SORTLAND KOMMUNE

Arkivsaknr.:	19/1624
Dok.nr:	21/7689
Arkiv:	GNR-15/879
Saksbehandler:	Silje Rognlien Brekke
Dato:	15.04.2021

Salg av næringstomter i Vestmarka næringsområde

Utvalgssaksnr	Utvalg	Møtedato
057/21	Formannskapet	29.04.2021

KOMMUNEDIREKTØRENS INNSTILLING

1. Formannskapet vedtar at det gjennomføres direkte salg av tomt fradelt fra gnr. 15 bnr. 879 med foreløpig beregnet størrelse på 7 492,5 kvm. til Vesterålen Bilfolie AS.
2. Formannskapet vedtar at det gjennomføres direkte salg av tomt fradelt fra gnr. 15 bnr. 879 med foreløpig beregnet størrelse på 9 931,5 kvm. til Ottar Bergersen og Sønner AS.
3. Prisen for begge de nevnte salg settes til kr 382 pr. kvm.
4. Salg er betinget av at pågående prosess med fradeling av de aktuelle tomtene fører frem.
5. Salg gjennomføres i hht Sortland kommunes avhendingsreglement.

Formannskapet - 057/21

FS - behandling:

Votering:

Kommunedirektørens innstilling enstemmig vedtatt.

FS - vedtak:

1. Formannskapet vedtar at det gjennomføres direkte salg av tomt fradelt fra gnr. 15 bnr. 879 med foreløpig beregnet størrelse på 7 492,5 kvm. til Vesterålen Bilfolie AS.

2. Formannskapet vedtar at det gjennomføres direkte salg av tomt fradelt fra gnr. 15 bnr. 879 med foreløpig beregnet størrelse på 9 931,5 kvm. til Ottar Bergersen og Sønner AS.
3. Prisen for begge de nevnte salg settes til kr 382 pr. kvm.
4. Salg er betinget av at pågående prosess med fradeling av de aktuelle tomtene fører frem.
5. Salg gjennomføres i hht Sortland kommunes avhendingsreglement.

KORT BESKRIVELSE AV SAKEN

Sortland kommune har i lengre tid arbeidet med å få solgt tomter i området som omtales som N02 i Vestmarka næringsområde. Pris for tomtene er allerede vedtatt i et tidligere formannskap. Kommunen er nå i en prosess med å få fradelt til sammen fire tomter i N02. I denne saken ønskes avklart om to av fire tomter skal selges til to konkrete interessenter.

FAKTA I SAKEN

Prosjektgruppen for utvikling av Vestmarka næringsområde har i sitt mandat å planlegge og gjennomføre salg av areal i N02 i Vestmarka næringsområde. Prosjektgruppen har blant annet vurdert hvordan man kan få en hensiktsmessig tomteinndeling på det aktuelle området og hvilken pris som er riktig.

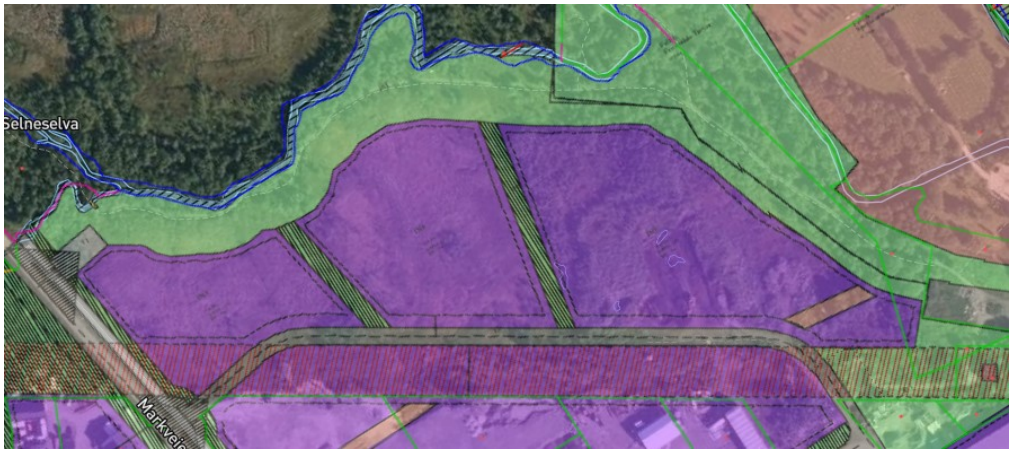
Nærmere om pris

Hvilken pris som skulle settes for salg av næringstomter i Vestmarka var oppe til behandling i formannskapet den 09.05.2019. Det ble vedtatt at tomteprisen skulle være kr 300 (kostnader til infrastruktur) + takst. Takst ble gjennomført av takstmann Reinar Karlsen i august 2019 og lød på kr 82 pr/kvm. Dette innebærer en total kvadratmeterpris på kr 382 pr/kvm. Det er denne prisen som har vært presentert for potensielle kjøpere.

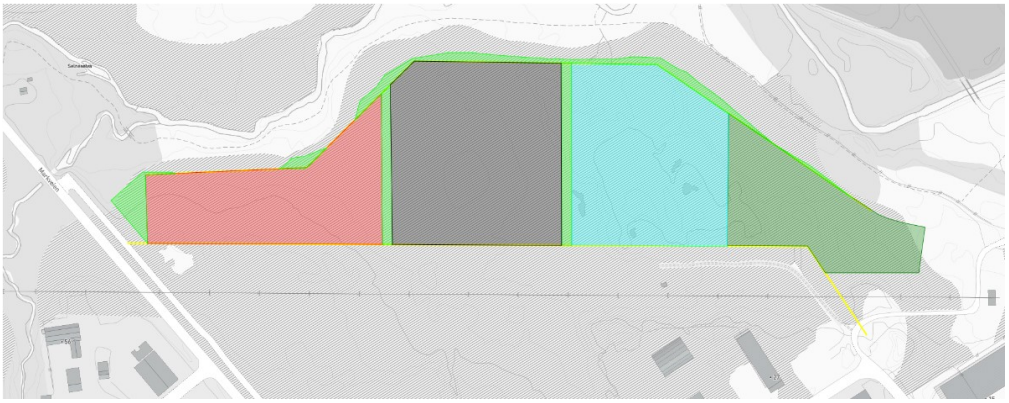
Nærmere om inndeling av tomter

I gjeldende reguleringsplan for området er det tegnet inn to grøntdrag som vil medføre en lite hensiktsmessig inndeling av tomtene. Prosjektgruppa har derfor forsøkt å dele området inn i fire tomter som bør være lettere å utnytte. Det er nå søkt om fradeling i tråd med den nye foreslåtte tomteinndelingen. Fradelingssøknaden er for tiden under behandling.

Her er et kartutsnitt av området med gjeldende reguleringsplan og grøntdrag:



Her er tomteinndeligen som prosjektgruppa har kommet frem til og som benyttes i kommunikasjon med potensielle kjøpere:



(For ordens skyld nevnes at traseen til veien i nedkant av disse tomtene er lagt litt om i den senere tid. Dette er årsaken til at den røde tomten har en annen avgrensning i nedkant enn på reguleringskartet.)

Nærmere om kjøperne

Det var opprinnelig en lang liste med interessenter til tomtene i næringsområdet. Prosessen med å klargjøre tomtene for salg har tatt lengre tid enn antatt, og mange interessenter har funnet alternative tomter. Det er likevel fremdeles interesse for tomtene.

Det er pr. i dag to konkrete kjøpere som er interessert i å kjøpe to av tomtene. Vesterålen Bilfolie AS (VB) ønsker å kjøpe tomten markert med rødt. Ottar Bergersen & Sønner AS (OBS)

ønsker å kjøpe tomten markert med lyseblått. Disse to interessentene ble forespeilet at de kunne komme i gang med utbygging av disse tomtene langt tidligere enn det som nå ser ut til å bli realiteten. De begynner derfor naturlig nok å bli utålmodige. Det er også derfor administrasjonen nå velger å be om vedtak på salg før fradeling av de fire tomtene er gjennomført.

Dialogen med OBS om kjøp av areal i dette området startet allerede i november 2017. I oktober 2019 ble det sendt henvendelse fra Sortland kommune v/eiendomsforvalter til OBS med spørmsål om det fremdeles var interesse for kjøp av næringstomt i N02. Dette bekreftet OBS, som ønsket anslagsvis 10 mål tomt. Deretter har det vært løpende dialog mellom OBS og Sortland kommune.

Dialog med VB ble etablert så tidlig som i januar 2017. I oktober 2019 bekreftet også de at de fremdeles var interessert i næringseiendom i området. De ønsket om lag 5 000 kvm. Deretter har det vært løpende dialog også mellom VB og Sortland kommune.

For de øvrige to tomtene i feltet har vi ingen konkrete kjøpere foreløpig. Flere har meldt sin interesse for næringstomt i kommunen, uten at det har kommet til mer konkrete avtaler rundt dette.

VURDERING

Salg av eiendom som Sortland kommune eier skal følge «Retningslinjer for avhending av fast eiendom i Sortland kommune», vedtatt av kommunestyret den 11.12.2014 i sak 054/14.

Det følger av retningslinjene at avhending skal skje til markedsverdi eller vedtak i kompetent organ.

I denne saken er pris vedtatt av formannskapet i mai 2019. Kort tid etter dette var det klart at OBS og VB ønsket å kjøpe tomter. De fikk tilbud om å kjøpe til kr 382 pr. kvm. I formannskapsvedtaket er det også tatt inn en bestemmelse om indeksregulering av tomteprisen. All den tid det er Sortland kommune som kan lastes for at det enda ikke har vært gjennomført salg, foreslås det fra administrasjonens side at beløpet ikke indeksreguleres for disse to kjøperne. De var klare til å kjøpe eiendommene allerede i oktober 2019 og ga klart uttrykk for dette overfor kommunen.

Tomtene har ikke vært lagt ut på det åpne markedet for salg. Det er imidlertid alminnelig kjent

at Sortland kommune har næringstomter i Vestmarka næringsområde. Mange har vært i kontakt med kommunen i løpet av de siste årene, men det er altså foreløpig kun disse to aktørene som gått så langt som til å reservere konkrete tomter. Administrasjonen anser derfor at direkte salg til disse to aktørene er uproblematisk. Det nevnes for øvrig at kommunen har flere tomter tilgjengelig for salg på N02 og at det vil bli mange ledige tomter dersom det blir utviklet nytt næringsområde i N01.

Personalmessige vurderinger

Saken har ingen personalmessige konsekvenser.

Økonomiske vurderinger

Kjøpesummen for de to tomtene antas å bli på kr 2 862 135 og kr 3 793 833, altså totalt kr 6 655 968. Av dette skal store deler gå til opparbeidelse av nødvendig infrastruktur i området.

Vedtak om direkte salg vil medføre en betydelig raskere salgsprosess. Dette er av økonomisk interesse både for kommunen og for interessentene. Interessentene kommer raskere i gang med sine prosjekter og kommunen sikrer økt næringsvirksomhet i næringsområdet.

Folkehelse vurderinger

Saken har ingen konsekvenser knyttet til folkehelse.

Miljø-/naturforhold og klimagasskonsekvenser vurderinger

Saken har ingen konsekvenser knyttet til miljø/natur/klima.

Faglige vurderinger

Tomtene ligger i næringsområdet, som nettopp er ment for, og regulert til næringsvirksomhet. Det er i kommunens interesse å få på plass nye aktører i området raskest mulig. Pris er allerede drøftet i en tidligere politisk sak.

Kommunedirektørens vurderinger

Administrasjonens vurderinger av saken tiltres.

KONKLUSJON

Det anbefales vedtatt direkte salg av næringstomter i N02 til Vesterålen Bilfolie AS og Ottar

Bergersen & Sønner AS til kvadratmeterpris på kr 382.