

Søknad om opsjon på tomt på Rudshøgda - Nordavind DC Sites

Sluttbehandles i:
Formannskapet

ArkivsakID:	JournalpostID:	Arkiv:	Saksbehandler:
19/2036	19/17064	K1-611, GNBN-223/9	Alf Thomassen
DokumentNR: 4			

Behandling:	Dato:	Saksnummer:
FORMANNSKAPET	23.10.2019	102/19

Dokumenter:

Søknad om opsjon	Vedlegg 1
Utsnitt fra reguleringsplankart for området m/forslag på opsjonstomt	Vedlegg 2
Dialog om presisering av forhold ved et eventuelt salg	Vedlegg 3
Reguleringsbestemmelser for området	Vedlegg 4
Mal for opsjonsavtale	Vedlegg 5

Fakta:

Ringsaker kommune tegnet aksjer i selskapet Nordavind DC Sites AS 20.12.2018 med bakgrunn i vedtak i formannskapet 30.10.2018, jf. f.sak 128/2018.

Nordavind DC Sites AS ble stiftet i 2015. Selskapet har som formål å arbeide for etablering av datasentre i Innlandet. Dette innebærer blant annet å indentifisere godt egnede tomter (lokasjoner) i Innlandet og være en pådriver for å klargjøre disse tomtene i henhold til investorers krav. Utover dette skal selskapet sørge for avklaring mot nettselskaper, promotere utvalgte lokasjoner og være et kontaktpunkt for datasenterinvestorer.

Nordavind DC Sites AS er etablert som en av de ledende tilbyderne av egnede tomter for datasentre i Norge, og har et stort nettverk. Flere ferdig regulerte tomter finnes allerede i selskapets portefølje. Nordavind jobber opp mot potensielle kunder som ønsker å erverve tomt og bygge datasenter i Norge.

Nordavind DC Sites har nå søkt om opsjon på et tomteområde på Rudshøgda for en periode på tre år, jf. vedlegg 1 og 2.

Nordavind tilrettelegger for og markedsfører kommunenes datasentertomter gjennom egen nettside, nettverksarbeid, konferanser, salgsturer og annet markedsarbeid. Forhandlinger om salg og utleie av tomt er kommunens ansvar som eier av tomten og lokal myndighet, og

en eventuell avtale inngås mellom kjøper og kommunen uten at Nordavind er part i dette.

I henhold til aksjonæravtale gjelder følgende satser for kommunenes bidrag til Nordavinds videre drift ved en eventuell etablering:

- a. *Ved etablering av konteinerbaserte datasentre, betales et engangs bidrag på 30 000 kroner per installert MW.*
- b. *Ved etablering av datasentre med permanent infrastruktur, betales et engangs bidrag på 90 000 kroner per installert MW.*
- c. *Ved eventuelle senere utvidelser utløses bidrag på nytt, basert på samme kriterier, i forhold til økningen i MW.*
- d. *Maksimalt bidrag som kan betales ved en etablering/lokasjon er 3 mill. kroner.*

Eventuelle senere utvidelser øker ikke betalingsforpliktelsen utover nevnte 3 mill.

Vurdering:

I og med at Ringsaker kommune har tegnet aksjer i selskapet og stilt seg positive til etableringen av datasenter i kommunen, er det naturlig å søke å legge til rette for en etablering på Rudshøgda.

Det aktuelle tomteområdet er på ca. 73,6 dekar og ligger nederst på næringsområdet N5. Store deler av tomteområdet er relativt bratt, og det er få andre bedrifter som så langt har vist interesse for akkurat dette området.

Nordavind DC Sites AS har søkt om opsjon på området. Formannskapet vedtok i 2013 retningslinjer for bruk av opsjon, jf. f.sak 4/2013. Det går der fram at bruk av opsjon ved salg av kommunale bolig-/næringstomter skal være et virkemiddel for kommunen til å realisere viktige utbyggingsprosjekter. Opsjon skal gis for maksimum 12 måneder, men en mulighet for forlengelse for en kortere periode, maksimum 12 måneder, må vurderes i hvert enkelt tilfelle ut fra dokumentert behov og hvor realistisk utviklingsplanene synes å være på dette tidspunkt. Det skal ikke betales opsjonsavgift i opsjonsperioden, men ved en eventuell opsjonsforlengelse skal det betales et opsjonsgebyr, som beregnes ut fra en gitt gebyrsats og stipulert kjøpesum. Mal for opsjonsavtale følger som vedlegg 5.

Det er i dette tilfellet imidlertid ikke snakk om en ordinær opsjonsavtale i den forstand som en drøftet i f.sak 4/2013. Nordavind DC Sites AS er ikke aktuell som kjøper av tomt, men skal stå for markedsføring av tomtemuligheter overfor aktuelle aktører. Dersom en aktør skulle ønske å kjøpe tomten, vil forhandlinger og salg foregå direkte mellom Ringsaker kommune som selger og den aktuelle aktøren. Nordavind DC Sites vil ikke være part i forhandlingene. Ringsaker kommune står fritt til å si ja eller nei til enhver henvendelse om datasenteretablering, og har ved et nei ingen forpliktelser overfor Nordavind DC Sites, jf.

vedlegg 3.

En har ingen tidligere praksis med et slikt mellomledd i markedsføring av kommunens næringsarealer, men en slik ordning kommer som en naturlig følge av at kommunen har tegnet aksjer i selskapet. Det framgikk av saksframlegget da det ble besluttet å kjøpe aksjer i selskapet, at Nordvind DC Sites AS hadde vært på befarings i Ringsaker og sett på egnede tomter for datasentre på Rudshøgda. Modellen som ligger til grunn er lik for alle kommuner, og det vil være urimelig å kreve opsjonsavgift fra Nordvind for å markedsføre tomta.

Det er bedt om opsjon for en periode på tre år. Dette er langt utover det formannskapet har lagt opp til tidligere, men dersom en skal kunne lykkes med å markedsføre tomta overfor større aktører, er det nødvendig å ha tomta tilgjengelig over et lengre tidsrom. Rådmannen mener det derfor er grunn til å kunne gi opsjon over en periode på tre år.

På bakgrunn av drøftingen ovenfor innvilges opsjon til Nordvind DC Sites AS på området illustrert i vedlegg 2 for en periode på tre år fra vedtaket er ekspedert. Det betales ikke opsjonsavgift i denne perioden.

Forslag til vedtak:

1. Nordvind DC Sites AS tilbys opsjon i tre år på ca. 73,6 dekar tomteareal på Rudshøgda næringsområde, som vist på vedlegg 2.
2. Rådmannen gis fullmakt til å utarbeide og undertegne opsjonsavtale med Nordvind DC Sites AS.

Rådmannen i Ringsaker, den 14.10.2019.

Jørn Strand

Alf Thomassen
strategisjef

23.10.2019 FORMANNSKAPET

Votering:

Rådmannens innstilling ble vedtatt med 10 mot 1 stemmer.

FSK - 102/19:**Vedtak:**

1. Nordavind DC Sites AS tilbys opsjon i tre år på ca. 73,6 dekar tomteareal på Rudshøgda næringsområde, som vist på vedlegg 2.
2. Rådmannen gis fullmakt til å utarbeide og undertegne opsjonsavtale med Nordavind DC Sites AS.