



---

## Saksframlegg

Arkivsak-dok. 24/3442-4  
Saksbehandler Anne Torunn Hvideberg

Utvalg	Møtedato
Formannskapet 2023-2027	10.06.2026
Kommunestyret 2023-2027	17.06.2026

## A67 Tvedestrand Næringspark, utvidelse av tilbakekjøpsretten

### Kommunedirektørens forslag til vedtak

Tvedestrand kommunestyre gir kommunedirektøren fullmakt til å tegne avtale med fire tomteeiere i A67 Tvedestrand næringspark der krav om tilbakekjøp utsettes, med krav om at

- byggearbeider skal være igangsatt senest fire (4) år fra vedtaksdato, og
- byggearbeider skal være ferdigstilt senest seks (6) år fra vedtaksdato.

### Vedlegg

#### Bakgrunn for saken (fakta)

A67 Tvedestrand næringspark omfatter ca. 200 daa næringsareal, som ble åpnet i 2019. Pr i dag er rundt 60% av arealet er solgt.

For å sikre aktivitet og fremdrift i område A67 Tvedestrand næringspark, er det i kontraktene lagt inn krav om byggestart innen en frist på to år og ferdigstilling innen fem år, samt bestemmelser om tilbakekjøpsrett dersom tomtene ikke bebygges innen avtalte tidsrammer.

De siste årene har kommunestyret behandlet flere saker hvor det er gitt utsettelse på både opsjonsperioder og byggestart, nettopp som følge av krevende markedsforhold og usikkerhet rundt rammebetingelser.

Denne saken gjelder fire tomter som er solgt, hvor eiere av tomtene ønsker ytterligere utsettelse av tilbakekjøpsretten.

#### Problemstilling

Skal Tvedestrand kommune innvilge ytterligere utsettelse av tilbakekjøpsretten for de fire aktuelle tomtene?

#### Faglige merknader/historikk

##### Status på salg av tomter

Fra oppstarten i 2019 frem til dagens dato er det solgt 34 tomter.

De fleste tomtene er solgt til næringsbygg, kontor, og lett industri og til lagerbygg.

I området finnes pr dato én samlet handelsetablering (dagligvare, hagesenter, telefonreparasjoner og salg, dyrebutikk og bakeri) innenfor gjeldende ramme på maks 3 000 m<sup>2</sup> handel. I tillegg har tre tomter de siste årene fått dispensasjon fra områdeplanen og Regional plan for senterstruktur og handel i Aust-Agder - for etablering av salg av biler og båter.

Den reviderte planen; Regional plan for senterstruktur og handel i Agder – ligger enda hos Kommunal- og distriktsdepartementet for avgjørelse. Vi har jevnlig kontakt med fylkeskommunen rundt dette, som er «eier» av planen, men her er ikke noe nytt å melde. Se eventuelt [denne siden for status](#).

Områdeplanen er nylig justert til også å inkludere helsetjenester. Oppdatering av områdeplanen ihht den nylig vedtatte strategien om å tillate plasskrevende handel planlegges i egen sak etter sommeren.

Det er solgt 34 tomter for til sammen 64 mill kroner. De solgte tomte utgjør ca 115 daa. Markedet innen bygg- og anleggsbransjen har siden 2023 vært preget av høy kostnadsvekst, økte renter og generelt lavere investeringsvilje. Dette har ført til redusert byggeaktivitet og utsatte utbyggingsprosjekter. Det har ikke vært salg av tomter siden Nye Veier kjøpte en tomt på ca. 6 daa i 2025.

Tomtene ligger ute på Agder sine nettsider sider over næringsarealer på Agder, på egne nettsider og har vært annonsert på Finn.no. Det har det siste tiden vært få henvendelser. I markedet ligger det også flere tomter og ferdige bygg på Grenstøl ute til salgs.

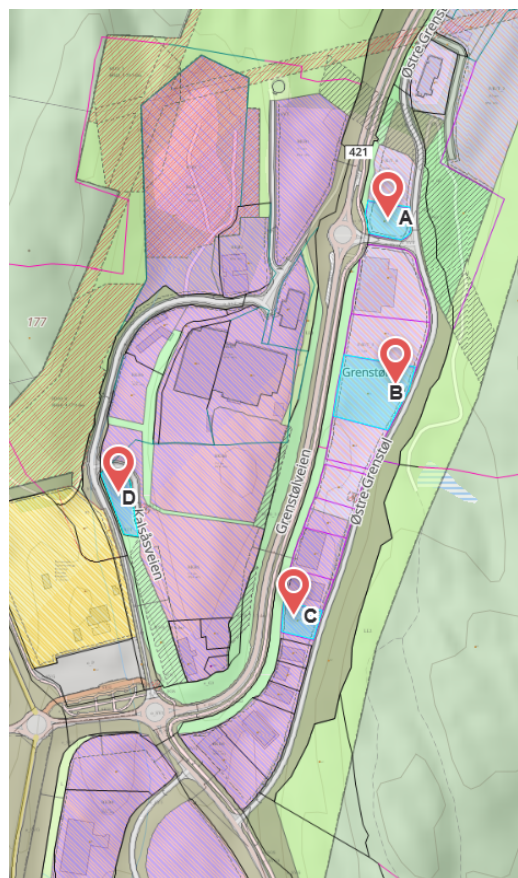
#### Utvidelse av tilbakekjøpsretten

For å sikre aktivitet og fremdrift i området, er det i kontraktene lagt inn krav om byggestart innen en frist på to år og ferdigstilling innen fem år, samt bestemmelser om tilbakekjøpsrett dersom tomte ikke bebygges innen avtalte tidsrammer.

Erfaringene fra utviklingen av A67 viser at flere aktører har hatt behov for lengre tid til å realisere prosjektene sine, blant annet som følge av usikkerhet i markedet og økte byggekostnader.

Det er fire tomter som er solgt, men som ikke har startet bygging ihht kontrakt av ulike årsaker. De fire tomte det er snakk om er

- A) 30/147, solgt til Raet Invest AS pr april 2021, et datterselskap og eiendomsselskap til Tvedestrand Elektro.
- B) 30/149, solgt til Lagu AS i mars 2022, en av eierne til Kakemesteren.
- C) 29/151, solgt til Stranna Maritime Eiendom AS, pr juni 2022.
- D) 29/175, solgt til Goderstad Eiendom AS, desember 2022.



Figur 1

Se også kart i figur1.

Det har tidligere vært politiske vedtak om utsettelse av fristen på disse sakene:

- A) 30/147, har fått utsettelse på byggestart på ytterligere 2 år. Det har vært jevnlig dialog om mulige prosjekter og byggestart frem til dato. Tomten ligger pr dato til salgs hos næringsmegleren.
- B) 30/149, har fått utsettelse på byggestart på ytterligere 2 år. Tomten ligger til salgs hos næringsmegleren.
- C) 29/151, har fått utsettelse på byggestart på ytterligere 1 år. Det er en kjøper på tomten som har behov for avklaring av forholdene videre mht byggestart. Det har vært jevnlig dialog med både tidligere og ny kjøper.
- D) 29/175, har en vært i dialog mht oppstart, ikke søkt om utsettelse.

Disse tomtene er solgt, og har gitt kommunen en inntekt på 10,9 mill kroner, og utgjør ca 14 daa av de 115 daa som er solgt til nå.

Salgskontraktene inneholder en klausul der selger har rett (men ingen plikt) til å kjøpe Tomten tilbake for 90 % av kjøpesummen dersom:

- byggearbeidene på tomten ikke er igangsatt innen 2 år etter dato for overtakelse.
- byggearbeidene på Tomten ikke er ferdigstilt innen 5 år etter overtakelse.

Det foreslås i denne saken at tilbakekjøpsretten for de aktuelle tomtene utsettes med krav om:

- Byggestart innen fire år
- Ferdigstilte byggearbeider innen seks år

### **Tidligere vedtak**

- Kommunestyret vedtok 18.09.2018 Områdeplan for Tvedestrand næringspark A67. Mindre endring av planen jf. PBL §12-14, ble vedtatt 08.07.2019.
- Kommunestyret vedtok i sak 68/17 å gi rådmannen fullmakt til å starte salg av næringstomter. Tomtene skal selges til markedspris, og fullmakten gis ihht delegasjonsreglement, der rådmannen har myndighet til å treffe vedtak i enkeltsaker og i saker som ikke er av prinsipiell betydning.
- Kommunestyret vedtok i sak 19/13: Tvedestrand kommunestyre legger de i saksframstillingens foreslåtte prinsipper for opsjonsavtaler, betalingsutsettelse og leie til grunn for salg og utleie av næringseiendommer på A67 Tvedestrand Næringspark. Rådmannen får fullmakt til å inngå avtaler innenfor de gitte prinsippene.
- Kommunestyret vedtok 13.11.2024 at Tvedestrand kommunestyre legger de, foruten nedenstående endringer, i saksframstillingens foreslåtte prinsipper for opsjonsavtaler, betalingsutsettelse, byggestart og leie til grunn for salg og utleie av næringseiendommer på A67 Tvedestrand Næringspark. Kommunedirektøren får fullmakt til å inngå avtaler innenfor de gitte prinsippene
- Tvedestrand kommunestyre vedtok 13.05.26 i sak 26/41 strategi for A67 Tvedestrand Næringspark ihht vedlagte forslag, der en åpner visse grupper av plasskrevende handel ihht en uttømmende liste. Tvedestrand kommunestyre anmoder kommunedirektøren til å gjennomføre endringer i områdeplanen for A67 Tvedestrand Næringspark ihht vedtatte strategi. Formålet med endringen er å åpne for etablering av plasskrevende handel i området, innenfor rammer som samtidig ivaretar Tvedestrand sentrum som kommunens viktigste handels- og tjenestekjerne.

- Det har vært gjort flere vedtak der det er gitt utvidelse av opsjonsperioden med opptil tre år, og godkjente søknader på at byggestart kan utsettes

### **Gjeldende regelverk på området**

- Plan- og bygningsloven
- Regional plan for senterstruktur og handel i Aust-Agder (2015).
- Områdeplan A67 med reguleringsbestemmelser, av 04.02.2020.

### **Overordnede plandokumenter/retningslinjer**

- Områdeplan for A67 Tvedestrand næringspark
- Kommuneplanens arealdel

### **Økonomi/gjeldende budsjettforutsetninger**

Utsettelsen har ingen direkte økonomiske konsekvenser på kort sikt, men kan på lengre sikt bidra til realisering av investeringer, økt sysselsetting og økte skatteinntekter

Dersom tilbakekjøpsretten utløses, vil kommunen ha en økonomisk forpliktelse knyttet til tilbakekjøp av tomtene til 90 % av opprinnelig kjøpesum. For de aktuelle tomtene utgjør dette om lag 10 mill. kroner. I tillegg kommer usikkerhet og kostnader knyttet til videresalg i et marked med redusert etterspørsel.

### **Alternative løsninger og konsekvenser**

A67 Tvedestrand Næringspark er etablert for å tilrettelegge for næringsutvikling og bidra til økt aktivitet og verdiskaping i kommunen. En for streng praktisering av tilbakekjøpsretten i en periode med svake markedsutsikter kan bidra til:

- redusert etableringstakt
- risiko for at påbegynte prosjekter ikke gjennomføres
- svekket attraktivitet for nye aktører

Samtidig er det viktig at tomtene ikke blir liggende ubenyttet over lang tid. En tidsbegrenset utsettelse vurderes derfor som et balansert tiltak som vil:

- gi eksisterende kjøpere realistisk tid til gjennomføring
- bidra til å opprettholde aktiviteten i området
- ivareta kommunens langsiktige mål om næringsutvikling

Følgende alternativer har vært vurdert

#### Alternativ 1: Avslag

Et avslag innebærer at tilbakekjøpsretten utløses i henhold til inngåtte avtaler, og at kommunen må overta tomtene. Dette vil medføre at kommunen må kjøpe tilbake tomtene til 90 % av opprinnelig kjøpesum, noe som vil binde opp betydelig kapital.

I tillegg vil kommunen måtte regne med kostnader og usikkerhet knyttet til videresalg av tomtene. Markedet for næringseiendom og bygg- og anleggsprosjekter har de siste årene vært preget av lavere aktivitet og investeringsvilje, og salg kan ta tid.

Et avslag kan også medføre at pågående eller planlagte investeringer ikke blir realisert, og kan ikke minst svekke tilliten til A67 som etableringsområde. Dette kan bidra til lavere aktivitet og redusert tempo i utviklingen av næringsparken.

Alternativet gir liten fleksibilitet i en krevende markedssituasjon, og innebærer både økonomisk risiko og fare for redusert næringsutvikling.

## Alternativ 2: Kortere utsettelse

En kortere utsettelse (1-2 år) vil gi noe økt fleksibilitet for kjøperne, men vurderes som begrenset i forhold til de utfordringene næringslivet står overfor.

Utviklingen av næringsprosjekter tar ofte tid, og påvirkes i stor grad av faktorer som finansiering, kostnadsnivå, leietakere og generell markedsutvikling. En kort utsettelse kan derfor innebære at problemstillingen må behandles politisk på nytt etter relativt kort tid, uten at de underliggende utfordringene i markedet nødvendigvis er løst.

Alternativet gir noe fleksibilitet, men kan være utilstrekkelig og føre til nye runder med søknader og politisk behandling.

## Alternativ 3: Godkjenne utsettelse på fire år

En utsettelse på fire år vurderes som bedre tilpasset dagens situasjon i bygg- og anleggsmarkedet, som fortsatt er preget av usikkerhet, kostnadsvekst og lavere aktivitet.

Alternativet gir kjøperne nødvendig tid til å tilpasse prosjektene sine til markedet, sikre finansiering og gjennomføre planlagte investeringer. Samtidig reduserer det risikoen for at kommunen må kjøpe tilbake tomtene og binde opp kapital i en periode der etterspørselen i markedet er usikker.

En slik utsettelse vil også bidra til å opprettholde attraktiviteten og ikke minst forutsigbarheten i A67 Tvedestrand Næringspark som etableringsområde, og støtte opp under kommunens mål om økt næringsaktivitet og verdiskaping

Dette vurderes som det mest hensiktsmessige alternativet. Alternativet gir best balanse mellom behovet for fremdrift og hensynet til markedsrealiteter.

## Alternativ 4: Fjerne hele kravet om tilbakekjøp

Dette alternativet innebærer at bestemmelsen om tilbakekjøpsrett tas ut av kontraktene for de aktuelle tomtene, slik at kjøperne ikke lenger har en tidsfrist for utbygging som kan utløse tilbakekjøp.

En slik løsning vil gi maksimal fleksibilitet for kjøperne, og kan oppleves som mer forutsigbart og attraktivt for næringsaktører i en periode med usikkerhet og krevende rammebetingelser i bygg- og anleggsmarkedet. Det kan bidra til å senke terskelen for investering og gjøre A67 mer konkurransedyktig som etableringsområde.

Samtidig vil bortfall av tilbakekjøpsrett innebære at kommunen mister et viktig virkemiddel for å sikre fremdrift og aktivitet på tomtene. Uten en slik mekanisme er det en risiko for at tomter blir liggende ubebygde over lengre tid, noe som kan redusere samlet utviklingstakt i næringsparken, føre til mindre effektiv arealutnyttelse og kanskje svekke områdets attraktivitet over tid.

Videre vil dette være et avvik fra tidligere vedtatte prinsipper for salg av næringstomter, der hensikten nettopp har vært å sikre at arealene tas i bruk innen rimelig tid.

Endring av dette prinsippet kan skape presedens for fremtidige saker og bør derfor eventuelt vurderes som en del av en større, helhetlig gjennomgang av salgsbetingelsene for A67.

Alternativet gir høy fleksibilitet, men innebærer også økt risiko for lavere fremdrift og mindre måloppnåelse knyttet til aktiv næringsutvikling. Vurderes derfor som mindre egnet som enkelttiltak i denne saken.

### Anbefaling

En utsettelse av tilbakekjøpsretten som skissert i Alternativ 3 vurderes som økonomisk gunstig, da det:

- reduserer risikoen for at kommunen må binde opp kapital i tilbakekjøpte tomter. Særlig mht den økonomiske situasjonen kommunen pr dato befinner seg i
- øker sannsynligheten for at prosjektene realiseres uten at kommunen må gå inn som midlertidig eier
- bidrar til mer forutsigbar inntektsrealisering over tid

Ut fra dette vurderes en utsettelse på fire år som forsvarlig i dagens markedssituasjon. Fire år fra dato for vedtaket i denne saken. Med fire år menes her

- Byggstart innen fire år fra vedtaksdato (for dette vedtaket).
- Ferdigstilte byggearbeider innen seks år fra vedtaksdato.

Det skal utarbeides og inngås særskilte tilleggsavtaler med hver av de berørte tomteeierne.

Utsettelsen er tidsbegrenset og skal ikke danne presedens for nye utsettelser, uten at dette behandles politisk på nytt.

For nye salgskontrakter som tegnes fremover, skal alternativer til tilbakekjøpsklausulene vurderes og eventuelt løftet frem for politisk vurdering. Dersom ordningen videreføres i fremtidige kontrakter, må det avsettes midler fra salgsinntektene for å kunne håndtere eventuell utøvelse av tilbakekjøpsretten. Hensikten med disse klausulene har vært å sikre at det utvikles næring og arbeidsplasser i området, og at tomtene ikke blir et spekulasjonsobjekt.

### **Konklusjon**

Kommunedirektøren anbefaler at kommunestyret fatter vedtak om å utsette tilbakekjøpsretten for de aktuelle tomtene i A67 Tvedestrand næringspark, slik at:

- byggearbeider skal være igangsatt senest fire (4) år fra vedtaksdato, og
- byggearbeider skal være ferdigstilt senest seks (6) år fra vedtaksdato.

Utsettelsen forutsetter at det inngås særskilte tilleggsavtaler med de respektive tomteeierne.

Dette begrunnes med betydelig kostnadsvekst, svake markedsutsikter i bygg- og anleggsbransjen og behovet for å sikre realisering av allerede solgte næringstomter, samtidig som kommunen unngår kapitalbinding ved eventuelt tilbakekjøp.

Tvedestrand, 21.05.2026

Kommunedirektøren