SORTLAND KOMMUNE

Arkivsaknr.:	24/4511
Dok.nr:	25/264
Arkiv:	FE-611
Saksbehandler:	Brynjulv Øverby
Dato:	03.01.2025

Salg av Skytterhaugen

Utvalgssaksnr.	Utvalg	Møtedato
PS - 055/25	Formannskapet	05.06.2025

INNSTILLING
Formannskapet vedtar:

1. Sortland kommune gjennomfører selv en detaljregulering for B01/Skyttarbanehaugen for å ivareta definerte målsetninger Sortland kommune har.
2. Kommunedirektøren innhenter tilbud på utførelse av reguleringsarbeider, og legger fram sak om finansiering.

På denne måten vil Sortland kommune kunne utrede området og legge til grunn de føringer som ønskes for utvikling av Skyttarbanehaugen, før eiendommen selges. Dette vil gi forutsigbarhet for kommunens ønsker for utvikling av eiendommen, og forutsigbarhet for kjøperne sitt handlingsrom. Det vil også bli kortere responstid for utbygger/utbyggerne som kjøper område.

Formannskapet behandling - 05.06.2025 - PS-055/25

BEHANDLING I MØTE

Forslag fra politikere

Endringsforslag H, FRP, SP, foreslått av Roar Wessel-Olsen, Høyre

1. Salg av Skytterhaugen:
   Sortland kommune gjennomfører salg av hele området Skytterhaugen (område B01 samt relevant del av gnr. 15 bnr. 353 etter innløsning og fradeling) til én utvikler gjennom en åpen og konkurransebasert prosess.
2. Krav til reguleringsplan:
   Som del av avtalen skal kjøper utarbeide og gjennomføre detaljreguleringsplan for hele området i samsvar med kommunens føringer og målsettinger.
3. Fordeling av boligtyper:
   Detaljreguleringen skal sikre at minimum 20 % av området settes av til frittliggende eneboliger, der følgende prinsipper skal gjelde:

- Kjøpere av disse eneboligtomtene skal ha fritt valg av boligtype og utbygger, innenfor rammene av reguleringsplan og gjeldende lovverk.
- Det skal ikke være krav om å bruke én bestemt entreprenør eller boligleverandør.
- Det skal ikke innføres streng bygge plikt for disse tomtene utover lovpålagte frister og vilkår.

1. Mangfold i boligtyper:
   Resterende areal skal reguleres for et variert boligtilbud tilpasset ulike behov herunder eneboliger, rekkehus, flermannsboliger, leiligheter, boliger for enslige/eldre samt utleieenheter.
2. Krav om utbyggingsavtale og løsning for avløp:
   Det skal inngås utbyggingsavtale mellom Sortland kommune og kjøper, som blant annet regulerer ansvar for teknisk infrastruktur som vei, vann og avløp. Bakgrunn for dette er opplysninger gitt av kommunedirektør om at eiendommen er forsøkt solgt til utbyggere, men at dette ikke har latt seg gjøre på grunn av manglende kapasitet på avløp.
   Det forutsettes at kommunen i forbindelse med salget har funnet en løsning for utbygning av avløp for hele området som selges. Inntektene fra salget skal om nødvendig gå til å finansiere denne utbygningen.
3. Kommunens forbehold:
   Formannskapet forbeholder seg retten til å avlyse salgsprosessen dersom det ikke mottas tilbud som oppfyller kommunens krav og føringer for utviklingen av område samt at tilfredsstillende pris oppnås. Fremforhandlet avtale skal fremlegges for behandling i kommunestyret.
   Fortrinnsvis før desember 2025.

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, vedtok Formannskapet enstemmig Grete Ellingsen som inhabil i PS-sak 055/25.

Ingen varamedlem tiltrådte behandling av saken.
Det er 8 repr. tilstede under behandling av saken.

Votering:

Ved alternativ votering mellom kommunedirektørens innstilling og forslag fra H, FRP, SP ble forslag fra H, FRP, SPenstemmig vedtatt.

Formannskapet PS - 055/25 VEDTAK:

1. Salg av Skytterhaugen:
   Sortland kommune gjennomfører salg av hele området Skytterhaugen (område B01 samt relevant del av gnr. 15 bnr. 353 etter innløsning og fradeling) til én utvikler gjennom en åpen og konkurransebasert prosess.
2. Krav til reguleringsplan:
   Som del av avtalen skal kjøper utarbeide og gjennomføre detaljreguleringsplan for hele området i samsvar med kommunens føringer og målsettinger.
3. Fordeling av boligtyper:
   Detaljreguleringen skal sikre at minimum 20 % av området settes av til frittliggende eneboliger, der følgende prinsipper skal gjelde:

- Kjøpere av disse eneboligtomtene skal ha fritt valg av boligtype og utbygger, innenfor rammene av reguleringsplan og gjeldende lovverk.
- Det skal ikke være krav om å bruke én bestemt entreprenør eller boligleverandør.
- Det skal ikke innføres streng bygge plikt for disse tomtene utover lovpålagte frister og vilkår.

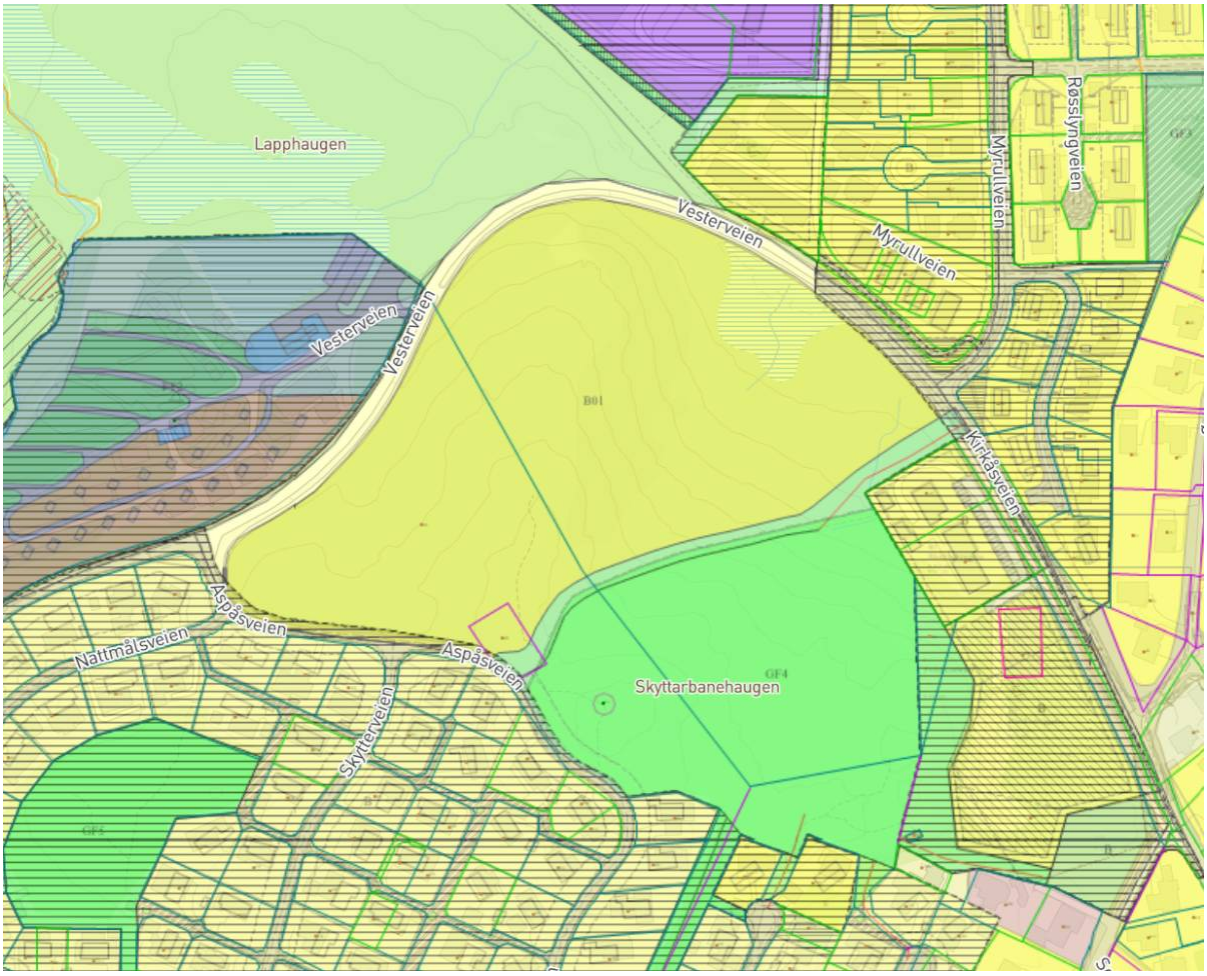
1. Mangfold i boligtyper:
   Resterende areal skal reguleres for et variert boligtilbud tilpasset ulike behov herunder eneboliger, rekkehus, flermannsboliger, leiligheter, boliger for enslige/eldre samt utleieenheter.
2. Krav om utbyggingsavtale og løsning for avløp:
   Det skal inngås utbyggingsavtale mellom Sortland kommune og kjøper, som blant annet regulerer ansvar for teknisk infrastruktur som vei, vann og avløp. Bakgrunn for dette er opplysninger gitt av kommunedirektør om at eiendommen er forsøkt solgt til utbyggere, men at dette ikke har latt seg gjøre på grunn av manglende kapasitet på avløp.
   Det forutsettes at kommunen i forbindelse med salget har funnet en løsning for utbygning av avløp for hele området som selges. Inntektene fra salget skal om nødvendig gå til å finansiere denne utbygningen.
3. Kommunens forbehold:
   Formannskapet forbeholder seg retten til å avlyse salgsprosessen dersom det ikke mottas tilbud som oppfyller kommunens krav og føringer for utviklingen av område samt at tilfredsstillende pris oppnås. Fremforhandlet avtale skal fremlegges for behandling i kommunestyret.
   Fortrinnsvis før desember 2025.

KORT BESKRIVELSE AV SAKEN

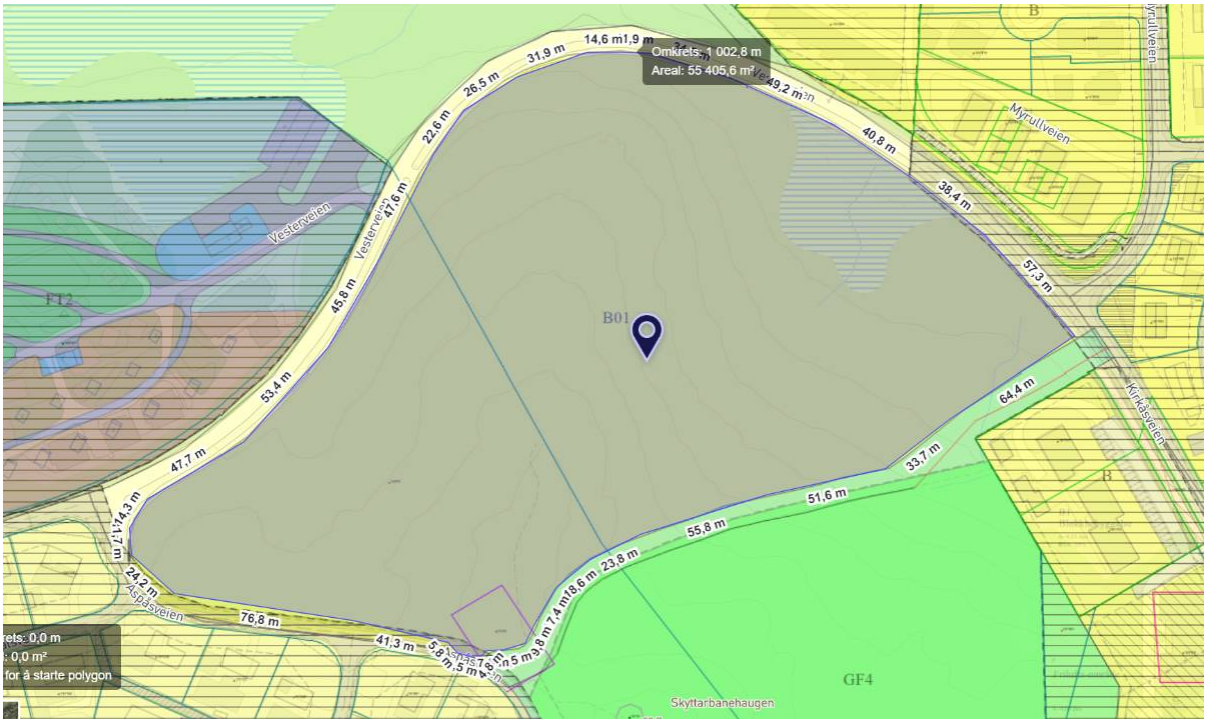
Kommunestyret vedtok, som del av vedtak i k-sak 113/23, følgende:
Hele eller deler av Skytterhaugen legges ut for salg. Det inviteres til en konkurranse mellom utbyggere som ivaretar nærmere definerte målsettinger for Sortland kommune for eksempel eneboligtomter, og boliger med ulik størrelse og behov.

FAKTA I SAKEN

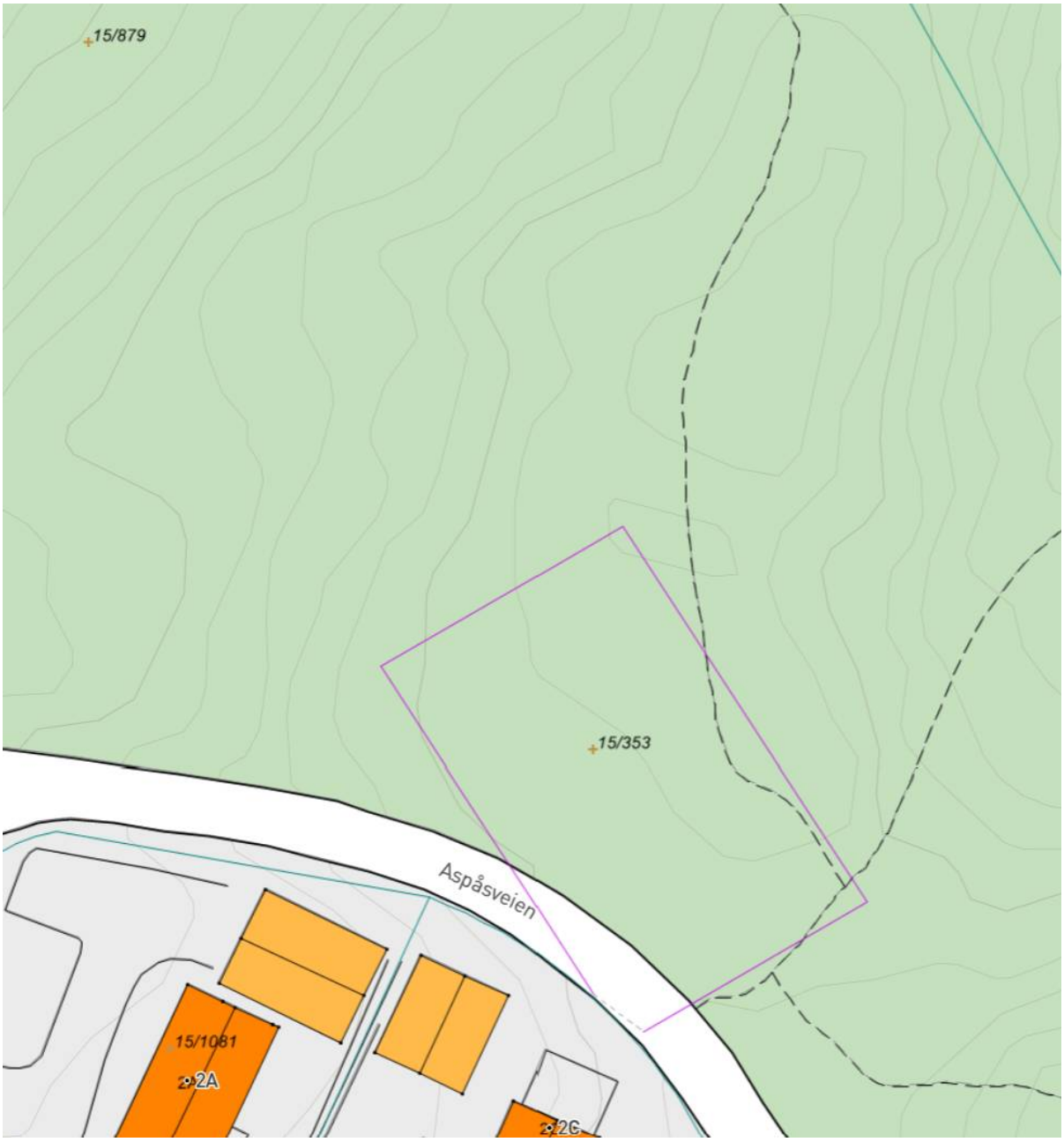
Skyttarbanehaugen omfatter område B01 og GF4 som vist i kart nedenfor. Område B01 er avsatt i kommunedelplanen til bolig og GF4 er regulert til offentlig friområde. Man kan også se at det ligger et lysegrønt regulert område imellom B01 og GF4, dette område er satt av i kommunedelplan til regulert samferdsel og framtidig tur/veitrase.



B01 har et areal på ca. 55.405 kvm. Det er dette arealet SK ønsker vurdert solgt til private aktører.



I tillegg ligger eiendommen 15/353 delvis innenfor området, med kommunen som grunneier og Sortland skytterlag som fester. Her vil det være en fordel å få innløst festet, og sammenslå 15/353 med 15/879. Det vil være en fordel å få fradelt det aktuelle området før man kommer til eventuell avtaleinngåelse og/eller regulering. Tomt 15/353:



Fakta om kommens innbyggere fra kunnskapsgrunnlaget til Sortland kommune

Kunnskapsgrunnlaget sier noe om demografi, folkehelse, boligmarkedet, samfunnssikkerhet, økonomi og infrastruktur. Det står blant annet at i år 2027 er det forventet at det vil bo flere eldre (65 år og oppover) enn barn og unge i Sortland. Folketallet til Sortland er 10675 i år 2024 (Q1) og er stabilt, i hovedsak på grunn av flykninger, men forventes å være synkende mot år 2050. Befolkningen bosetter seg i sentrum eller tett på sentrum. Det er 235 unge i alderen 20-29 som ikke er i arbeid, ikke tar utdanning eller er i opplæring. Det er 67,5 prosent av befolkningen i Sortland kommune som er mellom 15-74 år som er sysselsatte, altså totalt 5350 sysselsatte. Det ble bosatt 210 flyktninger i år 2024 i Sortland kommune.

80 prosent av innbyggerne i kommunen eier sin egen bolig og det er 18,8 prosent som leier bolig, og 1,8 prosent som går under andel-/aksjeeier av egen bolig. Det sies også at det bor færre mennesker per husholdning og flere bor alene, i snitt bor det 2,1 personer per husholdning i Sortland. Husholdning med par uten barn øker.

Bildene nedenfor viser en oversikt over hvor innbyggerne i kommunen er bosatt samt alder:

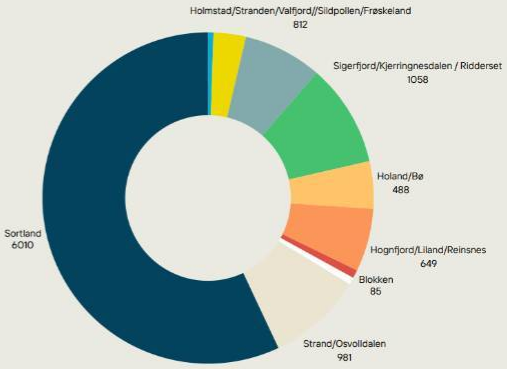
Der vi lever og bor - bosettingsmønstre
Trenden for bosetting er i tråd med nasjonale og globale trender. Flere bosetter seg i eller nært sentrum.

Fire av fem barn og unge bor i Sortland, Sigerfjord og Strand.
Blant barn på 0-5 år er 77 % bosatt i grunnkrets Sortland, Strand og omegn, samt Sigerfjord. For barna i grunnskolealder (6-15 år) er andelen 79 %.

Seks av ti ungdommer bor i Sortland
Av ungdommer i alderen 16-19 år, bor 61 % i grunnkrets Sortland. Samlet bor 87 % av aldersgruppen i Sortland, på Holmstad (9 %), Strand (9 %) og Sigerfjord (8 %).

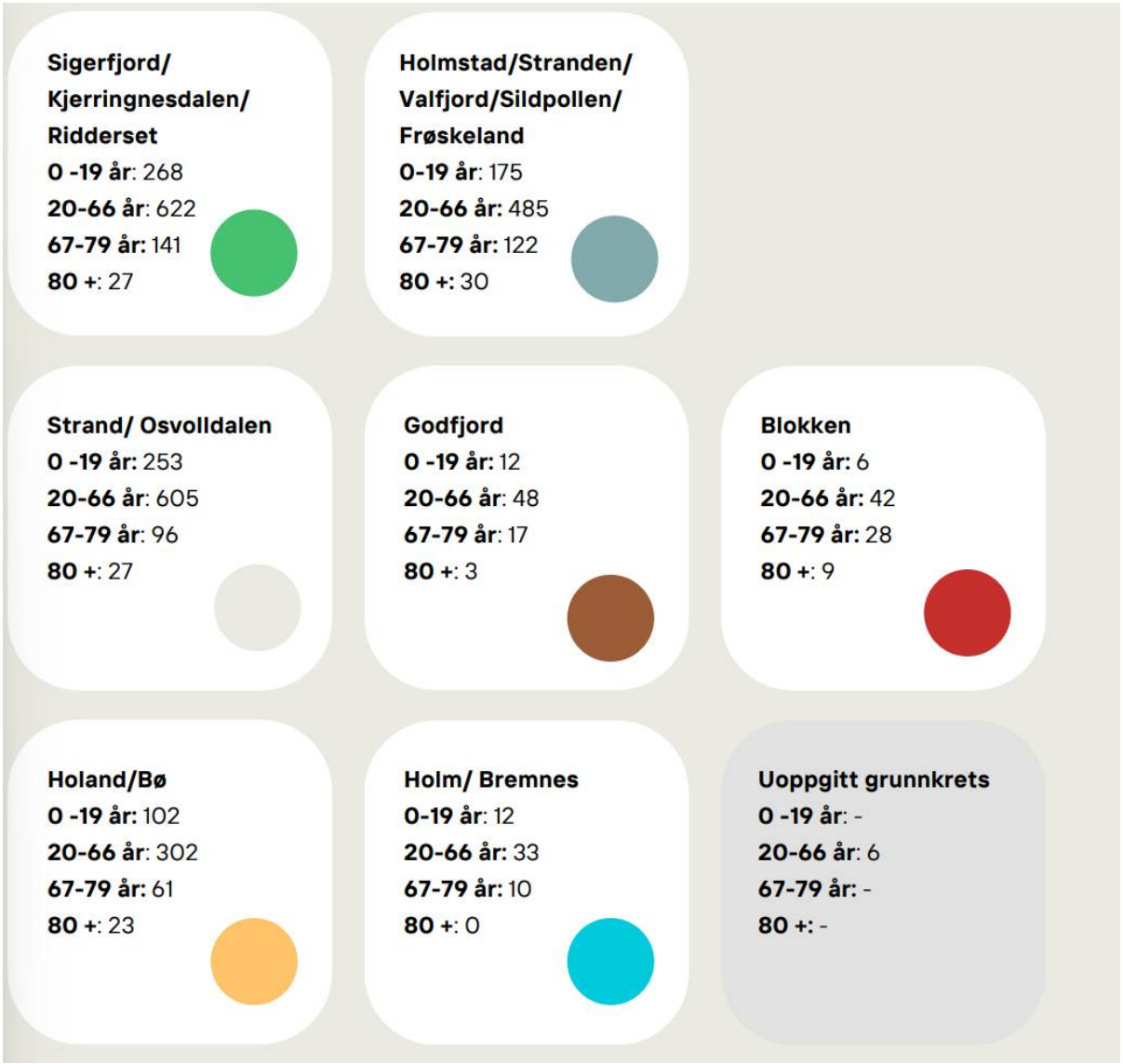
Tre av fire voksne (20-66 år) bor i vekstområder.
Av voksne i alderen 20-66 år bor totalt 76 % i grunnkretsene Sortland, Strand og Sigerfjord.

Sentralisering blant eldre
For eldre i alderen 67-79 år er sammensetningen lik som gruppen mellom 20-66 år. Innbyggere over 80 år viser en klar sentraliseringstendens, og 87 % av befolkningen over 80 år bor i Sortlands nærliggende grunnkretser (69 %), 18 % i Holmstad og omegn (6 %), Strand (6 %) og Sigerfjord (6 %).



kilde: perspektivmeldingen. og SSB

Sortland: 6010 innbyggere, Holmstad/Stranden/Valfjord/Sildpollen/Frøskeland: 812 innbyggere, Sigerfjorden/Kjerringnesdalen/Ridderset: 1058 innbyggere, Holand/Bø: 488 innbyggere, Hognfjord/Liland/Reinsnes: 649 innbyggere, Blokken: 85 innbyggere, Strand/Osvolldalen: 981 innbyggere.



Ut fra opplysningene i kunnskapsgrunnlaget kan man hente og skape en formeninger om hva de definerte målsetningene til Sortland kommunen er. Vi vet at det bor flere eldre som eier boliger ute i distriktet, boligene ute i distriktet har som regel en lavere utgangsverdi enn inngangsverdien på en

leilighet sentralt på Sortland. Det vi vet er at det er en økt kostnad for hjemmetjenesten i kommunen å kjøre til eldre i distriktene med tanke på transportkostnader, tid og logistikk. Vi vet også at det stadig minker i antall personer pr. bolig, og at det fins flere unge som ikke er sysselsatt, og det er stadig flere unge enslige. Etter administrasjons oppfatning vil det derfor ikke være et stort behov for å bygge mange eneboliger, men heller et behov for leiligheter, minihus, eldreboliger, sosiale bofellesskap og flermannsboliger mm.

Behovet for utleieboliger er også en økende etterspørsel og spesielt blant unge voksene og tilflyttere. Hvis man tilrettelegger boliger for unge tilflyttere med attraktive utleieboliger vil man kanskje oppnå å øke innbyggertallene som få ringvirkningene i kommunen! Det er også viktig at utleieboliger er tilgjengelig for alle inntektsgrupper. Kommunen har et ansvar for å tilby utleieboliger til personer med spesielle behov som eldre, funksjonsnedsettelser og lavinntektsfamilier.

Vurdering av kapasitet for vann, spillvann og overvann ved Skyttarbanehaugen

Mulighetene for et nytt boligfelt ved Skyttarbanehaugen med tanke på påkobling og kapasitet for vann, spillvann og overvann er vurdert av administrasjonen:

Vannforsyning:
Vann kan hentes fra kum inne ved Sortland Camping, hvor det er god kapasitet.

Spillvann:
Kommunen har for øyeblikket ingen kapasitet for spillvann. For spillvann vises det at restkapasiteten beslaglegges opp av mengden fremmedvann slik at det ikke vil være forenelig med ytterligere tilknytning på nettet her. Det refereres til saken rundt Steinbruddet. Per dags dato klarer ikke Sortland kommune å oppfylle kravene til forurensningsloven eller sikre bortledning av avløpsvann på en tilfredsstillende måte.

Overvann:
Det fins tre ulike måter å løse overvann på: 1. Overvann skal behandles lokalt på egen eiendom, med tilstrekkelig fall fra byggverk for å lede bort overvann, inkludert takvann, 2. Løsninger for infiltrasjon, fordøying og avledning av overvann skal dimensjoneres for nedbør med klima justert 100-års gjentaksintervall og 3. Påslipp på ledningsnett (ikke kapasitet). Det vises til TEK17 og Byggesaksforskriften (SAK10). Det er mangel på restkapasitet på ledningsnettet som kan vanskeliggjøre en større utbygging på Skyttarbanehaugen frem til Sortland kommune har fått gjort nødvendige utbedringer. Det fins ingen klare formeninger om når og innenfor hvilket tidsaspekt man kan forvente å ha løst spillvann- og overvanns problematikken.

Kommuneplanens samfunnsdel 2022-2034

Kommuneplanens samfunnsdel 2022-2034 sier noe om hvordan man skal ha en felles, helhetlig og overordnede plan for hvordan vi sammen skal utvikle Sortlandsamfunnet. Under er et sammendrag fra hovedessensen i plan:

Sortland kommune har som mål å sikre en trygg og god oppvekst for alle barn og unge. Dette innebærer å ivareta deres interesser og behov på alle samfunnsområder. Planlegging av boligareal skal fokusere på kvaliteter som nærhet til barnehager, skoler, rekreasjonsområder og trygge trafikkforhold.

Kommunen ønsker å utvikle et mangfoldig boligtilbud som legger til rette for et kortreist dagligliv med gangavstand til nødvendige tjenester, noe som styrker innbyggernes trygghet, helse og tilhørighet. I vekstområder skal blågrønne forbindelser og grønne lunger sikres, og allmenheten skal ha tilgang til marka.

Sortland skal være en kommune det er attraktivt å bo i, både for å beholde innbyggere og tiltrekke tilbakeflyttere og nye innflyttere. Boligområder som er inkluderende og trygge er avgjørende for gode oppvekstsvilkår og innbyggernes livskvalitet. Planleggingen av nye boligområder skal også fremme fellesskap, gode naboskap, inkludering og deltakelse for alle aldersgrupper.

VURDERING
Grunnlaget for de viktigste målsetningene i Sortland kommune i en konkurranse vil derfor være:

Bærekraftig utvikling:

- Fremme miljøvennlig og bærekraftig utvikling til det beste for samfunnet og fremtidige generasjoner.

Boligprosjektet skal inkludere miljøvennlige materialer og energi effektive løsninger. Dette kan innebære at man ser på fellesløsninger, materialbruk og grønne teknologier slik at hver boenhet har minst mulig fotavtrykk.

Folkehelse:

- Det skal integrere helse og trivsel i all planlegging og utvikling for å sikre gode levekår for innbyggerne.
- Forebygging av ensomhet. Planleggingen av boligområdet må ivareta gode oppvekstmiljø, som bidrar til inkludering av alle grupper. Det skal etableres gode nærmiljøanlegg med tilgang til grønne områder, kollektivtransport, lekeplasser, gang- og sykkelveier, og tilgang til rekreasjonsområder.

Samfunnssikkerhet og beredskap:

Boligprosjektet må sikre at bygninger og infrastruktur er robuste og trygge. Dette kan inkludere tiltak mot naturkatastrofer, brannsikkerhet og god beredskap.

Befolkningsutvikling:

- Utbyggere bør legge til rette for å tiltrekke nye innbyggere gjennom attraktive bomiljøer og tjenester. Dette betyr at de må tilby et variert utvalg av boliger som passer ulike behov og livsstiler, samt å skape et levende og inkluderende nabolag.

I tillegg til kommunens målsetninger mener administrasjonen at man også bør sette kvalifikasjonskrav for utbyggerne som ønsker å være med i konkurransen. I en konkurranse mellom utbyggerne bør kommunen ikke bare se til høyeste byder men også hva tilbyderen vektlegger i kvalifikasjonskravene:

Forslag til kvalifikasjonskrav:

- Erfaring, vise til tidligere prosjekter og referanser.
- Økonomisk kapasitet og teknisk kompetanse.

Mangfold i boligtyper:

- Mengden eneboliger bør begrenses i deler av område da det er en stor overvekt av eneboliger på Sortland.
- Fokus bør være på boliger med ulik størrelse og behov for å møte behovene til ulike befolkningsgrupper. I tillegg til tradisjonelle leiligheter, tomannsboliger og rekkehus bør det også vurderes et større mangfold i framtidsrettede boformer som bokollektiv (inkludert for eldre), selvbygging og byøkologiske prosjekter som mikrohus mm. Ved å bo i et felleskap med andre vil beboerne få mulighet til å bygge et nettverk og delta i felles aktiviteter som er viktig for å motvirke utenforskap.
- Hvis man skal være veldig konkret kan man for eksempel sette opp prosentandeler til ulike boligtyper: - 20 prosent av boligene skal være eldreboliger, - 20 prosent av boligene skal tilrettelegges for utleie, - maks 10 prosent av boligene skal være eneboliger, resterende skal være rekkehus, nye boformer, leiligheter, minihus mm.

Samfunnsnytte og økonomisk bærekraft:

- Kommunen må kreve at utbyggeren dekker kostnader knyttet til utbyggingen som går utover det som er utbyggerens primære formål, som for eksempel bygging av sosial infrastruktur som vei, vann- og avløpssystemer. Dette for å sikre en økonomisk bærekraftig utvikling og god økonomistyring. Prosjektet må være økonomisk levedyktig både på kort og lang sikt. Dette innebærer også kostnadseffektive byggemetoder og løsninger som reduserer driftskostnader.

Estetikk og arkitektur

- Estetikk: Området er relativt stort og kan med fordel ha et variert utrykk. Det må fremstå helhetlig og ta hensyn til omkringliggende bebyggelse og stedsanalyser.
- Boligkvalitet: Tomtens beliggenhet og helning tilsier at boligene bør få god utsikt samtidig som innsikt i boligene bør minimeres. Store deler av område ligger nordvendt, det er derfor viktig at man har tenkt på kvalitet med gode solvendte uterom ved plassering av terrasser, balkonger og øvrige uteområder. Det skal sikres gode og effektive planløsninger for hver enkelt bolig som sees i sammenheng med organisering av parkeringsløsninger og inngangssoner. Samt legge til rette for personer med spesielle behov og funksjonsevner.

Regulering:

Gjeldende planverk legger i utgangspunktet føringene for utviklingen og arealforvaltningen i kommunen. Det er i dag krav om en helhetlig regulering for Skyttarbanehaugen i Byplanen, noe som innebærer at eventuelle kjøpere må regulere for å kunne igangsette utvikling av området. Dersom kommunen gjennom en konkurranse skal legge krav og føringer til utvikling av Skyttarbanehaugen, utover de krav som ligger i gjeldende planverk (Byplanen), anbefales det at kommunen selv gjennomfører en detaljregulering for eiendommen. På den måten vil Sortland kommune kunne utrede området og legge til grunn de føringer som ønskes for utvikling av Skyttarbanehaugen, før området selges. Dette vil gi forutsigbarhet for kommunens ønsker for utvikling av eiendommen, og forutsigbarhet for kjøperne sitt handlingsrom.

Dersom det ikke er ønskelig at kommunen regulerer området, anbefales det at føringene forholder seg til gjeldende planverk på det tidspunktet det skal bygges ut. Saken skildrer for øvrig dagens situasjon.

Det må tegnes en utbyggingsavtale mellom kommunen og utbyggeren. Denne avtalen regulerer partenes rettigheter og plikter, og inkludere krav om finansiering av infrastruktur, oppfyllelse av rekkefølgebestemmelser, og andre tiltak som er nødvendige for gjennomføringen av planen.

Byggeplikt:

Det skal ikke settes for store byggeforpliktelser hvis utbygger kjøper området for et formål om å selge tomter. Det betyr at kjøperen av tomten er forpliktet til å bruke en spesifikk utbygger eller entreprenør for å oppføre bygningen. Hvis det pålegges byggeplikt bør den i så fall begrenses til en gitt prosentandel. Byggeplikt fra utbygger pålegger kjøper begrenset valgfrihet og kan forhøye kostnadene i byggeprosjektet. Det kan også medføre lang ventetid på entreprenøren, som igjen er ugunstig for utviklingen av område.

For å møte utbyggerne på best mulig måte kan administrasjonen arrangere dialogmøter og workshops for å sikre at alle parter har en felles forståelse av prosjektet og for å få innspill til forbedringer. Det må også gis informasjon til utbyggere som omhandler dagens kapasiteten for vann, spillvann og overvann ved Skyttarbanehaugen.

Personalmessige vurderinger
Betydning for planavdelingen og prosjekt og utvikling med gjennomføring av reguleringsplan.

Økonomiske vurderinger
Hvis Sortland kommune skal få innløst festet, og sammenslå 15/353 med 15/879, vil det resultere i kostnader med oppmåling og fradeling i det aktuelle område.

Det vil gi lavere kostnader med å arrangere dialogmøter og workshops.

Hvis Skyttarbanehaugen skal detaljreguleres før kommunen selger området til en utbygger vil det påføre større kostnader rundt en reguleringsprosess. Kostnaden som vi påtar oss under en reguleringsprosess, vil utbygger måtte være med på å dekke i sin helhet i neste omgang.

Folkehelse vurderinger
Ikke vurdert i denne sak.

Miljø-/naturforhold og klimagasskonsekvenser vurderinger
Reguleres i en reguleringsprosess.

KONKLUSJON
Det anbefales at kommunen gjennomfører en detaljregulering for B01/Skyttarbanehaugen for å ivareta en konkurranse som skal legge krav og føringer til utvikling av Skyttarbanehaugen, utover de krav som ligger i gjeldende planverk. På den måten vil Sortland kommune kunne utrede området og legge til grunn de føringer som ønskes for utvikling av Skyttarbanehaugen, før det selges. Dette vil gi forutsigbarhet for kommunens ønsker for utvikling av eiendommen, og forutsigbarhet for kjøperne sitt handlingsrom. Det vil også bli kortere responstid for utbygger/utbyggerne som kjøper område.

Vedlegg:
Kunnskapsgrunnlag
Kommuneplanes samfunnsdel med langstiktig arealstrategi 2022-2034
Ilag-om-fremtidas-Sortland_KPS-2022-2034_s