SORTLAND KOMMUNE

Arkivsaknr.: 25/5936
Dok.nr: 25/35669
Arkiv:
Saksbehandler: John Hempel
Dato: 07.10.2025

Orienteringssak - Norturaeiendommen

Utvalgssaksnr.	Utvalg	Møtedato
O - 037/25	Formannskapet	14.10.2025

KOMMUNEDIREKTØRENS INNSTILLING
Formannskapet tar saken til orientering.

Formannskapet behandling - 14.10.2025 - O-037/25

BEHANDLING I MØTE

Forslag fra politikere

Votering:

Fremlagte forslag på å gjøre saken om til Drøftingssak ble enstemmig vedtatt (5 H, 1 Frp, 1 SP, 1 AP og 1 SV).
Ny sak opprettet i møte D 023/25.

Formannskapet O - 037/25 VEDTAK:
Saken gjøres om til Drøftingssak, ny sak opprettet i møte D 023/25.

KORT BESKRIVELSE AV SAKEN
Sortland kommune eier gnr. 15 bnr. 531, den såkalte Norturatomta. Denne tomta har en svært god beliggenhet like sør for selve sentrumskjernen på Sortland, helt nede ved Sortlandssundet. Eiendommen har en strategisk god beliggenhet og vil være et attraktivt område for videreutvikling av Sortland sentrum.

Riving av den gamle Nortura-eiendommen nærmer seg nå slutten, og Sortland står foran et veivalg. Tomten er områderegulert til bolig, forretning, offentlig tjenesteyting og næring – et bredt spekter av formål som gjør eiendommen til en av de mest attraktive og sentrumsnære utviklingsområdene i byen.

FAKTA I SAKEN

Historikk:

Nortura drev slakteri på Norturaeiendommen frem til i 2010. Da slakteriet ble etablert i 1965 ble det inngått en avtale mellom Nord-Norges Salgslag (Nortura) og Sortland kommune, som blant annet sikret kommunen en forkjøpsrett dersom slakterivirksomheten ble lagt ned. Den 28.04.2011 vedtok Kommunestyret å gjøre forkjøpsretten gjeldende.

Dette er bakgrunnen for at Norturaeiendommen i dag eies av Sortland kommune. Begrunnelsen for at man ønsket å eie Norturaeiendommen kommer frem blant annet i saksframlegget til kommunestyret datert 15.04.2011:

> *«Eiendommen er regulert til industri/forretning og blandet formål. Den har en strategisk god beliggende i sentrum og vil være et attraktivt område for videreutvikling av sentrum. Ved å benytte forkjøpsretten vil kommunen kunne være avgjøre hvordan eiendommen skal utnyttes i framtida. Kommunen kan da velge å selge videre eiendommen til et eller flere formål umiddelbart eller en kan bruke tiden framover til å avklare bruken. Eiendommens arealer bør også ses i sammenheng med kommunens arbeid med sentrumsplanen som starter opp i disse dager.»*

VURDERING

I Byplan omfattes eiendommen av det området som fikk navnet «Natsteinsøyra» og ble avsatt til *«bolig, forretning, offentlig tjenesteyting og næring»*. Området er nærmere beskrevet i kapittel 5.10 i byplanbeskrivelsene.

Den sørligste delen av eiendommen ble tatt i bruk da ny brannstasjon ble bygget. Dette området (brannstasjon) er detaljregulert mens resterende del av området er områderegulert til bolig, forretning, offentlig tjenesteyting og næring – et bredt spekter av formål som gjør eiendommen til en av de mest attraktive og sentrumsnære utviklingsområdene i byen.



Det er i tillegg vedtatt bygge- og deleforbud for Bystranda jfr formannskapets vedtak PS – 007/24 i januar 2024.

FS - vedtak:

1. Bygge- og deleforbudet gjelder for den geografiske utstrekningen som oppgis og illustreres i saksframlegget; selve bystranda, tilstøtende grøntareal og rekreasjonsområder, med 150 meter klaring ut fra Bystrandas vestligste punkter.
2. Bygge- og deleforbudet gjelder til planspørsmålet er avgjort gjennom ny reguleringsplan innen fire år, jf. plan- og bygningsloven § 13-2.
3. Bygge og deleforbudet er ikke til hinder for riving av Norturabygget

<u>Fremtidig bruk:</u>

Eiendommen har flere alternativer:

- Selge direkte til én aktør uten annonsering ved f eks et makebytte
- Legge ut på det åpne marked
- Kommunen kan utvikle eiendommen selv
- Kommunen kan beholde eiendommen selv inntil videre
- Kommunen kan selge på det åpne markedet med klare krav og forbehold om eiendommens utvikling.

Når man skal vurdere hvordan man skal håndtere Norturaeiendommen og et eventuelt salg, er det mange elementer og hensyn som bør tas med i betraktningen:

- **Ryddig og åpen prosess.** En så strategisk viktig eiendom som Norturaeiendommen er ettertraktet. Mange aktører vil kunne ha interesse av eiendommen. Det bør være en åpen og rettferdig konkurranse. Dette taler mot at eiendommen skal avhendes som et makebytte i en prosess med én enkeltaktør.
- **Oppnå markedspris.** Kommunens eiendommer skal i utgangspunktet selges til markedspris ifølge kommunens avhendingsreglement. Dette oppnår man i utgangspunktet enten ved å selge den på det åpne markedet eller ved å innhente takst fra en eller flere uavhengige takstfirma. En så vidt spesiell eiendom som Norturaeiendommen antas vanskelig å verdsette ved takst. Sannsynligvis vil salg på det åpne markedet være det eneste som faktisk gir riktig markedspris. Kommunen bør ha interesse av å få best mulig og riktigst mulig pris for eiendommen.
- **Kontroll med eiendommens fremtid og utviklingen av området.** Dersom kommunen ønsker å ha kontroll med hva som skal skje på eiendommen, bør man ikke ha det for travelt med å selge den. Det kan være viktige planmessige momenter som bør vurderes. Kanskje det er aktuelt å stille konkrete krav til den fremtidige bruken ved salg av eiendommen.
- **Alternative løsninger ved eget behov.** Det bør også vurderes om kommunen selv ser behov for bruk av eiendommen for fremtidige behov som f eks. skole, svømmehall og andre offentlige arealbehov.

Det er i kommunens interesse at en så vidt sentralt beliggende eiendom på Sortland blir godt utviklet. Det er en stor eiendom med stort potensiale og det antas mest hensiktsmessig å overlate et slikt prosjekt til private aktører. Samtidig er det viktig at kommunen har kontroll med hva som skjer med en så strategisk viktig eiendom. Det anbefales derfor at kommunen gjør en vurdering av på hvilken måte man kan sikre en «riktig» utvikling av tomta for Sortlandssamfunnet. En slik vurdering vil være et viktig grunnlag for en eventuell videre salgsprosess. Eiendommen er som nevnt avsatt til *«bolig, forretning, offentlig tjenesteyting og næring»* i Byplan.

Dette er en relativt vid beskrivelse av arealformål og gir lite konkrete føringer. Det kan tenkes at det er fornuftig å stille visse vilkår til de aktørene som ønsker å utvikle eiendommen. På den måten vil kommunen kunne styre utviklingen av eiendommen i riktig retning for kommunen. Slike vilkår kan på den annen side ha prisdempende effekt ved et salg, noe som også bør vurderes nærmere. Er det viktigst å få best mulig pris, eller er det verdt å få en noe lavere pris for å få området utviklet i tråd med byens behov?

Fullmakt for å avhende:

For ordens skyld kan det være greit å ha oversikt over hvem som har kompetanse til å avhende eiendommen.

I Kommunestyrets vedtak av 28.04.2011 om å gjøre forkjøpsretten gjeldende, ble det i punkt 3 vedtatt følgende: «*Eventuelt videresalg av eiendommen avgjøres av formannskapet/kommunestyret».*

I *«Retningslinjer for avhending av fast eiendom i Sortland kommune»* fremgår det at «*kompetanse til å avhende fast eiendom følger av det til enhver tid gjeldende delegasjonsreglementet i Sortland kommune»*. I delegasjonsreglementet for Sortland kommune er kommunedirektøren delegert myndighet til å treffe vedtak i saker som ikke er av prinsipiell betydning. Det følger videre av delegasjonsreglementets punkt 8.6 bokstav e at kommunedirektøren delegeres myndighet til *«kjøp, salg samt makeskifte av eiendomsparseller inntil 1 da som knytter seg til arrondering, veigrunn, mv. Saker av prinsipiell betydning legges fram til politisk behandling».* Kommunedirektøren er ikke delegert myndighet til å avgjøre salg eller makebytte av en eiendom som Norturaeiendommen.

Et salg av Norturaeiendommen vil måtte avgjøres politisk.