Svar på spørsmål fra Roar Wessel Olsen til Kommunedirektør – epost 15.09.2025.

Emne: PS – 089/25 Sluttbehandling av utbyggingsavtaler for Prestdalen.

1. Vedlegget "Utbyggingsavtale Justeringsmodell" ser ut til å være feil/mangelfullt. I punkt 6 a) står beløpet som Sortland kommune skal betale åpent med gult. Vedleggene som avtalen henviser til mangler også. Det må fremlegges beregning av totale kostnader og fordelingen mellom Sortland kommune og utbygger på denne avtalen.

Svar: "Utbyggingsavtale Justeringsmodell" er en tilleggsavtale som sikrer at kommunen får kompensert alle utgifter til merverdiavgift i forbindelse med vann – og avløps kapitel.

2. I vedlegget til "Utbyggingsavtale Anleggsbidragsmodell" (videre kalt "Avtalen) fremgår det at Sortland Kommune sine totale kostnader ex mva er 49,6 MNOK og utbygger sine kostnader er 8,2 MNOK. Kan det gis en nærmere begrunnelse for denne fordelingen?

Svar: Dette er kostnader som påløper kommunen i forbindelse med opparbeidelse av infrastruktur, vann, avløp, veier fra utbyggers tilknytningspunkt til kommunal utslippsledning inkl. renseanlegg jf. Punkt 2.1 i utbyggingsavtalen, samt ta hånd om erverv av grunnareal og/eller rettigheter over grunn fra tredjeperson som er nødvendig for opparbeidelse og fremføring av offentlig infrastruktur.

3. Ifølge Avtalen er utbyggers andel av kostnader et maksbeløp. Dette betyr at Sortland Kommune tar all risiko ved kostnadsoverskridelser ved utbygningen. Hvordan er kostnadene ved utbygningen beregnet og er det gjort kvalitetssikring og risikovurderinger av disse beregningene?

Svar: I utbyggingsavtale er det entydig hvilket ansvar utbygger har. Risikoen ligger i all hovedsak på kommunens ansvar i utbyggingsavtalen, som gjelder opparbeidelse av offentlig infrastruktur og erverv av grunnareal og/eller rettighet til grunn.

4. Det fremkommer ikke av saksfremlegget hvor mye av kommunens kostnader som allerede er vedtatt finansieringen for, og hvor mye ikke er vedtatt finansiering for. For at kommunestyret skal kunne vedta utbyggingsavtalene må det samtidig vedtas finansiering gjennom budsjettvedtak eller vedtak om budsjettregulering.

Svar: Prosjekter som berører dette er 77506, 64001, 63020, 63005 og 64001 (se tabell under)

5. Er det noen av arbeidene som denne utbyggingsavtalen omfatter som allerede er utført, helt eller delvis? Hvis ja, bes om nærmere oversikt over dette.

Svar: Både utført og delvis utført. Overvann og avløp er ferdig fra Steiroveien og videre ned. Hovedadkomst til Prestdalen fra Fv 82 ble etablert som anleggsvei opp til Steiroveien i forbindelse med massetransport fra sykehjemstomten til Nordnes. Det gjenstår opparbeidelse og bygging av G/S-vei, etablere gatelys, breddeutvidelse mot Fv. 82 samt asfaltering av denne.

6. I Avtalen får Utbygger betalt kr. 3.766.427, av kommunen for avståelse av grunn til infrastruktur på 10.320 kvm som gir en pris på ca kr. 364,- pr kvm. I "Mal for utbygningsavtaler - anleggsbidragsmodellen" i vedtatt reglement for Utbygningsavtaler i Kommunestyret 26.02.2025 står det det i punkt 3.6 at slike arealer skal overdras vederlagsfritt til kommunen. Hva er begrunnelsen for at dette prinsippet er fraveket i denne Avtalen?

Svar: beløpet her gjelder arealer (10.320 m2) til hovedadkomst fra Fv 82 til Steiroveien, som ble bygget for noen år siden som anleggsvei i første omgang. Det gjelder også arealer til G/S-vei langs denne.

7. I vedlegget "Beregning av kostnader" til Avtalen er beløpene i kolonnen "Estimert pris" høyere enn summen av kolonnene "Utbygger" og "Sortland Kommune". Hva er forklaringen på dette?

Svar: Har ikke noen god forklaring på dette annet enn det trolig er et tidlig overslag for gjennomføringen i sin helhet.

8. I vedlagte opsjonsavtale for råtomt er prisen satt til kr. 600,- Hvilke vurderinger er gjort for denne prisen. I tillegg vil det komme andel av infrastrukturkostnader, kostnader ved detaljregulering etc. Er det gjort beregninger av hva disse kostnadene vil være pr kvm råtomt for å få tomtene byggeklare?

Svar: Eiendommen er taksert og gitt en skjønnsmessig verdi på kr. 600,- per m2 råtomt, mye pga beliggenhet, nærhet til fantastisk natur, kort vei til skole, barnehage, matbutikk og kort vei til sentrum. I taksten nevnes at det ikke har vært omsatt lignende tomter i område de siste årene, men trekker frem ekspropriasjon av sykehjemstomten, som da ble verdsatt til kr. 650,- per m2. Det er ikke for oss gjort kjent hva kostnaden for å gjøre tomtene byggeklar.

9. Formuleringene rundt indeksregulering av anleggsbidraget i Avtalens punkt 3.2b er uklare. Hvilket nøyaktig tidspunkt (basismåned og år) skal beløpet indeksreguleres ut fra ? Dette bør presiseres og det vil være naturlig å ta utgangspunkt for tidspunktet for utarbeidelse av kostnadskalkyle for prosjektet. Det bør også presiseres at det skal indeksreguleres frem til ferdigstillelse av anlegget.

Svar: Indeksreguleringen vil gjelde fra det tidspunkt kommunen og utbygger ble enige om utbyggingsavtalen og dens kostnadsfordeling.

10. Formuleringene rundt oppgjør i Avtalens punkt 3.2 c med tilhørende nedbetalingsplan i vedlegg 3 bør endres/presiseres. I Avtalen står det at *Utbygger skal betale 1/3 av beløpet ved IG (igangsettingstillatelse), betale ytterligere 1/3 når 1/3 av feltet er "solgt/startet opparbeid" og betale siste 1/3 når 2/3 av feltet er "solgt/opparbeidet".* Det kan ta lang tid før feltet er solgt/startet opparbeidet. Derfor bør det beregnes renter fra det tidspunkt kommunen har ferdigstille anlegget til Utbygger betaler. Solgt/opparbeidet er også et upresist begrep som burde vurderes erstattet med "IG". Det står også i dette punktet i Avtalen at "Senere forfall kan avtales dersom utbygger stiller «on demand garanti» for beløpet". Dette er vanskelig å forstå begrunnelsen for dette i og med at utbygger allerede har fått innvilget utsettelse på betaling til IG. Det bes om en nærmere begrunnelse for hvorfor dette punktet er foreslått.

Svar: Dette har vi dessverre ikke svar på. Kommunen må godkjenne utbyggingsavtalen før den blir gyldig og kan derfor komme med føringer om endringer før den godkjennes.

11. Det vises i saksutredningen til Boligpolitisk plan fra 2022. Har det vært gitt lovnader fra kommunen til utbygger om kostnadsfordelingen som kommer frem i avtaleforslagene? Hva er vurderingen av presedensvirkningen en slik avtale vil ha for andre prosjekter?

Svar: Har ikke kjennskap til om det har vært gitt lovnader fra kommunen til utbygger om kostnadsfordeling. Sortland kommune har utarbeidet og inngått en rekke utbygningsavtaler

gjennom årene. Tror derfor at denne avtalen baserer seg på samme teknikk/forhandling som avtaler tidligere er bygget opp på og lander på hvor lang partene er villig til å strekke seg. Tror ikke at denne avtalen gir mer presedens enn tidligere utbyggingsavtaler, da utbyggingsavtaler forhandles til hvert enkelt utbyggingsprosjekt og kan være ulikt oppbygd.

12. Hvordan vurderer kommunedirektøren investeringsbehovet som vil komme fra å ta på seg en forpliktelse på over 50 millioner kroner, opp mot investeringen som er planlagt i Bjørklundveien?

Svar: Deler av område som inngår i utbyggingsavtalen er tidligere finansiert gjennom andre delprosjekter som har vært nødvendig når det gjelder vei, overvann og avløp, jf. Svar på spørsmål 4. Samlet kostnad så langt anslås til å være rundt 30 MNOK. Det er vanskelig å være mer presis pt., da kostnader og berører områder utenfor Prestdal utbyggingen.