

Sortland Gård AS

► Områderegulering Rundheia og Lamarkbakken boligfelt

Samfunn - Beskrivelse og analyse

Oppdragsnr.: 5209409 Dokumentnr.: SAMF-01 Versjon: J03 Dato: 2025-09-18



(Foto: Torgeir Sørensen AS)

Oppdragsgiver: Sortland Gård AS
Oppdragsgivers kontaktperson: Geir Abel Ellingsen
Rådgiver: Norconsult AS, Konrad Klausens vei 8, NO-8003 Bodø
Oppdragsleder: Lars André Uttakleiv / Herbjørg Arntsen
Fagansvarlig: Morten Selnes / Herbjørg Arntsen
Andre nøkkelpersoner: Børge Weines

J03	2025-09-18	Til bruk.	HerArn	BoeWei	HerArn
J02	2025-09-16	Dokument oppdatert med ny statistikk og status per 2025. Kapittel 5.3 fylt ut.	HerArn		
J01	2022-01-12	Områderegulering Rundheia og Lamarkbakken boligfelt. Samfunnsmessige konsekvenser.	MoSel	LaaUt	MoSel
Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult Norge AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult Norge AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

Sammendrag

Denne samfunnsanalysen er en av flere utredninger som legges til grunn for *Områderegulering Rundheia og Lamarkbakken boligfelt* i Sortland kommune. Områdereguleringsplanen er gitt planID: 1870_2020356. Analysen er utarbeidet av Norconsult AS og omfatter samfunnsmessige konsekvenser av tiltaket. Dette utgjør i hovedsak tiltakets virkninger på boligstruktur, samt boligmarkedet og behovet for kommunal service og infrastruktur.

Sortland Gård AS ønsker å utvikle deler av sin eiendom gnr. 15, bnr. 1. Sortland kommune og øvrige grunneiere i planområdet er samarbeidspartnere til Sortland Gård AS. Planområdet ligger i randsonen av Sortlandsmarka like over Lamarka. Hensikten med planarbeidet er å hjemle og tilrettelegge for boligutvikling med tilhørende infrastruktur. Totalt sett er det ved utarbeidelse av fagrapporter tatt høyde for inntil 350 boenheter innenfor planområdet. Nye boliger kan oppføres som eneboliger, tomannsboliger, rekkehus og lavblokk.

Befolkningsprognosen tilser at Sortland kommune kan forvente en fortsatt befolkningsvekst på totalt ca.130 personer fram til år 2040. Det er estimert en sterkere vekst i Sortland by, enn i kommunen for øvrig. Dette innebærer en intern flytting, med sentralisering og fortetting innad i kommunen – det er beregnet en vekst på vel 1 000 personer i Sortland by fram til år 2040. Dette siste tallet er usikkert, og usikkerheten kan gi utslag «begge veier».

Med en forutsetning om at befolkningsveksten vil komme i Sortland by, og at Sortland by vil vokse med vel 1 000 personer fram til år 2040, kan man legge til grunn at det vil være en relasjon mellom antall innbyggere og antall personer per privathusholdning omtrent på dagens nivå. Basert på dette vil det være et behov for flere boliger i Sortland by ut over dagens nivå fram mot år 2040:

Ant. boliger 2024	Befolkningsvekst	Personer/ husholdning	Behov for nye boliger	Ant. boliger 2040
5 477	1 000	2,05 (Nordland 2024)	487	5 964
5 477	1 000	2,13 (Sortland 2021)	469	5 946
5 477	1 000	2,00 (Byplan 2015)	500	5 977

Usikkerheten i dette estimatet ligger i befolkningsveksten og i antallet personer per privathusholdning. Dersom antallet personer per privathusholdning fortsetter å synke, vil boligbehovet øke tilsvarende.

Det er en klar sammenheng mellom aldersgrupper og hvilke boligtyper som foretrekkes og/eller folk bor i. Blant de eldre, er det relativt sett en større andel av befolkningen som bor i boligblokk i Sortland kommune. Blant de under 19 år og i aldersgruppen 40-49 år, bor 90 % eller mer i enebolig og tomannsbolig. Dette må sees i sammenheng med husholdningsstørrelsen og -sammensetningen

For å styrke sentrumsfunksjonene i Sortland kommune vil være en fordel å prioritere utvikling av boligområder nært dagens sentrum. Lokaliseringen av et nytt boligfelt i Rundheia og Lamarka er nær til Sortland sentrum og offentlig tjenestetilbud, eksisterende boligbebyggelse og trygg skolevei. Dermed oppnås økt utnyttelse av eksisterende infrastruktur, samt at transportbehov og biltrafikk reduseres. Samtidig ligger boligfeltet i et landskap og en topografi som kan bidra til et godt bomiljø, med hensyn til eksempelvis solgang. Dette er iht. Sortland kommunes boligstrategi. Basert på status for arealene avsatt til framtidig boligbebyggelse i kommunedelplan: Byplan Sortland – Blåbyen 2015-2027 framstår lokaliseringen av Rundheia og Lamarkbakken som et godt alternativ for lokalisering av et nytt boligfelt nær Sortland sentrum. I 2025 finnes det ingen lokaliseringalternativer som framstår både relevante og realistiske til Rundheia og Lamarkbakken boligfelt fram mot 2030.

Det forventes ikke at barnehage- og/eller skoledekning blir en utfordring sett i sammenheng med utbygging av Rundheia og Lamarkbakken boligfelt.

► Innhold

1	Innledning og bakgrunn	6
1.1	Tiltaket	6
1.1.1	<i>Formål</i>	6
1.1.2	<i>Beliggenhet og avgrensning av planområdet</i>	6
1.1.3	<i>Justert planområde i løpet av planarbeidet</i>	8
1.1.4	<i>Tiltaket – innledende arbeid – mulighetsstudie</i>	9
1.1.5	<i>Tiltaket som inngår i planforslaget</i>	10
1.2	Planprogrammet - Problemstillinger og utredningsoppgaver - Samfunnsanalyse	12
1.2.1	<i>Krav om konsekvensutredning</i>	12
1.2.2	<i>Planprogrammet</i>	12
6.10.1	<i>Boligstrukturanalyse</i>	12
1.3	Metodevalg	13
1.3.1	<i>Hensikt for denne samfunnsanalysen</i>	14
1.3.2	<i>Avgrensning</i>	14
1.3.3	<i>Viktige rammebetingelser og begrensninger</i>	14
1.3.4	<i>Mulighetsrom</i>	14
1.3.5	<i>Hovedutfordringer</i>	14
1.3.6	<i>Tidligere egne undersøkelser</i>	15
2	Situasjonsbeskrivelse	16
2.1	Befolkningsutvikling historisk og prognose år 2010 – 2040	16
2.1.1	<i>Historisk befolkningsutvikling i Vesterålen år 2015 – 2025</i>	16
2.1.2	<i>Historisk befolkningsutvikling i Sortland kommune år 2015 – 2025</i>	16
2.1.3	<i>Historisk befolkningsutvikling i Sortland by år 2015 – 2025</i>	17
2.1.4	<i>Folketilvekst i Sortland kommune år 2000 – 2024</i>	18
2.1.5	<i>Prognose – befolkningsutvikling i Sortland kommune og regionen år 2010 – 2040</i>	19
2.1.6	<i>Prognose – aldersfordelt befolkningsutvikling i Sortland kommune år 2025 – 2040</i>	19
2.1.7	<i>Prognose – befolkningsutvikling i Sortland by år 2025 – 2040</i>	21
2.2	Sysselsettingsutvikling og pendling	22
2.2.1	<i>Sysselsatte etter arbeidssted</i>	22
2.2.2	<i>Sysselsatte etter bosted</i>	23
2.2.3	<i>Sysselsatte etter bosted vs. arbeidssted - pendling</i>	23
2.3	Sortland som handelssenter	24
3	Regionsenter	25
3.1	Regionforstørring	25
3.2	Utviklingsanalyse for Sortland 2019	27
3.2.1	<i>SWOT-analyse</i>	27
3.3	Konjunkturbarometeret – Kunnskapsbanken for Nord-Norge i 2021 og 2024	28
3.3.1	<i>Konjunkturbarometer for Nord-Norge 2021</i>	28

3.3.2	Konjunkturbarometer for Nord-Norge 2024	29
3.4	Viktige næringer i Sortland - Stokmarknes	30
3.5	Mulighetsrom for videre utvikling av regionsenteret Sortland	30
3.5.1	Mulighetsstudien 2019	30
3.5.2	Mulighetsrom gjennom boligutvikling og kompakt sentrumsutvikling	30
3.5.3	Andre mulighetsrom	31
3.6	Forholdet til bærekraftig utvikling	32
4	Kommunale tjenester sammenholdt med boligutvikling	33
4.1	Barnehage	33
4.2	Skolestruktur	33
4.3	Seniorgenerasjonen, omsorg og helse	34
5	Boliganalyse – boligbehov fram mot år 2040	37
5.1	Dagens boligstruktur i Sortland kommune	37
5.1.1	Utvikling av boligstruktur	37
5.1.2	Boligenes byggeår og antall nybygde m ²	38
5.2	Sortland kommunes boligstrategi – Sortland by	39
5.3	Nytt boligområde – lokaliseringalternativer	39
5.3.1	Lokaliseringalternativer – planprogram	39
5.3.2	Lokaliseringalternativer – andre/nye føringer for utredninger	40
5.3.3	Gjeldende kommunedelplan (Byplan) og status til avsatte nye boligområder	40
5.3.4	Rundheia og Lamarkbakken boligfelt vs. alternativer i Byplan	45
5.3.5	Reguleringsplaner	47
5.3.6	Oppsummert konklusjon – nytt boligområde	49
5.4	Prisutvikling på boliger	49
5.4.1	Prisutvikling i Nordland fylke	49
5.4.2	Prisutvikling Sortland kommune	50
5.5	Endringer i preferanser i boligmarkedet	50
5.6	Konklusjon - vurdering av boligbehov fram mot år 2040	51
6	Vedlegg	53
6.1	Aldersfordelt befolkningsutvikling i Vesterålen i årene 2015 - 2025 (SSB – 07459)	53
6.2	Aldersfordelt befolkningsutvikling i Sortland 2025 – 2040 (SSB – 12882 MMMM)	54
6.3	Inn- og utpendling med utgangspunkt i Sortland i 2024 (SSB – 03321)	54
6.4	Boligutvikling i Sortland kommune 2010-2025 etter boligtype (SSB – 06513)	55

1 Innledning og bakgrunn

Denne samfunnsutredningen er en av flere utredninger som legges til grunn for *Områderegulering Rundheia og Lamarkbakken boligfelt* i Sortland kommune. Områdereguleringsplanen er gitt planID: 1870_2020356.

1.1 Tiltaket

1.1.1 Formål

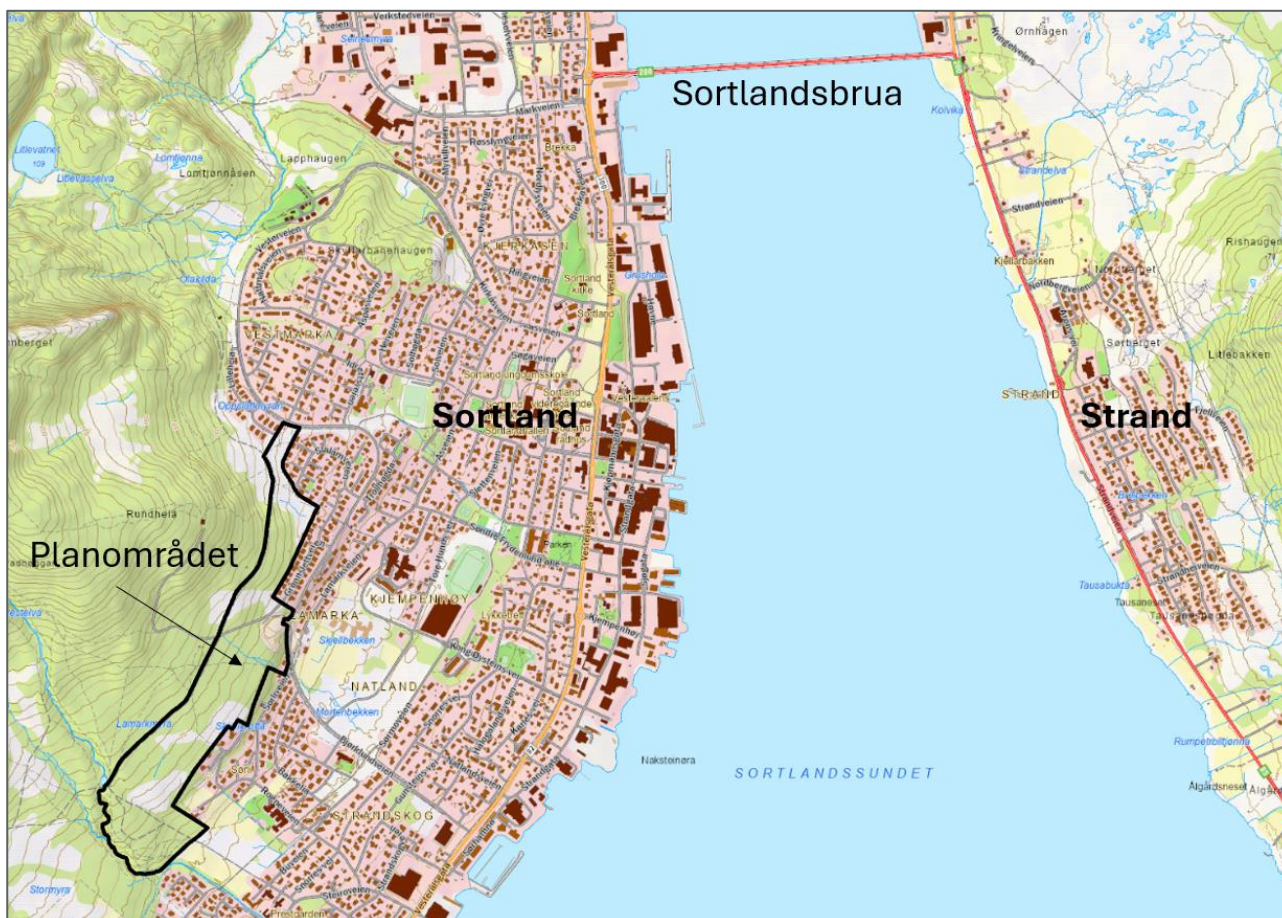
Sortland Gård AS ønsker å utvikle deler av sin eiendom gnr. 15, bnr. 1. Sortland kommune og øvrige grunneiere i planområdet er samarbeidspartnere til Sortland Gård AS. Arealet som skal vurderes for framtidig utvikling ligger i randsonen av Sortlandsmarka like over Lamarka.

Hensikten med planarbeidet er å hjemle og tilrettelegge for boligutvikling med tilhørende infrastruktur. Det vil være et mål å beholde tilgangen til bymarka, nærturområder og lysløype.

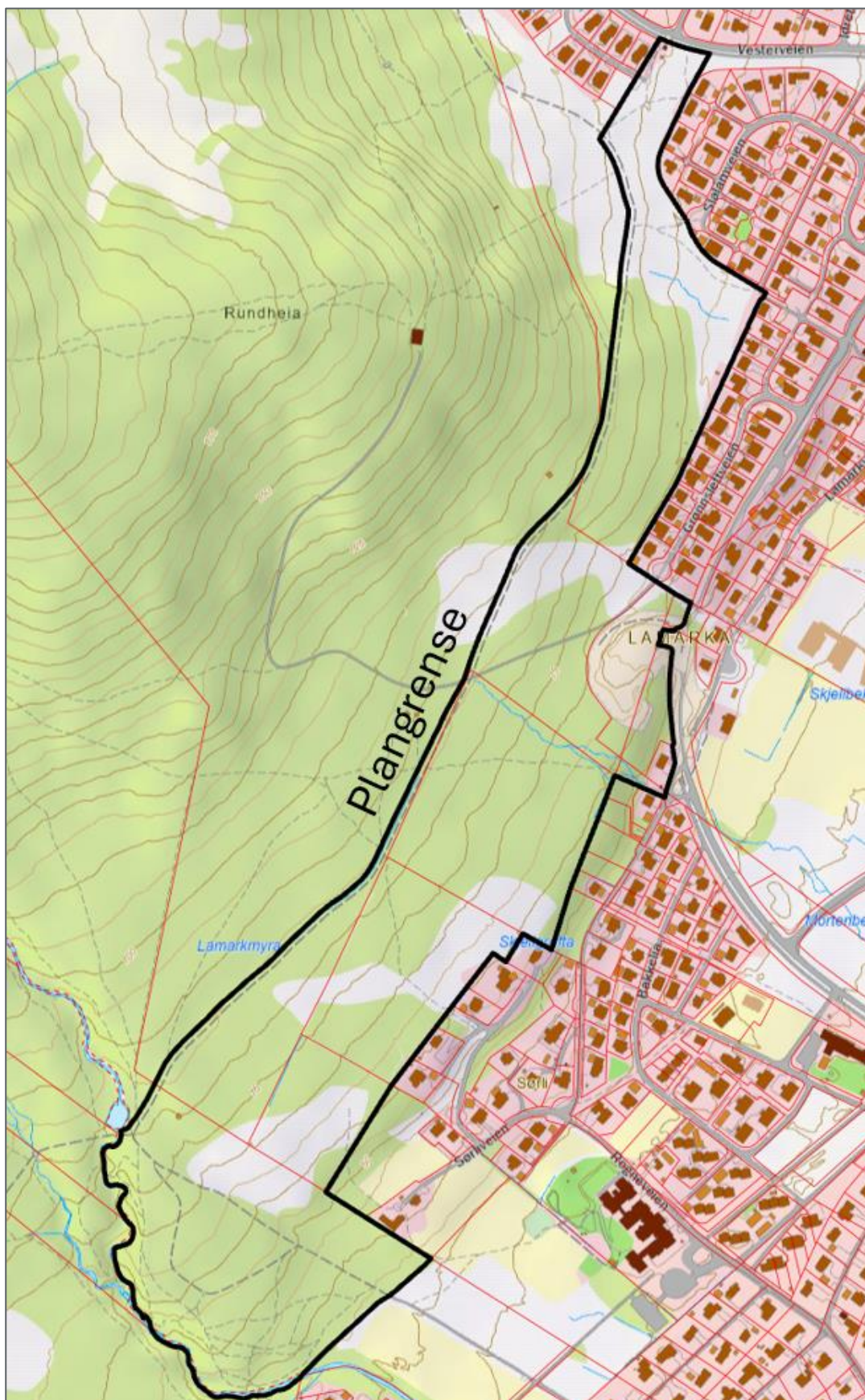
1.1.2 Beliggenhet og avgrensing av planområdet

Planområdet ligger ca. 1,5 – 2,5 km sørvest for Sortlandsbrua i randsonen av Sortlandsmarka (*figur 1-1* og *figur 1-2*). Planområdet strekker seg fra eksisterende boligbebyggelse og opp til og med lysløypa.

I dag er adkomsten til planområdet fra Vesterålskata (fv. 82), via Bjørklundveien. I framtida, når Bjørklundveien og Vesterveien blir knyttet sammen, vil det også være mulig å komme via Kirkåsveien og Vesterveien fra nord. Dette vil være en omkjøring fra Vesterålskata, sammenlignet med adkomst via Bjørklundveien.



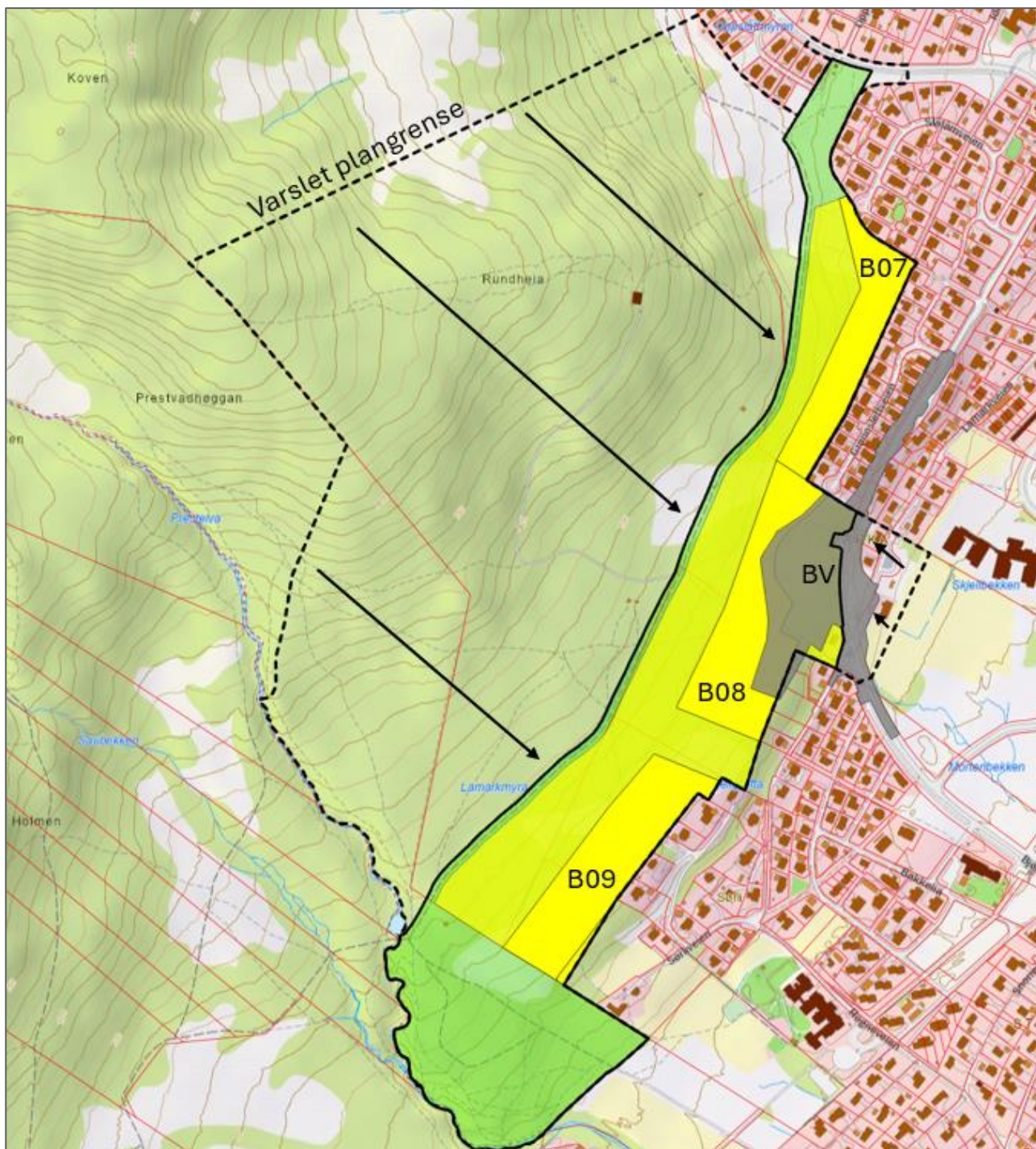
Figur 1-1. Planområdet ligger sørvest for Sortland sentrum i randsonen av bymarka (Geonorge – Geocache).



Figur 1-2. Planområdet. Eiendomsgrenser er markert med røde linjer (Geonorge - Geocache).

1.1.3 Justert planområde i løpet av planarbeidet

Gjennom innspill til planvarsel, folkemøte og medvirkning, samt befaringer i området i tidlig planfase ble det tydelig at Sortlandsmarka er mye brukt til friluftsliv og rekreasjon. Engasjementet i lokalbefolkningen var stort. Majoriteten var negativ til tiltaket som ble planvarselet, noen få var positiv. Flere pekte på dagens boligbebyggelse ikke burde utvides høyre opp en til eksisterende lysløype – m.a.o. et kompromiss mellom ønsket om å bevare utmarka og tilrettelegge for nye boliger nær Sortland sentrum.



Figur 1-3. Underveis i planarbeidet er planområdet redusert fra 802 dekar ved planvarsel, til 255 dekar. Kun areal nedenfor lysløypa reguleres til boligformål. Dette er en utvidelse av B07, B08 og B09 som er avsatt i kommunedelplan Byplan – Sortland. I tillegg er reguleringsplanen for sammenbindingen Bjørklundveien – Vesterveien (BV) markert i kartet. Lysløypa er beholdt ovenfor nytt boligformål. Friområde er beholdt i sør og turdrag er sikret i nord.

Etter hvert har også Sortland kommune meldt at de planlegger å starte rullering av kommuneplanens arealdel. Dette vil kunne gi en mer helhetlig og bredere vurdering av arealdisponering og bruk av hele Sortlandsmarka, også ut over arealet planvarslet i områdereguleringen.

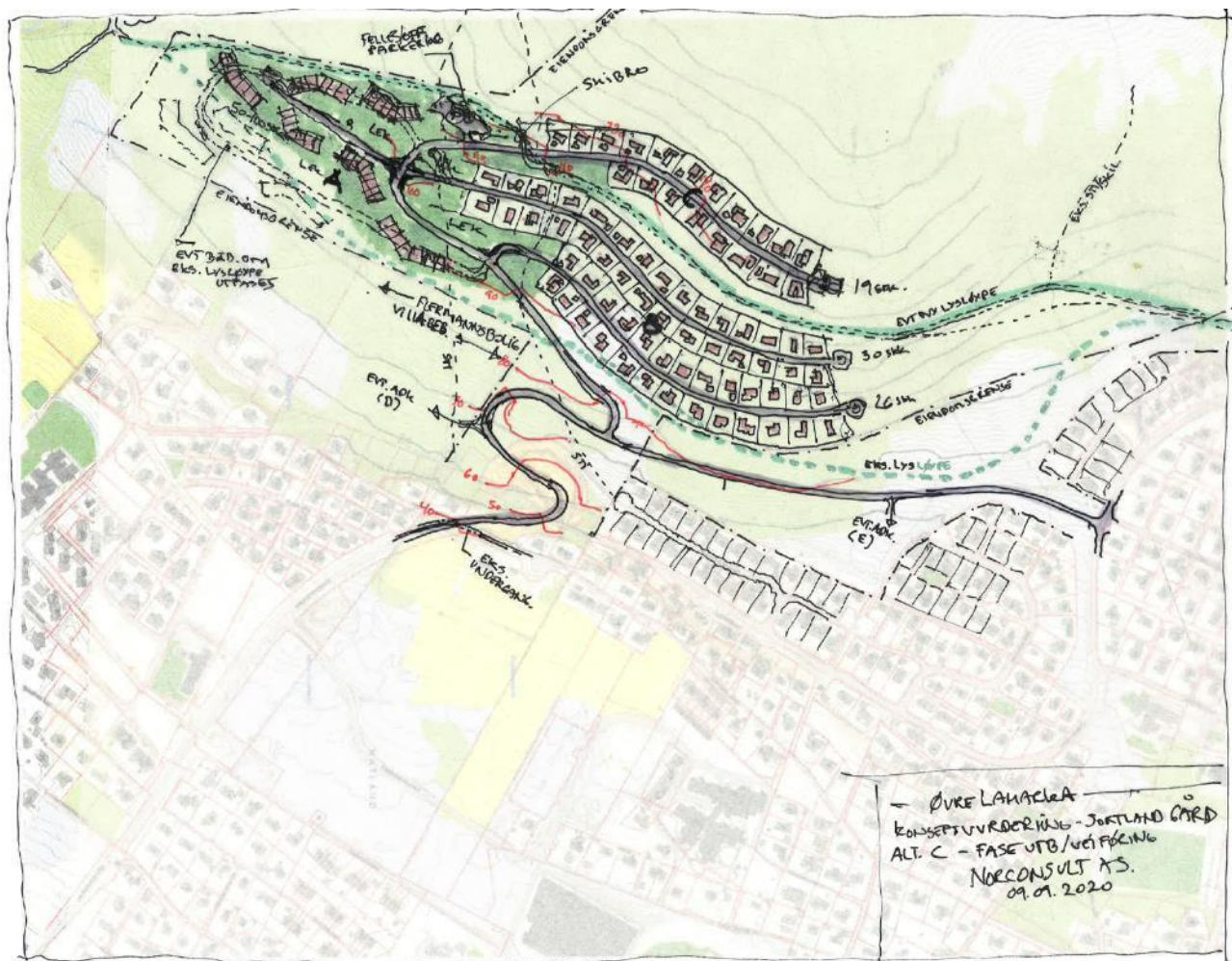
På bakgrunn av dette ble det besluttet at kun arealet nedenfor lysløypa reguleres til boligformål i Områdereguleringen for Rundheia og Lamarkbakken (figur 1-3). Dette ansees til å være en utvidelse av B07, B8 og B09 (som er avsatt i kommunedelplan Byplan) for å få en god helhet i området.

1.1.4 Tiltaket – innledende arbeid – mulighetsstudie

Det ble gjennom 2020 utarbeidet en mulighetsstudie som grunnlag til videre planprosess og utarbeidelse av planforslag. Mulighetsstudien vurderte arealer og aktuelle områder. Det ble gitt forslag til en mulig boligstruktur og utnyttelsesgrad. I tillegg til utforming og arealavsetninger ble det vurdert behov og nivå til planprosess og videre strategi for utvikling.

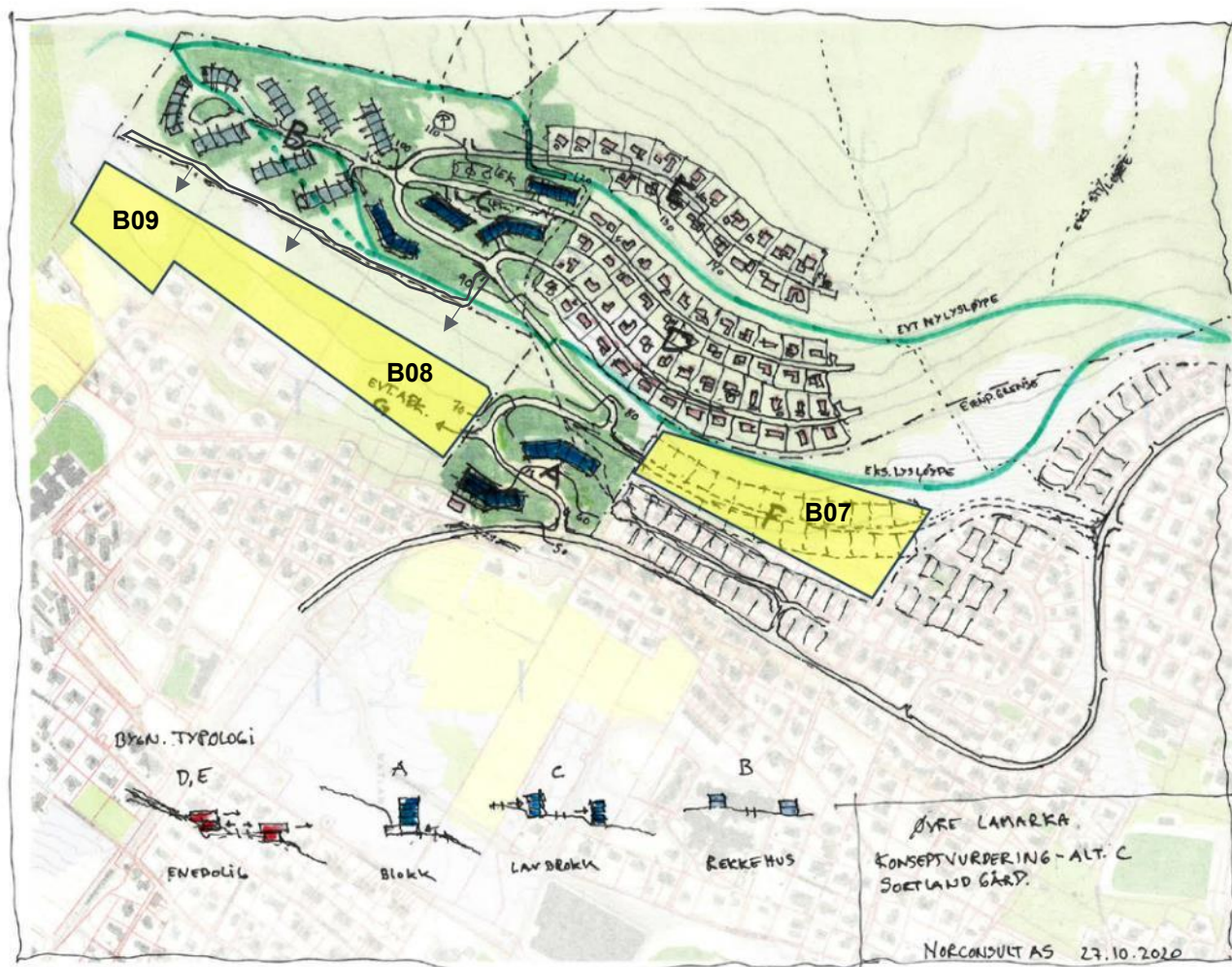
Mulighetsstudien ble utarbeidet i samråd og etter innspill fra brukergrupper av Sortlandmarka. Grunneiere og eiendomsutviklere, har vært orientert om mulighetsstudien underveis. Det har her vært drøftet mulige felles interesser og mulig samarbeid om gjennomføring av en reguleringsplan.

Mulighetsstudien ble lagt fram som politisk orienteringssak i formannskapet i november 2020.



Figur 1-4. Mulighetsstudie – et eksempel på utnyttelse av planområdet med ulike typer bebyggelse (Norconsult 2020).

Etter mulighetsstudien og oppstartsmøte med Sortland kommune, ble det bestemt å inkludere tilgrensede avsatte, men ubebygde boligfelt: B07, B08 og B09 i gjeldende kommunedelplan. Det ble besluttet at det skulle utredes for helhetlige løsninger mellom vei- og vann og avløp mellom gjeldende boligområder og nye. Videre skulle det også ses på mulighetene til å kunne utvide de eksisterende boligområdene B07, B08 og B09.



Figur 1-5. Mulighetsstudie - forskjellige typer bebyggelse ble vurdert i planområdet. Ivaretagelse og tilgang til lysløype ble lagt inn som er forutsetning. Her vist med avsatte boligområder i gjeldende kommuneplan B07, B08 og B09 med enkel vurdering av nye adkomster (Norconsult 2020).

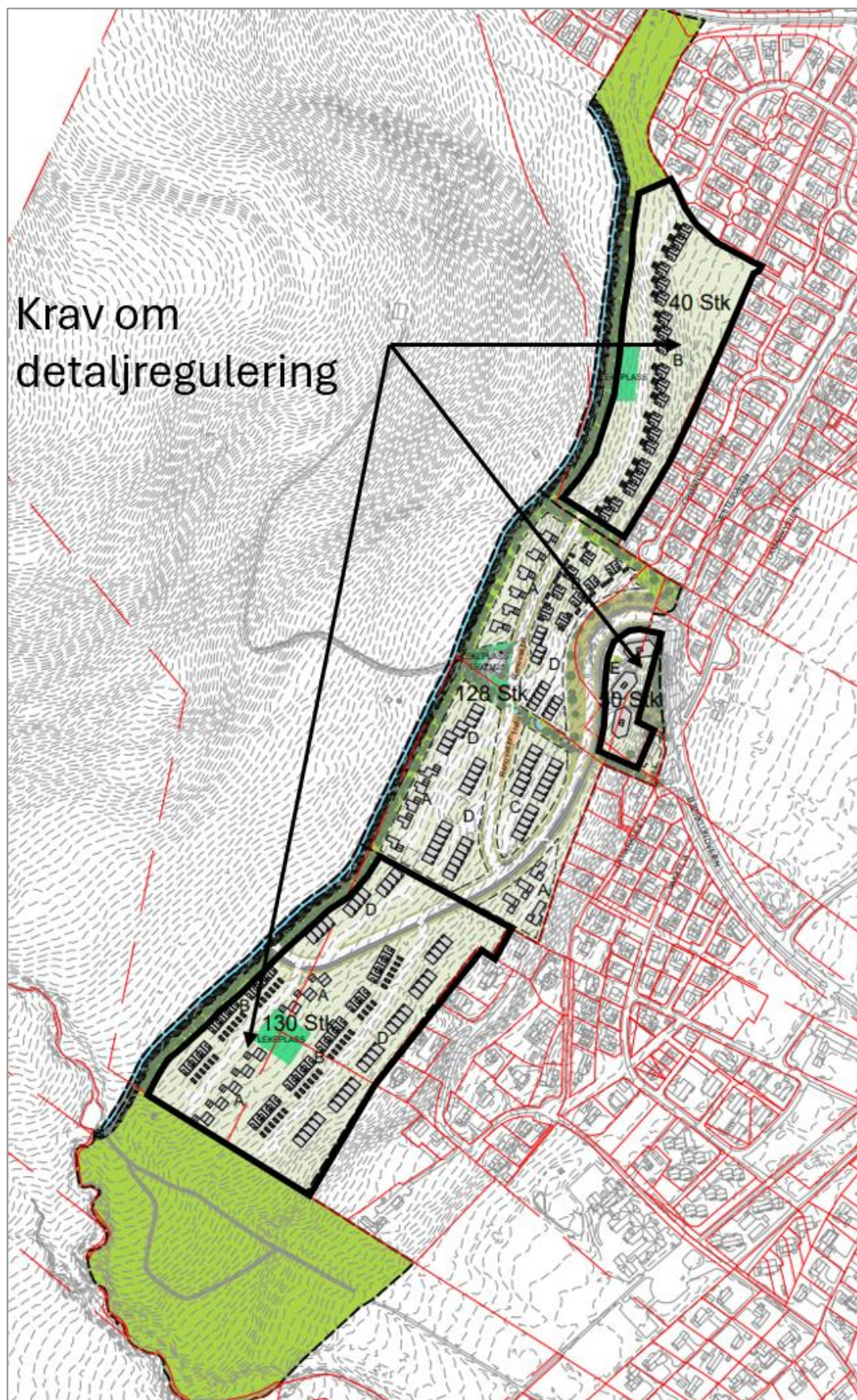
Eiendommer avsatt til boligformål: B07, B08 og B09 i kommunedelplan «Byplan Sortland – Blåbyen 2015-2027» er tatt inn i planområdet.

1.1.5 Tiltaket som inngår i planforslaget

Planområdet tilrettelegges for framtidig boligbebyggelse med tilhørende infrastruktur. Totalt sett er det ved utarbeidelse av fagrapporter tatt høyde for inntil 350 boenheter innenfor planområdet. Nye boliger kan oppføres som eneboliger, tomannsboliger, rekkehus og lavblokk.

Planområdet er delt mellom (figur 1-6):

1. Arealer med krav om framtidig detaljregulering før utbygging, og
2. Arealer som er planlagt på et detaljert nivå, og hvor en ved utbygging kan gå direkte til byggesak.



Figur 1-6. Illustrasjonsplan - scenario for mulig utbygging i planområdet (Norconsult- september 2025).

1.2 Planprogrammet - Problemstillinger og utredningsoppgaver - Samfunnsanalyse

1.2.1 Krav om konsekvensutredning

I henhold til plan- og bygningsloven (pbl) § 4-1 skal det utarbeides planprogram ved varsling av reguleringsplaner som kan ha vesentlig virkninger for miljø, naturressurser eller samfunn.

Planlagte tiltak er vurdert i henhold til forskrift om konsekvensutredninger (KU-forskriften). Områdereguleringen faller inn under forskriftens krav om konsekvensutredning, jf.:

§ 6 a) *Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding – vedlegg 1 pkt. 25: Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan.*

For planer som alltid skal konsekvensutredes etter KU-forskriften § 6, skal forslagsstiller som en del av planoppstart utarbeide et planprogram. Formålet med planprogrammet er at hensynet til miljø, naturressurser og samfunn skal vurderes allerede i tidlig fase av planarbeidet. KU-forskriftens § 14 gir krav om innholdet i planprogrammet.

Planprogram ble fastsatt 24.02.2022 (Sortland formannskap sak 017/22).

1.2.2 Planprogrammet

I planprogrammet – sist revidert 19.10.2021 (lik ordlyd i fastsatt planprogram), er det i kapittel 6.10 gitt følgende føringer for utredning av fagtema samfunnsmessige konsekvenser:

Definisjon av tema

Temaet omfatter samfunnsmessige konsekvenser av tiltaket, i hovedsak tiltakets virkninger på boligstruktur, samt boligmarkedet og behovet for kommunal service og infrastruktur.

6.10.1 Boligstrukturanalyse

Samfunnet er i endring på mange viktige områder, herunder den demografiske utviklingen og sysselsetting. Forventet utvikling i arbeidsmarkedet og sysselsettingen i kommunen skal beskrives, med framskrivninger fram til 2040.

Samfunnsendring handler imidlertid ikke bare om demografi og arbeidsmarked. Langsiktige trender er også med på å styre utviklingen i boligmarkedet, og gir indikasjoner på hvilke områder og boenheter som er mest attraktive. Et nytt boligfelt i Rundheia og Lamarkbakken vil tilføre Sortland sentrum et betydelig antall boenheter. Dette vil igjen kunne medføre endringer i boligstrukturen i kommunen. Sentrale sammenhenger mellom befolkningsutvikling og markedsbehov for ulike boligtyper i Sortland kommune skal vurderes.

Et nytt boligområde i Rundheia og Lamarkbakken skal sammenholdes med alternativet som foreligger i kommunedelplanen, vedtatt i 2015. Det vil si arealer avsatt til framtidig boligbebyggelse, men som per i dag er ubebygde. Strategisk utvikling av framtidig boligstruktur nær Sortland sentrum skal vurderes.

6.10.2 Regionssenter

Sortland fyller en meget viktig funksjon som senter for:

- Handel
- Kommunikasjon / havn / reiseliv
- Kultur og kulturutvikling
- Utdanning / skolesenter

En utvikling av et nytt boligområde i Sortland bør sees i sammenheng med utviklingen av Stokmarknes i forhold til

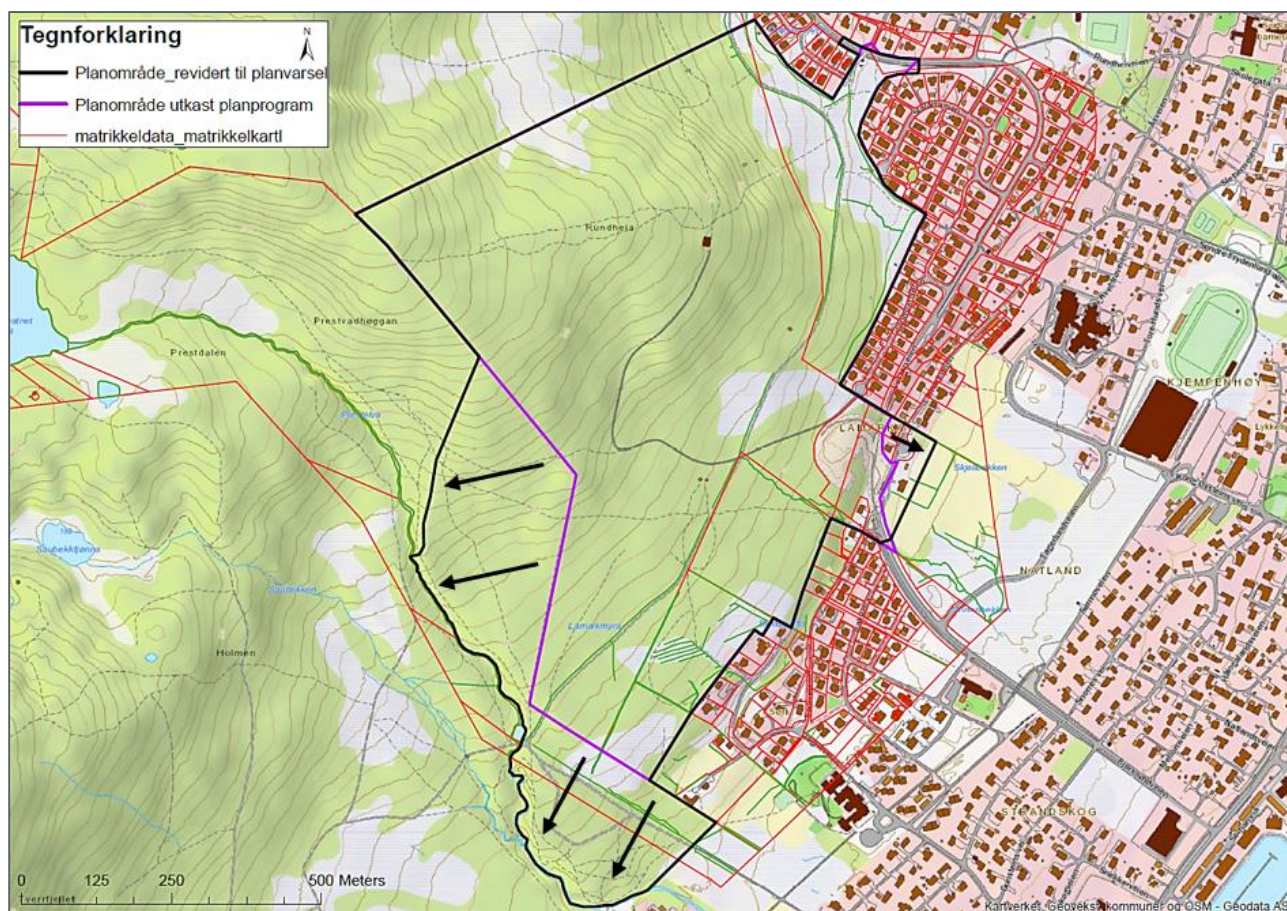
- Helse / sykehus
- Havbruksnæringen
- Sortland – Stokmarknes

Boliganalyse bør vurderes ut fra disse sentrenes funksjonalitet som bærekraftig regionsenter for Vesterålen og tilstøtende regioner.

6.10.3 Kommunale tjenester

Antall og type boenheter i et framtidig boligfelt, vil danne grunnlag for et estimert tall for befolkningsveksten i området og regionen. Videre vil type boenheter delvis styre hvilken gruppe av befolkningen som vil trekkes til boligfeltet. Det skal redegjøres for behovet for kommunale tjenester som følge av en befolkningsøkning i Rundheia og Lamarkbakken. Herunder barnehage- og skoleplasser, samt helse- og omsorgstjenester.

Trafikale forhold, vei og VAO utredes som eget fagtema.



Figur 1-7. Opprinnelig foreslått plangrense i utkast til planprogram (lilla linje). Utvidet plangrense, etter Formannskapetets vedtak 23.06.2021 (svart linje) – gjeldende ved planvarsel og offentlig ettersyn av planprogrammet, samt beholdt i fastsatt planprogram. Eiendomsgrenser (røde linjer). Figur er hentet fra planprogrammet og påført piler (Norconsult 2021).

1.3 Metodevalg

Det er vanlig å bruke Statens Vegvesens Håndbok V712 (2021) som metodisk grunnlag for konsekvensutredninger mht. samfunnsmessige konsekvenser. Det er i planprogrammet for dette tiltaket ikke stilt krav om en samfunnsøkonomisk analyse etter Håndbok V712 (se kapittel 1.2).

Ut fra dette er denne samfunnsanalysen gjennomført ut fra metoden beskrevet i kapittel 1.3.1 – 1.3-6.

1.3.1 Hensikt for denne samfunnsanalysen

Hensikten med denne samfunnsanalysen er å gi tiltakshaver/oppdragsgiver og Sortland kommune et faglig beslutningsgrunnlag og en strategi for utvikling av Sortland sett i forhold til tiltaket på Rundheia og Lamarkbakken.

Denne strategien må kommuniseres med tiltakshaver, kommunen og andre viktige aktører i regionen.

1.3.2 Avgrensning

Den tematiske avgrensningen er gitt i planprogrammet (se kapittel 1.2). Tidshorisonten for prognoser er gitt til 2040.

Den geografiske avgrensningen er i første rekke planområdet. Influensområdet må imidlertid sees i sammenheng med hele Vesterålen, og spesielt i forhold til utviklingen på Stokmarknes.

1.3.3 Viktige rammebetingelser og begrensninger

Viktige rammebetingelser er gitt i:

- Planprogrammet
- Mulighetsstudien
- FNs bærekraftsmål (17 mål)
- Parisavtalens målsettinger og Norges forpliktelser knyttet til måloppnåelse
- Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging (2023-2027)
- Regionale planer
- Kommunale planer – spesielt

Viktige begrensninger er gitt ved at:

- Forventet demografisk utvikling i regionen / Nordland
- Eksisterende trafikkløsninger – spesielt i forhold til Vesterålsgata

1.3.4 Mulighetsrom

- Utvikling av et større boligområde i et viktig regionsenter.
- Etablering av et større boligområde representerer i seg selv en viktig mulighet for utvikling av næringsliv og samfunnsfunksjoner i Sortland.
- Etablering av nye boligområder etter moderne bygge- og miljøkrav representerer en klima- og miljøgevinst for samfunnet.
- Sortland er et betydelig handelssenter for Vesterålsregionen og tilstøtende områder
- En videre utvikling av havbruksnæringen representerer en stor mulighet for Sortland og regionen.
- Økt reiselivsaktivitet i regionen – hotellutvikling i Sortland sentrum.
- Den demografiske endringsprosessen er både en utfordring og en betydelig mulighet. Pensjonister er en voksende gruppe der mange har en stor kjøpekraft. Pensjonister vil gjerne bo sentralt med lett adkomst til tilpassede hus / leiligheter.
- Utvikling av en knutepunktfunksjon gjennom en videre utvikling av E10/Evenes.

1.3.5 Hovedutfordringer

Hovedutfordringen for denne samfunnsanalysen er å identifisere og dokumentere muligheter og utfordringer for å etablere et stort boligfelt på Rundheia og Lamarkbakken i Sortland kommune.

1.3.6 Tidligere egne undersøkelser

Norconsult har tidligere levert følgende prosjekter relatert til Sortland:

- Befolknings- og elevtallsprognose for skoleområder i Sortland kommune (2009)
- Handelsanalyse for Sortland. Handel i Sortland sett i forhold til Vesterålen og Hålogaland-regionen (2018)
- Trafikkanalyse. Fv.82 Vesterålsveg (2018)
- Mulighetsstudie for Sortland. Handel og trafikk (2019)

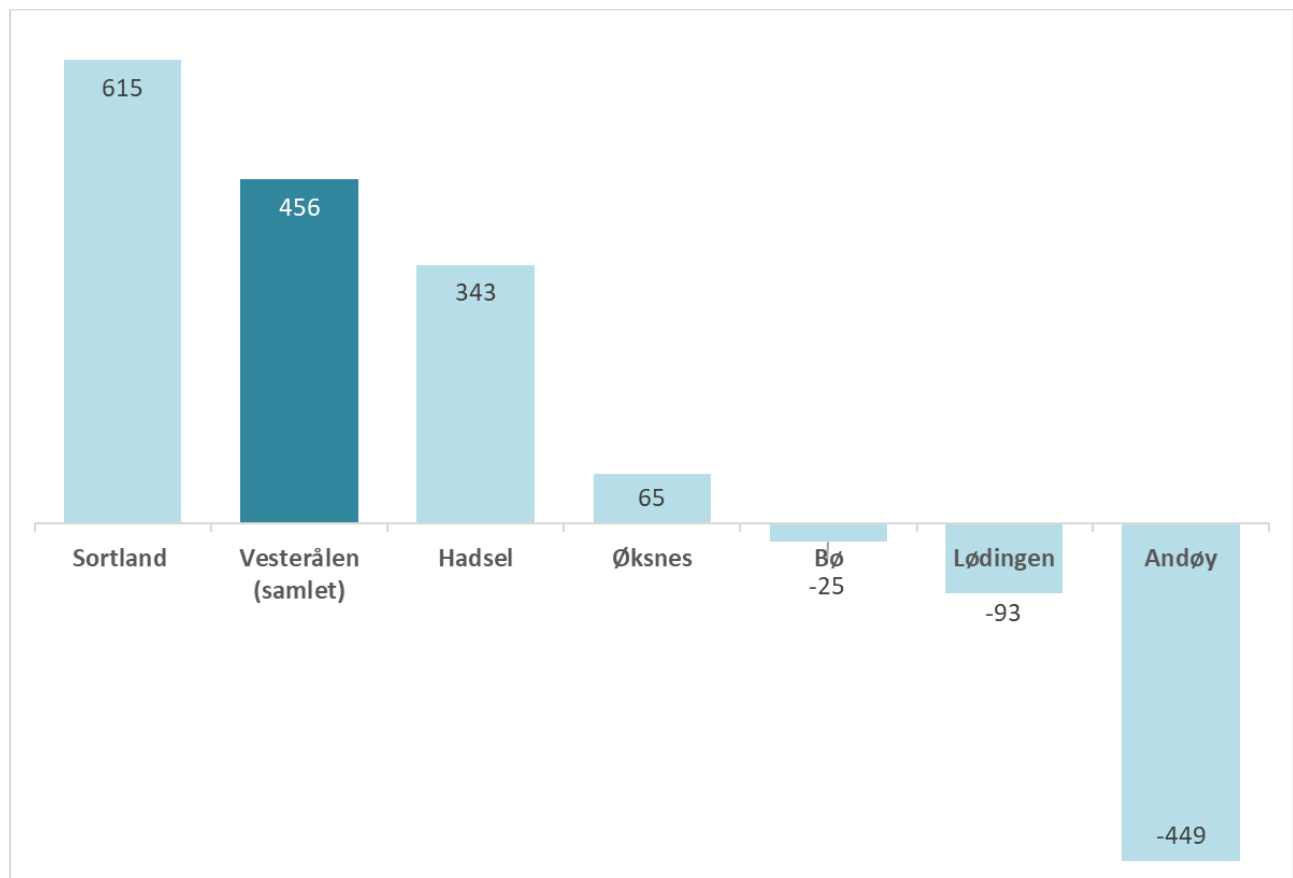
2 Situasjonsbeskrivelse

2.1 Befolkningsutvikling historisk og prognose år 2010 – 2040

2.1.1 Historisk befolkningsutvikling i Vesterålen år 2015 – 2025

Figur 2-1 gir et bilde av folketallsutviklingen i Vesterålen i perioden fra 2015 til 2025. Tallmaterialet for denne figuren er tatt inn i vedlegg 6-1 for bedre lesbarhet og flere detaljer. Sortland kommune skiller seg klart ut med en befolkningsvekst på 615 personer tilsvarende 6,0 %, etterfulgt av Hadsel med en befolkningsvekst på 343 tilsvarende 4,3 %. Vesterålen som helhet har en svak positiv utvikling gjennom perioden på 1,4 %. I 2025 hadde Vesterålen 33 035 innbyggere.

Ut fra tallmaterialet har Sortland, til dels sammen med Hadsel, en viktig samfunnsfunksjon ved at kommunen i vesentlig grad bidrar til å holde folketallet oppe i regionen.



Figur 2-1. Endring i folketallet i kommunene i Vesterålen i årene 2015-2025, samt Vesterålen samlet (SSB - 07459).

2.1.2 Historisk befolkningsutvikling i Sortland kommune år 2015 – 2025

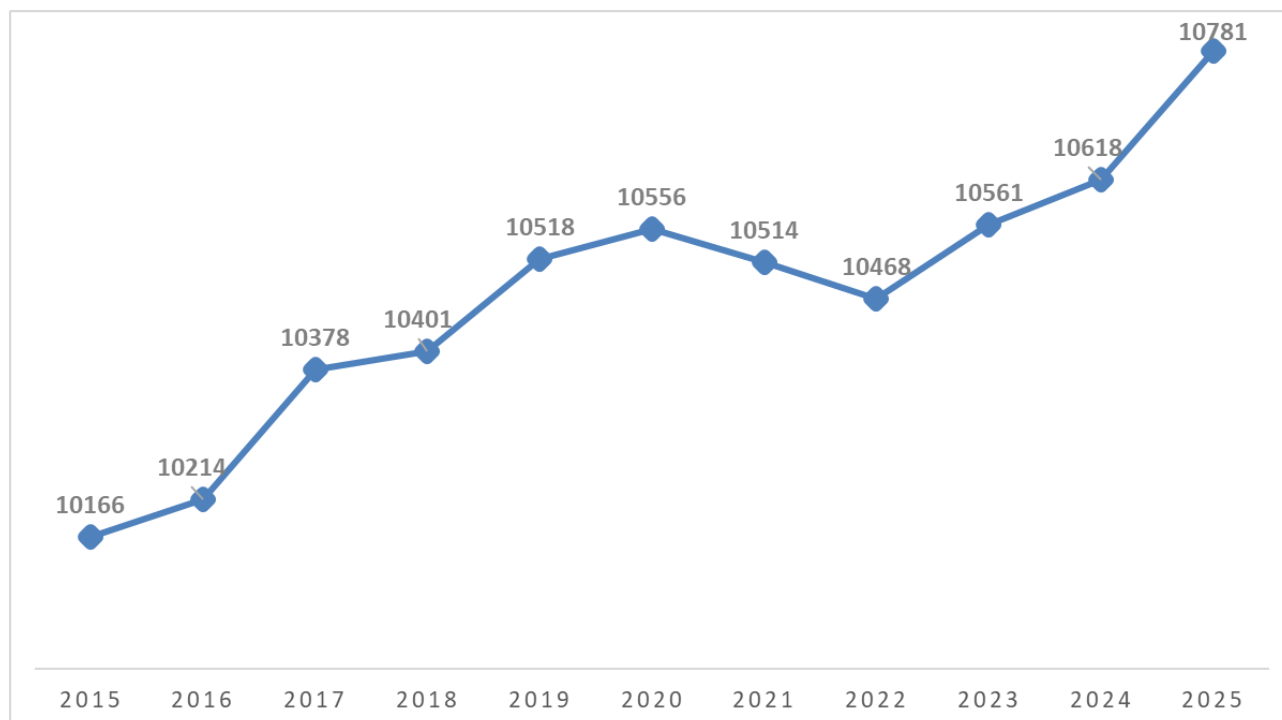
Historisk sett har Sortland kommune hatt en relativt sterk befolkningsvekst sammenlignet med tilsvarende byer og regionsenter i Nordland (figur 2-1). Dette gjelder også for de 10 siste årene, med unntak av perioden 2020-2022, hvor befolkningstallet flatet ut og gikk noe ned. Den midlertidige nedgangen, kan ha flere årsakssammenhenger:

- Endringer som følge av demografiske endringer i Nordland generelt
- Endringer som følger av Covid19-epidemien
- Endringer i flyttemønsteret

- Endringer som følge av sterkt redusert utenlandsk innvandring

De siste årene har befolkningsveksten tatt seg opp igjen, og siden bunnen i 2022 har befolkningen økt med mer enn 300 personer (*figur 2-2*).

Folketallet i perioden 2015-2025 økte som nevnt med 615 personer, som tilsvarer 6,0 %. Den sterkeste befolkningsutviklingen har skjedd i de eldste aldersgruppene (*tabell 2-1*) og da spesielt aldersgruppene 67-79 år og 80-89 år. Tilsvarende er det noe nedgang i de yngste aldersgruppene.



Figur 2-2. Befolkningsutvikling (antall personer) i Sortland kommune i år 2015-2025 (SSB - 07459).

Tabell 2-1. Aldersfordelt befolkningsutvikling i Sortland kommune pr. 1. januar i år 2015-2025 (SSB – 07459).

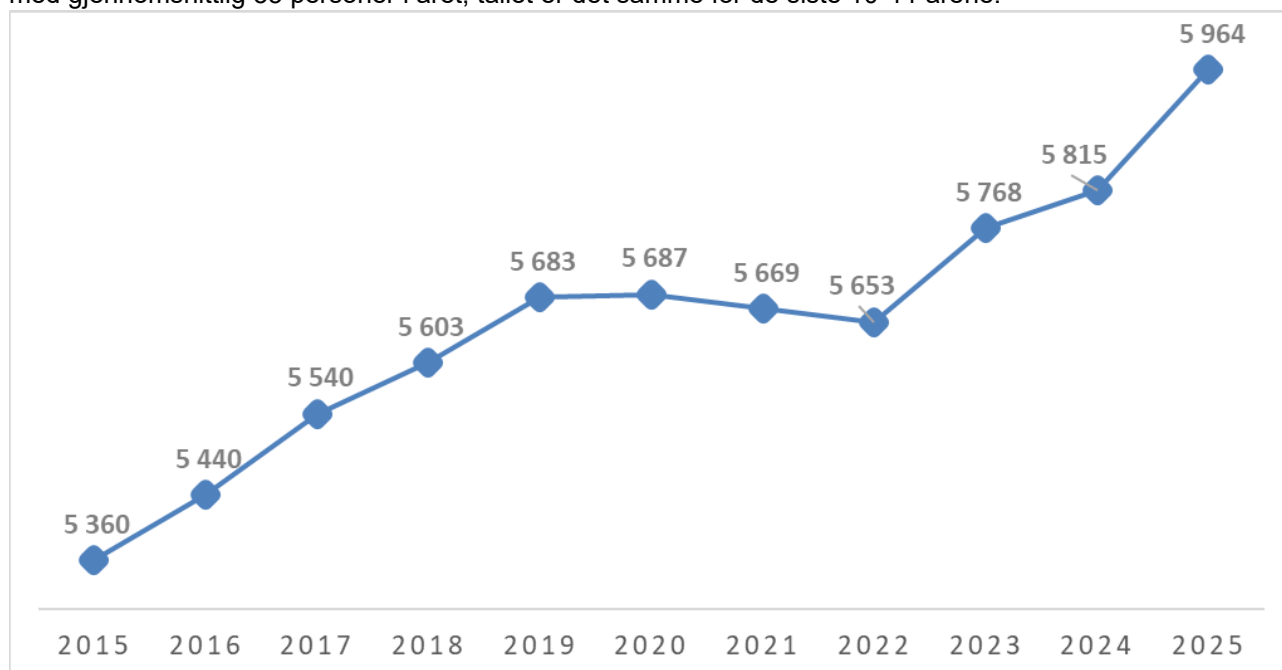
Aldersgrupper	Antall personer / år											Diff.	Diff (%)
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025		
0 år	103	98	122	97	114	113	94	99	81	93	101	-2	-2 %
1-5 år	605	600	582	571	579	573	577	583	568	526	524	-81	-13 %
6-12 år	872	870	893	903	902	921	898	862	876	866	865	-7	-1 %
13-15 år	461	438	382	355	360	370	377	396	427	434	421	-40	-9 %
16-19 år	603	623	662	637	621	568	526	487	494	505	548	-55	-9 %
20-44 år	3 160	3 160	3 212	3 233	3 278	3 295	3 281	3 272	3 256	3 298	3 356	196	6 %
45-66 år	2 916	2 932	2 982	3 005	3 019	3 016	2 978	2 925	2 966	2 948	2 976	60	2 %
67-79 år	1 023	1 077	1 118	1 158	1 203	1 271	1 332	1 384	1 418	1 446	1 445	422	41 %
80-89 år	315	309	326	336	333	341	359	372	393	423	461	146	46 %
90 år eller eldre	108	107	99	106	109	98	92	88	82	79	84	-24	-22 %
Sum Sortland	10 166	10 214	10 378	10 401	10 518	10 566	10 514	10 468	10 561	10 618	10 781	615	6 %

2.1.3 Historisk befolkningsutvikling i Sortland by år 2015 – 2025

Befolkningsutviklingen i de grunnkretsene som utgjør Sortland sentrum er positiv de siste 10-11 årene, med en økning på 11 % (*figur 2-3*). Det samme gjelder i et lengre perspektiv tilbake til 2000 (økning på 31 %).

I grunnkretsene som utgjør Sortland sentrum bodde det samlet 5 964 personer ved inngangen til 2025. Dette utgjør ca. 55 % av alle innbyggerne i Sortland kommune. Vi ser samme utviklingstrend i Sortland sentrum som i Sortland kommune, med en vekst fram til 2019 og deretter en midlertidig nedgang under Covid19-

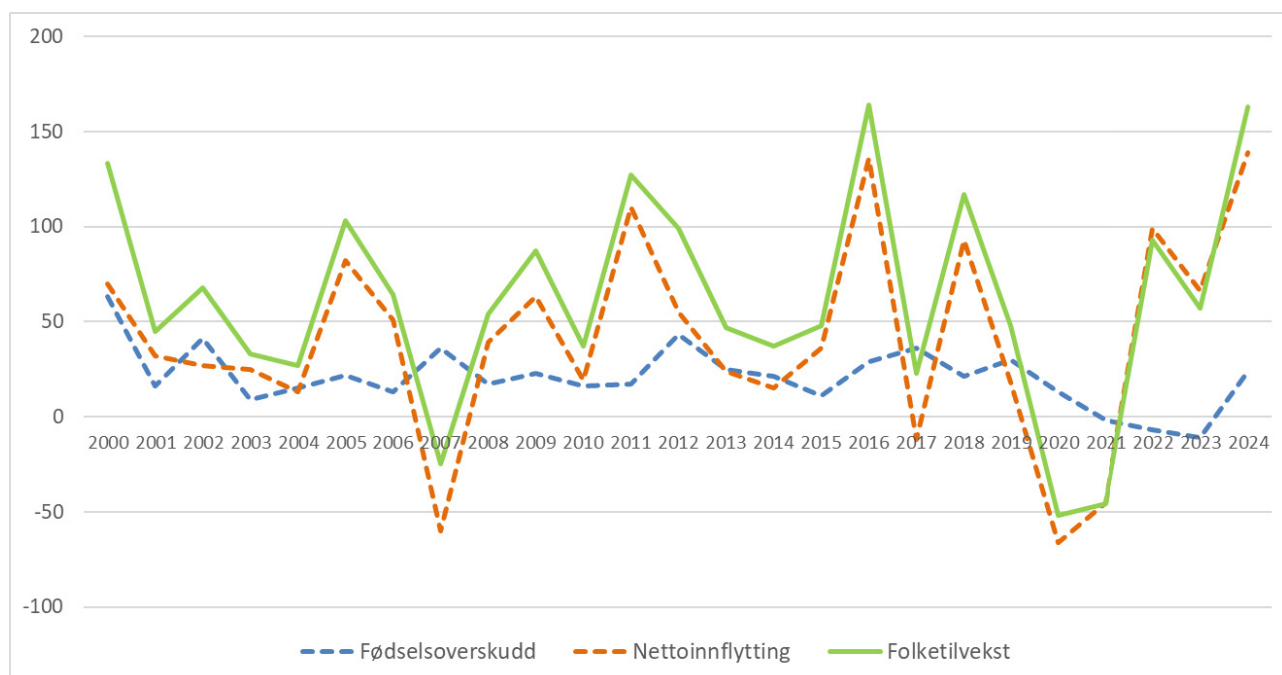
epidemien, før folketallet har økt igjen de siste årene. Siden 2000 har antall bosatte i Sortland sentrum økt med gjennomsnittlig 55 personer i året, tallet er det samme for de siste 10-11 årene.



Figur 2-3. Befolkningsutvikling (antall personer) i de grunnkretsene som er inkl. i Sortland sentrum i perioden 2015-2025 (SSB - 04317).

2.1.4 Folketilvekst i Sortland kommune år 2000 – 2024

Folketilveksten i en kommune er summen av fødselsoverskuddet (antall fødte minus antall døde) og nettoinnflytting (antall innflyttere minus antall utflyttere). Utviklingen i Sortland kommune siden 2000 framgår av figur 2-4.



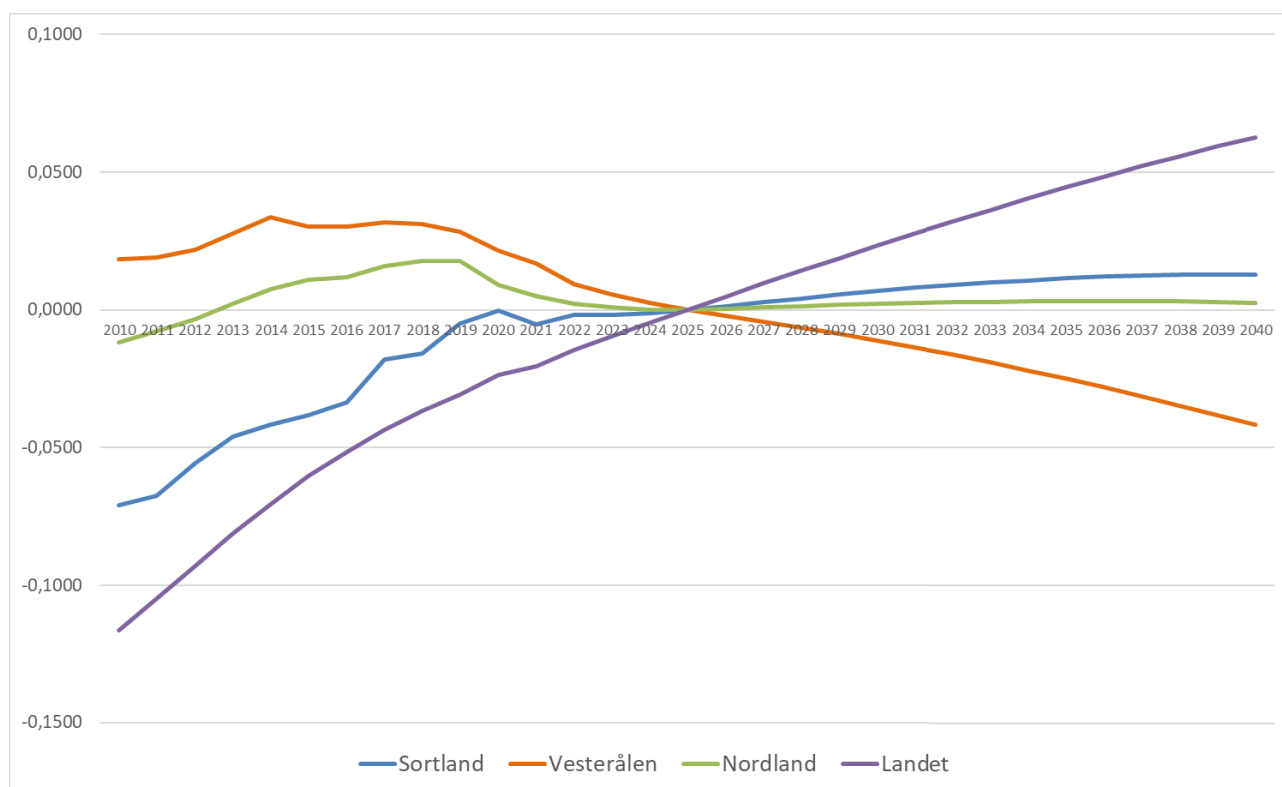
Figur 2-4. Folketilveksten i Sortland kommune i år 2000-2024 (SSB - 06913).

Fødselsoverskuddet i Sortland kommune er svakt positivt de siste 24 årene, med unntak av en liten dupp i perioden 2021-2023. Det siste året det finnes statistikk for er 2024 og da var fødselsoverskuddet på 24 personer. Det vil si at det generelt fødes noen flere, enn det dør i Sortland kommune.

Det er alt vesentlig flytting som bestemmer folketilveksten. Det er en positiv trend fra ca.2007 til 2016. Deretter fulgte en negativ trend i perioden 2016 til 2020/2021 – der det var flere utflyttere enn innflyttere. Deretter etter følger en klart positiv trend med flere innflyttere. I 2024 er det registrert en nettoinnflytting på 139 personer.

2.1.5 Prognose – befolkningsutvikling i Sortland kommune og regionen år 2010 – 2040

Statistisk sentralbyrås (SSBs) prognose (MMMM - hovedalternativet) for befolkningsutviklingen i Sortland kommune for perioden 2010 til 2040 framgår av figur 2-5. Utviklingen i Sortland kommune er sammenlignet med Vesterålen, Nordland fylke og landet. Det forventes fortsatt sterk befolkningsvekst i landet. Videre forventes svak vekst i Sortland kommune, utflating av veksten i Nordland fylke og fortsatt nedgang i folketallet i Vesterålen som helhet.

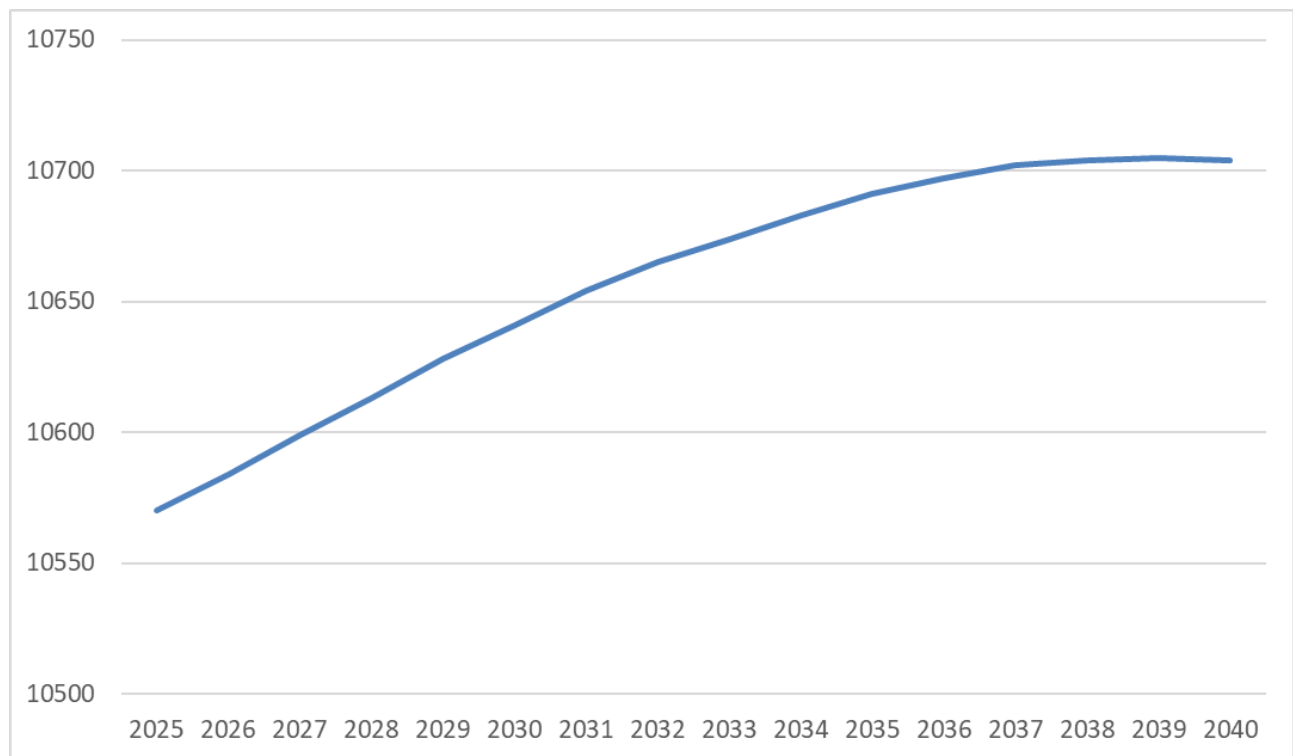


Figur 2-5. Befolkningsutvikling i Sortland kommune i perioden 2010-2040 sammenlignet med Vesterålen, Nordland fylke og landet. Indekserte tall der år 2025 = 0. (SSB - 07459 og 12882 alternativ MMMM).

2.1.6 Prognose – aldersfordelt befolkningsutvikling i Sortland kommune år 2025 – 2040

Statistisk sentralbyrås (SSBs) prognose for befolkningsutviklingen i Sortland kommune for perioden 2025-2040 framgår av figur 2-6. SSBs prognose (SSB -12882 alternativ MMMM) tilsier at en fortsatt vekst i folketallet i Sortland kommune fram mot år 2035. Fra år 2035 og videre mot år 2040 forventes det at folketallet vil flate ut omkring et antall på ca. 10.700.

SSBs prognose tilsier et folketall i Sortland kommune i 2025 på 10 570 personer (SSB -12882 alternativ MMMM), mens det per 1. januar var registret 10 781 innbyggere i kommunen (SSB - 07459). Dette gjør det vanskelig å framskrive framtidig befolkning. Trenden med en svak økning i folketallet antas å være et sannsynlig scenario, før det stabiliserer seg og flater ut fram mot 2040 på et høyere nivå enn prognosen tilsier.



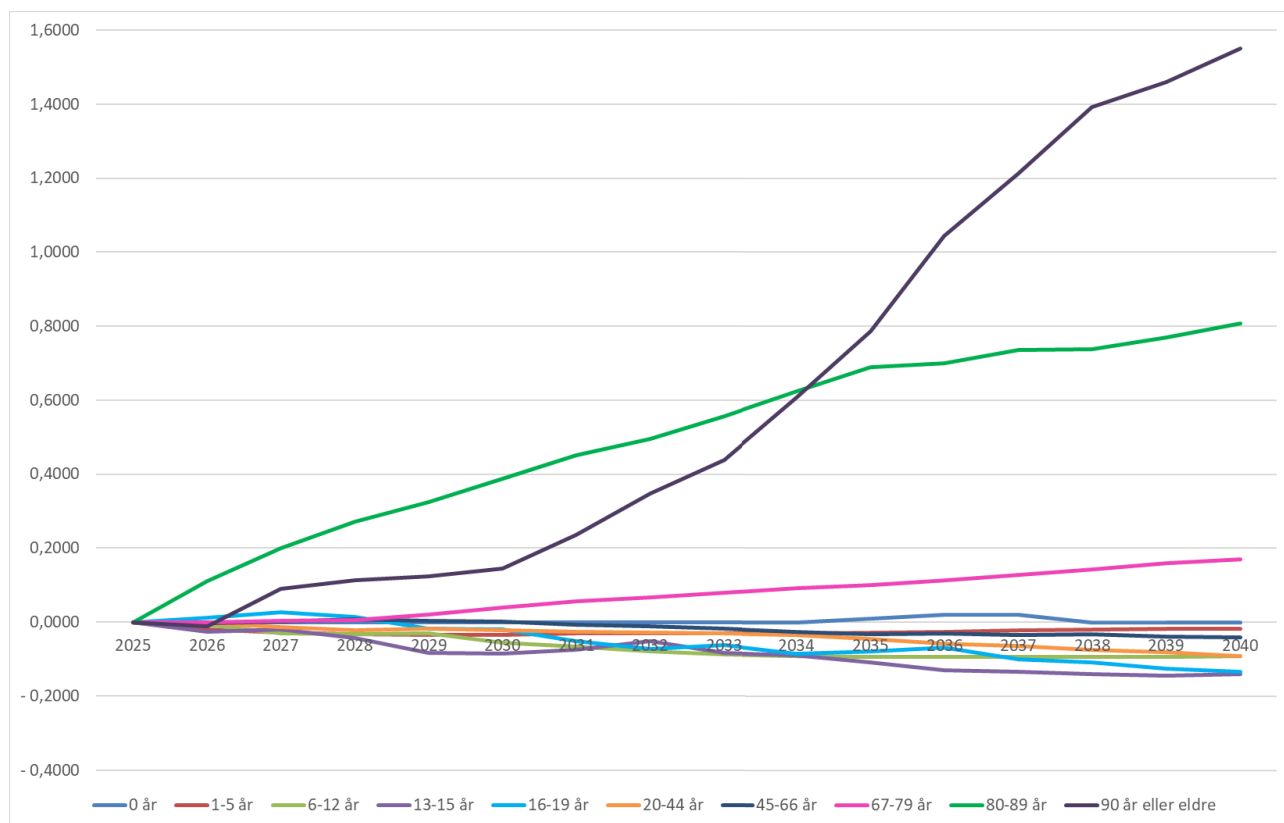
Figur 2-6. Framskrevet folkemengde i Sortland kommune i perioden 2025-2040 (SSB - 12882 alt. MMMM).

En aldersfordelt prognose viser hvordan folketallet – fordelt på aldersgrupper – vil utvikle seg fram mot år 2040 for Sortland kommune (figur 2-7).

Den største endringen finner vi i den aldersgruppen 90+ som i perioden 2025-2040 forventes å øke fra 89 til 227 personer, tilsvarende en vekst på 155 %. Det vil også være en betydelig endring i aldersgruppen 80-89 år som i samme periode forventes å øke fra 464 til 839 personer, tilsvarende en vekst på 81 %. Det er og noe økning aldersgruppen 67-79 år. Befolkningsveksten i Sortland kommune vil dermed komme i de eldste aldersgruppene.

For de øvrige aldersgruppene forventes antall personer å holde seg på dagens nivå, eller at det blir en befolkningsnedgang. Størst nedgang i antall personer forventes i aldersgruppene 20-44 år og 45-66 år. Størst prosentvis nedgang forventes i aldersgruppene 13-15 år og 16-19 år.

Tallmaterialet for figur 2-7 er tatt inn i vedlegg 6-2.



Figur 2-7. Prognose - aldersfordelt befolkningsutvikling i Sortland kommune i perioden 2025-2040. Indekserte tall der år 2025 = 0 (SSB - 12882 alternativ MMMM).

2.1.7 Prognose – befolkningsutvikling i Sortland by år 2025 – 2040

Historisk befolkningsutvikling i Sortland by framgår av kapittel 2.1.3. Fra 2015 og fram til 2025 har befolkningen i Sortland by vokst med ca. 1,1% hvert år. Det er ikke statistisk grunnlag for å beregne befolkningsutvikling på grunnkrets nivå, men dersom denne utviklingen fortsetter med 1,1% vekst per år vil man i årene som kommer kunne anta følgende befolkningstall:

År	Befolkning i Sortland by – 1,1% årlig befolkningsvekst
2025	5 964
2030	6 299
2035	6 653
2040	7 028

Dette gir en utvikling der man kan forvente at folketallet i Sortland by kan øke med vel 1.000 personer fra 2025 og fram til 2040. Det er stor usikkerhet knyttet til disse tallene, og usikkerheten kan gi utslag «begge veier».

En sterkere vekst i Sortland by, enn i kommunen for øvrig innebærer en sentralisering innad i kommunen.

2.2 Sysselsettingsutvikling og pendling

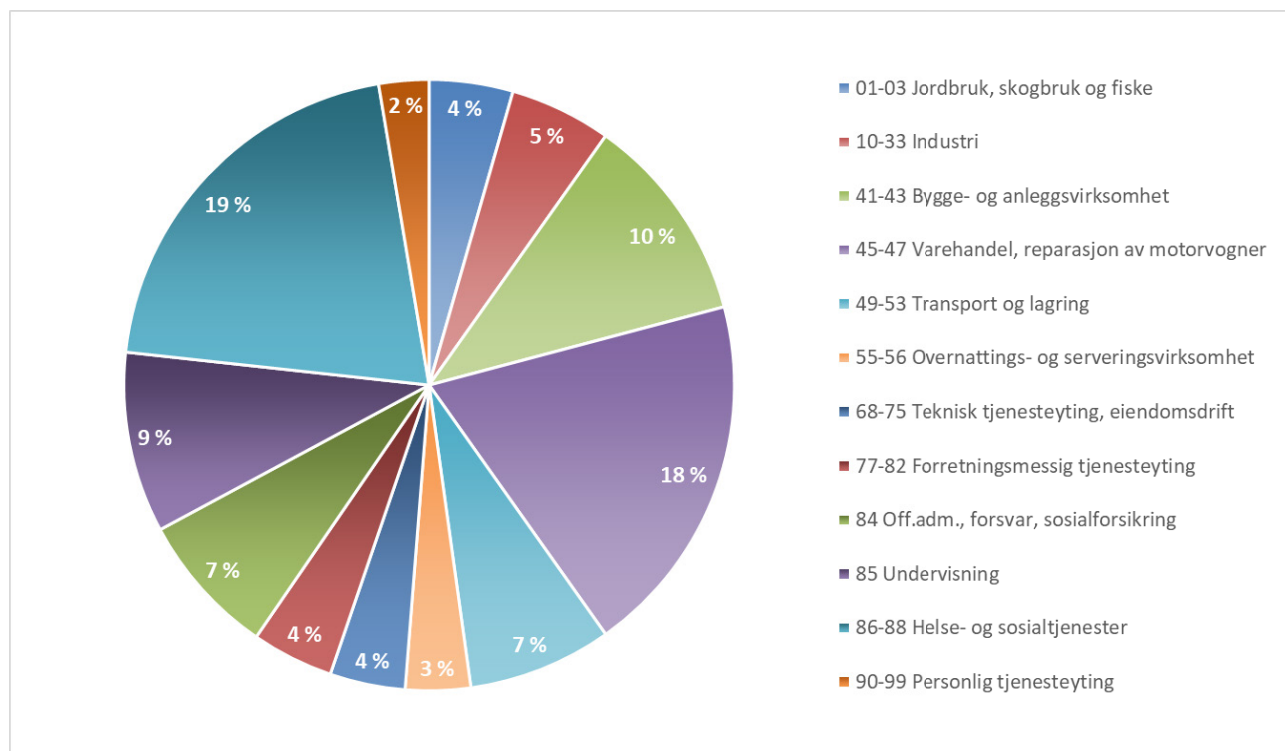
Sysselsetting i en kommune kan måles etter arbeidssted eller bosted. Sysselsetting etter arbeidssted måler antall arbeidsplasser i kommunen, mens sysselsatte etter bosted måler antall sysselsatte i kommunen som enten arbeider innen kommunen eller utenfor kommunen.

2.2.1 Sysselsatte etter arbeidssted

I 2024 var det 5 541 sysselsatte med arbeidssted i Sortland kommune. Siden år 2015 har det vært en positiv utvikling med 477 nye sysselsatte.

De største næringene for sysselsetting etter arbeidssted i Sortland kommune var i 2024 (figur 2-8):

Hovednæring	Antall sysselsatte 2024	Andel
Alle næringer	5 541	100 %
Helse- og sosialtjenester	1 065	19 %
Varehandel mv.	997	18 %
Bygge- og anleggsvirksomhet	571	10 %
Undervisning	494	9 %
Transport og lagring	394	7 %
Off. adm., forsvar mv.	391	7 %



Figur 2-8. Sysselsetting etter arbeidssted i Sortland kommune. Fordelt på hovednæringer - andel i % i 2024 (SSB - 07984).

For følgende hovednæringer var det ikke registrert tall for ansatte i 2024: bergverksdrift og utvinning, elektrisitet vann og renovasjon, informasjon og kommunikasjon, samt finansnæring og forsikring – disse er dermed ikke inkludert i figur 2-8. Det er kjent at det jobber folk innenfor disse næringene også, med de utgjør en mindre andel av totalen, basert på historiske tall (SSB - 07984).

2.2.2 Sysselsatte etter bosted

I år 2024 var det 5 408 sysselsatte med bosted i Sortland kommune. Siden år 2015 har det vært en positiv utvikling med 382 nye sysselsatte.

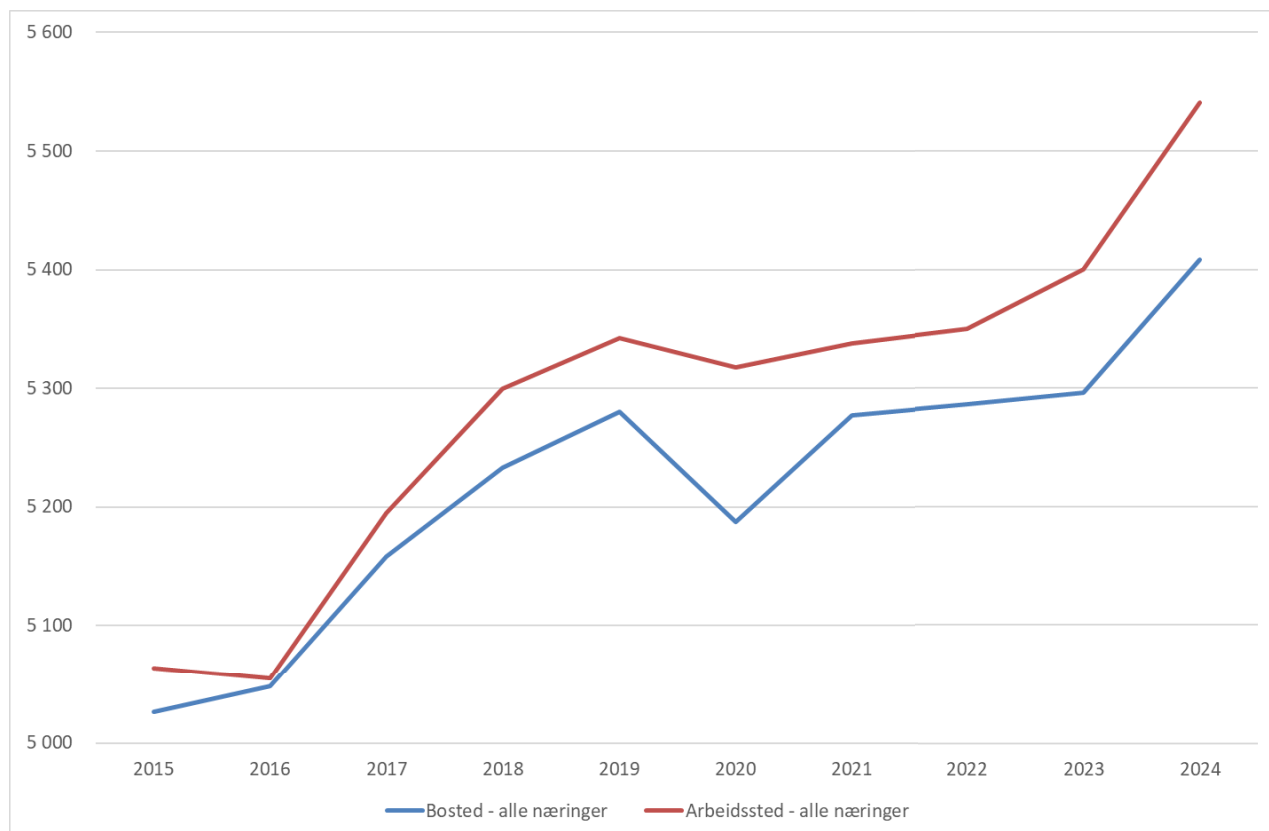
De største næringene for sysselsetting etter bosted i Sortland kommune var i 2024:

Hovednæring	Antall sysselsatte 2024	Andel
Alle næringer	5 408	100 %
Helse- og sosialtjenester	1 115	21 %
Varehandel mv.	903	17 %
Bygge og anlegg.	556	10 %
Undervisning	440	8 %
Off. adm., forsvar mv.	364	7 %

2.2.3 Sysselsatte etter bosted vs. arbeidssted - pendling

Det er flere sysselsatte etter arbeidssted, enn bosted i Sortland kommune (*figur 2-9*). Dette gir i sum flere innpendlere, enn utpendlere. Erfaringsmessig vil pendlere over tid tilpasse seg endringer i arbeidsmarkedet gjennom tilflytting til arbeidsstedet eller søke annen arbeidsgiver. Det kan ligge et potensiale for økt tilflytting gjennom positiv pendlingsbalanse. Samtidig er det flere sysselsatte etter bosted enn arbeidssted innen helse- og sosialtjenester. Dette antas i hovedsak å være at helsepersonell bosatt på Sortland pendler til Stokmarknes sykehus i nabokommunen Hadsel.

Rundt 2020 var det en midlertidig, men markant nedgang i sysselsettingen både når det gjelder bosted og arbeidssted. Det antas at dette har sammenheng med Corona-epidemien og begrensninger i enkelte næringer som reiseliv, uteliv, kultur, restaurant mv. De siste årene er det igjen stigning i sysselsettingen.



Figur 2-9. Sysselsatte etter bosted og arbeidssted i Sortland kommune i perioden 2015-2024 (SSB - 07984).

Pendling i 2024

I vedlegg 6-3 er pendleraktiviteten i 2024 synliggjort med utgangspunkt i Sortland kommune. Pendlingen sammenholdt med nabokommunene i Vesterålen og landet for øvrig.

I 2024 er det registrert 602 innpendlere til Sortland fra andre kommuner i Vesterålen, hvor 370 av disse pendler fra Hadsel til Sortland. Fra Øksnes kommer det 105 innpendlere til Sortland kommune.

Motsatt er det 879 bosatte sysselsatte i Sortland som pendler til andre kommuner i Vesterålen, hvor 483 av disse pendler fra Sortland til Hadsel kommune. Det antas at en god del av disse er sysselsatte ved Stokmarknes sykehus eventuelt ved Nordlaks-anlegget ved Stokmarknes. Fra Sortland til Øksnes er det 184 utpendlere.

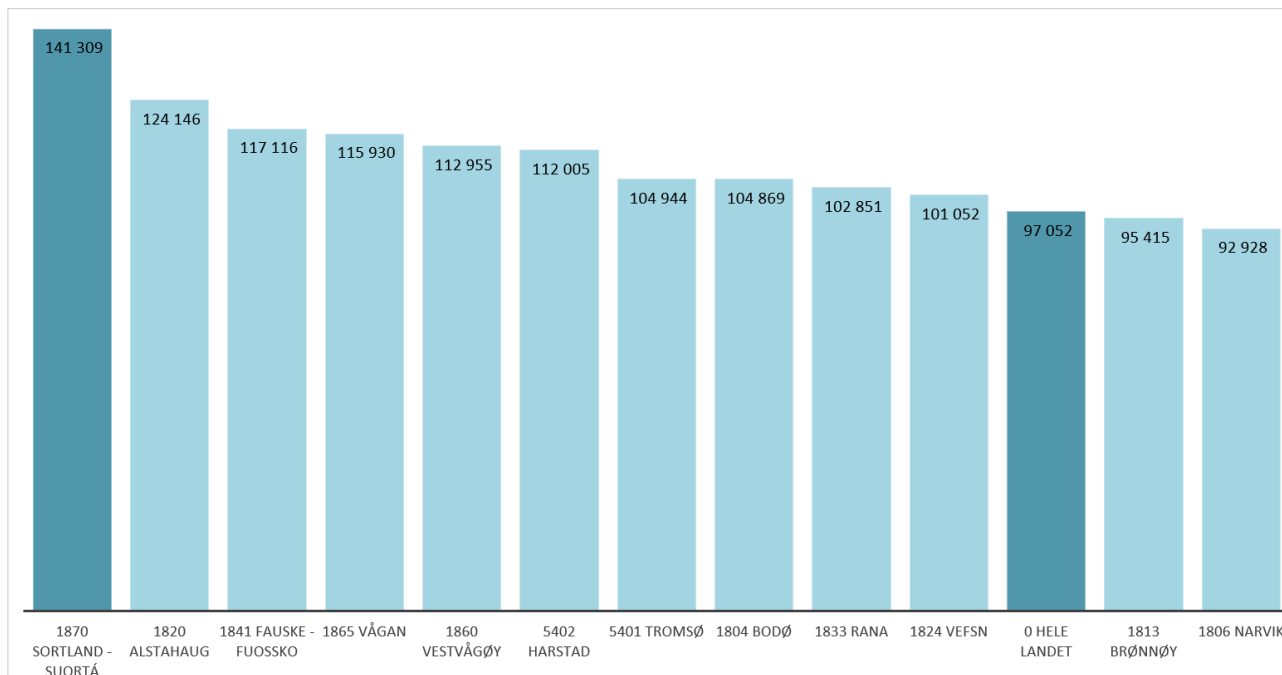
Inn til Sortland kommer det 611 pendlere fra andre kommuner utenfor Vesterålen. Det er 201 som er bosatte på Sortland som pendler til arbeidsplasser utenfor Vesterålen. Dette kan være sysselsatte innen eksempelvis olje/gass, bygg/anlegg og skipsfart.

Totalt var det i 2024: 1 213 innpendlere til Sortland kommune og 1 080 utpendlere.

2.3 Sortland som handelssenter

Sortland har en lang tradisjon som «handelsby» for Vesterålen, deler av Lofoten og Ofoten og deler av Sør-Troms. Dette gir et utslag i at vareomsetningen per innbygger i Sortland ligger på et svært høyt nivå – også på landsbasis. Sortland er den byen – og dermed kommunen i Nord-Norge, som har den klart høyeste detaljvareomsetning per innbygger. Handelsnæringen i Sortland har dermed en funksjon langt ut over kommunegrensene.

I 2020 ble det omsatt varer for 141 309 kr per innbygger (*figur 2-10*). Dette er langt over landsgjennomsnittet som i år 2020 var på 97 052 kr per innbygger. Her er omsetningen av bil, bildeler og drivstoff ikke medregnet.

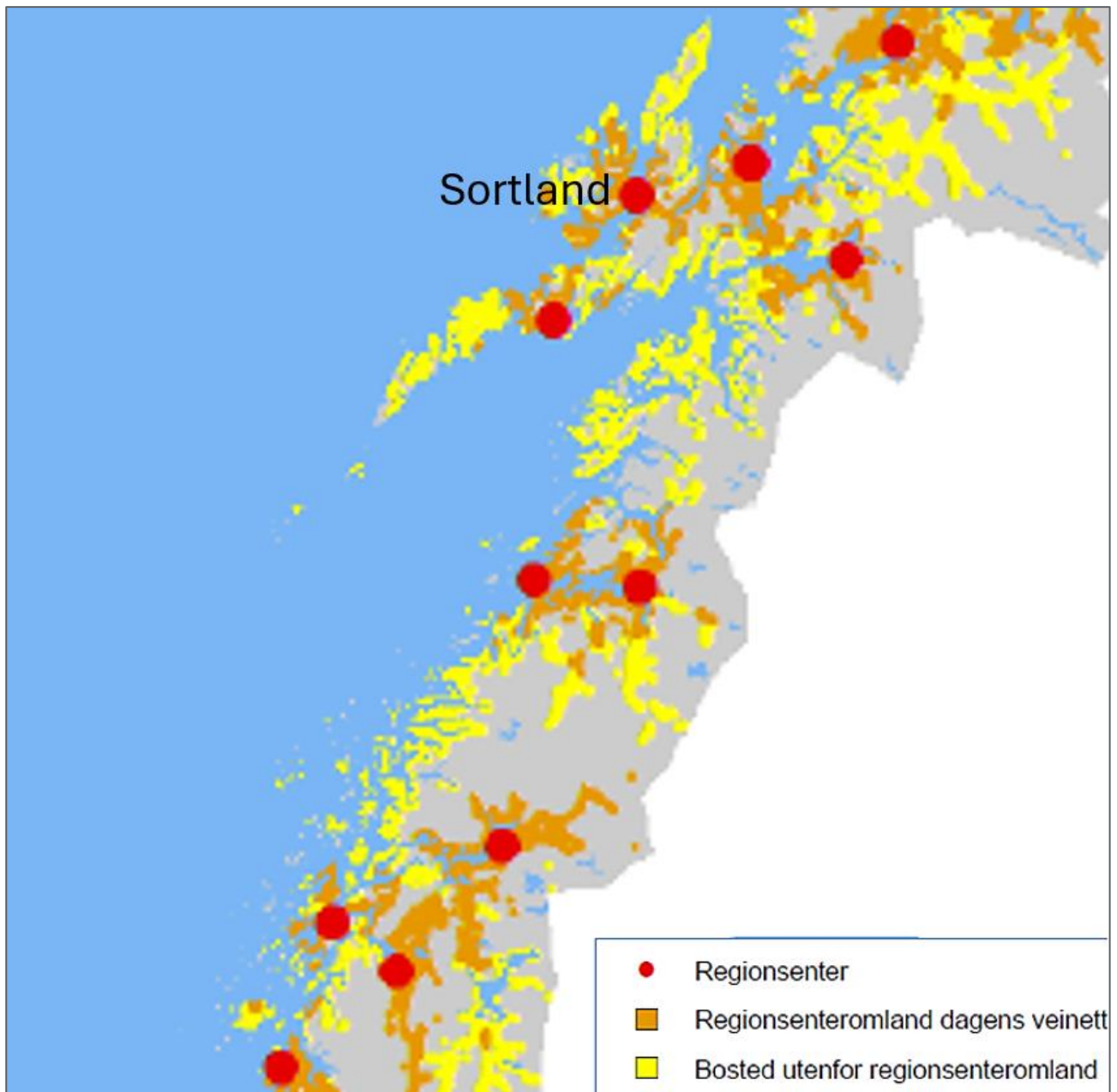


Figur 2-10. Detaljvareomsetning per innbygger unntatt motorvogner og drivstoff i 2020 i 12 byer/senter i Nordland og Troms (SSB - 04776).

Vareomsetningen i Sortland kommune økte med nesten 20% i 10-årsperioden før 2020 (SSB - 04776 inneholder bare data t.o.m. 2021).

3 Regionsenter

Sortland kommune og Sortland by har en viktig funksjon som regionsenter for Vesterålen. Handelsvirksomheten på Sortland er så omfattende at den har ringvirkninger ut over Vesterålen. I vareomsetning per innbygger regnes Sortland blant de 10 største kommunene i landet.



Figur 3-1. Oversikt over regionsenter i Nordland og Sør-Troms, synliggjort med regionsenteromland med utgangspunkt i dagens veinett. Bosted utenfor regionsenteromland er også vist (Transportøkonomisk institutt TØI - Statens vegvesen).

3.1 Regionforstørring

Byer og tettsteder er dynamiske samfunn som endres i takt med endringer i samfunnet for øvrig. I dynamiske samfunn er forandring og utvikling det normale. I denne dynamikken er det både indre og ytre «drivere» som skaper forandring.

Viktige «ytre» drivere vil være:

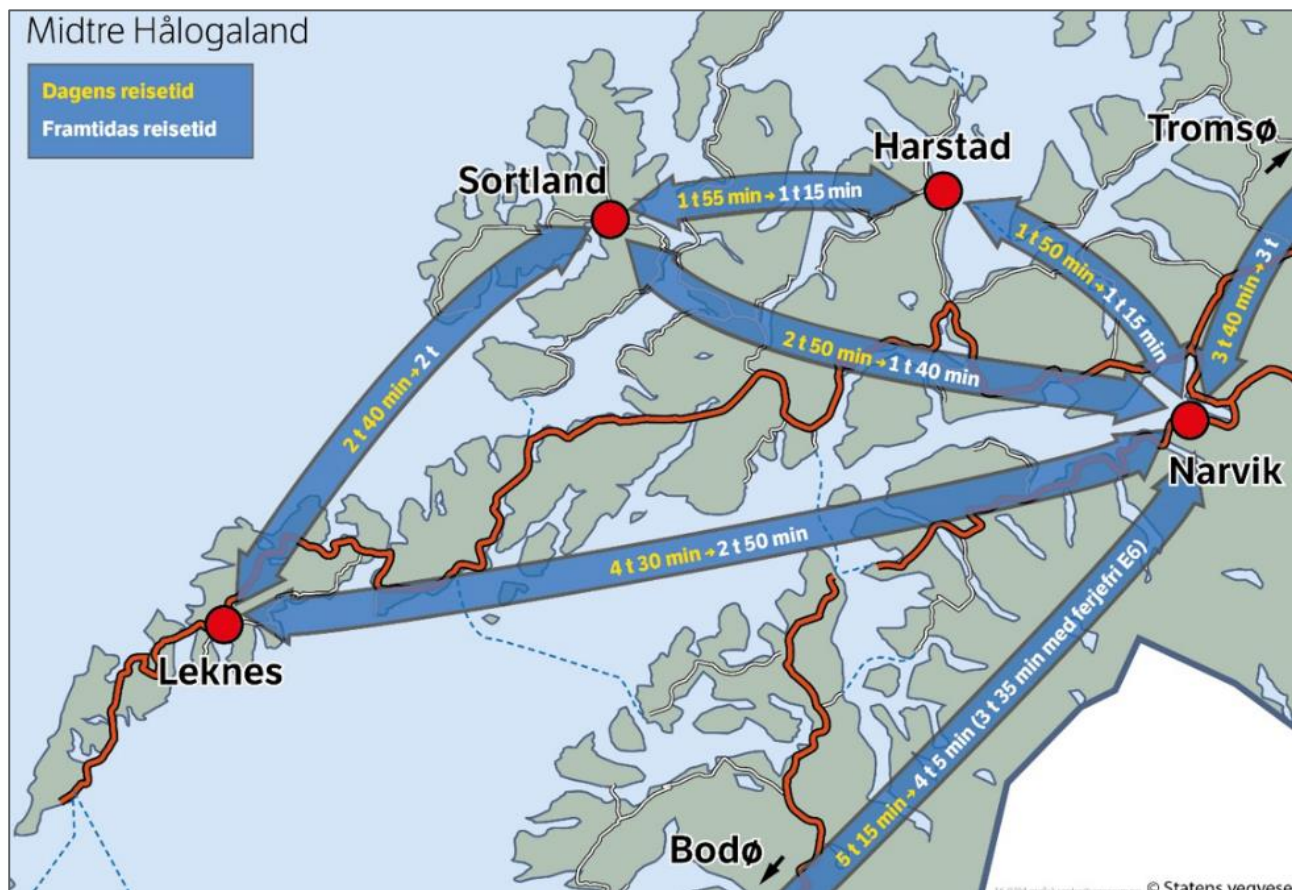
- Endringer i rammebetingelser nasjonalt og internasjonalt
- Endringer i regionen omkring byen
- Store veiprosjekter / jernbaneprosjekter
- Endringer i samferdsels-strukturen
- Endringer i flyplass-strukturen
- Endringer i helseforetak / sykehus-strukturen
- Akkvisisjon – større eksterne etableringer

Viktige «indre» drivere vil være:

- Store etableringer / flyttinger inn/ut av sentrum
- Arealmessige endringer – kommuneplanens arealdel

Felles for alle «ytre drivere» er at de i regelen ikke er initiert og eid av kommunene som derved har en sekundær rolle i forhold til prosessene som fører fram til realisering. Sortland kommune vil her i regelen ha rolle som høringspart – beslutningsprosessen ligger utenfor kommunen. Det samme gjelder i stor grad også for de «indre drivere». Dette vil også være prosesser som er så komplekse at de må involvere flere parter, men her vil kommunen ha en tydeligere rolle som prosessleder.

Det er en rekke større veiprosjekter på gang i Nordre-Nordland og Sør-Troms (Hålogalandsregionen). Disse vil i sum virke regionforstørrende ved at de reduserer reisetid mellom byene og regionsentrene innad i fylket, og reduserer reisetid ut av fylket (figur 3-1 og figur 3-2). Tidsperspektivet i disse prosjektene er langt, og det vil derfor ta lang tid innen det kan oppnås konkrete resultater som følge av disse reisetidsbesparelsene.



Figur 3-2. Nåværende og framtidig reisetid mellom byene i Midtre Hålogaland (Statens Vegvesen).

Regionforstørring kan sees som en kontinuerlig prosess som i sum vil endre befolkningens adferd. Regionforstørring innebærer generelt at mobiliteten øker, og at akseptabel avstand for pendling og handel også øker tilsvarende. Dagligvarehandel vil fortsatt i all hovedsak være lokalt forankret, mens spesielt handel med utvalgsvarer og plasskrevende varer blir mer uavhengig av reiseavstand. Spesielt innen handel med motorkjøretøy, ser man en økende tendens til at reiseavstand blir lite relevant.

3.2 Utviklingsanalyse for Sortland 2019

Norconsult leverte i januar 2019 en utviklingsanalyse for Sortland med hovedvekt på handel og utvikling innen trafikkforhold.

3.2.1 SWOT-analyse

Som grunnlag for denne utviklingsanalysen ble det utarbeidet en SWOT-analyse (SWOT = strengths/styrker weaknesses/svakheter, opportunities/muligheter og threats/trusler). Denne SWOT-analysen er blitt utviklet og kommentert i flere møter med Sortland kommune, åpne møter med næringsaktører og i styrings- og referansegruppen for utviklingsanalysen. Resultatene fra den gang, vurderes å fortsatt være gjeldende i 2025.

Tabell 3-1. SWOT-analyse for Sortland kommune (Norconsult 2019).

Sortland 2018. SWOT	
Basert på åpne møter, møter med bedrifter, møter med kommunen og styringsgruppen	
Nåtid; Styrke	Nåtid; Svakheter
Beliggenhet - kommunikasjonscenter i Vesterålen	Svak befolkningsvekst i BA-regionen
Sterk handelsnæring "topp 15 i landet"	Svak sysselsettingsvekst i privat sektor
Kultursenter for regionen	FV 82 (Vesterålsgt.) er utilstrekkelig dimensjonert
Meget sterk fiskeri/havbruksnæring i regionen	Fraflytting blant ungdom
Havn / skipsled / hurtigruta	Tilgang på byggeklare næringsarealer i sentrum
Skolesenter / kompetanse	
Etablerte regionale samarbeidsfora	
Løser nasjonale sikkerhetsoppgaver - Kystvaktbasen	
Stor frivillig sektor - engasjement	
Framtid; muligheter	Framtid; trusler
Regionforstørring - veibygging - Infrastruktur	Flytting av Kystvakta
Veipakke Vesterålen	Flere, større modulvogntog
Ny havnestruktur	Framtidig flyplass-struktur
Turisme / reiseliv - stort potensiale	Økt fraflytting fra småkommunene / småsteder
Næringsutvikling (fiskeri, havbruk, transport + +)	Økende konkurranse fra Narvik og Harstad
Kobling mellom kultur og turisme	Eldrebeholdningen
Sterkere regionalt samarbeid	Økende netthandel
Akkvisisjon av nasjonale oppgaver	Nasjonale / internasjonale konjunkturedringer
Utenlandsk tilflytting	
Terminalutvikling for netthandel	
Realisering av nye næringsarealer	
Utvikling av aksene Hadsel-Sortland-Øksnes	
Utvikling av servicenæringene - blå sektor	
Olje/gass/energi	
Rakettskytefelt på Andøya	

3.3 Konjunkturbarometeret – Kunnskapsbanken for Nord-Norge i 2021 og 2024

Konjunkturbarometeret for Nord-Norge har siden 1995 vært en viktig kilde til økonomisk kunnskap om Nord-Norge. Samtidig er barometeret en statusrapport som viser forventede hovedlinjer for landsdelen i de kommende årene.

3.3.1 Konjunkturbarometer for Nord-Norge 2021

Da planarbeidet startet opp i 2020/2021 inneholdt konjunkturbarometeret følgende:

Under punktet «Samfunnsliv» peker konjunkturbarometeret bl.a. på følgende punkter som er relevante sammenholdt med utvikling av nytt boligfelt i Rundheia og Lamarkbakken i Sortland kommune:

- For at nordnorske kommuner skal framstå som attraktive, vil det bli enda viktigere enn før å ha et godt barnehage- og skoletilbud, tilby gode helsetjenester og drive aktiv stedsutvikling. I tillegg må boligmarkedet fungere godt, og nødvendig infrastruktur må være på plass.
- Kommuner med høy gjennomstrømming kjennetegnes ved at en stor andel av befolkningen leier bolig i stedet for å eie selv, og manglende tilgang på egnede boliger kan hemme rekrutteringen av arbeidskraft. Forsvarskommuner har høy gjennomstrømming, mens typiske industrikommuner har lav gjennomstrømming.
- Boligprisene økte under koronapandemien, og det samme gjorde andelen leietakere og leieprisene. Dette er med på å forsterke gapet mellom de som er innenfor og de som står utenfor boligmarkedet. For mange nyutdannede og personer i lavtlønnsyrker er det vanskelig å komme seg inn på boligmarkedet.

Under punktet «Næringer og utviklingstrekk» peker konjunkturbarometeret på følgende punkter:

- I Nord-Norge arbeidet over 60 prosent av de sysselsatte i selskaper eid av privatpersoner, og i overkant av 50 prosent hadde private nordnorske eiere. Av de private eierne var 78 prosent menn, mens resten var kvinner.
- Koronapandemien påvirket hvilke næringer det ble etablert enkeltpersonforetak i. Ikke overraskende var det et kraftig fall innenfor personlig tjenesteyting og helsetjenester, reisebyrå, overnatting og servering. Nedgangen var imidlertid størst for kunstnerisk virksomhet og underholdningsvirksomhet.
- 2021 kan bli nok et rekordår for nordnorsk sjømatnæring. Ved utgangen av september var det tatt i land i underkant av 800.000 tonn villfanget fisk i landsdelen og slaktet litt over 500.000 tonn oppdrettslaks. Volumet var høyere enn på samme tid i 2020.
- Detaljhandelen startet 2021 med en noe svakere omsetningsvekst enn i samme periode året før. Omsetningsveksten økte betydelig gjennom mars og april, som følge av ny nedstenging. Siden da har gjenåpningen av samfunnet ført til økt tjenestekonsum, på bekostning av varekonsumet.
- Igangsatt byggeaktivitet i privat og offentlig næringsliv falt noe de ni første månedene av 2021, sammenlignet med året før. Målt i antall kvadratmeter er det igangsatt mer boligbygg, men det er færre enheter som skal bygges. For landsdelen forventes det store samferdselsinvesteringer i årene som kommer.
- Nord-Norge er en landsdel som produserer, foredler, og eksporterer mye energi. Kraftoverskudd og begrenset overføringskapasitet ut av landsdelen gir godt grunnlag for nye og store industrielle satsinger, blant annet innenfor hydrogen- og batteriproduksjon. Flere av disse satsingene har tatt store steg mot realisering.
- Petroleumsaktiviteten i Nord-Norge ga 7 600 årsverk i ringvirkninger i 2020, hvorav 1 900 er i Nord-Norge. Leverandørindustrien i landsdelen leverte varer og tjenester for totalt 3,8 milliarder kroner, og det var 1 700 årsverk forbundet med leveransene.
- Antall passasjerer ved nordnorske lufthavner økte med nærmere 90 prosent i andre kvartal 2021 sammenlignet med tilsvarende periode året før. Selv om reiseaktiviteten er i ferd med å ta seg opp, er den fortsatt langt under nivået i 2019.

3.3.2 Konjunkturbarometer for Nord-Norge 2024

Mye av det som ble tatt med i konjunkturbarometeret i 2021 var fortsatt gjeldene i 2024 ved slutføring av planarbeidet i 2024/2025.

Konjunkturbarometret bl.a. på følgende punkter som er relevante sammenholdt med utvikling av nytt boligfelt i Rundheia og Lamarkbakken i Sortland kommune:

- Usikkerheten i byggenæringen er tiltakende, både på grunn av færre nye oppdrag i markedet og at ordreservene reduseres. Som i resten av landet har næringen opplevd hardere konkurranse og press på marginene. Nedbemanning. Om igangsetting av nye boligprosjekter drar ut i tid, kan konsekvensen bli at kapasiteten i bygg og anlegg ikke er stor nok. Det vil bety at områder med boligmangel kan oppleve at det tar lengre tid å få bygd nytt, og entreprisene vil sannsynligvis bli dyrere. Det igjen vil påvirke leie- og boligprisene.
- Det ventes at det vil ta tid før bolig- og foretaksinvesteringer tar seg opp igjen, på grunn av høy rente og økte byggekostnader. SSB anslått at igangsettingen av boliger kan øke noe i 2025, men nivået vil fortsatt være lavt. Med rentekutt og lavere prisvekst i 2025 kan igangsetting boliger snu fra fall til vekst.
- Overnattinger formidlet gjennom ulike delingsplattformer har blitt svært vanlig. I 2023 ble 1 097 000 overnattinger i Nord-Norge formidlet gjennom ulike delingsplattformer som AirBnB – en økning på 50 % fra 2022. Når flere og flere utleiende i Nord-Norge går bort fra langsiktig utleie til lokalbefolkningen og over til kortsiktig utleie rettet mot turister, kan det føre til økte leiepriser. Dette handler igjen om at byer og tettsteder har et begrenset tilbud av boliger.
- God inntjening gjennom korttidsutleie kan også være til hinder for at boliger omsettes, og særlig i attraktive reiselivskommuner. Dette kan gjøre det vanskeligere for fastboende og tilflyttere å finne bolig og dermed svekke mulighetene for rekruttering til kommuner. Av de 80 nordnorske kommunene hadde 19 i snitt færre enn én boligomsetning per måned i 2023.
- Økt innsats for å få flest mulig til å gjennomføre skolegang, redusere utenforskap og ta i bruk ny teknologi i bred forstand er blant det som må til for å fortsatt ha levedyktige, attraktive lokalsamfunn i landsdelen.
- Klimaendringer gjør Nord-Norge stadig mer utsatt for naturskader som følge av stormer, skred og flom – aldri før har det vært registrert flere naturskader i Nord-Norge enn i 2024.

Noen nye aktuelle punkter mht. arbeidsliv og næring:

- Den urolige geopolitiske situasjon i verden påvirker nordnorske næringer og økonomi «begge veier»:
- Nord-Norge har en strategisk nøkkelrolle for Norges og Europas sikkerhet. Det nordnorske næringslivet er en viktig del av Norges totalforsvar og vår nasjonale beredskap. Nord-Norge er en viktig ressursleverandør innenfor sjømat, gass og mineraler til teknologi og forsvarsindustrien.
- Med et kaldere forhold til Russland bygges Forsvarets tilstedeværelse opp i nord.
- Tradisjonelt sterke nordnorske næringer viser svakhetstegn. Lavere torske- og sildekvoter legger press på fiskerinæringen, som rapporterer om redusert omsetning og lønnsomhet. Eksporten av laks fra havbruksnæringen er også mer utsatt, hovedsakelig på grunn av utfordringer med sykdom og lavere slaktevolum.
- Kampen mot utenforskap er viktig både for å skape et mer inkluderende samfunn og for å skaffe mer arbeidskraft. De siste fem årene er det blitt 1.100 færre personer i 20-årene utenfor arbeidsstyrken i Nord-Norge. Får vi disse personene i varig arbeid, kan den samfunnsøkonomiske gevinsten bli på 16,5 milliarder kroner.
- Kunstig intelligens (KI) kan bidra med å effektivisere både privat- og offentlig sektor, og trolig være med på å styrke det offentlige tjenestetilbudet i årene som kommer.
- I 2023 var litt over 21 000 årsverk direkte ansatt i bygg- og anleggsnæringen i Nord-Norge.

3.4 Viktige næringer i Sortland - Stokmarknes

Som vist i kapittel 2.2.2 har følgende bedriftskategorier høy sysselsetting i Sortland:

- Helse- og sosialtjenester
- Varehandel mv.
- Bygge- og anleggsvirksomhet
- Undervisning
- Offentlig administrasjon, forsvar mv.

Disse 5 kategoriene omfattet i 2024, 63 % av alle sysselsatte etter bosted i Sortland kommune. I tillegg til disse næringene har Sortland en viktig funksjon med hensyn til sjømatnæringen (f.eks. åpnet Holmøy slakteri i 2024), transport, kultur og andre funksjoner som er viktige i et regionsenter.

Avstanden mellom Sortland og Stokmarknes er ca. 28 km tilsvarende 25 min kjøretid. Veiforbindelsen er av god fylkesvegstandard (fv. 82).

Stokmarknes (bystatus fra år 2000) hadde pr 1. januar 2024, 3 540 innbyggere og Sortland by hadde 5 664 innbyggere (SSB - 04859). Til sammen hadde dermed disse to byene 9.204 innbyggere som var ca. 29 % av alle innbyggere i Vesterålen i 2024.

Stokmarknes er et meget viktig senter med hensyn til blant annet:

- Skagen Stokmarknes Lufthavn
- Nordlandssykehuset Vesterålen
- Industriområdet på Børøya med Nordlaks-anlegget
- Hurtigrutemuseet

3.5 Mulighetsrom for videre utvikling av regionsenteret Sortland

3.5.1 Mulighetsstudien 2019

Mulighetsstudien for Sortland fra 2019 (Norconsult) fokuserer handel og trafikk. Følgende mulighetsrom er synliggjort for Sortland i denne studien:

- En fortsatt utvikling innen handelsnæringen
 - Utvikling av potensielt handelsareal utenfor sentrumsområdet
 - Utnyttelse av potensialet innen netthandel for å utvikle ny virksomhet
- Reiseliv og destinasjonsutvikling
 - Sett i relasjon til utvikling innen kulturnæringene
- Utvikling innen «blå sektor»
 - Vekstpotensialet innen marine næringer
 - Vekstpotensialet innen servicenæringer overfor «blå sektor».
- Utvikling innen trafikkavvikling. Her er tiltakene samlet i tiltakspakker:
 - Trafikkreduserende tiltak
 - Utbedring av veikryss
 - Etablering av miljøkulvert
 - Lede gjennomgangstrafikken utenom Sortland sentrum

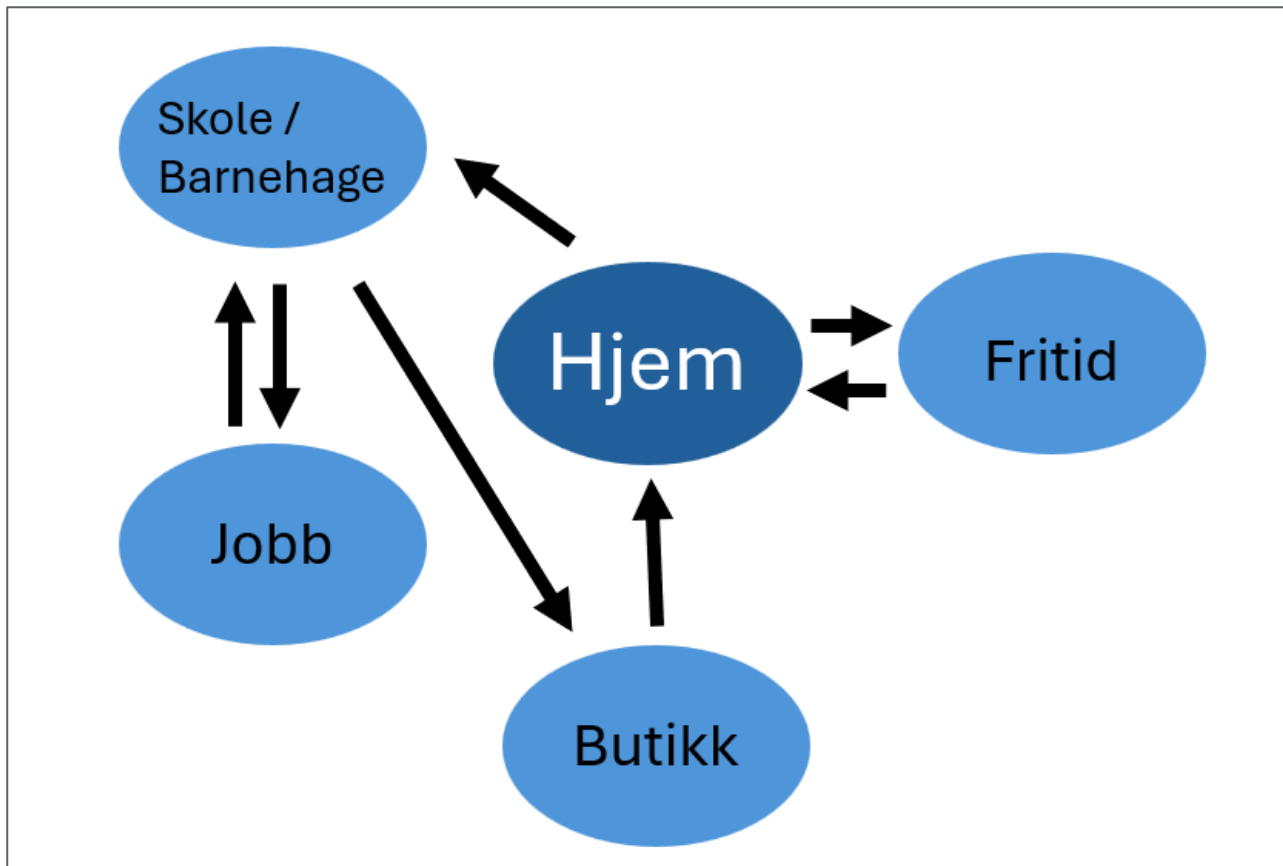
3.5.2 Mulighetsrom gjennom boligutvikling og kompakt sentrumsutvikling

For å styrke sentrumsfunksjonene i Sortland og derved utvikle regionsenteret, viser mulighetsstudien fra 2019 til at det vil være en fordel å prioritere utvikling av boligområder nært dagens sentrum. For å redusere trafikk og parkeringsproblemet i dagens sentrum, er det viktig for den videre utviklingen av Sortland by å bygge opp

en struktur der det er gang/sykkelavstand mellom boligområdene og viktige sentrumsfunksjoner som handel, helsetilbud, skole mv. Dermed oppnås økt utnyttelse av eksisterende infrastruktur.

I dette perspektivet er det viktig å ikke forstørre byområdet gjennom blant annet ved å åpne for omfattende boligutvikling langt fra sentrum generelt og på østsiden av Sortlandssundet spesielt. Dette vil medføre lengre interne reiseavstander.

Det som i første rekke genererer internttrafikk i et samfunn, er det vi kan kalle «den daglige runddansen» mellom bolig – jobb – skole – handel og fritidsaktivitet (figur 3-3).



Figur 3-3. Tidsklemma eller "den daglige runddansen". Det er et mål å redusere denne mest mulig, for flest mulig (Norconsult).

Det er viktig både ut fra en samfunnsmessig vurdering, en miljøvurdering og en vurdering av den enkeltes tidsbruk, å legge til rette for at den daglige transportbruken reduseres mest mulig og i størst mulig grad kan betjenes gjennom gang/sykkeltransport.

3.5.3 Andre mulighetsrom

Den demografiske utviklingen i Sortland og i regionen vil gi økt behov for helsetjenester og seniorrelaterte tjenester. Her kan det ligge et vekstpotensial ved å tilrettelegge for økt pendling mot sykehuset på Stokmarknes.

Regionforstørrelse innebærer et større arbeidsmarked og kortere reisetid. Det ligger en klar mulighet gjennom å utnytte denne vekstmuligheten.

Avstanden mellom Sortland og Stokmarknes er i dagens situasjon beregnet til en kjøretid på 25 minutter (ca. 28 km). Det ligger et mulighetsrom i at disse to nærliggende byene utnytter hverandres vekstpotensial.

3.6 Forholdet til bærekraftig utvikling

I Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019 – 2023 (mai 2019) er en av regjeringens forventninger at kommunene legger FNs bærekraftsmål til grunn for samfunns- og arealplanleggingen. FNs generalforsamling vedtok i 2015, 2030-agendaen for bærekraftig utvikling. Agendaen har 17 utviklingsmål for å fremme sosial, miljømessig og økonomisk bærekraft (*figur 3-4*).



Figur 3-4. FNs bærekraftsmål (snl.no).

Utviklingen av Sortland sentrum er relevant sett i forhold til bærekraftsmål nr. 11 Bærekraftige byer og lokalsamfunn:

Gjøre byer og lokalsamfunn inkluderende, trygge, robuste og bærekraftige



Figur 3-5. Bærekraftsmål 11. Bærekraftige byer og lokalsamfunn (FN-sambandet).

Se nærmere redegjørelse i planbeskrivelsen.

4 Kommunale tjenester sammenholdt med boligutvikling

Når det gjelder kommunale tjenester sett i sammenheng med boligutvikling, fokuserer denne rapporten på skolestruktur. Skolestruktur er en viktig samfunnsfunksjon sammenholdt med byutvikling generelt og utvikling av nye boligområder spesielt.

Grunnlaget som benyttes er befolkningsprognosen (vedlegg 6.2) for Sortland kommune fra 2025 til 2040. Utgangspunktet er en antatt fortsatt vekst i Sortland by (kapittel 2.1.7), men denne framskrivningen er noe usikker.

4.1 Barnehage

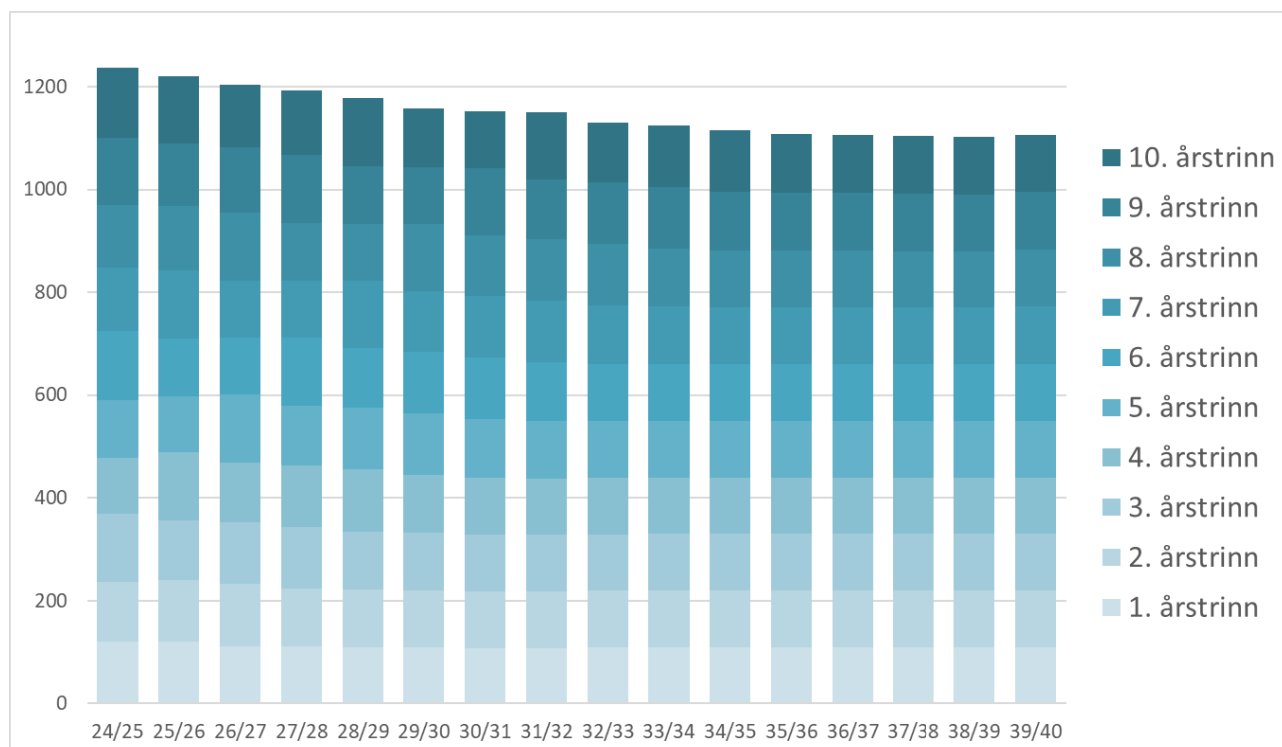
Sortland kommune har full barnehagedekning. Det er barnehager i alle skolekretsene og over 500 barn har plass i de 13 barnehagene (Sortland kommunes nettside).

Antall barn i barnehagealder i Sortland kommune (aldersgruppe 1-5 år) forventes å gå ned fra 548 til 538 barn, en nedgang på 10 barn, i perioden 2025-2040 (vedlegg 6.2). Per 15. august 2025 er det 13 ledige plasser for barn over 3 og 0 ledige plaser for barn under 3 år i Sortland kommune (Sortland kommunens nettside).

Gitt at barnetallene forventes å gå ned fram mot 2040, forventes det ikke at barnehagedekning blir en utfordring sett i sammenheng med utbygging av Rundheia og Lamarkbakken boligfelt.

4.2 Skolestruktur

Antall barn og ungdommer i skolealder (grunnskole 1-10 og videregående skole) forventes å gå ned i perioden 2025-2040 i Sortland kommune (figur 4-1 og vedlegg 6.2). Nedgangen i antall barn forventes størst i aldersgruppen 6-12 år (-77 barn), og i prosent i aldersgruppen 13-15 år (14 %).



Figur 4-1. Elevframskriving i Sortland kommune - skoleåret 24/25 - skoleåret 39/40 (SSB - 12882).

Lamarka skole ligger i Rogneveien, like sør for Sortland sentrum og derved tett ved planområdet for boligfeltene i Rundheia og Lamarkbakken. Skolen ble tatt i bruk i 1997 og er en 1-7 skole. Skolen er en fullført barneskole med 2 parallelle klasser på de fleste trinn. Skoleåret 2025/2026 har skolen 237 elever (Sortland kommune nettside).

Sortland barneskole ligger i skolekvartalet like ovenfor Sortland sentrum med ungdomsskolen, videregående skole og Sortlandshallen som naboer. Skolen har 2 paralleller på alle trinn (1-7). Skolen har ca. 300 elever (Sortland kommune nettside).

Sortland ungdomsskole ligger sentralt plassert på Sortland der Sortland barneskole, Sortlandshallen og Sortland videregående skole er nærmeste naboer. Skolen var ny høsten 2011. Skolen har 419 elever fordelt på 17 klasser (8-10).

Sortland videregående har ca. 500 elever og er dermed den største videregående skole i Vesterålen. Skolen har to avdelinger, en i Sortland sentrum og en ved Kleiva (ca. 8 km utenfor sentrum).

Det pågår en utredning og drøfting om å samle barneskolene i Sortland kommune til en større, ny barneskole. Mellom Bjørklundveien og Fagerlundveien har vært framholdt som en av flere alternative lokaliseringer. Dette arealet ligger like «nedenfor» planområdet til Rundheia og Lamarkbakken boligfelt.

Det forventes uansett ikke at skolestrukturen i området blir en utfordring sett i sammenheng med utbygging av Rundheia og Lamarkbakken boligfelt. Antall barn og ungdommer i skolealder (grunnskole 1-10 og videregående skole) forventes å gå ned i perioden 2025-2040 i Sortland kommune (*figur 4-1* og vedlegg 6.2).

4.3 Seniorgenerasjonen, omsorg og helse

Sortland – i likhet med de aller fleste kommuner – vil få en sterk vekst i antall personer over 80 år i perioden 2025-2040 (*figur 2-7* og vedlegg 6.2).

Seniorer i aldersgruppen 80+ har i større eller mindre grad helsemessige utfordringer, og de har i tillegg preferanser for valg av bolig i den siste fasen av livet. Denne aldersgruppen er etter hvert så stor at det gir utslag i forhold til boligmarkedet – både når det gjelder egne valg av boligtype og nødvendige valg i forhold til helsesituasjonen.

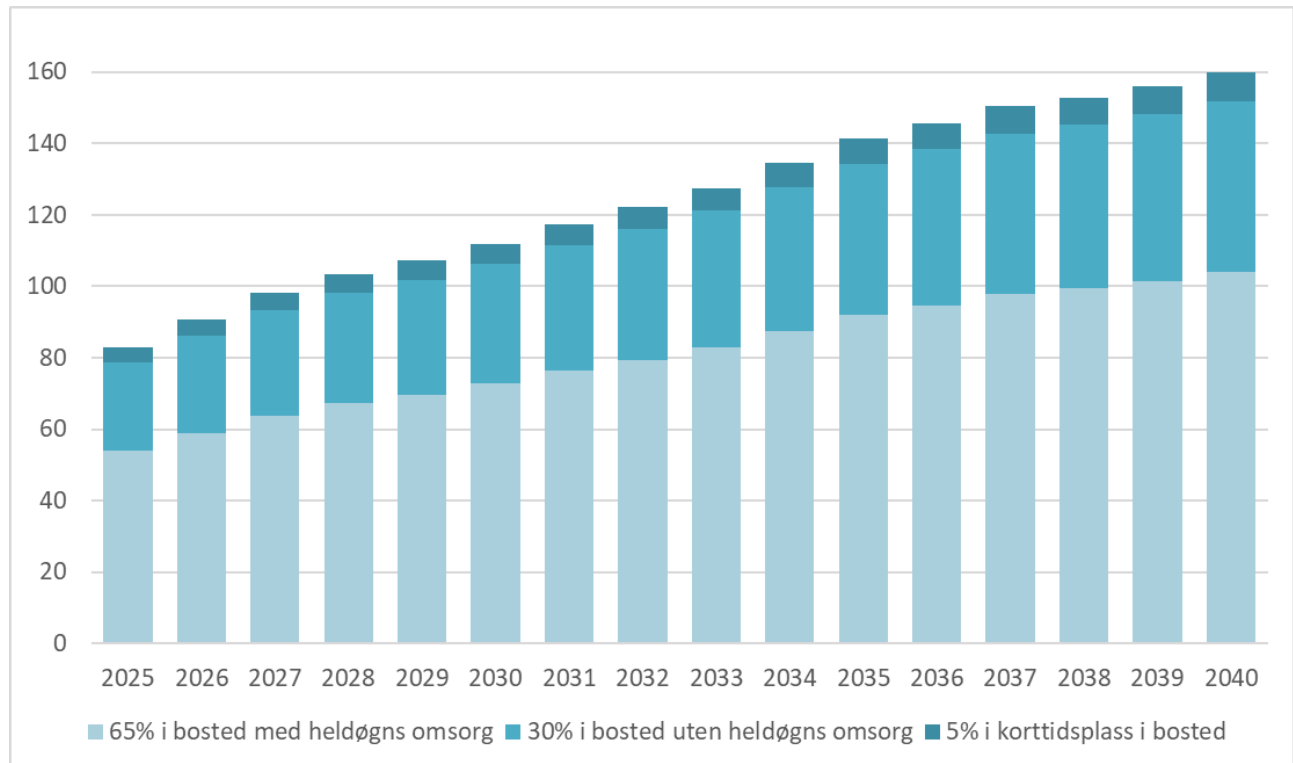
I 2025 har Sortland kommune et variert bolig- og omsorgstilbud for eldre (*tabell 4-1*). I tillegg kommer blant annet hjemmetjenester i eget hjem.

Tabell 4-1. Oversikt over omsorgsboliger og sykehjemsplasser i Sortland kommune i 2025 (Sortland kommunes nettsider).

Omsorgsboliger og sykehjemsplasser i Sortland kommune - 2025		
		Antall plasser
Omsorgsboliger uten omsorgstjenester		180
Omsorgsboliger med omsorgstjenester:	Sjøgata bofellesskap	20
<u>Institusjoner:</u>		
• Lamarktunet bo- og rehab.:	Langtidsplasser (Stabburet og Gammelstua)	24
	Langtidsplasser (Laen) – somatisk	18
	Korttid/rehabilitering (Kårstua)	18
• Håøygtunet sykehjem	Langtidsplasser – demens	19

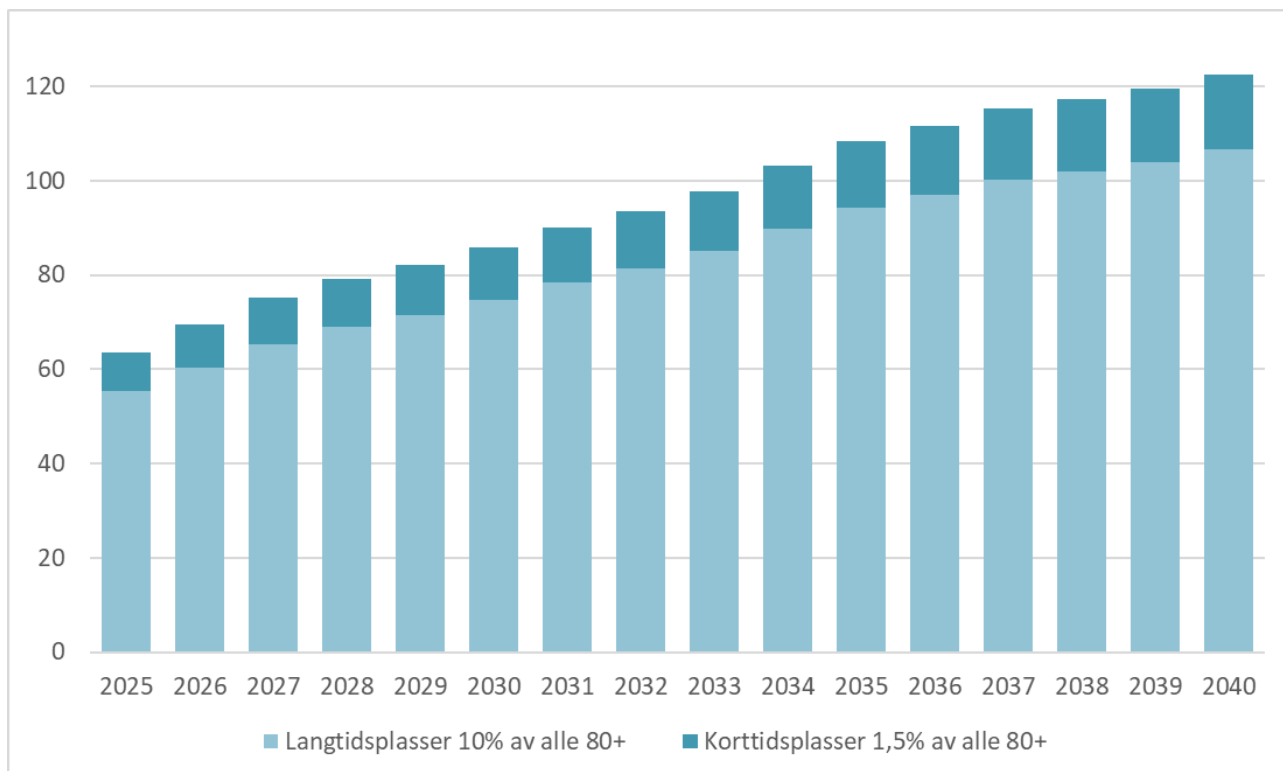
Norconsult har på basis av KS-verktøyet for samme oppgave, utviklet «Norconsultmodellen» for å kunne beregne omfanget av omsorgsenheter basert på utviklingen i folketallet.

Med en forutsetning om at 15% av alle innbyggere i aldersgruppen 80+ vil ha behov for en tilrettelagt bolig med omsorgstjenester (heltid eller deltid), vil dette behovet vil øke kraftig i årene fram mot år 2040. Denne utviklingen er såpass omfattende at den vil påvirke boligmarkedet (figur 4-2).



Figur 4-2. Framskrevet beregning av behov for antall omsorgsboliger i Sortland kommune med omsorgstilbud i perioden 2025-2040 (SSB - 12882).

Med en forutsetning om at 11,5% av alle innbyggere i aldersgruppen 80+ vil ha behov for en plass i institusjon, ser vil også dette behovet vil øke kraftig i årene fram mot år 2040 (figur 4-3).



Figur 4-3. Framskrevet beregning av behov for antall institusjonsplasser i Sortland kommune i perioden 2025-2040 (SSB -12882).

5 Boliganalyse – boligbehov fram mot år 2040

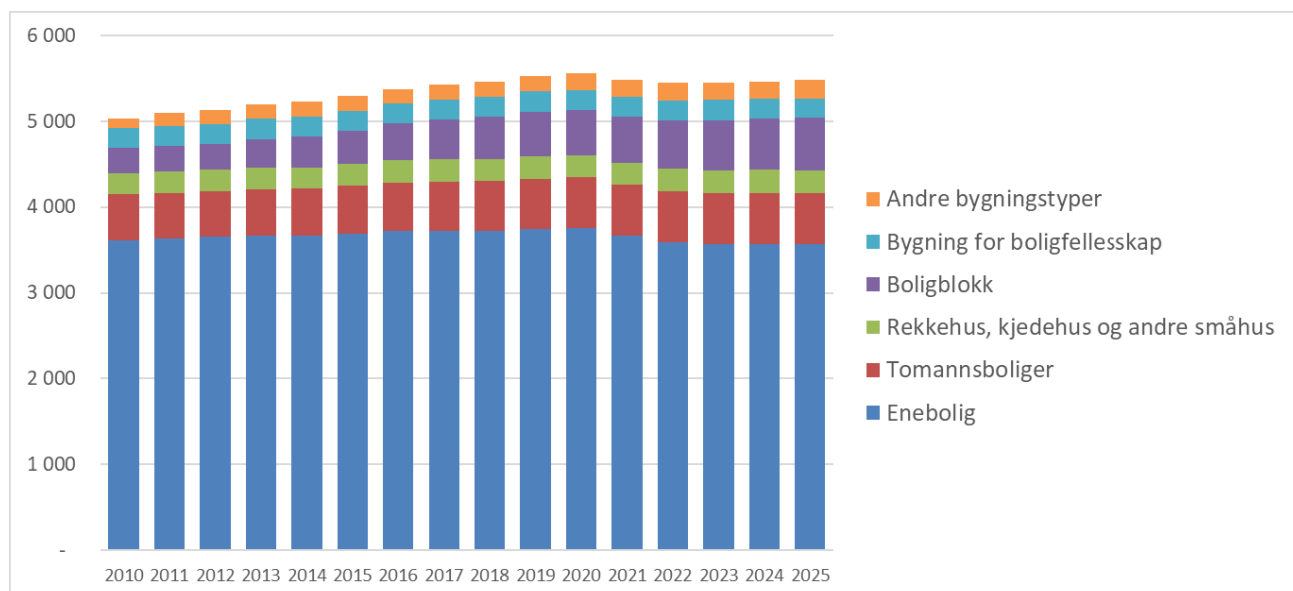
5.1 Dagens boligstruktur i Sortland kommune

5.1.1 Utvikling av boligstruktur

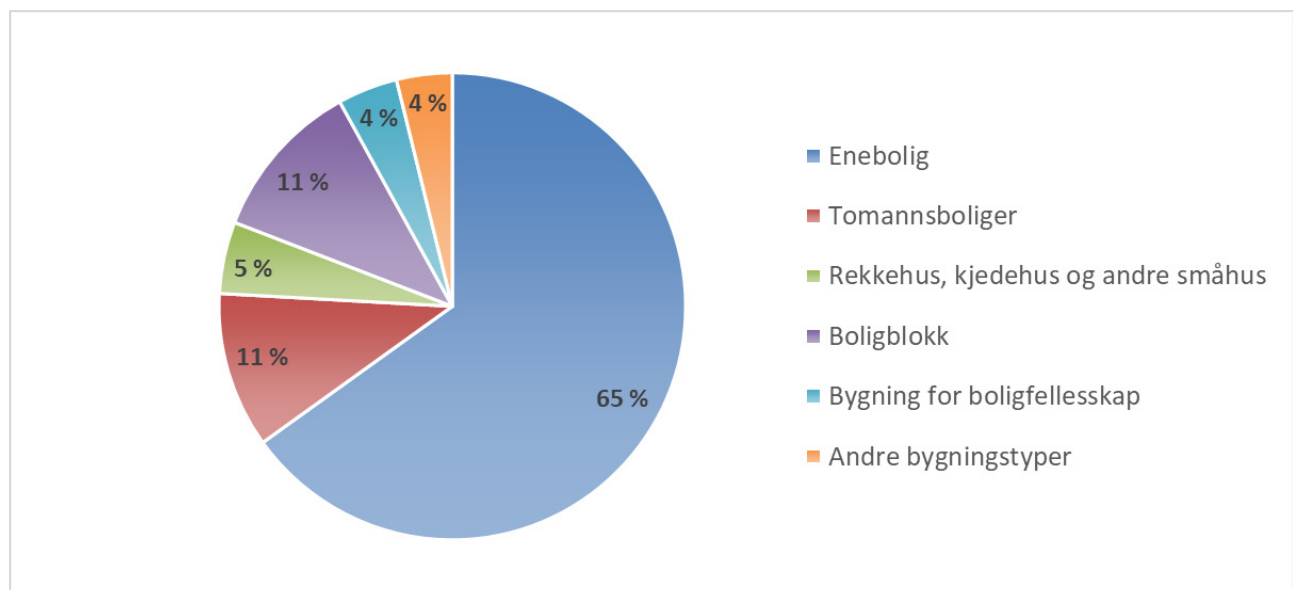
Figur 5-1 viser utviklingen av boligstruktur i Sortland kommune. Tallmaterialet for denne figuren er tatt inn i vedlegg 6-4 for bedre lesbarhet og flere detaljer. Sortland er en typisk «eneboligkommune» der hele 3 565 (65%) av et totalt antall boliger på 5 477 enheter i 2025, er eneboliger.

I de senere årene er det imidlertid blokkleiligheter som viser den sterkeste veksten. I perioden 2010 til 2025 har blokkleiligheter i antall økt med 319 enheter tilsvarende en vekst på 110 %. Tomannsboliger, samt rekkehus, kjedehus og andre småhus har hatt en økning på 10 %.

I perioden 2010-2025 har antallet boliger i Sortland kommune steget med 448 enheter, det vil si 9 %.



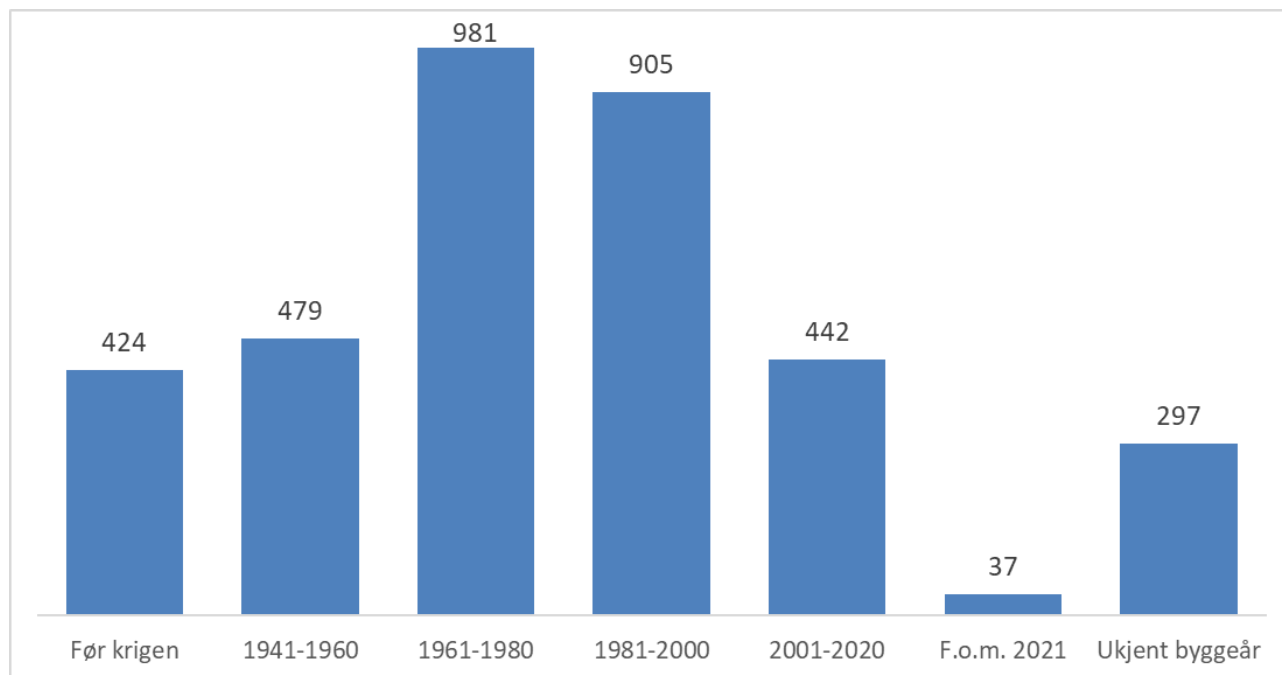
Figur 5-1. Utviklingen av boligtyper i Sortland kommune i perioden 2010-2025 (SSB - 06513).



Figur 5-2. Fordeling av boligtyper i Sortland kommune per 1. januar 2025. Totalt antall boliger er 5 477 (SSB - 06315).

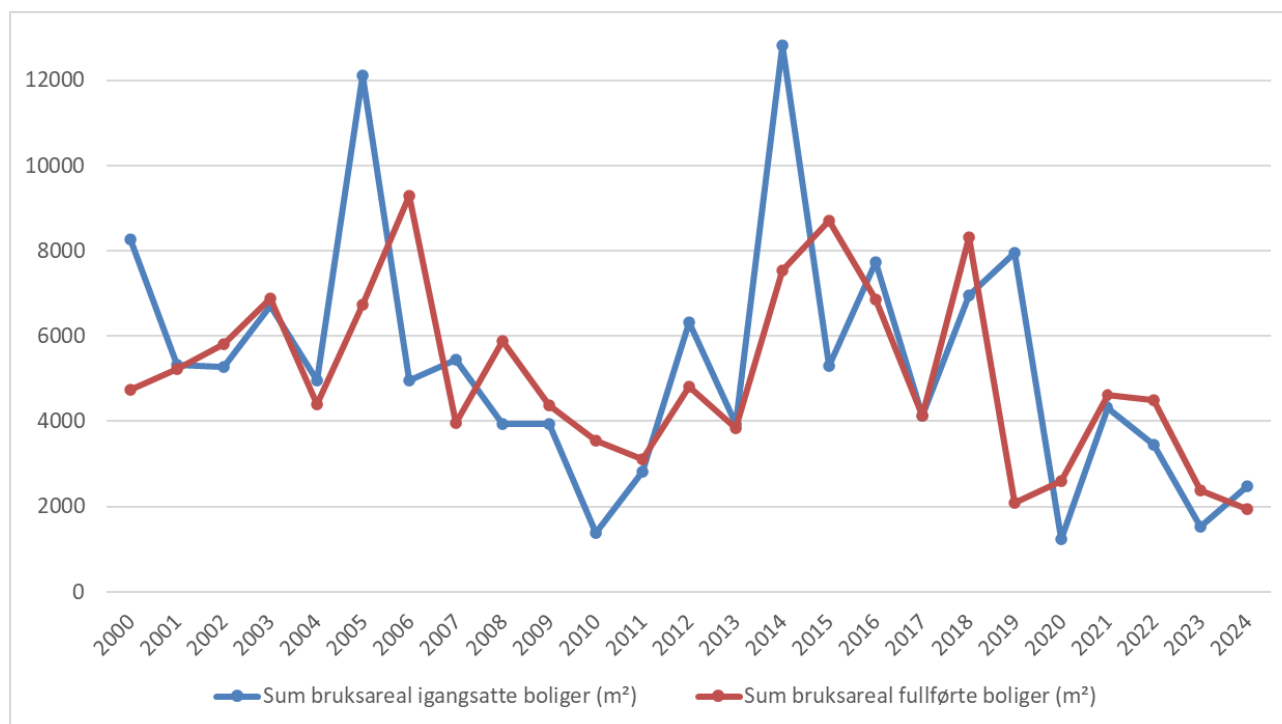
5.1.2 Boligenes byggeår og antall nybygde m²

Som vist i kapittel 5.1.1 er det eneboliger som dominerer boligmarkedet i Sortland kommune, hovedtyngden av denne boligmassen ble bygget i periodene 1961-1980 og 1981-2000 (figur 5-3). Etter år 2000 har antallet nybygde eneboliger gått tilbake.



Figur 5-3. Byggeår for eneboliger i Sortland kommune, antall enheter oppført i de forskjellige periodene (SSB - 06266).

Totalt antall nybygde kvadratmeter (alle typer boliger) har generelt gått ned i Sortland siden 2015 (figur 5-4). Samtidig har nybyggingen variert over de siste 25 årene.



Figur 5-4. Boligbygg i Sortland i perioden 2000-2024. Totalt bruksareal (BRA) i m² for igangsatte boliger og for fullførte boliger (SSB - 05940)

5.2 Sortland kommunes boligstrategi – Sortland by

Kommunedelplan Byplan Sortland – Blåbyen 2015-2027 ble vedtatt i 2015. Her er det oppgitt følgende boligstrategi i kapittel 5.6.1:

Plassering av boligområder

Gangavstand til skole

Alle nye boligområder skal ha gangavstand til skole. Det vil si at avstand til skole skal være slik at det ikke kreves skoleskys, og det skal være trygg skolevei fra alle boligområdene.

Benytte eksisterende infrastruktur

Områder avsatt til bolig i planforslaget er plassert slik at eksisterende teknisk hovedinfrastruktur kan benyttes.

Ikke bygge ned eksisterende kvaliteter

Det skal ikke etableres nye boligområder på områder som i dag har en aktiv bruk, som for eksempel viktige rekreasjonsområder, større sammenhengende grøntstruktur og dyrkbar jord.

Bokvaliteter og organisering av nye boligområder

Nye boligområder skal ha god bokvalitet, og planlegges ut fra:

- Alle boliger skal plasseres slik at man oppnår best mulig utsikts- og solforhold.
- Minst mulig inngrep i terreng og bevare mest mulig eksisterende vegetasjon.
- Gjennom organisering skal det skape gode felles møteplasser.
- Minst mulig forurensing (støy, støv) eller andre negative ulemper som fremkommer i ROS analysen.
- Ved planlegging av veier og gang- og sykkelvei må det være stort fokus på trafiksikkerhet. Veier inn til boligområdene skal fortrinnsvis være lokalveier uten gjennomkjøring.
- Utvendig leke- og oppholdsareal skal være mest mulig sammenhengende, ha god kvalitet og være funksjonelle.
- Minste utvendige oppholdsareal bør være minst 20 % av bruksarealet for bebyggelsen på en tomt, hvorav minst 50 % bør ligge på bakken.

5.3 Nytt boligområde – lokaliseringalternativer

5.3.1 Lokaliseringalternativer – planprogram

Foreløpige vurderinger og drøftinger rundt lokaliseringalternativer ble redegjort for i planprogrammet til Rundheia og Lamarkbakken boligfelt, fastsatt 24.02.2022:

«Det er gjennom 2020 utarbeidet en mulighetsstudie som grunnlag til videre planprosess og utarbeidelse av planforslag. Mulighetsstudien har vurdert arealer og aktuelle områder for ny boligbebyggelse innenfor eiendom gnr. 15 bnr. 1. Utgangspunkt har vært nærhet til Sortland sentrum og offentlig tjenestetilbud, eksisterende boligbebyggelse og trygg skolevei. Samtidig har det vært søkelys på arealer hvor landskap og topografi kan bidra til et godt bomiljø, med hensyn til eksempelvis solgang. På bakgrunn av dette er Rundheia og Lamarkbakken valgt som lokalisering av et nytt boligfelt.»

Utvikling av et nytt boligområde i Rundheia og Lamarkbakken, sees i sammenheng med arealer til boligformål B07, B08 og B09 avsatt i kommunedelplanen.

Valgt lokalisering for nytt et boligfelt vil bli sammenholdt med alternativet som foreligger i kommunedelplanen, vedtatt i 2015 (figur 5-1). Det vil si øvrige arealer avsatt til framtidig boligbebyggelse, men som per i dag er ubebygde. Som en del av planprosessen skal dette temaet vurderes i en egen boligstrukturanalyse.»

* Figur 5-1 i planprogrammet tilsvarer figur 5-5 i denne rapporten.

5.3.2 Lokaliseringsalternativer – andre/nye føringer for utredninger

I forskrift om konsekvensutredninger § 19 er det gitt krav til om beskrivelse av relevante og realistiske alternativer til lokalisering av et planområde/tiltak.

I Håndbok om konsekvensutredning av klima og miljø (M-1941, Miljødirektoratet), sist oppdatert 06.02.2025 er relevante og realistiske alternativer definert som følger:

- **Relevante alternativ** betyr i denne sammenhengen alternative måter for å oppnå målet med planen eller tiltaket. Alternativer kan være både lokalisering og utforming, som f.eks. plassering av eller høyde på tiltaket. Alternativer som innebærer at formålet ikke kan nås, anses ikke som relevante.
- **Realistiske alternativ** betyr at de er gjennomførbare. Det kan for eksempel være ut ifra tekniske forhold eller økonomien i prosjektet.

Samfunnsmessige konsekvenser dekkes ikke av fagtemaene i M-1941, men føringer i håndboken er likevel relevante for vurdering av boligstruktur og lokaliseringsalternativer. Iht. M-1941 inkluderer nullalternativet reguleringsplaner innenfor influensområdet som er vedtatt i løpet av de siste fem år. (Det er stor grunn til å tro at disse planområdene blir bygget ut.) Når det gjelder reguleringsplaner som er mer enn fem år må det i kontakt med kommunen avklares om det er grunn til å tro at disse blir gjennomført, og bør legges inn i nullalternativet. Nullalternativet kan sees på som en framskrivning av dagens situasjon – og skal beskrive en sannsynlig utvikling dersom planområdet/tiltaket ikke blir gjennomført.

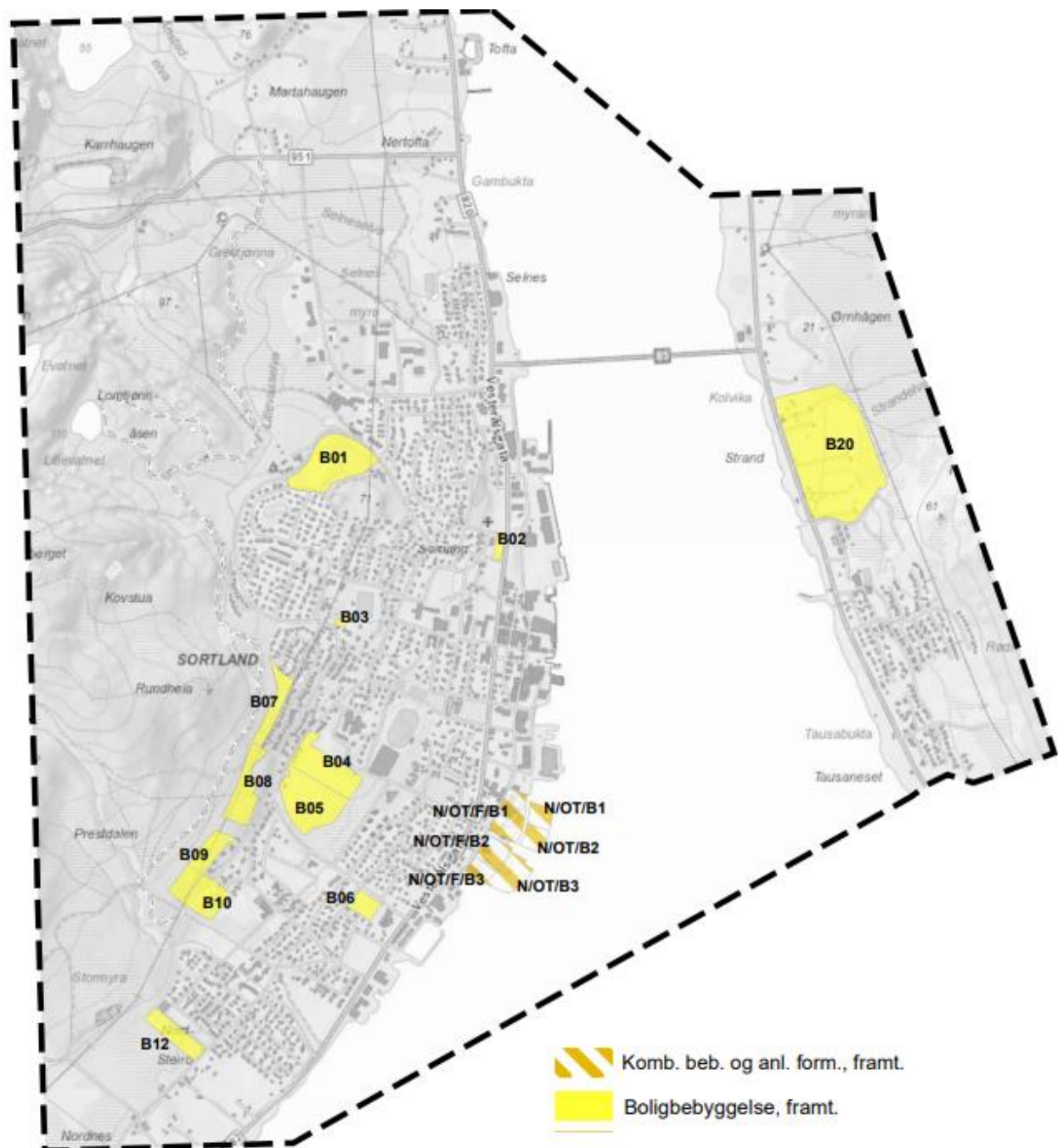
5.3.3 Gjeldende kommunedelplan (Byplan) og status til avsatte nye boligområder

Kommunedelplan Byplan Sortland – Blåbyen 2015-2027 ble vedtatt i 2015. Planen inneholder en oversikt over nye boligområder (*figur 5-5*) og beregnet antall boenheter innenfor hvert område (*tabell 5-1*).

Tabell 5-1. Arealer avsatt til framtidig boligbebyggelse i kommunedelplan: Byplan Sortland – Blåbyen 2015-2027.

Kode i figur 5-5	Område	Antall daa	Antall enheter	Boligtype for beregning
B01	Skytterhaugen	57	186	Flermannsbolig 50 %: 66 Leilighetsbygg 50 %: 120
B02	Jordet øst for Røde Kors	5	11	Flermannsbolig
B03	Fortetting ved Grusbanen	2	3	Eneboliger
B04	Lamarka nord (sør for Lamarkatunet)	39	91	Flermannsbolig
B05	Lamarka nord (sør for Lamarkatunet)	52	107	Flermannsbolig 75 %: 91 Eneboliger 25 %: 16
B06	Boligområde sør for Bjørklundveien	10	23	Flermannsbolig
B07	Boligområde sør for Slalåmveien, langs lysløypa	19	33	Flermannsbolig 50 %: 21 Eneboliger 50 %: 12
B08	Boligområde langs lysløypa	28	51	Flermannsbolig 50 %: 33 Eneboliger 50 %: 18
B09	Boligområde langs lysløypa, sør	29	53	Flermannsbolig 50 %: 35 Eneboliger 50 %: 18
B10	Boligområde sør for Lamarkveien	23	41	Flermannsbolig 50 %: 27 Eneboliger 50 %: 14
B12	Boligområde vest for Steiroveien	20	47	Flermannsboliger
N/OT/F/B1*	Kombinert område. Natsteinøyra (24 daa x 50 %)	12	50	Leilighetsbygg
N/OT/B1-2*	Kombinert område. Natsteinøyra (20 daa x 50 %)	10	42	Leilighetsbygg
OT/B1-B3*	Kombinert område. Natsteinøyra (42 daa x 50 %)	32	105	Flermannsboliger 50%: 38 Leilighetsbygg: 50 %: 67
B20	Boligområde nord for Strand sentrum	187	285	Enebolig 75%: 175 Flermannsbolig 25%: 110
Sum nye boenheter i planen		525	1128	Variert boligbebyggelse

*For de kombinerte formålene er det mismatch mellom koder i *tabell 5-1* og *figur 5-5*. Oversikten er likevel framstilt slik som i Byplan for enklere sammenligning.



Figur 5-5. Arealer avsatt til framtidig boligbebyggelse i kommunedelplan: Byplan Sortland – Blåbyen 2015-2027.

Det er gått snart 10 år siden Byplan ble vedtatt, og noen av arealene avsatt til nye boliger er ikke relevante i 2025 (tabell 5-2), da de er regulert og/eller planlagt brukt til offentlig formål.

Tre av arealene avsatt til framtidig boligbebyggelse i kommunedelplanen (B07, B08 og B09) er inkludert i planområdet for Rundheia og Lamarkbakken boligfelt, og utgår fra vurderingene om alternativ lokalisering av boligfeltet (tabell 5-3).

Arealer avsatt til framtidig boligbebyggelse i Byplan som er som fortsatt er aktuelle å sammenholde med Rundheia og Lamarkbakken boligfelt framgår av tabell 5-4. Faktaopplysninger for arealene og status i 2025 er redegjort for direkte i tabellen.

Tabell 5-2. Arealer avsatt til framtidig boligbebyggelse i kommunedelplan Byplan Sortland – Blåbyen 2015-2027, som i 2025 vurderes til ikke relevante.

Kode i figur 5-5	Område	Antall daa	Antall enheter	Status 2025
B04	Lamarka nord (sør for Lamarkatunet)	39	91	Utgår til boligformål. <i>Detaljregulering for Lamarka sykehjem</i> vedtatt 14.10.2021 overlapper med B04. Arealet er tatt i bruk og sykehjem (snart) ferdig utbygd.
B05	Lamarka nord (sør for Lamarkatunet)	52	107	Utgår til boligformål? I eldre reguleringsplan <i>Lamarka Nord</i> vedtatt 11.11.1999 er store deler av B05 avsatt til offentlig formål. Selv om Byplanen (boligformål) i utgangspunktet gjelder foran den eldre reguleringsplanen har Sortland formannskap 05.06.2025 (sak D-010/25) fattet vedtak om at det skal forhandles om minnelig løsning for kjøp av inn til 25 dekar til offentlig formål. Nord i området er det i <i>Lamarka Nord</i> regulert en boligtomt og areal til lekeplass.
Sum boenheter utgår fra Byplan		91	198	

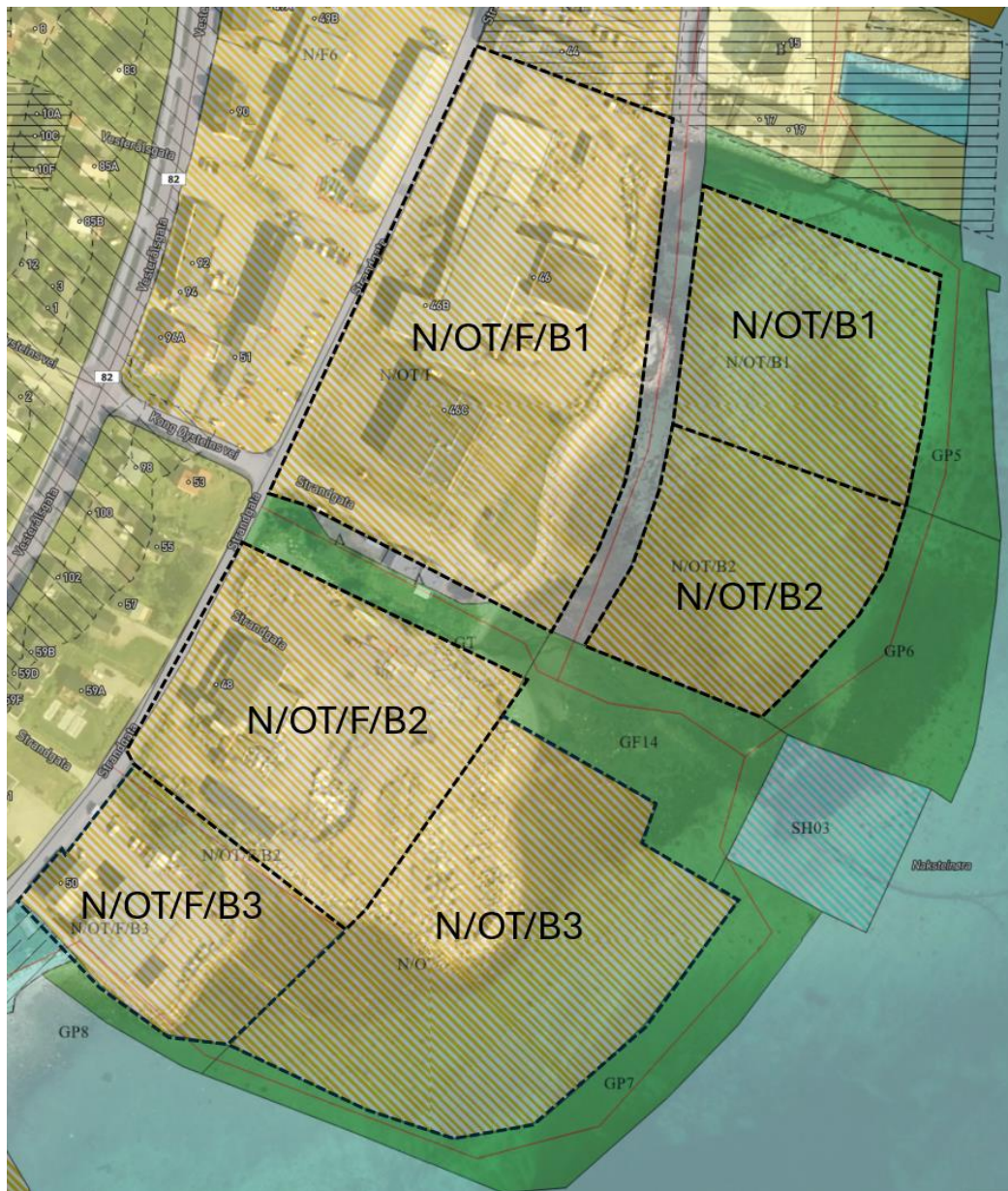
Tabell 5-3. Arealer avsatt til framtidig boligbebyggelse i kommunedelplan Byplan Sortland – Blåbyen 2015-2027, som i inngår i planområdet for Rundheia og Lamarkbakken boligfelt.

Kode i figur 5-5	Område	Antall daa	Antall enheter	Boligtype for beregning
B07	Boligområde sør for Slalåmveien, langs lysløypa	19	33	Flermannsbolig 50 %: 21 Eneboliger 50 %: 12
B08	Boligområde langs lysløypa	28	51	Flermannsbolig 50 %: 33 Eneboliger 50 %: 18
B09	Boligområde langs lysløypa, sør	29	53	Flermannsbolig 50 %: 35 Eneboliger 50 %: 18
Sum nye boenheter i planen		76	137	Variert boligbebyggelse

Tabell 5-4. Arealer avsatt til framtidig boligbebyggelse i kommunedelplan Byplan Sortland – Blåbyen 2015-2027 er aktuelle å sammenholde med Rundheia og Lamarkbakken boligfelt. Status i 2025.

Kode i figur 5-5	Område	Antall daa	Antall enheter	Boligtype for beregning
B01	Skytterhaugen	57	186	Flermannsbolig 50 %: 66 Leilighetsbygg 50 %: 120
- Grunneier: Sortland kommune. - Avstand til sentrum: ca. 850 meter til Skolekvartalet (luftlinje). - Føringer i kommunedelplan: Krav til reguleringsplan. - Terreng: Bratt med helling mot nord og nordvest. - Status/tilgjengelighet: Det foreligger ikke oppstart / planvarsel for igangsetting av reguleringsplan. - Potensielle interessekonflikter: - Nærturterreng. - Landskap – silhuettvirkning				
B02	Jordet øst for Røde Kors	5	11	Flermannsbolig
- Grunneier: Privat. - Avstand til sentrum: ca. 200 meter til Skolekvartalet (luftlinje). - Føringer i kommunedelplan: Krav til reguleringsplan. - Terreng: Relativt flatt. - Status/tilgjengelighet: Det foreligger ikke oppstart / planvarsel for igangsetting av reguleringsplan. - Potensielle interessekonflikter: - Kulturminner og kulturmiljø – bl.a. nærhet til Sortland kirke. - Jordbruksareal – dyrka mark med stor og middels verdi på deler av arealet (NIBIO – Kilden).				

B03	Fortetting ved Grusbanen	2	3	Eneboliger
- Grunneier: Sortland kommune (238 m² ligger til privat boligtomt). - Avstand til sentrum: ca. 300 meter til Skolekvartalet (luftlinje). - Føringer i kommunedelplan: Krav til reguleringsplan. - Terreng: Relativt flatt. - Status/tilgjengelighet: Det foreligger ikke oppstart / planvarsel for igangsetting av reguleringsplan. - Potensielle interessekonflikter: - Myr – tilnærmet hele arealet er registrert med dyp myr (NIBIO - Kilden).				
B06	Boligområde sør for Bjørklundveien	10	23	Flermannsbolig
- Grunneier: Privat. - Avstand til sentrum: 1,2 km til Skolekvartalet (luftlinje). - Føringer i kommunedelplan: Krav til reguleringsplan. - Terreng: Skår fra vest mot øst. - Status/tilgjengelighet: <i>Detaljregulering for Strandskogmarka</i> vedtatt 30.03.2023. Lavblokker med inntil 50 boenheter. - Potensielle interessekonflikter: -				
B10	Boligområde sør for Lamarkveien	23	41	Flermannsbolig 50 %: 27 Eneboliger 50 %: 14
- Grunneier: Privat. - Avstand til sentrum: 1,5 km til Skolekvartalet (luftlinje). - Føringer i kommunedelplan: Krav til reguleringsplan. - Terreng: Bratt med helling mot øst. - Status/tilgjengelighet: <i>Detaljregulering for B10 Sørliia boligfelt</i> igangsatt i 2017. Ikke ferdigstilt. - Potensielle interessekonflikter: - Jordbruksareal – dyrka mark med stor og middels verdi på deler av arealet (NIBIO – Kilden).				
B12	Boligområde vest for Steiroveien	20	47	Flermannsboliger
- Grunneier: Steinsvik Hus og Entreprenør AS og privat. - Avstand til sentrum: 2,2 km til Skolekvartalet (luftlinje). - Føringer i kommunedelplan: Krav til reguleringsplan. - Terreng: Skår fra vest mot øst. - Status/tilgjengelighet: <i>Detaljregulering Steirobakken</i> igangsatt i 2017. Ikke ferdigstilt. - Potensielle interessekonflikter: - Myr – arealet er registrert med myr i varierende dybde (NIBIO - Kilden).				
N/OT/F/B1	Kombinert område. Natsteinøyra (24 daa x 50 %)	12	50	Leilighetsbygg
N/OT/B1-2	Kombinert område. Natsteinøyra (20 daa x 50 %)	10	42	Leilighetsbygg
OT/B1-B3	Kombinert område. Natsteinøyra (42 daa x 50 %)	32	105	Flermannsboliger 50%: 38 Leilighetsbygg: 50 %: 67
For de kombinerte formålene er det mismatch mellom koder i <i>tabell 5-1/tabell 5-4</i> og <i>figur 5-5</i>. Status i området og koder som i <i>figur 5-5</i> er synliggjort i <i>kommunekart.com</i> - se bilde på neste side. - Grunneier: Sortland kommune og private. - Avstand til sentrum: ca. 1 km til Skolekvartalet (luftlinje). - Føringer i kommunedelplan: Krav til reguleringsplan. - Terreng: Utfylling i sjø og sjøareal. - Status/tilgjengelighet: - Arealene hvor forretning tillates, dvs. N/OT/F/B1-3 er tidligere regulert og utbygd. Innenfor disse arealene er det etablert ulike næringsvirksomheter og offentlig tjenesteyting som brannstasjon. F.eks. inngår N/OT/F2 i <i>Detaljregulering for Natsteinøyra</i> vedtatt 31.10.2024 med formål F/K/T. Det er ikke kjent at det er etablert boliger innenfor disse arealene. - Arealene N/OT/B1-3 er per i dag sjøarealer tilnærmet uten utfylling. Det foreligger ikke oppstart / planvarsel for igangsetting av (ny) reguleringsplan. - Potensielle interessekonflikter: - Tilgjengelig strandsone – selv om det er utfylling langs sjø, er det fortsatt registrert tilgjengelig strandsone i området, spesielt nær brannstasjonen. (Masseunderskudd – behov for utfylling i sjø)				



B20	Boligområde nord for Strand sentrum	187	285	Enebolig 75%: 175 Flermannsbolig 25%: 110
• Grunneier: Flere private. • Avstand til sentrum: ca. 2,5 km til Skolekvartalet (luftlinje via Sortlandsbrua). • Føringer i kommunedelplan: Utbygging kan ikke starte før gangbru over Sortlandssundet er etablert. • Terreng: Relativt flatt, skrår fra øst mot vest. • Status/tilgjengelighet: Det foreligger ikke oppstart / planvarsel for igangsetting av reguleringsplan. • Potensielle interessekonflikter: ○ Kulturminner og kulturmiljø – flere registreringer innenfor arealet. ○ Jordbruksareal – fulldyrka jord med stor og middels verdi, samt overflatedyrka jord med middels verdi er registret på store deler av arealet (NIBIO – Kilden). ○ Reindrift (?) – arealet ligger innenfor Linnasuolu/Kanstadfjord/Vestre Hinnøy rbd. (Byplan inneholder krav om etablering av avbøtende tiltak mot utmark og reinbeite.)				

5.3.4 Rundheia og Lamarkbakken boligfelt vs. alternativer i Byplan

I Rundheia og Lamarkbakken boligfelt åpnes det for en variert boligbebyggelse, men hovedsakelig eneboliger, tomannsboliger, firemannsboliger, rekkehus, kjedehus (eneboliger i kjede) og lavblokk. Det er estimert inntil 350 boenheter fordelt på 255 dekar.

Relevante og realistiske alternativer til lokalisering av planområdet/tiltaket må kunne dekke både variasjon i boligbebyggelse og antall boenheter. Et realistisk alternativ betyr at de er gjennomførbare, og innebærer et behov for grunneiere eller andre aktører med gjennomføringsevne.

Planstatus

Tabell 5-4 inneholder 10 arealer avsatt til framtidig boligbebyggelse i kommunedelplan (Byplan) som er mer eller mindre relevante og realistiske alternativer til Rundheia og Lamarkbakken boligfelt per 2025. Kun for ett av arealene (B06) foreligger det en vedtatt reguleringsplan etter at Byplan ble vedtatt i 2015. For to av arealene (B10 og B12) ble det igangsatt planprosesser i 2017, som ikke er ferdigstilte. For de øvrige syv arealene er det ikke igangsatt planprosess i løpet av de siste 10 årene.

At kun en reguleringsplan er ferdigstilt etter at Byplan ble vedtatt i 2015, kan tyde på at arealene avsatt i Byplan er kravet om reguleringsplan er vanskelig gjennomførbart og/eller at realismen i utviklingen av arealene er begrenset.

Variasjon i boligbebyggelse

Med utgangspunkt i oversikter og boligtyper som ligger til grunn for beregninger i kommunedelplan (Byplan) er det to områder som kan ha samme mangfoldet som Rundheia og Lamarkbakken boligfelt mht. variasjon i boligbebyggelsen. Dette er:

Kode i figur 5-5	Område	Antall daa	Antall enheter	Boligtype for beregning
B10	Boligområde sør for Lamarkveien	23	41	Flermannsbolig 50 %: 27 Eneboliger 50 %: 14
B20	Boligområde nord for Strand sentrum	187	285	Enebolig 75%: 175 Flermannsbolig 25%: 110
Sum nye boenheter i Byplan		201	326	Variert boligbebyggelse

Endelig boligtypologi avklares gjennom reguleringsplanprosesser. Likevel, med utgangspunkt i beliggenhet, terreng og størrelse for øvrige arealer avsatt til ny boligbebyggelse i Byplan vurderes disse til å være lite/mindre egnede til eneboliger.

Antall boenheter

Med utgangspunkt i oversikter og boligtyper som ligger til grunn for beregninger i kommunedelplan (Byplan) er det 1-2 områder som er nær å kunne dekke samme behovet for antall boenheter som Rundheia og Lamarkbakken boligfelt (figur 5-6). Dette er:

Kode i figur 5-5	Område	Antall daa	Antall enheter	Boligtype for beregning
B01	Skytterhaugen	57	186	Flermannsbolig 50 %: 66 Leilighetsbygg 50 %: 120
B20	Boligområde nord for Strand sentrum	187	285	Enebolig 75%: 175 Flermannsbolig 25%: 110
Sum nye boenheter Byplan		244	471	Variert boligbebyggelse

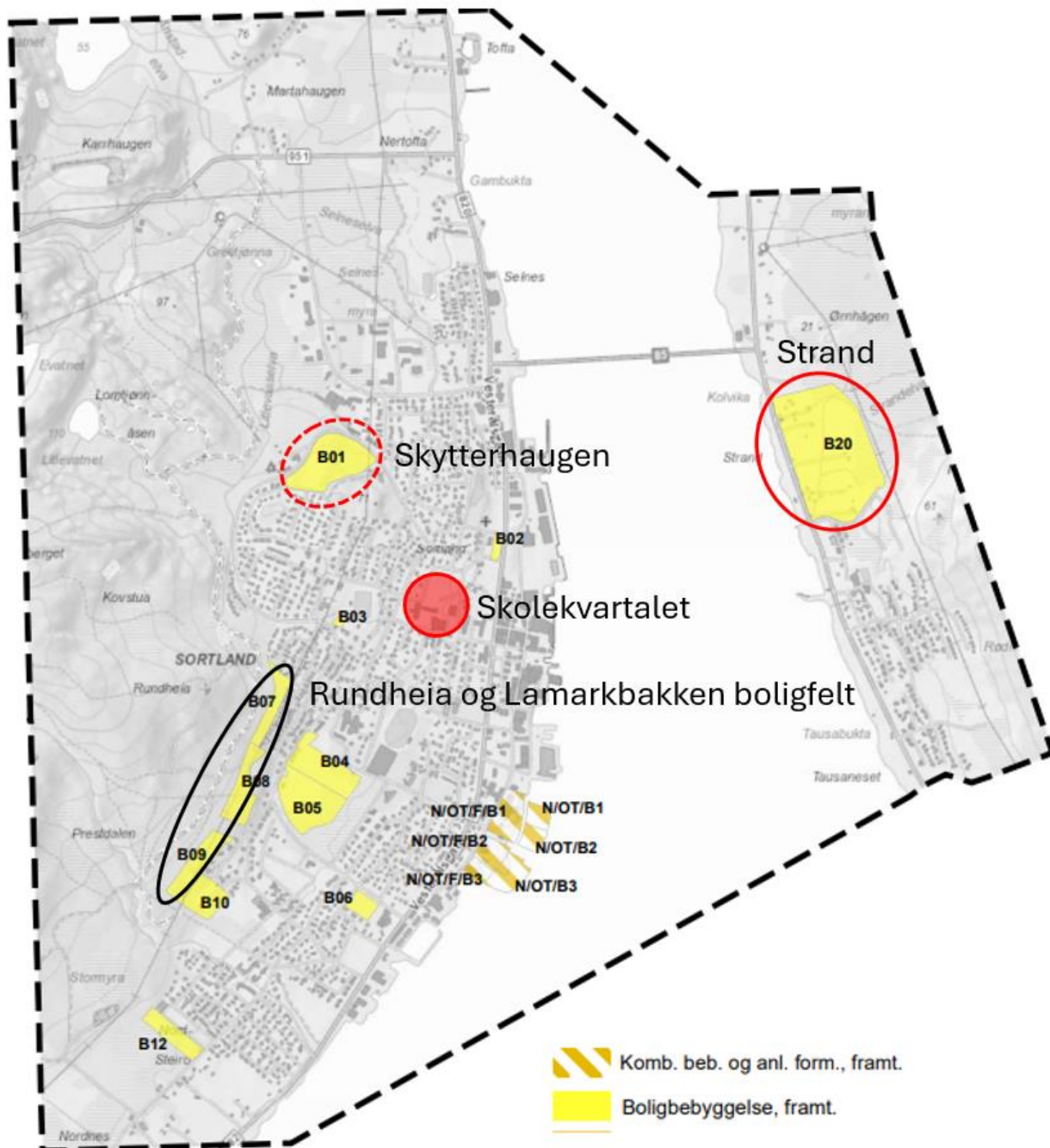
N/OT/B1-3 vil også kunne bidra med et betydelig antall boenheter dersom arealene reguleres og bygges ut med leilighetsbygg, men vil ikke kunne dekke den variasjon i boligbebyggelse som Rundheia og Lamarkbakken boligfelt oppnår. N/OT/B1-3, krever utfylling i sjø, før arealene kan bygges ut. Videre vil en



beliggenhet mellom næringsbebyggelse og sjø, potensielt gjøre dem mindre egnet som boområde for barnefamilier – det kreves betydelige tiltak som tilrettelegger og hensyntar barna.

Relevante og realistiske alternativer til lokalisering av planområdet/tiltaket

Basert på planstatus per 2025 til arealene avsatt til framtidig boligbebyggelse i kommunedelplan (Byplan) finnes det ikke relevante og realistiske alternativer til Rundheia og Lamarkbakken boligfelt i nærmeste framtid. Eksempelvis hvis en legger utbygging fram mot 2030 til grunn.



Figur 5-6. Arealer avsatt til framtidig boligbebyggelse i kommunedelplan: Byplan Sortland – Blåbyen 2015-2027 (med markeringer)

B20 Boligområde nord for Strand sentrum

På lengre sikt er det ett areal som peker seg ut som et relevant alternativ til Rundheia og Lamarkbakken boligfelt – B20 Boligområde nord for Strand sentrum. Arealet har både størrelse og kvaliteter som tilsier at en kan oppnå den samme utbyggingen som innenfor Rundheia og Lamarkbakken boligfelt.

B20 ligger imidlertid i betydelig lengre avstand til Sortland sentrum (se Skolekvartalet markert i *figur 5-6*), og vil medføre høyere behov for transport mellom bolig – jobb – skole – handel og fritidsaktivitet (se kapittel 3.5.2), enn et mer sentrumsnært boligfelt. Det er viktig både ut fra en samfunnsmessig vurdering, en miljøvurdering og en vurdering av den enkeltes tidsbruk, å legge til rette for at den daglige transportbruken reduseres mest mulig og i størst mulig grad kan betjenes gjennom gang/sykeltransport.

Byplan har føringer for at utbygging av B20 ikke kan starte før gangbru over Sortlandssundet er etablert – det er et tiltak som er «høyt opp og lang frem», og det er ikke kjent at det jobbes med realisering av gangbru per i dag. Kravet til gangbru gjør at B20 er et lite realistisk alternativ fram mot 2030 og videre til 2040.

B20 inneholder mye jordbruksareal med stor og middels verdi. Dyrket mark i Norge er en knapp ressurs, og det er et nasjonalt mål, som også er lovfestet i jordloven, at dyrket og dyrkbar jord i minst mulig grad skal omdisponeres til andre formål. Å bygge ut B20 med boliger vil være i strid med jordvernet. Dette er en interessekonflikt som reduserer både hvor relevant og realistisk B20 er som lokaliseringalternativ.

Sammenholdt med Sortland kommunes boligstrategi som gjengitt i kapittel 5.2 framstår B20 generelt ikke som et selvstendig areal til framtidig boligbebyggelse, skjønt er avsatt i Byplan.

B01 Skytterhaugen

Skytterhaugen ligger som Rundheia og Lamarkbakken boligfelt nært Sortland sentrum (Skolekvartalet). Basert på opplysninger i Byplan vil arealet kunne bidra med et betydelig antall nye boenheter. Arealet er imidlertid bratt og heller mot nord og nordvest, og grenser direkte ned til Vesterveien. I Byplan er det beregnet (kun) leilighetsbygg og flermannsboliger på arealet, ikke f.eks. eneboliger. En kan ikke oppnå en helhet, med samme størrelse som et nytt boligfelt i Rundheia og Lamarkbakken.

Det er Sortland kommune som er grunneier i området, og reguleringsplanprosess er ikke igangsatt. Sortland kommune er derimot prioritert å være en av partene i planprosessen for Rundheia og Lamarkbakken boligfelt, hvor kommunen også er grunneier på deler av arealet.

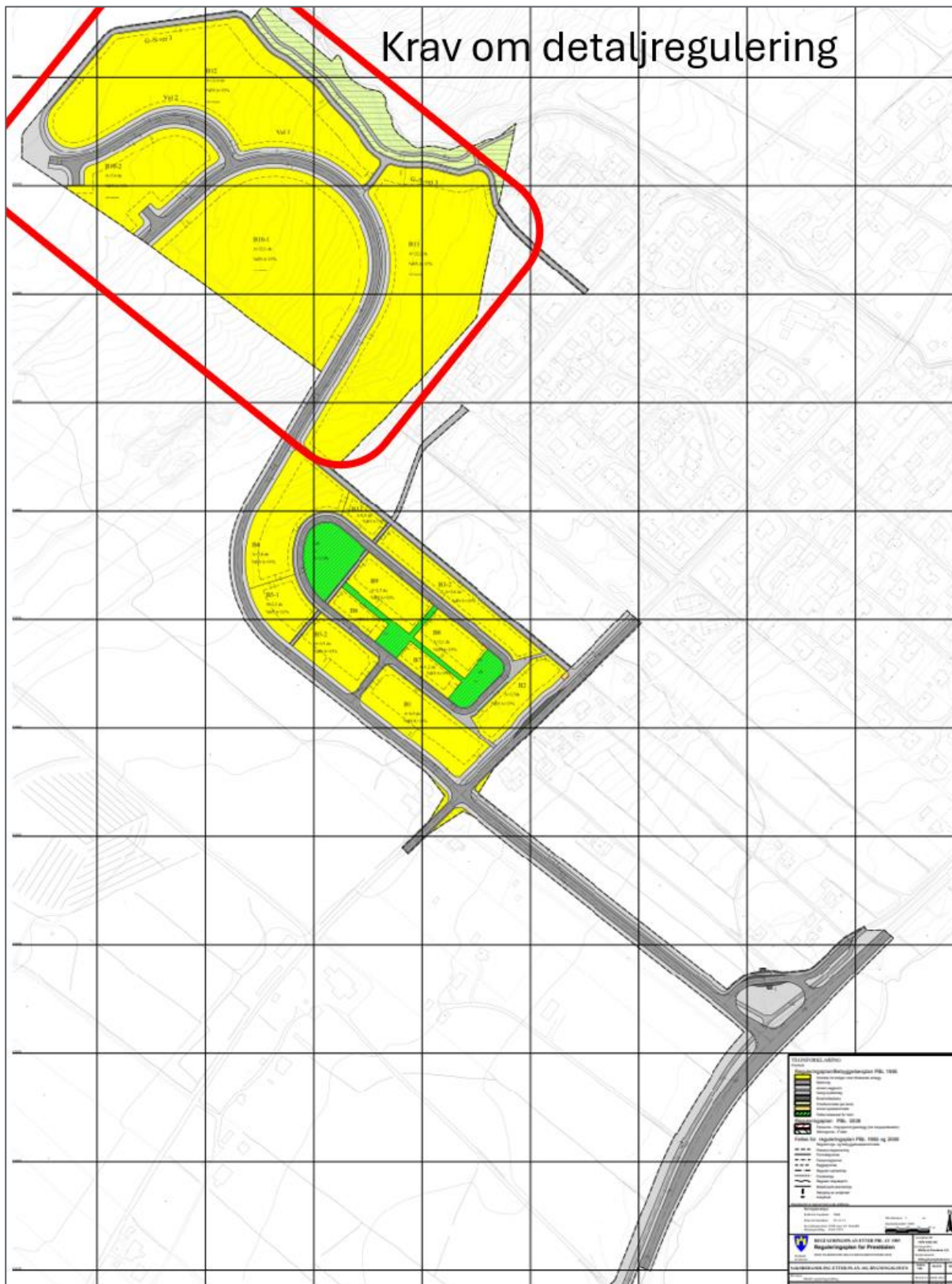
Basert på dette vurderes B01 som lite relevant som alternativ til Rundheia og Lamarkbakken boligfelt.

5.3.5 Reguleringsplaner

Som redegjort for i kapittel 5.2.2 inkluderer nullalternativet iht. M-1941 reguleringsplaner innenfor influensområdet som er vedtatt i løpet av de siste fem år. (Det er stor grunn til å tro at disse planområdene blir bygget ut.) Når det gjelder reguleringsplaner som er mer enn fem år må det i kontakt med kommunen avklares om det er grunn til å tro at disse blir gjennomført, og bør legges inn i nullalternativet.

Sør for planområdet gjelder reguleringsplanen *Prestdalen* fra 2010 (*figur 5-7*). Den nordlige delen av *Prestdalen* er «flateregulert» med krav om detaljregulering. Denne planprosessen er ikke påstartet. For den sørlige delen er det i bestemmelsene for lekeplasser oppgitt av en kan forvente inntil 40 boliger på dette arealet. Mye av arealet i sør er registret med dyp myr (NIBIO – Kilden).

Planen er mer enn 15 år og dermed utelatt fra nullalternativet i øvrige konsekvensutredninger. Det er ikke opparbeidet infrastruktur i området og det ligger ikke tomter ute for salg på f.eks. *Finn.no*. Per 2025 framstår realismen i utviklingen av arealene som begrenset, og arealet framstår ikke som et realistisk alternativ til Rundheia og Lamarkbakken boligfelt.



Figur 5-7. Reguleringsplan for Prestdalen – plankart (areaplaner.no)

For øvrig er reguleringsplanene tilgrensende planområdet langt på vei realiserte.

5.3.6 Oppsummert konklusjon – nytt boligområde

For å styrke sentrumsfunksjonene i Sortland kommune vil være en fordel å prioritere utvikling av boligområder nært dagens sentrum. Lokaliseringen av et nytt boligfelt i Rundheia og Lamarka er nær til Sortland sentrum og offentlig tjenestetilbud, eksisterende boligbebyggelse og trygg skolevei. Dermed oppnås økt utnyttelse av eksisterende infrastruktur, samt at transportbehov og biltrafikk reduseres. Samtidig ligger boligfeltet i et landskap og en topografi som kan bidra til et godt bomiljø, med hensyn til eksempelvis solgang. Dette er iht. Sortland kommunes boligstrategi.

I Rundheia og Lamarkbakken boligfelt åpnes det for en variert boligbebyggelse, men hovedsakelig eneboliger, tomannsboliger, firemannsboliger, rekkehus, kjedehus (eneboliger i kjede) og lavblokk. Det er estimert inntil 350 boenheter fordelt på 255 dekar.

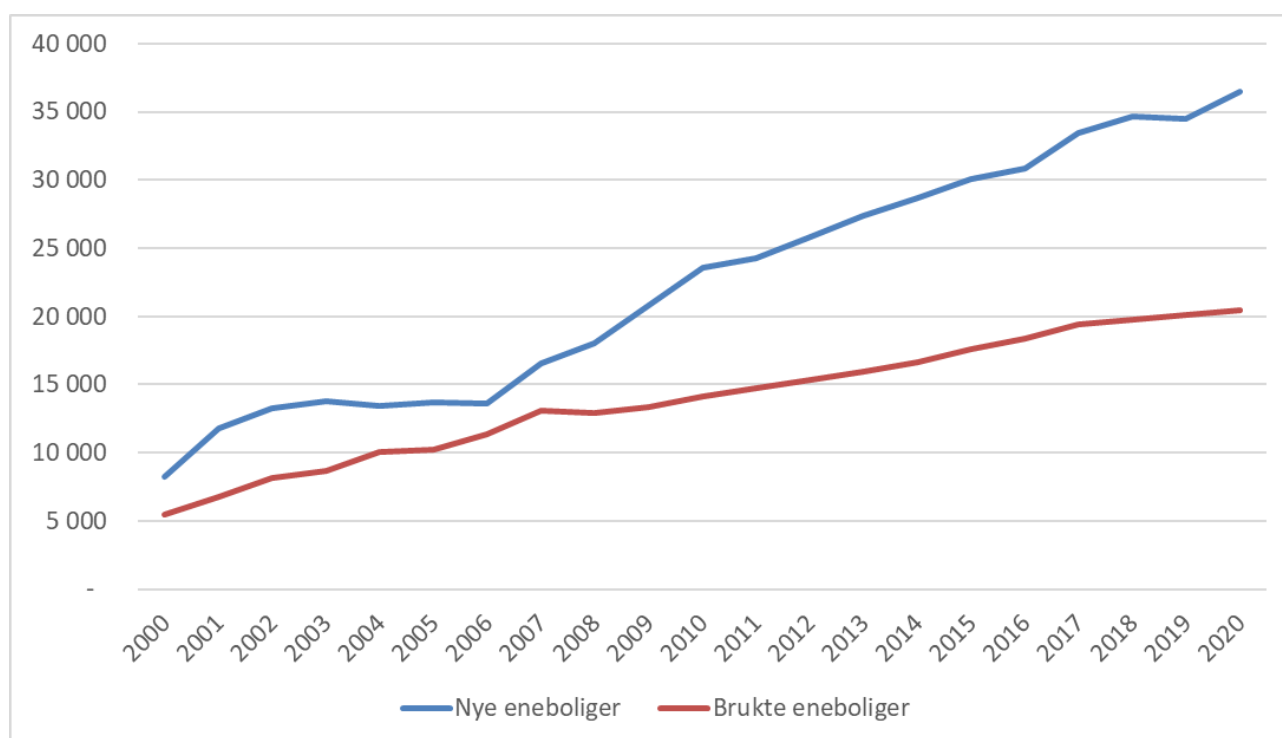
I 2025 finnes det ingen lokaliseringalternativer som framstår både relevante og realistiske til Rundheia og Lamarkbakken boligfelt fram mot 2030 (se redegjørelse i kapittel 5.3.4 og kapittel 5.3.5).

5.4 Prisutvikling på boliger

5.4.1 Prisutvikling i Nordland fylke

Prisutviklingen viser at nye eneboliger har en høyere prisvekst enn brukte boliger i Nordland fylke. I statistikken til SSB – 03364, strekker dataserien seg til og med år 2020:

- Kvadratmeterprisen for en brukt enebolig i Nordland lå i år 2020 på ca. 20 500 kr. Prisen for en ny enebolig lå samme år på ca. 36 500 kr (SSB - 03364). Dette antas å være representativt for Sortland kommune.
- Prisene i Nordland ligger under landsgjennomsnittet. Kvadratmeterprisen for en brukt enebolig lå i gjennomsnittsprisen for Norge på ca. 26 500 kr i landsgjennomsnittet. I 2020 lå gjennomsnittsprisen for landet for ny enebolig på ca. 39 500 kr.



Figur 5-8. Gjennomsnittlig kvadratmeterpris (kroner) i Nordland fylke for eneboliger - nye og brukte i perioden 2000-2024 (SSB - 03364).

KommuneProfilen er en nettside som henter data fra Statistisk sentralbyrå og annen offisiell statistikk – her er det tilgjengelige tall fram til og med 2024 (*tabell 5-1*). Prisene har fortsatt å stige fram til 2024, og trenden er den samme mht. at landsgjennomsnittet ligger høyere, enn for Nordland fylke.

Tabell 5-5. Pris for selveierboliger i Nordland fylke i 2020-2024. Pris per kvadratmeter i kroner for enebolig, småhus og blokk (kommuneprofilen.no).

Region/Kommune	År	Pris per kvm		
		Enebolig	Småhus	Blokk
Nordland	2020	20 495	27 166	40 116
Nordland	2021	22 232	30 822	46 952
Nordland	2022	24 354	32 451	49 654
Nordland	2023	23 133	32 864	50 121
Nordland	2024	23 542	31 064	50 343

Kilde: Statistisk sentralbyrå - SSB <><> Bearbeiding: KommuneProfilen
Statistikken omfatter bare selveierleiligheter. Kvadratmeter = P-Rom.

5.4.2 Prisutvikling Sortland kommune

I Sortland kommune følger prisutviklingen på brukt enebolig i hovedsak fylkesgjennomsnittet (*tabell 5-2*).

Kvadratmeterprisen for blokkleiligheter ligger klart over prisen for enebolig og småhus på Sortland. Blokkbebyggelsen på Sortland er i all hovedsak plassert sentralt og avspeiler derved sentrumspriser. Dette avspeiler også økt etterspørsel etter sentralt beliggende blokkleiligheter, noe som igjen avspeiler seniorbølgen (se mer info i kapittel 4.3).

Tabell 5-6. Pris for selveierboliger i Sortland kommune i 2020-2024. Pris per kvadratmeter i kroner for enebolig, småhus og blokk (kommuneprofilen.no).

Region/Kommune	År	Pris per kvm		
		Enebolig	Småhus	Blokk
1870 Sortland	2020	19 926	26 089	35 732
1870 Sortland	2021	21 062	27 183	38 368
1870 Sortland	2022	23 926	32 054	39 260
1870 Sortland	2023	23 231	30 350	42 361
1870 Sortland	2024	23 195	33 798	42 306

Kilde: Statistisk sentralbyrå - SSB <><> Bearbeiding: KommuneProfilen
Statistikken omfatter bare selveierleiligheter. Kvadratmeter = P-Rom.

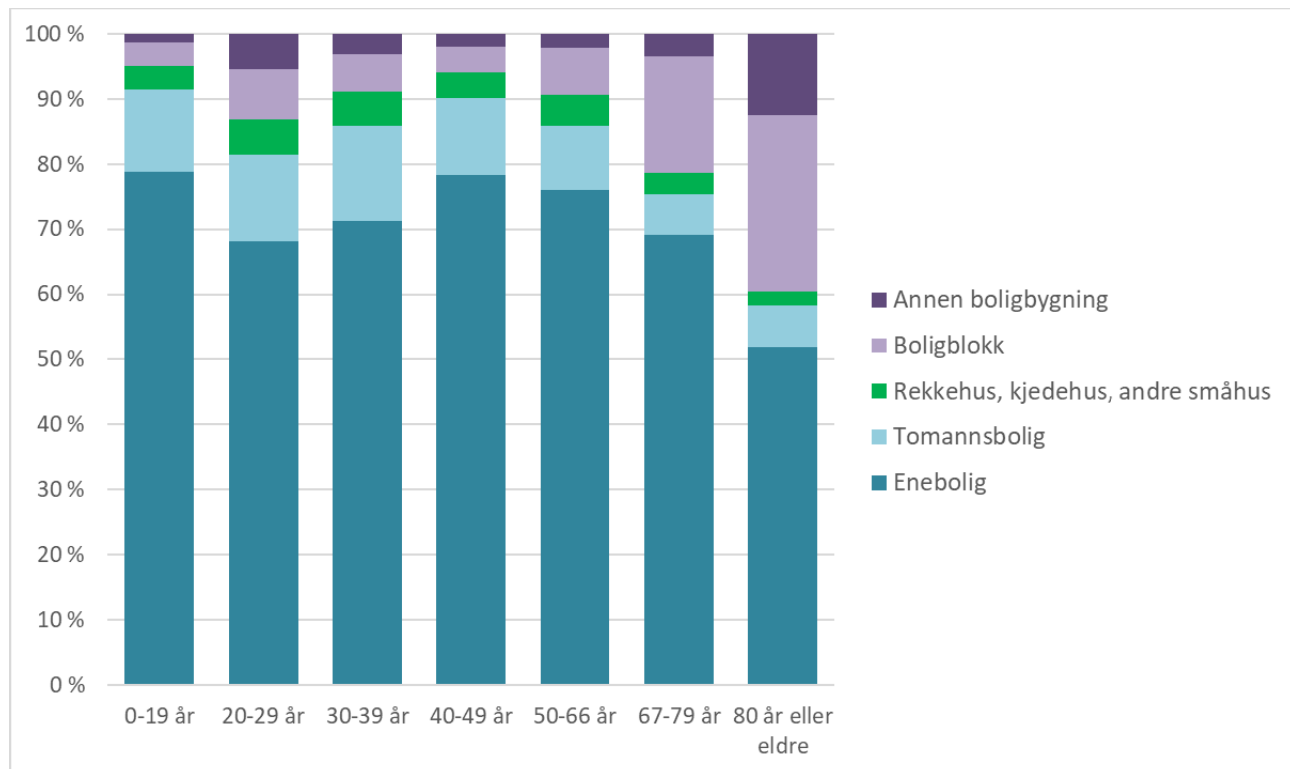
5.5 Endringer i preferanser i boligmarkedet

Sortland er en typisk «eneboligkommune» der hele 65 % av et totalt antall boliger i 2025, er eneboliger. I de senere årene har imidlertid blokkleiligheter den sterkeste veksten (se kapittel 5.1). Videre har tomannsboliger, samt rekkehus, kjedehus og andre småhus har hatt en økning.

Sortland kommune gjenspeiler den samme trenden som en ser over hele Norge, stadig flere bor i blokk. I 2024 bodde 73,4 % av innbyggerne i Sortland kommune i enebolig, til sammenligning var tallet 76,9 % i 2015 (SSB - 11509). Tilsvarende tall for boligblokk er 8,2 % (2024) og 5,5 % (2015), og tomannsbolig 11,1 % (2024) og 10,7 % (2015).

Det er en klar sammenheng mellom aldersgrupper og hvilke boligtyper som foretrekkes og/eller folk bor i (*figur 5-6*). I aldersgruppene 67-79 år og 80 år eller eldre, er det relativt sett en større andel av befolkningen som bor i boligblokk i Sortland kommune. Blant de under 19 år og i aldersgruppen 40-49 år, bor 90 % eller mer i enebolig og tomannsbolig. Dette må sees i sammenheng med husholdningsstørrelsen og -sammensetningen.

Forenklet sagt bor familier i enebolig, tomannsbolig og rekkehus e.l. Blant unge voksne og eldre finner man de minste husholdningene, og flere av disse bor i blokk.



Figur 5-9. Andel av de ulike aldersgruppene i Sortland kommune i 2024, fordelt på boligtyper i 2024 (SSB- 11031).

Eldre mennesker i dag har et økt ønske om mer aktivitet. I Sortland sentrum oppleve vil en dermed kunne oppleve flere eldre til fots, i bil, i elektrisk rullestol mv. I sum: en økende og mer blandet trafikk i Sortland sentrum.

5.6 Konklusjon - vurdering av boligbehov fram mot år 2040

Befolkningsprognosen tilser at Sortland kommune kan forvente en fortsatt befolkningsvekst på totalt ca.130 personer fram til år 2040. Det er estimert en sterkere vekst i Sortland by, enn i kommunen for øvrig. Dette innebærer en intern flytting, med sentralisering og fortetting innad i kommunen – det er beregnet en vekst på vel 1 000 personer i Sortland by fram til år 2040. Dette siste tallet er usikkert, og usikkerheten kan gi utslag «begge veier».

Det er alt vesentlig flytting som bestemmer folketilveksten. Etter Corona-epidemien (f.o.m. 2021) har det vært en klart positiv trend med flere innflyttere, enn utflyttere. I 2024 er det registrert en nettoinnflytting på 139 personer.

Behovet for nye boliger på Sortland genereres i hovedsak av følgende faktorer:

- Endringer i boligmarkedet
- Forventet befolkningsvekst – spesielt i Sortland by
- Sterkt økende seniorbølge med behov for sentrumsnære leiligheter, tilrettelagte boliger mv.
- Regional sentralisering kombinert med regionforstørring
- Behovet for fornying av en aldrende boligmasse
- Sysselsettingsvekst i regionen i enkelte næringer
 - Helse- og sosialtjenester

- Varehandel
- Bygge og anlegg
- Undervisning
- Offentlig administrasjon og Forsvaret
- Sjømatnæringen
- Reiseliv
- Utvikling av en «akseby» Sortland – Stokmarknes.

I år 2021 var det 5 477 boenheter i Sortland kommune, jf. kapittel 5.1 og vedlegg 6.4.

Fra år 2010 til 2025 økte antallet boliger fra 5 029 til 5 477 – en økning på 448 boenheter, tilsvarende en 9 % økning. Den klart største økningen (319 enheter og 71 %) var knyttet til antallet leiligheter i boligblokk.

Antall personer per privathusholdning (bolig) har vært jevnt synkende i Nordland fylke: fra 2,25 personer i 2010 til 2,05 personer i 2024 (SSB- 09747). Tidligere var tallene også oppgitt per kommune og i 2021 var det 2,13 personer per bolig i Sortland kommune.

Med en forutsetning om at befolkningsveksten i Sortland kommune i alt vesentlig vil komme i Sortland by, og at Sortland by vil vokse med vel 1 000 personer fram til år 2040, kan man legge til grunn at det vil være en relasjon mellom antall innbyggere og antall personer per privathusholdning omtrent på dagens nivå. Basert på dette vil det være et behov for flere boliger i Sortland by ut over dagens nivå fram mot år 2040 (*tabell 5-8*).

Tabell 5-7. Estimat med hensyn til boligbehov for Sortland by, ut over dagens nivå fram mot 2024.

Ant. boliger 2024	Befolkningsvekst	Personer/ husholdning	Behov for nye boliger	Ant. boliger 2040
5 477	1 000	2,05 (Nordland 2024)	487	5 964
5 477	1 000	2,13 (Sortland 2021)	469	5 946
5 477	1 000	2,00 (Byplan 2015)	500	5 977

Usikkerheten i dette estimatet ligger i befolkningsveksten og i antallet personer per privathusholdning. Dersom antallet personer per privathusholdning fortsetter å synke, vil boligbehovet øke tilsvarende.

Basert på status arealene avsatt til framtidig boligbebyggelse i kommunedelplan: Byplan Sortland – Blåbyen 2015-2027 framstår lokaliseringen av Rundheia og Lamarkbakken som et godt alternativ for lokalisering av et nytt boligfelt nær Sortland sentrum.

6 Vedlegg

6.1 Aldersfordelt befolkningsutvikling i Vesterålen i årene 2015 - 2025 (SSB – 07459)

Kommuner	Aldersgrupper	Antall personer / år											Diff.	Diff (%)
		2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025		
K-1851 Lødingen	0-19 år	437	444	436	405	393	364	349	339	341	361	366	-71	-16,2 %
	20-64 år	1 178	1 150	1 141	1 123	1 100	1 069	1 045	1 001	1 004	1 036	1 030	-148	-12,6 %
	65 år eller eldre	545	550	557	574	584	601	609	636	640	663	671	126	23,1 %
	Sum Lødingen	2 160	2 144	2 134	2 102	2 077	2 034	2 003	1 976	1 985	2 060	2 067	-93	-4,3 %
K-1866 Hadsel	0-19 år	1 876	1 875	1 820	1 816	1 788	1 728	1 731	1 728	1 740	1 738	1 780	-96	-5,1 %
	20-64 år	4 484	4 495	4 465	4 457	4 496	4 485	4 469	4 501	4 506	4 549	4 633	149	3,3 %
	65 år eller eldre	1 697	1 712	1 724	1 769	1 807	1 848	1 865	1 878	1 938	1 949	1 987	290	17,1 %
	Sum Hadsel	8 057	8 082	8 009	8 042	8 091	8 061	8 065	8 107	8 184	8 236	8 400	343	4,3 %
K-1867 Bø	0-19 år	508	507	492	487	487	464	438	434	436	441	428	-80	-15,7 %
	20-64 år	1 385	1 384	1 382	1 392	1 377	1 356	1 377	1 353	1 352	1 379	1 367	-18	-1,3 %
	65 år eller eldre	749	741	750	744	752	749	761	778	796	814	822	73	9,7 %
	Sum Bø	2 642	2 632	2 624	2 623	2 616	2 569	2 576	2 565	2 584	2 634	2 617	-25	-0,9 %
K-1868 Øksnes	0-19 år	1 093	1 039	1 019	1 013	947	924	910	907	907	892	899	-194	-17,7 %
	20-64 år	2 610	2 610	2 666	2 617	2 568	2 534	2 537	2 564	2 616	2 653	2 687	77	3,0 %
	65 år eller eldre	860	880	895	911	934	952	969	987	1 010	1 024	1 042	182	21,2 %
	Sum Øksnes	4 563	4 529	4 580	4 541	4 449	4 410	4 416	4 458	4 533	4 569	4 628	65	1,4 %
K-1870 Sortland - Suortá	0-19 år	2 644	2 629	2 641	2 563	2 576	2 545	2 472	2 427	2 446	2 424	2 459	-185	-7,0 %
	20-64 år	5 864	5 867	5 965	5 995	6 034	6 037	6 003	5 944	5 984	6 018	6 088	224	3,8 %
	65 år eller eldre	1 658	1 718	1 772	1 843	1 908	1 984	2 039	2 097	2 131	2 176	2 234	576	34,7 %
	Sum Sortland	10 166	10 214	10 378	10 401	10 518	10 566	10 514	10 468	10 561	10 618	10 781	615	6,0 %
K-1871 Andøy	0-19 år	1 139	1 109	1 046	1 034	973	910	883	863	866	880	866	-273	-24,0 %
	20-64 år	2 694	2 704	2 685	2 666	2 590	2 524	2 464	2 447	2 461	2 448	2 441	-253	-9,4 %
	65 år eller eldre	1 158	1 167	1 177	1 202	1 208	1 229	1 241	1 262	1 250	1 225	1 235	77	6,6 %
	Sum Andøy	4 991	4 980	4 908	4 902	4 771	4 663	4 588	4 572	4 577	4 553	4 542	-449	-9,0 %
Vesterålen (samlet)	0-19 år	7 697	7 603	7 454	7 318	7 164	6 935	6 783	6 698	6 736	6 736	6 798	-899	-11,7 %
	20-64 år	18 215	18 210	18 304	18 250	18 165	18 005	17 895	17 810	17 923	18 083	18 246	31	0,2 %
	65 år eller eldre	6 667	6 768	6 875	7 043	7 193	7 363	7 484	7 638	7 765	7 851	7 991	1 324	19,9 %
	Sum Vesterålen	32 579	32 581	32 633	32 611	32 522	32 303	32 162	32 146	32 424	32 670	33 035	456	1,4 %

6.2 Aldersfordelt befolkningsutvikling i Sortland 2025 – 2040 (SSB – 12882 MMMM)

Aldersgruppe	Hovedalternativet (MMMM)																Diff.	Diff (%)
	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040		
0 år	101	101	101	101	101	101	101	101	101	101	102	103	103	101	101	101	0	0 %
1-5 år	548	537	533	530	529	529	531	531	531	531	533	534	536	537	539	538	-10	-2 %
6-12 år	849	843	823	822	823	802	793	783	775	772	770	770	770	770	770	772	-77	-9 %
13-15 år	388	378	380	371	356	355	359	368	356	353	346	338	336	334	332	334	-54	-14 %
16-19 år	514	520	528	521	505	504	488	477	482	470	474	479	463	458	450	445	-69	-13 %
20-44 år	3 242	3 233	3 197	3 173	3 183	3 171	3 161	3 153	3 141	3 128	3 095	3 053	3 034	3 001	2 977	2 946	-296	-9 %
45-66 år	2 931	2 925	2 934	2 953	2 942	2 933	2 913	2 898	2 878	2 854	2 838	2 840	2 828	2 835	2 821	2 811	-120	-4 %
67-79 år	1 444	1 443	1 449	1 453	1 474	1 500	1 525	1 540	1 560	1 577	1 590	1 609	1 630	1 649	1 675	1 691	247	17 %
80-89 år	464	516	557	590	615	644	673	694	722	754	784	789	805	806	821	839	375	81 %
90 år eller eldre	89	88	97	99	100	102	110	120	128	143	159	182	197	213	219	227	138	155 %
Sum Sortland kommune	10 570	10 584	10 599	10 613	10 628	10 641	10 654	10 665	10 674	10 683	10 691	10 697	10 702	10 704	10 705	10 704	134	1 %

6.3 Inn- og utpendling med utgangspunkt i Sortland i 2024 (SSB – 03321)

År 2024	Sysseisatte etter bostedskommune:						Sum innpendlere til Sortland fra andre kommuner i Vesterålen	Sum innpendlere til Sortland fra andre kommuner utenfor Vesterålen	Sum innpendlere	Sum sysseisatte etter arbeidssted
Sysseisatte etter arbeidsteds-kommune:	1851 Lødingen	1866 Hadsel	1867 Bø	1868 Øksnes	1870 Sortland	1871 Andøy				
1851 Lødingen	699	9	1	4	36	3				
1866 Hadsel	7	3 099	23	30	483	11				
1867 Bø (Nordland)	2	20	944	20	70					
1868 Øksnes	1	39	19	1 830	184	4				
1870 Sortland - Suortá	20	370	45	105	4 328	62	602	611	1 213	5 541
1871 Andøy	1	12	7	4	106	1 894				
Sum utpendlere fra Sortland til andre kommuner i Vesterålen					879					
Sum utpendlere fra Sortland til andre kommuner utenfor Vesterålen					201					
Sum utpendlere					1 080					
Sum sysseisatte etter bosted					5 408					

6.4 Boligutvikling i Sortland kommune 2010-2025 etter boligtype (SSB – 06513)

K-1870 Sortland - Suortá	Antall boliger (beboede og ubeboede)																Diff.	Diff (%)
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025		
Enebolig	3 610	3 628	3 650	3 667	3 669	3 687	3 716	3 724	3 726	3 746	3 755	3 662	3 593	3 570	3 566	3 565	-45	-1 %
Tomannsboliger	538	538	535	536	545	558	566	574	576	584	590	593	589	591	591	591	53	10 %
Rekkehus, kjedehus og andre småhus	248	250	250	250	248	260	260	261	261	256	256	262	270	268	275	272	24	10 %
Boligblokk	291	299	299	341	363	383	432	460	485	525	529	531	553	583	600	610	319	110 %
Bygning for boligfellesskap	231	232	233	233	233	233	235	235	235	236	236	236	235	235	228	228	-3	-1 %
Andre bygningstyper	111	149	158	173	173	169	168	172	182	183	197	199	206	198	202	211	100	90 %
Sum alle boligtyper	5 029	5 096	5 125	5 200	5 231	5 290	5 377	5 426	5 465	5 530	5 563	5 483	5 446	5 445	5 462	5 477	448	9 %