



Saksfremlegg

Sakens gang

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
------------	----------	--------

	Kommunestyre	
--	--------------	--

Salg av del av ferdig regulert boligfelt på Tornes

Kommunedirektørens innstilling

Kommunestyret legger deler av Tornes boligfelt ut for salg på det åpne markedet.

Områdene som legges ut for salg er angitt i kartet i saksutredningen.

Saksopplysninger

Kommunestyret behandlet i møte 22. mai 2025 PS 54/2025 Avstemmingssak investeringer 2025, og fattet slikt vedtak;

På Tornes ligger det er større ferdig regulert boligfelt. Det er ikke avsatt midler i investeringsbudsjettet til kommunal realisering. Ber derfor kommunedirektøren legge frem for politisk behandling en sak som belyser mulighetsrommet for realisering av feltet, helt eller delvis. Saken skal belyse mulighetene for kommunal realisering, eller salg av området med det formål å få til en privat utbygging

Reguleringsstatus:

Reguleringsplanen ble vedtatt i kommunestyret i mars 2015. I november 2024 ble det gjennomført en mindre endring av planen for å kunne igangsette delutbygging av feltet. Vegløsningen i feltet ble endret slik at feltet fikk tilkomst via Ausevegen. Endringen utløser mulighet for utbygging av tomtene innenfor felt B4-6, B10 og B35-37.

Eierskap:

Kommunen eier størsteparten av det regulerte feltet. Kommunen eier hele området som foreslås lagt ut for salg.

Teknisk status:

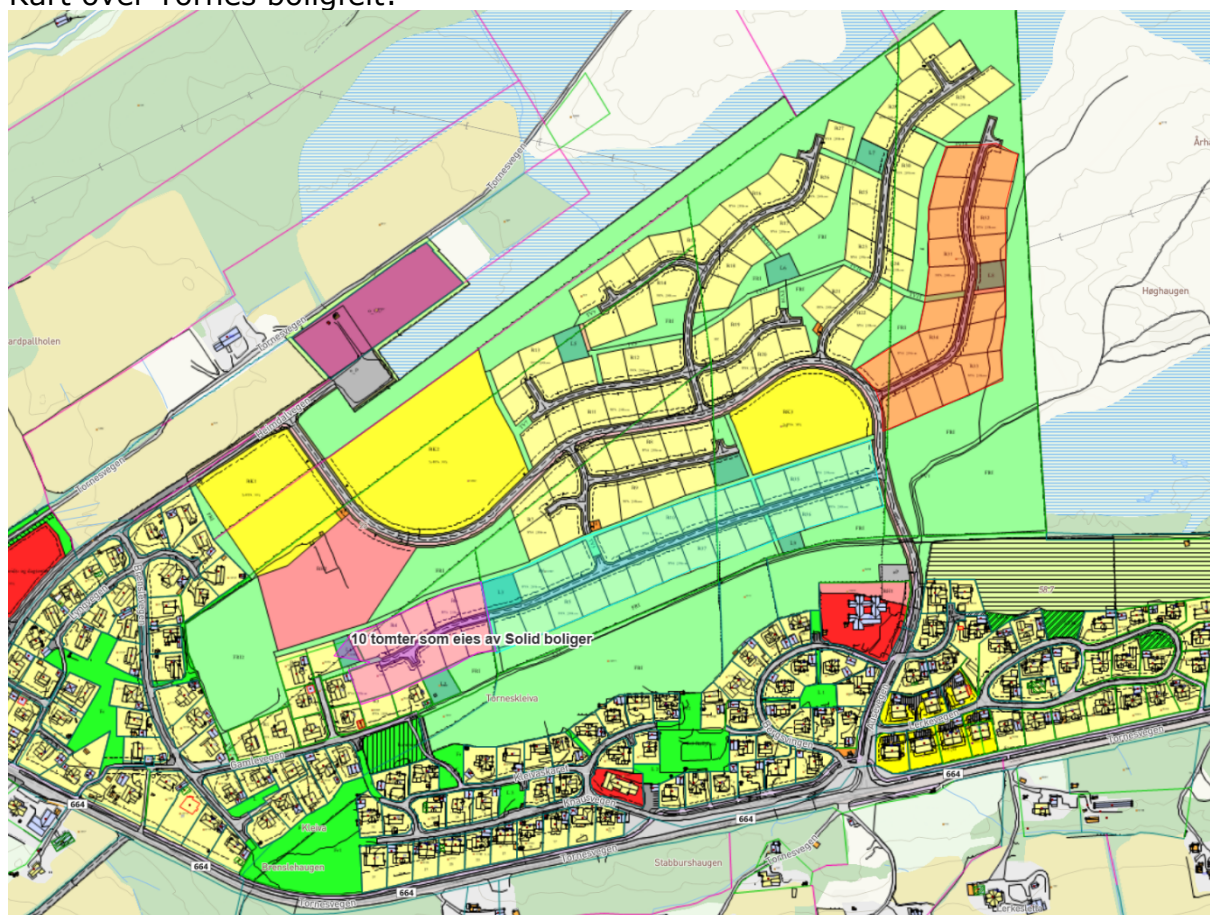
Det er gjennomført grunnundersøkelser og prosjektert overvannshåndtering av feltet. Det er lagt opp til åpen overvannshåndtering, med unntak av strekninger hvor dette ikke er mulig.

Mulighetene for kommunal realisering – helt eller delvis

En kommunal utbygging av hele feltet ville innebære betydelige forskuddsinvesteringer i veg, vann og avløp, overvannsløsninger og øvrig teknisk infrastruktur. Kommunen vil samtidig bære risikoen for at salget av enkelttomter skjer langsommere enn forutsatt. Kommunen har vurdert kostnaden med utbyggingen for høy til at kommunen har mulighet til å bygge ut feltet i nærmeste fremtid. Dette må også sees i sammenheng med at kommunens investeringsmidler i årene fremover må prioriteres til andre formål.

Salg av området med formål om privat utbygging

Kart over Tornes boligfelt:



I reguleringsplanen er det regulert inn 122 eneboligtomter og 3 større felt til konsentrert bebyggelse.

Kommunen foreslår å selge deler av feltet til privat utbygging, som vist i kartet:

- Området med rød markering i kartet omfatter 19 eneboligtomter.
- Området med blå markering i kartet omfatter 27 eneboligtomter.

I tillegg har Solid Boliger kjøpt deler av feltet av kommunen tidligere, med delvis tilkomst fra Gamlevegen (den eldste delen av byggefeltet på Tornes). Dette er 20 tomter der 8 av tomtene er bebygd, to av tomtene fradelt men ikke bebygd, og 10 tomter (B4 og B6) ikke er opparbeidet da de mangler tilkomst. Tilkomsten til de 10 tomtene vil komme på plass dersom det blå området blir utbygd.

Etterspørselen etter boligtomter i deler av kommunen har vært god frem til de siste årene. Renteoppgang og økte priser har også gjort at etterspørselen etter tomter er mindre. Etterspørselen har erfaringsmessig vært størst i området Malmefjorden-Tornes. Kommunen har ledige tomter i Malmefjorden, men ingen ledige i Elnesvågen og på Tornes. Det finnes også et privat felt med ledige tomter (Lauvåsen) ved Sylte skule.

Vurdering

I kommuneplanens samfunnsdel er ett av hovedmålene å legge til rette for bo- og blilyst i kommunen. For å sikre dette må kommunen legge til rette for at attraktive tomter er tilgjengelige. Kommunen trenger ikke være utbygger, ett alternativ til kommunal utbygging er at deler av feltet selges til private som kan gjennomføre videre utvikling raskere dersom behovet er til stede. Ett salg av deler av Tornes boligfelt vil bidra til å øke tilbudet, som igjen kan styrke bosettingsutviklingen og opprettholde tilflytting og aktivitet i lokalsamfunnet.

Konkret foreslår kommunedirektøren at de delene av feltet som er innenfor rød og blå klamme legges ut for salg. Denne aktuelle delen av planen inneholder 46 eneboligtomter. Tomtene som legges ut for salg skal ha adkomst via boligfeltet i Torneskleiva. Nødvendige avklaringer nedfelles i utbyggingsavtaler med de private utbyggerne.

Det er vanskelig å anslå en salgssum for området, og kommunen må bruke eksterne konsulenter til å foreta taksering/verdivurdering og gjennomføre salgsprosessen. Området bør selges til markedspris.

Økonomiske konsekvenser

Et salg forventes å gi positive økonomiske konsekvenser for kommunen.

Klima og miljøkonsekvenser

Ingen kjente klima og miljø konsekvenser.