



Saksframlegg

Arkivreferanse: 2023/8256-4
Saksbehandler: May-Britt Løkkemo
Dato: 09.10.2023

Salg av næringsareal i Holmenvegen, Spillum

Utvalg

Møtedato

Saksnummer

Formannskap

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Namsos formannskap gir kommunedirektøren fullmakt til å gjennomføre salg av næringsareal på Spillum, 6 700 m² som en del av Spillum strand idrettspark.

Hjemmel for vedtaket er: Delegasjonsreglement fra kommunestyre til formannskap, jf. kommuneloven § 5-6.

Dokumenter i saken

Type	Dato	Tittel	Adressat
X	19.09.2023	20/153 - Situasjonsskart med reguleringsplan i Holmenvegen	
X	19.09.2023	20/153 - Situasjonsskart med foto - Holmenvegen	
X	19.09.2023	Salg av Holmenvegen Spillum kriterier for salg	
S	27.09.2023	Kriterier for salg av kommunens areal i Holmenvegen	

Saksopplysninger

På grunn av stort behov for næringsareal i Namsos kommune, ble det i 2022 startet en prosess med omregulering av Spillum strand idrettspark. Området dekker tidligere sirkustomta og idrettsanlegget til Spillum IL, samt elvebredden langs Namsen i samme området. Ny reguleringsplan ble godkjent 22.06.2023. Den nye planen frigjorde et areal til næringsformål (forretning/kontor/industri) på ca. 6 700 m². Arealet ligger mellom Holmenvegen Eiendom AS og turstien som går langs friområdet mellom bruene på Spillum.

Vurdering

Det nye arealet er det eneste arealet Namsos kommune har på Spillum som kan selges som næringsareal. Det er flere aktører som er interessert i å kjøpe arealet. De driver næringsvirksomhet i Namsos i dag og ønsker tomteareal til etablering av ny virksomhet eller behov for areal til videre utvikling av eksisterende virksomhet.

Namsos kommune står ovenfor to alternativer mht salg. Det ene er salg til høystbydende. Det andre er salg til etablerer/virksomhet der kommunen setter en del kriterier for hvem som kan kjøpe arealet.

Et salg til høystbydende kan føre til at næringstomten går til kjøper som er finansielt sterk og byr over mindre aktører som i like stor grad kan bidra til å skape nye arbeidsplasser i Namsos. Et salg uten vilkår kan føre til at næringsarealet kan stå ubrukt en periode og kan bli videresolgt. Da har ikke kommunen oppnådd det som var forutsetningen ifbm omregulering av arealet. Det var å legge til rette for etablering av nye virksomheter på Spillum.

Et salg ved bruk av fast pris og kriterier kan gjøres på følgende måte:

Pris pr. m²

Det legges til grunn en pris på kr 600,- pr m². Det siste arealet Namsos kommune solgte på Spillum (tilleggsareal) var kr 456,- pr. m². Dette er prisen Namsos kommune har solgt næringsareal på Spillumstranda Industriområde for tidligere.

Private eiere har solgt næringsareal for kr 1.000,- 1.100,- pr. m² de siste årene. Kjøper av arealet som kommunen selger må opparbeide veg ned til tomta. Dette er kostnader som kommer i tillegg til tomteprisen på kr 600,- pr. m². I tillegg må øvrig infrastruktur som vann/avløp/overvann også dekkes av kjøper. Ut fra dette vurderes prisen på kr 600,- pr. m² å være en riktig pris, både i forhold til prisen kommunen har solgt annet areal for tidligere, og hva private grunneierne legger til grunn når de selger næringsareal.

I forbindelse med gjennomføringen av salget foreslå Kommunedirektøren å legge følgende til grunn:

1. Søknad om næringstomt må inneholde følgende;
 - Planer for aktivitet på arealet, samt anslag på forventet omsetning og sysselsetting osv.
 - Tegninger eller planskisse som viser bygninger og/eller andre installasjoner på tomten.
 - Beskrivelse av tomte-/arealutnyttelsen.
2. Kriterier som skal vektlegges ved tildeling av næringsareal;
 - Nyetablering av næringsvirksomhet eller knoppskyting fra beslektede virksomheter i nærområdet. Det vil si eventuell synergi med andre næringsaktører i området.
 - Utbyggingsprosjektene skal harmonisere med omgivelsene og gi et godt helhetsmiljø.
 - Nye arbeidsplasser som bidrar til positiv utvikling i kommunen.
 - Ev. samlokalisering av flere små aktører som bidrar positivt.
3. Frist for å ta i bruk næringstomta;
 - Næringstomt som det er inngått avtale med kommunen om skal tas i bruk innen 1 år fra tilsagnet er datert. Dette betyr at det skal være

igangsatt byggearbeid eller annen fysisk tilrettelegging knyttet til oppstart av næringsvirksomhet. Denne fristen skal fremgå av tilsagnsbrevet/kjøpekontrakten.

4. Gjenkjøpsklausul av ubebygd tomt;

- Dersom næringstomten ikke tas i bruk/utbygges som forutsatt innen fastsatt frist, skal eiendommen tilbakeselges til kommunen til samme pris som tomta ble kjøpt for.
- Ubebygd tomt kan ikke videreselges.

5. Pris og øvrige økonomiske salgsvilkår;

- Pris råtomt kr. 600,- pr. m².
- Kjøper betaler alle omkostninger med fradeling, oppmåling, tinglysing, dokumentavgift til staten med mer.
- Kjøper betaler alle omkostninger med tilknytning til infrastruktur; veg, vann og avløp/overvann samt strøm/fiber. Veg etableres fra Holmenvegen ned til tomteområdet.

Ut fra de to alternativene ovenfor vurderes salg med andre kriterier enn høyeste pris å være det beste alternativet for videre utvikling av området. Dersom det er flere interessenter som oppfyller kravene til kommunen, og ikke naturlig skilles ved kriterier, blir det foretatt trekning blant disse.

Kommunaldirektøren gjennomfører en eventuell trekning.

Miljømessig vurdering

Ingen negative miljømessige konsekvenser.