samarbeid for å nå målene:

Rådmannens vurdering:

Treklyngen Industripark AS har en rett til å innløse sin opsjonsavtale med Ringerike kommune, noe som medfører at Ringerike kommune er forpliktet til å selge eiendommen, gnr 87 bnr 591, i tråd med verditakst.

Rådmannen har vært opptatt av å ivareta idretten i denne prosessen. Rådmannen er glad for at partene har kommet til en enighet om hvordan bruksretten på eiendommen skal ivaretas av Treklyngen Industripark AS etter salget.

Rådmannen ber om at kommunestyret treffer et vedtak om at Treklyngen Industripark AS også skal ivareta idrettens medvirkning i videre reguleringsarbeid. For at løypetraseer kan omlegges ber Rådmannen om at kommunestyret treffer vedtak om at kommunen stiller sine arealer som i reguleringsplan 155 – *Hovsmarka* er avsatt til *leik, idrett og sport* til disposisjon.

Som tilrettelegger for både næringsutvikling og folkehelse, er Rådmannen glad for at kommunen i denne saken kan ivareta begge deler.

Tore Isaksen
Rådmann

Vedlegg:

Vedlegg 1 - Opsjonsavtale og situasjonskart 2012

Vedlegg 2 - Disponeringsrett til Hovsmarka fritidsområde 1989

Vedlegg 3 - Leieavtale gnr 89 bnr 347 1992
Vedlegg 4A - 381 Treklyngen plankart
Vedlegg 4B - 381 Treklyngen bestemmelser
Vedlegg 5 - Endring av opsjonsavtale 2015
Vedlegg 6 - Endring av opsjonsavtale 2021
Vedlegg 7 - Tiltredelseserklæring for utøvelse av opsjon 30.08.22 SIGNERT
Vedlegg 8 - Kart gnr 87 bnr 591
Vedlegg 9A - Erklæring om vei over 87-1
Vedlegg 9B - Erklæring om vann og avløp gnr 87-1
Vedlegg 9C - Erklæring om vei gnr 87-7
Vedlegg 10A - Verdivurdering 1 uten heftelser, datert 19.11.2022
Vedlegg 10B - Verdivurdering 2 med heftelser, datert 29.04.2022
Vedlegg 11A - Utkast kjøpsavtale Ringerike kommune - Treklyngen Industri 30.08.22
Vedlegg 11B - Grunnbokskrift gnr 87 bnr 591 Ringerike
Vedlegg 11C - Utkast til oppgjørsavtale Ringerike kommune - Treklyngen Industripark AS 30.08.2022
Øvrig vedlegg – Teknisk rapport om PFAS i snø- og vannprøver fra Tyrimyra nord, datert 21.06.2022