SORTLAND KOMMUNE

Arkivsaknr.:	20/880
Dok.nr:	20/16857
Arkiv:	GNR-15/531, GNR-15/2052
Saksbehandler:	Tor-Vegard Hansen
Dato:	13.08.2020

Opsjonsavtale mellom Sortland kommune og Vesterålskraft Produksjon AS - Gnr. 15, bnr. 531 og 2053

Utvalgssaksnr	Utvalg	Møtedato
084/20	Formannskapet	27.08.2020

KOMMUNEDIREKTØRENS INNSTILLING

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.

Formannskapet - 084/20

FS - behandling:

Votering:

Kommunedirektørens innstilling enstemmig vedtatt.

FS - vedtak:

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.

KORT BESKRIVELSE AV SAKEN

Saken gjelder godkjenning av opsjonsavtale mellom Sortland kommune og Vesterålskraft Produksjon AS, vedrørende parsell av gnr. 15, bnr. 531 og 2053.



Geografisk plassering (vedlegg 1)

FAKTA I SAKEN

Den 29. august 2017 mottok Sortland kommune søknad fra Vesterålskraft Produksjon AS (søker) om å få kjøpe en del av gnr. 15, bnr. 531 til utvidelse av eksisterende fjernvarmesentral på gnr. 15, bnr. 2032 (vedlegg 2). Det ble i utgangspunktet søkt om å erverve et areal på vest- og sørsiden av eksisterende tomt, hvorav det i ettertid ble avklart at kommunen selv har behov for arealet på vestsiden til renseanlegg. Den 30. oktober 2019 mottok kommunen nye tegninger

hvor søkers behov for tomt til fjernvarmesentral var inntegnet sammen med kommunens behov til renseanlegg. Ved denne inntegningen ble søknaden endret til å omhandle erverv av areal på nord-, sør- og østsiden av eksisterende fjernvarmesentral, som ville gi en ny tomt på ca. 2058 kvm (vedlegg 3). Av dette tilhører ca. 1308 kvm Sortland kommune, og det er dette arealet som i opsjonsavtalen beskrives som «opsjonsarealet». Arealet tilhører i størst grad gnr. 15, bnr. 531 (Nortura-tomten), men berører også en liten del av gnr. 15, bnr. 2053 (veiareal).

Søker har i sin søknad og etterfølgende korrespondanse beskrevet et stort behov for å tilegne seg areal til utvidelse av eksisterende fjernvarmesentral. I e-post av 7. oktober 2019 (vedlegg 4) ble det beskrevet at eksisterende anlegg er helt på grensen av yteevne på effektkapasitet, og at det ved neste utbygging/tilknytting av nye kunder vil tvinge seg frem et behov for en utvidelse i produksjonsenhetene. Eksisterende lokaler er «sprengt» hva gjelder plass, og vil i så fall måtte utvides. Det er ikke ønskelig å flytte bort fra området da infrastrukturen som er lagt i bakken ikke kan tas med til en annen lokasjon.

Den delen av opsjonsarealet som tilhører gnr. 15, bnr. 531 er i nyeste arealplan, Byplan Sortland – Blåbyen 2015-2027, avsatt til turdrag (vedlegg 5). Dette innebærer at søker må få dispensasjon fra gjeldende plan dersom det skal tillates å bruke arealet til utvidelse av fjernvarmesentralen. Formålet med opsjonsavtalen er å gi søker nødvendig trygghet før det påløper kostnader ved å avklare disse spørsmålene.

Slik opsjonsavtalen foreligger, er det ikke fastsatt at søker skal betale vederlag for opsjonen. Dette avviker fra hovedregelen i «Retningslinjer for avhending av fast eiendom i Sortland kommune» (heretter avhendingsreglementet) punkt 6.3 fjerde avsnitt, hvor det fremgår at det skal betales vederlag for opsjonsavtaler.

VURDERING

Det aktuelle areal benyttes per dags dato til turdrag, men det foreligger ingen planer om at dette skal benyttes av Sortland kommune utover dette. Bruk til annet formål vil kreve dispensasjon. Dette begrenser mulighetene ved eiendommene i stor grad. Arealet ligger for øvrig helt i ytterkant av eiendommene, og skilles fra resten av gnr. 15, bnr. 531 ved at eksisterende fjernvarmesentral ligger mellom. På sørsiden grenser arealet til en eiendom som eies av en privat aktør. Det er dermed ingen fare for at salget vil begrense muligheten for å benytte seg av resten av gnr. 15, bnr. 531, i og med at opsjonsarealet ikke har en naturlig tilknytning til dette.

Søker er godt etablert i dagens fjernvarmesentral, og leverer fjernvarme til kommunale bygg, næringsbygg og privatboliger. Den eneste naturlige måten å utvide dagens sentral på, er nettopp å erverve areal fra kommunens eiendommer. Manglende utvidelse vil legge store begrensninger på den videre utviklingen av fjernvarmesentralen, og flytting er som nevnt ikke mulig. Dette, sammenholdt med at kommunen selv ikke behøver arealet, taler for at opsjonen

bør gis. Hvorvidt det gis dispensasjon fra gjeldende arealplan, vil uansett være gjenstand for en uavhengig vurdering.

Slik avtalen foreligger nå, kan søker kun utøve opsjonen dersom det gis dispensasjon fra gjeldende plan, eller dersom arealet blir regulert til ønsket formål. Dersom det fastslås at arealet fortsatt skal være avsatt til turdag, vil det uansett forbli i Sortland kommunes eie. Kostnadene ved dispensasjonssøknad/regulering av området dekkes av søker og Sortland kommune i fellesskap, da begge parter har behov for å benytte området i strid med gjeldende arealplan.

I henhold til avhendingsreglementets punkt 6.3 annet avsnitt er opsjonstiden satt til ett år (punkt 5). Med mindre kommunen godtar en forlengelse av avtalen, er man dermed sikret at det ikke legges beslag på arealet over lang tid. Samtidig gis søker anledning til å gjøre nærmere avklaringer rundt forbeholdene. Videre er det satt frist for når opsjonen må utøves dersom nødvendige avklaringer blir gjort. Videre er det fastsatt at opsjonsarealet skal avhendes til markedsverdi fastsatt av takstmann (punkt 7). Dette er i samsvar med avhendingsreglementets punkt 5.1 jf. punkt 2. Det er satt som vilkår at kjøper dekker alle overdragelsesomkostninger (punkt 7), jf. avhendingsreglementets punkt 6.1 fjerde avsnitt. Videre er det inntatt at kommunen skal ha tilbakekjøpsrett i henhold til avhendingsreglementets punkt 6.2.

Som nevnt ovenfor, er imidlertid avhendingsreglementet fraveket ved at avtalen ikke fastsetter vederlag for opsjonen. Normalt bør det gis vederlag for opsjoner på kjøp av fast eiendom, da en opsjon legger begrensninger på eiers bruk av eiendommen. I den aktuelle saken er det imidlertid snakk om et areal som er avsatt til «turdrag», hvor det ikke foreligger noen konkrete planer om bruk fra kommunen selv. Arealet vil heller ikke være aktuelt for salg til noen andre innenfor tidsrommet opsjonen gjelder. Det legges med andre ord ingen reelle begrensninger på eiendommen. Opsjonen gis utelukkende fordi søker behøver en garanti for kjøpet, før det påløper kostnader ved å avklare usikkerhetsmomentene i saken. På denne bakgrunn bør det ikke kreves vederlag fra søker.

Personalmessige vurderinger

Saken har ingen personalmessige konsekvenser.

Økonomiske vurderinger

Dersom søker får dispensasjon til å bruke arealet til ønsket formål og benytter seg av opsjonen, vil kjøpesummen fastsettes ved takst. Arealet vil dermed bli solgt til markedsverdi. For øvrig vises det til vurderingen om vederlag for opsjonen ovenfor.

Folkehelse-vurderinger

Fjernvarme benytter fornybare energiressurser og reduserer utslippene av klimagasser. En videre utbygging av fjernvarme på Sortland kan derfor ha positiv innvirkning på folkehelsen.

Kommunedirektørens vurderinger

Kommunen stiller seg bak de faglige vurderingene.

KONKLUSJON

Sortland kommune har ikke selv behov for å eie opsjonsarealet, og søker gis derfor opsjon på å kjøpe dette. Spørsmål om dispensasjon/reguleringsendring behandles separat. Opsjonsavtalen godkjennes som den er.

Vedlegg:
Opsjonsavtale mellom Vesterålskraft Produksjon AS og Sortland kommune
V1 - Geografisk plassering
V2 - Søknad om kjøp av tilleggstomt fjernvarme Sortland
V3 - Ønsket tomt fjernvarmesentral
V4 - E-post
V5 - Arealformål Byplan
Retningslinjer for avhending av fast eiendom i Sortland kommune