SORTLAND KOMMUNE

Arkivsaknr.:	25/6555
Dok.nr:	26/12880
Arkiv:	FE-611
Saksbehandler:	John Hempel
Dato:	13.05.2026

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

Utvalgssaksnr.	Utvalg	Møtedato
PS - 054/26	Formannskapet	11.06.2026

KOMMUNEDIREKTØRENS INNSTILLING

1. Formannskapets vedtak i sak PS 023/26, om salg til høystbydende, legges til side da det ikke er i samsvar med kommunestyrets vedtak i KS 021/19.
2. Formannskapet vedtar at eiendommen gnr. 15 bnr. 2232 i Vestmarka næringsområde N02 skal deles i to parseller. Delingen er forutsatt godkjent av administrasjonen, og selve fradelingen gjennomføres og behandles administrativt i henhold til gjeldende regelverk. De angitte arealene er ca.-størrelser og fastsettes endelig i forbindelse med fradelingen.
3. Det gjennomføres direkte salg av ca. 1.543 m² til Steiro Hanssen AS, org.nr. 987 192 585.
4. Det gjennomføres direkte salg av ca. 1.780 m² til Verkstedveien 2 AS, org.nr. 990 591 253
5. Prisen settes til kr 480,- pr. m² i tråd med gjeldende prisfastsettelse, jf. kommunestyrets vedtak i KS 021/19.
6. Kostnader til fjerning av masser på den delen av eiendommen som overdras til Steiro Hanssen AS, fratrekkes kjøpesummen, begrenset oppad til kr 231.080,- iht. foreliggende prisoverslag.
7. Kjøper betaler alle omkostninger ved salget.
8. Salg gjennomføres ihht Sortland kommunes Retningslinjer for tildelinger av næringsarealer i Vestmarka Næringsområde N02
9. Kommunedirektøren gis fullmakt til å inngå kjøpekontrakt med de nevnte bestemmelser

Nye opplysninger

Formannskapet behandling - 11.06.2026 - PS-054/26

BEHANDLING I MØTE

Forslag fra politikere

Votering:
Kommunedirektørens innstilling enstemmig vedtatt.

Formannskapet PS - 054/26 VEDTAK:

1. Formannskapets vedtak i sak PS 023/26, om salg til høystbydende, legges til side da det ikke er i samsvar med kommunestyrets vedtak i KS 021/19.
2. Formannskapet vedtar at eiendommen gnr. 15 bnr. 2232 i Vestmarka næringsområde N02 skal deles i to parseller. Delingen er forutsatt godkjent av administrasjonen, og selve fradelingen gjennomføres og behandles administrativt i henhold til gjeldende regelverk. De angitte arealene er ca.-størrelser og fastsettes endelig i forbindelse med fradelingen.
3. Det gjennomføres direkte salg av ca. 1.543 m² til Steiro Hanssen AS, org.nr. 987 192 585.
4. Det gjennomføres direkte salg av ca. 1.780 m² til Verkstedveien 2 AS, org.nr. 990 591 253
5. Prisen settes til kr 480,- pr. m² i tråd med gjeldende prisfastsettelse, jf. kommunestyrets vedtak i KS 021/19.
6. Kostnader til fjerning av masser på den delen av eiendommen som overdras til Steiro Hanssen AS, fratrekkes kjøpesummen, begrenset oppad til kr 231.080,- iht. foreliggende prisoverslag.
7. Kjøper betaler alle omkostninger ved salget.
8. Salg gjennomføres ihht Sortland kommunes Retningslinjer for tildelinger av næringsarealer i Vestmarka Næringsområde N02
9. Kommunedirektøren gis fullmakt til å inngå kjøpekontrakt med de nevnte bestemmelser

KORT BESKRIVELSE AV SAKEN

Saken gjelder salg av kommunal næringseiendom gnr. 15 bnr. 2232 (Markveien 13) i Vestmarka næringsområde N02.
Formannskapet fattet i sak PS 023/26 vedtak om at eiendommen skulle annonseres og selges til høystbydende.

I etterkant av vedtaket er det foretatt en juridisk vurdering av kommuneadvokaten. Vurderingen konkluderer med at vedtaket er i strid med tidligere vedtak fattet av kommunestyret om prisfastsettelse og tildeling av næringsarealer i Vestmarka næringsområde. På denne bakgrunn legges saken frem på nytt for formannskapet.

FAKTA I SAKEN

Sortland kommune eier næringseiendommen gnr. 15 bnr. 2232 i Vestmarka næringsområde N02. Tomten har et areal på 3.324 m² og er regulert til næringsformål. Dette er siste ledige tomt i området. Kommunen mottok i oktober 2025 skriftlig forespørsel fra Steiro Hanssen AS om kjøp av tomten. Det forelå på dette tidspunktet også interesse fra Verkstedveien 2 AS, som hadde behov for ytterligere lagerareal. Verkstedveien 2 AS var tidligere, i 2023, i dialog med kommunen om kjøp av den aktuelle eiendommen, og ble i den forbindelse kontaktet av kommunen og orientert om at det forelå interesse fra en annen aktør for eiendommen gnr. 15 bnr. 2232.

Kommunedirektøren la i sak PS 023/26 frem forslag om direkte salg av tomten til Steiro Hanssen AS, basert på gjeldende retningslinjer for tildeling av næringsarealer i Vestmarka næringsområde (FS 042/13) og fastsatt tomtepris etter selvkostprinsippet, jf. kommunestyrets vedtak i KS 021/19. Selv om Verkstedveien 2 AS tidligere hadde meldt interesse for tomten, ble Steiro Hanssen AS prioritert i tråd med retningslinjene, da deres søknad i større grad oppfylte kriteriene om å bidra til ny næringsaktivitet og økt sysselsetting gjennom konkrete planer om utbygging og etablering.

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.

I formannskapets behandling av saken den 19.03.2026 ble det vedtatt et alternativt forslag om at eiendommen skulle annonseres og selges til høystbydende.

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

Kommunedirektøren gjorde i etterkant av formannskapets vedtak i sak PS 023/26 ordfører oppmerksom på at vedtaket kunne være i strid med kommunestyrets vedtak i KS 021/19 om prisfastsettelse og tildeling av næringsarealer i Vestmarka næringsområde. På bakgrunn av dette ba ordfører om at saken ble underlagt en juridisk vurdering fra kommuneadvokaten før eventuell ny behandling.

I uttalelse datert 12.05.2026 konkluderer kommuneadvokaten med at formannskapets vedtak om å selge tomten til høystbydende er i strid med kommunestyrets vedtak i KS 021/19 nr. 1 og 2, hvor kommunestyret har fastsatt en konkret tomtepris for næringsarealer i Vestmarka næringsområde. Det fremgår videre at de vedtatte retningslinjene for tildeling og salg av næringsarealer i Vestmarka går foran de generelle reglene for avhending av kommunal fast eiendom.

I etterkant av behandlingen av sak PS 023/26 har Steiro Hanssen AS erververt eiendommene gnr. 15 bnr. 2065 og gnr. 15 bnr. 1964, som grenser til gnr. 15 bnr. 2232 i vest. Som følge av dette har selskapets arealbehov endret seg, og de har ikke lenger behov for å erverve hele eiendommen gnr. 15 bnr. 2232, men vurderer kjøp av deler av eiendommen som tilleggsareal. Verkstedveien 2 AS eier eiendommen gnr. 15 bnr. 1942 øst for gnr. 15 bnr. 2232, og har tilsvarende behov for tilleggsareal til sin eksisterende eiendom.

Begge aktører har gitt uttrykk for at en deling av eiendommen i to parseller fremstår som en hensiktsmessig løsning, og det foreligger en gjensidig forståelse for dette.



VURDERING

Kommuneadvokaten vurderer at formannskapets vedtak i PS 023/26 er i strid med kommunestyrets vedtak i KS 021/19, hvor det er fastsatt at salg av næringsarealer i Vestmarka næringsområde skal skje til en politisk vedtatt tomtepris basert på selvkost, og indeksreguleres i samsvar med konsumprisindeksen.

Den vedtatte tomteprisen er nært knyttet til retningslinjene for tildeling av næringsarealer i Vestmarka næringsområde (FS 042/13). Retningslinjene regulerer både prisfastsettelse og kriterier for tildeling av tomt, herunder hvordan situasjoner med flere søkere skal håndteres. I slike tilfeller skal det foretas en helhetsvurdering av forretningskonseptet med sikte på å fremme næringsutvikling og sysselsetting, og dersom søkerne vurderes likt, kan søknadsdato tillegges vekt. Hva søkerne eventuelt er villige til å betale for tomten skal ikke inngå i vurderingen, ettersom tomteprisen er fastsatt av kommunestyret.

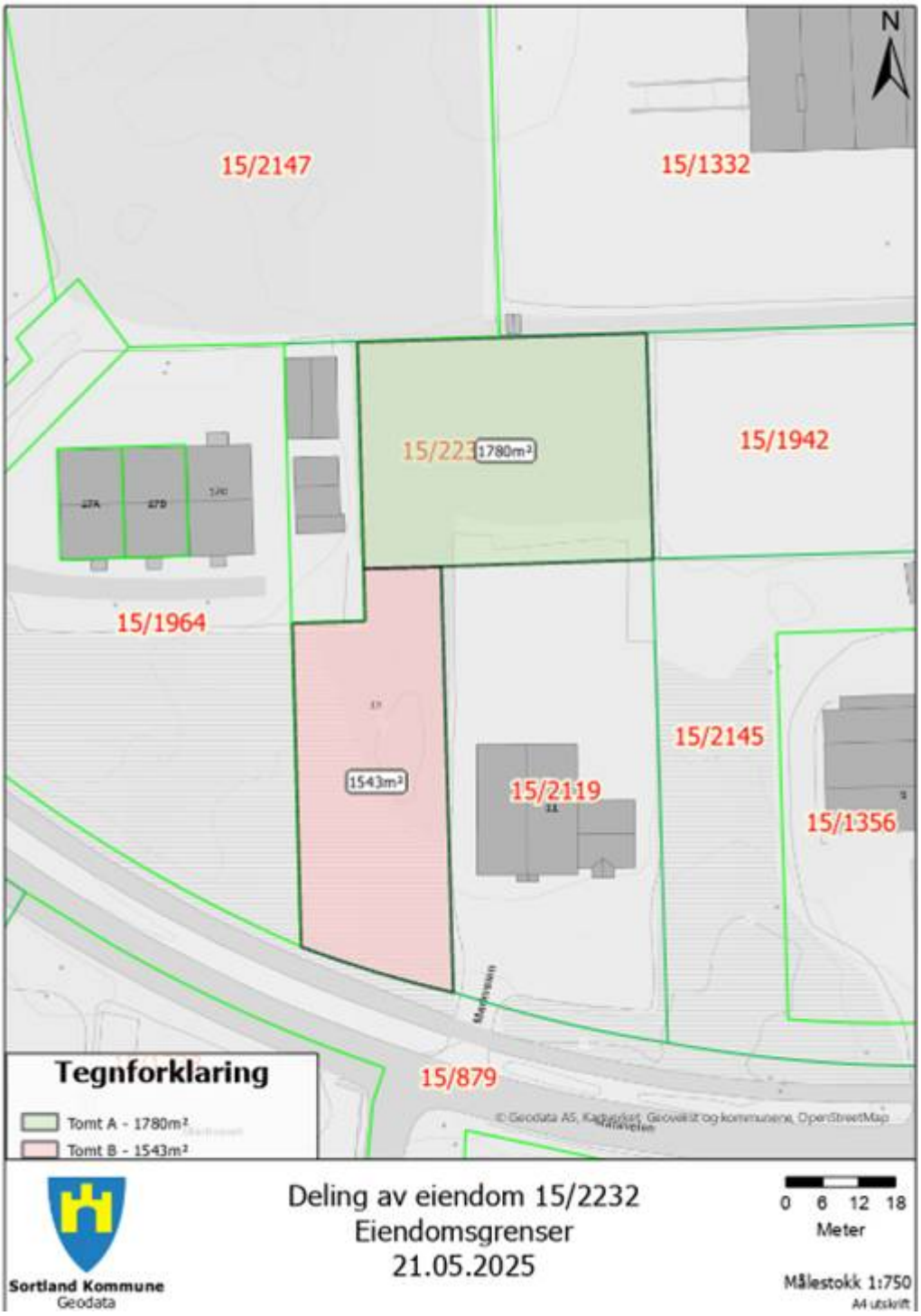
Formannskapet kan ikke fatte vedtak som fraviker eller setter til side kommunestyrets vedtak om prisfastsettelse og tildelingsprinsipper. Vedtaket i PS 023/26 gir derfor ikke grunnlag for videre administrativ oppfølging slik det nå foreligger.

Dersom avviket mellom formannskapets vedtak og kommunestyrets vedtak ikke formelt avklares, kan dette skape uklarhet om hvilke prinsipper som skal legges til grunn ved fremtidige salg av kommunale næringstomter i Vestmarka næringsområde. En manglende avklaring kan videre svekke forutsigbarheten i kommunens tildelingspraksis og gi usikkerhet både for administrasjonen og for næringsaktører.

Det er samtidig kommet nye opplysninger i saken som endrer grunnlaget for den opprinnelige vurderingen. Begge de aktuelle aktørene, Steiro Hanssen AS og Verkstedveien 2 AS, har nå konkrete planer om utbygging og utvikling av næringsarealer. Begge vurderes dermed å oppfylle retningslinjenes kriterier om å bidra til næringsutvikling og økt aktivitet i området

I lys av dette tilsier retningslinjenes krav om helhetsvurdering at det bør vurderes løsninger som kan ivareta begge aktørenes behov, dersom dette er praktisk og arealmessig mulig. Den aktuelle tomten har en størrelse og utforming som muliggjør en deling i to hensiktsmessige parseller.

En deling av eiendommen vil legge til rette for at begge aktører kan realisere sine utbyggingsplaner. Begge har gitt uttrykk for at en deling av eiendommen i to parseller fremstår som en hensiktsmessig løsning, og det foreligger en gjensidig forståelse mellom partene om dette. Løsningen vurderes samlet sett å gi større effekt i form av aktivitet, verdiskaping og utnyttelse av arealet enn om tomten tildeles én aktør alene, og vil samtidig bidra til en mer fleksibel og fremtidsrettet arealdisponering innenfor næringsområdet.



Det er mottatt en ytterligere søknad fra MMT Eiendom AS datert 09.02.2026 om kjøp av eiendommen gnr. 15 bnr. 2232. Søknaden ble mottatt etter at administrasjonen hadde ferdigstilt sin utredning og oversendt saken til politisk behandling i sak PS 023/26.

Ved administrasjonens behandling av saken ble aktuelle naboeiere, herunder MMT Eiendom AS og Verkstedveien 2 AS, kontaktet for å avklare eventuell interesse for eiendommen. MMT Eiendom AS ga

da uttrykk for at de ikke ønsket å gå videre med saken, og inngikk derfor ikke i vurderingsgrunnlaget for tildeling.

Administrasjonen vurderer at søknaden fra MMT Eiendom AS ikke kan inngå i denne saken, da den ikke var en del av det opprinnelige beslutningsgrunnlaget som lå til grunn for den politiske behandlingen. For å sikre en ryddig og forutsigbar saksbehandling bør vurderingen av aktuelle interessenter baseres på det grunnlaget som forelå ved saksutredningens ferdigstillelse.

Det legges videre til grunn at retningslinjene for tildeling av næringsarealer i Vestmarka (FS 042/13) forutsetter at det foreligger et tilstrekkelig konkret beslutningsgrunnlag, herunder planer for bruk av eiendommen som kan vurderes opp mot hensyn til næringsutvikling og verdiskaping. Administrasjonen vurderer at søknaden fra MMT Eiendom AS i mindre grad konkretiserer planlagt utbygging og bruk av eiendommen enn de øvrige søknadene som er behandlet i saken.

På denne bakgrunn vurderes det som mest hensiktsmessig at søknaden fra MMT Eiendom AS eventuelt behandles i en egen sak eller inngår i en senere vurdering, dersom eiendommen ikke disponeres gjennom vedtak i denne saken.

Kommunedirektøren vurderer at en deling av eiendommen, hvor Steiro Hanssen AS gis tilbud om ca. 1.543 m² og Verkstedveien 2 AS gis tilbud om ca. 1.780 m², er en hensiktsmessig løsning som ivaretar hensynet til forutsigbarhet, enhetlig praksis og kommunens mål om økt næringsaktivitet.

Det vurderes videre som nødvendig at saken behandles på nytt i formannskapet, slik at det kan fattes vedtak i samsvar med gjeldende kommunestyrevedtak og vedtatte retningslinjer for Vestmarka næringsområde.

Personalmessige forhold
Ingen

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
Ingen

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 legger til grunn at vedtaket i PS 023/26 er i strid med kommunestyrets vedtak i KS 021/19. Saken fremmes derfor på nytt, med en revidert innstilling som legger til rette for deling av eiendommen i tråd med gjeldende retningslinjer.

Vedlegg:
Sak 023_26 Kjøp av eiendom - Gnr. 15, bnr. 2232 - Markveien 13 19.03.2026

Uttalelse Kommuneadvokat KEM 12.05.2026
Notat til ordfører - Vedtak i sak PS 023_26 av 19.03.2026
Deling av eiendom 15_2232 Geokart
Kart tomt 15_2232
Retningslinjer for tildeling og salg av næringstomter Vestmarka Næringsområde FS 042-13
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
Steiro Hanssen AS - Søknad om kjøp av Markveien 13
Søknad om kjøp av eiendom for næringsvirksomhet - MMT AS
Masseberegninger 15-2232
Tilbudsbrev SK 15-2232 Fjerning myr