SORTLAND KOMMUNE

Arkivsaknr.:	25/3758
Dok.nr:	Ugyldig flettefelt
Arkiv:	
Saksbehandler:	Viktor Johnsen
Dato:	12.11.2025

Ugyldig flettefelt

Salg av arealer i Holmen samt kjøp av arealer til avkjørsel Holmen Nord

Utvalgssaksnr.	Utvalg	Møtedato
PS - 128/25	Formannskapet	27.11.2025

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 689,-. Arealer i sjø pr m2: kr 268,-
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.
5. Formannskapet vedtar at det gjennomføres kjøp av aktuelle arealer i Holmen fra Holmøy Maritime AS i tråd med saksutredningen.
6. Prisene for arealene som kjøpes hos Holmøy Maritime AS settes til kr 689,- pr m2
7. Kommunedirektøren gis fullmakt til å inngå kjøpekontrakt med Holmøy Maritime AS, basert på de fastsatte vilkårene.
8. Avtalene mellom partene betinger godkjent reguleringsplan.

Formannskapet behandling - 27.11.2025 - PS-128/25

BEHANDLING I MØTE

Forslag fra politikere

Tilleggsforslag H, FRP, foreslått av Einar Mårstad, Høyre

Eventuelt overskudd av salget avsettes til adkomstvei for Zooca AS (Calanus). Formannskapet forutsetter at ferdig planforslag med mindre reguleringsendring og investeringsbeslutning er ferdige samtidig og at ny adkomst er ferdig gjennomført innen juni 2026

Votering:
Kommunedirektørens innstilling enstemmig vedtatt.
Tilleggsforslag fra H enstemmig vedtatt.

Formannskapet PS - 128/25 VEDTAK:

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 689,-. Arealer i sjø pr m2: kr 268,-
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.
5. Formannskapet vedtar at det gjennomføres kjøp av aktuelle arealer i Holmen fra Holmøy Maritime AS i tråd med saksutredningen.
6. Prisene for arealene som kjøpes hos Holmøy Maritime AS settes til kr 689,- pr m2
7. Kommunedirektøren gis fullmakt til å inngå kjøpekontrakt med Holmøy Maritime AS, basert på de fastsatte vilkårene.
8. Avtalene mellom partene betinger godkjent reguleringsplan.

Eventuelt overskudd av salget avsettes til adkomstvei for Zooca AS (Calanus). Formannskapet forutsetter at ferdig planforslag med mindre reguleringsendring og investeringsbeslutning er ferdige samtidig og at ny adkomst er ferdig gjennomført innen juni 2026

KORT BESKRIVELSE AV SAKEN
Holmøy Maritime AS ønsker å erverve tilleggsarealer i Holmen i Sortland kommune, for videre utvikling av selskapets aktiviteter. Dette gjelder deler av Gnr 29 Bnr 383.

Sortland kommune ønsker å erverve arealer fra Holmøy Maritime AS, for etablering av akjørsel til Holmen Nord og Zooca AS. Dette gjelder deler av Gnr 29 Bnr 366.

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).

Sortland kommune ønsker å erverve arealer fra Holmøy Maritime AS for å sikre ny avkjørsel til Holmen Nord og Zooca AS tilsvarende et areal på 715 m2.

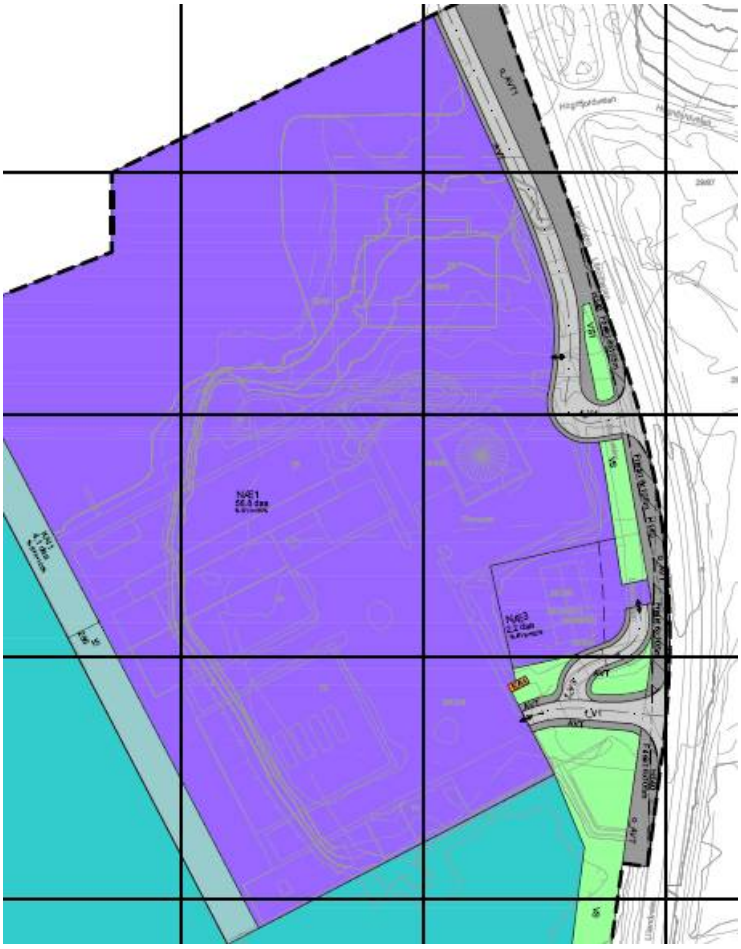


Fig 2. Viser eksisterende adkomst til Holmøy Maritime AS i sør, og ny planlagt avkjørsel til Holmen Nord og Zooca AS i nord.

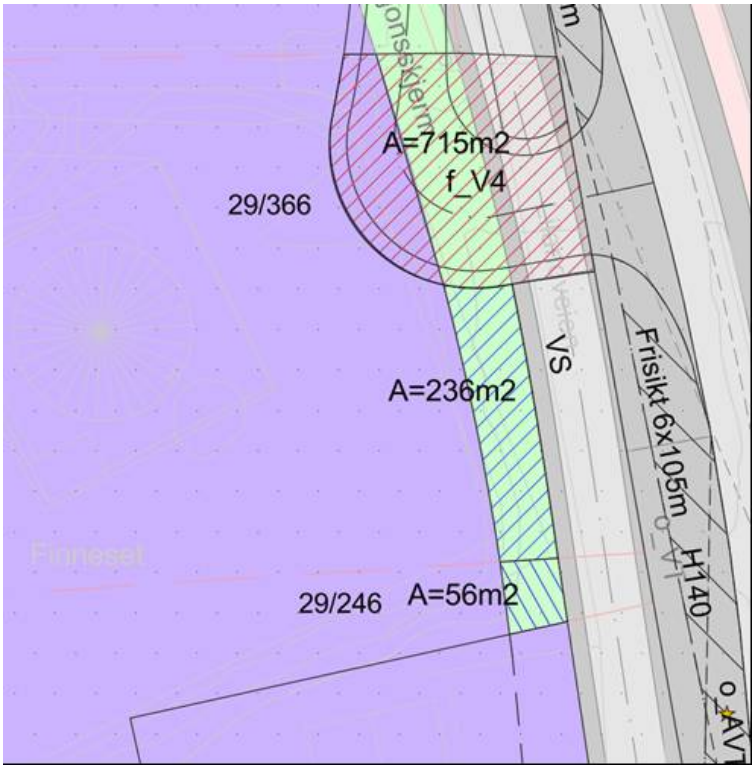


Fig 3. Viser arealet Sortland kommune ønsker å erverve fra Holmøy Maritime AS til ny akjørsel Holmen Nord og Zooca AS

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 Zooka AS i 2019 har Sortland kommune forpliktet i salgskontraktens punkt 11.2.2 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. Arealet som Sortland kommune må erverve fra Holmøy Maritime AS er på 715 m2.

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 Zooca AS for selvkost tilsvarende 813 NOK/m2, hvor det ble gjort et fradrag på 200 NOK/m2 for tilskudd gitt av Norland fylke. Holmøy Maritime AS er positiv til en løsning for ny avkjørsel og vil være villig til å avstå grunn, slik at dette kan realiseres.

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.

Føllgende vedtak ble fattet:

Vedtak:

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

Arealer som Holmøy Maritime ønsker å erverve fra Sortland kommune:



Fig 4 Viser utfylt areal som ønskes ervervet av Holmøy Maritime AS

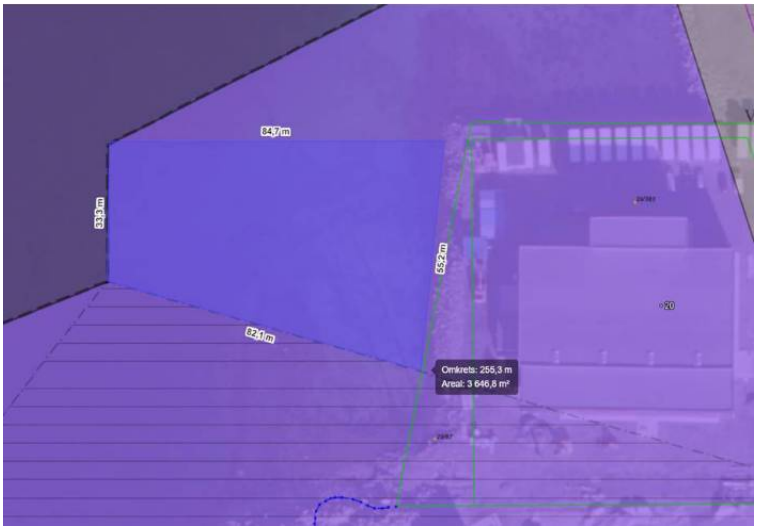


Fig 5 viser arealer i sjø (blå farge) som ønskes ervervet av Holmøy Maritime AS.

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 Zooca 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.

Den tidligere beregningen for avkjørsel til Holmen Nord og Zooka tok utgangspunkt i at avkjørselen skulle deles med Holmøy Maritime AS, og at det skulle bygges en internvei til området der Zooka AS ligger. Partene er enige om at denne løsningen ikke gir en god trafikkavvikling. Kostnaden for denne løsningen var beregnet til 15 millioner kroner. Inntil et nytt forslag for regulering av adkomst er klart, har området fått midlertidig adkomst fra NFK.

I forbindelse med mindre vesentlig endring i reguleringsplan, som omhandler planlagt ny avkjørsel fra Holmen Nord/Zooca AS er det innhentet et prisestimat fra Rambøl (se vedlegg). Pris med tillegg beskrevet i vedlegg er kostnadsberegnet til kr 3 409 711,- . Egen sak vedr regulering for området vil komme til Formannskapet til behandling.

Ny kalkyle for salg av aktuelle arealer til Holmøy Maritime AS: (lagt ved som vedlegg til saken)

	Felleskostander som							Tomt på fylling	Tomt på fylling	Tomt i sjø	Tomt i sjø
	inngår i tomtepris	m2				kr		kr/m2	kr/m2 indeksreg 10/25	*kr/m2*	kr/m2 indeksreg 10/25
ndel av	Regulering	10000				70 000,00					
	Grunnundersøkelse	20000				225 000,00		12,00	14,88		
	Grunnerverv	10000				950 000,00		95,00	117,80	*95,00*	117,80
nbud - G2	Anbud fylling	8500		2 781 335	1,25	3 476 668,75		410,00	508,40		-
nbud - G2	Reserve anbud fylling	8500		3 476 669	15 %	521 500,31		62,50	77,50		-
nbud - G2	Adm. Fylling	8500		3 476 669	4 %	139 066,75		16,50	20,46		-
stimat - G3	Fylling grøntareal	10000				300 000,00			-	-	-
stimat - G4	Plastring	10000				300 000,00			-	-	-
stimat - O1	Overflate parkering/logistikk	10000	500	m2	380	190 000,00			-	-	-
stimat - O2	Overflate grønt	10000	2000	m2	80	160 000,00			-	-	-
stimat - V3	Avkjørsel Fv 82 (ny pris 2025 ikke indeksreg)	80000				3 409 711,00		42,62	42,62	***42,62***	42,62
stimat - V2	Felles internvei	10000	1000	m2	520	520 000,00		52,00	64,48	*52,00*	64,48
stimat - V1	Vann	10000				100 000,00		10,00	12,40	*10,00*	12,40
stimat - OV1	Overvann	10000				400 000,00			-	-	-
stimat - A1	Adm salg	10000				50 000,00		5,00	6,20	*5,00*	6,20
stimat - S1	Strøm forsyning	40000				800 000,00		20,00	24,80	*20,00*	24,80
						Sum		725,62	**889,54**	*224,62*	***268,30***
rdelt på m2	kr/m2	Tilskuddsbeløp									
15000	200,00	3 000 000,00									
			Reduksjon ved bruk av tilskudd						- 200,00		
			Tomtepris						**689,54**		**268,30**

Ny pris indeksregulert pr oktober 2025, SSBs priskalkulator:

Areal ferdig utfylt kr pr m2 : 689,54 kr/m2 x 1232 m2 Totalt kr 849 513,-

Areal i sjø kr pr m2 : 268,30 kr/m2: x 3646 m2 Totalt kr 978 221,-

Totalt utgjør dette en salgspris på kr 1 827 734,- Dette er ca priser og vil bli oppdatert etter oppmåling av nøyaktig areal.

Egen salgskontrakt utarbeides mellom partene.

Kjøp av arealer fra Holmøy Maritime AS, til opparbeiding av ny avkjørsel FV82:

Sortland kommune kjøper 715 m2 av Holmøy Maritime AS til en pris på kr 689,54 pr m2 etter tilbud fra Holmøy Maritime AS. (se eget vedlegg)

Totale kostnader for kjøp: 715 m2 x 689,54 er kr 493 021,- Dette er ca priser og vil bli oppdatert etter oppmåling av nøyaktig areal.

Egen salgskontrakt utarbeides mellom partene.

Personalmessige forhold
ingen

Økonomiske forhold
Ved salg av nevnte areal vil dette gi inntekt til kommunen. Kjøp av arealer til ny adkost vi komme som en kostnad for kommunen.

Klima-, miljø- og naturforhold
Fylling i sjø

KONKLUSJON

Kommunedirektøren tilslutter seg saksutredningen og anbefaler salg av aktuelt areal til Holmøy Maritime AS, samt kjøp av arealer fra Holmøy Maritime AS til etablering av ny avkjørsel til Holmen Nord/Zooka AS

Vedlegg:
Kostnadsestimat ny avkjøring Holmen Nord
Prisforslag Holmen med ny kostpris for avkjørsel Holmen nord-Zooca AS
Status midlertidig avkjørsel fra fylkesveg 82 til Calanus, Holmøy og Holmen Nord (1)
Forhåndsvarsel - stenging av midlertidig avkjørsel fra fv. 82 til gnr. 29 bnr. 87 i Sortland kommune
Status midlertidig avkjørsel fra fylkesveg 82 til Calanus, Holmøy og Holmen Nord (3)
Svar på tilbakemelding angående avkjørsel fra fv. 82 til Calanus, Holmøy og Holmen Nord
Kjøpekontrakt - Calanus Eiendom AS og Sortland kommune - komplett signert med vedlegg - #11426729v1
1198_001