SORTLAND KOMMUNE

Arkivsaknr.:	24/3898
Dok.nr:	Ugyldig flettefelt
Arkiv:	
Saksbehandler:	Mona Rinaldo
Dato:	13.11.2025

Ugyldig flettefelt

Orienteringssak - Status i prosess - bygging av boliger i Søndre Frydenlund alle' 16

Utvalgssaksnr.	Utvalg	Møtedato
O - 054/25	Formannskapet	27.11.2025

KOMMUNEDIREKTØRENS INNSTILLING
Saken tas til orientering

Formannskapet behandling - 27.11.2025 - O-054/25

BEHANDLING I MØTE

Forslag fra politikere

Saken enstemmig tatt til orientering.

Formannskapet O - 054/25 VEDTAK:
Saken tas til orientering.

KORT BESKRIVELSE AV SAKEN
Sortland kommune har gjennomført forprosjekt; bygging av 8 boliger til personer med funksjonsnedsettelse i Søndre Frydenlund alle 16.

FAKTA I SAKEN
Sortland kommune har gjennomført forprosjekt til bygging av 8 boliger til personer med funksjonsnedsettelse i Søndre Frydenlund alle 16. Parallelt med forprosjektet jobbes det med reguleringsplanen for området.

Utgangspunktet var at boligene til unge funksjonshemmede skulle lokaliseres på boligstiftelsens tomt i Søndre Frydenlund Alle 16 (gnr 15/bnr 2016). For å få en tilfredsstillende løsning for beboerne ønsket arbeidsgruppa å benytte kommunens nabotomt (gnr 15/bnr 1373). Denne tomta ble omregulert fra

friluftsområde til vegetasjonsskjerm da området ble regulert i 2022. Statsforvalter kom med innspill da vi ønsket å omregulere hele området (varig omdisponering).

Statsforvalters begrunnelse:

All forvaltning av statlig sikrede friluftslivsområder må vurderes i lys av at området er varig sikret for allmennhetens friluftsliv. Dette er i seg selv god nok grunn til å ikke akseptere omdisponering. Vi påpeker at det statlige sikrede området danner en sammenhengende grønnstruktur på østsiden av sykkel- og gangveien mellom Kong Øysteins vei og Søndre Frydenlund allé. I spørsmålet om midlertidig eller varig omdisponering av hele eller deler av et statlig sikret friluftslivsområde oppstilles det krav om særlige grunner enten ved at andre tungtveiende samfunnstjenlige hensyn må prioriteres eller der en omdisponering vil kunne bedre de totale forholdene for utøvelse av friluftsliv i området. Etter Statsforvalterens vurdering gjør ikke slike grunner seg gjeldende i denne saken. Bygging av omsorgsboliger utover areal avsatt til boligformål i gjeldende reguleringsplan representere ikke tilstrekkelig tungtveiende samfunnstjenlige hensyn. Statsforvalteren påpeker dessuten at ved å inkludere arealer avsatt til utbyggingsformål på naboeiendommen 15/133 i nord (Boligområde B12 i reguleringsplan av 11.11.99 for Lamarka Nord), vil begrunnelsen for å omdisponere friluftslivsområdet i sin helhet falle bort. Det er ikke grunn god nok å vise til at arealet «kun et restareal av det statlig sikra friluftsområdet som ligger mellom gangvei og eiendom 15/2016» og at plankonsulentfirmaet ikke anser at dette arealet på nåværende tidspunkt er av verdi for «evt. utvidelse av friluftsaktiviteter ved idrettsbanen».

Det er verdt å bemerke at Statsforvalter mener at bygging av omsorgsboliger til en spesielt sårbar gruppe ikke er et tilstrekkelig tungtveiende samfunnstjenlig hensyn.

Det er nå søkt Nordland Fylkeskommune om varig omdisponering av området og rekkefølgen er at søknaden sendes videre til Miljødirektoratet for endelig avgjørelse.

Søknaden omfatter altså ett areal på ca. 720 m² av totalt friluftsareal på 65 mål (ca. 1. % av friluftsarealet). I tillegg har vi tilbudt ett makebytte der vi kan gi areal «tilbake» som ligger i nærheten.

Viktige momenter:

- Arbeidsgruppa (som består av representanter for de som skal bo der og representanter fra NFU) ønsket å benytte nabotomta.
- Arbeidsgruppa er kjent med kommentaren fra Statsforvalter.
- Arbeidsgruppa er kjent med at dette medfører forskjøvet oppstart, men synes det er viktigere at vi får realisert prosjektet slik planlagt.

VURDERING

Forprosjektet for etablering av åtte boliger for personer med funksjonsnedsettelse i Søndre Frydenlund allé 16 viser tydelig at dagens areal ikke gir tilstrekkelig handlingsrom til å utvikle et botilbud med ønsket kvalitet. En utvidelse inn på kommunens nabotomt fremstår som nødvendig for å sikre både faglige, driftsmessige og brukermessige gode løsninger. Dette gjelder særlig hensynet til universell utforming, funksjonelle utearealer, trygg ferdsel og et helhetlig bomiljø som ivaretar målgruppens behov.

Samtidig innebærer tiltaket en utfordring fordi den aktuelle nabotomta inngår i et statlig sikret friluftsområde. Statsforvalteren har frarådet omdisponering, og kommunen har derfor søkt Nordland fylkeskommune om varig omdisponering kombinert med forslag om makebytte av sammenlignbart areal. Dette vurderes som en ryddig og balansert løsning som både ivaretar friluftsinteresser og legger til rette for et kvalitativt godt bo- og tjenestetilbud.

Arbeidsgruppa, som representerer de framtidige beboerne, støtter denne tilnærmingen og understreker at hensynet til kvalitet i botilbudet må veie tungt, selv om prosessen medfører forsinket fremdrift. Dette

synet tillegges betydelig vekt, da det reflekterer reelle brukerbehov og faglige vurderinger knyttet til målgruppens livskvalitet og mestring.

Samlet sett vurderes det som nødvendig og faglig forsvarlig å arbeide videre med omdisponering og makebytte for å kunne realisere et botilbud som møter kravene til kvalitet og brukertilpasning. Saken legges dermed fram for politisk behandling for videre avklaringer.

Personalmessige forhold
<tekst>

Medvirkning fra Eldreråd, Råd for personer med funksjonsnedsettelse, Ungdomsråd
<tekst>

Økonomiske forhold
<tekst>

Folkehelse
<tekst>

Klima-, miljø- og naturforhold
<tekst>

KONKLUSJON
Forprosjektet for 8 boliger til personer med funksjonsnedsettelse i Søndre Frydenlund allé 16 viser at en utvidelse inn på kommunens nabotomt er nødvendig for å oppnå en faglig og brukermessig god løsning. Statsforvalteren har imidlertid frarådet omdisponering av arealet, som i dag inngår i et statlig sikret friluftsområde. Kommunen har derfor sendt søknad om varig omdisponering til Nordland fylkeskommune, med tilhørende forslag om makebytte av sammenlignbart areal. Arbeidsgruppa, som representerer de framtidige beboerne, støtter forslaget og vurderer at kvaliteten på botilbudet veier tyngst, selv om dette innebærer forskjøvet framdrift. Saken legges med dette fram for videre politisk behandling