

# ARENDALE KOMMUNE

## MØTEINNKALLING

---

|                  |                    |   |
|------------------|--------------------|---|
| <b>Utvalg:</b>   | Formannskap        |   |
| <b>Møtested:</b> | Rom 254 - Strømsbu |   |
| <b>Møtedato:</b> | 09.12.2009         | <b>Tid:</b> Rett etter planutvalgets møte - ca. kl. 15.00 |

---

Eventuelle forfall må meldes til politisk sekretariat på telefon 37013642.  
Varamedlemmer møter kun etter nærmere avtale.

## SAKSLISTE

| <b>Saksnr.</b> | <b>Arkivsaksnr.</b> | <b>Tittel</b>   |
|----------------|---------------------|---|
| 157/09         | 08/12011            | REFERATSAKER TIL FORMANNSKAPET 09.12.2009                           |
| 158/09         | 07/50               | UTBYGGING AV SØRLANDET KUNNSKAPSHAVN - SAMARBEID MED SKEIE REAL EST |
| 159/09         | 07/8035             | ASDAL KUNSTGRESSBANE - OMGJØRING AV ENGANGSTILSKUDD                 |
| 160/09         | 07/4587             | KONTROLLUTVALGET - SEKRETARIATSFUNKSJON                             |
| 161/09         | 07/4587             | KONTROLLUTVALGET - ÅRSPLAN FOR 2010                                 |
| 162/09         | 09/10302            | FLYTEBRYGGEANLEGG TIL PRIVATE BRYGGELAG - LEIEPRIS LANDFESTE        |

163/09

09/9133

GNR. 441 BNR. 5 - SØKNAD OM KONSESJON PÅ ERVERV AV FAST  
EIENDOM KJETIL BRINGSVERD

Arendal, 02.12.2009

Torill Rolstad Larsen

Ordfører

Sign.

Steinar Joki

Politisk sekretariat

**ARENDAL KOMMUNE**  
**SAKSPAPIRER**  
**Formannskap**

**Saksnr.: 157/09**  
Arkivsaksnr: 08/12011  
Løpenr.: 60974/09  
Arkivkode: 033

Saksbehandler: Steinar Joki  
Saksordfører: NN

---

| <b>Saksnummer</b> | <b>Utvalg</b> | <b>Møtedato</b> |
|-------------------|---------------|-----------------|
| 157/09            | Formannskap   | 09.12.2009      |

---

**REFERATSAKER TIL FORMANNSKAPET 09.12.2009**

**Vedlegg**

T1 Møteprotokoll fra 19.11.2009

**ARENDALE KOMMUNE**  
**SAKSPAPIRER**  
**Formannskap**

**Saksnr.:** 158/09  
Arkivsaksnr: 07/50  
Løpenr.: 59483/09  
Arkivkode: U02

Saksbehandler: Kåre Andersen  
Saksordfører: NN

---

| <b>Saksnummer</b> | <b>Utvalg</b> | <b>Møtedato</b> |
|-------------------|---------------|-----------------|
| 158/09            | Formannskap   | 09.12.2009      |
| 153/09            | Bystyret      | 10.12.2009      |

---

**UTBYGGING AV SØRLANDET KUNNSKAPSHAVN - SAMARBEID MED SKEIE  
REAL EST**

**Vedlegg**

Tilbud fra Skeie Real Estate AS av 1.12.09  
Aksjonæravtale datert 17.3.09

**Bakgrunn for saken:**

I arbeidet med utbygging av Sørlandet Kunnskapshavn har det hele tiden vært lagt opp til at private skulle stå for mesteparten av utbyggingen. Da det i 2007 ble klart at statlige Entra Eiendom AS ikke var aktuell som samarbeidspartner, ble det avertert i lokalpressen etter en fremtidig privat hovedsamarbeidspartner. Bystyret valgte å inngå samarbeid med Skeie Real Estate AS (SRE) – Skeiegruppens eiendomsselskap. Dette selskapet har så kjøpt arealer på Tollbodkaia for utbygging av inntil 14.000 m<sup>2</sup>. I avtalen er det tatt forbehold om at reguleringsplanen gir hjemmel for slik utbygging. Det er også inngått en aksjonæravtale med SRE og Arendal kommune om opprettelse av Eureka Eiendomsselskap AS, for utbygging av Eurekaabygget, datert 17.3.09.

Kommunens engasjement i utbyggingen utgjør 90 % av aksjekapitalen i Eureka Eiendomsselskap AS. I tillegg skal kommunen inngå utbyggingsavtaler med de private utbyggerne, og være tiltakshaver for de tekniske anlegg kommunen skal overta. Dette finansieres av tilskudd fra utbyggerne.

Da reguleringsplanen for Tollbodkaia/Dauholla ble fremlagt til politisk behandling våren 2009, ble det klart at utbyggingen måtte reduseres pga. hensynet til Batteriet. Utgangspunktet for avtalen med SRE var utbygging ihht. de volumene og utbyggingsområdene i den kommunedelplan bystyret vedtok i 2007.

Slik reguleringsplanen nå ser ut til å bli forsvinner store deler av tomten som var tiltenkt Eurekabygget, ved at bebyggelsen forskyves 44 meter østover.

Det er derfor nødvendig å se utbyggingen av Eurekabygget og SRE sine to bygg under ett. I de samtaler som har vært ført om dette har et alternativ vært å selge kommunens aksjer i Eureka Eiendomsselskap AS. Dette har Skeie respondert på ved å gi kommunen et tilbud ihht. vedlagte brev. SRE har tilbudt kommunen å overta hele utbyggingen, dvs, overta alle aksjene i Eureka Eiendomsselskap AS. Rådmannen har gitt positive tilbakemeldinger på at dette er interessant, og har i forslag til handlingsplan for 2010 – 2013 foreslått at 100 % av utbyggingen av kunnskapshavna skjer i privat regi.

### **Vurdering:**

Ved ev. salg av aksjer er kommunen bundet av aksjonæravtalen § 8 og 9, som lyder slik:

#### **8. Tidsbestemt begrensning i overdragelse av aksjer i selskapet**

8.1 *Partene kan ikke overdra eller på annen måte disponere over sine aksjer i Selskapet i en periode fra dato for stiftelsen av selskapet og til 2 år etter dato for midlertidig brukstillatelse for Eurekabygget. Partene kan i særskilt avtale fravike dette punktet.*

#### **9. Forkjøpsrett**

9.1 *Hvis en av Partene ønsker å selge eller på annen måte overdra hele eller deler av sin aksjepost har den andre part forkjøpsrett. Forkjøpsretten gjelder ved enhver form for overdragelse eller tilbud om overdragelse av vedkommende Parts aksjer til én kjøper, eller flere kjøpere ved samtidig overdragelse i samsvar med reglene i punkt 10 ("medsalgsrett").*

9.2 *Forkjøpsrett må utøves for alle de aksjer som overdras eller ønskes overdratt og på samme vilkår og betingelser som selgende Part har oppnådd. Vilkår som ikke knytter seg direkte til aksjesalget skal omregnes til et kronebeløp som skal hensyntas ved fastsettelse av kjøpesummen ved utøvelse av Forkjøpsretten.*

9.3 *Den Part som ønsker å utøve Forkjøpsrett må gjøre sin rett gjeldende ved skriftlig melding til selgende Part innen 40 dager etter at selgende Part skriftlig varsler den annen Part om salget eller ønske om salget.*

9.4 *Forkjøpsretten gjelder ikke overdragelse av aksjer til eller fra selskap i samme konsern som Parten.*

9.5 *Utover de bestemmelser som er nevnt i denne Avtalen, gjelder den til enhver tid gjeldende aksjelovgivnings bestemmelser om forkjøpsrett.*

Rådmannen har foretatt en juridisk vurdering av saken. Avtalepartene er forpliktet på å følge aksjonæravtalen. Såfremt kommunen vedtar å selge sine aksjer har SRE en forkjøpsrett. Det er denne forkjøpsretten som nå gjøres gjeldende gjennom tilbudet fra SRE. Salget er ikke undergitt Lov om offentlige anskaffelser.

### **Kommunen bør ha følgende utgangspunkt ved salg av aksjene:**

- SRE overtar alle selskapets forpliktelser i utbyggingen, inkl. inngåtte avtaler med arkitekt og prosjektledelse
- Bygg 2 settes opp samtidig med Eurekabygget. Begge byggene skal være innflyttingsklare 1.7.2012.
- Arendal kommune fortsetter arbeidet med organisering og utvikling av innholdet i Eurekabygget og vitensenteret
- Intensjonsavtalene med leietakerne legges til grunn for prosjektet, med en avkastning på 9 %

Ved et salg vil ansvaret for utbyggingen av hele kunnskapshavna ligge på private. Samtidig har kommunen gjennom avtalen medvirkning og innvirkning, noe som sikrer at de overordnede, kommunale forutsetninger fortsatt vil gjelde.

Med de endringer i utbyggingsområdet som må gjøres vil en overdragelse av aksjene på de vilkår som fremgår være en riktig beslutning, slik rådmannen vurderer saken.

### **Alternative løsninger:**

Dersom ikke bystyret ønsker å gå for denne løsning, må kommunen fortsatt sitte med flertallet i eiendomsselskapet.

### **Kommuneplanens føringer:**

Tiltaket er i samsvar med kommuneplanens føringer om utbygging av kunnskapshavna.

### **Økonomiske konsekvenser av rådmannens forslag til vedtak:**

Det er foreligger ikke noe eksakt grunnlag for å bestemme hva SRE skal betale i tomte- og infrastrukturkostnader for det de erverver, i og med at de endelige arealer avklares i reguleringsplanen, og endelig boareal ikke er fastsatt. Basert på det utbyggingsvolum HRTB har foreslått for de tre byggene i sitt forslag til masterplan vil SRE sitt innspill medføre en innbetaling på anslagsvis 35 millioner. I dette ligger ca. 12 millioner til infrastruktur, og ca. 23 millioner i tomtekjøp. Inntekter av tomtosalg vil gå inn i kommunens tomtfond.

Styringsgruppa for kunnskapshavna drøftet saken i sitt møte 25.11.09, og er prinsipielt enig i at kommunen selger sin aksjepost i Eureka Eiendomsselskap AS til SRE, og at det legges inn boliger i prosjektet. De forutsetter at det gjennomføres forhandlinger med SRE om endelig pris.

Rådmannen foreslår at bystyret nå behandler saken prinsipielt, og at rådmannen deretter gjennomfører endelige forhandlinger. Forhandlingsresultatet forelegges så formannskapet til godkjenning.

### **Rådmannens forslag til vedtak:**

1. Arendal bystyre vedtar å selge sine aksjer i Eureka Eiendomsselskap AS til Skeie Real Estate AS, basert på innholdet i denne saksfremstilling.
2. Aksjene selges til pålydende.
3. Rådmannen gis fullmakt til å fremforhandle endelig avtale med Skeie Real Estate AS med forbehold om formannskapetets godkjenning.

**ARENDAL KOMMUNE**  
**SAKSPAPIRER**  
**Formannskap**

**Saksnr.:** 159/09  
Arkivsaksnr: 07/8035  
Løpenr.: 60172/09  
Arkivkode: 243

Saksbehandler: Knut Nordbø  
Saksordfører: NN

---

| <b>Saksnummer</b> | <b>Utvalg</b> | <b>Møtedato</b> |
|-------------------|---------------|-----------------|
| 159/09            | Formannskap   | 09.12.2009      |

---

**ASDAL KUNSTGRESSBANE - OMGJØRING AV ENGANGSTILSKUDD**

**Vedlegg**

T1 – Leieavtale mellom Øyestad IF allianse fotball (utleier) og Arendal kommune(leietaker).

**Bakgrunn for saken:**

Rådmannen viser til at bystyret ved budsjettbehandlingen for 2009 bl.a. bevilget 1.3 mill.kr. som et engangstilskudd til bygging av kunstgressbane på Asdal i regi av Øyestad IF's fotballgruppe.

Klubben har opprettet et aksjeselskap – Øyestad Idrettsanlegg AS – der alle aksjene eies av Øyestad IF allianse. Det er nevnte selskap som står som eier, og som leier den ut til klubben og pr. i dag også til Asdal skole i skoletiden. I sak 138/09, i møte 05.11.-09 vedtok et enstemmig formannskap å yte kr. 40.000.- i året for skolens bruk av banen i skoletiden, fra kl. 08.00 – 14.00 i skoleåret.

Klubben har inngått leieavtale på 40 år med kommunen om å disponere nødvendig areal til bygging av kunstgressbane.

Klubben har vurdert muligheten av å få innbetalt merverdiavgift refundert, og i den sammenheng har klubben henvendt seg til kommunen om å få omgjort det bevilgede engangstilskuddet til forskuddsbetalt leie av banen i 10 år med kr. 130.000.- i året.

For å få dette til har klubben dannet et aksjeselskap, samt at det årlig må være enn viss Inntekt. Inntekten fra reklamesalg er ikke tilstrekkelig. Det er derfor det søkes om å omgjøre engangstilskuddet til forskuddsbetalt leie, slik at leieinntekten økes tilsvarende.

Leieforholdet vil da kunne omfattes av merverdiavgiftslovens forskrift nr. 117 om frivillig registrering, som avgiftspliktig omsetning, og det vil gi mulighet for momsrefusjon.



Kommunen vil få kompensert merverdiavgiften på vanlig måte, forutsatt at ikke kommunen framleier til andre, dvs. innbyggere, skoler og lignende, mot vederlag.

**Vurdering:**

Rådmannen viser til at omgjøring av vedtaket vil innebære at bevilgningen fra kommunen må økes med kr. 325.000.- i merverdiavgift.

I utgangspunktet kan ikke rådmannen anbefale at det fremmes forslag om økte utgifter for kommunen i 2009-regnskapet nå.

Rådmannen finner det heller ikke riktig å gjøre tilpasninger av denne karakter i ettertid.

**Alternative løsninger:**

Dersom bystyret forutsetter at kompensasjon av betalt merverdiavgift kan finansiere brutto leie (kr. 1.625.000.-), vil det være budsjettmessig dekning for nettovirkningen av en slik ordning.

**Kommuneplanens føringer:**

Der er ingen føringer i kommuneplanen angående en slik evt. omgjøring, men hele kommuneplanen er svært positiv til å styrke rammevilkårene for foreninger og lag.

**Driftsmessige konsekvenser av rådmannens forslag til vedtak:**

Der er ingen driftsmessige konsekvenser av forslaget.

**Rådmannens forslag til vedtak:**

Formannskapet vedtar å ikke omgjøre bevilgningen på 1.3 mill. kr. fra et engangstilskudd til et forskuddsbetalt årlig leiebeløp i 10 år, og viser til rådmannens merknader i saken.

**ARENDALE KOMMUNE**  
**SAKSPAPIRER**  
**Formannskap**

**Saksnr.:** 160/09  
Arkivsaksnr: 07/4587  
Løpenr.: 59546/09  
Arkivkode: 033

Saksbehandler: Torstein Karlsen  
Saksordfører: NN

---

| <b>Saksnummer</b> | <b>Utvalg</b> | <b>Møtedato</b> |
|-------------------|---------------|-----------------|
| 160/09            | Formannskap   | 09.12.2009      |
| 150/09            | Bystyret      | 10.12.2009      |

---

**KONTROLLUTVALGET - SEKRETARIATSFUNKSJON**

**Vedlegg**

t.1 Kontrollutvalgssak nr 36/09

**Bakgrunn for saken:**

Arendal kontrollutvalg behandlet i møte 22. oktober 2009 sak nr 36/2009 – Sekretariatsfunksjonen for kontrollutvalget.

Kopi av saken følger vedlagt denne bystyresaken. Vedlagt saken følger også uttalelse fra Arendal Revisjonsdistrikt IKS.

Som en konsekvens av endringer i kommuneloven og forskrift for kontrollutvalg er det fra 2005 ikke lenger adgang for kommunens revisorer å være sekretær for kontrollutvalget. Ulike måter for etablering av en annen løsning for sekretariatet ble drøftet i 2004. Resultatet av drøftingene ble at Arendal kommune for 2004 inngikk avtale med Kristiansand Revisjonsdistrikt IKS om utførelse av sekretariatsfunksjonene. Avtalen ble videreført for 2006 og for perioden 2007-2009 etter vedtak i kontrollutvalget og i bystyret. Kontrollutvalgets sekretær anbefaler dagens ordning videreført.

I notat fra Arendal revisjonsdistrikt er saken drøftet. Revisor anbefaler også at dagens ordning blir videreført. Det er i revisjonens notat vist bl a til ønsket om en rasjonell og ubyråkratisk sekretariatsløsning. Det er videre vist til at det er ønskelig med større klarhet mht framtidige regioner i vårt område før evt ny løsning etableres.

I sitt vedtak anbefaler kontrollutvalget at dagens løsning videreføres fram til 2012.

**Vurdering:**

Rådmannen har ikke merknader til saken og slutter seg til foreliggende anbefalinger og kontrollutvalgets forslag til vedtak for videreføring av dagens ordning.

**Rådmannens forslag til vedtak:**

Arendal bystyre vedtar å forlenge avtalen med Kristiansand Revisjonsdistrikt IKS om utførelse av sekretariatsoppgaven for kontrollutvalget for Arendal for perioden 2010-2011.

**ARENDALE KOMMUNE**  
**SAKSPAPIRER**  
**Formannskap**

**Saksnr.:** 161/09  
Arkivsaksnr: 07/4587  
Løpenr.: 59535/09  
Arkivkode: 033

Saksbehandler: Torstein Karlsen  
Saksordfører: NN

---

| <b>Saksnummer</b> | <b>Utvalg</b> | <b>Møtedato</b> |
|-------------------|---------------|-----------------|
| 161/09            | Formannskap   | 09.12.2009      |
| 149/09            | Bystyret      | 10.12.2009      |

---

**KONTROLLUTVALGET - ÅRSPLAN FOR 2010**

**Vedlegg**

t.1 Kontrollutvalgssak nr 37/09

**Bakgrunn for saken:**

Kontrollutvalget for Arendal kommune behandlet i møte 22. oktober 2009 forslag til årsplan for 2010.

Årsplanen inneholder forslag til møtedatoer, forslag til forvaltningsrevisjonsprosjekter og forslag til selskapskontroller.

I møtet fattet kontrollutvalget slikt vedtak:

”Kontrollutvalgets årsplan for 2010 legges frem for bystyret for godkjenning. Kontrollutvalget ber om fullmakt til å foreta eventuelle omprioriteringer i årsplan for forvaltningsrevisjon og selskapskontroll.”

**Vurdering:**

Rådmannen anbefaler at bystyret slutter seg til kontrollutvalgets vedtak.

**Rådmannens forslag til vedtak:**

Arendal bystyre godkjenner kontrollutvalgets årsplan for 2010.

Bystyret gir kontrollutvalget fullmakt til å foreta eventuelle omprioriteringer i årsplanen for forvaltningsrevisjon og selskapskontroll.

**ARENDALE KOMMUNE**  
**SAKSPAPIRER**  
**Formannskap**

**Saksnr.:** 162/09  
Arkivsaksnr: 09/10302  
Løpenr.: 59657/09  
Arkivkode: 611 &52

Saksbehandler: Gunnar Kåre Salvesen  
Saksordfører: NN

---

| <b>Saksnummer</b> | <b>Utvalg</b> | <b>Møtedato</b> |
|-------------------|---------------|-----------------|
| 162/09            | Formannskap   | 09.12.2009      |

---

**FLYTEBRYGGEANLEGG TIL PRIVATE BRYGGELAG - LEIEPRIS LANDFESTE**

**Bakgrunn for saken:**

Havnefogden melder at flere bryggeanlegg, som har landfeste til kommunal grunn, ønskes overdratt til private bryggeanlegg. Dette gjelder nå bryggeanleggene på Eydehavn foran Sam Eyde Borettslag og i Mørfjærkilen på innsiden av brua nedenfor Stokken kirke. Disse bryggeanleggene ble lagt ut tidlig på 1980-tallet. Det er behov for betydelige vedlikeholds-tiltak på disse bryggene

**Orientering:**

En bryggepir foran Sam Eyde Borettslag har landfeste til kommunal grunn, og to pিরer har landfeste til Folkets Hus sin eiendom. Kommunen v/Havnevesenet betaler årlig avgift til Folkets Hus for landfestene. Bryggeanlegget i Mørfjærkilen har landfeste til kommunal grunn.

Etter kommunesammenslåingen i 1992 har Arendal Havnevesen forvaltet de kommunale flytebryggeanleggene. Ved tildeling av bryggeplass på nye anlegg er det innbetalt et tilskudd tilsvarende bryggeplassens kostpris. I tillegg betales en årlig avgift som skal dekke vedlikehold av bryggene.

I de inngåtte kontrakter med hver enkelt bryggeeier har kommunen v/ Havnevesenet førsterett til å kjøpe bryggene tilbake ved avhending. Denne retten er benyttet når det er venteliste på aktuelt bryggested.

Kommunale flytebryggeanlegg er noen steder overdratt vederlagsfritt til private bryggelag. Et eksempel på dette er Paddelandet Bryggeanlegg i Kilsund., som ble overdratt før kommunesammenslåingen rundt 1990. Styret består av representanter for bryggeierne, fra velforeningen (beboerne i område), og fra Flosta Motorbåtforening (FMF disponerer landarealene i en egen avtale med kommunen). Bryggelaget betaler en årlig leie for disponering av landfeste som er tilsvarende årsavgiften for en bryggeplass, det vil pt si kr. 2500,-

Arendal Havn har for ca 10 år siden overdratt Møllebukta bryggeanlegg på Saltrød til et privat bryggelag på tilsvarende måte.

**Vurdering:**

Da flytebryggeanlegg kommer mange til gode mener rådmannen at kommunen ikke skal kreve noen stor årsavgift for å disponere kommunal grunn til dette. Den praksis som tidligere er benyttet om å kreve en årlig leie pr. landfeste tilsvarende årsavgiften for en bryggeplass bør videreføres.

Forutsetningen for overdragelse til private bryggelag må være at det skal velges et eget styre som har som oppgave å forvalte bryggeanleggene. Overdragelsesdokument, som Havneforbuden utarbeider, skal forelegges Arendal kommune, Eiendom til godkjenning.

**Alternative løsninger:**

Alternativ løsning vedrørende flytebryggeanleggene på Eydehavn foran Sam Eyde Borettslag/Folkets Hus og i Mørfjærkilenhus er at de beholdes av kommunen v/Arendal Havn KF. Det forutsettes da at oppgradering /utskiftinger kan skje raskt.

**Kommuneplanens føringer:**

I kommunedelplan for småbåtanlegg legges det opp til å utvikle en ny båthavn i Bekkevika (på innsiden av Saint Gobain). Det er ikke lagt opp til å utvikle bryggeanleggene i Neskilen og Mørfjærkilen videre.

**Driftsmessige konsekvenser av rådmannens forslag til vedtak:**

Ingen (svært beskjedne)

**Rådmannens forslag til vedtak:**

Formannskapet vedtar at årsavgiften pr.landfeste flytebryggeanlegg skal være tilsvarende årlig avgift for en flytebryggeplass, dog minimum kr. 2.500,- som skal indeksreguleres hvert år etter konsumprisindeksen, med utgangspunkt i indeksen pr.15.12.2009.

**ARENDALE KOMMUNE**  
**SAKSPAPIRER**  
**Formannskap**

**Saksnr.:** 163/09  
Arkivsaksnr: 09/9133  
Løpenr.: 55473/09  
Arkivkode: LB 441/5

Saksbehandler: Ingunn Fjærbu  
Saksordfører: NN

---

|                   |               |                 |
|-------------------|---------------|-----------------|
| <b>Saksnummer</b> | <b>Utvalg</b> | <b>Møtedato</b> |
| 163/09            | Formannskap   | 09.12.2009      |

---

**GNR. 441 BNR. 5 - SØKNAD OM KONSESJON PÅ ERVERV AV FAST EIENDOM  
KJETIL BRINGSVERD**

**Vedlegg**

Søknad om konsesjon av 05.10.09  
Utrekning av skogbruksarealene  
Kart over eiendommen  
Kjøpekontrakt  
Salgsprospekt

**Bakgrunn for saken:**

Kjetil Bringsverd søkte den 05.10.09 om konsesjon for erverv av fast eiendom. Ervervet gjelder landbrukseiendom med gnr 441, bnr 5 som ligger på Lille Omholt. Selger er Øyvind Omholt, Anne Lise Broms Harde og Vidar Omholt. Det er inngått en kjøpekontrakt med en overdragelsessum pålydende kr 3.375.000,-.

**Lovgrunnlag:**

Lov om konsesjon for erverv av fast eiendom av 28 november 2003 nr 98, sist endret 1. juli 2009.

**Konsesjonseiendommen:**

Lille Omholt ligger ca 8 km fra Arendal sentrum og ca 5 km fra Stoa. Eiendommen er en landbrukseiendom som i henhold til skog og landskap sitt gårdskart består av følgende arealfordeling (i daa):

| Gnr/bnr | Fulldyrka | Overflate-<br>dyrka | Innmarks-<br>beite | Produktiv<br>skog | Annet<br>markslag | Ikke<br>klassifisert | SUM   |
|---------|-----------|---------------------|--------------------|-------------------|-------------------|----------------------|-------|
| 441/5   | 20,7      | 0                   | 5,5                | 195,5             | 4,6               | 1,3                  | 227,6 |

De siste årene har jorda på eiendommen vært bortleid til to naboer. Det har vært grasproduksjon på eiendommen i disse årene.



Bebyggelsen er i følge søknaden:

| Bygning    | Grunnflate i m <sup>3</sup> | Byggeår | Antall etasjer | Teknisk tilstand |
|------------|-----------------------------|---------|----------------|------------------|
| Innhus     | 77                          | 1900    | 3 (2)          | Middels          |
| Uthus/fjøs | 150                         | 1910    | 1,5            | Dårlig           |
| Garasje    | 40                          | 1960    | 1              | Middels          |

### Konsesjonssøker:

Søker er født i 1987 og har alltid hatt stor interesse for landbruk og skogbruk. Han ønsker å bo og drive gården dersom han får innvilget søknad om konsesjon. Det er ønskelig for søker å ruste opp driftsbygningen, og drive med vedproduksjon samt sauehold. Søker har ikke faglig landbruksutdanning, men har opparbeidet seg erfaring ved å hjelpe til på gården til sin onkel. I tillegg har han drevet med vedproduksjon på hobbybasis og snøbrøyting. Han har i dag to traktorer og noe redskap.

### Konsesjonspris:

Konsesjonsprisen blir vurdert i henhold til fastsatte statlige retningslinjer for prisvurdering av landbrukseiendommer (Rundskriv M-3/2002 og M-7/2002). Prisen skal ivareta en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling til beste for yrkesutøvere i landbruket.

Jordbruks- og skogbruksarealene verdsetter prinsippet om avkastningsverdi (bruksverdi) med en kapitaliseringsfot på 4%. Eiendommen ligger i et jordbruksområde med andre gårder.

Jordbruksarealene er forholdsvis flate og lett-drevne. Noe av arealet kan virke litt vasssjukt, men det kan la seg ordne med grøfting. Ut fra erfaringstall på jordverdi for fulldyrka jordbruksareal er det i Rundskriv M-3/2002 angitte rammer for pris pr daa for korn- og grasproduksjon. Innenfor disse rammene må verdien vurderes ut i fra det aktuelle avlingsnivået og driftsforhold. Jordbruksarealene til denne eiendommen vurderes til 5000 kr målet. Prisen settes samlet til kr 103.500,- for fulldyrket mark. Innmarksbeite vurderes til 3000 kroner målet og ut i fra dette blir prisen satt til kr 16.500,-.

Eiendommen har skog i alle aldersklasser fordelt på middels og høy bonitet. Stående kubikkmasse er likt fordelt på gran, furu og lauvskog. Driftsforholdene er gode med korte driftsveilegninger. Det er utført betydelig ungskogpleie de siste åra. Det vil årlig kunne hogges ca. 40 kbm. tømmer. På grunn av mange små teiger er eiendommen uegnet for jaktutleie. Jakt på hjortevilt vil være avhengig av nabosamarbeid. Fiskerett og er også tillagt noe verdi. Prisen settes samlet til kr 240.000,- for skogbruksarealene (se vedlagt utregning for skogbruksareal).

For bygninger (driftsbygninger, våningshus, kårhus) nyttes kostnadsverdi (nedskrevet gjenskaffelsesverdi). Kostnadsverdi på en bygning svarer til antatt nyanleggkostnad i dag for en tilsvarende bygning, korrigert for alder, størrelse, slitasje, vedlikehold og egnethet etter dagens normer og krav. Det er klare begrensninger for hvor høyt et bolighus kan verdsettes på en landbrukseiendom. Den omsøkte eiendommen er forholdsvis sentrumsnær og ligger i et vakkert naturområde med nærhet til elv og vann. Helhetsinntrykket er meget godt med et fint gårdstun, epletrær og tuntre. Det er ingen gjennomkjøring gjennom eiendommen.

Eiendomsmassen vil ha behov for en del oppgradering for å tilfredsstille dagens krav og behov. Det er innlagt vann fra brønn, men det er ikke bad i innhuset. Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig

avløp. Innhuset har forholdsvis ny kledning, nye vinduer og nytt tak. Deler av det elektriske anlegget er også skiftet ut. Prisen på bolighuset settes til kr 900.000,-.

Dette er en liten landbrukseiendom med relativt små jordressurser. Ut i fra at boligen på en landbrukseiendom ofte også skal tjene som bosted for yrke utenom landbruket, er det i mange tilfelle grunnlag for en viss harmonisering av verdivurderingen av boliger på landbrukseiendommer. Inntekten av bruket kan bare gi en liten del av familiens totale inntekt. I slikt tilfelle legges det til en "boverdi" til kostnadsvedien på huset. I dette tilfellet legges det til en "boverdi" på kr 500.000,-.

Uthuset har godt tak og bygningen har en flott og solid grunnmur. Her er muligheter for å ha stallplass til leie for hest og lignende, men det forutsetter en del utbedringer. Prisen på uthuset settes til kr 200.000,-.

Garasjen kan pr i dag brukes og er en tidsmessig bygning. Prisen på garasjen settes til kr 100.000,-

**Etter en samlet vurdering settes verdien av hele eiendommen som følger:**

|                              |                       |
|------------------------------|-----------------------|
| Jordbruksareal fulldyrka     | Kr 103.500,-          |
| Jordbruksareal innmarksbeite | Kr 16.500,-           |
| Skogsareal/jakt              | Kr 240.000,-          |
| Innhus                       | Kr 900.000,-          |
| "Boverdi"                    | Kr 500.000,-          |
| Uthus                        | Kr 200.000,-          |
| Garasje                      | Kr 100.000,-          |
| <b>Totalsum</b>              | <b>Kr 2.060.000,-</b> |

**Vurdering:**

Formålet med konsesjonsloven er å regulere og kontrollere omsetningen av fast eiendom for å oppnå et effektivt vern om landbruket sine produksjonsarealer og slike eier- og bruksforhold som er mest gagnlig for samfunnet.

For landbrukseiendommer gjelder § 9 i konsesjonsloven. Ved avgjørelsen av søknad om konsesjon for erverv av eiendom som skal nyttes til landbruksformål skal det legges særlig vekt på:

- om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling
- om erververs formål vil ivareta hensynet til bosettingen i området
- om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning
- om erververen anses skikket til å drive eiendommen
- om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet

§ 11 gir anledning til å sette vilkår som kan være aktuelt for å ivareta hensynet til formålet med loven. I denne saken vil det være aktuelt å sette vilkår om at søker bosetter seg på eiendommen inne ett år og at han bor der i mins 5 år sammenhengende.

Konsesjon må også ses i sammenheng med jordlovens § 1: Formålet med jordloven er å legge forholdene til rette for at arealressursene kan bli nytta på en måte som er best ganglig for samfunnet og de som har yrket sitt i landbruket. Arealressursene bør disponeres på en måte som gjir en tjenlig

og variert bruksstruktur ut fra samfunnsutviklinga i området og med hovedvekt på bosetting, arbeid og driftsmessige gode løsninger.

Med virkning fra 1. juli i år er reglene om driveplikt endret. Driveplikten er ikke lenger knyttet til konsesjonsloven, men til jordloven. Fra dette tidspunktet er driveplikt en varig plikt for alle som eier eiendom med jordbruksareal. Driveplikten kan oppfylles av eieren selv, eller ved bortleie på bestemte vilkår som er fastsatt i loven. Vilkårene innebærer at avtalen må være skriftlig, den må 10 års varighet eller mer, og den må føre til driftsmessig gode løsninger.

Denne landbrukseiendommen har meget begrensede ressurser og avkastningsmessig vil den etter rådmannens mening kun gi meget liten avkastning. I og med at den er over 100 daa skal den vurderes i forhold til kriteriene for å få konsesjon. Konsesjonssøker har til hensikt å bosette seg på eiendommen og ervervet innebærer en driftsmessig god løsning. Ervervet anses skikket til å drive eiendommen og vi mener at ervervet ivaretar hensynet til en helhetlig ressursforvaltning og gode løsninger for landbruket.

For å kunne fraråde eller nekte konsesjon er det ikke noe krav at avtalt kjøpesum skal være urimelig eller vesentlig høyere enn det en kommer frem til i den sluttlige helhetsvurdering med grunnlag i bla verdiberegninger og erfaringstall. Noe skjønnsmessig prosentisk tillegg ut over den sluttlige vurderingen er det følgelig ikke rom for. Dersom en på denne måten kommer frem til at prisen er for høy, kan avtalt kjøpesum ikke aksepteres. Det er ikke rom for skjønnsutøvelse som ville brakt samsvar i pris. Samlet konsesjonspris er satt til kr 2.060.000,-. Avtalt pris i kjøpekontrakt er kr 3.375.000,- og er dermed ikke innenfor det en definerer som en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling på landbrukseiendommer.

Rådmannen synes det er vanskelig å bruke prisregulering på slike små eiendommer. Det er ønskelig at søkere som Bringsverd kan få mulighet til å kjøpe en landbrukseiendom der intensjonen og ønsket er å drive med landbruksproduksjon. Men på bakgrunn av statlige føringer og retningslinjer vil rådmannen fraråde at konsesjon blir gitt da prisen er vesentlig høyere enn verdiberegningen etter departementets rundskriv.

### **Rådmannens forslag til vedtak:**

Med hjemmel i konsesjonslovens § 2 avslår Arendal kommune konsesjonssøknad fra Kjetil Bringsverd for erverv av gnr.441, bnr 5.

Avslaget begrunnes med at kjøpesummen er for høy til å kunne aksepteres slik som begrunnet i saksfremlegget.

Vedtaket kan påklages etter forvaltningsloven. En eventuell klage sendes Arendal kommune som kan velge å gjøre om vedtaket. Dersom vedtaket opprettholdes sendes saken videre til Fylkesmannen i Aust-Agder for endelig avgjørelse.