SORTLAND KOMMUNE

Arkivsaknr.:	23/6762
Dok.nr:	25/17909
Arkiv:	FA-L81
Saksbehandler:	Marius Frantzen
Dato:	02.06.2025

Sluttbehandling av utbyggingsavtaler for Prestdalen

Utvalgssaksnr.	Utvalg	Møtedato
PS - 089/25	Formannskapet	18.09.2025
PS -	Kommunestyret	

KOMMUNEDIREKTØRENS INNSTILLING

1. Kommunestyret vedtar utbyggingsavtale med anleggsbidrag samt utbyggingsavtale med justeringsmodell for Prestdalen i tråd med vedlegg.
2. Kommunestyret vedtar opsjonsavtale i tråd med vedlegg.

Formannskapet behandling - 18.09.2025 - PS-089/25

BEHANDLING I MØTE

Forslag fra politikere

Endringsforslag Ap, SP, Frp og Høyre, foreslått av Roar Wessel-Olsen, Høyre

1. Saken utsettes til neste Formannskapsmøte
2. Formannskapet ber kommunedirektøren legge frem kommunens andel i tillegg til utbyggers andel i utbyggingsavtale for å synliggjøre begge parters kostnader.
3 Formannskapet ber kommunedirektør fremlagt intern vurdering av kommunenes habilitet. Dette på grunn av Administrasjonen legger til grunn at det er en direkte konkurransesituasjon mellom områderegulering og detaljregulering av Lamarkbakken og Rundheia Boligfelt og Elveparken eiendom AS/Blåbyen Eiendom AS sine planer om utbygging av Prestdalen boligfelt.

Forslag til vedtak - habilitetsvurdering, foreslått av Maroun Abou Zeid, Fremskrittspartiet

Med hjemmel i forvaltningsloven § 8 annet ledd, jfr. forvaltningsloven § 6 annet ledd, vedtar formannskapet at Einar Mårstad er inhabil i sak 089/25

Forslag til vedtak - habilitetsvurdering, foreslått av Maroun Abou Zeid, Fremskrittspartiet

Med hjemmel i forvaltningsloven § 8 annet ledd, jfr. forvaltningsloven § 6 annet ledd, vedtar formannskapet at Grete Ellingsen er inhabil i sak 089/25

Forslag til vedtak - habilitetsvurdering, foreslått av Maroun Abou Zeid, Fremskrittspartiet

Med hjemmel i forvaltningsloven § 6 første ledd jfr. forvaltningsloven § 8, vedtar formannskapet at Beate Bø Nilsen er inhabil i sak 089/25

Habilitetsvurdering:

- Einar Mårstad (H) - Fremlagte forslag ble enstemmig vedtatt (2 AP, 1 Frp, 1 SP, 5 H).

  Protokolltilførsel i forhold til habilitetsvurderingen fra Roar Wessel Olsen (H):
  Følger innstillingen, men er i tvil. Legger til grunn at vurderingen som er gjort er riktig. Vil også sterkt anbefale neste korsvei, at disse er klart for organet.

- Grete Ellingsen (H) - Fremlagte forslag ble enstemmig vedtatt (2 AP, 1 Frp, 1 SP, 5 H).

  Protokolltilførsel i forhold til habilitetsvurderingen fra Roar Wessel Olsen (H):
  Følger innstillingen, men er i tvil. Legger til grunn at vurderingen som er gjort er riktig. Vil også sterkt anbefale neste korsvei, at disse er klart for organet.

- Beate Bø Nilsen (H) - Fremlagte forslag ble enstemmig vedtatt (2 AP, 1 Frp, 1 SP, 5 H).

Votering:

Innstillingen ble satt opp mot fremlagte endringsforslag. Fremlagte endringsforslag ble enstemmig vedtatt (2 AP, 1 Frp, 1 SP og 5 H).

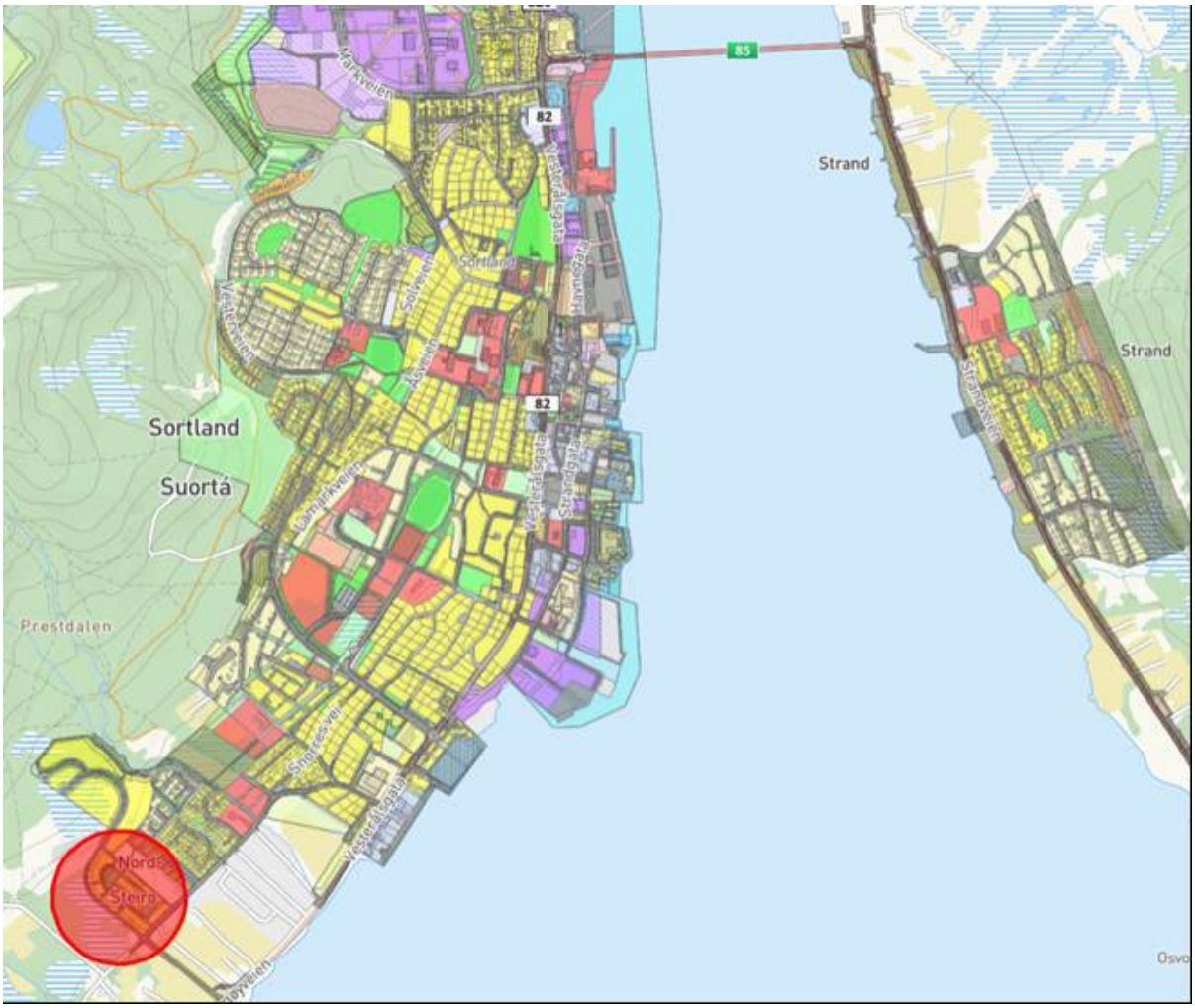
Formannskapet PS - 089/25 VEDTAK:
1. Saken utsettes til neste Formannskapsmøte
2. Formannskapet ber kommunedirektøren legge frem kommunens andel i tillegg til utbyggers andel i utbyggingsavtale for å synliggjøre begge parters kostnader.
3 Formannskapet ber kommunedirektør fremlagt intern vurdering av kommunenes habilitet. Dette på grunn av Administrasjonen legger til grunn at det er en direkte konkurransesituasjon mellom områderegulering og detaljregulering av Lamarkbakken og Rundheia Boligfelt og Elveparken eiendom AS/Blåbyen Eiendom AS sine planer om utbygging av Prestdalen boligfelt.

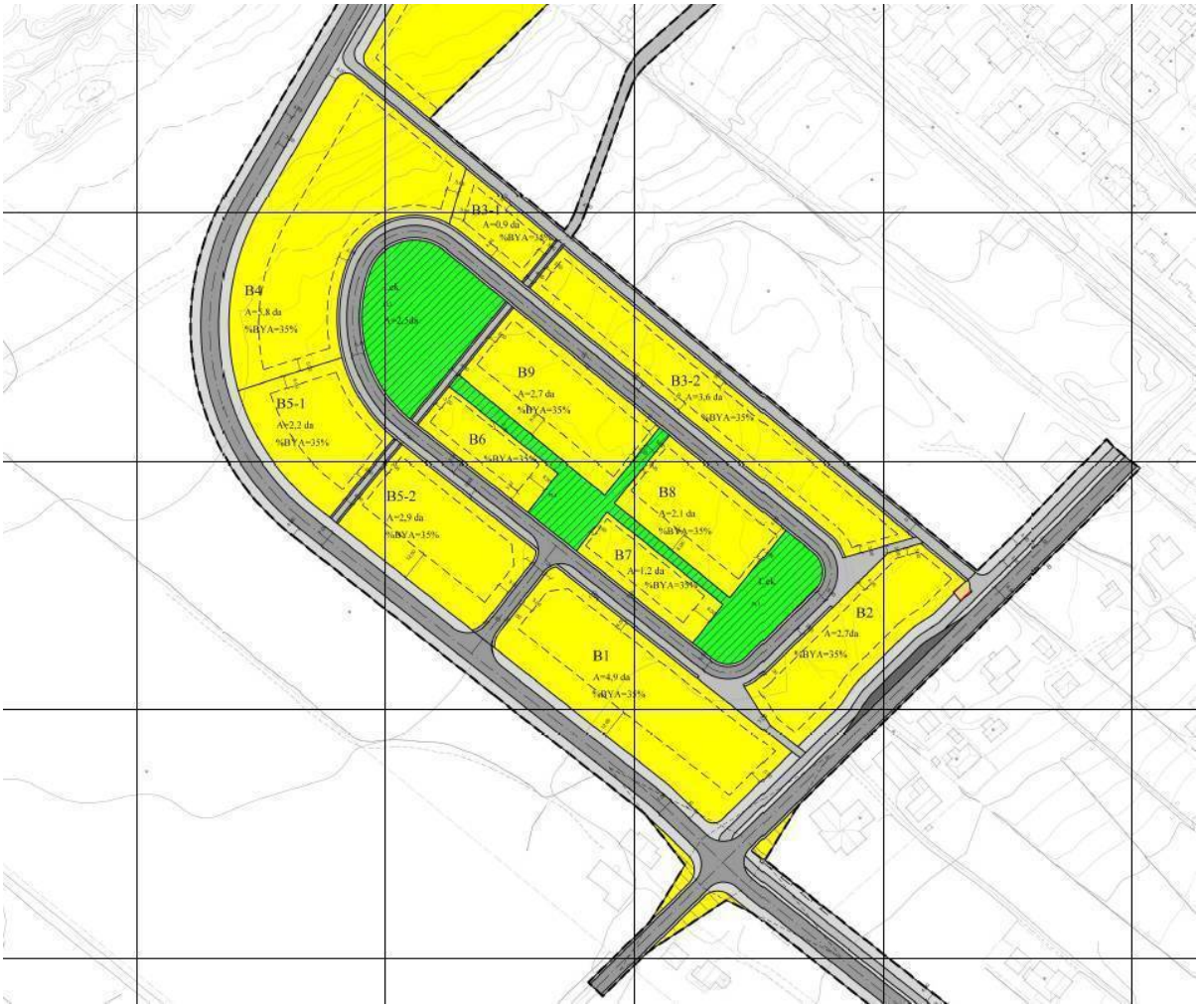
KORT BESKRIVELSE AV SAKEN
Saken gjelder sluttbehandling av utbyggingsavtaler mellom Sortland kommune og Elveparken Eiendom AS / Blåbyen Eiendom AS (heretter kalt Utbygger) for oppføring av boliger ved Prestdalen boligfelt.

Avtalene gjelder opparbeidelse av rekkefølgekravene i reguleringsbestemmelsene

FAKTA I SAKEN

Detaljreguleringsplan for Prestdalen ble vedtatt den 11.02.2010, og revidert 04.10.2012. Planen legger til rette for etablering av boliger, med tilhørende infrastruktur og leke- og uteoppholdsareal sør for Sortland sentrum.





Det anbefales inngått to utbyggingsavtaler. Utbyggingsavtale nr. 1 (justeringsavtale) regulerer hvilken infrastruktur utbygger skal være byggherre for (intern infrastruktur). Utbyggingsavtale nr. 2 (anleggsbidrag) regulerer hvilken infrastruktur kommunen skal være byggherre for (offentlig infrastruktur).

Utbyggingsavtalene har til formål å sikre gjennomføring av reguleringsplan for Prestdalen, herunder å sikre opparbeiding av, samt tilpasninger til, offentlig infrastruktur som nødvendiggjøres av utbyggingen. Innenfor disse rammene er det i utbyggingsavtalene inntatt bestemmelser om blant annet:

- Hvilken kommunalteknisk infrastruktur som skal opparbeides for å kunne utvikle området i tråd med reguleringsplanen.
- Omfanget av utbyggers opparbeidelsesplikt.
- Hvilken infrastruktur kommunen påtar seg å overta til drift og vedlikehold i dens levetid.
- Vilkår for at Sortland kommune skal påta seg å overtainfrastrukturen til drift og vedlikehold.

I utbyggingsavtale «Justeringsavtalen» forpliktes utbygger å besørge og bekoste opparbeidelse av følgende infrastruktur:

- Offentlig vei innenfor planområdet til Prestdalen, vest for Steiroveien.
- Gatelys som tilhører kommunal vei, vest for Steiroveien.
- Kommunalt VAO-anlegg innenfor planområdet til Prestdalen, vest for Steiroveien.

I utbyggingsavtale for «Anleggsbidrag» forplikter kommunen seg til å besørge opparbeidelse av infrastruktur. Utbygger forplikter seg til å yte et kontantbidrag til kommunen. Kontantbidraget beregnes og fordeles ut fra andelen av infrastrukturen som utbygger har et kostnadsansvar for, og omfatter en andel av følgende:

- Opparbeidelse av «anleggsvei» mellom FV.82 og Steiroveien inkludert gang og sykkelveg

- Trasè for ny hovedavløpsledning/ overvannsledning forutsettes å følge traseen for veg 1 mellom Fv 82 og Steiroveien.
- Håndtering av overvann fra og med Steiroveien til sjø.
- Steiroveien med gangveg/fortau langs denne inkludert busstopp.
- Opparbeidelse av kryss og bussholdeplass ved fylkesvei og anleggsvei i henhold til reguleringsplanen.
- Dråpe, venstresvingfelt, breddeutvidelse, g/s-veg, og avkjøringsfelt langs fylkesvei i henhold til reguleringsplanen.
- Oppsamlingsvei for eksisterende avkjørsler til fylkesvei i henhold til reguleringsplanen.
- Fullføring av Vei 1 med tilhørende belysning mellom Steiroveien og Fv. 82 før ferdigstillelse av B1 – B9 eller oppstart av B10 – B12.

Boligpolitisk plan og Opsjonsavtale

Kommunestyret behandlet Boligpolitisk plan sak i KS 056/22. I vedtakets første punkt finner vi at "Sortland kommune skal ta større økonomisk risiko og bruke utbyggingsavtaler som verktøy for å realisere vedtatte mål".

Dette skal være med på å legge til rette for at Sortland kommune skal kunne delta aktivt i utvikling av nye boformer og samarbeidsløsninger for å realisere Boligpolitisk mål. Administrasjonen har i dialog med utbygger søkt om minnelig løsning på hvordan vi kan få tilgang på deler av det aktuelle området i nedre del av Prestdalen og bekrefte at det er positiv vilje til inngåelse av dette.

Det som har vært drøftet om er en mulig opsjonsavtale der utbygger kan "betale" deler eller hele anleggsbidraget i form av tomter til Sortland kommune. Administrasjonenen har vedlagt et forslag til opsjonsavtale.

Offentlig ettersyn

Omforente utbyggingsavtaler ble følgelig publisert på kommunens hjemmeside til offentlig ettersyn den 7. juni 2023. Frist for innsending av merknader til utbyggingsavtalene løp ut den 9. juli 2023. Det ble mottatt to merknader som i sin helhet er vedlagt. På generelt grunnlag er forholdene i merknadene ivaretatt av hhv. pbl og rekkefølgekrav i stadfestet reguleringsplan.

<u>Kommentarer til merknader fra Rune Hansen:</u>

- Utbyggingsavtalen gjelder kun for offentlig infrastruktur (VVA, ev. større lekeplasser og friområder) som skal etableres og bekostes av utbygger, og overtas av Sortland Kommune.
- Grunneier som ikke selv driver med beitedyr, har ikke ansvar for gjerder mot utmarksbeite. Brukere av utmarksbeite har selv ansvar for ev. behov for utmarksgjerder og/eller gjeteplikt.
- I henhold til gjeldende regulering vil formålsgrensen være gjeldende for ev. gjerder iht. pbl. Dette vil også være gjeldende dersom bruker av utmarksbeite ønsker å sette opp nytt eller vedlikeholde eksisterende utmarksgjerde.

<u>Kommentarer til merknader fra Mette Røkenes:</u>

- **Merknad til vei:** Veier vil bli detaljprosjektert ifm rammesøknad iht. pbl, og skal oppfylle kommunaltekniske-normer og vei-normalenes krav til trafikksikkerhet. Kommunalteknisk godkjenning vil ivareta at sikkerheten er ivaretatt både for offentlig- og private adkomstveier, før det gis rammetillatelse. Dette er ivaretatt i rekkefølgekrav i gjeldende regulering.
- **Merknad til ferdigstillelse av lekeplasser:** Ferdigstillelse av lekeplasser er ivaretatt av rekkefølgekravene. Lekeplassene vil bli fortløpende opparbeidet iht. kommunaltekniske krav og omfang, og følge den løpende utbygging. Området vil bli utbygget i flere etapper iht. marked/salg og tilhørende lekeplasser vil bli ferdigstilt iht antall boliger/delfelt som omsøkes. Det vil ikke være forsvarlig å ferdigstille lekeplasser som ligger innenfor delfelt/områder som fortsatt ikke er ferdigstilt eller hvor utbygging ikke er påbegynt (anleggsområde).

- **Merknad til rigg- og lagringsplass:** Nødvendig felles areal som følger hver utbyggingsetappe og rammetillatelse vil jfr. rekefølgekravene ferdigstilles før det gis brukstillatelse for gjeldende delfelt/rammesøknad. Det er da en selvfølge at ev. rigg/lagring på slikt areal er avsluttet ved søknad om brukstillatelse.
- **Merknad til offentlig eierskap av lekeplasser**: Utbyggingsavtalen kan ikke endre gjeldende stadfestede reguleringsplan. Lekeplassene er regulert til FL, dvs. privat formål. Utbyggingsavtalen skal kun regulere hvem som har ansvar og plikter for etablering av offentlig infrastruktur iht. reguleringsplanen. Lekeplasser vil uansett bli bygget, godkjent og overlevert sameie eller velforening iht. kommunaltekniske krav. Dersom lekeplasser skal overtas av Sortland Kommune, må det gjøres reguleringsendring til offentlig formål.

Avtalen

Avtalene baserer seg på «Reglement for utbyggingsavtaler» og maler som er fra KS i PS 027/25. Partene er omforent om avtalens innhold og tekstlige oppbygging, slik det kommer frem av vedlegg til denne sak. Signaturer påføres etter Kommunestyrets vedtak.

VURDERING

Begrunnelsen for at det foreslås inngått to utbyggingsavtaler for Prestdalen er for det første at kommunen ikke kan pålegge utbygger å besørge og bekoste alle tiltakene, blant annet renseanlegg til kommunale vann- og avløpsledninger. Dette som følger av at behovet for renseanlegg til kommunale vann- og avløpsledninger ikke er oppstått som følge av utbyggingen.

Det er vurdert nødvendig å tydeliggjøre rolle- og ansvarsfordelingen mellom kommunen og utbygger i to avtaler, herunder hvem som skal være byggherre for de ulike infrastrukturtiltakene og hvem som har kostnadsansvaret for disse.

For det andre er det i medhold av merverdiavgiftslovgivningen, og partenes intensjon om å unngå at merverdiavgift på kommunal infrastruktur ikke blir en endelig kostnad i utbyggingsprosjektet, vurdert hensiktsmessig at justeringsmodellen (utbygger er byggherre) og anleggsbidragsmodellen (kommunen er utbygger) holdes atskilt i egne avtaler.

Personalmessige forhold
Konsekvensen for personal gjelder administrativt ved oppfølging av avtalens økonomi og de prosjektene som kommunen forplikter seg til å gjennomføre.

Økonomiske forhold
Gjennom utbyggingsavtalene forpliktes kommunen til å innfri rekkefølgekravene som er listet opp i aktuell reguleringsplan. De prosjektene som allerede er finansiert, oppstartet og/eller ferdig er:

- Opparbeidelse av “anleggsvei” mellom FV.82 og Steiroveien.
- Trasè for ny hovedavløpsledning/ overvannsledning.
- Håndtering av overvann fra og med Steiroveien til sjø.
- Steiroveien med gangveg/fortau langs denne inkludert busstopp.

De øvrige prosjektene, som er vilkår ved oppstart byggetrinn 2 innenfor B10-B12, som må finansieres er:

- Opparbeidelse av kryss og bussholdeplass ved fylkesvei og anleggsvei i henhold til reguleringsplanen.
- Dråpe, venstresvingfelt, breddeutvidelse, g/s-veg, og avkjøringsfelt langs fylkesvei i henhold til reguleringsplanen.
- Oppsamlingsvei for eksisterende avkjørsler til fylkesvei i henhold til reguleringsplanen.

- Fullføring av Vei 1 med tilhørende belysning mellom Steiroveien og Fv. 82 før ferdigstillelse av B1 – B9 eller oppstart av B10 – B12.

Videre forpliktes kommunen til vederlagsfritt å overta kommunalteknisk infrastruktur som opparbeides i samsvar med avtalene. Kommunen bærer kostnadene i infrastrukturen sin levetid. Infrastruktur som reetableres vil ikke påføre kommune nye drifts- og vedlikeholdskostnader. Nyetablert infrastruktur vil påføre kommunen nye drifts- og vedlikeholdskostnader.

Folkehelse
Utbyggingsavtalen vil legge til rette for etablering av boligtomter utenfor sentrum.

Klima-, miljø- og naturforhold
Anses ikke som relevant i denne saken.

KONKLUSJON
Kommunedirektøren tilrår at utbyggingsavtalen vedtas slik den er fremlagt.

Vedlegg:
Utbyggingsavtale med Anleggsbiddrag
Utbyggingsavtale med Justeringsmodell
Opsjonsavtale - forslag