SORTLAND KOMMUNE

Arkivsaknr.:	24/7096
Dok.nr:	26/13669
Arkiv:	FA-U00
Saksbehandler:	John Hempel
Dato:	21.05.2026

Vedrørende kjøp av tilleggsareal i Vestmarka næringsområde N02 – anmodning om justering av tomtepris

Utvalgssaksnr.	Utvalg	Møtedato
PS - 053/26	Formannskapet	11.06.2026

KOMMUNEDIREKTØRENS INNSTILLING

1. Klagen fra Bulldozer Maskinlag Eiendom AS tas delvis til følge
2. Tomteprisen for det aktuelle tilleggsarealet i Vestmarka næringsområde N02 reduseres med kr 130 pr. m², tilsvarende kostnad etter selvkostmatrisens pkt. 8 – hovedanlegg for vann, avløp og vei.
3. Reduksjonen begrunnes med at nødvendig infrastruktur for arealet er etablert og finansiert av kjøper selv, uten kostnader for kommunen, og at kjøpet ikke har utløst eller vil utløse ytterligere investeringer fra kommunens side innenfor denne posten.

Nye opplysninger

Formannskapet behandling - 11.06.2026 - PS-053/26

BEHANDLING I MØTE

Forslag fra politikere

Tove Mette Bjørkmo 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 Tove Mette Bjørkmo som inhabil i PS-sak 053/26.

Det møtte ikke varamedlem i Tove Mette Bjørkmos fravær.
Det er 8 representanter tilstede under behandling og votering av saken.

Votering:

Kommunedirektørens innstilling enstemmig vedtatt.

Formannskapet PS - 053/26 VEDTAK:

1. Klagen fra Bulldozer Maskinlag Eiendom AS tas delvis til følge
2. Tomteprisen for det aktuelle tilleggsarealet i Vestmarka næringsområde N02 reduseres med kr 130 pr. m², tilsvarende kostnad etter selvkostmatrisens pkt. 8 – hovedanlegg for vann, avløp og vei.
3. Reduksjonen begrunnes med at nødvendig infrastruktur for arealet er etablert og finansiert av kjøper selv, uten kostnader for kommunen, og at kjøpet ikke har utløst eller vil utløse ytterligere investeringer fra kommunens side innenfor denne posten.

KORT BESKRIVELSE AV SAKEN

Bulldozer Maskinlag Eiendom AS har i brev datert 19.05.2026 klaget på tomteprisen de er belastet ved kjøp av tilleggsareal i Vestmarka næringsområde, felt N02. Klagen gjelder deler av tomteprisen som er begrunnet i kostnader til vann, vei og avløp (VVA), hvor klager anfører at enkelte kostnadselementer i kommunens selvkostmatrise ikke er relevante for det aktuelle arealet. Klager ber på denne bakgrunn om justering av tomteprisen gjennom fradrag for spesifikke poster i selvkostgrunnlaget.

FAKTA I SAKEN

Sortland kommune har vedtatt tomtepris for næringsarealer i Vestmarka næringsområde basert på selvkostprinsippet.

Tomteprisen er fastsatt til 300 kr/m² og bygger på en selvkostmatrise datert 30.04.2019, hvor kostnader til infrastruktur er fordelt på arealene i området.

Bulldozer Maskinlag Eiendom AS fikk i vedtak D-012/25 innvilget kjøp av tomt B og C, som tilleggsareal innenfor felt N02.

Klagen gjelder særlig følgende poster i selvkostmatrisen:

Pkt. 8 – Hovedanlegg for vann, avløp og vei, kr 130/m²

Pkt. 23 – Ny vei vest for eksisterende næringsområde, kr 8/m²

Klager anfører at:

For det aktuelle arealet er nødvendig intern infrastruktur i all hovedsak allerede etablert av Bulldozer Maskinlag AS selv, og at det ikke vil påløpe tilsvarende kostnader for kommunen.

Kostnadene knyttet til ny vei vest for eksisterende næringsområde er relatert til fremtidig utbygging utenfor N02, og ikke til det omsøkte tilleggsarealet.

Det bes om samlet fradrag på 138 kr/m² i tomteprisen. Dette vil bety er reduksjon i pris etter følgende kalkyle:

Det aktuelle arealet omfatter følgende tomter:

- Tomt B: 8 934 m²
- Tomt C: 9 154 m²

Samlet areal utgjør: 18 088 m².

Ved gjeldende tomtepris på 480 kr/m² utgjør samlet kjøpesum: 18 088 m² × 480 kr = kr 8 682 240

Ved en reduksjon i tomtepris på 130 kr/m² (pkt. 8 – VVA) vil ny tomtepris være 350 kr/m², og samlet kjøpesum blir: 18 088 m² × 350 kr = kr 6 330 800

Dette innebærer en samlet reduksjon i kjøpesum på:
18 088 m² × 130 kr = kr 2 351 440

VURDERING
Kommunens fastsettelse av tomtepris i Vestmarka næringsområde bygger på selvkostprinsippet, hvor kostnader til felles infrastruktur fordeles mellom næringsarealene i området. Modellen forutsetter at kostnadene reflekterer kommunens faktiske utgifter, samtidig som felles tiltak som kommer området samlet til gode fordeles likt mellom aktørene.

Pkt. 8 – Hovedanlegg for vann, avløp og vei

Post 8 i selvkostmatrisen gjelder etablering av hovedanlegg for vann, avløp og vei innenfor næringsområdet, og er ment å dekke kommunens kostnader til intern teknisk infrastruktur.

I denne saken er det et sentralt moment at nødvendig infrastruktur for det aktuelle tilleggsarealet i all hovedsak er etablert og finansiert av klager selv, uten at tiltakene er belastet kommunen. Dette gjelder anlegg som etter selvkostmodellen normalt inngår i kommunens kostnadsansvar, og som danner grunnlag for beregning av tomtepris.

Det legges videre til grunn at kjøpet av tilleggsarealet ikke har utløst, og heller ikke vil utløse, ytterligere investeringer i hovedanlegg for vann, avløp og vei fra kommunens side. Kommunen har dermed ikke hatt faktiske kostnader knyttet til denne posten for det aktuelle arealet, til tross for at kommunen gjennom selvkostmodellen i utgangspunktet har forpliktet seg til å etablere slik infrastruktur.

På denne bakgrunn vurderes det at belastning av tomteprisen med kostnad etter pkt. 8 ikke fullt ut samsvarer med selvkostprinsippets forutsetning om at kostnader skal reflektere kommunens reelle utgifter for det aktuelle arealet.

Pkt. 23 – Ny vei vest for eksisterende næringsområde

Post 23 gjelder etablering av ny vei vest for eksisterende næringsområde. Kommunen vurderer at dette tiltaket utgjør en felles avkjørings- og adkomstløsning for Vestmarka næringsområde som helhet, og er en del av den overordnede infrastrukturen som skal sikre tilstrekkelig kapasitet, tilgjengelighet og trafikksikkerhet for området samlet sett.

Tiltaket anses ikke som et særskilt eller fremtidsrettet tiltak knyttet til enkeltarealer alene, men som et felles infrastrukturtiltak som både eksisterende og fremtidige virksomheter i området har eller vil få nytte av. Kostnaden vurderes derfor å være korrekt fordelt gjennom selvkostmodellen og skal belastes alle aktører i området.

Hensynet til likebehandling og forutsigbarhet tilsier at felles infrastrukturtiltak av denne karakter ikke fravikes for enkeltaktører, da dette vil kunne svekke grunnlaget for den vedtatte pris- og fordelingsmodellen for næringsområdet.

Personalmessige forhold
Ingen

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

Økonomiske forhold
Reduksjon i pris for arealet vil beløpe seg på 130-, pr m2 totalt kr. 2 351 440,-

Folkehelse
Ingen

Klima-, miljø- og naturforhold
Ingen

KONKLUSJON

Kommunedirektøren anbefaler at klagen tas delvis til følge, og at tomteprisen reduseres med kr 130 pr. m². Reduksjonen begrunnes med at infrastrukturen er finansiert av kjøper, og at prisen derfor bør reflektere kommunens faktiske kostnader.

Vedlegg:
Klage VEI VANN AVLØP Vestmarka Næringsområde N02 19.05.26 (003)
Drøftingssak 012-25 Næringsarealer N02 (7)
Kart område tomter tomt B og C
Selvkostmatrise Vestmarka Næringsområde
Fastsetting av tomtepris på næringsarealer i Vestmarka FS 034-19 og KS 021-19