SORTLAND KOMMUNE

Arkivsaknr.:	24/1756
Dok.nr:	24/15303
Arkiv:	FE-611
Saksbehandler:	Katrine Lundberg
Dato:	13.05.2024

Salg av næringstomt i Vestmarka - gnr 15 bnr 879

Utvalgssaksnr.	Utvalg	Møtedato
PS - 077/24	Formannskapet	05.06.2024
PS - 099/24	Formannskapet	27.06.2024

KOMMUNEDIREKTØRENS INNSTILLING

Formannskapet vedtar direkte salg av næringstomt i N02 gnr 15 bnr 879 til MAN-Eiendom AS til kr 382,- pr m ².

Formannskapet behandling - 27.06.2024 - PS-099/24

BEHANDLING I MØTE

Forslag fra politikere

Alternativt forslag fra Høyre, FrP og SP:, foreslått av Beate Bø Nilsen, Høyre

1. Søknaden om kjøp av næringstomt i N02 gnr. 15 bnr. 879 til MAN-Eiendom AS avslås.
2. Søknad på andre formål enn næring/industri skal ikke gis i industrifeltene N01 og N02 i Vestmarka.
3. Næringsavdelingen legger frem forslag til retningslinjer for salg av eiendommer til nærings og industriformål, kriterier for prioritering (køsystem) samt annonsering av ledige tomter.
4. Næringsavdelingen skal utrede saker for salg av alle næringstomter som skal selges. Sakene behandles av formannskapet.

Votering:

Kommunedirektørens innstilling ble satt opp mot fremlagte forslag. Fremlagte forslag ble enstemmig vedtatt (6 H, 1 SP og 2 Ap).

Formannskapet PS - 099/24 VEDTAK:
1. Søknaden om kjøp av næringstomt i N02 gnr. 15 bnr. 879 til MAN-Eiendom AS avslås.
2. Søknad på andre formål enn næring/industri skal ikke gis i industrifeltene N01 og N02 i Vestmarka.

3. Næringsavdelingen legger frem forslag til retningslinjer for salg av eiendommer til nærings og industriformål, kriterier for prioritering (køsystem) samt annonsering av ledige tomter.
4. Næringsavdelingen skal utrede saker for salg av alle næringstomter som skal selges. Sakene behandles av formannskapet.

Formannskapet behandling - 05.06.2024 - PS-077/24

BEHANDLING I MØTE

Forslag fra politikere

Utsettelsesforslag H, FrP og SP, foreslått av Maroun Abou Zeid, Fremskrittspartiet

1- Saken utsettes fordi:

• Det er opplyst i saksfremlegget at nevnte tomt (gnr. 15 bnr. 879) skal brukes til noe annet enn det som tomten er regulert til.

• Formannskapet ber kommunedirektøren sjekke hvis dette salget skjer i strid med «retningslinjer for avhending av kommunale eiendom» hvor blant annet avhending skal skje til markedsverdi, og «første til mølle» prinsipp er ikke nevnt i retningslinjer slik saken beskriv rettigheter til salget.

Votering:

Utsettelsesforslag enstemmig vedtatt.

Formannskapet PS - 077/24 VEDTAK:
1- Saken utsettes fordi:

• Det er opplyst i saksfremlegget at nevnte tomt (gnr. 15 bnr. 879) skal brukes til noe annet enn det som tomten er regulert til.

• Formannskapet ber kommunedirektøren sjekke hvis dette salget skjer i strid med «retningslinjer for avhending av kommunale eiendom» hvor blant annet avhending skal skje til markedsverdi, og «første til mølle» prinsipp er ikke nevnt i retningslinjer slik saken beskriv rettigheter til salget.

KORT BESKRIVELSE AV SAKEN
MAN-Eiendom AS ønsker å kjøpe tilleggstomt i Vestmarka næringsområde N02.

FAKTA I SAKEN

MAN-Eiendom AS (MAN) ønsker å kjøpe tomt i tilknytning til sin eiendom i Vestmarka. Tomten skal brukes til å utvide MANs tilbud av brakkeenheter til arbeidere i bygg- og anleggsbransjen.

Kjøper

MAN ble etablert i 2012 og driver med utvikling, kjøp, salg og utleie av fast eiendom. Virksomheten er allerede etablert i Vestmarka hvor de eier tomt og drifter 22 brakkeenheter. Da kjøper opplever stor etterspørsel etter denne type boenheter fra lokalt næringsliv ønsker de nå å kjøpe tilleggstomt for å kunne utvide sitt tilbud av brakkenheter.

Tomten

Den aktuelle tomten (gbn 15/879) ligger mellom kjøpers eiendom (gbn 15/2144) og Verkstedveien. Tomten er på 1 630 m². Kjøper kan enkelt utnytte tomten til ønsket formål da de kan koble innkjørsel, VA o.l. på eksisterende infrastruktur på egen tomt. Etablering av brakkenhet på tomten må søkes om og godkjennes av Plan og forvaltning i egen søknad.

Tomten har ikke vært lagt ut for salg på det åpne markedet, men det har vært allment kjent at Sortland kommune har næringstomter for salg i Vestmarka. Det faktum at mange interessenter ønsket å kjøpe tomt før endelig vedtak i 2019 peker klart i denne retningen.

Opprinnelig var det flere som var interesserte i tomtene i N02. Mange har funnet andre alternativer etter som salgsprosessen har tatt lang tid, flere har fått kjøpe tomt i N02 og det er også tilfeller hvor kjøper etter hvert har fått kjøpe ekstra tomt (Ottar Bergersen).

Det har ikke vært etablert et køsystem for salg av tomtene i N02 da mange av tomtene har vært lovet bort lenge uten at Sortland kommune har gjennomført salgene. De som forespurte tomt først har fått kjøpe først.

MAN var de første som forespurte denne tomten i 2017, og var i lang tid eneste konkrete interessent. Dette kan skyldes tomtens størrelse, noe som gjør utnyttelsesverdien vanskelig for andre enn MAN som eier nabotomten og således kan benytte allerede eksisterende infrastruktur. Etter at denne saken ble lagt frem første gang har det kommet en ny interessent, BK Larsen Eiendom AS, som ser for seg å bygge et forholdsvis lite næringsbygg på tomten. BK Larsen har tidligere kjøpt tomt i Vestmarka. Henvendelsen er gjort pr. telefon og det er ikke sendt inn noe skriftlig om hvilke tiltak som planlegges. BK Larsen er informert om at det er lagt frem sak om direktesalg til MAN og har vist forståelse for at de som viste interesse først får kjøpe først.

Pris

Fastsetting av pris for næringstomt i Vestmarka N02 ble behandlet i FS 09.05.2019. Vedtatt pris: 300 kr/m² + takst. De 300 kr er kostnader til infrastruktur. Takst fra august 2019: 82 kr/m². Totalt 382 kr/m². 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.

MAN tok kontakt med Sortland kommune allerede i 2017 med forespørsel om kjøp av tomt, jf. vedlegg. Fra næringskonsulent i Sortland Kommune vurderes det slik at også i denne saken burde priser fra 2019 gjelde siden kjøper tok kontakt før prisen for næringstomt i Vestmarka ble vedtatt. Kjøper kan heller ikke i denne saken lastes for at Sortland kommune ikke har fulgt opp henvendelsen og klart å gjennomføre salg, og burde dermed behandles på lik linje med kjøper i utvalgssak 057/21.

Kjøpesummen for denne tilleggstomten anslås til kr 622 660,-.

VURDERING

Salg av eiendom tilhørende Sortland kommune skal følge «Retningslinjer for avhending av fast eiendom i Sortlands kommune», vedtatt av KS 11.12.2014 sak 054/14. Avhending skal skje til markedsverdi eller etter vedtak i kompetent organ.

Vedtak om direkte salg vil, som i tidligere saker, medføre en betydelig raskere salgsprosess. Dette er økonomisk gunstig både for Sortland kommune og kjøper. Kjøper kommer raskere i gang med sitt prosjekt og kommunen får solgt en tomt som ikke er i bruk i dag.

Tomten ligger på et hjørne i Vestmarka næringsområde mellom kjøpers eiendom og veikryss i N02. Dette området er regulert til næringsvirksomhet. Det er i kommunens interesse at området utnyttes hensiktsmessig og at ingen tomter er ubrukt.

Administrasjonen kan ikke se at ny henvendelse angående kjøp av denne tomten skal få konsekvenser for å gjennomføre salg til MAN-Eiendom AS da det har vært dialog mellom kjøper og Sortland kommune om salg siden 2017.

Personalmessige forhold
Ikke relevant.

Økonomiske forhold
Sortland kommune får solgt en ubrukt tomt og dermed frigitt midler.

Folkehelse
Ikke relevant.

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.

KONKLUSJON
Sortland kommune vedtar direkte salg av næringstomt i N02 til MAN-Eiendom AS til kr 382,- pr m ².

Slikt vedtak er fattet:

1- Saken utsettes fordi:

• Det er opplyst i saksfremlegget at nevnte tomt (gnr. 15 bnr. 879) skal brukes til noe annet enn det som tomten er regulert til.

Disse opplysningene er lagt inn i saken med bakgrunn i Retningslinjer for salg av næringstomter i Vestmarka:

- Tildeling av næringstomt foretas med bakgrunn i en helhetsvurdering av forretningskonsept med sikte på å skape økt næringsvirksomhet og sysselsetting i kommunen.

Det er tidligere gitt dispensasjon til brakkerigg på tomen ved siden av 15/2144 (eies av MAN-Eiendom AS) FS 008/17 for 8 år.

Ottar Bergersen har dispensasjon på tomt 15/2324 jf. vedlegg, dette ble det søkt om etter oppføring. De har også søkt om dispensasjonn til kontor/verksted på den andre tomten sin 15/2323, denne er ikke ferdigbehandlet.

Oppføring av brakkerigg er ikke nødvendigvis i direkte motstrid mot reguleringsplanen. Søknad om oppføring og lignende vil måtte behandles administrativt når den kommer inn.

• Formannskapet ber kommunedirektøren sjekke hvis dette salget skjer i strid med «retningslinjer for avhending av kommunale eiendom» hvor blant annet avhending skal skje til markedsverdi, og «første til mølle» prinsipp er ikke nevnt i retningslinjer slik saken beskriv rettigheter til salget.

Salget vil bli gjennomført med bakgrunn i disse retningslinjer og reglementer:

Retningslinjer for avhending av fast eiendom:

- Kompetanse til å avhende fast eiendom følger av delegasjonsreglement
- Omdisponering er av prinsipiell karakter og behandles etter delegasjonsreglement og vedtekter
- Avhending skal skje til markedsverdi med mindre retningslinjene eller vedtak i kompetent organ gir unntak for dette

Delegeringsreglement for Sortland kommune:

- 3.8 h) Formannskapet delegeres myndighet til å inngå privatrettslige avtaler om kjøp/salg eller leie av grunn og fast eiendom som ikke er delegert til kommunedirektøren.

Retningslinjer for tildeling og salg av næringstomter i Vestmarka:

- Formålet med retningslinjene bl.a.: informasjon til aktuelle næringsaktører, sikre forutsigbar tildelingspolitikk
- Tomtene tildeles fortløpende og etter hvert som søknadene kommer inn
- Tildeling av tomt skjer ihht delegeringsreglement
- Administrasjonen innstiller på grunnlag av søknad
- Administrasjonen utarbeider kjøpekontrakt som følger sak om tildeling

Vurdering:

Saken gjelder salg av tomt, ikke regulering av området. Dispensasjon fra regelverket vil bli vurdert i egen søknad og påfølgende behandling hos Plan og forvaltning.

Denne tomten selges som tilleggstomt til kjøpers nåværende eiendom 15/2144. Det er beskrevet i saken hvorfor det anbefales at kjøper får erverve tomten, blant annet at det er enkelt å koble på infrastruktur i bakken og at de har adkomst via egen tomt. Hva gjelder krav om ledig tomt til omsøkt formål så har kjøper har fått dispensasjon fra dette tidligere, og vil søke om dispensasjon også for denne tomten.