SORTLAND KOMMUNE

Arkivsaknr.: 19/335
Dok.nr: 19/4043
Arkiv:
Saksbehandler: Martine Jensen Strømsnes
Dato: 11.04.2019

Fastsetting av tomtepris på næringsarealer i Vestmarka

Utvalgssaksnr	Utvalg	Møtedato
034/19	Formannskapet	09.05.2019
021/19	Kommunestyret	13.06.2019

RÅDMANNENS INNSTILLING

Formannskapet vedtar:

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.

Formannskapet - 034/19

FS - behandling:

Formannskapet ber rådmannen følge opp følgende bestilling:

Vil gjerne har tilbakemelding på hvordan følgende bestemmelser i Byplanen er fulgt opp:

Byplanens pkt. 2.9.2 om N01 og N02
-Området er avsatt til kontor, lettere industri, håndverks- og lagervirksomhet. -Før det gis igangsettingstillatelse til nye tiltak, skal gang- og sykkelvei langs Markveien og Blåheiveien til Øvre Ånstad vei ferdigstilles.

Min problemstilling er knytta til N02 og Markveien - dersom det har vært gitt igangsettingstillatelser her etter vedtak av Byplanen (03.09.15) - skulle det (vel)vært lagt inn at g/s-vei langs Markveien til Blåheiveien?

Hilsen Christoffer Ellingsen, R

Votering:

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

FS - 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.

KORT BESKRIVELSE AV SAKEN
Målet med denne saken er å fastsette en kvadratmeterpris basert på selvkost for de tilgjengelige næringsarealene i Vestmarka.

Det som søkes avklart er følgende:
-Hva skal tomteprisen være?
-Hva skal inngå i denne tomteprisen?

FAKTA I SAKEN

Sakens bakgrunn

I KS-sak 007/17 den 09.02.2017 fattet kommunestyret et tilleggsvedtak som følger:

«*Kommunestyret ber rådmannen om å legge fram til formannskapet egen sak knytta til utvikling og avhending av næringsarealer i Vestmarka industriområde*».

I en av drøftningssakene med saksnummer 148/17 redegjorde prosjektleder Inge Ovesen for de tilgjengelige næringsområdene i Vestmarka. Saken ble drøftet og det ble fattet et vedtak som følger:

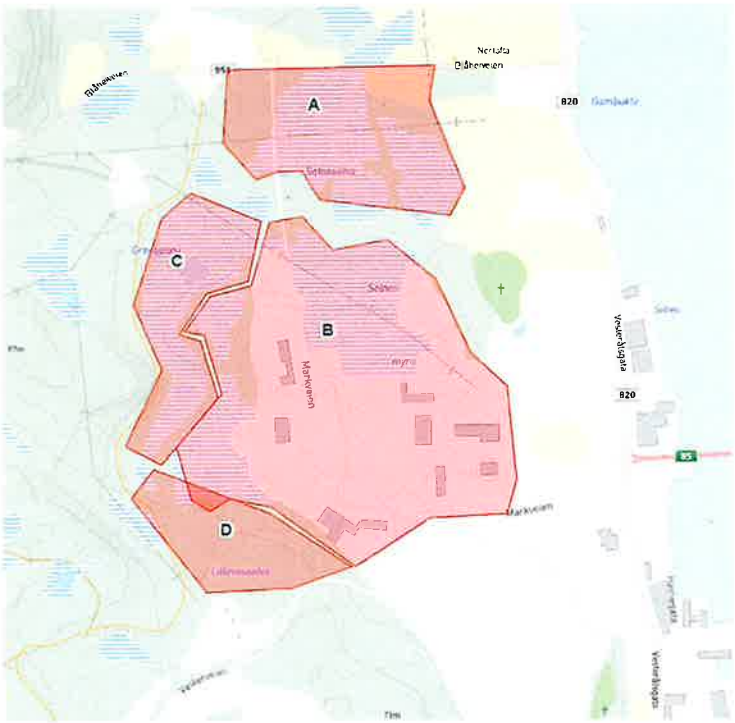
«*Et samlet formannskap går for selvkost samt slutter seg til drøftingsforslaget*».

Sammen med drøftingssaken følger et notat som redegjør for estimerte kostnader ved å klargjøre tomtene i Vestmarka for salg. Saksbehandler som redegjorde for saken er av den oppfatning at drøftingssaken ikke var et svar på den bestilling som ble gjort i tilleggsvedtaket i KS-sak 007/17, men en orientering om at utredning var igangsatt. FS-vedtaket om selvkost er en føring i den sammenheng, og det legges nå frem en sak som sier noe om hvordan Vestmarka næringsområde bør utvikles og avhendes med selvkostprinsippet som utgangspunkt.

Kort om hver av de tilgjengelige næringsarealene

Utvikling og avhending av næringsarealer i Vestmarka har aktualisert seg gjennom den pågående reguleringen av næringsområdet sørvest for eksisterende næringsområde, *Vestmarka næringsområde - sørvest* (Lapphaugen). Det er foreløpig ikke gitt signaler om tomtepris for arealet i *Vestmarka næringsområde -sørvest* til kjøper, SE Markveien 18 AS. Dette skyldes at man ønsker å se dette området i en helhetlig sammenheng med resterende næringsområder i Vestmarka.

Ved utarbeidelsen av kostnadsmatrisen for utvikling og avhending av næringsområder i Vestmarka, har kommunen valgt å dele Vestmarka i fire områder:



Omtrentlig omriss av næringsområdene som beskrives i saken. Dette er kun ment som en illustrasjon til beskrivelsen av hvert område.

A: N 01 – Området som er avsatt til næringsområde i Byplan, hvor reguleringsprosess snart er i gang. Det er også startet en prosess for å innhente takst, slik at kommunen kan erverve området fra de private grunneierne.

B: Restarealer i eksisterende næringsområde – Regulert i plan for *Vestmarka næringsområde* vedtatt 24.10.2002. Disse arealene kan bebygges uten ny regulering, men de ubebygde områdene av planen er pr. i dag ikke byggeklare.

C: Nytt eventuelt næringsområde vest for eksisterende område (i dag avsatt til LNF i Byplan) – Dette området er avsatt til LNF-formål i Byplan.

D: Utvidelse av *Vestmarka næringsområde - sørvest* (Lapphaugen) – Avsatt til LNF i Byplan, men regulering til næring pågår.

Planstatus

Den eneste gjeldende reguleringsplanen i området er *Vestmarka næringsområde*, vedtatt 24.10.2002. Dette området er markert i Byplan som N02.

I Byplan er avsatt ett nytt område til næring i Vestmarka. Det er markert som N01. Reguleringsplan for N01 er under utarbeidelse.

Reguleringsplan for *Vestmarka næringsområde – sørvest* er under utarbeidelse.

Byplanens pkt. 2.9.2 om N01 og N02
-Området er avsatt til kontor, lettere industri, håndverks- og lagervirksomhet. -Før det gis igangsettingstillatelse til nye tiltak, skal gang- og sykkelvei langs Markveien og Blåheiveien til Øvre Ånstad vei ferdigstilles. Avbøtende tiltak mot friområdene (for deler av næringsområdene som ligger mot rekreasjonsområdene langs Selneselva og Lysløypa): -Virksomheten skal organseres slik at det gir minst mulig støy og visuell forstyrring mot friluftsområdet -Det skal opparbeides en jordvoll mellom virksomheten og friluftsområdet på næringseiendommen. Denne skal være min. 3 m høy og beplantet og utformet som landskap. Jordvollen skal være sammenhengende mellom eiendommene. -Byggegrense settes til 10 m mot avsatt friområde. -Belysning skal være lavest mulig og plasseres slik at den er minst mulig skjemmende for friområdet. For N01 spesifikt gjelder følgende: -Gang og sykkelvei langs Markveien skal være etablert før det gis brukstillatelse til første bygg og anlegg i området -Ved utbygging skal torvsjåen flyttes til Selnes friområde – GF1 -I reguleringsplan skal plassering vurderes i samarbeid med Historielaget -Rekkefølgekrav: dersom det finnes et realistisk, alternativt ledig areal i N02, skal dette benyttes før N01 utbygges.

VURDERING

Om utarbeidelsen av selvkostmatrisen

Matrisen er laget for å skape forutsigbarhet og sørge for likebehandling av utbyggerne som ønsker tomt i Vestmarka. På denne måten er det tydelig fra start hva som er pris pr. kvadratmeter for tilgjengelige næringstomter og hva utbyggerne kan forvente ligger innbakt i prisen. Dette utelukker imidlertid ikke at det kan inngås utbyggingsavtale med utbygger om eventuelle andre forhold som måtte fremgå av fremtidig reguleringsplan.

Hvilke tiltak inngår i tomteprisen?

Det er gjort en nøye vurdering av hvilke tiltak og hvilket kostnadsnivå som er rimelig å legge til

grunn for tomteprisen. Matrisen tar sikte på å omfatte alle tiltak som er nødvendig for å sikre en god og forsvarlig utvikling av næringsområdet. Det innebærer alle nødvendige infrastrukturtiltak som etter en faglig vurdering bør bli stilt som rekkefølgekrav i fremtidig reguleringsplan. Den kostnad som beregnes med i tomteprisen, utgjør utbyggers andel av tiltakene. På denne måten vil utbyggers andel være oppgjort ved tomtekjøpet. For flere av tiltakene vil det være naturlig og nødvendig at kommunen også bidrar.

Rådmannen tilrår at samtlige tiltak innberegnes i tomteprisen, slik det er gjort i matrisen som denne saken bygger på. Tomteprisen skal skape et forutberegnelig grunnlag for kjøpere/utbyggere. Kostnader for utbyggers andel av de nevnte tiltak vil uansett aktualisere seg senere i prosessen dersom de ikke tas med i tomteprisen, for eksempel i utbyggingsavtale. At andelen heller sikres gjennom en felles tomtepris, sørger for større grad av forutsigbarhet og likebehandling av aktørene. Dessuten er det ressurssparende for administrasjonen ettersom arbeidet med utvikling av utbyggingsavtaler blir mindre omfattende.

Følgende tiltak inngår i tomtepris:
Takst/salgsverdi
Salgsomkostninger
Reguleringskostnader/verdi av tidligere regulering
Hovedanlegg for vei, vann og avløp inne på områdene
Hovedforsyning strøm
Oppgradering av eksisterende Selnes renseanlegg
Oppgradering av eksisterende avløpsledninger med pumpestasjon
Resterende GS-vei mot Blåheiveien
Videreføring av hovedvannsledning mot Blåheiveien (langs Markveien)
Ny vannledning fra Sortland camping og fram til sammenkobling av vannledning langs Markveien (for å styrke tilgang på brannvann og sprinklerkapasitet)
Utbedring av resterende Markvei mot Blåheiveien
Tre nye kulverter gjennom Markveien (Lilleelva og Selneselva)
Opprydding i gammelt massedeponi
Grøntområder/jordvoll/tursti
Nytt renseanlegg nord på Selnes
Overvannstiltak Lilleelva
Ny vei som skal betjene eventuelt nytt næringsområde – utbygges i to trinn (i dag grønt i Byplan)
Andel til oppgradering av kryss fv. 82 / Blåheiveien for modulvogntog
Reserve/sikkerhetsmargin

Tiltakslisten viser alle aktuelle infrastrukturtiltak samlet for alle utbyggingsområdene i Vestmarka. Enkelte av tiltakene er bare relevante for ett eller to av feltene, og matrisen viser i detalj på hvilket areal hver tiltakskostnad hører hjemme. For å unngå å operere med ulike tomtepriser på feltene, er det beregnet en gjennomsnittlig kvadratmeterpris for områdene. Vestmarka næringsområde - sørvest er holdt utenfor som et særtilfelle. Dette beskrives nærmere under. En gjennomsnittspris innebærer at arealer som rimeligere å utvikle, vil subsidiere de mer kostnadskrevende arealene. En snittpris anses som mer hensiktsmessig dersom kommunen ønsker å utvikle hele næringsområdet samlet, og unngå at det gjenstår

restarealer som ingen ønsker å bebygge fordi de er vesentlig mer kostnadskrevende å realisere enn resten av arealene.

Dersom samtlige av ovennevnte tiltak tas med i beregningen av selvkost, blir tomteprisen for næringsarealer i Vestmarka, **300 kr. pr. m2 + takst for det aktuelle område**.

Matrisen baseres på estimerte kostnader ut fra den kunnskap vi har om arealene og behovene på nåværende tidspunkt.
Vedtatte tomtepris og prinsipper kan tas til revisjon ved behov. Tomteprisen indeksreguleres hvert år etter konsumprisindeksen.

Vestmarka næringsområde - sørvest er et eget planområde, hvor hele området reguleres og utvikles av utbygger. Her pågår det kontraktsforhandlinger hvor man søker å komme frem til en tomtepris for hele næringsområdet, ikke bare en enkelt fradelt tomt, som i de fleste tilfeller. Området skiller seg dessuten fra de øvrige arealene i Vestmarka, fordi beliggenheten gjør området mer kostnadskrevende å utvikle. Beliggenheten medfører at flere av tiltakene som skissert over ikke er relevante, men at det kan knyttes andre særlige behov til den konkrete utbyggingen. Utbygger tar flere av disse kostnadene utenom tomteprisen. Det er derfor naturlig å beregne en egen pris for dette konkrete næringsområdet. Vedlagte matrise skal benyttes som grunnlag for kontraktsforhandlingene om tomteprisen. **Legger man matrisen til grunn, er tomteprisen for arealet i *Vestmarka næringsområde - sørvest* beregnet til 155 kr. pr. m2 + takst. Dette blir kun et estimat for å synliggjøre bruken av matrisen. For område D vil endelig tomtepris, samt hvilke tiltak som inngår i den, følge av kontraktsforhandlinger og bli spesifisert i kjøpsavtalen.**

Forholdet til eventuelle rekkefølgekrav i plan
Sortland kommune overtar ansvaret for de tiltak hvor utbyggers del finansieres gjennom tomteprisen. Dersom tiltaket stilles som rekkefølgekrav i plan, vil utbygger ha en berettiget forventning om å få ta eiendommen i bruk, dersom sin andel til det aktuelle rekkefølgekravet er betalt gjennom tomteprisen. Ved å overta utbyggers forpliktelser for tiltak som må være ferdigstilt innen brukstillatelse og ferdigattest, kan det bli vanskelig for kommunen å oppfylle sine forpliktelser, spesielt fordi det ikke er sikkert at kommunen har økonomi til det på det tidspunkt en utbygger ønsker å realisere sitt prosjekt.

Utbyggingsplan
Flere infrastrukturtiltak skal finansieres gjennom tomteprisen, og dette medfører at kommunen også tar på seg ansvaret for å gjennomføre disse tiltakene innen rimelig tid. Det er nødvendig å lage en strategisk utbyggingsplan som sier noe om utbyggingstakt og gradvis realisering av nye infrastrukturtiltak etter hvert som tomtene blir solgt. Det er sentralt at utbyggingsplanen er fleksibel, ettersom det er vanskelig å bestemme hvilke tomter /områder som skal selges først og sist. Denne saken begrenser seg til prinsippene om hva som skal inngå i selvkost når man beregner nye tomtepriser for næringsarealer i Vestmarka. Dersom prinsippene vedtas, må en utbyggingsstrategi følge i en egen sak. Det er deretter en forutsetning at strategien følges opp i økonomiplanen.

Rådmannens vurderinger

Rådmannen slutter seg til de faglige vurderinger.

Konklusjon
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. Tomteprisen indeksreguleres i samsvar med konsumprisindeksen.

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.

Vedlegg:
Selvkostmatrise Vestmarka næringsområde

Selvkostmatrise Vestmarka næringsområde
Utabeidet av Inge Ovesen ***Sist rev. 30.04.19***

Forholdet til MVA:
Alle priser er eks. mva
m i nummerkolonnen indikerer priser der tillegg for mva skal innkalkuleres

Nr.	***Tiltak***	***Område A: N01 i Byplan Nord for Selneselva***	***Område B: Eksisterende regplan. Restarealer som i dag er ubebygd***	***Område C: Eventuell utvidelse / nytt område vest for Markveien. Ikke regulert eller avsatt i Byplan***	***Område D: Utvidelse av Vestmarka næringsområde - sørvest (Lapphaugen)***
1	Kjøp av grunn	Takst	Kr 1	Takst	Takst
2	Arealkompensert til salgbart areal	1,25 (dvs 80 % av arealet kommunen har kjøpt kan selges videre, resten går til areal for felles grønt, veier, infrastruktur o.s.v,) 110 000 m2	70 000 m2	1,25 (dvs 80 % av kjøpt areal kan selges videre, resten går til areal for felles grønt, veier, infrastruktur o.s.v,) 70 000 m2	1,25 50 000 m2
3	Salgsverdi	Sum av pkt. 1 og 2	Se pkt. 4	Sum av pkt. 1 og 2	Sum av pkt. 1 og 2
4	Verdi av egen grunn		Som salgsverdi lik N01. Disse midlene bør brukes til å fjerne gamle massedeponi. Se linje 17 og 18		
5	Salgsomkostninger	3,00	3,00	3,00	Ikke aktuelt
6 m	Regulering	10,00		10,00	Kjøper bekoster dette selv
7	Verdi av tidligere regulering		10,00		
8	Hovedanlegg for vann, avløp og vei inne	130,00	130,00	130,00	Kjøper bekoster dette

m (for vei)	på områdene* (Vann og avløp 42,00 kr) (Vei 88,00 kr) m				selv
9 m	Hovedforsyning strøm inne på områdene	20,00 (2 200 000,00 kr)	20,00 (1 400 000,00 kr)	20,00 (2 200 000,00 kr)	Kjøper bekoster dette selv
10	Andel i fellesanlegg avløp: Oppgradering av eksisterende Selnes renseanlegg			10,00 (700 000,00 kr)	10,00 (500 000,00 kr)
11	Andel fellesanlegg avløp: Oppdimensjonering av eksisterende avløpsledning i trase 4b – 350 m 3 000 000,00 / 50% -> 1 500 000,00			12,00	12,00
12	Andel fellesanlegg avløp: Ny avløpsledning med pumpestasjon trase 4a			20,00	20,00
13	Andel fellesanlegg vann: a)Videreføring av hovedledning mot Blåheiveien (langs Markveien) 1 000 000,00 kr – 360 m b) Ny vannledning fra Sportland camping og fram til sammenkobling av vannledning langs Markveien. For å styrke brannvann og sprinklerkapasitet. 1 800 000,00 kr – 700 m	Område er forsynt med vannledning langs Blåheiveien 6,0	6,00 6,0	6,00 6,0	6,00 6,0
14 m	Andel fellesanlegg vei : Resterende G/S-vei mot Blåheiveien langs Markveien – 360 m 1 500 000,00 kr	5,00	5,00	5,00	5,00

15 m	Andel felleanslegg vei: Utbedring av resterende Markvei mot Blåheiveien. Utbedring med ny asfalt og nytt bærelag av asfalt etter anleggsperioden. 630 m 1 600 000,00 kr	6,00	6,00	6,00	6,00
15 m	Andel fellesanlegg vei: Permanent utbedring av Markveien 630 m 7 300 000,00 kr	25,00	25,00	25,00	25,00
16 m	Andel fellesanlegg vei: 3 nye kulverter gjennom Markveien (Lilleelva og Selneselva) Ca 800 000,00 kr innkjøp levert Sortland Ca 300 000,00 kr montering og klargjøring Sum 1 100 000,00 kr	4,00	4,00	4,00	4,00
17 m	Oppryddding i gammelt massedeponi: 25000 m3 ikke-forurensede masser. I dagens reg.område øst. 120 kr. m3 = 3 000 000kr -> utgjør 42 kr m2 for dagens næringsområde		*42,00*		Ikke relevant
18 m	Opprydding i gammelt massedeponi: 15000 m3. På vestre del av dagens reguleringsplan. 150 kr. m3 = 2 250 000,00 kr -> utgjør 32 kr m2 for eksisterende næringsområde		*32,00*		Ikke relevant
19	Grøntområder/jordvoll	20,00	20,00	20,00	Kjøper bekoster dette selv

20	Andel i nytt renseanlegg VA Selnes nord. 45% andel for N01 35% andel næringsområde langs Sortland-sundet. 20% eksisterende omkringliggende bebyggelse 5 000 000,00 kr -> 45%-> 2 250 000,00 kr	21,00			
21	Reserve	20,00	20,00	20,00	20,00
22 m	Oppretting av Lilleelva (OV tiltak) 800 m 1 500 000,00 kr		8,00	8,00	8,00
23 m	Ny vei vest for eksisterende næringsområde som skal forsyne et eventuelt nytt område. Trinn 1: Anleggsvei for utkjøring av jordmasser fra nytt næringsområde i vest, Lapphaugen og delvis eksisterende regulert område. 600 m 2 900 000,00 kr		(40000) 8,00	8,00	8,00
24 m	Ny vei vest for område 3 som skal forsyne et eventuelt nytt område. Trinn 2: Permanent vei for område 4. 600 m			(inkl. i linje 8)	
25 m	Modulvogntog til næringsområde Andel kryss Fv82/Blåheiveien:	25,00	Ikke aktuelt	25,00	25,00

	6 000 000,00 kr				
	SUM	295,00	345,00 *-74,00 gamle deponi* *271,00*	338,00	155,00

**Detaljkostnader linje 8 – intern VVA – område N01 :*

Overvannsledning direkte til Selneselva	400 m x 2.800,- kr/ m	=	1 120 000,00
Samleledning OV/SP/V	830 m x 3.800,- kr/ m	=	3 155 000,00
Eksisterende OV/SP/V , andel av :	350 m x 3.800,- kr/m x 25%	=	333 000,00
Vei	830 m x 11.500,- kr/m	=	9 545 000,00
Sum			*14 153 000,00 fordelt på 110000 m2 -> 130,00 kr/m2*