



Saksframlegg

Arkivsak-dok. 24/3442-1
Saksbehandler Anne Torunn Hvideberg

Utvalg	Møtedato
Kommunestyret 2023-2027	13.11.2024
Formannskapet 2023-2027	06.11.2024

A67 Tvedestrand Næringspark - status og prinsipper for salg av næringstomter

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Tvedestrand kommunestyre legger de 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.

Vedlegg

Bakgrunn for saken (fakta)

A67 Tvedestrand Næringspark ble etablert i forbindelse med ny E18, som et kommunalt næringsområde. Kommunedirektøren fikk da fullmakt til salg av næringstomter, der tomtene skal selges til markedspris. I etterkant ble det gitt fullmakt til å tillate opsjonsavtaler på inntil ett år, og åpne opp for delbetaling av tomtene.

Den første tomten ble solgt i 2019. Derfra og frem til i dag er det tegnet 31 kjøpsavtaler med nesten like mange bedrifter. Det er solgt tomter for til sammen 55 millioner kroner, frem til i dag. Nå er det 10 tomter/områder igjen, på til sammen ca 70 daa.

Underveis har det dukket opp endel problemstillinger i forbindelse med Regional plan for senterstruktur og handel, fra 2015. Inntil ny plan er på plass for hele Agder er det søkt om og fått godkjenning for avvik fra regional plan for tre tomter, for salg av biler og båter. Den fjerde søknad ble klaget inn til departementet, som opphevet godkjenningen fra Agder fylkeskommune.

Bakgrunnen for denne saken er todelt

- Informere politikerne om status på salg av næringstomter og planen videre
- Diskutere og foreslå justerte fullmakt og retningslinjer til kommunedirektøren mht videre salg av næringstomter.

Problemstilling

Kan de foreslåtte prinsippene for opsjonsavtaler, betalingsutsettelse, byggestart og leie legges til grunn for salg av næringsseiendommer på A67 Tvedestrand Næringspark?

Faglige merknader/historikk

Oppstarten

A67 Tvedestrand næringspark ble opparbeidet i forbindelse med etablering av ny E18 Tvedestrand-Arendal. I 2019 ble veien åpnet, og de første kontraktene på salg av næringsstomter ble signert allerede høsten 2019.

Kommunestyret vedtok i sak 68/17 å gi kommunedirektøren fullmakt til å starte salg av næringsstomter. Tomtene skal selges til markedspris, og fullmakten ble gitt ihht delegasjonsreglement, der kommunedirektøren har myndighet til å treffe vedtak i enkeltsaker og i saker som ikke er av prinsipiell betydning. I sak 19/13, fikk kommunedirektøren fullmakt til å inngå avtaler innenfor gitte prinsipper.

A67 Tvedestrand Næringspark ble i 2019 vedtatt som navn på området. Navnet er koplet til kryssnummeret på E18, og skiller seg ut og gir området en unik identitet. Området har vært markedsført på nett og brosjyrer og i direkte kontakt med interessenter og næringsdrivende både lokalt og fra regionen ellers.

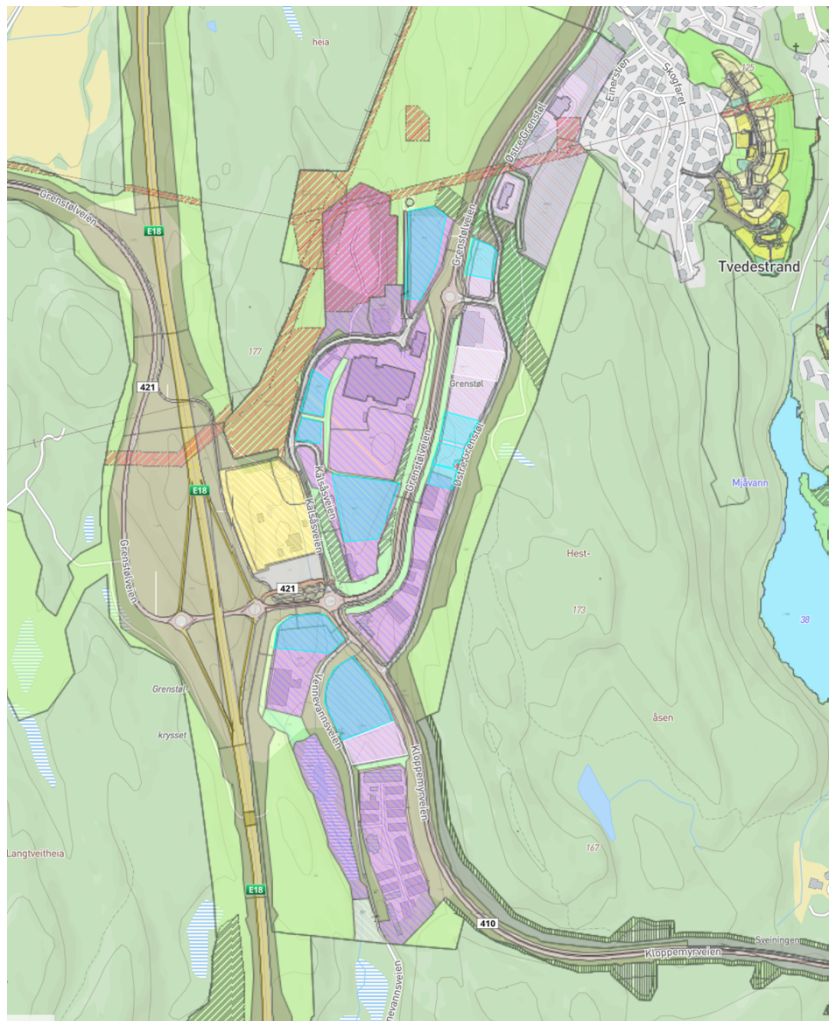
Status på salg av tomter

Fra oppstarten i 2019 frem til dagens dato er det solgt 31 tomter.

- De fleste tomtene er solgt til næringsbygg, kontor, og lett industri og til lagerbygg.
- En (1) tomt har etablert handel på området, som er innenfor formål og reguleringsplan i området, som er maks 3000 m² handel. Her er det i dag dagligvare, hagesenter, dyrebutikk og bakeriutsalg.
- Tre (3) tomter har fått godkjent fravik fra regional plan for å sette opp bygg for salg av biler og båter.
- Det er pr dato tre opsjonsavtaler som er klare for innløsning i 2025, det er Grenstøl Handel, Nye Veier AS og Vennevannsveien 46 AS, til sammen 16 daa.

Det er solgt 31 tomter for til sammen 55 mill kroner. De solgte tomtene utgjør ca 92 daa.

Ledig areal er nå ca 70 daa, hvor de 10 ledige tomtene er merket blått på kartet i Figur1. Tomtene er på alt fra 2-3 daa og oppover til 15 daa.



I tillegg er det et område på ca. 19 daa, helt nederst i Vennevannsveien som må sette seg og ikke kan bebygges på noen år. Dette feltet er midlertidig leid ut. Tidligere til AT Skog for midlertidig lagring av tømmer, og etter dette til en lokal entreprenør som hadde behov for areal til midlertidig lagring av masse og maskiner. Målinger taes jevnlig mht om området setter seg.

Markedet

Næringseiendomsmarkedet hadde et tøft år i 2023. Salget av næringstomter lokalt gikk betydelig ned i 2023 og 2024, jfr de tre årene før.. Dagens Næringsliv meldte 7 oktober 2024, at optimismen brer seg i markedet for næringseiendom; «I fjor var markedene preget av frykt og usikkerhet. Nå er det utsikt til lavere renter og myk landing i norsk og internasjonal økonomi»

Næringsmegleren i Arendal melder det samme i sin analyse her nylig. Rentekutt forventes, men ikke så raskt som noen spådde tidligere i år. Men 2025 ser ut til å bli et år der markedet stabiliserer seg.

Regional plan for senterstruktur og handel

I gjeldende områdeplan A67 Tvedestrand Næringspark er det tillatt å etablere handelsvirksomhet med et samlet bruksareal på inntil 3000 m2. Dette handelsarealet er «brukt opp», gjennom salg i 2019 av tomt med formål handel.

Ny plan for handel og senterstruktur for Agder ble 22.10.2024 vedtatt av fylkestinget. Denne planen åpner opp for at Tvedestrand kommune selv kan gjøre sine vurderinger rundt hva en ønsker av handel på A67 Tvedestrand Næringspark, og oppdatere reguleringsplanen for området i tråd med dette. Det har tidligere vært et flertall i Tvedestrand kommune for å åpne for noen typer handel på området, som for eksempel handel med plasskrevende varer, og kanskje også plasskrevende konsepter.

Men - denne diskusjonen inngår IKKE i denne saken, da 1) En slik vurdering må diskuteres og utredes godt med utgangspunkt i hva en ønsker for Tvedestrand fremover. Og 2) En vet enda ikke om vedtaket fra fylkestinget blir stående eller innklages til departementet. Inntil da gjelder den gamle planen fra 2015.

Det betyr at denne saken handler om salg innenfor de reguleringsbestemmelsene som ligger der i dag, med arealformål næring/kontor/tjenesteyting.

Markedsføring av området.

Det er nylig gjort en dronfotografering av området, og legges nå opp til en oppdatert presentasjon på bla Finn.no og oppdatering av egne nettsider. I tillegg har Agder fylkeskommune utarbeidet en næringsarealoversikt for hele Agder, der A67 Tvedestrand Næringspark er godt presentert, og Næringsmegleren i Arendal og bransjen ellers har en god oversikt over hva Tvedestrand kan tilby.

Tomtene selges til markedspris, som i dag betyr en pris fra kr 750 – 1000 kr per kvm, avhengig av beliggenhet og størrelse.

Kontrakter og opsjonsavtaler

Salgsprosessen starter ofte med ett første møte om ledige områder, prisnivå og andre nyttige informasjon. Her deltar gjerne planavdelingen med teknisk informasjon om tomt, VA, fibertrekkerør med mer. Målet er å få alle krav og kjente faktorer frem, slik at en senere byggesak kan behandles effektivt.

Kontraktsmalene er i forkant kvalitetssikret av en advokat, og det tilbys to alternative avtaler. Trenger kjøper pant i tomten, benyttes en oppgjørsadvokat som tar hand om tinglysning og sikringsdokumenter. Betales tomten uten pant i eiendommen, sendes faktura og tomten skjøtes over etter at faktura er betalt.

For å sikre at tomten utbygges og skaper aktivitet innen rimelig tid, legges det inn et krav om byggestart innen 2 år, og at bygget skal vær ferdigstilt innen 5 år.

I enkelte tilfelle tegnes det opsjonsavtaler. Opsjonsavtalen gir kjøper anledning til å avklare nødvendige betingelser, leietakere etc før man eventuelt velger å gjennomføre kjøpet. På denne måten kan utbygger begrense nedsiden dersom prosjektet ikke lar seg gjennomføre som planlagt. Opsjonen gir en eksklusiv rett men ingen plikt til kjøp av tomten til en avtalt pris og innen et avtalt tidsrom.

Ved en opsjonsavtale innløses tomten senere. Kjøpesummen vil da justeres ihht KPI, beregnet fra signeringsdato til den dato opsjonen innløses. Opsjonsprisen trekkes fra kjøpesummen, og beholdes av selger uavhengig om opsjonen utløses eller ei.

Problemstillinger

Underveis i forbindelse med salg har det dukket opp endel problemstillinger, der de to første punktene har ført til flere politiske saker om avvik fra fullmakten.

- Opsjonskontrakter ønskes forlenget utover fullmakten kommunedirektøren har på inntil ett år.
- Byggestart innen to år har vist seg krevende, særlig i en periode med sterk kostnadsvekst og renteøkning.
- Mulighet for delbetaling har vært lite aktuelt, da den er komplisert å gjennomføre for å sikre at eiendomsretten følger innbetalingen.

Den opprinnelige fullmakten ble lagt frem da det dukket opp problemstillinger som var i grenseland mht opprinnelig fullmakt, og som det var ønskelig å legge frem til politisk behandling. Under er derfor et forslag til revidert fullmakt for salg av nærings-eiendommer. Forlaget under er en presisering og forslag til mindre endringer i denne fullmakten.

Kommunedirektøren foreslår at følgende prinsipper legges til grunn for det videre arbeidet med salg av næringstomter på A67 Tvedestrand Næringspark:

Opsjonsavtaler er en mye brukt avtaleform ved salg av næringseiendom.

Opsjonsavtalen gir kjøper anledning til å avklare nødvendige betingelser for den videre utnyttelsen av eiendommen, og før man eventuelt velger å endelig gjennomføre kjøpet. Opsjonen gir en eksklusiv rett men ingen plikt til kjøp av tomten til en avtalt pris og innen et avtalt tidsrom.

- Kommunedirektøren foreslår det som hovedprinsipp kan tegnes opsjonsavtaler på inntil 12 måneder. Opsjonsprisen vil være på 4% av salgssummen per år, og trekkes fra endelig salgssum om kjøper velger å benytte seg av opsjonen. Endelig salgssum vil prisjusteres ihht KPI, fra signeringsdato til den dato opsjonen innløses.
- Det kan tegnes opsjonsavtaler på inntil to år, 24 mnd,, men da kun i spesielle tilfelle. Slike avtaler kan bare tegnes når kjøper har nødvendige undesøkelser og avklaringer som ikke kan gjennomføres innen ett år.
- Er det flere interessenter på den aktuelle tomten, tegnes ikke opsjonsavtaler, eller forlengelse av avtalen.
- Ønskes opsjonsavtaler med lengre varighet en to år, må søknaden opp til politisk behandling.
- Det gis ikke betalingsutsettelse ved kjøp av næringstomt.

- Leieavtaler. Det skal ikke åpnes for generell utleie av næringstomer, ei heller feste av næringstomter. Prinsippet er at kommunen ønsker å selge tomtene for å få realisert verdien og kostnader for utvikling av området.
Om en aktør / kjøper har akutte behov for tilgang til arealer under utbygging som skal nyttes til parkering, innkjørsel, midlertidig lagring, og lignende kan det inngås kortsiktige leieavtaler på 6 mnd. med mulig forlengelse på inntil ytterligere 6 mnd. Det skal ikke settes opp bygg på festetomter. Leiesummen skal følge tomteprisen. Utleie skal ikke ha prioritet om det er en kjøper på tomten.
- Kontraktene skal videreføres med krav om byggestart innen to -2- år og byggearbeider skal være ferdigstilt innen fem -5- år etter dato for overtakelse. Kommunedirektøren gis fullmakt til å forlenge kravet om byggestart med inntil ett ekstra år, under forutsetning av at kjøper sender inn byggesøknad like etter at en slik forlengelse er gitt.

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.
- Det har des siste årene vært gjort flere vedtak der en har økt opsjonsperioden med opp til tre år. Og godkjente søknader på at byggestart kan utsettes til tre og fire år etter signert kjøpskontrakt

Gjeldende regelverk på området

Plan og bygningsloven

Overordnede plandokumenter/retningslinjer

Områdeplan for A67 Tvedestrand næringspark
Kommuneplanens arealdel

Økonomi/gjeldende budsjettforutsetninger

I økonomiplanen 2024-2027 er det forutsatt inntekter på 7 mill. kroner pr. år i 2025-2027.

Alternative løsninger og konsekvenser

Salg av tomtene på A67 Tvedestrand Næringspark hadde en veldig god start, noe som har blitt lagt merke til. Bedrifter har etablert seg her både fra egen kommune og det har vært flytting fra nabokommuner. Området ligger flott til ved innkjørselen til Tvedestrand.

Tomtene selges til markedspris, avhengig av attraktivitet og synlighet fra veien og E18. Målet er å legge til rette for viktig næringsetablering og ha ryddige og gode prosesser i salgsprosessen.

For å sikre at en har et fleksibelt verktøy og noe handlingsrom for å imøtekomme bedrifter som vil etablere deg på feltet foreslås det at prinsippene som legges til grunn for arbeidet justeres noe. Kommunedirektøren rapporterer status i tertialrapporten og ellers til kommunestyret minst en gang i året på status på salg av næringstomter

Alternativet er å fortsette som i dag, der avvik fra maks ett års opsjon, mulighet for delbetaling og byggestart etter to år må opp til politisk behandling.

Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler at kommunestyret legger de foreslåtte justering av prinsipper for opsjonsavtaler, betalingsutsettelse, byggestart og leie til grunn for videre salg av næringseiendommer på A67 Tvedestrand Næringspark

Kommunedirektøren får innenfor disse prinsippene fullmakt til å fortsette salget av næringstomter på A67 Tvedestrand Næringspark.

Tvedestrand, 30.10.2024

Kommunedirektøren