SORTLAND KOMMUNE

Arkivsaknr.:	26/222
Dok.nr:	26/2707
Arkiv:	FE-611
Saksbehandler:	John Hempel
Dato:	06.02.2026

Drøftingssak - Søknad opsjon - Bankplassen

Utvalgssaksnr.	Utvalg	Møtedato
D - 003/26	Formannskapet	19.02.2026

KOMMUNEDIREKTØRENS INNSTILLING
Saken legges frem for formannskapet til drøfting uten innstilling.

Formannskapet behandling - 19.02.2026 - D-003/26

BEHANDLING I MØTE

Forslag fra politikere

Forslag til vedtak fra H, FRP, SP, foreslått av Roar Wessel-Olsen, Høyre

1. Formannskapet ber kommunedirektøren sørge for at oppdrag knyttet til salg av, samt håndtering av forespørsler om opsjoner på, kommunal eiendom på Bankplassen utføres av profesjonell eiendomsmegler. Inngåelse av opsjonsavtale skal gjøres med den som er villig til å tilby høyest pris for eiendommen gitt at opsjonen gjøres gjeldende, minimum til foreliggende takst. Vilkårene for opsjonsavtalen skal for øvrig utformes i.h.t retningslinjer for avhendelse av fast eiendom i Sortland, datert 11/12-2014 (videre kalt «avhendelsesreglement»).

2. Formannskapet ber kommunedirektøren snarlig legge frem forslag til oppdateringer av avhendelsesreglementet, herunder opparbeidede næringstomter.

3. Følgende prinsipper skal vurderes innarbeidet i nytt avhendelsesreglement:
   a. Alle kommunale eiendommer og bygg med en verdi over 1 million kroner skal selges gjennom profesjonell megler.
   b. Ved salg skal det foreligge minimum to uavhengige takster fra godkjent takstfirma.
   c. Salg som inneholder særskilte forutsetninger, klausuler eller heftelser skal godkjennes av Formannskapet før gjennomføring.
   d. Alle kommunale eiendommer som legges ut for salg skal annonseres offentlig. Med annonsering menes kunngjøring i avis og/eller på åpne markedsplasser som for eksempel Finn.no, også i tilfeller der kommunen forestår salget selv.

e. Salg skal som utgangspunkt skje til høystbydende

Habilitet:
Grete Ellingsen har før møtet bedt om å få vurdert sin habilitet og fratrådte under behandling av habilitetsspørsmålet.

Vedtak
Med hjemmel i forvaltningsloven § 8 annet ledd, jfr. forvaltningsloven § 6 annet ledd, vedtar Formannskapet Grete Ellingsen som inhabil i D-sak 003/26.

Repr. Liv Tjønsø (H) tiltrådte for Ellingsen.
Det er 9 representanter tilstede under behandling og votering av saken.

Votering:
Forslag fra H, FRP, SP enstemmig vedtatt.

Formannskapet D - 003/26 VEDTAK:
1. Formannskapet ber kommunedirektøren sørge for at oppdrag knyttet til salg av, samt håndtering av forespørsler om opsjoner på, kommunal eiendom på Bankplassen utføres av profesjonell eiendomsmegler. Inngåelse av opsjonsavtale skal gjøres med den som er villig til å tilby høyest pris for eiendommen gitt at opsjonen gjøres gjeldende, minimum til foreliggende takst. Vilkårene for opsjonsavtalen skal for øvrig utformes i.h.t retningslinjer for avhendelse av fast eiendom i Sortland, datert 11/12-2014 (videre kalt «avhendelsesreglement»).

2. Formannskapet ber kommunedirektøren snarlig legge frem forslag til oppdateringer av avhendelsesreglementet, herunder opparbeidede næringstomter.

3. Følgende prinsipper skal vurderes innarbeidet i nytt avhendelsesreglement:
a. Alle kommunale eiendommer og bygg med en verdi over 1 million kroner skal selges gjennom profesjonell megler.
b. Ved salg skal det foreligge minimum to uavhengige takster fra godkjent takstfirma.
c. Salg som inneholder særskilte forutsetninger, klausuler eller heftelser skal godkjennes av Formannskapet før gjennomføring.
d. Alle kommunale eiendommer som legges ut for salg skal annonseres offentlig. Med annonsering menes kunngjøring i avis og/eller på åpne markedsplasser som for eksempel Finn.no, også i tilfeller der kommunen forestår salget selv.

e. Salg skal som utgangspunkt skje til høystbydende

KORT BESKRIVELSE AV SAKEN
Domstoladministrasjonen har ved to tidligere anledninger kunngjort konkurranse om etablering av ny Tingrett og Jordskifterett i Sortland, uten at konkurransene har resultert i tilbud som kunne aksepteres. Det planlegges nå en ny anbudsrunde, og flere aktører har meldt interesse for å delta. I denne forbindelse har to selskaper søkt Sortland kommune om opsjon på kommunalt eid tomt «Bankplassen» (gnr. 15 bnr. 516).

FAKTA I SAKEN
Det har som kjent vært utøvd to tidligere anbudsrunder uten at disse har ført frem til resultat. Domstoladministrasjonen har nå satt i gang ny prosses. Sortland Kommune har bistått Domstolen med tilrettelegging og hjelp med å komme i kontakt med aktuelle selskaper som kan være aktuell for å levere anbud. Domstolen har gjennomført en til en møter med flere aktuelle selskaper uten at det er kjent med

resultatet her. Tidligere anbudsrunder har ikke ført frem og siste runde i 2025 var det kun en tilbyder. Noe av utfordringen har vært å finne aktuelle tomter som er egnet for denne type bygg i kommunens sentrum. Sortland Kommunestyre har i budsjett 2026 fjernet klausulen på Bankplasstomten som sa at det skulle bygges parkeringshus på tomten. Når denne klausulen nå er borte, har det åpnet seg enb mulighet for flere aktører å kunne gi tilbud. Men som søknadene beskriver det det viktig at det gis en opsjon slik at de aktuelle selskapene vet at de har en tomt de kan bygge på.

VURDERING
Kommunen har mottatt 2 søknader om opsjon. Ziko Gruppen AS sendte søknad først den 15. januar 2026. Sisa Invest AS sendte søknad 29. januar 2026. Begge selskapene har god erfaring og samarbeid med Domstoladministrasjonen.

Ziko Gruppen AS

Ziko Gruppen AS var først ute med å fremme forespørsel om opsjon på eiendommen Bankplassen (gnr. 15 bnr. 516), datert 15. januar 2026

Selskapet viser i søknaden til pågående dialog med Domstoladministrasjonen om etablering av ny tingrett i Sortland, og til at de per januar 2026 er i gang med bygging av ny tingrett i Sandnessjøen. Dette gir selskapet fersk og direkte erfaring med utvikling og gjennomføring av domstolsbygg i samarbeid med Domstoladministrasjonen.

Ziko Gruppen legger i sin henvendelse vekt på at opsjon på tomten er en forutsetning for å kunne ferdigstille konkurransegrunnlag, gjennomføre nødvendige avklaringer knyttet til regulering, prosjektering og økonomi, samt levere et realistisk og forpliktende tilbud i den kommende konkurransen. Videre beskrives ambisjoner om byintegrert utvikling med samlokalisering av flere offentlige og private funksjoner, og et prosjekt som skal bidra positivt til sentrumsutviklingen i Sortland

Selskapet fremhever gjennomføringsevne og erfaring fra flere offentlige byggeprosjekter, og gir uttrykk for at fremdrift i saken er kritisk for videre deltakelse i konkurransen.

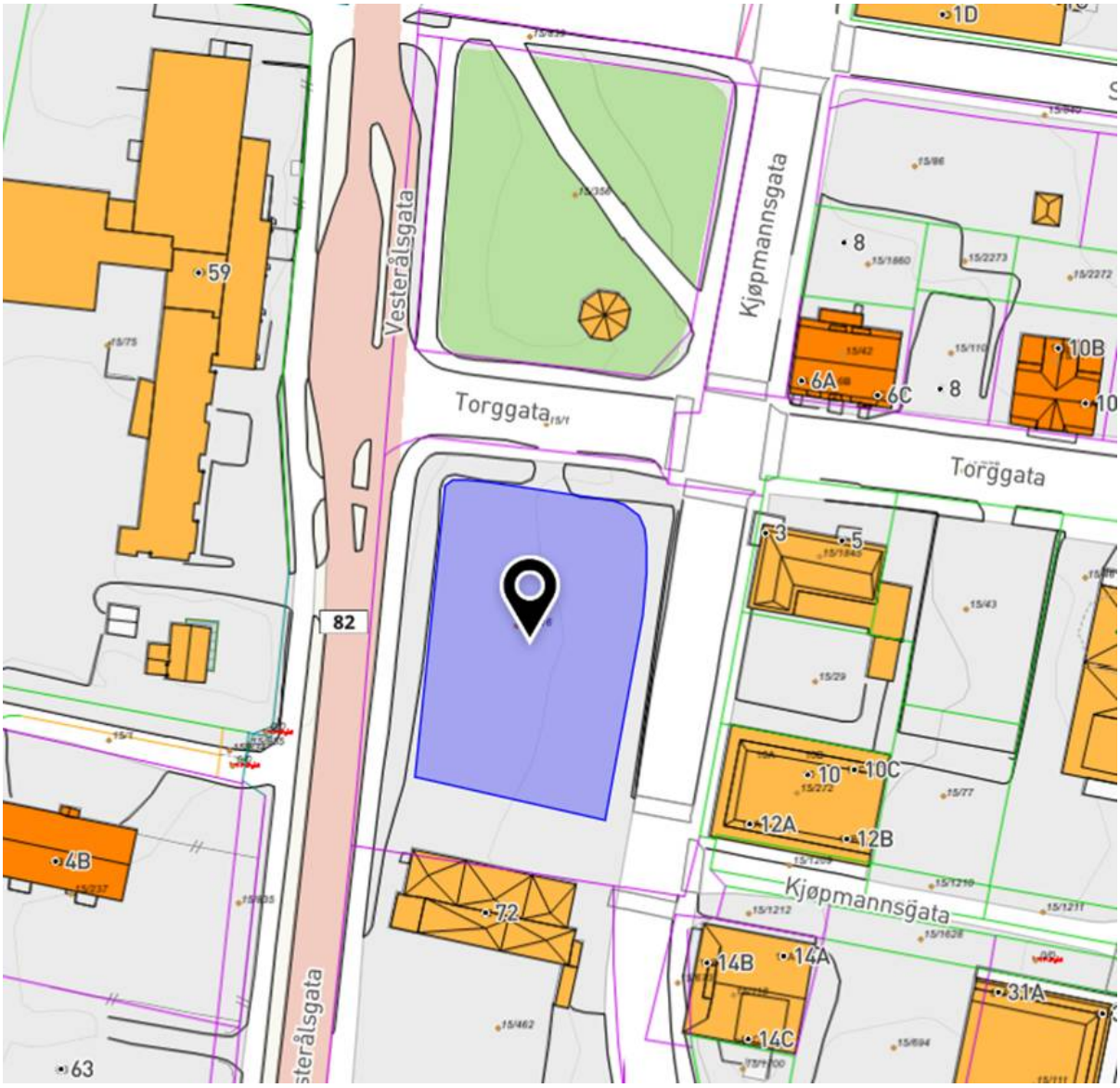
Sisa Invest AS

Sisa Invest AS leverte sin søknad om opsjon på samme eiendom den 29. januar 2026. Selskapet opplyser å ha over 20 års erfaring fra offentlige konkurranser knyttet til blant annet politihus, tinghus og ambulansesentraler, og viser til en rekke gjennomførte tingretts- og politiprosjekter ulike steder i landet.

Selskapet er et familieeid investeringsselskap med solid egenkapital og erfaring med prosjekter av tilsvarende kompleksitet. I søknaden fremgår det at Bankplassen vurderes som en særlig egnet og sentral tomt for etablering av nytt tinghus, og at arbeidet med å finne alternative tomter i Sortland har vært krevende.

Sisa Invest AS opplyser at opsjon på tomten er nødvendig for å kunne delta i en kommende konkurranse om nytt tinghus på Sortland, og for å kunne utvikle et konkret og gjennomførbart prosjektforslag rettet mot Domstoladministrasjonen.

Bankplassen:



Sortland Kommune har ved flere anledninger gitt opsjon til flere selskaper. Sist kjente sak er Nordlandsykehuset NLSH som fikk opsjon på deler av Norturaeiendommen for bygging av ny

ambulansestasjon. Ny ambulansestasjon var viktig å få avklaring på og noe av samme utfordring som denne sak at det var få tilgjengelige tomter for eiendomsutviklere å få tilgang på.

I henhold til gjeldende retningslinjer for avhending av fast eiendom i Sortland kommune gis det åpning for opsjonsavtaler i pkt. 6.3.

Kommunedirektøren ønsker å presisere at det å gi opsjon til eiendomsutviklere i denne sak bør drøftes nøye slik at vi ikke kommer i en situasjon der vi spiller ut 2 store aktører som har både erfaring, ressurser og gjennomføringsevne for å kunne utvikle et konkret og gjennomførbart prosjekt.

Bankplassen (gnr. 15 bnr. 516) ligger for salg på kommunens hjemmesider. Takst gjennomført januar 2026 tilsier en takst på kr. 6.543.390,- + omkostninger.

Personalmessige forhold
Ikke vurdert i denne sak

Medvirkning fra Eldreråd, Råd for personer med funksjonsnedsettelse, Ungdomsråd
Ikke vurdert i denne sak

Økonomiske forhold
Kommunen vil, dersom opsjon utløses og domstolbygget bygges på kommunens grunn, kunne påregne en engangsinntekt for salget, foruten en varig inntekt i form av eiendomsskatt

Folkehelse
Ikke vurdert i denne sak

Klima-, miljø- og naturforhold
Ikke vurdert i denne sak

Kommunedirektørens vurderinger

Kommunedirektøren er enig i de vurderinger som er gjort og ber formannskapet vurdere sakens anliggende.

Vedlegg:
Forespørsel om opsjon av eiendommen Ziko Gruppen AS
Utdypende tekst rundt søknad opsjon på tomt.docx
Tomtetakst Bankplassen 15 516 2026 (1)
Retningslinjer_for_avhending_av_fast_eiendom_i_Sortland_kommune