SORTLAND KOMMUNE

Arkivsaknr.:	25/6555
Dok.nr:	25/39618
Arkiv:	FE-611
Saksbehandler:	John Hempel
Dato:	07.11.2025

Kjøp av eiendom - Gnr. 15, bnr. 2232 - Markveien 13

Utvalgssaksnr.	Utvalg	Møtedato
PS - 023/26	Formannskapet	19.03.2026

KOMMUNEDIREKTØRENS INNSTILLING

1.Formannskapet vedtar at det gjennomføres direkte salg av 3.324 m2 næringstomt i N02 Gnr. 15 Bnr. 2232, til Steiro Hanssen AS, org.nr 987 192 585.

2.Prisen settes til kr 480,- pr. kvm.

3.Det gjøres et fradrag i pris på kr 231.080,- for fjerning av masser som er deponert på tomten iht prisoverslag.

3.Kjøper betaler alle omkostninger ved salget.

4.Salg gjennomføres ihht Sortland kommunes Retningslinjer for tildelinger av næringsarealer i Vestmarka Næringsområde N02

5.Kommunedirektøren gis fullmakt til å inngå kjøpekontrakt med de nevnte bestemmelser.

Formannskapet behandling - 19.03.2026 - PS-023/26

BEHANDLING I MØTE

Forslag fra politikere

Alternativt forslag fra Høyre og SP, foreslått av Frank Ludvigsen, Høyre

1. Eiendommen annonseres og selges til høystbydende slik «den er».
2. Kommunedirektøren gis fullmakt til å inngå kjøpekontrakt

Votering:

Ved alternativ votering mellom kommunedirektørens innstilling og forslag fra H, SP, ble forslag fra H, SP enstemmig vedtatt.

Formannskapet PS - 023/26 VEDTAK:

1. Eiendommen annonseres og selges til høystbydende slik «den er».
2. Kommunedirektøren gis fullmakt til å inngå kjøpekontrakt.

KORT BESKRIVELSE AV SAKEN
Salg av næringseiendom på 3.324 m2 i Vestmarka Næringsområde N02 Gnr. 15, Bnr. 2232 tilhørende Sortland Kommune

FAKTA I SAKEN
Sortland kommune har mottatt søknad fra Steiro Hanssen AS om kjøp av næringseiendommen gnr. 15 bnr. 2232 i Vestmarka næringsområde (N02).

Det har vært både skriftlig og muntlig dialog mellom partene, inkludert avtaler og kommunikasjon om fremdrift. Den 30. oktober 2025 mottok kommunen en formell, skriftlig forespørsel om kjøp av den aktuelle tomten.

Steiro Hanssen AS ønsker å utvikle eiendommen med mål om å bidra til etablering av funksjonelle og fleksible næringsarealer for små og mellomstore bedrifter i Sortland.

Den aktuelle tomten, Markveien 13 (gnr. 15, bnr. 2232), ligger i et etablert næringsområde med god adkomst og nærhet til både E10 og sentrum. Tomten er kommunalt eid og regulert til næringsformål i gjeldende planverk.

Dette er den siste ledige tomten i N02, og den har stått usolgt siden den ble fradelt i februar 2014. Tomtens utforming har gjort den mindre attraktiv for tidligere interessenter. Informasjon om næringstomter finnes på kommunens hjemmeside. Interesserte kan her kontakte kommunens næringsavdeling for ytterligere informasjon.

Tomten har et areal på 3.324 m². Formålet med kjøpet er å utvikle ett eller to lagerbygg med fleksible enheter tilpasset ulike bedrifters behov. Byggene planlegges seksjonert, slik at arealene kan leies ut eller selges. Prosjektet vil bli gjennomført gjennom et datterselskap som er under stiftelse.

Tomten har tidligere vært benyttet til deponering av fyllmasser (myrmasser) som stammer fra opparbeiding av en eller flere nabotomter. Det er ukjent for Sortland kommune hvor massene stammer fra og når massene ble deponert. Som grunneier ser kommunen det som vårt å rydde opp i forholdet og sørge for at massene fjernes før tomten selges.

I forbindelse med at en næringslivsaktør vurderte å kjøpe tomten i 2022 ble det av Sortland Kommune gjort en beregning på kostnader for å fjerne deponiet og kostnaden for opprydding ble av kommunen beregnet til ca kr 240.000,- ex mva (desember 2022). Ny beregning og prisoverslag fra entreprenør viser en kostnad på kr 231.080,- ex.mva.

Ved salg av eiendommen Bnr. 2232 vil kostnaden for fjerning av fyllmassene bli fratrukket kjøpesummen, og kjøper vil selv stå for fjerning av massene i forbindelse med grunnarbeid og utgraving.

I denne saken er det to næringslivsaktører som har meldt interesse for den aktuelle tomten. Første henvendelse kom fra Verkstedveien 2 AS som er eier av Eiksenteret som er etablert på nabotomten Gnr. 15, Bnr 1942.

Eiksenteret har behov for utvendig lagerområde for maskiner og utstyr. Steiro Hanssen AS ønsker å utvikle tomten til ny næringsvirksomhet og i henhold til retningslinjer for tildeling av næringsarealer i Vestmarka Næringsområde vedtatt i FS 042/13 er ny næringsvirksomhet prioritert.

4. Kriterier ved tildeling av næringstomt

Følgende legges til grunn ved tildeling av næringstomt:

- Tildeling av næringstomt foretas med bakgrunn i en helhetsvurdering av forretningskonsept med sikte på å skape økt næringsutvikling og sysselsetting i kommunen.
- Dersom det er flere søker om tildeling på samme tomt og de ellers vurderes likt i forhold til bestemmelsene i reguleringsplan/bebyggelsesplan, vil også dato for søknad legges til grunn i vurderingen.

Kommunedirektøren vurderer det dit at ny næringsaktivitet vil måtte prioriteres foran en aktivitet som Eiksenteret behov tilsier der behovet er lagringsarealer.

Pris på tomtene

I «Retningslinjer for avhending av fast eiendom i Sortland Kommune vedtatt i kommunestyre 11.12.2014 sak 054/14 pkt 5.1 fremkommer det at:

5. PRIS

5.1 Fast eiendom skal avhendes til markedsverdi

Avhending skal skje til markedsverdi med mindre retningslinjene eller vedtak i kompetent organ gir unntak for dette.

For Vestmarka Næringsområde er det egne retningslinjer for tildeling og kjøp av tomter. Vedtatt i FS 042/13 den 11.04.2013.

Med henvisning til vedtak FS 042/13 og saksutredningen i kommunestyresak 054/14, legger kommunedirektøren til grunn at retningslinjene for tildeling og kjøp av tomter i Vestmarka næringsområde skal gå foran de generelle retningslinjene for avhending av fast eiendom i Sortland Kommune.

KS 054/14:

Formannskapet har i sak 42/2013 vedtatt retningslinjer for tildeling og kjøp av tomter i Vestmarka næringsområde. Dette er retningslinjer vedtatt spesielt for Vestmarka næringsområde som vil gjelde foran de generelle retningslinjene denne saken gjelder.

I drøftingssak formannskapet sak 148/17, den 19.10.2017 ble kommunale næringsområder drøftet 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.

Det er fattet politiske vedtak om at selvkostprinsippet skal legges til grunn ved salg av næringsarealer i Vestmarka næringsområde, i motsetning til markedspris, slik det kommer frem av de generelle retningslinjene for avhending av fast eiendom i Sortland kommune.

I FS-sak 034/19 og KS-sak 021/19 ble det fattet vedtak om fastsetting av tomtepris for næringsarealer i Vestmarka Næringsområde. Vedtaket bygger på tidligere drøftingssak 148/17, hvor det ble besluttet at selvkostprinsippet skal benyttes ved slike salg.

Fastsettingen av tomtepris i Vestmarka N02 ble behandlet i:

- Formannskapet 09.05.2019 (FS 034/19)
- Kommunestyret 13.06.2019 (KS 021/19)

Vedtak:

- Infrastrukturkostnader: 300 kr/m²
- Takst (august 2019): 82 kr/m²
- Totalt: 382 kr/m²

KS- 021/19 VEDTAK:

1. Tomtepris for næringsarealer i Vestmarka fastsettes til kr. 300,- pr. m2 + takst. Dette innbefatter utbyggers andel av tiltak som beskrevet i vedlagte matrise datert 30.04.19.
2. Tomteprisen indeksreguleres i samsvar med konsumprisindeksen.
3. For arealet til *Vestmarka næringsområde - sørvest* legges vedlagte matrise til grunn for kontraktsforhandlinger. Endelig tomtepris skal bero på en helhetlig vurdering i fremforhandlet kjøpekontrakt om hvilke tiltak i matrisen som skal omfattes av kjøpesummen.

I samme vedtak ble det fastsatt at fremtidige salg av næringsarealer skal indeksreguleres.

VURDERING

Det foreligger to interesserte kjøpere til eiendommen gnr. 15 bnr. 2232 i Vestmarka næringsområde:

- Verkstedveien 2 AS (Eiksenteret) ønsker å benytte tomten til utvendig lagerformål knyttet til eksisterende virksomhet.
- Steiro Hanssen AS ønsker å etablere ny næringsvirksomhet, med utvikling av ett eller to lagerbygg som kan tilpasses og leies ut til små og mellomstore bedrifter.

Tildeling av næringstomt i Vestmarka næringsområde skal skje i henhold til *Retningslinjer for tildeling av næringsarealer* (FS 042/13), der kriteriene for prioritering er:

- Tildeling skal skje etter en helhetsvurdering av forretningskonseptet med sikte på å skape økt næringsutvikling og sysselsetting i kommunen.
- Dersom flere søkere vurderes likt etter reguleringsplanens bestemmelser, skal dato for søknad legges til grunn.

Kommunedirektøren vurderer at søknaden fra Steiro Hanssen AS i større grad oppfyller første kriterium. Planen innebærer utvikling av ny virksomhet og nye næringsarealer som vil bidra til økt verdiskaping, nye etableringer og potensielt nye arbeidsplasser i Sortland. Prosjektet vil også gi sekundære ringvirkninger ved å legge til rette for vekst blant lokale små- og mellomstore bedrifter som får tilgang på moderne lager- og produksjonslokaler.

Søknaden fra Verkstedveien 2 AS gjelder utvidelse av eksisterende virksomhet med behov for utendørs lagringsplass. Selv om dette vurderes som et legitimt behov, bidrar tiltaket i mindre grad til ny næringsutvikling eller økt sysselsetting, og faller dermed lavere ut i den helhetlige vurderingen.

Direktesalg, slik det foreslås i denne saken, vil – i likhet med tidligere saker – kunne gi en raskere og mer effektiv salgsprosess. Dette anses som økonomisk og praktisk gunstig både for Sortland kommune og kjøper. Kjøper kan raskere komme i gang med sitt prosjekt, og kommunen får realisert et næringsareal som i dag ikke er i bruk.

Løsningen der kostnaden for fjerning av myrmasser (beregnet til kr 231.080,- ex.mva) fratrekkes kjøpesummen, og hvor kjøper selv står for opprydding og bortkjøring, vurderes som en praktisk og økonomisk hensiktsmessig ordning som samtidig minimerer risikoen for Sortland kommune

Kommunedirektøren vurderer at dette samlet sett er den løsningen som best fremmer kommunens mål om aktiv næringsutvikling, effektiv utnyttelse av næringsarealer og langsiktig verdiskaping i Sortland, og anbefaler at tomten selges til Steiro Hanssen AS på de beskrevne vilkår.

Personalmessige forhold
Tiltaket har ingen personalmessige konsekvenser

Medvirkning fra Eldreråd, Råd for personer med funksjonsnedsettelse, Ungdomsråd
Ingen

Økonomiske forhold
Sortland kommune får en brutto inntekt på kr. 1.364.440,-

Kjøper betaler alle omkostninger ved salget.

· Gebyr saksbehandling

· Gebyr fradeling

· Gebyr tinglysing matrikkelbrev

· Tomtepris

· Gebyr tinglysing skjøte

· Kostnader ved takst.

Folkehelse
Tiltaket har ingen folkehelsemessige konsekvenser

Klima-, miljø- og naturforhold
Her utnyttes et areal som befinner seg innimellom andre, allerede utbygde arealer. Dette skjer i tråd med gjeldende reguleringsplan, og tiltaket fremstår som mindre belastende enn om man skulle bygget ut et tilsvarende areal i det som til nå er urørt område

KONKLUSJON
Kommunedirektøren vurderer at dette samlet sett er den løsningen som best fremmer kommunens mål om aktiv næringsutvikling, effektiv utnyttelse av næringsarealer og langsiktig verdiskaping i Sortland, og anbefaler at tomten selges til Steiro Hanssen AS på de beskrevne vilkår.

Vedlegg:
Søknad om kjøp av tomt for næringsformål
Retningslinjer for tildeling og salg av næringstomter Vestmarka Næringsområde FS 042-13
Retningslinjer_for_avhending_av_fast_eiendom_i_Sortland_kommune
Tomtepris KS 021-19
Vedtak Drøftingssaker FS 148-17 19.10.2017
Fastsetting av tomtepris på næringsarealer i Vestmarka FS 034-19 og KS 021-19
Masseberegninger 15-2232
Tilbudsbrev SK 15-2232 Fjerning myr