SORTLAND KOMMUNE

Arkivsaknr.:	23/294
Dok.nr:	26/238
Arkiv:	PlanID-2020356 Plannavn-Områdereguleringsplan for Lamarkbakken og Rundheia boligfelt Historisk-20/3654
Saksbehandler:	Oda Lie Engesæth
Dato:	07.01.2026

Behandling for høring og offentlig ettersyn - områderegulering for Rundheia og Lamarkbakken boligfelt

Utvalgssaksnr.	Utvalg	Møtedato
PS - 005/26	Formannskapet	29.01.2026

KOMMUNEDIREKTØRENS INNSTILLING

1. Formannskapet vedtar å legge planforslag for områderegulering for Rundheia og Lamarkbakken boligfelt (PlanID 1870_2020356) ut til høring og offentlig ettersyn, jfr. plan- og bygningslovens §§ 5-2 og 12-10.
2. Det varsles samtidig om oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale(r) mellom Sortland kommune og grunneierne i planområdet, jfr. plan- og bygningsloven § 17-6 bokstav a.

Formannskapet behandling - 29.01.2026 - PS-005/26

BEHANDLING I MØTE

Forslag fra politikere

Habilitet:

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 første ledd, vedtar Formannskapet Einar Mårstad som inhabil i PS-sak 005/26.

Repr. Liv Tjønsø (H) møtte for Einar Mårstad.

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 første ledd, vedtar Formannskapet Grete Ellingsen som inhabil i PS-sak 005/26.

Repr. Marius Enoksen (H) møtte for Grete Ellingsen.

Det er 9 repr. tilstede under behandling og votering av saken.
Representantene var ikke tilstede under hverandres habilitetsvurdering.

Votering:
Kommunedirektørens innstilling enstemmig vedtatt.

Formannskapet PS - 005/26 VEDTAK:

1. Formannskapet vedtar å legge planforslag for områderegulering for Rundheia og Lamarkbakken boligfelt (PlanID 1870_2020356) ut til høring og offentlig ettersyn, jfr. plan- og bygningslovens §§ 5-2 og 12-10.
2. Det varsles samtidig om oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale(r) mellom Sortland kommune og grunneierne i planområdet, jfr. plan- og bygningsloven § 17-6 bokstav a.

KORT BESKRIVELSE AV SAKEN
Saken gjelder behandling for høring og offentlig ettersyn av områderegulering for Rundheia og Lamarkbakken boligfelt. Planforslaget tilrettelegger for etablering av et større boligfelt med tillatte boligtyper; enebolig, tomannsbolig, firemannsbolig, rekkehus, kjedehus og lavblokk.

Planområdet utgjør totalt 255 dekar, og legger til rette for inntil 350 boenheter, hvor 128 boenheter kan gå direkte til byggesak. 52 dekar er ivaretatt som friområde, og turdrag er regulert for å sikre adkomst til utmarka, i kombinasjon med overvannshåndtering.

Planforslaget vil tilrettelegge for en utvidelse av eksisterende boligområder i Lamarka, oppover i høyden mot lysløypa i Sortlandsmarka. Planforslaget er delvis i tråd og delvis i strid med avsatt arealformål i byplanen. Byplanen hjemler 80 dekar til utbygging (B07, B08 og B09). Planforslaget tilrettelegger for 142 dekar utbygging.

Det vurderes i saken at dersom kommunen vedtar planforslaget (sluttbehandling) med foreslått utbygging, må det påregnes at dette vil påvirke kommunens arealregnskap for boligformål og dermed kunne endre prioritering og/eller behov for andre avsatte boligområder ved revisjon av overordnet plan. Dette er også et sentralt tema i innspill fra regionale myndigheter, som peker på at planinitiativet strider med byplanens fortettingsstrategi og at kommunen allerede har betydelige boligreserver i overordnet plan.

Planforslaget er omfattende og vurderes som faglig godt gjennomarbeidet, med konsekvensutredninger for relevante tema og tydelige rekkefølgekrav. Administrasjonen anbefaler at planforslaget legges ut til høring og offentlig ettersyn.

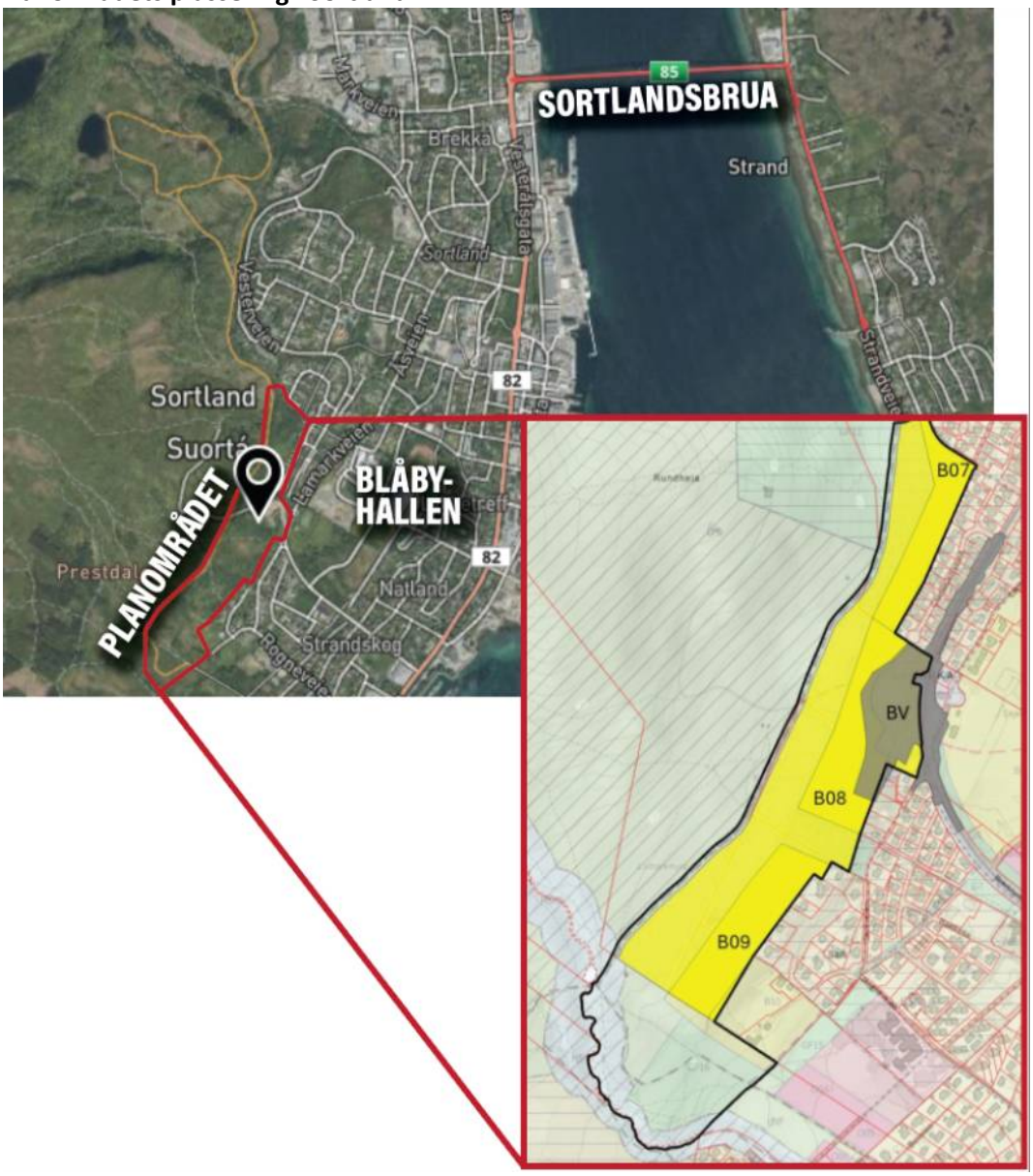
FAKTA I SAKEN

Plannavn og PlanID	Rundheia og Lamarkbakken boligfelt, 1870_2020356
Grunneiere	Sortland Gård AS, Lamarka Eiendom AS, Tre-bo AS, Sortland Panorama AS, Sortland kommune
Gårds- og bruksnummer	15/1, 15/6, 15/2292, 15/1980, 15/879
Tiltakshaver	Sortland Gård AS
Ansvarlig planlegger	Norconsult v/Herbjørg Arntsen

Sakshistorikk

27.11.2020 Oppstartsmøte avholdt
23.06.2021 Behandling av oppstart planarbeid og høring av planprogram
24.02.2022 Vedtak av planprogram
13.10.2022 Drøftingssak om behandling av innbyggerforslag
08.05.2023 Administrasjonen mottok melding fra tiltakshaver om å pause planprosessen
21.01.2025 Koordineringsmøte med kommunen og tiltakshaver for videre prosess
20.10.2025 Mottak av plankart og planbestemmelser for innledende gjennomgang
19.11.2025 Tilbakemelding på plankart og planbestemmelser
10.12.2025 Mottak av komplett planforslag
12.12.2025 Tilbakemelding på komplett planforslag
19.12.2025 Mottak endelige justeringer av komplett planforslag

Planområdets plassering i Sortland



Overordnet planverk

Kommuneplan samfunnsdel 2025-2037

Kommuneplanens samfunnsdel for Sortland legger overordnede føringer for kommunens utvikling, blant annet mål om bærekraftig vekst, attraktivitet og bolyst. Samfunnsdelen vektlegger behovet for et variert og tilgjengelig boligtilbud, gode og trygge bomiljøer, samt nærhet til skole, barnehage, friluftsområder og sentrale funksjoner. Videre fremheves betydningen av helhetlig arealbruk, langsiktighet i boligpolitikken og sammenheng mellom boligbygging, infrastruktur og tjenestetilbud.

Planforslaget for områdereguleringen legger til rette for et større sammenhengende boligområde med varierte boligtyper, i tilknytning til eksisterende boligområder og nærhet til skole og sentrumsfunksjoner. Planen inneholder også omfattende krav til teknisk infrastruktur, trafikksikkerhet, leke- og uteoppholdsarealer samt grønnstruktur og turdrag. Planforslaget vil gi et betydelig nytt boligtilfang som må ses i sammenheng med kommunens samlede boligstrategi og arealprioriteringer.

Kommunedelplan Byplan 2015-2027

Byplanen fastsetter arealbruk og hovedgrep for byutviklingen, blan annet lokalisering og omfang av boligområder. Innenfor planområdet for Rundheia og Lamarkbakken er deler av arealet i byplanen

avsatt til boligformål (B07, B08 og B09). Byplanen har samtidig føringer om fortetting og konsentrasjon av boligvekst innenfor definerte byområder, samt hensyn til grønnstruktur og nærturområder.

Planforslaget viderefører boligformål der det er avsatt, i tillegg til boligformål og tilhørende infrastruktur i arealer som er i strid med avsatt formål i byplan. Planforslaget innebærer et større utbyggingsareal for bolig enn det som følger av byplanens arealdisponering innenfor planområdet.

Reguleringsplaner i området
Innenfor og i tilknytning til planområdet gjelder følgende eldre reguleringsplaner:

Vestmarka IV	1870_1979019
Lamarka sør	1870_1999151
Lilleheia II	1870_1997128
Sammenkobling av Bjørklundveien - Vesterveien	1870_2014321

Disse planene regulerer blant annet eksisterende boligområder, teknisk infrastruktur og vegforbindelser.

Områderegulering for Rundheia og Lamarkbakken er ment å gi en helhetlig og overordnet planavklaring for området. Planforslaget overlapper med tidligere reguleringsplaner, og legger stedvis nye rammer for arealbruk, infrastruktur og grønnstruktur innenfor planområdet. Forholdet til gjeldende reguleringsplaner er omtalt i planbeskrivelsen, og det legges til grunn i behandlingen at områdereguleringen vil erstatte de eldre reguleringsplanene der disse er i konflikt.

Andre aktuelle saker i området
25/5926 Gnr. 15, bnr. 1 - Lamarka - Søknad om fradeling - boliger. Det søkes om fradeling for området som i denne planen avsatt som B2 i plankartet.

Innkomne innspill til planoppstart
Oppstart planarbeid ble varslet i henhold til plan- og bygningslovens bestemmelser, i juni 2021. Det kom inn flere innspill til varsel om oppstart og planprogram fra offenlitge myndigheter, organisasjoner, naboer og andre interessenter. I tillegg er det gjennomfør utvidet medvirkning.

I de innkomne innspillene ble det blant annet vist til:

- Krav om at forholdet til overordnet plan måtte avklares, og at eventuell utvidelse av boligformål burde vurderes i et mer overordnet planperspektiv
- Behov for grundige vurderinger av naturmangfold, landskap og friluftsliv, herunder konsekvenser for bruk av sortlandsmarka, lysløypa og nærturområder
- Hensynet til barn og unges bruk av området, herunder skole- og barnehagebruk, turmål og lekeområder
- Bekymring knyttet til trafikkøkning, trafikksikkerhet og kryssløsninger, særlig i Bjørklundveien og tilknytning til fylkesveg
- Krav om overvann, flomveier og samfunsddikkerhet måtte utredes og håndteres tidlig i planleggingen
- Spørsmål knyttet til utbyggingsomfang, byggehøyder og rekkefølge på utbygging

Regionale myndigheter pekte i sine innspill på at planinitiativet kunne være i strid med overordnet plan og regionale føringer, og anbefalte at omfanget av nye boligområdet burde vurderes opp mot kommunens samlede boligreserve i overordnet plan. Lokale innspill var i stor grad knyttet til bruk av

området til friluftsliv, lysløype, turstier og eksisterende møteplasser, samt behov for å sikre tilgjengelighet til marka - også ved framtidig utbygging.

Hovedtrekkene i de innkomne innspillene, samt hvordan de er vurdert og fulgt opp i planforslaget, er redegjort gor i planbeskrivelsen og i egne vedlegg om planprosess og innspillsbehandling.

VURDERING

Planforslaget for områderegulering Rundheia og Lamarkbakken boligfelt er omfattende, og legger til rette for en betydelig boligbygging over tid. Planen er utarbeidet som områderegulering i tråd med plan- og bygningsloven § 12-2, og har som formål å gi helhetlige rammer for framtidig utbygging, infrastruktur og grønnstruktur i området. Områdeplanen tilrettelegger for inntil 350 boenheter, hvorav 128 boenheter er detaljert og kan gå direkte til byggesak. Administrasjonen vurderer at planforslaget er faglig godt gjennomarbeidet, med tilstrekkelig dokumentasjon og utredninger til å kunne sendes på høring og offentlig ettersyn.

Naturmangfold, friluftsliv og grønnstruktur

Planforslaget er konsekvensutredet for blant annet naturmangfold, landskap og friluftsliv. Utredningene viser at planområdet i dag benyttes aktivt til friluftsliv, og at deler av området har naturverdier som påvirkes av utbygging. Planforslaget søker å avbøte dette gjennom regulering av sammenhengende friområder, turdrag og grønne strukturer, samt sikring av adkomst til Sortlandsmarka og lysløypa.

Trafikk og infrastruktur

Trafikkanalysen for området viser at planforslaget vil medføre økt trafikkbelastning, særlig i Bjørklundveien og i tilknytning til fylkesvegen i Vesterålsgata. Analysen anbefaler konkrete tiltak for å sikre tilfredsstillende trafikkavvikling og trafikksikkerhet gjennom kryssløsning og etablering av gang- og sykkelforbindelser. Kryssløsningen i Bjørklundveien/Vesterålsgata er del av en annen pågående reguleringsplan. Det vil likevel være viktig at områdereguleringen sikrer rekkefølge tilstrekkelig i rekkefølgebestemmelsene, hvor det vil være særlig relevant med innspill fra Fylkeskommunen i høringen.

Det er også utarbeidet egen VAO-plan for området, og planbestemmelsene stiller krav om både overordnet og detaljert VAO-plan før utbygging. Overvannshåndtering, flomveier og dimensjonering for framtidige klimaforhold er påregnet, og hensynssoner for flomfare er avsatt i plankartet. ROS-analyse og geotekniske vurderinger viser at området kan bygges ut, forutsatt at foreslåtte tiltak og krav følges.

Medvirkning og prosess

Planarbeidet har hatt en lang prosess med utvidet medvirkning. Hovedtemaene er dokumentert i planbeskrivelsen og egne vedlegg, hvor medvirkningen har vært førende for valg av utredningstema og innskrenking av planavgrensningen fra planvarsel til det planforslaget som nå foreligger.

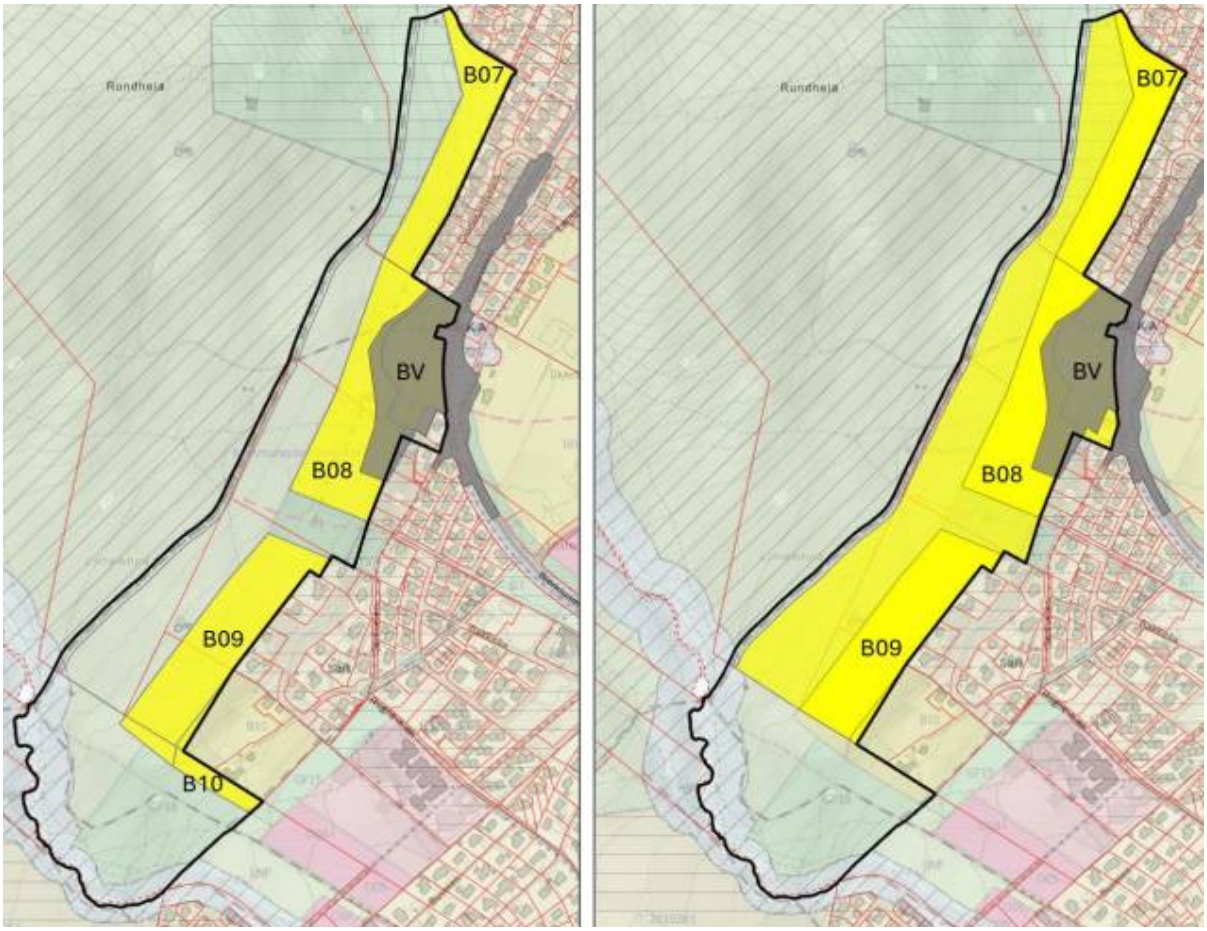
Forholdet til overordnet plan

Planforslaget viderefører delvis arealbruk som allerede er avsatt til boligformål i kommunedelplan Byplan Sortland, men innebærer samtidig en betydelig utvidelse av boligformål utover det som er fastsatt i byplan. Planforslagets 142 dekar boligformål gir en betydelig utvidelse på 62 dekar mot byplanens 80 dekar hjemlede boligområder.

Administrasjonen vurderer at forholdet til overordnet plan er tilstrekkelig belyst i planbeskrivelsen, gjennom alternativsanalyse og konsekvensutresning. Spørsmålet om omfang, lokalisering og prioritering av boligbygging er av en slik karakter at det er naturlig å innhente uttalelser fra regionale og statlige myndigheter, samt øvrige berørte parter.

Administrasjonen legger derimot til grunn at planforslaget samlet sett gir en boligreserve/utbyggingsmulighet som vil påvirke kommunens arealregnskap for boligformål. Dersom planen vedtas slik den er foreslått, må kommunen påregne at dette får betydning i kommende revisjon av overordnet plan. Med dette må det forventes at planforslaget påvirker vurderingen av om andre

boligområder fortsatt skal opprettholdes i samme omfang, eller om prioritering/utbyggingsrekkefølge bør endres for å sikre ønsket utvikling og hensyn til natur og infrastruktur.



Figur 2: Utklipp fra planbeskrivelsen viser områdene som er avsatt til bolig i Byplanen til venstre, og utvidelsen i planforslaget til høyre.

Utbyggingsavtale

Det er et ønske fra både grunneierne/tiltakshaverne og Sortland kommune at det inngås utbyggingsavtaler i tilknytning til denne planen. Ved høring og offentlig ettersyn av områdereguleringen varsles det derfor samtidig om oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale(r) mellom Sortland kommune og grunneierne i planområdet.

Personalmessige forhold

Ingen kjente konsekvenser.

Medvirkning fra Eldreråd, Råd for personer med funksjonsnedsettelse, Ungdomsråd

Det er som ovennevnt gjennomført utvidet medvirkning, og særlig opp mot brukergruppene av Sortlandsmarka. Rådene vil som høringspart få planforslaget tilsendt, og mulighet til å fremlegge merknader og innspill.

Økonomiske forhold

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

Nærmere beskrivelse av økonomiske forhold vil fremlegges ved en eventuell utbyggingsavtale mellom tiltakshaver og kommunen, i forhold til opparbeidelse av nødvendig infrastruktur. Det må påregnes utgifter.

Folkehelse
Planforslaget legger til rette for etablering av et større boligområde meg varierte boligtyper og nærhet til skole, barnehage, leke- og uteoppholdsarealer. Planen regulerer sammenhengende friområder og turdrag som sikrer tilgjengelighet til Sortlandsmarka, lysløypa og nærturområder, noe som kan tilrettelegge for fysisk aktivitet, rekreasjon og hverdagsaktivitet for ulike aldersgrupper. Det er også lagt vekt på trafikksikkerhet, gang- og sykkelforbindelser samt krav til lekeplasser og utearealer, som er relevante i forhold til trivsel, trygg ferdsel og oppvekstmiljø.

Klima-, miljø- og naturforhold
Planforslaget er konsekvensutredet for blant annet naturmangfold, landskap og friluftsliv. Utredningene viser at utbygging vil medføre inngrep i natur- og friluftsområder som i dag er i bruk. Planen legger dermed opp til avbøtende tiltak gjennom regulering av friområder, turdrag og grønne strukturer. Overvannshåndtering og flomveier er integrert som en del av planløsningen, og det er et stilt krav til dimensjonering for framtidige klimaforhold. Klima- og miljøhensyn er videre ivaretatt gjennom krav til helhetlig VAO-plan, rekkefølgekrav og hensynssone, som skal bidra til å redusere sårbarhet og sikre forsvarlig håndtering av miljø- og naturforhold ved utbygging.

KONKLUSJON
Administrasjonen vurderer at planforslaget for områderegulering Rundheia og Lamarkbakken boligfelt er tilstrekkelig utredet og bearbeidet til å kunne legges ut til høring og offentlig ettersyn. Planforslaget reiser viktige spørsmål knyttet til boligomfang, arealbruk, natur- og friluftsinteresser samt trafikkløsninger, som det er viktig å få bred medvirkning og uttalelser om før endelig politisk behandling.

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler administrasjonen at planforslaget områderegulering for Rundeheia og Lamarkbakken boligfelt (PlanID 1870_2020356) sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Vedlegg:
2025-12-03 Rundheia og Lamarkbakken_PLANKART_A0
2025-12-03 Rundheia og Lamarkbakken_PLANPROSESS og MEDVIRKNING
2025-12-03 Rundheia og Lamarkbakken_PLANBESKRIVELSE
2025-12-17 Rundheia og Lamarkbakken_PLANBESTEMMELSER
Rapport medvikningsprosess 2021-11-30
Rapport medvikningsprosess - vedlegg 2021-11-30
Innspill til planvarsel - alle samlet
Innspill til utvidet innspillsrunde
Samfunn - Beskrivelse og analyse 2025-09-18
Trafikkanalyse Bjørklundveien-Vesterålsgata med mer_2025-02-12
VAO-plan med tegninger_2025-09-16
Geotekniske vurdering_2025-09-19
Ingeniørgeologisk notat Lamarka og Bjørklundveien-Vesterveien_2025-09-12
Risiko- og sårbarhetsanalyse_2025-09-23
Konsekvensutredning Landskap_2025-09-22
Konsekvensutredning - Naturmangfold_2025-09-19
Konsekvensutredning - Friluftsliv_2025-09-17
Konsekvensutredning - Landbruk_2025-09-17
Konsekvensutredning - Sammenstilling_2025-09-29
Tegningshefte