SORTLAND KOMMUNE

Arkivsaknr.:	23/11180
Dok.nr:	24/1365
Arkiv:	FA-L80, Historisk-21/211
Saksbehandler:	Brynjulv Øverby
Dato:	13.01.2024

Ambulansestasjon - opsjon på kjøp av tomt

Utvalgssaksnr.	Utvalg	Møtedato
PS - 008/24	Formannskapet	25.01.2024

KOMMUNEDIREKTØRENS INNSTILLING

Formannskapet vedtar:

1. Nordlandssykehuset gis opsjon på å kjøpe tomt uten påstående bygningsmasse for 2 120 kr/m2, jfr saksfremlegg.
2. Opsjonen er tidsbegrenset fram til 31.01.2025.
3. Nordlandssykehuset dekker alle kostnader knyttet til saksbehandling på vanlig måte ut fra tomtens reguleringsmessige status.
4. Det skal gjøres avtale om bruk/leie av arealer øst og vest for den aktuelle tomten.

Formannskapet Acos.Møte.Application.Document.ContentInformation.BehandlingIMøte - 008/24

FS - behandling:

Alternativt vedtak fra ordfører, foreslått av Grete Ellingsen, Høyre

Sortland kommune ber om at styret i Nordlandssykehuset HF (NLSH) sørger for at det blir bygget ny ambulansestasjon i Sortland slik det har vært planlagt i flere år. Forholdene for de ansatte i ambulansetjenesten som over flere år har oppholdt seg i midlertidige lokaler og minimumsløsninger, er under enhver kritikk og det er ene og alene NLSH sitt ansvar å få på plass permanente og tilfredsstillende lokaler for ambulansetjenesten. Sortland kommune legger gjerne til rette med tomt for ambulansetjenesten slik det nå gjøres vedtak om, men finner ikke grunn til å slå seg til ro med ytterligere utsettelser i lovet fremdrift for ny ambulansestasjon.

1. Nordlandssykehuset gis opsjon på å kjøpe tomt uten påstående bygningsmasse for 2 120 kr/m2, jfr. saksfremlegg.
2. Opsjonen er tidsbegrenset fram til 30.06.2024. Dersom NLSH har behov for utvidelse av fristen bes de kontakte Sortland kommune.
3. Nordlandssykehuset dekker alle kostnader knyttet til saksbehandling på vanlig måte ut fra tomtens reguleringsmessige status.
4. Det skal gjøres avtale om bruk/leie av arealer øst og vest for den aktuelle tomten

Votering:

Ved alternativt votering mellom kommunedirektørens innstilling og forslag fra ordfører ble forslaget fra ordfører enstemmig vedtatt.

FS - vedtak:

Sortland kommune ber om at styret i Nordlandssykehuset HF (NLSH) sørger for at det blir bygget ny ambulansestasjon i Sortland slik det har vært planlagt i flere år. Forholdene for de ansatte i ambulansetjenesten som over flere år har oppholdt seg i midlertidige lokaler og minimumsløsninger, er under enhver kritikk og det er ene og alene NLSH sitt ansvar å få på plass permanente og tilfredsstillende lokaler for ambulansetjenesten. Sortland kommune legger gjerne til rette med tomt for ambulansetjenesten slik det nå gjøres vedtak om, men finner ikke grunn til å slå seg til ro med ytterligere utsettelser i lovet fremdrift for ny ambulansestasjon.

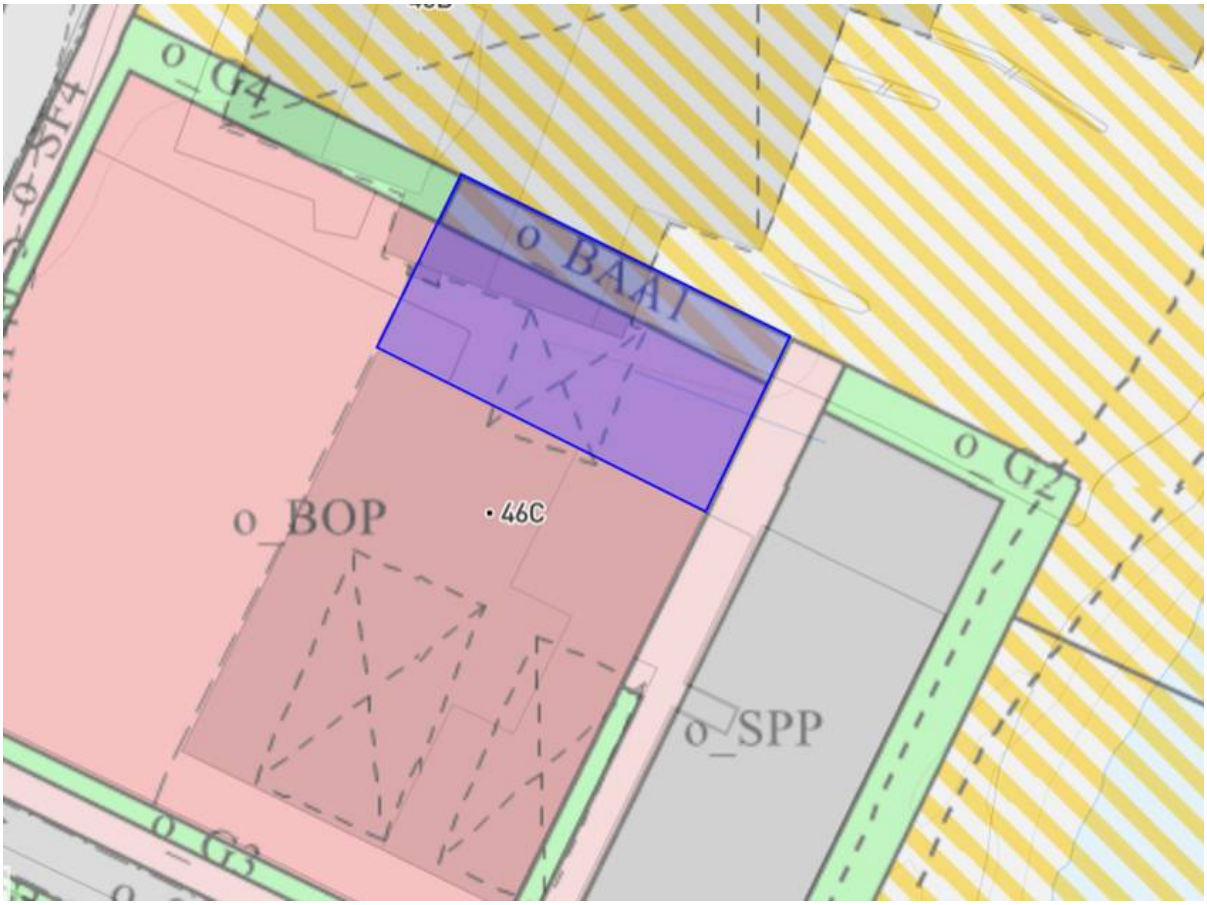
1. Nordlandssykehuset gis opsjon på å kjøpe tomt uten påstående bygningsmasse for 2 120 kr/m2, jfr. saksfremlegg.
2. Opsjonen er tidsbegrenset fram til 30.06.2024. Dersom NLSH har behov for utvidelse av fristen bes de kontakte Sortland kommune.
3. Nordlandssykehuset dekker alle kostnader knyttet til saksbehandling på vanlig måte ut fra tomtens reguleringsmessige status.
4. Det skal gjøres avtale om bruk/leie av arealer øst og vest for den aktuelle tomten

KORT BESKRIVELSE AV SAKEN

Formannskapet vedtok i f-sak/drøftingssak 007/23 den 30.11.23 å stille et spesifikt areal (med justeringsmuligheter) til rådighet for at Nordlandssykehuset skal få realisert ny ambulansestasjon i Sortland. Nordlandssykehuset har i møte med Sortland kommune den 11.01.23 bedt om en annen fremgangsmåte enn det formannskapet har beskrevet i sitt vedtak. Det er anmodet om at Sortland kommune som grunneier fremsetter en pris pr m2 - uavhengig av størrelsen på det arealet som til sist blir fradelt.

FAKTA I SAKEN

Det aktuelle arealet er beskrevet i formannskapets vedtak, er beliggende like nord for brannstasjonen, og har en størrelse på ca 500 m2. På illustrasjonen er dette markert blått.



Deler av arealet er bebygd i dag; den sørlige delen av eldre bygningsmasse på Norturaeiendommen står inne på arealet. Avstanden mellom brannstasjonen og dette bygget er 8 m, noe som umuliggjør bygging av en ambulansestasjon (med tre porter i front) uten at det gamle bygget rives først (helt eller delvis).

Nordlandssykehuset ønsker å ha tilgang på en tomt der størrelsen ikke er låst slik at en utbygger kan ha fleksibilitet i forhold til hvor mye areal som faktisk legges til grunn at må erverves for det aktuelle prosjekt. Når Nordlandssykehuset i neste omgang inngår avtale med en utbygger vil det være denne utbyggeren som erverver tomta og eier ambulansestasjonen.

Det er flere forhold som må finne sin avklaring: Avstand - eller ikke - til brannstasjonsbygget, utnyttelsesgrad, forholdet til arealet vest for ny ambulansestasjon/manøvreringsareal for utrykningskjøretøy, atkomst og areal for parkering av private kjøretøy, ev behov for reguleringsmessige tilpasninger. Disse forhold kan medføre utvidet innsats fra utbyggers side, og likedan behov for avklaringer med Sortland kommune (administrativt og politisk); avklaringer som har en kostnadsside.

VURDERING

Nordlandssykehuset har bedt om en opsjon med en m2-pris. Til grunn for dette ligger at det kan være behov for å justere arealet opp eller ned. Før areal kan fastsettes må andre forutsetninger avklares av Sortland kommune.

Det vil være rimelig at det settes en tidsfrist for å takke ja til opsjonen slik at arealet i verste fall blir stående ubenyttet i uoverskuelig fremtid. Ett år foreslås som ramme for opsjonen.

<u>Arealets størrelse</u>
I denne sak snakker vi om et areal på ca 500 m2. Ved forrige korsvei (f-sak 002/23) var det aktuelt å fradele 2 000 m2 til samme formål. Denne ulikheten indikerer at vi her snakker om ulike forutsetninger for etablering av ambulansestasjon.

Personalmessige forhold

Sortland kommunes ansatte må delta i de avklaringer som blir nødvendig, herunder må det påregnes (jfr vedtak i f-sak/drøftingssak 007/23) at det må forberedes sak(er) til politisk behandling.

Økonomiske forhold

Pris pr m2

Jfr f-sak 002/23 hvor det var drøftet opsjon på tomt til ambulansestasjon nær denne som nå er aktuell: Et areal på 2 mål beliggende øst for brannstasjonen. I den saken nevnes en takst fra 2021 for landareal der verdien var satt til 1 900 kr/m2. Det legges til grunn at verdien av den tomta som nå er aktuell kan verdisettes på samme nivå. Dersom man justerer denne summen med prisstigning over to år (21-23) blir prisen 2 120 kr/m2 for ubebygd eiendom.

Etter dette blir det en vurdering om Sortland kommune ønsker dekket en andel av rivekostnadene; en slik andel blir kun et estimat for å bidra til å finne en m2-pris. Kommunen må selv besørge riving; det anses ikke aktuelt at en utbygger skal få adgang til/pålegges å stå for riving av den andel av Norturabygget som anses nødvendig. Gitt at man ønsker en andel på 180 000 inkludert i og fordelt på de ca 500 m2 det i utgangspunktet er snakk om blir prisen 2 700 kr/m2. Da vil kommunen i teorien sitte igjen med 2 120 pr m2 etter salg av ubebygd eiendom. En slik vurdering tilsier altså at den reelle verdien for eier i dag med påstående bygning med disse tallforutsetninger egentlig er 1 780 kr/m2. Det understrekes at disse verdianslagene (+ og - i forhold til 2 120) er beheftet med betydelig usikkerhet.

Tomtens størrelse

En tomt på 500 m2 vil få en vesentlig større utnyttelsesgrad enn en "normal" tomt på 2 000 m2. Dette fører til avklaringer av reguleringsmessige forhold samt av forhold knyttet til bruk av kommunens arealer øst og vest for tomta. Det er nødvendig å avklare hvem som dekker de kostnadene som som påløper, og i hvilken grad kommunen skal kreve leie for bruk av sine ferdig opparbeidede arealer. Disse forhold er det vanskelig å sette en verdi på, og kommunedirektøren tilrår at disse forhold holdes utenom m2-prisen.

Folkehelse

Ingen aktuelle forhold.

Klima-, miljø- og naturforhold

Det er positivt at tidligere bebygd areal ved dette tiltaket brukes på nytt stedet for å ta i bruk urørt natur.

KONKLUSJON

Kommunedirektøren tilrår at Nordlandssykehuset tilbys tomt uten påstående bygningsmasse for 2 120 kr/p2. Prisen inkluderer ingen andre kostnader utbygger får på veien mot realisering; kostnader som påløper som følge av ulike behandling av byggesaken i Sortland kommune. Det gis en opsjon med varighet ett år.