

Arkivsak-dok. 21/04824-26
Saksbehandler Trond Henning Klausen

Saksgang
Formannskapet 2019 - 2023
Bystyret 2019-2023

Møtedato
17.02.2022
03.03.2022

Sak nr.

Sarpsborg Tennisklubb - søknad tomt Torsbekkdalen

Innstillingssak.

Medsaksbehandlere: Robin Braaten, Bård Andersen

Kommunedirektørens innstilling:

1. Sarpsborg kommune er positive til å stille del av gnr 1 bnr 1774 til disposisjon for tennisklubbene i Sarpsborg og Fredrikstad for realisering av tennishall.
2. Kommunedirektøren gis fullmakt til å fremforhandle festekontrakt med tennisklubbene eller evt et fremtidig selskap som klubbene skal danne. Vilkårene i festekontrakten baseres på følgende føringer:
 - a) Dersom tennishallen skal driftes på kommersielle vilkår skal markedsverdi legges til grunn for festeavgift. Dersom tennishallen skal driftes på ikke-kommersielle vilkår skal kommunens praksis for festeavgift til ideelle lag og foreninger legges til grunn.
 - b) Dersom faktisk bruk av tomt endres fra ideell virksomhet til kommersiell drift, skal festeavgift endres,
 - c) Festeformålet skal være bebyggelse for idrettsanlegg.
 - d) Festetid settes til 30 år.
 - e) Kommunen skal sikres rettighet til bruk av anlegget på minimum 5 timer pr. uke på dagtid.
 - f) Kommunen skal ha rett til å kjøpe bygget ved overdragelse av hele eller deler av det.

Vedlegg:

1. Verdivurdering fra Veridian Analyse av 22.09.2021

Sammendrag:

Tennisklubbene i Sarpsborg og Fredrikstad ønsker å realisere en tennishall i Sarpsborg på kommunal grunn i Torsbekkdalen. Kommunedirektøren er positiv til disse planene og ber om fullmakt til å inngå festeavtale med tennisklubbene eller evt et fremtidig selskap som klubbene skal danne. Festekontrakten vil være basert på føringer som er beskrevet i saksframlegget.

Festeavgiftens størrelse vil avhenge av om driften skal være kommersiell eller ikke-kommersiell. Ved kommersiell drift tilsier lovverk og takst en festeavgift på i overkant av

60.000 kroner årlig. Dersom tennishallen skal driftes på ikke-kommersielle vilkår anbefaler kommunedirektøren en festeavgift på 6.000 kr årlig.

Utredning:

Hva som skal realitetsbehandles i denne saken

Sarpsborg tennisklubb og Fredrikstad tennisklubb har sendt inn søknad om å disponere tomt og økonomisk støtte fra Sarpsborg kommune til etablering av tennishall i Torsbekkdalen. Planer for en tennishall er fremdeles på et skissestadium. Klubbene har likevel et behov for en konkret avklaring på hva Sarpsborg kommune som grunneier kan akseptere av utvikling på eiendommen før de går videre med sine planer.

Denne saken vil utelukkende ta for seg tomtespørsmålet og om kommunen vil stille tomten i Torsbekkdalen til rådighet for en fremtidig tennishall. Evt. kapitaltilførsel (tilskudd osv) eller kommunal deltakelse på eiersiden til slik hall vil behandles i egen separat sak.

I henhold til gjeldende delegeringsreglement (sist revidert av bystyret 6.oktober 2020) tilligger det bystyret å fatte beslutning om salg av kommunal eiendom som er av vesentlig strategisk eller økonomisk betydning. Utviklingstomter i sentrum anses å være av strategisk betydning. Denne saken fremmes derfor til bystyret.

Tomten i Torsbekkdalen

Det aktuelle arealet ligger i Torsbekkdalen sør for Sarpsborg bowlingsenter, se markert lyseblå sirkel på kartutsnitt



Arealet er i reguleringsplan fra 2005 regulert til idrettsformål, men ble i 2019 erstattet med sentrumsformål i Sentrumsplanen.

Reguleringsplanen angir maksimal BYA på 45%. Dersom dette kravet skal fravikes kreves det dispensasjon. Dette er ikke en del av denne saken og er noe som tiltakshaver evt selv må omsøke.

Tiltakshaver vil ha ansvaret for prosjektering og byggearbeid, herunder nødvendige søknader etter plan- og bygningsloven. Dette innebærer også å ivareta krav til grunnundersøkelser.

Privatrettslige forpliktelser på eiendommen

Gnr 1 bnr 1774 ble i kommunal eie i 2013 fra Borregaard Industries Limited i forbindelse med et større opprydningsarbeid for eiendommer. Det ble da inngått avtale om at dersom hele eller deler av eiendommen gnr 1 bnr 1174 beliggende øst for Torsbekkveien/RV 109 skal avhendes eller bortfestes, skal 75 % av inntekten tilfalle Borregaard Industries Limited. Denne klausulen gjelder fram til 2043.

Evt. salg eller bortfeste som ikke er markedsmessig vil medføre et tap for Borregaard relatert til 2013- avtalen og krever således et samtykke. Det er gjort avklaringer med Borregaard rundt dette og bedriften har bekreftet at den ikke har motforestillinger til at tomten evt. bortfestes på ikke-markedsmessige vilkår til tennisklubbene.

Kommunedirektørens vurdering av tomtespørsmålet

Sarpsborg kommune har få kommunalt eide sentrumstomter og en stadig mindre tomtereserve i byområdet. Samfunnsutviklingen tilsier at det er et fremtidig behov for arealreserver. Arealreserver kan gi offentlige myndigheter handlingsrom ved strukturelle endringer og nye behov. Dette tilsier isolert sett at kommunen verken skal feste bort eller avhende tomten. Dette må imidlertid veies mot at en tennishall i sentrum vil være et positivt bidrag til byutvikling.

Kommunedirektøren vil ikke anbefale salg av tomt i denne saken. Et salg av en slik utskilt eiendom vil føre til at kommunen vil kunne miste sin fremtidige styring av området som helhet utover å være planmyndighet. Selv om de samme argumenter kan framføres ved en langvarig festekontrakt, har kommunen likevel en bedre styringsrett ved bortfeste. Ved innarbeidelse av vilkår i festekontrakten (se under), vil kommunen ha en innflytelse over eiendommen også på lang sikt.

Kommunedirektøren anbefaler med dette at Sarpsborg kommune stiller tomt til disposisjon for tennishall gjennom festekontrakt på del av gnr 1 bnr 1174.

Vilkår i en fremtidig festekontrakt

Festeavgiften vil avhenge av hvilken fremtidig driftsform klubbene ser for seg for denne tennishallen. Dersom driften blir kommersiell, krever lovverket at det må festes ut på markedsmessige vilkår. I slikt tilfelle vil en festeavgift være på kr 61.600, pr. år. (basert på foreliggende takst). Dersom hallen i all hovedsak skal betjene idrettslagene vil dette være ideell virksomhet, og det vil være anledning til å sette en lavere festeavgift.

Siden klubbene på nåværende tidspunkt ikke har en helt klar plan på hva slags organisasjon som skal eie og drifte en fremtidig tennishall og hvorledes denne skal driftes, vil kommunedirektøren anbefale at Sarpsborg bystyre gir kommunedirektøren fullmakt til å inngå festekontrakt med tennisklubbene.

Festeavgift

Alternativ 1 – (aktuelt dersom tennisklubben skal drive kommersielt)

Med bakgrunn i at lovverket (lov om offentlig støtte og EØS-avtale) krever at markedsverdi legges til grunn for både salgs- og festealternativet er det innhentet en verdivurdering som skal danne grunnlaget for en eventuell disponering av kommunal grunn. Takst på tomten er vurdert til kr 1.540.000 (vedlegg 2). Med utgangspunkt i en festerente på 4 % vil årlig festeavgift for arealet være kr 61.600 -.

Alternativ 2 – (aktuelt der tennishallen skal kun betjene tennisklubbene dvs ikke-kommersielt)

Dersom tennishallen skal driftes på ikke-kommersielle vilkår vil en lav festeavgift være lovlig. Kommunedirektøren anbefaler da at festeavgift settes til kr 6000,- årlig. Dette vil være i samsvar med kommunens praksis for festeavgift til ideelle (ikke-kommersielle) lag og foreninger.

Det må imidlertid inntas bestemmelse i festekontrakten om at dersom den faktiske bruken av tomten endrer seg fra ideell virksomhet til kommersiell drift, skal festeavgiften fastsettes på samme måte som øvrige næringsfestekontrakter som kommunen fester ut.

Øvrige vilkår i festekontrakten

Festekontrakten bør begrense festeformålet til bebyggelse for idrettsformål. Festetid settes til 30 år, slik at det kan søkes om diverse tilskuddsmidler. Kommunen bør også i festekontrakten sikre seg rett til vederlagsfri bruk av anlegget på dagtid for minimum 5 timer pr.uke (for bruk til skole, barnehage, kommunale senior/helse/velferdstilbud etc.) Tilsvarende avtaler om vederlagsfri bruk er det for eksempel i dag på kunstgressanlegget på Sandbakken. I tråd med storparten av de øvrige kommunale festekontrakter til lag/foreninger skal det ikke gis innløsningsrett for tomten.

Muligheten for å sikre fremtidige kommunale interesser f.eks. mot videresalg av bygget og ved en eventuell konkurs vil være noe begrenset så lenge eiendommen er forutsatt å tjene som sikkerhet for tennishallens panthavere og kreditorer. Kommunen bør gjennom sin festeavtale likevel sikre seg tilbakekjøpsrett til bygget ved enhver overdragelse av hele eller deler av bygget, samt ved overdragelse av aksjene i et eventuelt selskap som eier bygget. Ved eventuelle eierskifter vil Sarpsborg kommune da ha en rett, men ikke plikt, til å kjøpe hele eller deler av bygget.

Konsekvenser økonomi, miljø og folkehelse:

Økonomi:

Det er i kommunens budsjett og handlingsplan 2022-2025 ikke budsjettert med salgsinntekter eller festeinntekter fra den kommunale tomten.

Et salg av tomten på det åpne marked er estimert til 1,54 mill. kr. En bortfeste på markedsmessige vilkår vil tilsa en årlig festeavgift på om lag 61.600 kr. Selges eller bortfestes tomten skal 75 % av inntekten tilfalle Borregaard ASA. Denne klausulen gjelder frem til 2043.

Lovverket (lov om offentlig støtte og EØS-avtale) krever at markedsverdi legges til grunn for både salgs- og festealternativet. Dersom tennishallen skal driftes på ikke-kommersielle vilkår, vil det være lovlig å ta en lavere festeavgift/salgpris enn markedspris.

Kommunedirektøren anbefaler at festeavgift settes til kr 6000,- årlig, samt at det innarbeides vilkår i festekontrakten som sikrer kommunens interesser. Dette vil være i samsvar med kommunens praksis for festeavgift til ideelle (ikke-kommersielle) lag og foreninger. 75 % av fastavgiften vil tilfalle Borregaard ASA frem til 2043.

Miljø:

Folkehelse:

Flere aktivitetsflater medfører en større mulighet for at flere kan utøve fysisk aktivitet.