SORTLAND KOMMUNE

Arkivsaknr.:	24/5356
Dok.nr:	24/30384
Arkiv:	FE-611
Saksbehandler:	John Hempel
Dato:	11.09.2024

Salg av næringstomt i Vestmarka - gnr 15 bnr 879

Utvalgssaksnr.	Utvalg	Møtedato
PS - 154/24	Formannskapet	27.11.2024
PS -	Formannskapet	

KOMMUNEDIREKTØRENS INNSTILLING
Formannskapet vedtar direkte salg av næringstomt i N02 gnr 15 bnr 879 til MAN-Eiendom AS til kr 382,- pr m².

Formannskapet behandling - 27.11.2024 - PS-154/24

BEHANDLING I MØTE

Forslag fra politikere

Enstemmig formannskap utsatte saken.

Formannskapet PS - 154/24 VEDTAK:

KORT BESKRIVELSE AV SAKEN
MAN-Eiendom AS ønsker å kjøpe tilleggstomt i Vestmarka næringsområde N02.

FAKTA I SAKEN
MAN-Eiendom AS (MAN) ønsker å kjøpe tomt i tilknytning til sin eiendom i Vestmarka næringsområde. Tomten skal brukes til oppsett av lagerbygg for utstyr som brukes på tunelljobber og i forbindelse med satsning på solcelleinstallasjoner. Det er MAN sitt søsterselskap El-Team AS som skal leie lokalene av MAN-Eiendom AS.

MAN-Eiendom fikk i sak PS – 099/24 avslag på kjøp av næringseiendom i NO2 gnr. 15 bnr. 879 til oppsett av brakkerigg. Behovet til MAN har endret seg etter denne søknaden. MAN sitt søsterselskap, El-Team AS har vunnet en kontrakt på 100 millioner med Statens Vegvesen og blir å regne på elektriske arbeider knyttet til Hålogalandsveien. Videre planlegger El-Team As en satsning mot større jobber på tunellrenovering og solcelleinstallasjoner som det vil komme flere store oppdrag av i fremtiden i vår

landsdel. Det er p.t ingen aktører som har større kompetanse på dette området (tunnelrenovering) i landsdelen og normalt går slike oppdrag til selskaper fra sørlige landsdel.

For å tilrettelegge for fremtidig drift for sitt søsterselskap El-Team AS ønsker MAN å bygge eget lagerbygg på aktuell tomt for å dimensjonere seg for fremtidige oppdrag. Oppdrag av denne type er plasskrevende og dyrt utstyr som krever oppbevaring i egnet lagerbygg.

Hvis El-Team AS lykkes med dette vil det over tid skape 20-30 nye arbeidsplasser knyttet til denne satsningen som ligger litt på siden av å være en tradisjonell elektroentreprenør.

Kjøper:

MAN ble etablert i 2012 og driver med utvikling, kjøp, salg og utleie av fast eiendom. Virksomheten er allerede etablert i Vestmarka hvor de eier tomt og drifter 22 bakkeenheter.

Tomten:

Tomten Den aktuelle tomten (gbn 15/879) ligger mellom kjøpers eiendom (gbn 15/2144) og Verkstedveien. Tomten er på 1 630 m². Kjøper kan enkelt utnytte tomten til ønsket formål da de kan koble innkjørsel, VA o.l. på eksisterende infrastruktur på egen tomt. Etablering av lagerbygg på tomten må søkes om og godkjennes av Plan og forvaltning i egen søknad.

Tomten har ikke vært lagt ut for salg på det åpne markedet, men det har vært allment kjent at Sortland kommune har næringstomter for salg i Vestmarka. Det faktum at mange interessenter ønsket å kjøpe tomt før endelig vedtak i 2019 peker klart i denne retningen.

Opprinnelig var det flere som var interesserte i tomtene i N02. Mange har funnet andre alternativer etter som salgsprosessen har tatt lang tid, flere har fått kjøpe tomt i N02 og det er også tilfeller hvor kjøper etter hvert har fått kjøpe ekstra tomt (Ottar Bergersen).

Det har ikke vært etablert et køsystem for salg av tomtene i N02 da mange av tomtene har vært lovet bort lenge uten at Sortland kommune har gjennomført salgene. De som forespurte tomt først har fått kjøpe først.

MAN var de første som forespurte denne tomten i 2017, og var i lang tid eneste konkrete interessent. Dette kan skyldes tomtens størrelse, noe som gjør utnyttelsesverdien vanskelig for andre enn MAN som eier nabotomten og således kan benytte allerede eksisterende infrastruktur. Etter at denne saken ble lagt frem første gang har det kommet en ny interessent, BK Larsen Eiendom AS, som ser for seg å bygge et forholdsvis lite næringsbygg på tomten. BK Larsen har tidligere kjøpt tomt i Vestmarka. Henvendelsen er gjort pr. telefon og det er ikke sendt inn noe skriftlig om hvilke tiltak som planlegges. BK Larsen er informert om at det er lagt frem sak om direktesalg til MAN og har vist forståelse for at de som viste interesse først får kjøpe først.

Pris

Fastsetting av pris for næringstomt i Vestmarka N02 ble behandlet i FS 09.05.2019. Vedtatt pris: 300 kr/m² + takst. De 300 kr er kostnader til infrastruktur. Takst fra august 2019: 82 kr/m². Totalt 382 kr/m². I samme vedtak heter det at fremtidige salg skal indeksreguleres. Dette gjelder fremtidige forespørsler om tomt, eksempelvis utvalgssak 051/22 hvor kjøper (Bergersen Utleie) tok kontakt i mars 2022 og fikk kjøpe tomt til 410 kr/m².

I utvalgssak 057/21 hadde kjøper (Vesterålen Bilpleie og Ottar Bergersen) tatt kontakt med SK i 2017 og 2019 og fikk dermed kjøpe til prisen som ble fastsatt i 2019 selv om kjøpet ble gjennomført i 2021. Begrunnelsen for dette var at det ikke var kjøpers forhold som gjorde at salget av eiendommen tok lang tid.

MAN tok kontakt med Sortland kommune allerede i 2017 med forespørsel om kjøp av tomt, jf. vedlegg. Fra næringskonsulent i Sortland Kommune vurderes det slik at også i denne saken burde priser fra 2019 gjelde siden kjøper tok kontakt før prisen for næringstomt i Vestmarka ble vedtatt. Kjøper kan heller ikke i denne saken lastes for at Sortland kommune ikke har fulgt opp henvendelsen og klart å gjennomføre salg, og burde dermed behandles på lik linje med kjøper i utvalgssak 057/21.

Kjøpesummen for denne tilleggstomten anslås til kr 622 660,-.

VURDERING
Salg av eiendom tilhørende Sortland kommune skal følge «Retningslinjer for avhending av fast eiendom i Sortlands kommune», vedtatt av KS 11.12.2014 sak 054/14. Avhending skal skje til markedsverdi eller etter vedtak i kompetent organ.

Vedtak om direkte salg vil, som i tidligere saker, medføre en betydelig raskere salgsprosess. Dette er økonomisk gunstig både for Sortland kommune og kjøper. Kjøper kommer raskere i gang med sitt prosjekt og kommunen får solgt en tomt som ikke er i bruk i dag.

Tomten ligger på et hjørne i Vestmarka næringsområde mellom kjøpers eiendom og veikryss i N02. Dette området er regulert til næringsvirksomhet. Det er i kommunens interesse at området utnyttes hensiktsmessig og at ingen tomter er ubrukt.

Kommunedirektøren kan ikke se at ny henvendelse angående kjøp av denne tomten skal få konsekvenser for å gjennomføre salg til MAN-Eiendom AS da det har vært dialog mellom kjøper og Sortland kommune om salg siden 2017.

Personalmessige forhold
Tiltaket har ingen personalmessige konsekvenser

Økonomiske forhold
Sortland kommune får solgt en ubrukt tomt og dermed frigitt midler.

Folkehelse
Tiltaket har ingen folkehelsemessige konsekvenser

Klima-, miljø- og naturforhold
Her utnyttes et areal som befinner seg innimellom andre, allerede utbygde arealer.

Dette skjer i tråd med gjeldende reguleringsplan, og tiltaket fremstår som mindre belastende enn om man skulle bygget ut et tilsvarende areal i det som til nå er urørt område

Kommunedirektørens vurderinger

Sortland kommune vedtar direkte salg av næringstomt i N02 til MAN-Eiendom AS

til kr 382,- pr m ²

KONKLUSJON
Sortland kommune vedtar direkte salg av næringstomt i N02 til MAN-Eiendom AS til kr 382,- pr m ²

Vedlegg:
Salg av næringstomt i Vestmarka - gnr 15 bnr 879
Bilde med areal
Kart med areal
Kjøp av tomt (L)(437877) Henvendelse fra kjøper

Kart (L)(437876) Henvendelse fra kjøper
Retningslinjer_for_salg_i_Vestmarka_naeringsomrade_2013
Retningslinjer_for_avhending_av_fast_eiendom_i_Sortland_kommune
Gnr. 15, bnr. 2144 - Søknad om dispensasjon fra reguleringsplan for Vestmarka næringsområde. Etablering av brakkerigg - Vedlegg påført 14.06.2024
Nye opplysninger fra kjøper 27.06.24