



---

## Saksframlegg

Arkivsak-dok. 24/737-14  
Saksbehandler Anne Torunn Hvideberg

Utvalg	Møtedato
Kommunestyret 2023-2027	17.06.2026

## Godkjenning av opsjonsavtale

### Kommunedirektørens forslag til vedtak

Tvedestrand kommunestyre godkjenner fremlagte opsjonsavtale av 1 juni 2026 mellom Tvedestrand kommune og Movikheien AS, om salg av eiendom, gnr. 75 bnr. 287 i Tvedestrand kommune.

### Vedlegg

Opsjonsavtale med vedlegg gnr75-bnr287

### Bakgrunn for saken (fakta)

Tvedestrand Vekst AS er et aksjeselskap heleid av Tvedestrand kommune. I eiermøter og dialog med eier, er det gjengående tema og en diskusjon mht hva selskapet kan bidra med på vegne av eier, og hva selskapet kan bidra med for eksempel rundt salg av kommunale eiendommer.

Kommunestyret ga i 2018 Tvedestrand Vekst AS fullmakt til å a) ferdigstille reguleringsprosessen for det som da ble kalt Måvik Panorama og b) å gjennomføre salg av området på vegne av Tvedestrand kommune (se vedlagte saksunderlag)

Området gjaldt utvikling av et hyttefelt på Måvikeheia med ca. 15–20 fritidsboliger. Tvedestrand Vekst AS skulle få dekket faktiske reguleringskostnader samt 10 % av netto salgssum.

Formålet var da å bruke kommunens eget utviklingselskap som verktøy for utvikling og salg av kommunale eiendommer

Selskapet ønsker å forankre denne avtalen hos Tvedestrand kommunestyre, selv om det i 2018 ble gitt en fullmakt til salg.

### Problemstilling

Kan kommunestyret godkjenne vedlagte opsjonsavtale?

### Faglige merknader/historikk

I 2014 vedtok kommunestyret å videreføre arbeidet med salg av kommunale eiendommer etter forslag fra Mørch-utvalget. Rådmannen fikk fullmakt til å organisere salgsprosesser med ekstern bistand, blant annet gjennom Tvedestrand Vekst AS.

Tvedestrand Vekst AS jobbet videre med utvikling og muligheter av Måvikeheia/Hagefjord-området. Saken fra 2018 handlet om å gi Tvedestrand Vekst AS formell fullmakt til å fullføre reguleringsarbeid og salg.

Den aktuelle tomten (gnr. 75, bnr. 287), sammen med nabotomten er begge to allerede avsatt til arealformål fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel.

Tvedestrand Vekst startet arbeidet med reguleringsplan, adkomstløsninger og salgsprospekt for prosjektet «Måvik Panorama». Under utvikling av eiendommen har det dukket opp flere ting som har forsinket fremdriften i prosjektet. Som at eiendommen har en vanskelig adkomst og at det har dukket opp kultminner/oldtidsfunn og naturtyper som krever alternativere løsninger.



*Den aktuelle tomten, avmerket gnr. 75, bnr. 287*

Tvedestrand Vekst har brukt mye tid og kapasitet på å se på mulige løsninger, og har i det siste hatt flere interessenter på tomten. En av interessentene er Movikheien AS som eier naboeiendommen (gnr. 75, bnr. 376), som også er avsatt med arealformål fritidsbebyggelse, og har en godkjent reguleringsplan for området.

Movikheien AS ønsker å arbeide videre med detaljert reguleringsplan for den aktuelle eiendommen. Målet er å utvikle begge eiendommene samlet, slik at adkomsten til eiendommen kan løses via naboeiendommen.

Partene er derfor enige om at Movikheien AS skal få opsjon på å kjøpe eiendommen dersom området får en godkjent reguleringsplan til fritidsbebyggelse. Styret har nå godkjent og legger frem forslag til opsjonsavtale med Movikeheien AS, som eier nabotomten.

Avtalen blir først bindende ved Tvedestrand kommunestyres godkjenning.

Avtalen vil gi Tvedestrand kommune en inntekt i år på kr 300 000, ved salg av opsjonen, og en mulig inntekt fremover på 2,7 mill kroner ved 10 regulerte tomter, eller mer når reguleringsplan for den aktuelle eiendommen er godkjent. I fratrett kommer utgifter til salg ihht avtale med Tvedestrand Vekst. Opsjonsperioden er på 5 år.

## **Tidligere vedtak**

### **PS 44/18 Fullmakt til salg av kommunal eiendom**

Vedtak i kommunestyret 24.04.2018:

- Kommunestyret gir Tvedestrand Vekst AS fullmakt til å ferdigstille reguleringsplan-prosessen og gjennomføre salg av Måvik Panorama på vegne av Tvedestrand kommune.
- Ved salg av kommunale eiendommer skal det ligge til grunn at Tvedestrand Vekst AS får dekt faktiske kostnader i forbindelse med reguleringsarbeidet, pluss 10% av netto salgssum.

## **Gjeldende regelverk på området**

Plan og bygningsloven

## **Overordnede plandokumenter/retningslinjer**

Kommuneplanens arealdel

## **Økonomi/gjeldende budsjettforutsetninger**

Avtalen gir Tvedestrand kommune en mulig inntekt på 2,7 mill kr eller mer i løpet av de neste fem årene. I fratrukk kommer utgifter til salg ihht avtale med Tvedestrand Vekst.

## **Alternative løsninger og konsekvenser**

Det kan vurderes flere alternativer for videre håndtering og utvikling av eiendommen. I vurderingen må det tas hensyn til at markedet for fritidsboliger de senere årene har vært mer usikkert, med lengre salgstid og større variasjon i etterspørselen enn tidligere. Samtidig som det allerede i flere år er lagt ned betydelige ressurser i å forsøke å finne gode løsninger for utvikling av den aktuelle eiendommen.

### *Alternativ 1 - Kommunedirektørens anbefaling*

Tvedestrand kommune gir Movikheien AS opsjon på kjøp av eiendommen, under forutsetning av at ny reguleringsplan blir godkjent. Dette kan bidra til å løse adkomstutfordringer gjennom en samlet utvikling av begge eiendommene og også gi en mer helhetlig utvikling av området. Det gir også kommunen en mulig inntekt på sikt. Samtidig binder kommunen opp eiendommen i opsjonsperioden på 5 år.

### Alternativ 2

Tvedestrand kommune kan velge å ikke inngå opsjonsavtale og i stedet videreføre reguleringsarbeidet og salgsprosessen selv. Dette vil innebære økt ressursbruk, større økonomisk risiko knyttet til markedet og en stor usikkerhet omkring løsninger for adkomst, som det så langt ikke har vært mulig å løse.

### *Alternativ 3*

Et alternativ er å ikke bruke mer ressurser og legge eiendommen og planene på vent for å se hva fremtiden bringer. Da må en trekke avtalen med Tvedestrand Vekst og betale for de kostnader som har påløpt.

## **Konklusjon**

Kommunedirektøren anbefaler at Tvedestrand kommunestyre godkjenner fremlagte opsjonsavtale mellom Tvedestrand kommune og Movikheien AS, om salg av eiendom, gnr. 75 bnr. 287 i Tvedestrand kommune

Tvedestrand, 09.06.2026

Kommunedirektøren