SORTLAND KOMMUNE

Arkivsaknr.:	25/3758
Dok.nr:	25/18613
Arkiv:	
Saksbehandler:	Viktor Johnsen
Dato:	06.06.2025

Drøftingssak - Direkte-salg av næringsareal i Holmen

Utvalgssaksnr.	Utvalg	Møtedato
D - 017/25	Formannskapet	26.06.2025

KOMMUNEDIREKTØRENS INNSTILLING

1. Formannskapet vedtar at det gjennomføres direkte salg av aktuelle arealer i Holmen til Holmøy Maritime AS i tråd med saksutredningen
2. Prisene for arealene settes til: Areal ferdig utfylt pr m2 : kr 829,-. Arealer i sjø pr m2: kr 457,-
3. Salget gjennomføres i henhold til Sortland kommunes avhendingsreglement, så langt det er relevant og passende.
4. Kommunedirektøren gis fullmakt til å inngå kjøpekontrakt med Holmøy Maritime AS, basert på de fastsatte vilkårene.

Formannskapet behandling - 26.06.2025 - D-017/25

BEHANDLING I MØTE

Forslag fra politikere

Endringsforslag fra H og FrP, foreslått av Maroun Abou Zeid, Fremskrittspartiet

1. Formannskapet stiller seg positive til å selge arealer til Holmøy AS under følgende forutsetninger.
2. Avtale om salg av næringsareal til Holmøy og avtale om erverv av arealer fra Holmøy til etablering av avkjøring fra FV 82 skal ses i sammenheng og inngås samtidig eller i samme avtale. Sakene legges frem i neste formannskapsmøte i august og avgjøres der.
3. Sak om etablering av avkjørsel til næringsareal og Zocca AS legges frem, og skal inkludere reguleringsplan og økonomisk investeringsbehov. Videre en redegjørelse for hvorfor adkomstveien ikke er etablert, og hvilke vurderinger som ble gjort fra Sortland kommune når man påtok seg å etablere avkjørsel til fylkesvei uten at dette var avklart med fylkeskommune.
4. Det skal innhentes et nytt kvalitetssikret prisestimat for kostnadene ved etablering av avkjøring fra Fylkesvei (FV) 82 som legges til grunn for beregning av kalkyle for salgspris pr kvm basert på selvkostprinspippet.

Votering:

Fremlagte forslag fra H og Frp ble satt opp mot innstillingen.

Fremlagte forslag ble enstemmig vedtatt (1 Frp, 5 H og 2 Ap).

Formannskapet D - 017/25 VEDTAK:
1. Formannskapet stiller seg positive til å selge arealer til Holmøy AS under følgende forutsetninger.
2. Avtale om salg av næringsareal til Holmøy og avtale om erverv av arealer fra Holmøy til etablering av avkjøring fra FV 82 skal ses i sammenheng og inngås samtidig eller i samme avtale. Sakene legges frem i neste formannskapsmøte i august og avgjøres der.
3. Sak om etablering av avkjørsel til næringsareal og Zocca AS legges frem, og skal inkludere reguleringsplan og økonomisk investeringsbehov. Videre en redegjørelse for hvorfor adkomstveien ikke er etablert, og hvilke vurderinger som ble gjort fra Sortland kommune når man påtok seg å etablere avkjørsel til fylkesvei uten at dette var avklart med fylkeskommune.
4. Det skal innhentes et nytt kvalitetssikret prisestimat for kostnadene ved etablering av avkjøring fra Fylkesvei (FV) 82 som legges til grunn for beregning av kalkyle for salgspris pr kvm basert på selvkostprinspippet.

KORT BESKRIVELSE AV SAKEN
Holmøy Maritime AS ønsker å erverve tilleggs-areal i Holmen i Sortland Kommune, for videre utvikling av selskapets aktiviteter. Dette gjelde deler av Gnr.29 Bnr 383

FAKTA I SAKEN
Holmøy Maritime AS ønsker å kjøpe tilleggsareal i Holmen, i tilknytning til eksisterende areal hvor selskapet har etablert hovedkontor med tilhørende fasiliteter. Selskapet har behov for å erverve arealer for videre vekst og utvikling.

Arealet som er ønsket ervervet er lokaliser nord for selskapet hovedkontor, hvor en liten del av aktuelt areal er oppfylt (ca 1232 m2), men hvor største del av arealet er i sjø (ca 3467 m2). Oppmåling av nøyaktig areal vil gjennomføres ved salg.



Figur 1 Viser utbygde arealer i Holmen med bygninger, samt område for hele reguleringsområdet (lilla farge)

VURDERING

Holmøy konsernet er en stor og viktig aktør innenfor havbruk og fiskeri i nasjonal målestokk. Selskapet har 4 trålere med tilsammen 12 kvoteenheter for hvitfisk og reker, samt produksjon av laks med konsesjoner fordelt på 6 kommuner i Nordland og Troms. Selskapet har de siste årene gjort store investeringer i nytt lakseslakteri, kjøp av nye konsesjoner innenfor lakseoppdrett samtidig som de har gjort oppkjøp av selskaper og investert i selskaper, for økt volum av laks.

Holmøy konsernet har sin hovedbase på Holmen i Sortland kommune hvor selskapet hovedsakelig lander hvitfisken fra trålerne, samt slakting av laks i nye moderne fasiliteter. I tillegg har selskapet administrasjonsbygg, tilvekstsenter for laksen og en av Norges mest moderne servicehavner. Herfra tilbys det frysetjenester, lagerhotell, kai og bunkers. Selskapet har over 400 ansatte i dag.

Holmøy Maritime AS vurderer videre utvikling av selskapets aktiviteter i Holmen, og har behov for ytterligere areal for å sikre vekst. I denne forbindelse er det naturlig at selskapet får erverve tilleggsareal i tilknytning til eksisterende område, nord for allerede etablert bygningsmasse.

I forbindelse med etablering og salg av arealer til Calanus AS har Sortland kommune forpliktet seg til å etablere avkjøring fra Fylkesvei 82 til selskapet. Reguleringsarbeidet er pågående, og i denne forbindelse vil det være behov for kjøp av arealer fra Holmøy Maritime AS for gjennomføring av etablering av avkjørsel. Egen sak på dette vil komme til Formannskapet.

Arealer som Holmøy Maritime AS avgir til avkjørsel er det behov for å erstatte.

Området som ønskes kjøpt er arealer som tidligere er utfylt av Sortland kommune ifm etablering av arealer til Calanus AS, som nå heter Zooca AS, samt størstedelen av arealet som er i sjø (ikke fylt ut).

Sortland kommune solgte i sin tid opparbeidet arealer til Calanus AS for selvkost tilsvarende 806 NOK/m2, hvor det ble gjort et fradrag på 200 NOK/m2 for tilskudd gitt av Norland fylke.

I drøftingssak formannskapet sak 148/17, den 19.10.2017 ble kommunale næringsområder drøftet. (se vedlegg: Drøftingsnotat Formannskapet 19.10.2017) med ønske om en avklaring om hvilke prinsipper som skal legges til grunn for prisfastsetting når det skal selges kommunale næringsarealer i Vestmarka og i Holmen.

Til drøfting

Kostnadene med å etablere kommunale næringsarealer er betydelige. Det vil være ulike måter å fastsette vilkår ved salg som skal framkomme i kjøpsavtale. Så må det avklares hvilke prinsipper som skal legges til grunn ved prisfastsettelse. Her kan en velge mellom markedspris, sjølkost eller at prisen fastsettes av formannskapet.

Rådmannen ønsker å avklare med formannskapet hvilke prinsipper som skal legges til grunn for prisfastsettelse når det skal selges kommunale næringsarealer i Vestmarka og i Holmen. Rådmannen legger saken fram til formannskapet for drøfting.

Følgende vedtak ble fattet:

Vedtak:

Et samlet formannskap går for selvkost samt slutter seg til drøftingsforslaget.

Selvkost-kalkyle kostnader for areal Calanus AS i Holmen

Oversikt over kostnader kommunen har hatt på Holmen

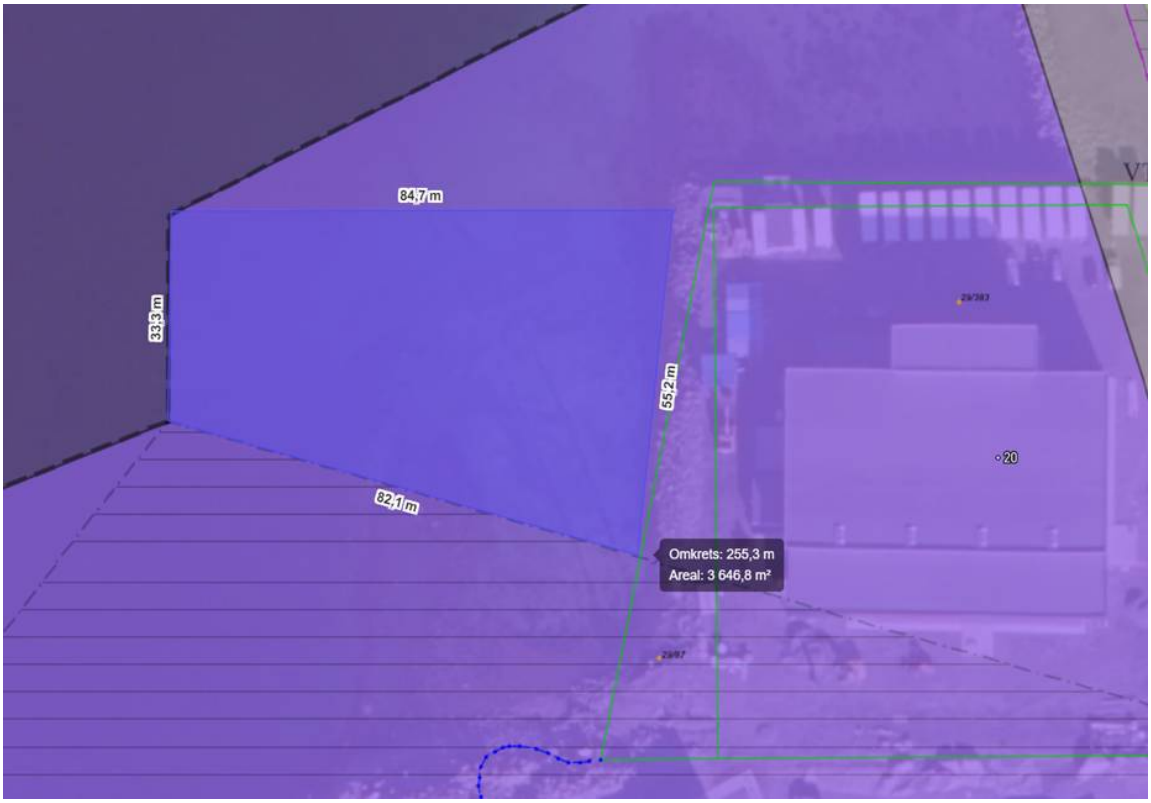
	Felleskostander som inngår i tomtepris	m2				kr	Tomt på fylling kr/m2
Andel av	Regulering	10000				70 000,00	
	Grunnundersøkelse	20000				225 000,00	12,00
	Grunnerverv	10000				950 000,00	95,00
Anbud - G2	Anbud fylling	8500		2 781 335,00	1,25	3 476 668,75	410,00
Anbud - G2	Reserve anbud fylling	8500		3 476 668,75	15 %	521 500,31	62,50
Anbud - G2	Adm. Fylling	8500		3 476 668,75	4 %	139 066,75	16,50
Estimat - G3	Fylling grøntareal	10000				300 000,00	30,00
Estimat - G4	Plastring	10000				300 000,00	30,00
Estimat - O1	Overflate parkering/logistikk	10000	500	m2	380	190 000,00	19,00
Estimat - O2	Overflate grønt	10000	2000	m2	80	160 000,00	16,00
Estimat - V3	Avkjørsel Fv 82	80000				15 000 000,00	188,00
Estimat - V2	Felles internvei	10000	1000	m2	520	520 000,00	52,00
Estimat - V1	Vann	10000				100 000,00	10,00
Estimat - OV1	Overvann	10000				400 000,00	40,00
Estimat - A1	Adm salg	10000				50 000,00	5,00
Estimat - S1	Strøm forsyning	40000				800 000,00	20,00
						Sum	1 006,00

Fordelt på m2	kr/m2	Tilskuddsbeløp
15000	200,00	3 000 000,00

Reduksjon ved bruk av tilskudd	- 200,00
Tomtepris	806,00



Figur 2 viser utfylt areal (orange farge). Del av aktuelt areal



Figur 3 viser område i sjø (blå farge)

I forbindelse med utarbeidelse av kalkyle for området som ønskes kjøp av Holmøy Maritime AS er det gjort begrunnede vurderinger for hva som skal være med i denne. Noen av elementene som er med i opprinnelig kalkyle for opparbeidelse av arealer til Calanus AS er ikke naturlig å ta med i kalkylen for salg av utfylt areal. Dette gjelder kostnader for grunnundersøkelse i sjø, grøntareal, plastring, overflate parkering/logistikk, overflate grøntareal og overvann. Dette må opparbeides av kjøper. Fradrag for disse postene gjelder for utfylt areal og areal i sjø.

Ny kalkyle for aktuelt areal for salg til Holmøy Maritime AS

Oversikt over kostnader kommunen har hatt på Holmen

	Felleskostander som inngår i tomtepris	m2				kr	Tomt på fylling kr/m2	Tomt i sjø *kr/m2*
Andel av	Regulering	10000				70 000,00		
	Grunnundersøkelse	20000				225 000,00	12,00	-
	Grunnerverv	10000				950 000,00	95,00	95,00
Anbud - G2	Anbud fylling	8500		2 781 335,00	1,25	3 476 668,75	410,00	
Anbud - G2	Reserve anbud fylling	8500		3 476 668,75	15 %	521 500,31	62,50	
Anbud - G2	Adm. Fylling	8500		3 476 668,75	4 %	139 066,75	16,50	
Estimat - G3	Fylling grøntareal	10000				300 000,00	-	-
Estimat - G4	Plastring	10000				300 000,00	-	-
Estimat - O1	Overflate parkering/logistikk	10000	500	m2	380	190 000,00	-	-
Estimat - O2	Overflate grønt	10000	2000	m2	80	160 000,00	-	-
Estimat - V3	Avkjørsel Fv 82	80000				15 000 000,00	188,00	188,00
Estimat - V2	Felles internvei	10000	1000	m2	520	520 000,00	52,00	52,00
Estimat - V1	Vann	10000				100 000,00	10,00	10,00
Estimat - OV1	Overvann	10000				400 000,00	-	-
Estimat - A1	Adm salg	10000				50 000,00	5,00	5,00
Estimat - S1	Strøm forsyning	40000				800 000,00	20,00	20,00
						Sum	871,00	370,00

Fordelt på m2	kr/m2	Tilskuddsbeløp			
15000	200,00	3 000 000,00	Reduksjon ved bruk av tilskudd	-	200,00
			Tomtepris		671,00

Prisene i tabellen over er fra år 2020, og skal inndeksreguleres frem til sagstidspunkt.

Som vist i tabell over er salgspris for arealer i sjø knyttet opp mot erverv av areal samt investeringer i infrastruktur til området som er regulert. Kostnader til avkjørsel fra Fylkesvei 82 er med utgangspunkt i at disse kostnader er fordelt på området som er regulert, samt område som i fremtiden kan reguleres. (totalt 80 mål)

Ny pris inndeksregulert pr mai 2025, SSBs priskalkulator:

Areal ferdig utfylt kr pr m2 : 829 kr/m2. Totalt kr 1.021.000,-

Areal i sjø kr pr m2 : 457 kr/m2: Totalt kr 1.584.000,-

Totalt utgjør dette en salgspris på kr 2.605.000,-

Dette er ca priser og vil bli oppdatert etter oppmåling av nøyaktig areal.

Personalmessige forhold
Ingen

Økonomiske forhold
Ved salg av nevnte areal vil dette gi inntekt til kommunen

Folkehelse
Ingen

Klima-, miljø- og naturforhold
Utfylling i sjø

KONKLUSJON

Kommunedirektøren tilslutter seg saksutredningen og anbefaler salg av aktuelt areal til Holmøy Maritime AS

Vedlegg:
Vedtak Drøftingssaker FS 148-17 19.10.2017