**SORTLAND KOMMUNE**

Arkivsaknr.: 24/4633
Dok.nr: Ugyldig flettefelt
Arkiv:
Saksbehandler: Katrine Lundberg
Dato: 24.09.2025

Ugyldig flettefelt

# Grunnerverv flerbrukshall

| Utvalgssaksnr. | Utvalg | Møtedato |
|---|---|---|
| PS - 111/25 | Formannskapet | 27.11.2025 |
| PS - | Kommunestyret | |

**KOMMUNEDIREKTØRENS INNSTILLING**

1. Grunneiers krav om kr 650,- pr. m² for erverv av grunn til flerbrukshall avvises.
2. Kommunedirektøren bes legge til rette for erverv ved ekspropriasjon.

Subsidiært:

1. Grunneiers krav om kr 650,- pr m² for erverv av grunn til flerbrukshall aksepteres.

## Formannskapet behandling - 27.11.2025 - PS-111/25

**BEHANDLING I MØTE**

**Forslag fra politikere**

Alternativt forslag fra H, FRP, foreslått av Einar Mårstad, Høyre

Grunneiers krav om kr 650,- pr.m2 for erverv av grunn til flerbrukshall aksepteres.

**Votering:**
Alternativ forslag fra H, FRP, ble enstemmig vedtatt.

**Formannskapet PS - 111/25 VEDTAK:**
Grunneiers krav om kr 650,- pr.m2 for erverv av grunn til flerbrukshall aksepteres.

**KORT BESKRIVELSE AV SAKEN**
Formannskapet vedtok i f-sak 116/24 den 12.09.2024 følgende; første del: "*Formannskapet ber kommunedirektøren forhandle frem pris til grunneiere ved grunnerverv i Lamarka i forbindelse med etablering av Sortland flerbrukshall. Kommunedirektøren forbereder sak for erverv av grunn og eller inngå avtale om tiltredelse. Dersom forhandlinger ikke fører frem, legger kommunedirektøren frem sak om avtaleskjønn*".

Formannskapet fikk til orientering ved Formannskapsmøte avholdt 10.04.25 sak O - 018/25 grunnerverv for etablering av flerbrukshall. I denne saken ble det orientert om sakens historie, framdrift og resultat. Det kom senere til kjennskap for administrasjonen at hvert enkelt medlem i formannskapet mottok en e-post fra grunneier dagen før formannskapsmøtet; innholdet i denne lå følgelig ikke til grunn for orienteringssaken.

Saken ble enstemmig omgjort til drøftingssak - D-009/25. Her fattet formannskapet følgende vedtak: Formannskapet ber kommunedirektøren komme tilbake med en sak vedrørende erverv av eiendommen. Denne sak er kommunedirektørens tilbakemelding på vedtaket.

**FAKTA I SAKEN**
I e-posten som ble sendt fra grunneier (vedlegg: VS: Fremtidig idrettshall), ønsket grunneier å påpeke flere forhold som ikke tidligere var kommet fram i saken. Administrasjonen kan ikke se at e-posten frembringer noe som ikke har vært opplyst tidligere.

Kommentarer fra administrasjon til innholdet i e-posten fra grunneier, punkt for punkt:

Punkt 1: Dette er ikke relevant for avgjørelsen som nå skal tas. Administrasjonen skrev i sin sak at det har vært jevnlig kontakt og møter med grunneier.

Punkt 2: Arealet til sykehjemstomten som ble ekspropriert i 2022 var regulert til boligformål og hadde andre grunnforhold enn arealet kommunen ønsker å erverve til flerbrukshall. Administrasjonen mener derfor at grunneier fikk et godt tilbud basert på de to ulike takstene som ble tatt på tomten av to uavhengige takstmenn. Administrasjonen innhentet også en ekstern konsulent med ekspertise i ekspropriasjonsrettslige prinsipper for å lage en vurdering for prising av arealet. Vurderingen fra konsulenten ligger som vedlegg. I vurderingen kommer det fram at tomten mest sannsynlig vil ha en lavere verdi enn hva de to takstene fra takstmennene kom fram til. Dette var sammenfattet ut fra å prosedere på en lavere verdi basert på eiendommens reelle påregnelige utnyttelse, med utgangspunkt i gjeldende reguleringsstatus, grunnforhold (myr), og planhistorikk. En sammenfatning av vurderingen fra konsulenten er framvist grunneier. Se til vedlegg nr. 4.

Punkt 3: Grunnervervet til sykehjemstomten og grunnervervet til flerbrukshallen kan ikke sammenlignes da de ikke er regulert til samme formål og har ulike grunnforhold. Takstene er framvist grunneier. I februar og mars i år ble det gjennomført grunnundersøkelser på eiendom gnr. 15 og bnr. 7, hvor den dypeste myra var målt til 3,5 meter. Resultatene av grunnundersøkelsen er ikke framvist grunneier. Kart med myrdybde ligger som vedlegg. I vedlagt kart kan man også se hvor på eiendommen undersøkelsene er gjort.

Punkt 4: Sortland kommune har fortrinnsvis ønsket å komme til enighet om en avtale med grunneier. Administrasjonen mener å ha strukket seg langt når det gjelder å forsøke å komme til enighet med grunneier. Vanlig praksis i Sortland kommune i ervervssaker er å erverve etter medianen av to ulike verditakster. I dette tilfellet fikk grunneier tilbud om erverv for høyeste takst. Administrasjonen ble fortalt fra konsulent at grunneier ønsket å signere avtale om avtaleskjønn med forhåndstiltredelse etter at oppmåling og oppgjøret for sykehjemstomten ble utført. Administrasjonen fikk utført og utbetalt oppgjøret for sykehjemstomten, men grunneier var ikke lenger villig til å signere avtale om avtaleskjønn. Sortland kommune bør ikke betale mer for et grunnerverv enn hva som det er forsvarlig å gjøre.

Punkt 5: Den administrasjon som er i dag er ikke kjent med eldre muntlige avtaler som er blitt gjort mellom rådmann og grunneier, og administrasjonen er heller ikke kjent med avtaler som hevdes at er blitt brutt. Det er i så fall veldig beklagelig at avtalene er blitt brutt og at tilliten til administrasjonen er liten. Når det ikke foreligger dokumentasjon på disse avtalene må det søkes å komme til en minnelig

løsning for begge parter, da det alltid er ønskelig for Sortland kommune å komme til en frivillig avtale med grunneier. Men Sortland kommune bør ikke vike fra veiledende verditakster, vurderinger fra fagkyndige, reguleringsstatus og grunnundersøkelser.

**VURDERING**
Alt av informasjon og dokumentasjon, inkludert administrasjonens vurderinger, til saken er tidligere framlagt Formannskapet O - 018/25, saken ligger som vedlegg.

**Personalmessige forhold**
Ingen betydning.

**Økonomiske forhold**
Det vil medføre kstra utgifter for Sortland kommune dersom det vedtas å akseptere en pris på kr 650,- pr m² mot den antatt lavere summen ved ekspropriasjon. Dette vil også kunne få økonomisk betydning ved fremtidig grunnerverv da det kan sette presedens. I følge Sortland kommunes økonomireglement skal blant annet følgende prinsipper legges til grunn: "Effektiv, forsvarlig og bærekraftig økonomiforvaltning", at "Kommunens økonomi skal forvaltes slik at den økonomiske handleevnen blir ivaretatt over tid" og at "Åpenhet og refleksjon skal bidra til etisk forsvalige holdninger og handlinger". Administrasjonen mener at disse prinsippene også bør legges til grunn når det vurderes å erverve eiendom til høyere pris enn markedsverdi.

**Folkehelse**
Bygging av flerbrukshall vil være et bidrag til folkehelsen i Sortland kommune. Kostnadene til grunnerverv er en del av totalbudsjettet for flerbrukshallen. Differansen mellom kr 650,- pr m² og antatt erstatningssum ved ekspropriasjon vil kunne få stor betydning for innholdet i flerbrukshallen. Det vil si at økte kostnader til grunnerverv vil påvirke tilbudene i hallen da mer av budsjettet må settes av til grunnerverv.

**Klima-, miljø- og naturforhold**
Vedtak om pris for grunnerverv vil ikke få betydning for klima, miljø eller natur.

**KONKLUSJON**
Administrasjonen slår fast at en ikke har oppnådd enighet med grunneier om pris, og anbefaler derfor at saken går videre til en ekspropriasjonsprosess. Sortland kommune har vist vilje til å finne løsning, og vurderer at tilbudene som er fremlagt er godt innenfor rammene for rimelig erstatning. Det er påregnelig at Sortland kommune vil måtte forberede formell prosess for politisk behandling med vedtak om ekspropriasjon og begjæring om skjønn. Alle eiendommer som skal erverves av Sortland kommune har betydning for senere grunnerverv, og kommunen bør ikke la seg lokke eller presse av grunneier til å betale mer enn hva takster og vurderinger tilser. Administrasjonen står fast med at man ikke bør gi mer for et areal enn hva som er å anse som markedspris. Av dette følger at administrasjonen foreslår å avvise kravet på kr 650 pr m², og forberede gjennomføring av erverv ved ekspropriasjon. Dersom det vedtas å betale kr 650,- pr m² må Kommunestyret være oppmerksom på at dette kan skape presedens for grunnerverv Sortland kommune skal gjøre i fremtiden.

**Vedlegg:**
Myrdybde på eiendom gnr. 15, bnr. 7
Orienteringssak - Grunnerverv for etablering av flerbrukshall
Verdivurdering gnr. 15 bnr. 7 - Sortland første utkast før forhandling
Oppfølging av dialog og alternativer for eventuell avtaleinngåelse – Elin Christine Holst – Outlook
Fwd_ Oppfølging av dialog – Elin Christine Holst – Outlook
VS_ Fremtidig idrettshall (1)