

## SAKSFRAMLEGG

Saksbehandlar: Kåre Strand  
Arkivsaksnr.: 16/3264 - 2

Arkiv: 610 L82 &50

### Planlagt behandling:

Formannskapet  
Kommunestyret

## KJØP - AREAL - DEL AV GNR 2 BNR 10 - LEIV KVALEBERG

### Innleiing

Rådmannen har forhandla fram utkast til avtale med eigar av gnr. 2, bnr. 10 om kjøp av den delen av eigedomen som ligg på «bysida» av langsiktig jordverngrense. Området er på til saman ca. 38 da, og omfattar arealet avgrensa av Fv 44, Jærvegen og Grudavarden.

Kjøp av det aktuelle arealet er drøfta i kommunens forhandlingsutval, som har tilrådd rådmannen å slutføre forhandlingane.

Arealet ligg på «bysida» av langsiktig jordverngrense, men er framleis LNF-føremål i kommuneplanen. I avtalen med seljar er det lagt til grunn at arealet skal regulerast til næringsføremål/offentlege føremål samt tilhøyrande vegar før arealet blir frådelt 2/10. Kommunen kjøper deretter ferdig regulert areal til avtalt pris, men det følger av avtaleutkastet pkt. 5 at seljar skal disponera dei delane av eigedomen som kommunen ikkje nyttar til utbyggingsføremål i 10 år etter at handelen er gjennomført. Intensjonen med dette er å sikre at areal som ikkje blir nytta til utbygging blir nytta til landbruksareal som i dag.

Avtalen bygger på ein føresetnad om at kommunen startar arbeidet med regulering når kjøpsavtalen er godkjend..

### Statoil-stasjonen i sentrum

Ved fleire anledningar har det vore tema om Statoil-stasjonen i Kleppekrossen (nå Circle K) har rett plassering. Tema har gjennom åra vore fleire:

- Ville Statoil missa for mange kundar når omkjøringsvegen blei teken i bruk?
- Korleis sikre trygge skulevegar for elevar til/frå Kleppe skule langs Jærvegen?
- Innsnevring av inn- og utkjøring frå stasjonen gjorde forholda for store bilar meir utfordrande.
- Har stasjonen nok plass til å gi eit framtidretta tilbod?

I samband med behandling av sentrumsplanen er dette blitt aktualisert.

Rådmannen har gjennom dei siste par åra hatt jamleg kontakt med Statoil Norge (Nå Circle K Norge) og drøfta ny lokalisering av stasjonen i Kleppe, og dei har vist positiv interesse til å vurdere ny plassering. Deler av det arealet som kommunen nå har mulighet for å kjøpe (arealet nær rundkjøringa på Storhaug) vil vera ei god lokalisering av ein ny og moderne bensinstasjon og anlegg for vegservice.

### Pris

Både grunneigar og kommunen har hatt som utgangspunkt at arealet skulle betalast med «rett» pris, men det har likevel vore eit krevjande punkt å avtale prisen. Grunneigar viste til skjønnt ifm kjøp av grunn til omkjøringsvegen. I dette skjønnet blei det lagt til grunn at arealet på «bysida» av langsiktig jordverngrense på sikt ville bli utbyggingsareal. Prisen blei derfor fastsett ut frå antatt utbyggingspris, men ned-diskontert fordi ei eventuell utbygging låg langt fram i tid.

Rådmannen aksepterte i forhandlingane dette som ein bra modell for prisvurdering, men både rett pris i 2016 og antatt utbyggingstidspunkt er usikre faktorar. Pris på arealet blei derfor forhandla fram utan at det blei gjort ei matematisk utrekning basert på modellen.

Avtalt pris er nå 500 kr/m<sup>2</sup>. Dette er å oppfatta som 2016-kroner, og prisen skal justerast i samsvar med konsumprisindeksen frå kontrakten blir godkjent fram til handelen kan gjennomførast – dvs. etter at arealet er regulert og frådelt.

Rådmannen legg til grunn at prisen blir ca. 20 mill. inkl. omkostningar, og med utbetaling i 2018.

**Vurdering:**

Kjøp av dette arealet må vurderast som ein langsiktig og strategisk investering. Det gir Klepp kommune hand om utbyggingsareal nær Kleppe der kommunen kan bestemma både utbyggingstidspunkt og føremål. Neste trinn i dette arbeidet kan og frigi ei god sentrumstomt, og legge til rette for vegservice med god lokalisering nær hovudtrafikkåra gjennom kommunen.

Rådmannen ser også dette som ein mulighet til å løyse dei utfordringane som Statoil-stasjonen har både når det gjeld lokalisering og plass-behov. Dersom det gjennom forhandlingar kjem fram at dette ikkje er tilstrekkeleg interessant for Statoil, vil truleg andre bensinstasjons-kjeder ha interesse av lokalisering nær rundkjøringa på Storhaug.

Regulering av heile arealet til næring vil gjere spørsmålet om deling og konsesjon kurant. Ut over ein bensinstasjon som truleg vil trenge ca. 8 da, vil truleg vidare utbygging ligge ein del fram i tid, og rådmannen ser derfor ikkje store utfordringar i klausulen som er lagt inn i pkt. 5.

**Vedlegg:**

Utkast til avtale om kjøp av del av gnr. 2, bnr. 10.

**Innstilling:**

Rådmannen foreslår at saka går til formannskapet og kommunestyret med slik tilråding:

Utkast til avtale med Leiv og Sigrid Tordis Kvaleberg og kjøp av del av gnr. 2, bnr. 10 (ca. 38 da.) blir godkjent.

Rådmannen i Klepp 06.10.2016

*Dokumentet er elektronisk godkjent og treng derfor ingen signatur.*