SORTLAND KOMMUNE

Arkivsaknr.:	24/879
Dok.nr:	25/34705
Arkiv:	FA-L12
Saksbehandler:	Emil Bror Pritzlaff
Dato:	25.09.2025

Behandling for oppstart planarbeid - Detaljregulering for Mortenbekken boligfelt

Utvalgssaksnr.	Utvalg	Møtedato
PS - 106/25	Formannskapet	06.11.2025

KOMMUNEDIREKTØRENS INNSTILLING

1. Formannskapet vedtar oppstart planarbeid for detaljregulering for Mortenbekken boligfelt (planID: 1870_2025004) i henhold til overordnet plan, jfr. plan- og bygningslovens §§ 12-3 og 12-8.

2. Kommunedirektøren anbefaler at plassering av ny barneskole avklares på overordnet nivå, slik at tiltakshaver får tydelige rammer og nødvendig forutsigbarhet for utvikling av boligområdet B05.

Formannskapet behandling - 06.11.2025 - PS-106/25

BEHANDLING I MØTE

Forslag fra politikere

Tilleggsforslag fra H, FRP, SP, foreslått av Frank Ludvigsen, Høyre

Bakgrunn:
Det registreres at det i saksfremlegget fremgår at det ikke VA-kapasitet i området til å ivareta den økte belastningen et nytt boligfelt vil påføre VA-nettet i området.

Med bakgrunn I kommunestyrets ambisjon om at ingen utbyggingsprosjekter skal settes på vent grunnet manglende vann og avløpskapasitet, foreslås følgende tilleggspunkt:

Pkt 3.
Kommunedirektør bes fremlegge en kostnadsberegnet plan for hvordan VA-nettet I området kan oppgraderes for å få tilstrekkelig kapasitet til å ivareta fremtidig utbygging i området

Habilitet:
Grete Ellingsen har før møtet bedt om å få vurdert sin habilitet og fratrådte under behandling av

habilitetsspørsmålet.
Vedtak
Med hjemmel i forvaltningsloven § 8 annet ledd, jfr. forvaltningsloven § 6 annet ledd, vedtar Formannskapet Grete Ellingsen som inhabil i PS-106/25

Repr. Liv Tjønsø (H) møtte for Ellingsen.

Einar Mårstad har før møtet bedt om å få vurdert sin habilitet og fratrådte under behandling av habilitetsspørsmålet.
Vedtak
Med hjemmel i forvaltningsloven § 8 annet ledd, jfr. forvaltningsloven § 6 annet ledd, vedtar formannskapet at Einar Mårstad er inhabil i sak 106/25

Repr. Nina Kraknes (H) møtte for Mårstad.

Votering:
Kommunedirektørens innstilling inkl. tilleggsforslag fra H, FRP, SP enstemmig vedtatt.

Formannskapet PS - 106/25 VEDTAK:

1. Formannskapet vedtar oppstart planarbeid for detaljregulering for Mortenbekken boligfelt (planID: 1870_2025004) i henhold til overordnet plan, jfr. plan- og bygningslovens §§ 12-3 og 12-8.

2. Kommunedirektøren anbefaler at plassering av ny barneskole avklares på overordnet nivå, slik at tiltakshaver får tydelige rammer og nødvendig forutsigbarhet for utvikling av boligområdet B05.

Bakgrunn:
Det registreres at det i saksfremlegget fremgår at det ikke VA-kapasitet i området til å ivareta den økte belastningen et nytt boligfelt vil påføre VA-nettet i området.

Med bakgrunn I kommunestyrets ambisjon om at ingen utbyggingsprosjekter skal settes på vent grunnet manglende vann og avløpskapasitet, foreslås følgende tilleggspunkt:

Pkt 3.
Kommunedirektør bes fremlegge en kostnadsberegnet plan for hvordan VA-nettet I området kan oppgraderes for å få tilstrekkelig kapasitet til å ivareta fremtidig utbygging i området

KORT BESKRIVELSE AV SAKEN
Saken gjelder behandling for oppstart planarbeid av detaljregulering for Mortenbekken boligfelt (planID: 1870_2025004). Planen har som hensikt å legge til rette for etablering av et nytt boligfelt på Lamarka. Boligfeltet skal etableres på eiendom 15/12, som er tiltakshaver sin eiendom. Jf. vedtakene gjort i formannskapet i f-sak 079/24 den 05.06.24 og i sak D – 010/25 den 05.06.25, skal det tilrettelegges for etablering av en ny barneskole på området. Det har blitt vedtatt at det skal settes av 25 dekar til offentlig areal i detaljreguleringen.

FAKTA I SAKEN

Plannavn og PlanID	Detaljregulering for Mortenbekken boligfelt (planID: 1870_2025004)

Gårds og bruksnummer	15/12, 15/315, 15/1972, 15/2081 og 15/2097
Grunneiere	Sortland kommune er grunneier av 15/1972, 15/2081 og 15/2097. Private firma er grunneiere for 15/12 og 15/315.
Tiltakshaver	Bulldozer Maskinlag Entreprenør AS v/Jarle Frantzen
Ansvarlig planlegger	Norconsult v/Herbjørg Arntsen

Sakshistorikk

26.01.2024 Anmodning om oppstartsmøte

05.06.2025 Avklaring fra formannskapet på areal som skal avsettes til skole

03.09.2025 Oppstartsmøte avholdt

Planområdets plassering i Sortland



Overordnet planverk

Kommunedelplan Byplan Sortland – Blåbyen 2015-2027



Hele planområdet berøres av kommunedelplan Byplan Sortland – Blåbyen 2015-2027, vedtatt 03.09.2015. I Byplanen er området satt av til arealformålene *Boligbebyggelse – B05*, *Offentlig eller privat tjenesteyting – O03* og *Idrettsanlegg – I02*. Tiltakshaver ønsker kun å etablere boligfelt på B05 og er derfor i tråd med Byplanen.

Byplanen legger til rette for etableringen av en sti/ferdselsåre/snarvei (Rød linje i B04 og B05 på kartet over) som skal gå gjennom B05, jf. Byplanens bestemmelser § 2.2.9 B04-B05 Lamarka nord. Tiltakshaver informerer gjennom planinitiativet at de ønsker å videreføre denne i detaljreguleringen.

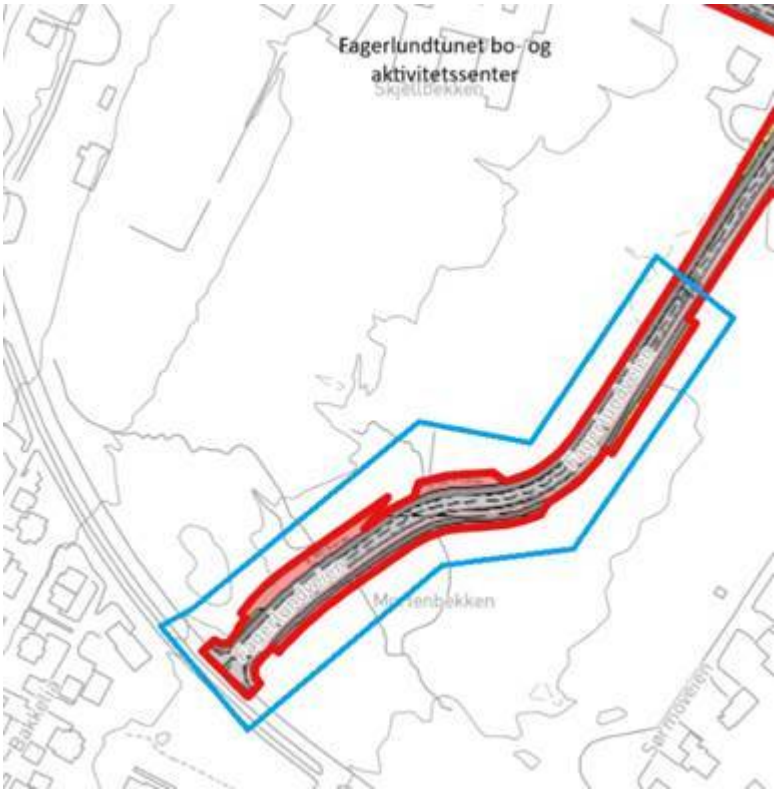
Reguleringsplaner

Omtrentlig hele planområdet faller innenfor fire gjeldende reguleringsplaner. Disse tre er:

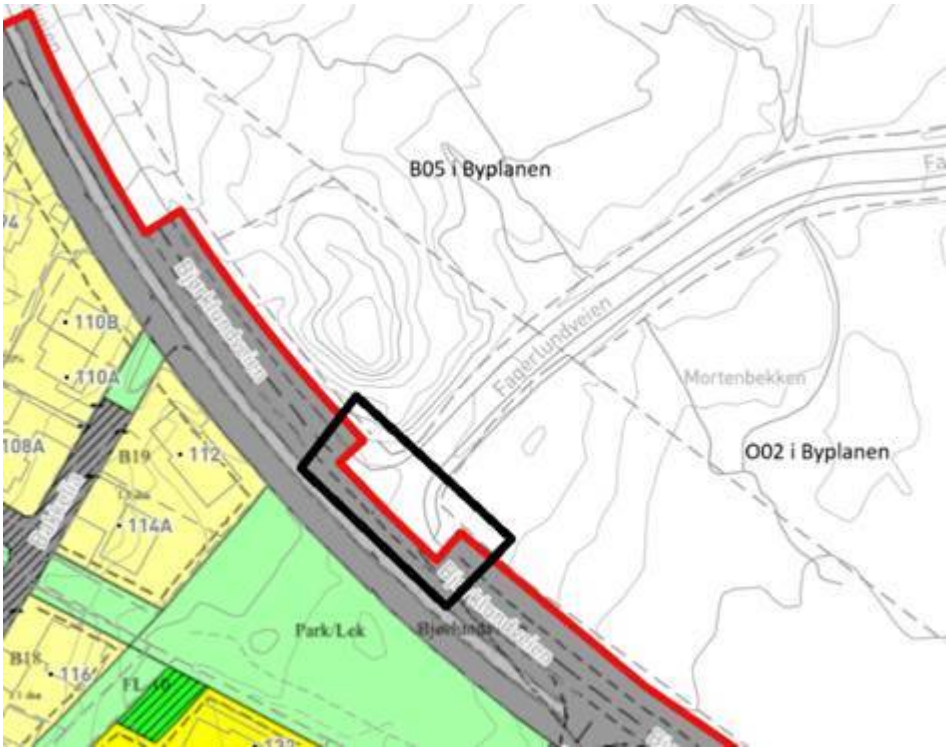
- Lamarka Nord (planID: 1870_1999149), vedtatt 11.11.1999 – Området er satt av til offentlig bebyggelse (O1-2), frittliggende småhusbebyggelse (B22), anlegg for lek (FL1-2), parkering (P1), park (F3) og klimavernsone (SK1, SK6 og SK11-13).



- Detaljregulering for Fagerlundveien (planID: 1870_2015324), vedtatt 03.09.2015 – Det er arealet innenfor det blå polygonen i kartet under som berøres.



- Lamarka Sør (planID: 1870_1999151), vedtatt 11.11.1999 – Planområdet faller innenfor en liten del av denne reguleringsplanen. Det er arealet innenfor sort rektangel i kartet under som blir berørt



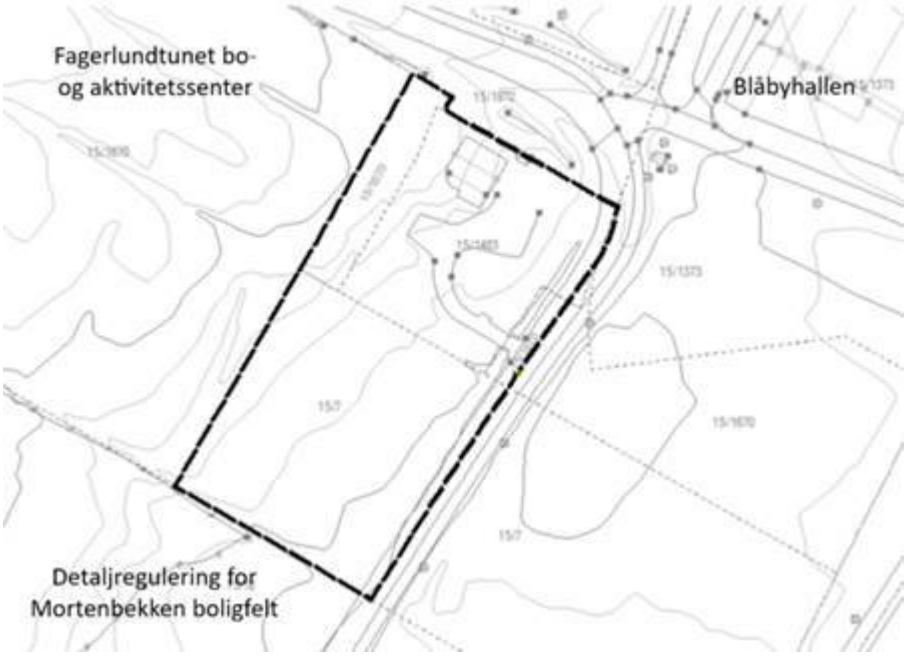
- Sortland idrett- og friluftspark (planID: 1870_2003193), vedtatt 15.12.2003 – Det er arealet innenfor sort rektangel i kartet under som blir berørt.



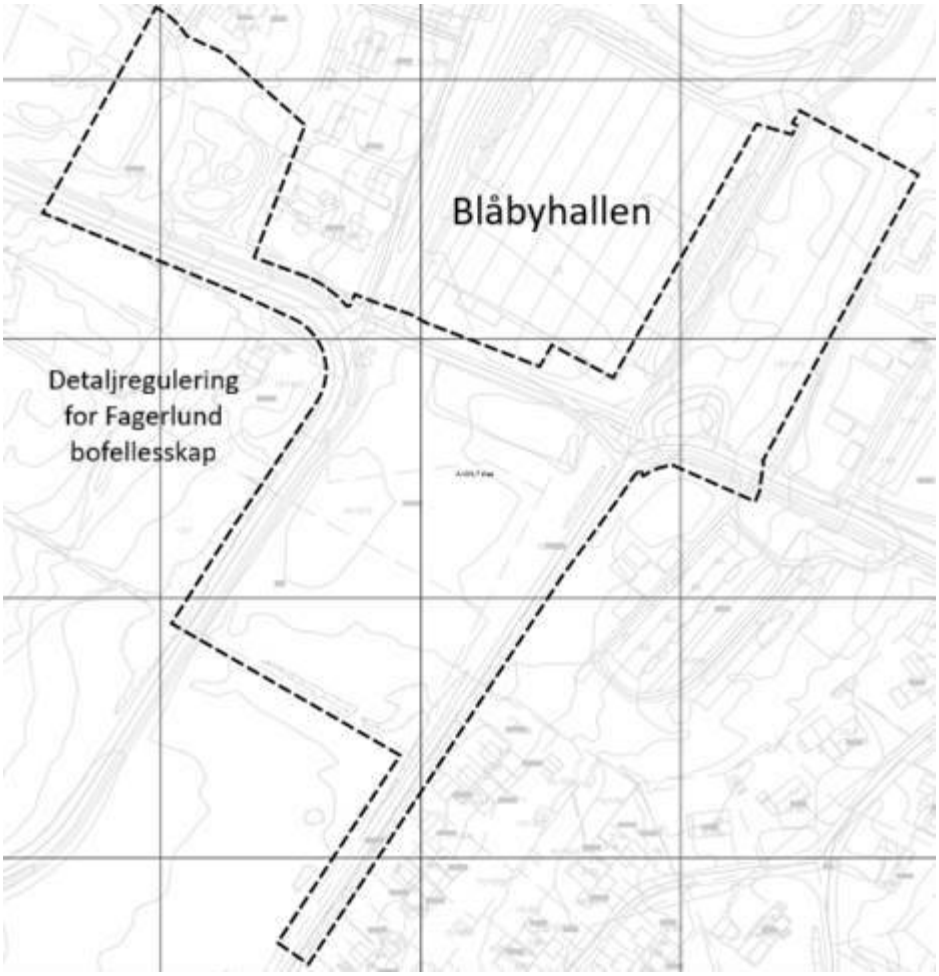
Andre aktuelle saker i området

Følgende reguleringsprosesser foregår i området:

- Detaljregulering for Fagerlund bofellesskap (PlanID: 1870_2025001) – I arbeid med planforslag. Kartet under viser foreløpig planavgrensning (sort stipla linje).



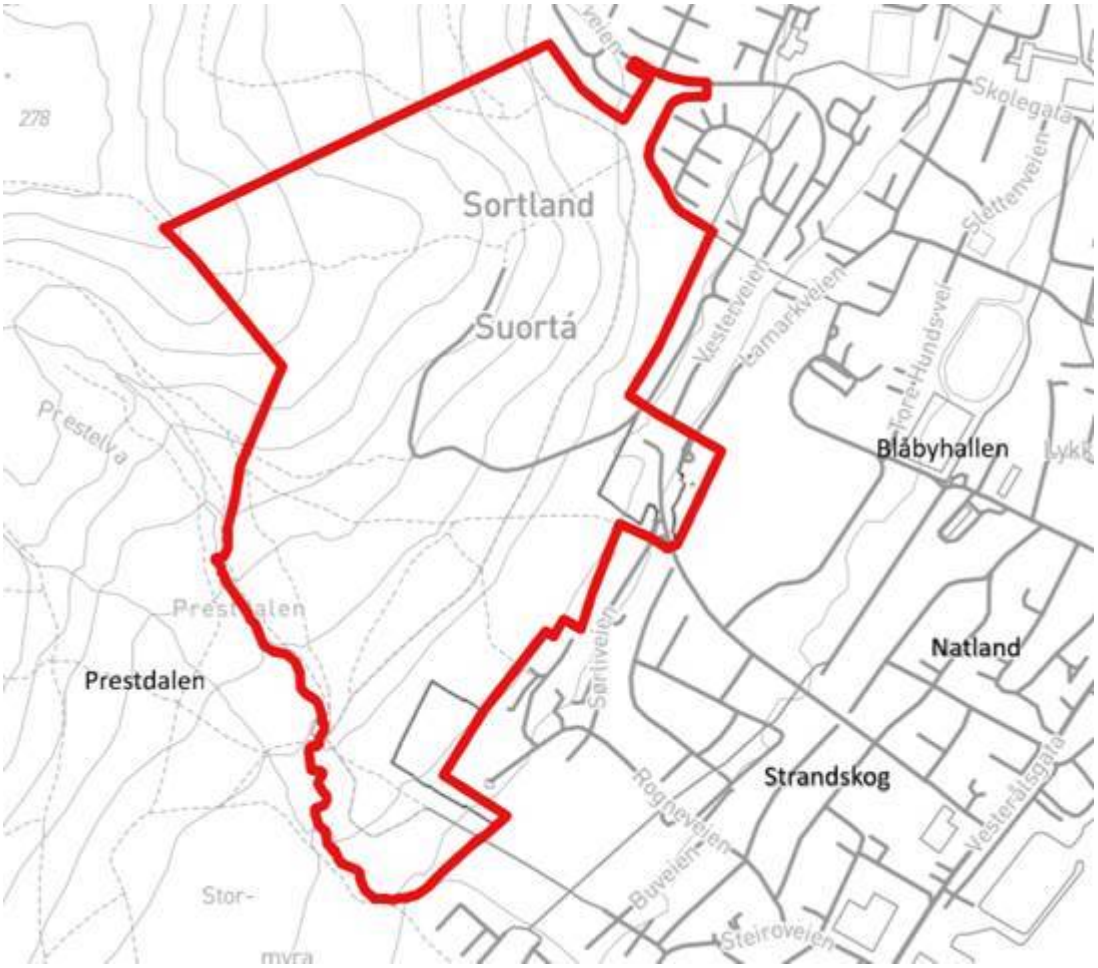
- Detaljregulering for Sortland flerbrukshall (PlanID: 1870_2022368) – I arbeid med planforslag. Kartet under viser foreløpig planavgrensning (sort stipla linje).



- Detaljregulering for nedre del av Bjørklundveien/Vesterålsgata (PlanID: 1870_2022369) – I arbeid med planforslag. Kartet under viser foreløpig planavgrensning (sort linje).



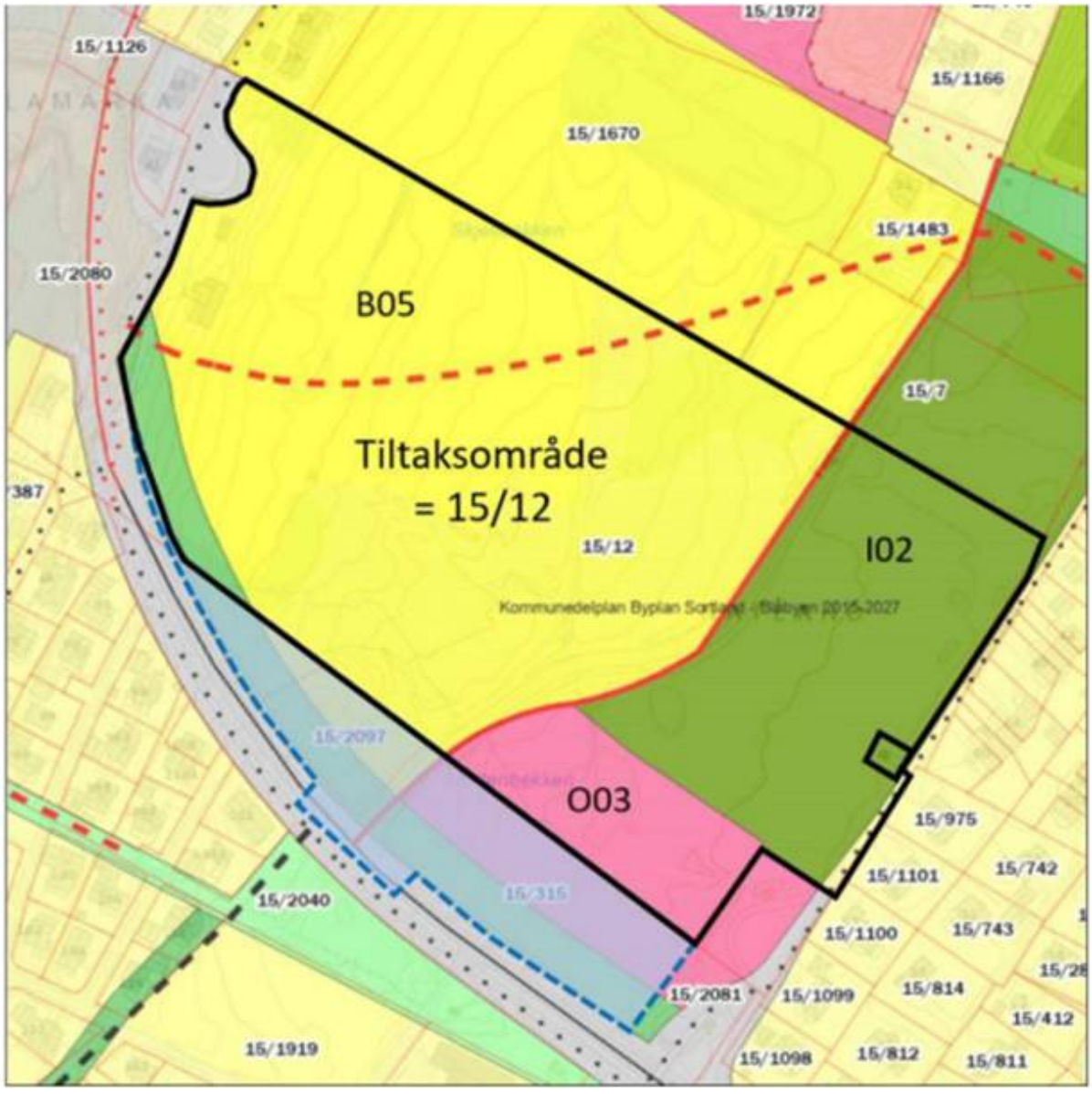
- Områderegulering for Rundheia og Lamarkbakken boligfelt (PlanID: 1870_2020356) – I arbeid med planforslag. Kartet under viser foreløpig planavgrensning (rød linje).



Alle de pågående planprosessene i området er i samme stadiet.

Detaljreguleringens omfang

Detaljreguleringen tilrettelegger for etableringen av et helt nytt boligfelt og en ny barneskole, jf. vedtak i sak f-sak 079/24 den 05.06.24 og i sak D – 010/25 den 05.06.25. Planområdet ligger nord for Blåfjell barnehage og før for Fagerlundtunet bo- og aktivitetssenter, og har en forespeilet størrelse på 87 700 m^2. Informert bygningstype på boligene er enmannsboliger og flermannsboliger, med hovedvekt på rekkehus. Det skal etableres internveier inne i det nye boligfeltet og det skal tilrettelegges for etableringen av nødvendig teknisk infrastruktur. Adkomsten inn til boligfeltet vil være via Fagerlundveien. Prinsippet om en sti/ferdselsåre/snarvei gjennom planområdet tenkes videreført fra overordnet plan og det skal også etableres en kvartalslekeplass på området, jf. Byplanen § 2.2.9 B04-B05 Lamarka nord.



Bildet ovenfor viser planavgrensningen til planområdet (sort linje). Tiltakshaver ønsker å ha arealet innenfor den blå stipla linjen. Kommunen vurderer det som uproblematisk å involvere dette arealet i planområdet. Planavgrensningen følger derfor både den sorte linjen og det blå stipla linjen.

Tiltakshaver ønsker kun å benytte arealet B05 i Byplanen til utbygging av bolig. Tiltakshaver ønsker ikke å benytte arealene til O03 og I02 som befinner seg innenfor planavgrensningen til sitt prosjekt.

Konsekvensutredning

Planen faller inn under forskrift om konsekvensutredning § 8 om planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn.

Det tas forbehold om at det kan dukke opp forhold som krever flere utredninger og vurderinger senere i planprosessen.

VURDERING

Utvikling av boligområdet

Hensikten med reguleringsplanen er å etablere et nytt boligfelt på området B05 i Byplanen. Det vurderes som positivt at tiltakshaver ønsker å opparbeide området med fokus på boligbebyggelse, da dette er i tråd med Byplanen. Her kan det legges høy vekt på opparbeidelsen av gode og varierte boligtyper, en god og solid veistruktur som sikrer trygg skolevei for barn og unge, og en ferdselsåre gjennom området som sikrer tilknytning til Sortlandsmarka, idrettsparken og fremtidig flerbrukshall. Området er attraktivt, da det ligger sentralt plassert i forhold til sosial infrastruktur som skole, barnehage og idrettsanlegg med gode gang- og sykkelforbindelser. Det er også gåavstand til marka og til sentrum. Med områdets sentrale plassering, forventes det en relativt høy tetthet. Det må også forventes at den videre planleggingen vil ivaretar god boligkvalitet og trygge naboskap, jf. Kommuneplanens samfunnsdel 2022-2034.

Boligfeltet får nær tilknytning til Fagerlundtunet bo- og aktivitetssenter. Dette kan styrke samspill og trivsel mellom generasjoner, men kan også medføre støy og uro for beboerne. Tiltak som gjennomgående ferdselsåre og bruk av Skjellbekken som blågrønn struktur kan dempe negative virkninger.

Etableringen av et nytt boligfelt på Lamarka vil føre til økt trykk på VAO-infrastrukturen på området. Det er som flere steder i kommunen allerede overbelastet vann- og avløpsnett i området. Brann og redning er avhengig av vannforsyning for å kunne utføre nødvendige aksjoner i tilfelle av brann. Ved overkobling kan det føre til at vannforsyningen ikke er tilstrekkelig, også til beredskapssituasjoner. Det er derfor viktig at kapasiteten i området utbedres for å kunne ta imot utviklingen av boligområdet over tid, slik at påkobling kan skje på en trygg og forsvarlig måte.

Overvannshåndteringen skjer hovedsakelig gjennom myrområdene som ligger urørt. Økt nedbygging vil føre til økt overvann, som kan skape problemer i området og videre ned til boligfeltene mot Vesterålsgata. Det blir derfor viktig å utrede og planlegge for god overvannshåndtering med tilstrekkelig dimensjon for et fullt utviklet område.

Utbyggingen av et nytt boligfelt og eventuelt skole vil øke trafikkbelastningen på området, særlig ved sammenkobling av Bjørklundveien og Vesterveien. Over tid vil reguleringsprosesser i Lamarka legge til rette for oppgradert veinett. Veistrukturen må ivareta både tyngre kjøretøy og myke trafikanter, med særlig fokus på trygg skolevei. En gjennomgående ferdselsåre med høy kvalitet er sentral for å oppnå dette.

Utvikling av ny skole

Det er gjennom sakene f-sak 079/24 den 05.06.24 og sak D – 010/25 den 05.06.25 vedtatt at det skal settes av arealer her til etableringen av en ny barneskole og at dette skal være på 25 dekar, til tross for at Byplanen har avsatt område B05 til boligbebyggelse. 25 daa skal være tilstrekkelig areal for en ny stor barneskole med infrastruktur, dersom Sortland barneskole og Lamarka barneskole slås sammen. Her er det viktig for tiltakshaver at 25 daa til offentlig areal for utbyggingen av en barneskole er et estimat som de kan forholde seg til. Arealbehovet for ny barneskole må sees i sammenheng med fremtidig skolestruktur. Oppvekstsektoren ønsker å sette i gang dette arbeidet med skolestruktur så snart som mulig. En avklaring av fremtidig skolestruktur vil også være avgjørende for å kunne avsette fremtidig areal til offentlig tjenesteyting i revidert kommuneplanens arealdel og revidert Byplan.

I 2021-2022 ble det gjennomført en mulighetsstudie (parallelloppdrag), hvor man så på ulike plasseringer av ny stor barneskole og ny idrettshall. Bred medvirkning og et godt kunnskapsgrunnlag førte til at det ble anbefalt at ny stor barneskole skulle plasseres i Skolekvartalet, der det er tilstrekkelig

areal for dette. På tross av dette ble det ble politisk vedtatt at ny barneskole skulle ligge i Lamarka. Plassering av skolen bør vurderes igjen i sammenheng med ny skolestruktur, kommunal økonomi og innspill fra fylkeskommunen og statsforvalteren.

Kommunen vurderer det som urimelig å pålegge en ekstern aktør å regulere deler av sitt areal til en ny stor barneskole, med tanke på at det ikke er avklart hvor skolen skal ligge, hva som blir framtidig skolestruktur og hva som skal innebære i den nye skolen. Det er mange forhold som ikke er avklart i forhold til regulering av ny barneskole på dette området. Det er derfor lite hensiktsmessig å detaljregulere området for skole på dette tidspunktet. Kommunen anbefaler at man i første omgang finner fram til hvor skolen skal plasseres og at tiltakshaver deretter kun regulerer området der det skal bygges boliger. Dette vil sikre at tiltakshaver og plankonsulent kan få en god fremdrift i dette, siden arealformålet ligger i henhold til overordnet plan.

I arbeidet med ny skolestruktur vil arealbehov for skole komme frem og dette kan deretter sikres i prosessen med revidering av byplanen, og detaljreguleringen av dette området kan gjennomføres. Dersom det viser seg at det ikke er behov for dette arealet til ny skole, kan tiltakshaver regulere dette til boliger, slik området er satt av til i overordnet plan.

Personalmessige forhold
Ingen kjente personalmessige konsekvenser.

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

Dersom det skal avsettes areal til ny barneskole, vil det føre til en kostnad for kommunen på grunn av ervervelse av areal. Siden det er i sak D – 010/25 den 05.06.25 vedtatt at det skal settes av 25 dekar til skole og ved en kvadratmeterpris på 650kr, vil totalprisen på ervervelsen av areal bli på ca. 16 millioner kroner. Det bør derfor avklares om det er behov for en ny skoletomt i forhold til ny skolestruktur før man regulerer. Øvrige kostnader for utbyggingen av ny barneskole kommer i tillegg.

Folkehelse
Planområdet har nær tilknytning til Sortlandsmarka, Blåbyhallen, Sortland idrettspark og fremtidig flerbrukshall, noe som er svært positivt for folkehelsen. Dette er flere ulike tilbud som nye innbyggere på området kan benytte seg av. For at man skal enkelt kunne bevege seg mellom disse tilbudene, er det viktig at ferdselsåren opparbeides på en god måte og innehar en god kvalitet.

Det er positivt for folkehelsen at det skal etableres en kvartalslekeplass på området. Her er det viktig at denne lekeplassen opparbeides med god kvalitet og med hensyn til universell utforming, jf. Sortland kommune sine retningslinjer for lekeplasser.

Klima-, miljø- og naturforhold
Planområdet består av dyrkbar jord og dyrka mark. Tiltaket vil beslaglegge jordressurser, og det skal derfor utarbeides en matjordplan som skal sikre gjenbruk av jordressursene.

Tiltaket vil også beslaglegge områder bestående av myr. Myrområdet her ligger i nær tilknytning til bebygd areal og med gangavstand til sentrum. Selv om tiltaket går på bekostning av myr, legger detaljreguleringen opp til fortetting med boliger. Dette samsvarer med Kommuneplanens samfunnsdel 2022-2034, hvor kommunen skal legge til rette for fortetting og bygge byen innover. Allikevel må det utarbeides en plan for flytting av myrmassene på området, slik at man får sikret gjenbruken av beslaglagte myrmasser.

Innenfor planområdet befinner det seg høy artsrikhet av trua naturtyper og trua fuglearter, jf. Miljødirektoratets kart over hotspots for arter og tiltaksanalysen for området. Videre utredning redegjør for om tiltaket kan føre til vesentlige konsekvenser for truede arter som befinner seg innenfor planområdet.

KONKLUSJON

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler Kommunedirektør oppstart planarbeid for detaljregulering for Mortenbekken boligfelt (planID: 1870_2025004) i henhold til overordnet plan.

For at tiltakshaver skal få forutsigbarhet anbefales det at kommunen i samarbeid med grunneier gjøre en overordnet vurdering og avklaring om plassering av ny skole innenfor B05, slik at man har mulighet til å detaljere reguleringen av boligene. Det er svært avgjørende for tiltakshaver sin fremdrift, profitt og utvikling av området nøyaktig hvor skolen skal plasseres, og videre hvordan boligområdet skal plasseres og utvikles i B05. Dersom det blir avklart at det ikke er behov for dette arealet til ny skole, kan tiltakshaver regulere dette arealet til boliger i henhold til overordnet plan på et senere tidspunkt.

Vedlegg:
Oppstartsmøtereferat - Detaljregulering for Mortenbekken boligfelt
Tiltaksanalyse - Detaljregulering for Mortenbekken boligfelt
Anmodning om møte - eiendom gnr. 15 bnr. 12
1_2_vedlegg til Anmodning_oppstartsmøte for EIENDOM GNR. 15 BNR. 12