SORTLAND KOMMUNE

Arkivsaknr.: 24/7096
Dok.nr: 24/36502
Arkiv:
Saksbehandler: John Hempel
Dato: 06.11.2024

Drøftingssak - Næringsarealer N02

Utvalgssaksnr.	Utvalg	Møtedato
D - 012/25	Formannskapet	05.06.2025

KOMMUNEDIREKTØRENS INNSTILLING

1. Formannskapet vedtar at det gjennomføres direkte salg av arealer i N02 til de aktuelle selskapene, i tråd med saksutredningen.
2. Prisen for arealene settes til kr 382 per kvadratmeter.
3. Salget gjennomføres i henhold til Sortland kommunes avhendingsreglement, så langt det er relevant og passende.
4. Kommunedirektøren gis fullmakt til å inngå kjøpekontrakt med de nevnte selskapene, basert på de fastsatte vilkårene.

Formannskapet behandling - 05.06.2025 - D-012/25

BEHANDLING I MØTE

Forslag fra politikere

Forslag fra H, FRP, SP, foreslått av Frank Ludvigsen, Høyre

1. 1. Formannskapet vedtar at det gjennomføres direkte salg av arealer i N02 til de aktuelle selskapene, i tråd med saksutredningen.
2. Prisen for arealene settes til indeksregulert pris pr 2025.
3. Salget gjennomføres i henhold til Sortland kommunes avhendingsreglement, så langt det er relevant og passende.
4. Kommunedirektøren gis fullmakt til å inngå kjøpekontrakt med de nevnte selskapene, basert på de fastsatte vilkårene.
5. Inntektene fra salget av tomtene benyttes til å opparbeide vann og avløp i området med tilkobling fra Vestmarka/Skytterhaugen

Votering:
Ved alternativ votering mellom kommunedirektørens innstilling og forslag fra H, FRP, SP ble forslag fra H, FRP, SP enstemmig vedtatt.

Formannskapet D - 012/25 VEDTAK:

1. 1. Formannskapet vedtar at det gjennomføres direkte salg av arealer i N02 til de aktuelle selskapene, i tråd med saksutredningen.
2. Prisen for arealene settes til indeksregulert pris pr 2025.
3. Salget gjennomføres i henhold til Sortland kommunes avhendingsreglement, så langt det er relevant og passende.
4. Kommunedirektøren gis fullmakt til å inngå kjøpekontrakt med de nevnte selskapene, basert på de fastsatte vilkårene.
5. Inntektene fra salget av tomtene benyttes til å opparbeide vann og avløp i området med tilkobling fra Vestmarka/Skytterhaugen

KORT BESKRIVELSE AV SAKEN

Saken omhandler salg av restarealer i næringsområdet N02. Det vurderes å gjennomføre salg av ledige arealer til etablerte næringsaktører i området. Salget skal bidra til å utnytte tilgjengelige arealer og fremme videre næringsutvikling i N02.

FAKTA I SAKEN

Sortland kommune har over flere år hatt muntlig og skriftlig dialog med næringsaktører etablert i Vestmarka næringsområde om kjøp av arealer og tilleggsarealer i N02.
Dialogen har vært preget av uformelle avtaler kombinert med skriftlig korrespondanse om fremdrift. De eldste sakene kan spores tilbake til 2016.

I vedtak PS-099/24 punkt 4 vedtok formannskapet at Næringsavdelingen skal utrede saker knyttet til salg av næringstomter, og at alle slike saker skal behandles politisk i formannskapet.
Videre ble det i PS-099/24 punkt 3 bedt om at kommunedirektøren fremmer forslag til retningslinjer for salg av eiendommer til nærings- og industriformål, inkludert kriterier for prioritering (køsystem) og annonsering av ledige tomter

Arbeidet med utarbeidelse av retningslinjer er igangsatt, og vil vektlegge tydelig informasjon på kommunens nettsider, inkludert tilgjengelige arealer, kart, retningslinjer og informasjon om søknadsprosessen.

Kommunedirektøren vurderer det som viktig å avslutte alle pågående saker og avtaler som har vært under behandling over lang tid. Årsaken til den lange saksbehandlingstiden er sammensatt, blant annet på grunn av skifte av ansvar mellom ulike ansatte og avdelinger, samt manglende ferdigstillelse av reguleringsplaner og nødvendige kartdata. Tidligere har Eiendomsavdelingen håndtert salg av næringsarealer.

Fokuset nå er å ferdigstille og avslutte de gjeldende avtalene.

Per april 2025 gjelder dette seks selskaper, som alle allerede er etablert i området og ønsker å kjøpe tilleggsarealer til eksisterende virksomhet:

- **Bulldozer Maskinlag AS.**
- **KA Karlsen Bygg AS**
- **Bjørn Ovik AS**
- **RHO AS**
- **Robertsen Eiendom AS**

- **MAN-Eiendom AS**

Eiendom 15/2232 har det ikke vært noen stor interesse for, men det er ønskelig å selge denne på samme betingelser som de andre eiendommene, med unntak av at prisen skal justeres i henhold til indeksregulering.

Det endelige arealet vil bli fastsatt når det nøyaktige arealet som selskapene trenger er avklart.

(Se vedlegg: «Oversikt områdekart N02» og «Status utnyttelse av næringsarealer N02»)

I september 2021 tok kommunens næringskonsulent kontakt med selskapene for å avklare om interessen for kjøp fortsatt var til stede. Alle bekreftet sin fortsatte interesse, men opplyste at de måtte avvente ferdigstillelse av reguleringsplanen for N02.
Sortland kommune har på nytt vært i dialog med selskapene i november 2024, og alle bekreftet da fortsatt ønske om kjøp så snart forholdene tillater det.

I de fleste tilfellene har manglende ferdigstillelse av kartdata vært en hovedårsak til forsinkelsene. Disse forholdene ble avklart høsten 2024.

Pris på tomtene

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.

Videre i pkt 5.2.3 b – Unntak fra hovedregelen om prisfastsetting:

5.2.3. Tilleggsareal der kjøpers formål med kjøpet er næringsvirksomhet

a) Boligformål

Ved avhending av tilleggsareal til profesjonell utbygger, og arealet skal tillegges utbyggers øvrige eiendom og utnyttes til boligformål, skal prisen settes til samme pris som utbygger betalte for den øvrige eiendommen justert for endringer i konsumprisindeksen.

b) Næringseiendommer

Tilleggsareal til næringseiendommer skal selges til markedsverdi ved takst. Nylig avholdte sammenlignbare takster i samme område kan erstatte ny takst.

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 bakgrunn i gjeldende retningslinjer for tildeling og kjøp av tomter i Vestmarka næringsområde (N02), samt tidligere skriftlig og muntlig dialog, at de aktuelle selskapene bør gis fortrinnsrett til kjøp av tomtene.

Kommunedirektøren anser videre at selskapene, som først søkte om kjøp av arealer, bør tildeles tomtene, forutsatt at interessen fortsatt er til stede. Dette er i samsvar med retningslinjene for tildeling og kjøp av tomter i Vestmarka næringsområde, punkt 4.

Basert på vedtak FS 042/13 og saksutredningen i KS-sak 054/14, vurderer kommunedirektøren at retningslinjene for tildeling og kjøp av tomter i Vestmarka næringsområde skal ha prioritet over de generelle retningslinjene for avhending av fast eiendom.

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.

Her er det gjort vedtak der selvkostprinsippet skal være gjeldende for salg av næringsarealer i Vestmarka Næringsområde og ikke markedspris slik generelle Retningslinjene for avhending av fast eiendom i Sortland sier.

I 2019 FS sak 034/19 og KS sak 021/19 ble det gjort et vedtak om fastsetting av tomtepris på næringsarealer i Vestmarka Næringsområde.

Dette vedtaket er oppfølging av drøftingssak 148/17 der selvkostprinsippet skal brukes ved salg av næringsarealer i Vestmarka Næringsområde.

Fastsetting av pris for næringstomt i Vestmarka N02 ble behandlet i FS 034/19 og i KS 021/19.

Vedtatt pris: 300 kr/m² + takst. De 300 kr er kostnader til infrastruktur. Takst fra 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 heter det at fremtidige salg skal indeksreguleres. Dette gjelder fremtidige forespørsler om tomt, eksempelvis utvalgssak 051/22 hvor kjøper (Bergersen Utleie) tok kontakt i mars 2022 og fikk kjøpe tomt til 410 kr/m².

I utvalgssak 057/21 hadde kjøper (Vesterålen Bilpleie og Ottar Bergersen) tatt kontakt med SK i 2017 og 2019 og fikk dermed kjøpe til prisen som ble fastsatt i 2019 selv om kjøpet ble gjennomført i 2021. Begrunnelsen for dette var at det ikke var kjøpers forhold som gjorde at salget av eiendommen tok lang tid.

Alle de forannevnte 6 selskapene har startet en dialog med Sortland Kommune før 2019 og har derfor forholdt seg til den gang pris på kr 300 kr/m² + takst kr 82 kr/m². Totalt kr 382 kr/m².

Kommunedirektøren ønsker å understreke at salg av tomter til redusert pris ikke er vanlig praksis i Sortland kommune.
Dette er et særskilt unntak som foreslås for å avslutte flere gamle saker med lang saksbehandlingstid og manglende formell oppfølging. Når disse arealene er solgt, vil det ikke lenger være saker med historikk knyttet til eldre uformelle avtaler. Kommunen kan da konsentrere ressursene mot utviklingen av det nye området N01, som nå er under regulering.

Kommunedirektøren anbefaler videre at inntektene fra salget av tomtene øremerkes investeringer i infrastruktur i N02. Området har utfordringer knyttet til kapasitet på vann- og avløpssystemet. Det foreslås at inntektene brukes direkte til å styrke infrastrukturen, slik at området kan utvikles i tråd med fremtidige behov.

VURDERING

Utgangspunktet for Sortland kommune er å fremstå som en forutsigbar og profesjonell grunneier overfor alle interessenter, uavhengig av deres lokalisering. Dette er et viktig prinsipp som vil bli ytterligere tydeliggjort i de nye retningslinjene som nå er under utarbeidelse.

I denne saken er det imidlertid, basert på hva vi har kartlagt av tidligere etablert praksis gjennom både skriftlig og muntlig dialog, et behov for å "rydde opp" i de eksisterende avtalene. Kommunen bør derfor prioritere å få avsluttet de saker som nå ligger til behandling.

Når disse sakene er avsluttet, vil Sortland kommune stå bedre rustet til å gjennomføre en mer helhetlig og profesjonell forvaltning av næringsområdet i fremtiden. Dette er bakgrunnen for at kommunedirektøren ønsker Formannskapets vurdering og innspill på hvordan en god løsning kan finnes for både kommunen og de aktørene som gjennom tidligere dialoger har ventet på avslutning av sine henvendelser og saker.

Videre vurderer kommunedirektøren at salget av de aktuelle tomtene bør skje til den prisen som ble vedtatt i sak 021/19, nemlig kr 382,- per kvadratmeter. Dette er i tråd med tidligere praksis, og vil bidra til å opprettholde forutsigbarhet for både kommunen og de aktuelle aktørene.

Kommunedirektøren anser at Sortland kommune, basert på tidligere praksis, samt skriftlige og muntlige henvendelser fra de aktuelle selskapene, bør avslutte de eksisterende avtalene før de nye retningslinjene kan iverksettes. Dette er i samsvar med vedtaket i FS 099/24 pkt. 3.

Kommunedirektøren tilrår derfor at Sortland kommune selger det aktuelle arealer til en pris på 382 kr/m².

Sortland kommune har fått utredet gjeldende regelverk for offentlig støtte i henhold til EØS-avtalen. Vurderingen konkluderer med at salget av de aktuelle arealene 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.

Personalmessige forhold

Tiltaket har ingen personalmessige konsekvenser

Økonomiske forhold

Sortland kommune forventer en salgsinntekt på cirka 15-18 millioner kroner. Kommunedirektøren anbefaler at disse midlene øremerkes for videreutvikling og forbedring av infrastrukturen i N02-området.

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:
PS 099-24 Salg av næringstomt Vestmarka 2024
RETNINGSLINJER FOR AVHENDING AV KOMMUNAL EIENDOM KS 054-14
Retningslinjer_for_avhending_av_fast_eiendom_i_Sortland_kommune
FS 042-13 Utvikling og salg av næringsområder i Sortland
Retningslinjer for tildeling og salg av næringstomter Vestmarka Næringsområde FS 042-13
Vedtak Drøftingssaker FS 148-17 19.10.2017

DRØFTINGSNOTAT FORMANNSKAPET 19.10.17
Fastsetting av tomtepris på næringsarealer i Vestmarka FS 034-19 og KS 021-19
Oversikt over status utnyttelse av næringsareal i N02
Kart over området med aktuelle tomter
Notat - Salg av tomter - Vestmarka Næringsområde N02 (002) Juridisk vurdering
Tomtetakst 250326 Parsell ved Verkstedveien
Tomtetakst 250329 Parsell vest for Markveien