SORTLAND KOMMUNE

Arkivsaknr.:	25/3135
Dok.nr:	25/15652
Arkiv:	
Saksbehandler:	John Hempel
Dato:	13.05.2025

Drøftingssak - Erverv av tomt Gnr.15 Bnr. 1600 - Etablering av parkområde

Utvalgssaksnr.	Utvalg	Møtedato
D - 011/25	Formannskapet	05.06.2025

KOMMUNEDIREKTØRENS INNSTILLING

1. Sortland kommune overfører eiendommen gnr. 15 bnr. 1600 vederlagsfritt til Sortland Eiendom AS, org.nr 931 533 622 under forutsetning av at det gis dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan, og at eiendommen deretter utvikles og brukes i samsvar med reguleringsformålet som park-/turveg (P/T), begrenset til etablering og drift av offentlig tilgjengelig grøntanlegg og parkeringsareal som del av dette formålet.
2. Det inngås en bindende avtale mellom Sortland kommune og Sortland Eiendom AS som fastslår selskapets ansvar for etablering, drift og vedlikehold av grønt- og parkanlegg samt parkeringsareal, herunder krav til universell utforming, belysning, lekeapparater og snøbrøyting.
3. På eiendommen skal det tinglyses nødvendige heftelser som sikrer:
    a. At området fortsatt brukes i tråd med reguleringsformålet som park-/turveg.
    b. Allmennhetens rett til fri tilgang til grøntanlegget og parkeringsplassen.
    c. At området ikke kan benyttes til andre formål uten kommunens skriftlige samtykke.
    d. At ansvar for drift og vedlikehold av anlegget ligger hos Sortland Eiendom AS.
    e. At Sortland kommune har rett til å kreve eiendommen tilbakeført vederlagsfritt dersom vilkårene for bruken ikke overholdes.
4. Sortland Eiendom AS betaler alle omkostninger ved overdragelsen.
5. Sortland Eiendom AS forplikter seg til å samarbeide med Sortland Kommune om utforming og gjennomføring av tiltaket, slik at anlegget får en god tilpasning til eksisterende infrastruktur og bruk.
6. Kommunedirektøren gis fullmakt til å inngå kjøpekontrakt med de nevnte bestemmelser.

Formannskapet behandling - 05.06.2025 - D-011/25

BEHANDLING I MØTE

Forslag fra politikere

Votering:
Kommunedirektørens innstilling enstemmig vedtatt.

Formannskapet D - 011/25 VEDTAK:

1. Sortland kommune overfører eiendommen gnr. 15 bnr. 1600 vederlagsfritt til Sortland Eiendom AS, org.nr 931 533 622 under forutsetning av at det gis dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan, og at eiendommen deretter utvikles og brukes i samsvar med reguleringsformålet som park-/turveg (P/T), begrenset til etablering og drift av offentlig tilgjengelig grøntanlegg og parkeringsareal som del av dette formålet.
2. Det inngås en bindende avtale mellom Sortland kommune og Sortland Eiendom AS som fastslår selskapets ansvar for etablering, drift og vedlikehold av grønt- og parkanlegg samt parkeringsareal, herunder krav til universell utforming, belysning, lekeapparater og snøbrøyting.
3. På eiendommen skal det tinglyses nødvendige heftelser som sikrer:
    a. At området fortsatt brukes i tråd med reguleringsformålet som park-/turveg.
    b. Allmennhetens rett til fri tilgang til grøntanlegget og parkeringsplassen.
    c. At området ikke kan benyttes til andre formål uten kommunens skriftlige samtykke.
    d. At ansvar for drift og vedlikehold av anlegget ligger hos Sortland Eiendom AS.
    e. At Sortland kommune har rett til å kreve eiendommen tilbakeført vederlagsfritt dersom vilkårene for bruken ikke overholdes.
4. Sortland Eiendom AS betaler alle omkostninger ved overdragelsen.
5. Sortland Eiendom AS forplikter seg til å samarbeide med Sortland Kommune om utforming og gjennomføring av tiltaket, slik at anlegget får en god tilpasning til eksisterende infrastruktur og bruk.
6. Kommunedirektøren gis fullmakt til å inngå kjøpekontrakt med de nevnte bestemmelser.

KORT BESKRIVELSE AV SAKEN

Sortland Eiendom AS ønsker å erverve eiendom Gnr. 15 Bnr. 1600 i Vestmarka Næringsområde N02 for å etablere offentlig parkeringsplass samt parkeringsplass for ansatte biler og parkanlegg i område jfr reguleringsplan.

FAKTA I SAKEN

Sortland Eiendom AS har søkt om å erverve eiendommen gnr. 15 bnr. 1600 i Vestmarka Næringsområde, med formål om å utvide parkeringskapasiteten for virksomhetene som er etablert på naboeiendommen gnr. 15 bnr. 1652 – hvor blant annet GP Invest AS og ABC EL-Montasje AS holder til.

Dagens parkeringsareal er svært begrenset, og ansatte benytter i hovedsak sørsiden av bygget. Dette området er samtidig preget av hyppig ferdsel av større maskiner og traktorer, noe som skaper utfordringer knyttet til trafikksikkerhet og øker risikoen for uønskede hendelser.

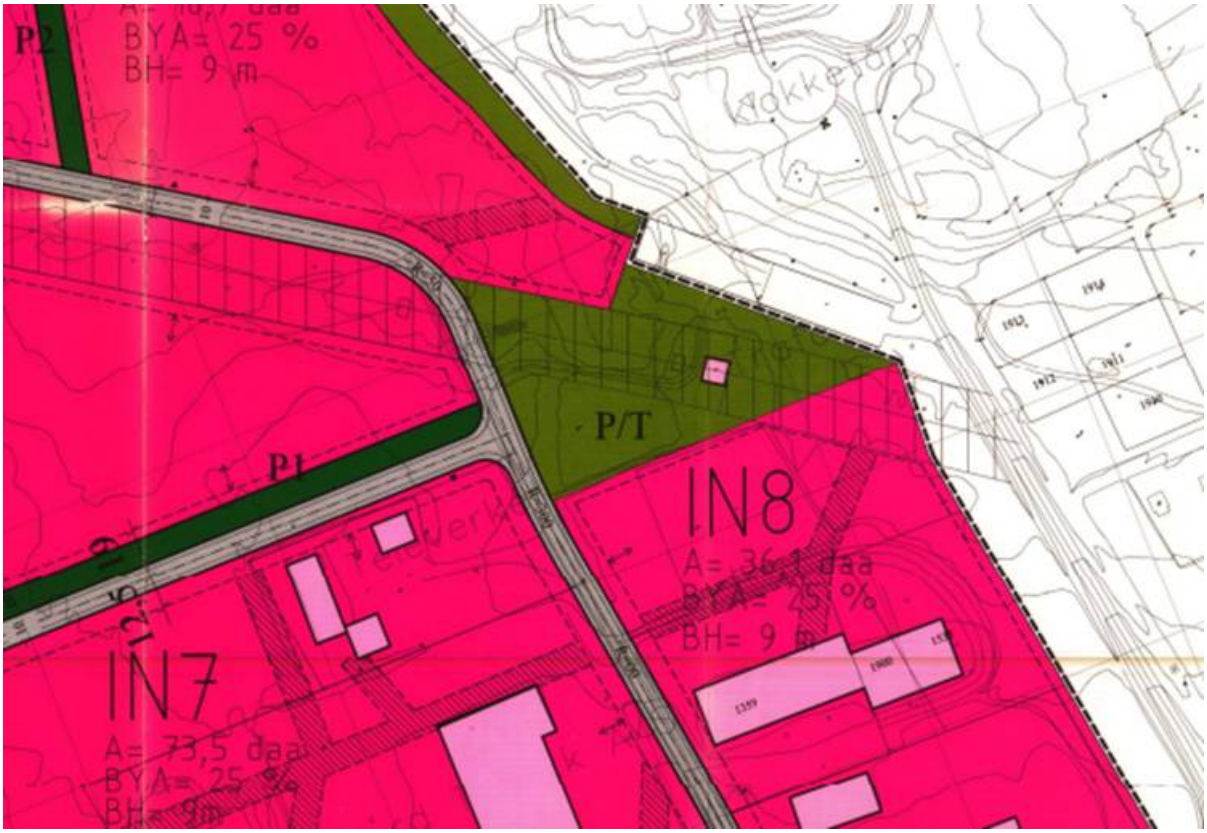
For å avhjelpe parkeringssituasjonen og redusere faren for ulykker, ønsker Sortland Eiendom AS å tilrettelegge naboeiendommen (15/1600) som parkeringsområde for ansatte og besøkende. Tiltaket vurderes som viktig for å sikre tryggere og mer funksjonelle forhold for brukere av området.

Eiendommen gnr. 15 bnr. 1600 er i gjeldende reguleringsplan for Vestmarka Næringsområde avsatt som friområde (P/T – park/turveg). Tomten er imidlertid ikke etablert eller opparbeidet som park i henhold til reguleringsplan, men har i praksis vært benyttet som lagerområde for kommunens utstyr. Den fremstår i dag som overgrodd med busker og ugress og har et upleiet preg. I tillegg går det høyspentledning over tomten, noe som medfører byggeforbud innenfor berørte arealer. Det foreligger derfor ingen mulighet for bygningsmessig utnyttelse, men arealet kan tilrettelegges for ikke-byggbare formål som parkering og grøntanlegg.





(Dagens situasjon på tomten)



(kart over reguleringsplan for 15/1600)

Sortland Eiendom AS har lagt frem et forslag om å utvikle eiendommen gnr. 15 bnr. 1600 til et kombinert formål som både inkluderer offentlig parkeringsplass og offentlig parkanlegg. Det planlagte parkeringsarealet skal benyttes av både ansatte ved nærliggende virksomheter og av besøkende, og vil være offentlig tilgjengelig for brukere. I tillegg ønsker selskapet å etablere et parkanlegg som skal være åpent for allmennheten.

Sortland Eiendom AS påtar seg det fulle økonomiske ansvaret for opparbeidelsen av både parkeringsplassen og parkanlegget. De vil også inngå samarbeid med Sortland kommune om utforming og gjennomføring av tiltaket, slik at anlegget får en god tilpasning til eksisterende infrastruktur og bruk. Videre vil selskapet stå for drift og vedlikehold av det ferdige parkanlegget, inkludert snøbrøyting og generelt vedlikehold av parkeringsarealet.

Det planlagte parkanlegget vil bli opparbeidet med arrondering og bestå av grøntområder, beplantning, lekeapparater, benker/bålgrue, sykkelstativ, kantsteiner søppelbokser og belysning, og skal bidra til å skape et attraktivt og tilgjengelig rekreasjonsområde. Området vil kobles naturlig til eksisterende tursti på nordsiden, som leder ned til Selneselva, og vil dermed fungere som både utgangspunkt og endepunkt for turer i nærområdet. Dette styrker områdets funksjon som et viktig rekreasjonstilbud for både beboere og besøkende.



(skissetegning over tenkt løsning)

Investeringskostnadene knyttet til opparbeidelsen er estimert til mellom 700 000 og 900 000 kroner, og hele beløpet vil dekkes av Sortland Eiendom AS.

Selv om tiltaket innebærer et avvik fra gjeldende reguleringsformål – ettersom eiendommen i dag er avsatt til park-/turveg – vurderes den foreslåtte bruken å være i tråd med de overordnede intensjonene i reguleringsplanen, ved at tiltaket både ivaretar næringslivets behov og styrker allmennhetens tilgang til grøntområder. Vedtaket i denne saken gjelder kun overdragelse av eiendommen, og det presiseres at det ikke er tatt stilling til om det vil bli gitt dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene. En eventuell dispensasjonssøknad må behandles separat i ettertid. Det er likevel en forutsetning at området fortsatt skal være offentlig tilgjengelig og benyttes til formål som samsvarer med intensjonene i reguleringsplanen.

Samlet sett vurderes forslaget som positivt. Det vil gi en løsning på dagens parkeringsutfordringer for etablerte foretak i området, bedre trafikksikkerheten i området, og samtidig tilføre lokalsamfunnet et nytt og verdifullt rekreasjonstilbud.

Verdien på tomten vurderes ut fra bruksverdi og reguleringsformål. Kommunedirektøren legger til grunn en pris etter vedtak i FS 069/20 på 82 kr/m². Med en prisjustering på omtrent 17 % frem til mai 2025, tilsvarer dette rundt 98 kr/m², som gir en samlet verdi på cirka 179 438 kroner for tomten.

Kommunedirektøren vurderer at det aktuelle arealet kun skal benyttes til parkanlegg og parkeringsformål, uten behov for infrastrukturtilknytning.

Kommunedirektøren vurderer tomtens verdi som beskjeden sammenlignet med de motytelsene kommunen vil få. Det foreslås derfor at eiendommen overføres vederlagsfritt til selskapet, mot at de påtar seg det overordnede ansvaret for å utvikle tomten slik det er beskrevet i saksfremlegget.

Ved overføring av offentlig eiendom til vederlagsfri disposisjon må kommunen vurdere om dette innebærer ulovlig offentlig støtte etter EØS-avtalens regler om statsstøtte. For at det skal anses som støtte, må mottaker oppnå en økonomisk fordel som de ikke ville fått under normale markedsvilkår. I dette tilfellet har eiendommen gnr. 15 bnr. 1600 en rekke vesentlige begrensninger: den er regulert som friområde (park/turveg), er belagt med byggeforbud som følge av høyspentledning, og kan derfor ikke utvikles til ordinære næringsformål. Arealet er i dag overgrodd og benyttes som lager for kommunalt utstyr, og er ikke etablert som park. Bruksverdien er sterkt redusert, og tomten har liten eller ingen markedsinteresse.

Sortland Eiendom AS påtar seg å opparbeide og vedlikeholde et offentlig tilgjengelig grønt- og parkområde, samt etablere parkeringsplasser til bruk for allmennheten. Investeringskostnadene er beregnet til kr 700 000–900 000, og selskapet forplikter seg til både anlegg og fremtidig drift.

Det vurderes at de investeringene selskapet forplikter seg til, har en verdi som klart overstiger tomtens begrensede markedsverdi, og utgjør en motytelse av vesentlig høyere verdi enn eiendommen i seg selv.

Etter ESA og EU-kommisjonens retningslinjer kan slik vederlagsfri overføring skje uten å utgjøre statsstøtte, dersom det offentlige mottar en konkret samfunnsnyttig ytelse av tilsvarende verdi. Kommunedirektøren vurderer derfor at overføringen ikke faller inn under definisjonen av ulovlig offentlig støtte, forutsatt at motytelsene formaliseres i en bindende avtale.

Sortland kommune har fått utredet gjeldende regelverk for offentlig støtte etter EØS-avtalen. Vurderingen konkluderer med at overføring av arealet vederlagsfritt er innenfor rammene for såkalt bagatellmessig støtte, jf. EØS-reglene. Slik støtte kan gis uten krav om notifisering til ESA, så lenge samlet støtte til en virksomhet ikke overstiger 300 000 euro over en treårsperiode. Verdien av den vederlagsfrie overføringen utgjør etter dagens kurs omtrent 15.300 euro, og ligger dermed godt innenfor grensen. Overføringen anses derfor å være i samsvar med regelverket for offentlig støtte da gjenytelsen i form av investering og varig drift av offentlig tilgjengelig grøntanlegg og parkering har en verdi som klart overstiger tomtens markedsverdi.

Etter retningslinjene fra ESA og EU-kommisjonen kan tomten overføres vederlagsfritt uten å bryte statsstøttereglene, så lenge motytelsen er konkret, rimelig i forhold til verdien og sikret gjennom en bindende avtale. Dette gjør at kommunen får en reell verdi tilbake som tilsvarer eller overstiger tomtens verdi, og det regnes dermed ikke som ulovlig offentlig støtte.

VURDERING

Kommunedirektøren anbefaler at eiendommen gnr. 15 bnr. 1600 i Vestmarka Næringsområde overføres vederlagsfritt til Sortland Eiendom AS, mot at selskapet forplikter seg til å gjennomføre og bekoste etablering og varig drift av et offentlig tilgjengelig parkanlegg og parkeringsområde.

Sortland Eiendom AS, som eier naboeiendommen (gnr. 15 bnr. 1652), har behov for å etablere trygge og funksjonelle parkeringsplasser for ansatte og besøkende. I tillegg planlegger selskapet å opparbeide et grøntanlegg og parkområde som skal være åpent og tilgjengelig for allmennheten. Anlegget vil inneholde grøntarealer, benker, belysning og lekeapparater, og kobles til eksisterende tursti ved Selneselva. Investeringskostnadene er estimert til mellom kr 700 000 og 900 000, og Sortland Eiendom AS vil også ta ansvar for drift og vedlikehold av både park og parkeringsareal, inkludert snøbrøyting. Kostnadene for tiltaket overstiger verdien på tomten, og tiltaket vurderes derfor å være i samsvar med EØS-avtalens regler om offentlig støtte, da kommunen mottar en konkret og samfunnsnyttig motytelse som tilsvarer eller overstiger eiendommens verdi.

Personalmessige forhold

Gjennomføringen av tiltaket vil kreve at kommunen stiller med personell til å bidra i planleggingen av parkområdet.

Økonomiske forhold

Kommunedirektøren vurderer det som økonomisk umulig for Sortland kommune å gjennomføre et tilsvarende tiltak innenfor dagens økonomiske rammer. Investering og drift av nye offentlige grøntområder og møteplasser ligger utenfor kommunens handlingsrom. Overføringen gir derfor en konkret gevinst ved at kommunen både oppnår et etterspurt og viktig rekreasjonstilbud – uten egne investeringer eller driftskostnader – og samtidig oppfyller intensjonene i reguleringsplanen som er vedtatt av kommunestyret.

Folkehelse

Tiltaket legger til rette for økt bruk av området til fysisk aktivitet, som turer langs Selneselva, noe som kan bidra positivt til folkehelsen ved å fremme bevegelse, trivsel og sosiale møteplasser for innbyggerne.

Klima-, miljø- og naturforhold
Tiltaket bidrar til å bevare og styrke grønne strukturer i nærmiljøet, motvirker utbygging eller annen arealkrevende virksomhet, og legger til rette for økt gange og sykling. Dette kan redusere bilbruk, som igjen gir positive klima- og miljøeffekter.

KONKLUSJON
Sortland Eiendom AS sin overtakelse og utvikling av eiendommen gnr. 15 bnr. 1600 til offentlig park- og parkeringsområde gir kommunen et etterlengtet rekreasjonstilbud og bedre trafikksikkerhet uten egne kostnader. Investeringene fra selskapet overstiger tomtens begrensede verdi, og tiltaket er i tråd med reguleringsplanen vedtatt av kommunestyret. Overføringen kan gjennomføres vederlagsfritt uten brudd på EØS-reglene om offentlig støtte, da kommunen mottar en konkret og samfunnsnyttig motytelse. Dette gjør tiltaket både økonomisk og samfunnsmessig bærekraftig for kommunen.

Vedlegg:
Søknad om erverv av tomt gnr. 15, bnr. 1600 (4)
Bilde
Bilde (1)
Bilde (2)
Bilde (3)
Bilde (4)
Bilde (5)
Reguleringsbestemmelser Vestmarka næringsområde N02 (1)
Vestmarka næringsområde regulering kart