SORTLAND KOMMUNE

Arkivsaknr.:	23/155
Dok.nr:	25/31811
Arkiv:	FA-L13, PlanID-2022366, Plannavn-Detaljeregulering for boligfelt Kleivatoppen, PlanType-35, Historisk-22/480, GNR-29/41
Saksbehandler:	Lars Hervik Helgesen
Dato:	28.08.2025

Sluttbehandling av Detaljregulering for Maurnestoppen boligfelt

Utvalgssaksnr.	Utvalg	Møtedato
PS - 107/25	Formannskapet	06.11.2025
PS - 095/25	Kommunestyret	30.10.2025

KOMMUNEDIREKTØRENS INNSTILLING
1. Sortland kommune vedtar detaljregulering for Maurnestoppen boligfelt 1870_2022366 med tilhørende reguleringsbestemmelser, i henhold til Plan- og bygningslovens § 12-12.

2. Reguleringsplan/ deler av reguleringsplanene Fv82, Holmen-Maurnes, gang-/sykkelveg og breddeutvidelse av vegen, 1870_2011306 vedtatt 12.12.2013 som blir berørt av ny Detaljregulering for Maurnestoppen boligfelt, 1870_2022366 inkludert alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser, erstattes.

Kommunestyret behandling - 30.10.2025 - PS-095/25

BEHANDLING I MØTE

Forslag fra politikere

Votering:

Innstilling enstemmig vedtatt.

Kommunestyret PS - 095/25 VEDTAK:
1. Sortland kommune vedtar detaljregulering for Maurnestoppen boligfelt 1870_2022366 med tilhørende reguleringsbestemmelser, i henhold til Plan- og bygningslovens § 12-12.

2. Reguleringsplan/ deler av reguleringsplanene Fv82, Holmen-Maurnes, gang-/sykkelveg og breddeutvidelse av vegen, 1870_2011306 vedtatt 12.12.2013 som blir berørt av ny Detaljregulering for Maurnestoppen boligfelt, 1870_2022366 inkludert alle senere planendringer, delplaner og tilhørende

bestemmelser, erstattes.

KORT BESKRIVELSE AV SAKEN

Saken gjelder vedtak av Detaljregulering for Maurnestoppen boligfelt – 1870_2022366. Planen har til hensikt å tilrettelegge for flermannsboliger med tilhørende infrastruktur.

Planen tilrettelegger for flermannsboliger med 19 boenheter, inkludert tilhørende infrastruktur, lekeplass og parkeringsareal ved idrettsbanen. Eiendom 29/41 og 29/307 er i kommuneplanens arealdel avsatt til boligformål (B71), og planen er dermed i samsvar med overordnet plan.

Under høring og offentlig ettersyn har det kommet innspill fra statlige og regionale fagmyndigheter, særlig knyttet til støy, skredfare og nedbygging av myr. Planen er justert for å imøtekomme disse gjennom innarbeiding av hensynssone for ras og skred (H310) med tilhørende bestemmelser, sikre samsvar mellom planbeskrivelse og bestemmelser, samt krav til støytiltak. Planbeskrivelsen er også supplert med ytterligere vurdering av myr, som konkluderer med at konsekvensene er minimale.

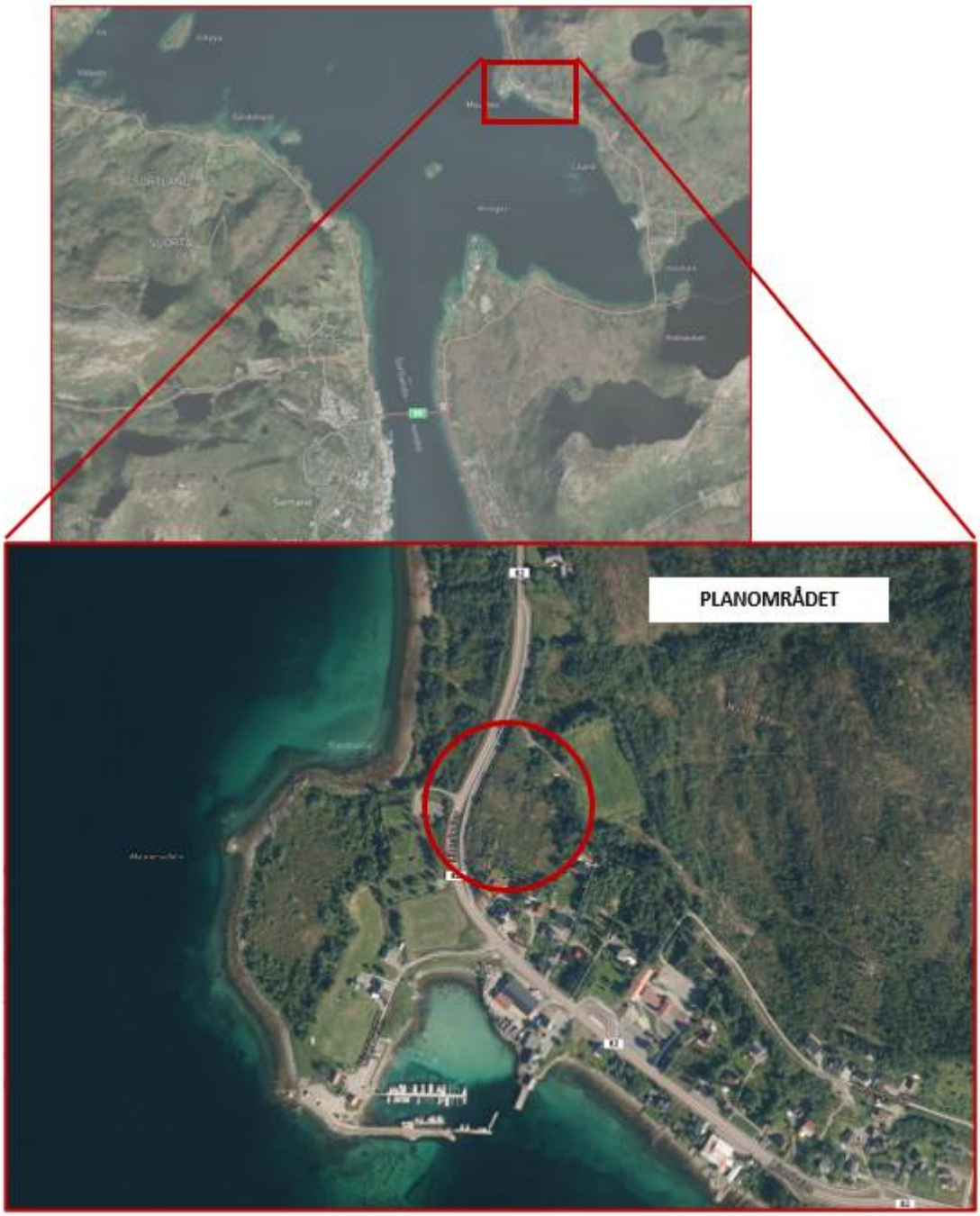
FAKTA I SAKEN

Plannavn og PlanID	Detaljregulering for Maurnestoppen boligfelt
Gårds og bruksnummer	29/41 og 29/307
Grunneiere	Per-Ivar Karlsen og Idrettslaget Holmgang
Tiltakshaver	Maurnesgruppen AS
Ansvarlig planlegger	Asplan Viak AS v. Dagmar Kristiansen

Sakshistorikk

27.01.2022 Anmodning om oppstartsmøte
03.03.2022 Oppstartsmøte avholdt
14.05.2023 Mottak av planforslag
06.02.2025 Vedtak høring og offentlig ettersyn
03.04.2025 Høring og offentlig ettersyn gjennomført

Planområdets plassering i Sortland



Figur 1. Oversikt over området og av Sortland kommune.



Figur 2. Oversikt over området og illustrert bebyggelse, av Asplan Viak As.



Figur 3. 3D illustrasjon av plassering/planområde, av Asplan Viak As.

Førstegangs behandling

Planforslaget ble førstegangsbehandlet av formannskapet den 06.02.2025 i sak 23/155. Formannskapet vedtok å fremme saken og sende den på høring og legge den ut til offentlig ettersyn.

Som ledd i kvalitetssikringen av planforslaget, og for å imøtekomme høringsuttalelser, er det gjort mindre endringer. De viktigste endringer etter førstegangsbehandling er:

- Krav om fylkeskommunens godkjenning av støyskjerm er lagt inn i bestemmelsene.
- Planbeskrivelsen er utvidet med vurdering av myr/klimagassutslipp.
- Veikrav er oppdatert etter NS9432:2014 (lastetrykk og fri høyde).
- Støyrapport er utarbeidet og fulgt opp i bestemmelser.
- Parkeringskrav er rettet til 1,5 plasser per boenhet, i tråd med kravene i kommuneplanen.
- Hensynssone H310 (Ras og skred) er lagt inn, med krav om sikkerhetsklasse S1.

MERKNADSBEHANDLING

Planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn i perioden fra 18.02.25 til 03.04.2025. I samme periode ble forslaget sendt til regionale myndigheter, berørte grunneiere, kommunens tjenesteområder m.fl. til uttalelse. Det kom inn totalt 10 uttalelser og merknader. Disse følger saken samlet som vedlegg.

Nedenfor følger behandling av merknadene.

Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB)

Automatisk svar. Ingen uttalelse til saken. Henviser til Statsforvalteren for samfunnssikkerhet.

Kommentar: Tas til orientering.

Nordland fylkeskommune

Fylkeskommunen påpeker at fylkeskommunen (vegeier) skal godkjenne plassering av støyskjerm og at dette må tas med i bestemmelsene. Problemtikken rundt myr i planområdet ble også påpekt.

Kommentar: *Merknaden tas til følge**.** Krav om fylkeskommunens godkjenning av støyskjerm er innarbeidet i bestemmelsene. Temaet myr er vurdert nærmere, og planbeskrivelsen er utvidet med en analyse av klimagassutslipp. Analysen konkluderer med at avbøtende tiltak ikke er nødvendig, gitt områdets begrensede størrelse og beliggenhet. Sortland kommune slutter seg til denne vurderingen.*

Sametinget

Sametinget er tilfreds med at tiltakshavers aktsomhets- og meldeplikt er sikret i fellesbestemmelsenes nummer 2 bokstav c, og har ingen øvrige kulturmiljøfaglige merknader til planen.

Kommentar: *Tas til orientering.*

Iinnasuolu reinbeitedistrikt

Reinbeitedistriktet påpeker at området er viktig vinterbeiteområde og del av trekk- og flyttvei, og krever reindriftsfaglig konsekvensutredning.

Kommentar: *Tas ikke til følge. Sortland Kommunen har i brev av 30.04.202 til Iinnasuolu reinbeitedistrikt vurdert behovet for en reindriftsfaglig konsekvensutredning for det aktuelle tiltaket. Området er avsatt til boligformål i gjeldende kommuneplan og ligger utenfor de registrerte vinterbeiter og flyttlei for reindrift, som Linnasuolu henviser til i sin merknad. Etter en samlet vurdering konkluderer kommunen med at det blir urimelig å kreve en utredning fra tiltakshaver i denne saken, ettersom planområdet er i henhold til kommuneplanens arealdel og ligger utenfor registrerte vinterbeite og flyttlei. Sortland kommune åpnet i samme brev for videre dialog dersom det var ønskelig. Reinbeitedistriktet har ikke kommet med ytterligere tilbakemeldinger etter dette.*

Reno-Vest

Ønsker at planen og veier tilrettelegges i henhold til NS9432:2014.

Kommentar: *Tas til følge. Krav til vei er oppdatert i henhold til NS9432:2014 og fulgt opp i bestemmelsene med krav til lastetrykk på vei og fri høyde.*

Statsforvalteren

Etterlyser støyutredning i henhold til T-1442/2021. Påpeker at det savnes krav angående støy for uteoppholdsarealet og f_UTE1. Uklart i planbestemmelsene mht. støy. Kritisk til nedbygging av myr og mangler vurdering av klimagassutslipp.

Kommentar: *Tas delvis tilfølge: Tiltakshaver har utarbeidet en støyrapport, og planens bestemmelser følger opp de forholdene som fremkommer i denne. Det er ikke fastsatt krav til uteoppholdsarealer da disse må forholde seg til kravet i tek 17. Videre er det gjennomført en vurdering av nedbygging av myr, som i planbeskrivelsen er vurdert å ha ubetydelig konsekvens for klimagassutslipp. Sortland kommune vurderer at omfanget av myr som berøres er begrenset, og at konsekvensene i dette tilfellet må veies opp mot planens fordeler og behovet for nye boliger.*

Statens vegvesen

Påpeker at det er en uoverensstemmelse mellom planbeskrivelsen og bestemmelsene: I planbeskrivelsen står det at hver leilighet skal ha tilgang til 1,5 parkeringsplasser, mens bestemmelsene fastsetter et minimumskrav på 1 plass per leilighet.

Kommentar: *Dette er nå rettet til 1,5 i både planbeskrivelsen og planbestemmelsene, slik at det samsvarer med kravet i kommuneplanens bestemmelser.*

NVE

NVE har fremmet innsigelse fordi planen ikke tilstrekkelig dokumenterer sikkerhet mot skred. For å løse innsigelsen må det gjennomføres en skredfarekartlegging iht. NVEs veileder, og eventuelle fareområder må avmerkes som hensynssoner med tilhørende bestemmelser som sikrer byggegrunn i samsvar med pbl. § 28-1 og TEK17 § 7-3.

Kommentar: *Tas til følge:* NVE trekker sin innsigelse da det er gjennomført faresonekartlegging for skred i bratt terreng i planområdet. Det påpekes også at det skal innarbeides hensynssone (H310 Ras og skred). Til hensynssonen må det knyttes bestemmelser der det fremgår at det kun kan etableres bygg i sikkerhetsklasse S1. Dette er fulgt opp i planforslaget.

INNSIGELSER

Det ble i høringsperioden varslet innsigelse fra NVE, knyttet til manglende vurdering av kvikkleire- og skredfare. NVE trekker sin innsigelse til detaljregulering for Maurnestoppen boligfelt fordi det er gjennomført faresonekartlegging for skred i bratt terreng i planområdet. Kartleggingen viser at det meste av planområdet oppfyller kravene til sikker byggegrunn.

VURDERING

Det er gjort endringer i planforslaget for å imøtekomme innsigelsen fra NVE knyttet til skredfare. Innsigelsen er nå trukket (se vedlegg), og kommunestyret kan dermed gjøre endelig planvedtak.

Videre er det foretatt justeringer i bestemmelsene og planbeskrivelsen for å følge opp merknader fra fylkeskommunen, Statsforvalteren, Statens vegvesen og Reno-Vest. Endringene gjelder blant annet krav til støyskjerm, støyrapport, oppdaterte veikrav, samt korrigering av parkeringskrav til 1,5 plasser per boenhet.

I forbindelse med høring og offentlig ettersyn ble særlig tre tema drøftet:

- Nedbygging av myr og klimagassutslipp, der planbeskrivelsen er utvider og belyser temaet og konkluderer med at konsekvensene er begrensede.
- Støyforhold, hvor det er utarbeidet støyrapport og gjort nødvendige justeringer i bestemmelsene.
- Skredfare, som etter tilbakemelding fra NVE er fulgt opp med hensynssone og bestemmelser.

Planforslaget vurderes å være godt bearbeidet etter høring og offentlig ettersyn og sikrer relevante hensyn for planområdet. I sluttbehandlingen er det lagt vekt på behovet for boligbygging, samtidig som innspill fra fagmyndigheter er fulgt opp gjennom justeringer i planforslaget. Planforslaget er ellers i tråd med kommuneplanens arealdel, og det anses som positivt at området blir regulert og kan tilrettelegges for boligbygging.

Personalmessige forhold
Ingen kjente personalmessige konsekvenser.

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

Folkehelse
Ingen kjente konsekvenser.

Klima-, miljø- og naturforhold
Utbyggingen vil berøre arealer som delvis består av myr, noe som medfører tap av en naturtype med betydning for karbonlagring og naturmangfold. Undersøkelser viser imidlertid at myrområdet er svært begrenset og ikke vurderes å ha vesentlig betydning, en vurdering Sortland kommune stiller seg bak. Det er ellers ingen kjent konsekvenser av betydning for klima-, miljø- eller naturmangfold.

KONKLUSJON
Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefales detaljregulering for Maurnestoppen boligfelt 1870_2022366 vedtatt.

Vedlegg:
Støyrapport Boligfelt 2941 Maurnes
Plankart Maurnestoppen boligfelt 26.4.2025
Reguleringsbestemmelser Detaljregulering for Maurnestoppen boligfelt 19.08.2025
Planbeskrivelse Detaljregulering for Maurnestoppen boligfelt rev.06 - 19.08.2025
Svar på høringsinnspill fra Iinnasuolu reinbeitedistrikt
Fylkeskommunens uttalelse - Høring og offentlig ettersyn detaljregulering for Maurnestoppen boligfelt - gnr 29 bnr 41 og 307 - Sortland kommune
Høringsinnspill fra Iinnasuolu reinbeitedistrikt
Vedr. reguleringsplan Maurnestoppen boligfelt - kommunens ref. 23/155
NVE trekker innsigelse - Detaljreguleringsplan for Maurnestoppen boligfelt - Sortland kommune
Høring og offentlig ettersyn detaljregulering for Maurnestoppen boligfelt - Sortland kommune
Uttalelse til høring og offentlig ettersyn - detaljregulering for Maurnestoppen boligfelt
Innspill regulering

NVE fremmer innsigelse - Offentlig ettersyn - Detaljreguleringsplan for Maurnestoppen boligfelt - Sortland kommune
Automatisk tilbakemelding - Høring og offentlig ettersyn - detaljregulering Maurnestoppen boligfelt - Sortland kommune