SORTLAND KOMMUNE

Arkivsaknr.: 25/2697
Dok.nr: 25/13521
Arkiv:
Saksbehandler: John Hempel
Dato: 24.04.2025

Salg av næringsareal i N02 med byggeforbud

Utvalgssaksnr.	Utvalg	Møtedato
PS - 058/25	Formannskapet	05.06.2025

KOMMUNEDIREKTØRENS INNSTILLING
1. Formannskapet vedtar at det gjennomføres direkte salg av ca 7374 m2 fra gnr 15 bnr 879, til Havna Eiendom Sortland AS, org.nr 917 539 014. Endelig areal fastsettes ved oppmåling.

2. Prisen settes til kr 98,- pr. kvm.

3. Kjøper betaler alle omkostninger ved salget.

4. Salg gjennomføres ihht Sortland kommunes Retningslinjer for tildelinger av næringsarealer i Vestmarka Næringsområde N02

5. Kommunedirektøren gis fullmakt til å inngå kjøpekontrakt med de nevnte bestemmelser.

Formannskapet behandling - 05.06.2025 - PS-058/25

BEHANDLING I MØTE

Forslag fra politikere

Tilleggsforslag H, FRP, SP, foreslått av Roar Wessel-Olsen, Høyre

6. Det legges inn en avtaleklausul om at dersom byggeforbudet i fremtiden fjernes og det søkes om å bygge på tomta og tilkoble kommunal infrastruktur som vann/avløp, så skal det betales et tillegg på 300,- pr kvm som skal indeksreguleres fra 2025 og frem til tidspunktet det bebygges.

Habilitet:

Frank Ludvigsen har før møtet bedt om å få vurdert sin habilitet og fratrådte under behandling av habilitetsspørsmålet.
Vedtak
Med hjemmel i forvaltningsloven § 8 annet ledd, jfr. forvaltningsloven § 6 annet ledd, vedtok Formannskapet enstemmig Frank Ludvigsen som inhabil i PS-sak 058/25.

Ingen varamedlem tiltrådte behandling av saken.
Det er 8 repr. tilstede under behandling av saken.

Votering:
Kommunedirektørens innstilling inkl. tilleggsforslag fra H, FRP, SP enstemmig vedtatt.

Formannskapet PS - 058/25 VEDTAK:

1. Formannskapet vedtar at det gjennomføres direkte salg av ca 7374 m2 fra gnr 15 bnr 879, til Havna Eiendom Sortland AS, org.nr 917 539 014. Endelig areal fastsettes ved oppmåling.
2. Prisen settes til kr 98,- pr. kvm.
3. Kjøper betaler alle omkostninger ved salget.
4. Salg gjennomføres ihht Sortland kommunes Retningslinjer for tildelinger av næringsarealer i Vestmarka Næringsområde N02
5. Kommunedirektøren gis fullmakt til å inngå kjøpekontrakt med de nevnte bestemmelser.
6. Det legges inn en avtaleklausul om at dersom byggeforbudet i fremtiden fjernes og det søkes om å bygge på tomta og tilkoble kommunal infrastruktur som vann/avløp, så skal det betales et tillegg på 300,- pr kvm som skal indeksreguleres fra 2025 og frem til tidspunktet det bebygges.

KORT BESKRIVELSE AV SAKEN
Salg av deler av næringsareal i Vestmarka Næringsområde N02 med byggeforbud. Arealet er en del av Gnr. 15 Bnr. 879 tilhørende Sortland Kommune.

FAKTA I SAKEN
Sortland kommune har mottatt en henvendelse fra Havna Eiendom Sortland AS som gjelder interesse for overtakelse av et areal nord for eiendommene gnr. 15 bnr. 2287 og 15/2222 i Vestmarka næringsområde N02.

Det har vært både skriftlig og muntlig dialog mellom partene, inkludert avtaler og kommunikasjon om fremdrift. Den 17. januar 2025 mottok kommunen en formell, skriftlig forespørsel om kjøp av det aktuelle arealet.

Arealet utgjør ca. 7 374 m² og ligger under Statnetts kraftlinje. I henhold til reguleringsbestemmelsene er området definert som faresone, noe som innebærer byggeforbud og dermed begrensede muligheter for utvikling.

Havna Eiendom Sortland AS ønsker å tilknytte dette arealet sin eksisterende eiendom (gnr. 15 bnr. 2287), med hensikt å benytte det som parkeringsplass for kunder og kundebiler relatert til virksomheten på eiendommen. Virksomheten driver dekkverksted/dekkhotell samt reparasjon av småmaskiner.

<u>Pris på tomtene.</u>

I «Retningslinjer for avhending av fast eiendom i Sortland Kommune vedtatt i kommunestyre 11.12.2014 sak 054/14 pkt 5.1 fremkommer det at:

5. PRIS

5.1 Fast eiendom skal avhendes til markedsverdi

Avhending skal skje til markedsverdi med mindre retningslinjene eller vedtak i kompetent organ gir unntak for dette.

For Vestmarka Næringsområde er det egne retningslinjer for tildeling og kjøp av tomter. Vedtatt i FS 042/13 den 11.04.2013.

Retningslinjer for tildelinger av næringsarealer i Vestmarka Næringsområde FS 042/13 er:

4. Kriterier ved tildeling av næringstomt

Følgende legges til grunn ved tildeling av næringstomt:

- Tildeling av næringstomt foretas med bakgrunn i en helhetsvurdering av forretningskonsept med sikte på å skape økt næringsutvikling og sysselsetting i kommunen.
- Dersom det er flere søker om tildeling på samme tomt og de ellers vurderes likt i forhold til bestemmelsene i reguleringsplan/bebyggelsesplan, vil også dato for søknad legges til grunn i vurderingen.

Kommunedirektøren vurderer, med utgangspunkt i gjeldende retningslinjer for tildeling og kjøp av tomter i Vestmarka næringsområde N02, at etablerte næringslivsaktører skal gis prioritet ved kjøp av aktuelle tomter.

Med henvisning til vedtak FS 042/13 og saksutredningen i kommunestyresak 054/14, legger kommunedirektøren til grunn at retningslinjene for tildeling og kjøp av tomter i Vestmarka næringsområde skal gå foran de generelle retningslinjene for avhending av fast eiendom i Sortland Kommune.

KS 054/14:

Formannskapet har i sak 42/2013 vedtatt retningslinjer for tildeling og kjøp av tomter i Vestmarka næringsområde. Dette er retningslinjer vedtatt spesielt for Vestmarka næringsområde som vil gjelde foran de generelle retningslinjene denne saken gjelder.

I drøftingssak formannskapet sak 148/17, den 19.10.2017 ble kommunale næringsområder drøftet. (se vedlegg: Drøftingsnotat Formannskapet 19.10.2017) med ønske om en avklaring om hvilke prinsipper som skal legges til grunn for prisfastsetting når det skal selges kommunale næringsarealer i Vestmarka og i Holmen.

Til drøfting

Kostnadene med å etablere kommunale næringsarealer er betydelige. Det vil være ulike måter å fastsette vilkår ved salg som skal framkomme i kjøpsavtale. Så må det avklares hvilke prinsipper som skal legges til grunn ved prisfastsettelse. Her kan en velge mellom markedspris, sjølkost eller at prisen fastsettes av formannskapet.

Rådmannen ønsker å avklare med formannskapet hvilke prinsipper som skal legges til grunn for prisfastsettelse når det skal selges kommunale næringsarealer i Vestmarka og i Holmen. Rådmannen legger saken fram til formannskapet for drøfting.

Følgende vedtak ble fattet:

Vedtak:

Et samlet formannskap går for selvkost samt slutter seg til drøftingsforslaget.

Det er fattet politiske vedtak om at selvkostprinsippet **s**kal legges til grunn ved salg av næringsarealer i Vestmarka næringsområde, i motsetning til markedspris, slik det kommer frem av de generelle retningslinjene for avhending av fast eiendom i Sortland kommune.

I FS-sak 034/19 og KS-sak 021/19 ble det fattet vedtak om fastsetting av tomtepris for næringsarealer i Vestmarka Næringsområde. Vedtaket bygger på tidligere drøftingssak 148/17, hvor det ble besluttet at selvkostprinsippet skal benyttes ved slike salg.

Fastsettingen av tomtepris i Vestmarka N02 ble behandlet i:

- Formannskapet 09.05.2019 (FS 034/19)
- Kommunestyret 13.06.2019 (KS 021/19)

Vedtak:

- Infrastrukturkostnader: 300 kr/m²
- Takst (august 2019): 82 kr/m²
- Totalt: 382 kr/m²

KS- 021/19 VEDTAK:

1. Tomtepris for næringsarealer i Vestmarka fastsettes til kr. 300,- pr. m2 + takst. Dette innbefatter utbyggers andel av tiltak som beskrevet i vedlagte matrise datert 30.04.19.
2. Tomteprisen indeksreguleres i samsvar med konsumprisindeksen.
3. For arealet til *Vestmarka næringsområde - sørvest* legges vedlagte matrise til grunn for kontraktsforhandlinger. Endelig tomtepris skal bero på en helhetlig vurdering i fremforhandlet kjøpekontrakt om hvilke tiltak i matrisen som skal omfattes av kjøpesummen.

I samme vedtak ble det fastsatt at fremtidige salg av næringsarealer skal indeksreguleres.

I denne saken vurderer kommunedirektøren at det aktuelle arealet utelukkende består av grunnareal uten mulighet for bebyggelse eller annen næringsutvikling. Det er ikke aktuelt å etablere infrastruktur på området, og arealet skal kun benyttes som tilleggsareal til parkeringsformål for kundebiler tilhørende virksomheten på naboeiendommen.

Det er innhentet takst for det aktuelle området, og denne tilsier en verdi på 150 kr/m². Kommunedirektøren vurderer likevel at det er hensiktsmessig å videreføre prinsippet og prisnivået som tidligere er fastsatt i KS-sak 021/19 – det vil si 82 kr/m², justert for indeksregulering – da arealet verken skal bebygges eller tilknyttes kommunal infrastruktur, og kun skal benyttes som tilleggsareal til parkering.

Prisen vurderes å være innenfor rammene av EØS-regelverket for offentlig støtte. Ettersom arealet er underlagt byggeforbud og har begrenset bruksverdi, anses salget å skje til markedsmessige vilkår for tilsvarende areal med lav utnyttelsesgrad. Salget faller også innenfor reglene for bagatellmessig støtte, der samlet støtte ikke overstiger 300 000 euro over tre år.

Kommunedirektøren viser til at Sortland kommune høsten 2024 selv kjøpte tilsvarende ubebygd areal av Sortland Gård AS til en avtalt pris på 82 kr/m² i forbindelse med etablering av gang- og sykkelvei. Dette styrker vurderingen av at foreslått prisnivå er både rimelig, rettferdig og i samsvar med kommunens praksis og likebehandlingsprinsipp.

VURDERING

I denne saken foreligger det ønske om kjøp av et areal som i reguleringsplanen er definert som

«faresone» grunnet beliggenhet under høyspentlinje. Dette medfører at området er underlagt byggeforbud, og det er dermed ikke aktuelt å utvikle arealet til bebyggelse eller etablere infrastruktur som vei, vann eller avløp. Det aktuelle arealet er derfor kun egnet som tilleggsareal, og i dette tilfellet ønskes det benyttet til parkeringsformål for kundebiler tilknyttet eksisterende virksomhet på naboeiendommen.

Kommunedirektøren viser til tidligere praksis i lignende saker, hvor det er gitt reduserte priser for tomter eller arealer med begrenset utnyttelsesverdi som følge av reguleringsbestemmelser, herunder kjøp av areal fra Sortland Gård AS høsten 2024 til 82 kr/m² i forbindelse med etablering av gang- og sykkelvei.

Videre legges det til grunn at prisen for salg av næringsarealer i Vestmarka næringsområde er fastsatt i sak KS 021/19 til 82 kr/m²

På bakgrunn av dette, samt at området ikke kan bebygges og kun har en begrenset bruksverdi som tilleggsareal, vurderer kommunedirektøren at det er rimelig å videreføre prisen fastsatt i 2019, med indeksregulering. Dette gir en justert pris på om lag 98 kr/m² per mars 2025.

Kommunedirektøren tilrår derfor at Sortland kommune selger det aktuelle arealet til en pris på 82 kr/m², justert med konsumprisindeks til kr. 98 kr/m².

Sortland kommune har fått utredet gjeldende regelverk for offentlig støtte i henhold til EØS-avtalen. Vurderingen konkluderer med at salget av det aktuelle arealet til redusert pris er innenfor rammene for såkalt bagatellmessig støtte, jf. EØS-reglene. Bagatellmessig støtte kan gis uten krav om notifisering til ESA, så lenge det samlede støttebeløpet ikke overstiger 300 000 euro over en treårsperiode for den aktuelle virksomheten. Den foreslåtte prisreduksjonen for salget vurderes å ligge godt innenfor denne grensen, og anses dermed å være i tråd med statsstøtteregelverket.

Personalmessige forhold
Tiltaket har ingen personalmessige konsekvenser

Økonomiske forhold
Sortland kommune får en brutto inntekt på ca kr 722.000,-

Kjøper betaler alle omkostninger ved salget.

· Gebyr saksbehandling

· Gebyr fradeling

· Gebyr tinglysing matrikkelbrev

· Tomtepris

· Gebyr tinglysing skjøte

· Kostnader ved takst.

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

Vedlegg:
Havna Eiendom AS Forespørsel om tomt
Tomt
Havna Eiendom AS Forespørsel om tomt
Retningslinjer_for_avhending_av_fast_eiendom_i_Sortland_kommune
Retningslinjer for tildeling og salg av næringstomter Vestmarka Næringsområde FS 042-13
Vedtak Drøftingssaker FS 148-17 19.10.2017
Fastsetting av tomtepris på næringsarealer i Vestmarka FS 034-19 og KS 021-19
Kart aktuelt område
Juridisk notat - Salg av tomter - Vestmarka Næringsområde N02
FS 042-13 Utvikling og salg av næringsområder i Sortland
DRØFTINGSNOTAT FORMANNSKAPET 19.10.17