SORTLAND KOMMUNE

Arkivsaknr.:	23/111
Dok.nr:	23/101
Arkiv:	FA-V6, GNR-15/2053
Saksbehandler:	Silje Rognlien Brekke
Dato:	05.01.2023

Opsjon på kjøp av arealer til utvidelse av fjernvarmesentral - Vesterålskraft Produksjon AS

Utvalgssaksnr	Utvalg	Møtedato
003/23	Formannskapet	19.01.2023

KOMMUNEDIREKTØRENS INNSTILLING
Kommunedirektøren gis fullmakt til å inngå avtale om salg til Vesterålskraft Produksjon AS av totalt ca. 1 300 kvm av gnr. 15, bnr. 531 og 2053, til utvidelse av eksisterende fjernvarmesentral. Arealet er det samme som angitt i opsjonsavtale inngått mellom Sortland kommune og Vesterålskraft Produksjon AS den 28.09.2020.

Salget omfatter ikke eiendomsretten til sjøgrunnen utenfor det konkrete oppmerkede området.

Pris for arealene fastsettes ved takst innhentet av selger. I tillegg til kjøpesum, skal kjøper betale fradelingskostnader, tinglysingsgebyr, dokumentavgift, og andre kostnader forbundet med overføring av arealet som opsjonshaver erverver.

Kommunens standard kjøpekontrakt anvendes så langt den passer.

Formannskapet - 003/23

FS - behandling:

Habilitet:
Einar Mårstad 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 andre ledd, vedtar formannskapet enstemmig at Einar Mårstad er habil i PS-sak 003/23 i formannskapet 19.01.2023.

Arnhild Duås 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 andre ledd, vedtar formannskapet enstemmig at Arnhild Duås er habil i PS-sak 003/23 i formannskapet 19.01.2023.

Representantene var ikke tilstede ved hverandres habilitetsvurdering.

Det er 9 repr. tilstede under behandling av saken.

Votering:
Kommunedirektørens innstilling enstemmig vedtatt.

FS - vedtak:

Kommunedirektøren gis fullmakt til å inngå avtale om salg til Vesterålskraft Produksjon AS av totalt ca. 1 300 kvm av gnr. 15, bnr. 531 og 2053, til utvidelse av eksisterende fjernvarmesentral. Arealet er det samme som angitt i opsjonsavtale inngått mellom Sortland kommune og Vesterålskraft Produksjon AS den 28.09.2020.
Salget omfatter ikke eiendomsretten til sjøgrunnen utenfor det konkrete oppmerkede området.
Pris for arealene fastsettes ved takst innhentet av selger. I tillegg til kjøpesum, skal kjøper betale fradelingskostnader, tinglysingsgebyr, dokumentavgift, og andre kostnader forbundet med overføring av arealet som opsjonshaver erverver.
Kommunens standard kjøpekontrakt anvendes så langt den passer.

KORT BESKRIVELSE AV SAKEN
Saken gjelder salg av tilleggsarealer til Vesterålskraft Produksjon AS for utvidelse av fjernvarmesentralen på Natsteinøyra.

Det ble inngått opsjonsavtale med Vesterålskraft Produksjon AS i september 2020 om kjøp av arealer til utvidelse av fjernvarmesentralen på Natsteinsøyra. I desember 2022 mottok kommunen henvendelse fra Vesterålskraft Produksjon AS om at de ønsket å utløse opsjonen og kjøpe arealene. Ettersom opsjonsavtalen da var utløpt, må saken nå opp til ny politisk behandling.

Det vil bli innstilt på at VP AS får kjøpe de samme arealene som saken i 2020 omfattet, men med den endring at det presiseres tydelig at avtalen kun gjelder kjøp av angitte arealer og ikke omfatter eiendomsrett til ytterligere sjøgrunn. Dette er det vesentlig å avklare eksplisitt, ettersom det dreier seg om arealer som grenser til sjø. Det vil heller ikke være nødvendig å gå veien om en opsjonsavtale nå, ettersom det er på det rene at VP AS ønsker å kjøpe arealene og at vilkårene for dette er oppfylt.

FAKTA I SAKEN
Det ble inngått opsjonsavtale med Vesterålskraft Produksjon AS i september 2020 om kjøp av arealer til utvidelse av fjernvarmesentralen på Natsteinsøyra. Formannskapssaken hadde saksnr. 084/20. Formannskapets vedtak lød som følger:

> Opsjonsavtale mellom Sortland kommune og Vesterålskraft Produksjon AS vedrørende parsell av gnr. 15, bnr. 531 og 2053 godkjennes som den er. Det gis dispensasjon fra punkt 6.3 fjerde avsnitt i «Retningslinjer for avhending av fast eiendom i Sortland kommune», om at det som utgangspunkt skal betales vederlag for opsjonsavtaler.

Arealet det er snakk om er markert med rødt i flyfoto tatt inn under. Innenfor den røde markeringen er også eiendommen som VP AS allerede er eier av (15/2032). Det er arealer nord, sør og øst for den eiendommen de allerede eier, som det nå er aktuelt å selge. Arealet er foreløpig beregnet til 1 308 kvm.



Det fremgår både av den politiske saken og av opsjonsavtalen, at det var en forutsetning for utøvelse av opsjonen at det ble gitt dispensasjon fra gjeldende plan, eller eventuelt at arealet ble regulert til ønsket formål. Prosessen knyttet til disse avklaringene har tatt lengre tid enn antatt. Opsjonsavtalen var derfor utløpt da kommunen i desember 2022 mottok henvendelse fra Vesterålskraft Produksjon AS om at de ønsket å utløse opsjonen og kjøpe arealene. De nødvendige avklaringer er nå gjort og utvidelsen av varmesentralen kan gjennomføres i tråd med planen. Vedtak fra 06.12.2022, som innvilger dispensasjonssøknad vedlegges saken for ordens skyld. Ettersom opsjonsavtalen er utløpt, må saken opp til ny politisk behandling.

VURDERING
Saken stiller seg ikke særlig annerledes nå enn da spørsmålet om opsjonsavtale ble drøftet i 2020. Det anses fremdeles fornuftig å gi Vesterålskraft Produksjon AS tilgang på de arealene de har behov for slik at de kan gjøre nødvendige utvidelser av fjernvarmesentralen. Det foreligger nå innvilgelse av de nødvendige dispensasjoner for VP AS sitt prosjekt og de ønsker å kjøpe arealene. Administrasjonen er positiv til å gjennomføre salg av de aktuelle arealene.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at de arealene som skal selges grenser til sjø. Som eier av eiendom som grenser til sjø, har man som regel også eiendomsrett et stykke ut i sjø. Dette gir for eksempel muligheten til å fylle ut arealer på utsiden av sin eiendom, dersom forholdene ellers ligger til rette for det. Når eiendom som grenser til sjø selges, følger eiendomsrettighetene til sjøgrunn også med, dersom man ikke tar forbehold om at selger skal beholde disse rettighetene. Dette anbefales gjort i denne saken. Arealene som selges ligger i et utviklingsområde og eiendomsrett til sjøgrunnen kan vise seg å bli verdifull for kommunen på et senere tidspunkt, både strategisk og økonomisk.

Det foreslås at prisen på arealene blir satt til markedspris fastsatt ved takst, i tråd med forutsetningene i den opprinnelige opsjonsavtalen og i tråd med kommunens avhendingsreglement. Takst er bestilt parallelt med utarbeidelsen av dette saksframlegget. Kjøpekontrakt vil bli utarbeidet med utgangspunkt i kommunens standard kjøpekontrakt, med eventuelle nødvendige tilpasninger.

Personalmessige vurderinger
Ikke aktuelt.

Økonomiske vurderinger
Ikke aktuelt.

Folkehelse vurderinger
Ikke aktuelt.

Miljø-/naturforhold og klimagasskonsekvenser vurderinger
Ikke aktuelt.

Faglige vurderinger
Det vises til vurderingene som ble gjort i Formannskapets sak 084/20.

Kommunedirektørens vurderinger
Administrasjonens vurderinger tiltres.

KONKLUSJON
Det innstilles på salg av de aktuelle arealer til Vesterålskraft Produksjon AS.

Vedlegg:
Retningslinjer for avhending av fast eiendom i Sortland kommune - Vedlegg lagt på sak i møtet
Saksframlegg 2020 - opsjonsavtale mellom SK og Vesterålskraft Produksjon AS
Signert opsjonsavtale 2020
Angivelse av tomt til fjernvarmesentral i tråd med opsjonsavtale 2020
Innvilgelse av dispensasjon - fjernvarmeanlegg 06.12.2022