SORTLAND KOMMUNE

Arkivsaknr.:	24/6929
Dok.nr:	25/12575
Arkiv:	FA-L12
Saksbehandler:	Emil Bror Pritzlaff
Dato:	11.04.2025

Behandling for oppstart planarbeid - Søndre Frydenlund Omsorgsboliger

Utvalgssaksnr.	Utvalg	Møtedato
PS - 060/25	Formannskapet	05.06.2025

KOMMUNEDIREKTØRENS INNSTILLING
Formannskapet vedtar oppstart planarbeid for detaljregulering for Søndre Frydenlund Omsorgsboliger (PlanID: 1870_2025002), jfr. plan- og bygningslovens §§ 12-3 og 12-8.

Formannskapet behandling - 05.06.2025 - PS-060/25

BEHANDLING I MØTE

Forslag fra politikere

Votering:
Kommunedirektørens innstilling enstemmig vedtatt.

Formannskapet PS - 060/25 VEDTAK:
Formannskapet vedtar oppstart planarbeid for detaljregulering for Søndre Frydenlund Omsorgsboliger (PlanID: 1870_2025002), jfr. plan- og bygningslovens §§ 12-3 og 12-8.

KORT BESKRIVELSE AV SAKEN
Detaljreguleringsplanen går ut på å tilrettelegge for etableringen av omsorgsboliger for voksne personer (over 18 år). Her er det snakk om 2 bygg med 8 leiligheter over 1-2 etasjer, sammen med et felles samlingsrom for beboerne og kontorer til ansatte ved omsorgsboligene. Det skal opparbeides en felles samlingsplass utendørs, og det skal etableres parkering som skal dekke behovet for helsepersonale og besøkende. Planlagt tiltak skal gå under arealformålet «offentlig eller privat tjenesteyting» med underformålet «helse-/omsorgsinstitusjon». Planinitiativet er i strid med kommunedelplan Byplan Sortland – Blåbyen 2015-2027.

FAKTA I SAKEN

Plannavn og PlanID	Detaljregulering for Søndre Frydenlund Omsorgsboliger (1870_2025002)
Gårds og bruksnummer	15/4, 15/1373, 15/1537 og 15/2016
Grunneiere	Sortland kommune og Sortland Boligstiftelse
Tiltakshaver	Sortland kommune v/prosjekt og utvikling og Sortland Boligstiftelse
Ansvarlig planlegger	Asplan Viak AS v/ Dagmar Kristiansen

Sakshistorikk

29.10.2024 Anmodning om oppstartsmøte
11.04.2025 Oppstartsmøte avholdt

Planområdets plassering i Sortland



Overordnet planverk

Planområdet omfattes av kommunedelplan Byplan Sortland – Blåbyen 2015-2027, vedtatt 03.09.2015. Her er store deler av planområdet satt av til boligbebyggelse og den resterende delen er satt av til idrett. Detaljreguleringens ønske om å etablere omsorgsboliger gjennom arealformålet «Helse-/omsorgsinstitusjon» strider dermed imot kommunedelplan Byplan Sortland – Blåbyen 2015-2017.

Planområdet omfattes av reguleringsplanen «Detaljregulering for Søndre Frydenlund Alle 16» (planID: 1870_2017335), da ny reguleringsplan for dette området ønsker å bruke den samme planavgrensningen som «Detaljregulering for Søndre Frydenlund Alle 16» (planID: 1870_2017335). Planområdet er i dag regulert til boligbebyggelse-blokkbebyggelse, vegetasjonsskjerm og kjøreveg. Den nye reguleringsplanen (planID: 1870_2025002) legger til rette for å erstatte og oppheve reguleringsplanen «Detaljregulering for Søndre Frydenlund Alle 16» (planID: 1870_2017335).

Andre aktuelle saker i området
Det er ikke kjent at det pågår noen aktuelle saker i området per dags dato.

Detaljreguleringens omfang

Detaljreguleringen tilrettelegger for oppbyggingen av omsorgsboliger og en kjørevei inn til eiendommen det skal etableres omsorgsboliger på. Planområdet ligger øst for Sortland Idrettspark og Blåbyhallen, og vest for Frydenlundparken. Størrelsen på planområdet er på 3 550 m^2 og involverer hovedsakelig eiendommer eid av kommunen, med unntak av eiendom 15/2016 som eies av Sortland Boligstiftelse.



Figur 1: Detaljreguleringens planavgrensning

Ekstern planlegger har vurdert at detaljreguleringen ikke utløser krav om konsekvensutredning. Kommunen vurderer seg enig med ekstern planlegger med følgende begrunnelse:

Planen faller ikke inn under forskrift om konsekvensvurderinger § 6. Tiltaket faller ikke inn under vedlegg I nr. 24, på grunn av at tiltakets bruksareal er mindre enn 15 000 m^2.

Vedlegg II nr. 11j er relevant for dette tiltaket. Kommunen vurderer at tiltaket ikke vil få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn etter § 10. Dermed faller ikke tiltaket under kravet om konsekvensutredning etter § 8.

VURDERING
I innsendt planinitiativ var det et ønske om å gjennomføre en reguleringsendring etter en forenklet planprosess, jf. pbl. § 12-14 andre ledd, av opprinnelig reguleringsplan. Kommunen vurderte at reguleringsendringen ikke kunne gjennomføres etter en forenklet planprosess, på grunn av at det søkte tiltaket strider imot kommunedelplan Byplan Sortland – Blåbyen 2015-2027. Kommunen anbefalte at det burde lages en ny reguleringsplan for å få til endringene som tiltakshaver ønsker å gjennomføre, noe som har blitt tatt til følge. Det utarbeides derfor en ny reguleringsplan.

Ønsket tiltak er i strid med Byplanen. I byplanen er området avsatt til boligbebyggelse, mens ønsket tiltak er å regulere det til tjenesteyting. Dette er dermed to arealformål som strider imot hverandre. Begge arealformålene legger likevel tilrette for boliger og relativt lik bruk, den største forskjellen er at omsorgsboligene krever opphold for ansatte og annen tilrettelegging, som gjør at det må reguleres til et

annet og dermed motstridende formål. I forhold til kommuneplanens samfunnsdel svarer derimot det ønskede tiltaket på flere av målene som er satt i samfunnsdelen, blant annet at "*Sortlandsamfunnet er raust og inkluderende, hvor alle kan delta i aktiviteter* og *Sortland kommune har gode og målrettede tjenester med riktig kvalitet og omfang"*. Tiltaket i seg selv er også positivt for utviklingen av Sortland, hvor man får bygd flere tilrettelagte boliger for vanskeligstilte befolkningsgrupper, som er et stort behov. På den måten vil tiltaket bidra til at Sortland kommune jobber for å være et inkluderende samfunn, hvor alle kan ha mulighet til å bosette seg.

Etableringen av omsorgsboliger kan også føre til økt trafikk på området. Her vil det derfor være viktig å ha et godt fokus på tilrettelegging av trafikksikkerhet for myke trafikanter som beveger seg til og fra omsorgsboligene. Samferdselsinfrastrukturen i området rundt er av høy kvalitet i forhold til trafikksikkerhet for myke trafikanter, som f.eks. gang- og sykkelvei langs Søndre Frydenlund Allé. Trafikksikkerhet for myke trafikanter bør derfor videreføres i denne planen, slik at boende, besøkende og ansatte kan bevege seg trygt til og fra omsorgsboligene og de nærliggende tilbudene i området.

Personalmessige forhold
Ingen kjente personalmessige konsekvenser.

Økonomiske forhold
Behandling av planforslag vil følge kommunens gebyrforskrift for plan- og byggesaker. Faktura adresseres til tiltakshaver.

Folkehelse
Tiltaket kan gi positive effekter for folkehelsen siden etableringen av omsorgsboliger vil være et positivt tilskudd for vanskeligstilte befolkningsgrupper. Omsorgsboligene blir etablert på et område med nær tilknytning til gangveier og lavterskeltilbud som idrettsparken, Frydenlundparken og Rotaryparken. Tiltaket kan derfor føre til økt bruk av de nærliggende parkene.

Klima-, miljø- og naturforhold
I innsendt planinitiativ er det uttrykt et ønske om å slå arealet som i dag er regulert til vegetasjonsskjerm i «Detaljregulering for Søndre Frydenlund Alle 16» (planID: 1870_2017335) sammen med arealformålet helse-/omsorgsinstitusjon i ny reguleringsplan, slik at tiltakshaver får et større areal til å etablere omsorgsboliger. Denne delen av planområdet ligger innenfor det statlige sikra friluftsområdet «Sortland idrettspark», og skal derfor ikke brukes til noe annet formål enn friluftsliv uten tillatelse fra staten. Tiltakshaver og ekstern planlegger må derfor søke om tillatelse for å ta i bruk dette området. Ekstern planlegger er orientert om dette.

KONKLUSJON
Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler Kommunedirektør oppstart planarbeid for detaljregulering for Søndre Frydenlund Omsorgsboliger (PlanID: 1870_2025002).

Vedlegg:
Anmodning om møte (L)(230819)
1_2_vedlegg_Anmodning_oppstartsmøte_revidert 11.4.2025