Til: Sortland kommune
Fra: Bulldozer Maskinlag Eiendom AS
Dato: 19.05.26

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

Vi viser til vedtak i formannskapet vedrørende salg av næringsarealer i N02, hvor tomteprisen er fastsatt med utgangspunkt i tidligere vedtatt prisnivå.

I saksgrunnlaget fremgår det at tomteprisen på 300 kr/m^2 bygger på selvkostprinsippet og de konkrete kostnadselementene som fremgår av **selvkostmatrise datert 30.04.2019**, hvor utbyggers andel av infrastrukturtiltak inngår.

På denne bakgrunn ber vi om at tomteprisen for vårt areal justeres, da flere av kostnadselementene i matrisen etter vår vurdering ikke er relevante for, eller allerede er dekket for, det aktuelle arealet.

1. Pkt. 8 – Hovedanlegg for vann, avløp og vei (130 kr/m^2)

Post 8 i selvkostmatrisen gjelder etablering av hovedanlegg for vann, avløp og vei innenfor området, og utgjør 130 kr/m^2.

Etter vår vurdering er denne kostnaden i hovedsak knyttet til opparbeidelse av ny intern infrastruktur, herunder arbeid som er spesifisert for utbygging av nye områder. Det fremgår også av matrisen at detaljgrunnlaget for denne posten er knyttet til interne VVA-tiltak med betydelig omfang.

For det aktuelle arealet vi nå søker å erverve, legger vi til grunn at:

- nødvendig intern infrastruktur i all hovedsak er etablert, eller
- at det ikke vil påløpe tilsvarende investeringer fra kommunens side.

Vi kan derfor ikke se at det er grunnlag for å belaste vårt kjøp med denne kostnaden.

Vi ber derfor om fradrag i tomtepris på 130 kr/m^2 knyttet til pkt. 8.

2. Pkt. 23 – Ny vei vest for eksisterende næringsområde (8 kr/m^2)

Post 23 gjelder etablering av anleggsvei vest for eksisterende næringsområde, primært knyttet til fremtidig utvikling i nytt område (Lapphaugen / vestlige arealer), og er satt til 8 kr/m^2.

Tiltaket fremstår som knyttet til fremtidig utbygging utenfor dagens etablerte næringsområde, og ikke direkte til tilleggsarealer i N02.

Videre legger vi til grunn at dette tiltaket enten:

- ikke vil bli gjennomført i forbindelse med vårt kjøp, eller
- ikke medfører kostnader som er relevante for vårt areal.

Vi ber derfor om fradrag i tomtepris på 8 kr/m^2 knyttet til pkt. 23.

4. Generell merknad

Som det fremgår av saksfremlegget, er tomteprisen basert på en samlet vurdering av infrastrukturkostnader i området. Samtidig forutsetter dette at de enkelte kostnadskomponentene faktisk kommer det aktuelle arealet til gode.

Når dette ikke er tilfelle, må det etter vår vurdering gjøres en konkret vurdering av hvilke kostnader som er relevante for det aktuelle salget.

5. Oppsummering

På bakgrunn av ovenstående fremmer vi følgende anmodning om prisjustering:

- Pkt. 8 – fradrag: 130 kr/m^2
- Pkt. 23 – fradrag: 8 kr/m^2

Vi ber om at kommunen foretar en konkret vurdering av disse punktene og justerer tomteprisen der hvor kostnadene ikke er relevante for vårt areal.

Med vennlig hilsen
Bulldozer Maskinlag Eiendom AS

Jarle Frantzen

Daglig leder