



Næringsknuten AS - Søknad om forlengelse av frist for "Igangsatt bygging" i Hitra Industripark Øst

Utvalg

Hitra formannskap
Hitra kommunestyre

Møtedato

15.03.2022

Utvalgsaknr.

Vedlegg:

- 1 Næringsknuten AS - Søknad om forlengelse av frist for "Igangsatt bygging" i Hitra Industripark Øst
- 2 Avtale kjøp av næringsstomt i Hitra Industripark Øst

Innstilling:

Hitra kommune imøtekommer delvis søknad av 01.03.2022 fra Næringsknuten AS og gir utsatt frist for byggestart til 31.12.2022. Frist for ferdigstilling utsettes da tilsvarende til 31.12.2023.

Ingjerd Astad
Kommunedirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent

Emil Melting
controller

Sammendrag

Næringsknuten AS kjøpte i januar 2020 ei næringstomt i Hitra Industripark Øst for oppføring av lager/næringsbygg. I kjøpskontrakten er det lagt inn standard klausuler vedrørende oppstart bygging og ferdigstillelse av bygget. Kjøper søker nå om utsettelse av disse til hhv. 30.06.2023 og 31.12.2023.

Hitra formannskap skal ta stilling til om søknad om utsettelse av frister skal vedtas eller om vi skal ta tilbake eiendommen iht. klausulene som er stilt i kjøpskontrakten.

Bakgrunn for saken

Hitra kommune solgte i januar 2020 en næringseiendom i Hitra Industripark Øst på Sandstad til Næringsknuten AS (se sak i FSK 5/20 og KST 2/20). Formålet er å sette opp et lager/næringsbygg med 14 stk sameie-enheter til bruk for næringsaktører i og rundt Hitra industripark.

Saksopplysninger

I kjøpskontraktens punkt 8 er det lagt inn en standardklausul som omhandler frister for byggestart og ferdigstillelse:

Kjøper er forpliktet til å ha igangsatt bygging på eiendommen senest innen to (2) år etter overtakelsen og til å gjennomføre byggingen innen rimelig tid deretter. Det forutsettes en ferdigstillelse av bygget innen tre (3) år etter overtakelsen. Byggingen er gjennomført når ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt.

Overtakelse av eiendommen var 10.02.2020 slik at frist for «igangsatt bygging» var da 10.02.2022.

Hitra kommune mottok den 01.mars 2022 en søknad fra Næringsknuten AS om utsatt frist for «igangsatt bygging» frem til 30.06.2023 – en forlengelse med drøya 16 mnd fra opprinnelig dato. Videre søkes det om tilsvarende frist for ferdigstillelse av bygget forskyves fra 10.02.2023 til 31.12.2023.

Vurdering

Næringsknuten AS har i sin søknad oppgitt flere årsaker til at prosjektet ikke er påstartet enda. De informerer om at de ved oppstart av prosjektet hadde flere konkrete interessenter, men pga. Covid-situasjonen har disse interessentene satt sine prosjekter på vent. De har hatt markedsføring av prosjektet ute i flere kanaler i lengre tid (2020 og 2021) og har fortsatt interessenter på 5-7 enheter, riktig nok uten skriftlig bindende kontrakter.

De argumenterer videre for at store aktører som BEWI og MOWI har latt vente på seg i form av etableringer på Jøsnøya og når disse nå kommer vil det bidra til å definere området som et tyngdepunkt i regionen. Med disse sentrale aktørene på plass i området, i tillegg til en pandemi som går mot slutten forventer de også at interessen for prosjektet øker.

I søknaden informerer de at de trenger minimum salg av 9 enheter for å starte utbygging, men sier seg likevel villig til å gjennomgå konseptet på nytt, for blant annet å nå et bredere marked og en større kundegruppe. De er også åpne for at gjennomføringen kan gjøres i to byggetrinn, hvor man behøver færre solgte enheter før man kommer i gang.

Kommunedirektøren er av den oppfatning at Næringsknuten AS absolutt har intensjon om gjennomføring prosjektet, og har forståelse for at det har vært noen hindringer på veien for å komme i gang med utbyggingen. Det er likevel viktig å påpeke at det er få ledige tomter igjen i Hitra Industripark Øst (Kalvøya) og at det vil være viktig at de som kjøper næringseiendom av kommunen faktisk realiserer sine prosjekter innen rimelig tid. En må også huske på at hensikten bak klausulene i våre kontrakter er

der for en grunn; å pålegge kjøpere av våre næringsseiendommer til å ha progresjon i utbyggingen og herunder fremme utvikling av disse.

Denne saken gir ikke noen ytterligere presedens enn det som allerede er gitt tidligere i slike saker. Både BEWI AS og Sundolitt AS sine eiendommer i Hitra Industripark Vest har fått flere utsettelse på sine søknader om utsatt byggestart. I tillegg fikk Gokall Eiendom AS tilsvarende utsatt frist for sin tomt i Fillan.

Kommunedirektøren er likevel opptatt av at det må skje en videre prosess og få fremgang i prosjektet i tiden fremover. BEWI AS har nå vedtatt utbygging og MOWI AS kommer trolig ganske snart med et endelig vedtak om utbygging. Videre vil COVID-pandemien nå gå mot endelig slutt, slik at det da ikke vil være noe i veien for at salget/etterspørselen burde økes. Kommunedirektøren vil på vegne av overstående punkter derfor anbefale at vi møter Næringsknuten på halvvegen og forslår en utsatt frist for «igangsatt bygging» til 31.12.2022. Frist for ferdigstilling forlenges tilsvarende til 1 år etter dette, da til 31.12.2023.