



Gbnr. 692/52 m/fl - Valgermo - Fullmakt ifm. festeavtaler

Midlertidig unntatt offentlegheit IOF

Dokumentinformasjon:

Saksbehandlar: Anders Erik Sims	Arkivsak: 26/10823
E-post: postmottak@alesund.kommune.no	Journalpost: 26/97566

Behandling:

Saksnummer:	Utval:	Dato:
	Styre for Ålesund kommunale eidegdom KF	
	Kommunestyret	

Innstilling:

Ålesund kommunestyre vedtar følgende:

Daglig leder i Ålesund kommunale eidegdom KF gis fullmakt til:

1. Å inngå avtaler med siktemål å avslutte festeavtalene på Valgermo.
2. Inngå avtaler om bytte av fester av festeavtalene på Valgermo.

Saksgang:

Saken går i første omgang til styret i Ålesund kommunale eidegdom KF (heretter «ÅKE»). Deretter går saken til kommunestyret.

Samandrag:

Kommunen fester (det vil si leier) et større areal på Valgermo av lokale grunneiere. Kommunen frembortfester (det vil si leier vidare) det meste av arealet til forskjellige næringsdrivende. Kommunen er dermed både fester og frembortfester av arealet.

Grunneierne og de næringsdrivende har ulike planer for utvikling av området. Saken omhandlar om daglig leder i ÅKE skal få fullmakt til å avslutte eller gjøre endringer i samtlige festeavtaler på Valgermo.

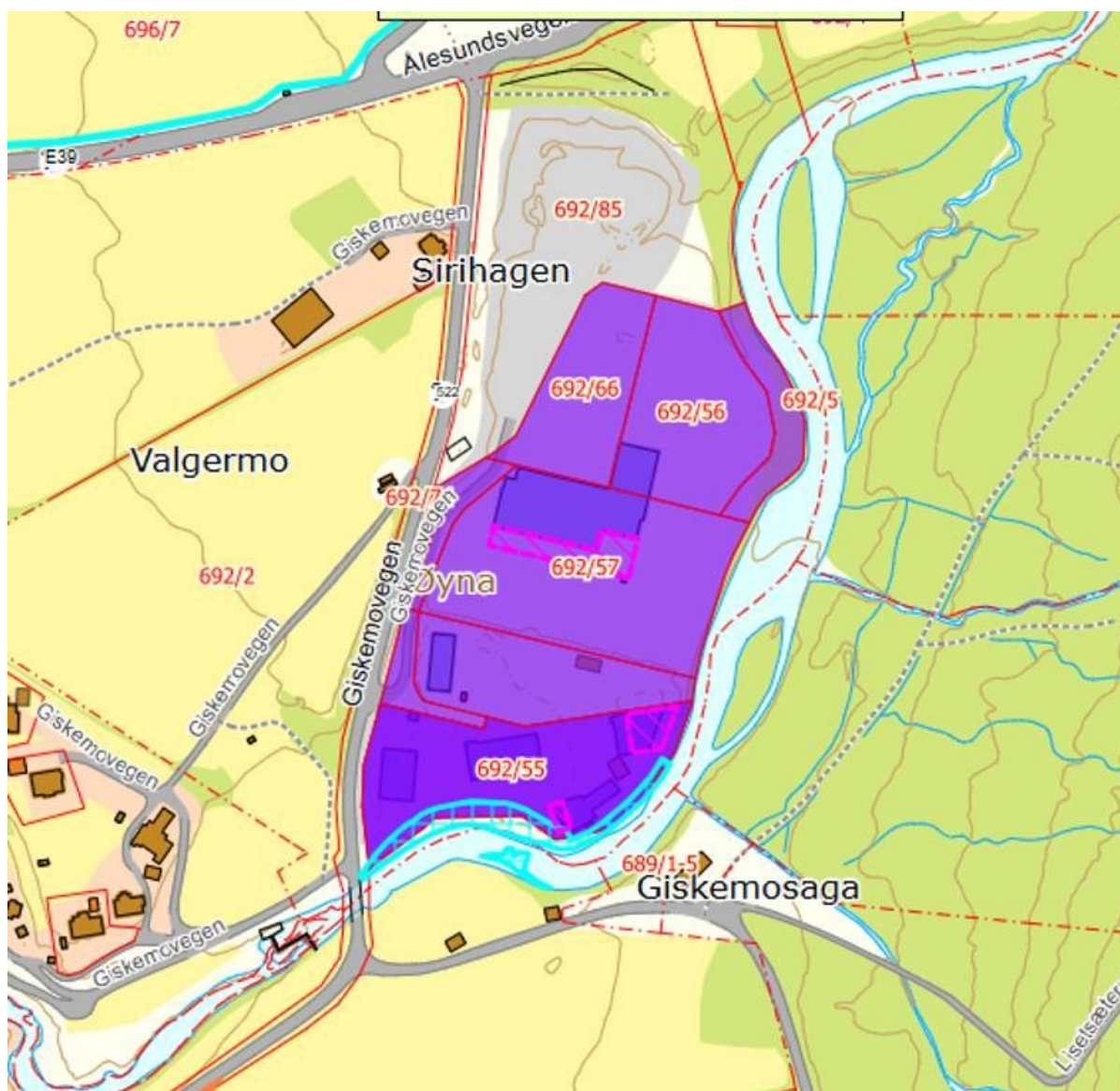
Saksopplysninger:

Valgermo industriområde ligger ca. 2,5 kilometer øst for Sjøholt sentrum. Industriområdet, som i dag er på ca. 60 mål, ble utviklet av Ørskog kommune på slutten av 1970-tallet.

Kommunen er imidlertid ikke eier av noen av eiendommene i området. Ørskog kommune inngikk i stedet en festeavtale (leieavtale) for ca. 41 mål med de lokale grunneierne, som er privatpersoner. Det meste av arealet frembortfestes (leies videre) til ulike næringsdrivende, som igjen har ført opp ulike næringsbygg på tomtene.

Den første festeavtalen er fra 1978. Denne ble erstattet av en ny festeavtale i 1981. Festetiden er 99 år, det vil si frem til år 2080. Festearealet ble redusert med 2 mål for noen år siden. Arealet som kommunen fester er i dag ca. 39 mål. Av dette frembortfester kommunen ca. 35 mål til fire separate næringsdrivende. De resterende ca. 4 mål er interne veier og areal mot Ørskogelva.

Beliggenheten fremgår av kartet nedenfor. Kommunen fester det areal som er farget lilla.



Lenke til områdets lokasjon i kommunens kart:

<https://map.isy.no/?application=esunnmore&project=%C3%85lesund&layers=Gards-%20og%20bruksnummer,Husnummer,Stedsnavn,Vegnavn,Vegnummer,Kommunegrense&lon=389823.24&lat=6929382.17&zoom=15>

Med unntak av et lite pumpehus er det ingen kommunale bygninger i området. Arealet er i kommuneplanens arealdel avsatt til industri. Det eksisterer ingen reguleringsplan for arealet som kommunen fester.

Årlig festeavgift som kommunen betaler til grunneierne har etter hvert blitt oppjustert til kr 63 916,46. Samtidig krever kommunen festeavgift av fremfesterne. Ettersom deler av festearealet ikke er frembortfestet, men brukes til interne veier mv., går kommunen med et årlig økonomisk tap på disse avtaler. Forvaltning av disse festeavtaler har i tillegg vist seg å være tidskrevende. Festeavtaler reguleres av et komplisert regelverk, og i dette industriområde er det mange avtaleparter.

ÅKE overtok forvaltningen av disse festeavtaler i januar 2020. Vi har hele veien vært interessert i å avslutte disse festeavtaler. Dette kan imidlertid ikke gjøres av ÅKE ensidig. Vi er avhengige av at det samtidig inngås avtaler mellom grunneierne og fremfesterne/de næringsdrivende om videre bruk og eierskap til tomtene.

Vi er kjent med at grunneierne og fremfesterne har ulike planer for utvikling av området. Herunder utgjør området en mindre del av arealet som Fjordcore Sjøholt AS (Tafjord Kraft AS) har planer om å bruke til et KI-datasenter. Det er imidlertid usikkert om dette blir noe av. Det kan også tenkes andre alternativer. Kommunen har nå uansett mulighet til å kunne avslutte festeavtalene. I tillegg har vi fått en konkret henvendelse fra en av festerne om å bytte selskap som står som fester av en av tomtene. Alt dette gjør det naturlig for kommunen å vurdere muligheten til å kunne avslutte festeavtalene.

Vurderinger:

1. Generelt

Dette er en type avtaleforhold som ble inngått i en tid da kommunen, i større grad enn i dag, både stod for eiendoms- og næringsutvikling i kommunen, og ønsket å ha en viss kontroll på hvilke næringsdrivende som fikk etablere seg i de kommunalutviklede industriområder. Den vanlige ordningen i dag har blitt å overlate det meste av næringsutviklingen til markedet, der kommunen kommer inn hovedsakelig kun som plan- og bygningsmyndighet.

Avtaleverket er opprinnelig lagt opp til å gå med et årlig økonomisk tap for kommunen i all fremtid. I tillegg medgår det mye administrasjonstid til å følge opp avtalene.

Gitt at området er et selvstendig fungerende næringsområde, bør ikke kommunen etter vår mening lenger ha behov for posisjonen som «mellommann» mellom grunneier og de næringsdrivende. Når kommunen også ser etter muligheter for å redusere sine driftskostnader, bør kommunen søke å avslutte disse avtaler.

Det er flere alternative fremgangsmåter for å avslutte disse festeavtaler.

- De enkelte næringsdrivende kjøper tomtene direkte av grunneierne, og at kommunen v/ÅKE avtaler med begge parter at festeavtalene dermed faller bort.
- Det kan også tenkes at utenforstående kjøper opp (hele eller deler av) både grunnen fra grunneierne, samt bygningene/festeretten av de næringsdrivende, for så å utvikle industriområdet videre. I et slikt tilfelle vil ervervet gjerne skje ved kjøps- eller

opsjonsavtaler. I begge tilfeller er det nødvendig med en avtale med kommunen om avslutning eller overdragelse av festeavtalene.

2. Det kommunale regelverk for festeavtaler

De kommunalinterne kompetanseregler fremgår av fullmakten gitt av kommunestyret til styret i ÅKE (sist vedtatt i sak 032/23 den 16.11.2023). Punkt 4.4 bestemmer at både inngåelse, reforhandling, forlenging og avslutning av festeavtaler til ikke-kommunal bruk må godkjennes av kommunestyret.

I sak 077/25 (25.09.2025) vedtok kommunestyret retningslinjer for festeavtaler mv. Det ble vedtatt følgende regulering i retningslinjenes punkt 2.2 tredje avsnitt:

Avslutning av kommersielle avtaler, uansett årsak, herunder også der kommunen tar initiativet til en førtidig avslutning/terminering av avtalen, kan håndteres i sin helhet av administrasjonen uten å innhente godkjenning fra kommunestyret. Dette må skje innenfor de alminnelige fullmakter og enhver tid gjeldende budsjетtrammer.

Dette er en utvidelse av administrasjonens kompetanse. I saksframlegget ble det nevnt at «hvis retningslinjene vedtas må fullmakten til både styret og daglig leder i ÅKE endres tilsvarende». Slik endring er foreløpig ikke vedtatt. En annen sak er å kunne foreta bytte av selskap i de ulike festeavtaler. Vi anser det derfor nødvendig med et vedtak i kommunestyret slik at det ikke kan stilles tvil om gyldigheten av de avtaler som nå inngås.

Økonomiske / juridiske / andre driftsmessige og organisatoriske konsekvenser:

Festeavtalene er både et økonomisk tapsprosjekt og medfører mye tidsbruk for administrasjonen. Når området er godt etablert gjennom mange år, og kommunen ikke selv bruker noen av tomtene, så er en avslutning av kommunens festerolle i området både naturlig samt økonomisk og administrativt fordelaktig.

Konklusjon med begrunnelse:

Samfunnsutviklingen og områdets utvikling og oppnådde selvstendighet, uten kommunal egen bruk, tilsier at denne type festeavtaler bør avsluttes. En avslutning vil også være i tråd med prinsippene som fremgår av retningslinjene for festeavtaler vedtatt av kommunestyret i sak 077/25 (25.09.2025).

Det er per tiden planer for videre utvikling av området, og tidsmomentet tilsier at daglig leder i ÅKE bør få fullmakt til å inngå avtaler som kan lede til en avslutning av disse festeavtaler. Som avtaler regnes også opsjonsavtaler som resulterer i avslutning av festeavtalene for kommunen. Samme type fullmakt bør gis til å kunne foreta bytte av selskap som fester tomtene.

Bjørnar Helland
dagleg leiar

