# SORTLAND KOMMUNE

Arkivsaknr.: 12/722
Dok.nr: 20
Arkiv: FE-611
Saksbehandler: Wenche Fagereng
Dato: 02.04.2013

# UTVIKLING OG SALG AV NÆRINGSOMRÅDER I SORTLAND KOMMUNE

| Utvalgssaksnr | Utvalg | Møtedato |
|---|---|---|
| 042/13 | Formannskapet | 11.04.2013 |

**RÅDMANNENS FORSLAG TIL VEDTAK**

1. Formannskapet godkjenner vedlagte retningslinjer for tildeling og kjøp av tomter i Vestmarka næringsområde.

2. Formannskapet godkjenner at salgsinntektene brukes til prosjektering og avklaring av kommunaltekniske behov som nevnt i saksframlegget og at prosessen med etablering av nødvendig infrastruktur starter.

**11.04.2013 FORMANNSKAPET**

**FS-042/13**
**BEHANDLING I MØTE**

Forslag fra AP, v/Gunhild Stoltz:

« I forhold til vedlagte retningslinjer

2. Kommunal behandling
Tildeling av tomter skjer i formannskapet.»

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Forslaget fra AP ble enstemmig vedtatt.

**VEDTAK:**
1. Formannskapet godkjenner vedlagte retningslinjer for tildeling og kjøp av tomter i Vestmarka næringsområde.

2. Formannskapet godkjenner at salgsinntektene brukes til prosjektering og avklaring av kommunaltekniske behov som nevnt i saksframlegget og at prosessen med etablering av nødvendig infrastruktur starter.

I forhold til vedlagte retningslinjer.

1. Kommunal behandling
   Tildeling av tomter skjer i formannskapet

**Journalposter i arkivsaken**

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 17 | I | 06.07.2012 | Ola Eidberg | Kjøp av tilleggsareal |
| 16 | I | 13.12.2012 | Vesterålen AS | Søknad nom kjøp av industritomt |
| 22 | U | 02.04.2013 | Vesterålen AS | KJØP AV TOMT I VESTMARKA NÆRINGSOMRÅDE |
| 23 | U | 02.04.2013 | Havna Eiendom AS | KJØP AV TOMT I VESTMARKA NÆRINGSOMRÅDE |

**Vedlegg**

| | | |
|---|---|---|
| 02.04.2013 | 167640 | Vestmarka næringsområde kart.pdf |
| 02.04.2013 | 167641 | Vestmarka næringsområde retningslinjer.pdf |

## KORT BESKRIVELSE AV SAKEN

I FS-sak 122/2012 har Formannskapet bedt om å få et drøftingsnotat på videreutvikling av næringsområder i Sortland kommune. For Vestmarka Næringsområde, men også andre næringsområder som kan egne seg for næringsvirksomhet.

Saken skal omfatte en vurdering av markedsforhold, prinsipper for prisfastsetting, forhold mellom utbygger og kommunale tjenester og problemstillinger som er knyttet til gjeldende reguleringsplaner.

En sak med vurdering av alle disse forhold knyttet til alle aktuelle næringsområder vil bli svært omfattende. I påvente av byplanen legger rådmannen nå fram sak som i hovedsak har fokus på Vestmarka næringsområde.

Formannskapet vil at de nye vedtektene skal basere seg på drøftingene i formannskapet.

## FAKTA I SAKEN

I prosessen med byplanen drøftes arealbruk herunder også bruk til næring, planen ferdigstilles i årsskiftet 2013/2014. I kommuneplan for spredtbygde områder 2005 -2017, 143/2005, finner en næringsområder i disse delene av Sortland kommune.

Vestmarka næringsområde er det største samla arealet for næringsutbygging i Sortland. Området ble regulert i 1977. I 2002 kom nye reguleringsbestemmelser. Av samlet byggeareal på ca 335.000 m2, er ca 90.000 m2 ledig. Infrastrukturen i området er ikke ferdig utbygd.

Investeringer i veier og annen infrastruktur i Vestmarka næringsområde er nødvendig for å få salgbart areal.

## VURDERING

For samfunnsutviklingen er det avgjørende at bedrifter finner relevante områder for lokalisering og hvor de finner det økonomisk forsvarlig å investere. Utvikling av areal til næringsformål bidrar til vekst og utvikling, det at det finnes arealer til utvikling av eksisterende og nye bedrifter – gjør kommunen konkurransedyktig når bedrifter skal velge lokalisering. I forhold til offentlig styring er tilrettelegging for næringsutvikling i Sortland gjennomført etter to ulike modeller.

I Vestmarka næringsområde har Sortland kommune både hatt rollen som plan- og utviklingsmyndighet og etter å ha ervervet området, som utvikler og som selger. Arealene ble ervervet og omfordelt til politisk indikerte behov og mål: det å legge til rette for næringsvirksomhet.

For de øvrige næringsområdene er det i hovedsak grunneier/utbygger som har ivaretatt utviklingen av områdene, mens Sortland kommune har påvirket i rollen som plan/bygnings myndighet. Under denne modellen vil kommunen kun utvikle eiendommer til bruk for kommunale behov for bygg, som for i ivareta tjenesteproduksjon.

De to modellene utgjør ytterpunktene i offentlig styring av byutvikling. Valg av modell påvirker videre mulighetene for styring av prisdannelse – her på næringstomter - og fordeling. (Røsnes/Kristoffersen, 2009: Eiendomsutvikling i tidlig fase, s 12- 15).

*Næringsområdene*

Aktuelle næringsområder i Byplanens område:

- I tilknytning til Vestmarka næringsområde – i nord mellom Selneselva og Blåheiveien.
- Sjøområdet mellom Selneselva og Sjøhussenteret.
- På Strand.
- Nattsteinsoyra

Disse og andre områder avklares arealmessig gjennom behandling av byplanen.

I kommuneplan for spredtbygde områder 2005 -2017, 143/2005, finner en næringsområder som:

- Blokken – området ved Blokken Skipsverft og Sjøblink
- Eidsfjord: Sildpollen, Holmen, Stranda
- Husvika
- Maurnes
- Røkenes

Arealmessig utvikling av disse områdene avklares i revisjonen av arealdelen til kommuneplanen for de spredtbygde områdene 2005-2017.

Andre vedtatte reguleringsplaner:
Finnbogan lakseslakteri
Blokken - Sjøblink

Regulert til masseuttak:
Blokken – Gullkista
Eidsfjord – Langvatnet
Ånstad – Karihaugen

Kringelnesset

*Videre utvikling av Vestmarka Næringsområde*

For å få hele det regulerte området byggeklart gjenstår bygging av vei, gang/sykkelvei og annen infrastruktur:

- Forlenging av Verkstedveien
- Etablering av to interne veier på oversiden av Markveien
- Fullføring av Gang/sykkelveien langs Markveien – fra krysset til Myrullveien til Blåheiveien
- Nødvendig oppgradering av vann/avløp/overvann
- Etablere nødvendige stikk fra hovedledningene

*Vestmarka næringsområde - nødvendige tiltak for å ha tilgjengelige arealer til etablerere:*

1. Verkstedveien må forlenges og to interne veier etableres, grovt estimert kostnad Verkstedveien ca kr 5 mill.
2. Gangveien må byggs videre i regulert område, estimert kostnad ca. 5 mill kr
3. Stikkledninger fra hovedledningene

*Avklaring kommunalteknisk infrastruktur*

Ut fra oversikt over eksisterende infrastruktur – vann, avløp, overvann – må framtidig nødvendig kapasitet beregnes. Det er ikke bare Vestmarka næringsområde som bruker infrastrukturen her, derfor må kapasitet i forhold til denne delen av Sortland være med i vurderingene. Deretter må en etablering av ny infrastruktur avklares - og rekkefølge. Denne jobben må utføres ved kjøp av tjenester.

Verkstedveien må etableres helt eller delvis – med vann/avløp/overvann, samt internveier i IN1 og IN2. Gang/sykkelveien må videreføres fra – jfr. reguleringsbestemmelsene – og når bygging må avklares. Sortland kommune eier ikke arealene fra Vestmarka næringsområde til Blåheiveien, og skal gang- og sykkelveien bygges fram til Blåheiveien krever dette avtale med grunneierne.

*Markedsforhold og prinsipper for prisfastsetting*
I økonomiske markedsmodeller forutsettes det at alle aktører har fri tilgang til markedet, at der er lik tilgang til informasjon og at varene selges når det er rasjonelt for eier å selge. For mange grunneiere er ikke tomter en vare som selges bare prisen er rett. For næringsetablering vil næringens art påvirke hvilke arealer som er relevant, men også forholdet til ansatte, kunder, leverandører og muligheter for ekspansjon.

Når det tilbys byggeklare arealer til tomter til næringsformål tar det fra ca 7-12 måneder fra søknaden er mottatt til arealet er fradelt og ervervet. Skal bedriften selv forestå alt fra å finne område og regulere til erverv kan denne prosessen ta fra 4 til 7 år, avhengig av graden av omregulering området krever. En slik prosess fører til risiko av ulike slag, som må kalkuleres inn i prosjektet. Dette gjør det attraktivt å kunne tilby byggeklare næringstomter.

Fastsetting av markedspris på næringsareal er mer komplekst enn på boligtomter. Prisen på boligtomter kan være 3-5 ganger så mye som på næringstomter. Bedrifter som søker om tomt kan ha svært ulike behov, som størrelse på tomt, beliggenhet, naboskap, transport, etc. Investering i areal og bygg til næringsdrift skal også svare seg økonomisk. Markedsverdi, kan defineres som det man får for næringseiendommen ved salg på vanlig måte.

I Vestmarka Næringsområde er prisen 114 kr/m2. Prisen er ikke regulert siden 2005. Prisen er etablert med utgangspunkt i kjøp av området og gjennomførte investeringer.

I 2010 ble det tatt takst på et område ved Ånstadsjøen som Sortland kommune skulle selge. Arealet var 5351,9 m2. Prisantydning i taksten var 1,4 mill kr, 261; kr 59 kr/m2. Prisen vi oppnådde var kr 500.000; kr 93,42/m2. Salget ble gjennomført med megler.

Fra 2005 til 2012 er det solgt ca 50 mål næringsareal i Vestmarka næringsområde. I 2013 er det behandlet to saker, totalt ca 12 mål. Det er i perioden fra 2005 vært saker til behandling som ikke er blitt realisert. Areal som er ervervet varierer fra 1,5 mål til 10, de fleste på ca 3 mål. I en tidsperiode på 7-8 år er det solgt ca 62 mål – og dersom behovet framover er det samme skulle dette næringsområdet kunne dekke behovet i en 10-årsperiode. I de siste sakene som er behandlet har bedriftene hatt behov for større areal – og den siste søknaden er på over 12 mål. Dermed er sannsynlighet stor for det er behov for nytt næringsareal tidligere enn 2023.

Saker behandlet i 2012 og fullføres i 2013 innbringer til sammen ca 1,3 mill kr. De totale salgsinntektene i de sakene som ble behandlet i mars i år er kr 1,425 mill kr. Dersom den siste søknaden imøtekommes betyr det salgsinntekter på ca 1,43 mill kr. Totalt ca 4 mill kr.

*Pris på tomter i Vestmarka Næringsområde*
Etablert pris er kr 114/m2. Dersom man ikke bruker en pris som er tilnærmet selvkost, betyr det at næringstomter subsidieres. I EØS-regelverket er det forbud mot offentlig støtte til næringslivet (EØS-artikkel 61 nr1), men regelverket får ikke anvendelse for bagatellmessig støtte – dvs opp til 200.000 euro til et foretak over en treårsperiode. I sak FS-sak 122/12 er selvkost beregnet til 175/m2 med etablert nødvendig infrastruktur for å få bygd ut hele feltet. Med dagens kurs på euro er subsidieringen er innenfor rammen for bagatellmessig støtte når arealet er under 24.000 m2.

Etter som det ikke ble vedtatt noe annet i sak FS-sak 122/12, opprettholder rådmannen prisen på kr 114/m2.

*Retningslinjer for tildeling og salg*
Målet med reguleringsplanen for Vestmarka Næringsområde er både å gi mulighet til offentlig styring og forutsigbarhet for etablere.

Formålet med tilrettelegging av næringstomter er å skape grunnlag for økt næringsutvikling og sysselsetting i kommunen. Tomter skal tildeles fortløpende etter hvert som søknadene kommer og så lenge kommunene har regulerte og byggeklare tomter til omsøkt formål. Tildelingen foretas med bakgrunn i en helhetsvurdering av reguleringsbestemmelsene for

området, allerede etablert virksomhet og forretningskonseptet til tomtesøker. Tomtene overdras for utbygging i samsvar med reguleringsplan/bebyggelsesplan og bestemmelser.

Kjøper betaler alle omkostningene ved salget, fradeling av tomt og tinglysing av skjøtet.

Formålet med tildelingen er at kjøperen av tomten skal utvikle bygg/anlegg for sin virksomhet. Salget er betinget av at tomten utnyttes i samsvar med forutsetningene. Dersom forutsetningene i kontrakten ikke innfris eller kommunen ikke finner å kunne godkjenne endrede forutsetninger kan kommunen kreve tilbakeføring av eiendommen. Pris ved tilbakeføring den samme som kjøperen har betalt til kommunen. Omkostningene ved tilbakeføringen dekkes av kjøperen.

Retningslinjene skal sikre forutsigbarhet i kommunens tildelingspolitikk, sikre at utbyggere for tomter og hindre spekulasjon gjennom videresalg av tomter.

**Konklusjon**
Rådmannen anbefaler at de vedlagte retningslinjene for Vestmarka næringsområde godkjennes.

Rådmannen anbefaler at salgsinntektene brukes til prosjektering og avklaring av kommunaltekniske behov som nevnt i saksframlegget og at prosessen med etablering av nødvendig infrastruktur starter.