

Saksframlegg

Vår ref. 23/1689 - 10
Saksbehandler Anne Wikøren
Dato 14.01.2026

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
26/07	Formannskapet	29.01.2026
26/14	Kommunestyret	05.03.2026

Takst næringsareal - Fintlandsmonan

Forslag til vedtak

1. Kommunestyret fastsetter salgspris for uopparbeidede kommunale næringsstomter på Fintlandsmonan til kr 110 per m², i samsvar med vedlagt uavhengig verdivurdering.
2. Prisen gjelder for salg av rå næringsstomter som selges «som de er», og hvor kjøper selv bærer kostnader og risiko knyttet til opparbeiding og intern infrastruktur.
3. Salg av næringsstomter skal gjennomføres i tråd med vedtatte retningslinjer for salg av næringsstomter i Sirdal kommune og gjeldende kontraktsmal.
4. Eventuelle avvik fra fastsatt pris forutsetter særskilt politisk behandling.

Formannskapet 29.01.2026

Behandling

Infrastruktur, foreslått av Rolv Guddal, Arbeiderpartiet
Pkt. 5.

Kommune bygger infrastruktur (vei, v/a-anlegg, strøm, kommunikasjon).
Kostnadene fordeles på råtomtene.

I første omgang bygges 100-150 meter fra dagens areal. Mål om gjennomføring i 2026. PFU følger opp saken.

Innstilling fra kommunedirektør med tilleggforslag fra Rolv Guddal (AP) ble enstemmig vedtatt.

FS - 26/07 vedtak

1. Kommunestyret fastsetter salgspris for uopparbeidede kommunale næringsstomter på Fintlandsmonan til kr 110 per m², i samsvar med vedlagt uavhengig verdivurdering.
2. Prisen gjelder for salg av rå næringsstomter som selges «som de er», og hvor kjøper selv bærer kostnader og risiko knyttet til opparbeiding og intern infrastruktur.
3. Salg av næringsstomter skal gjennomføres i tråd med vedtatte retningslinjer for salg av næringsstomter i Sirdal kommune og gjeldende kontraktsmal.
4. Eventuelle avvik fra fastsatt pris forutsetter særskilt politisk behandling.

Kommune bygger infrastruktur (vei, v/a-anlegg, strøm, kommunikasjon).
Kostnadene fordeles på råtomtene.



I første omgang bygges 100-150 meter fra dagens areal. Mål om gjennomføring i 2026. PFU følger opp saken.

Sammendrag

Saken gjelder fastsettelse av salgspris for ikke opparbeidede kommunale næringstomter på Fintlandsmonan. Prisen er basert på tidligere politiske vedtak, kommunens kjøpskostnad og vedlagt uavhengig verdivurdering som anslår tomteverdi til kr 110 per m². En politisk avklaring av pris skal sikre likebehandling og forutsigbarhet i videre salg av næringstomter.

Bakgrunn

Sirdal kommune har over tid hatt et aktivt engasjement i utvikling og forvaltning av næringsarealer på Fintlandsmonan. I 2011 behandlet kommunestyret egen sak om salg og leie av kommunale næringstomter i området, der det ble fastsatt politiske føringer for pris. Kommunestyret vedtok da at salgspris på nye næringstomter på Fintlandsmonan skulle settes til maksimalt kr 150 per m² (2011-kroner), med tilhørende klausuler om tilbakekjøpsrett ved manglende utbygging.

Senere har kommunen gjennom politisk vedtak ervervet ytterligere arealer på Fintlandsmonan for å sikre videre utvikling av næringsområdet. Arealet som nå er aktuelt, gnr. 37 bnr. 46, ble kjøpt i 2020 til en pris på kr 60 per m², uavhengig av reguleringsstatus, med tillegg på kr 200 000 i kompensasjon for bortfall av leggplass. Arealet er regulert til næringsformål, men er per i dag ikke opparbeidet og fremstår som råtomt.

Som grunnlag for fastsettelse av ny pris er det innhentet en uavhengig verdivurdering i 2025. Taksten legger til grunn dagens markedsforhold, tomtens karakter som uopparbeidet råtomt og usikkerhet knyttet til utnyttelsesgrad og marked, og anslår tomtens verdi til kr 110 per m².

Vurdering

Administrasjonen vurderer at prisopplysningene fra tidligere politiske vedtak, kommunens kjøpspris i 2020 og den nye verdivurderingen samlet gir et godt og dokumentert beslutningsgrunnlag for fastsettelse av pris. Den historiske prisen på maks kr 150 per m² fra 2011 gjaldt delvis opparbeidede tomter og var politisk begrunnet som en næringsstimulerende «Sirdalspris», og kan derfor ikke uten videre sammenlignes med dagens situasjon.

Det aktuelle arealet er ikke opparbeidet og selges «som det er», noe som innebærer at kjøper selv må bære kostnader og risiko knyttet til grunnarbeider, intern infrastruktur og teknisk tilrettelegging. Dette tilsier at prisen må ligge lavere enn for ferdig tilrettelagte næringstomter, og at markedsmessighet må vurderes i lys av tomtens faktiske utviklingskostnader.

Den vedlagte verdivurderingen tar høyde for både positive og begrensende forhold, herunder beliggenhet, tilknytning til eksisterende næringsområde, normale utbyggingskostnader, samt usikkerhet knyttet til utnyttelse og eksisterende rettigheter. Administrasjonen vurderer derfor at takstens anslag gir en nøktern og realistisk verdi, som samtidig er i tråd med regelverket for offentlig støtte og prinsippene i vedtatte retningslinjer for salg av næringstomter.

Konklusjon

Kommunedirektøren vurderer at den vedlagte verdivurderingen gir et solid faglig grunnlag for videre politisk behandling og fastsettelse av pris for uopparbeidede kommunale næringstomter.

Vedlegg
Kart - Fintlandsmonan
Verdivurdering Gnr37 Bnr46