



Saksframlegg

Arkivsak-dok. 25/4136-1
Saksbehandler Einar Brønlund

Utvalg	Møtedato
Formannskapet	11.12.2025
Kommunestyret	18.12.2025

Hestemyr og Moland Næringsområder - endring av betingelser for tomtesalg

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Kommunestyret opphever vedtak fra 2020 (PS saks nr. 20/179) og kommunedirektøren får fullmakt til å føre forhandlingene om salg av næringstomter uten fastsatte prisrammer.

Sammendrag

Bystyrets vedtak fra 2020 om prisrammer for næringstomter reflekterer ikke dagens situasjon, hverken markedspriser eller utviklingskostnader.

På Hestemyr er det pr. i dag noe tilgjengelige areal, og på Moland vil nye arealer utvikles.

Det foreslås derfor å oppheve vedtaket fra 2020 og gi Kommunedirektøren fullmakt til å føre forhandlinger uten prisrammer.

Bakgrunn

I 2020 vedtok bystyret å definere priser for næringstomter på Hestemyr og Moland. Hestemyr ble satt til maks. kr. 200 pr. m², mens Moland ble satt til maks kr. 350 pr. m². med inflasjonsjustering.

Markedet og utviklingsplanene for tomtene har utviklet seg, og de vedtatte maksbeløpene setter i dag en unødvendig begrensning på å kunne selge til høystbydende, hhv. markedspris.

Saksopplysninger

I sak nr. 20/179 datert den 17.12.2020 vedtok bystyret følgende (arkivsak nr. 20/3332):

«Prisene for næringstomter på de nye arealene på Hestemyr justeres til kr. 200 pr. m² for små og store tomter.

Prisrammen for delvis opparbeidet næringstomter på Moland justeres for å samsvare med prisene på Hestemyr. På grunn av redusert tilgjengelighet etter at E18 tas bort, og fordi det her er behov for mer fleksible priser, settes prisspenntet for henholdsvis store og små tomter til kr. 200-250 pr. m², og kr. 250-350 pr. m².

Prising av råtomter og tilleggstomter skal samkjøres og justeres i henhold til SSBs konsumprisindeks med basis i 2010- nivå. Prisen settes med det til kr 85 pr. m² i 2020.

Fremover skal alle priser justeres årlig etter SSBs konsumprisindeks.

I særlige tilfeller kan kommunedirektøren forhandle pris med den enkelte kjøper, men der prisnivået avviker fra rammene skissert over, skal saken vurderes av formannskapet.»

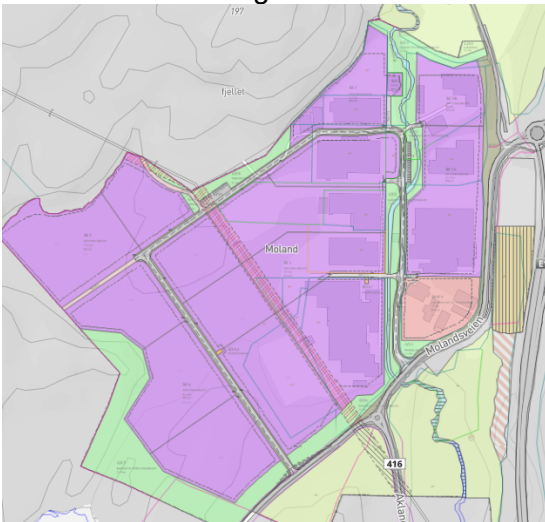
Fra januar 2021 til oktober 2025, har konsumprisindeksen steget med 18% (117,8 til 138,7). Justert er da prisene på Hestemyr kr. 236 pr. m² og på Moland kr. 295 pr. m² (for store tomter) og kr. 100 pr. m² for råtomter.

På Hestemyr har Risør kommune en tilgjengelig tomt, nr. 12/178. Denne har vært solgt, men avtalen er nå opphevet grunnet manglende utbygging av tomten innen 2 års fristen. Avhengig av utviklingen, kan andre tomter evt. også vurderes tilbakeført for nytt salg. Det er således en mulighet for å selge disse tomtene til markedspris, noe som er høyere enn dagens ramme på Hestemyr.

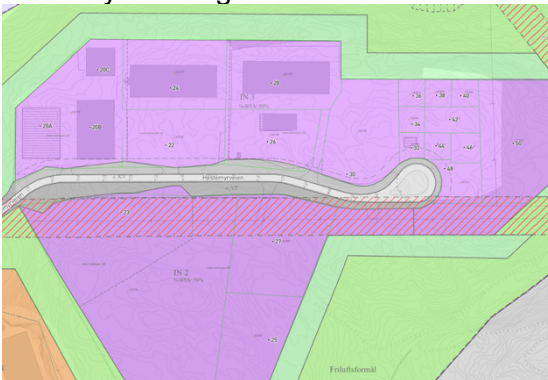
På Moland (Øst og Vest) vil vi ha tilgjengelige tomter etter hvert som området utvikles. Vi har derfor behov for mulighetene til en markedstilpasset prisdannelse. Det vil fremmes en egen sak for Moland Vest næringsområde som beskriver utviklingsplan og investeringsbehov.

Det tidligere vedtaket begrunnet prisrammene på Moland Næringsområde med redusert tilgjengelighet siden E18 ville tas bort. Med den nye kommunedelplanen for E18, som forventes vedtatt første halvår 2026, er ikke denne begrunnelsen lenger relevant. Avkjøringen fra E18 vil nå beholdes, det vil fortsatt være god tilgjengelighet og området vil være synlig fra E18.

Moland Vest Næringsområde:



Hestemyr Næringsområde:



Økonomiske konsekvenser

Det gjeldende vedtaket setter begrensinger for hvilken pris kommunen kan sette ved salg av tomter.

Dagens markedsverdi ligger potensielt over disse grensene og ved ikke å fjerne prisnivåene, fraskriver Risør kommune seg inntekter.

Andre driftsmessige konsekvenser

En effektiv forhandlings- og beslutningsprosess er avhengig av muligheten til å føre forhandlingene uten tap av tid til å innhente godkjenning fra formannskapet.

Vurderinger

Siden vedtaket i 2020 har markedene og kostnadene ved å utvikle arealer utviklet seg betydelig. Selv inflasjonsjustert ligger prisrammene under dagens marked og utviklingskostnader.

Det er ikke et mål for kommunen at arealene selges så fort som mulig, men heller viktig og riktig at arealene selges til fornuftige bedriftsetableringer. Et vesentlig mål er å støtte lokale bedrifter for utvikling av egen virksomhet samt nyetableringer. Kommuneplanen definerer at vi skal satse på arbeidsintensiv næring. Dette må evt. veies opp mot ønsket om å støtte lokalt næringsliv.

Markedstilpasning og prisnivå

De fastsatte prisrammene fra 2020 er ikke lenger i samsvar med dagens markedsnivå. Næringstomter langs E18 i Østre Agder omsettes i dag for mellom kr. 300 og 1.200 pr. m², avhengig av beliggenhet og attraktivitet. Dagens makspriser begrenser kommunens mulighet til å oppnå markedspris og kan føre til tapte inntekter.

Utviklingskostnader

Opparbeidingskostnader for næringsarealer har økt betydelig og ligger i dag mellom kr. 500 og 1.000 pr. m² for Moland Vest. Salg til dagens prisrammer innebærer at kommunen i praksis subsidierer næringsarealer, noe som ikke er økonomisk bærekraftig.

Endrede forutsetninger om E18

Vedtaket fra 2020 la til grunn redusert tilgjengelighet etter at E18 «tas bort». Dette er ikke lenger aktuelt. Den vedtatte traséen gjennom Moland Øst og Vest sikrer god tilgjengelighet, synlighet og en effektiv avkjøring, noe som øker området attraktivitet og markedsverdi.

Behov for fleksibilitet og forhandlingsfullmakt

For å sikre rask og fleksibel håndtering av salg, bør kommunedirektøren gis fullmakt til å forhandle pris basert på markedsvurderinger og utviklingskostnader. Dette gir kommunen mulighet til å tilpasse seg kjøpernes behov og konkurrere med nabokommuner.

Risiko ved å beholde dagens ordning

Dersom dagens prisrammer opprettholdes, kan dette føre til at kommunen ikke dekker investeringene i infrastruktur og ikke får tilstrekkelig inntjening.

Klima og natur

Vedtaket har ingen klima eller miljøpåvirkning da det gjelder en ren kommersiell transaksjon og ikke påvirker evt. senere utbyggingsbeslutning.

Nødvendige infrastruktur og klima relevante tiltak hhv. påvirkninger blir vurdert ifm. utbyggingsplanen for Moland Vest.

Folkehelse og levekår

Ingen relevant påvirkning

Kommuneplan

Kommuneplanen har ingen spesifikke målsetninger om prisrammer for næringsareal. De mest relevante målene dreier seg om tilstrekkelig tilgang til næringsareal og prioritering av arbeidsintensiv næring.

En lav pris vil kunne tiltrekke seg næringer med lav betalingsevne og verdiskapning, som f.eks. lagervirksomhet. Dette er da ikke i alle tilfeller forenlig med målet om verdiskapende virksomhet.

En differensiert prising kan vurderes for å støtte enkelt bedrifter/næringer etter behov. Dette må vurderes opp mot betydningen og behovet fra det lokale næringslivet.

Alternative vedtak

Vedtaket fra 2020 blir ikke endret, noe som høyst sannsynlig medfører lavere inntekter for Risør kommune og at næringstomter subsidieres.

Konklusjon

Vedtaket (PS saks nr. 20/179) bør oppheves for å realisere markedspotensialene til tomtene.