SORTLAND KOMMUNE

Arkivsaknr.:	24/6929
Dok.nr:	26/13190
Arkiv:	FA-L13
Saksbehandler:	Emil Bror Pritzlaff
Dato:	18.05.2026

Behandling for høring og offentlig ettersyn - Detaljregulering for Søndre Frydenlund omsorgsboliger (planID: 1870_2025002)

Utvalgssaksnr.	Utvalg	Møtedato
PS - 049/26	Formannskapet	11.06.2026

KOMMUNEDIREKTØRENS INNSTILLING

1. Formannskapet vedtar å legge planforslag for detaljregulering for Søndre Frydenlund omsorgsboliger (planID: 1870_2025002) ut til høring og offentlig ettersyn, jf. plan- og bygningslovens §§ 5-2 og 12-10.

2. Det tas sikte på å erstatte følgende gjeldende detaljregulering for Søndre Frydenlund Allé 16 (planID: 1870_2017335), vedtatt 15.12.2022, inkludert alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser, ved godkjenning av detaljregulering for Søndre Frydenlund omsorgsboliger (planID: 1870_2025002).

Nye opplysninger

Formannskapet behandling - 11.06.2026 - PS-049/26

BEHANDLING I MØTE

Forslag fra politikere

Votering:
Kommunedirektørens innstilling vedtatt;
7 stemmer for (5 H, 1 FRP, 1 SP)
2 stemmer mot (2 AP)

Formannskapet PS - 049/26 VEDTAK:

1. Formannskapet vedtar å legge planforslag for detaljregulering for Søndre Frydenlund omsorgsboliger (planID: 1870_2025002) ut til høring og offentlig ettersyn, jf. plan- og bygningslovens §§ 5-2 og 12-10.

2. Det tas sikte på å erstatte følgende gjeldende detaljregulering for Søndre Frydenlund Allé 16 (planID: 1870_2017335), vedtatt 15.12.2022, inkludert alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser, ved godkjenning av detaljregulering for Søndre Frydenlund omsorgsboliger (planID:

1870_2025002).

KORT BESKRIVELSE AV SAKEN

Saken gjelder behandling for høring og offentlig ettersyn av detaljregulering for Søndre Frydenlund omsorgsboliger (planID: 1870_2025002). Planen har som hensikt å legge til rette for etableringen av 8 omsorgsboliger sammen med et felles samlingsrom for beboerne, samt kontorer til ansatte ved omsorgsboligene. Det legges også til rette for både felles og private uteoppholdsarealer med tilhørende infrastruktur, samt én felles parkeringsplass for beboere, ansatte og besøkende.

FAKTA I SAKEN

Plannavn og PlanID	Detaljregulering for Søndre Frydenlund omsorgsboliger – planID: 1870_2025002
Gårds og bruksnummer	15/4 15/132, 15/133, 15/1373 og 15/2016
Grunneiere	Sortland kommune er grunneier på 15/4 og 15/1373. Sortland boligstiftelse er grunneier på 15/2016. Øvrige eiendommen eies av andre private aktører.
Tiltakshaver	Sortland boligstiftelse v/Kjartan Larssen og Roy Helge Bergheim
Ansvarlig planlegger	Asplan Viak AS v/Dagmar Kristiansen

Sakshistorikk

29.10.2024 Anmodning om oppstartsmøte

11.04.2025 Oppstartsmøte avholdt

05.06.2025 Vedtak oppstart planarbeid

04.09.2025 Mottak av søknad om varig omdisponering fra statlig sikret friluftslivsområde

04.12.2025 Svar fra Miljødirektoratet på samtykke til varig omdisponering

26.01.2026 Mottak av planforslag

Planområdets plassering i Sortland



Overordnet planverk

Kommunedelplan Byplan Sortland – Blåbyen 2015-2027

Planområdet omfattes av Kommunedelplan Byplan Sortland – Blåbyen 2015-2027, vedtatt 03.09.2015. Store deler av planområdet er i Byplanen satt av til arealformålet «Boligbebyggelse», mens en mindre del av planområdet som befinner seg på eiendom 15/1373 er satt av til arealformålet «Idrettsanlegg». Detaljreguleringens forslag om å regulere eiendom 15/2016 og deler av eiendom 15/1373 til arealformålet «Helse eller omsorgsinstitusjon» (o_HOM1 i plankartet) vil derfor være i strid med Byplanens intensjon for området.

Detaljregulering for Søndre Frydenlund Alle 16 (planID: 1870_2017335)

Planområdet omfattes av reguleringsplanen «Detaljregulering for Søndre Frydenlund Alle 16» (planID: 1870_2017335), vedtatt 15.12.2022. Gjeldende reguleringsplan regulerer området til arealformålene

«Boligbebyggelse-blokkbebyggelse», «Vegetasjonsskjerm» og diverse samferdselsformål. Ny reguleringsplan for området bruker samme planavgrensning som gjeldende reguleringsplan, og gjeldende reguleringsplan vil dermed bli erstattet og opphevet som følge av vedtak av detaljregulering for Søndre Frydenlund omsorgsboliger (planID: 1870_2025002).

Statlig sikret friluftslivsområde – Sortland idrettspark (ID: FS00000228)

Deler av planområdet faller innenfor det statlige sikrede friluftslivsområdet *Sortland idrettspark* (ID: FS00000228), og tiltakshaver ønsker å innlemme et areal på 720,4 m^2 fra friluftslivsområdet til privat bruk ved omsorgsboligene. Asplan Viak, på vegne av Sortland boligstiftelse, sendte søknad om varig omdisponering av dette arealet inn til Sortland kommune. Tiltakshaver har foreslått å gi fra seg et areal ved en annen eiendom de eier (eiendom 15/759) som erstatningsareal for tapet ved varig omdisponering. Søknaden ble godkjent av Sortland kommune, og sendt videre til Nordland fylkeskommune for videre behandling. Nordland fylkeskommune godkjente søknaden og sendte den til Miljødirektoratet for avgjørelse av søknaden. Miljødirektoratet har gitt samtykke til den varige omdisponeringen fra statlig sikra friluftslivsområdet på følgende vilkår:

1. At det opprettholdes et skille mellom omsorgsboligene og friluftslivsområdet.
2. At snarveien mellom boligbebyggelse/omsorgsboliger og idrettsanlegg utbedres.
3. At erstatningsarealet innlemmes i det eksisterende friluftslivsområdet, og at tiltakshaver tar ansvaret for fradelingen.
4. At tiltakshaver gjennomfører tiltak i området i henhold til naturmangfoldlovens bestemmelser.

Gjennomførelsen av disse punktene er sikret i planforslagets plankart og planbestemmelser.

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

Innkomne innspill til planoppstart

Asplan Viak AS på vegne av Sortland boligstiftelse varslet, i henhold til plan- og bygningslovens bestemmelser, oppstart av planarbeidet til berørte parter i brev 26.06.2025 og kunngjorde det i Bladet Vesterålen 25.06.2025. Det kom inn totalt 4 innspill. Hovedtrekk av de innkomne innspillene kan leses i planbeskrivelsen punkt 1.5.

VURDERING
Som nevnt ovenfor er detaljreguleringen for Søndre Frydenlund omsorgsboliger ikke i samsvar med intensjonene i Byplanen for området. I Byplanen er området avsatt til arealformålet «boligbebyggelse», mens detaljreguleringen foreslår arealformålet «Helse- eller omsorgsinstitusjon» (o_HOM1 i plankartet). Selv om det er uheldig å vike fra en overordnet plan som legger føringer for arealbruken på området, vurderer likevel Sortland kommune at denne motstriden kan aksepteres. Bakgrunnen for dette er at kommunen har mangel på omsorgsboliger og et dokumentert behov for å etablere flere tilrettelagte boliger. Tiltaket vurderes som samfunnsnyttig, ved at det vil bidra til å dekke boligbehovet for utsatte og sårbare grupper. Selv om planforslaget avviker fra arealformålet i Byplanen, samsvarer etableringen av omsorgsboliger med flere av målene i Kommuneplanens samfunnsdel med langsiktig arealstrategi 2025–2037, blant annet målsettingene om at kommunen skal være helsefremmende og inkluderende.

Eksempler på mål i samfunnsdelen som samsvarer med planforslaget er:

- «*Fremme god helse hos alle innbyggere og redusere sosiale forskjeller, med fokus på sårbare grupper*»
- «*Planlegge boligareal med krav til gode kvaliteter og trygge trafikkforhold, som passer for alle innbyggere, uavhengig av alder, funksjonsnivå og livsstil*»

Det er også flere forhold som gjør at Sortland kommune vurderer avviket fra Byplanen som akseptabelt. Et viktig moment er at bebyggelsen skal utformes med en arkitektur som harmonerer med eksisterende

bebyggelse i området. Omsorgsboligene vil dermed tilpasses den omkringliggende småhusbebyggelsen og ikke framstå som et fremmed element i det etablerte boligområdet. Motstriden til overordnet plan vil derfor i liten grad være synlig gjennom byggenes utforming og materialbruk. Omsorgsboligene vil skille seg noe ut i størrelse, da det legges til rette for etableringen av 8 omsorgsboliger i ett sammenhengende bygg, samt at det åpnes for høyere utnyttelsesgrad på eiendommen enn området rundt. Videre vil etableringen av omsorgsboliger på eiendommen bidra til fortetting innenfor et allerede utbygd område. Dette vurderes som positivt, da det legger til rette for mer effektiv arealutnyttelse og reduserer behovet for å ta i bruk nye natur-, landbruks- eller friluftsområder til utbygging. Tiltaket vil ved fortetting også kunne for eksempel benytte eksisterende teknisk infrastruktur, som vann- og avløpsnett, fremfor å etablere nye anlegg i ubebygde områder.

På den andre siden kan etablering av omsorgsboliger på Søndre Frydenlund medføre økt støy og aktivitet i området. Dette vil blant annet kunne skyldes døgnbemanning, varelevering, besøkende og annen aktivitet knyttet til driften av omsorgsboligene. Selv om dette er normale funksjoner for et slikt tiltak, kan økt aktivitet oppleves som en ulempe for nærliggende boligbebyggelse. Særlig eiendommene 15/132 og 15/133 kan bli påvirket, ettersom planforslaget legger opp til etablering av avkjørsel mellom disse eiendommene. Sortland kommune vurderer likevel at de samlede fordelene ved tiltaket veier tyngre enn de negative konsekvensene. Kommunen har i dag mangel på tilrettelagte boliger for utsatte brukergrupper, og etablering av flere omsorgsboliger vurderes derfor som et viktig og nødvendig samfunnstiltak.

Vest for planområdet ligger en gang- og sykkelvei samt Sortland idrettspark. Gang- og sykkelveien inngår som en del av «Skoleruta», som strekker seg fra Prestelva i sør til Skolekvartalet i nord, og benyttes daglig av både skoleelever og øvrige innbyggere. Idrettsparken brukes av mange ulike brukergrupper og er arena for flere arrangementer, både i Blåbyhallen og på friidrettsbanen. Sortland kommune vurderer derfor at etableringen av en vegetasjonsskjerm er et viktig avbøtende tiltak. Vegetasjonsskjermen vil bidra til et tydelig skille mellom omsorgsboligene, idrettsparken og gang- og sykkelveien. Dette vil kunne redusere innsyn og støy for beboerne ved omsorgsboligene, samtidig som uteoppholdsarealene blir mer skjermede og attraktive å bruke. Tiltaket vil også bidra til at brukere av idrettsparken kan benytte området uten vesentlig påvirkning fra omsorgsboligene. Både Nordland fylkeskommune og Miljødirektoratet har støttet behovet for en vegetasjonsskjerm under vurdering av søknaden om varig omdisponering fra statlig sikret friluftslivsområde. Miljødirektoratet har blant annet stilt krav om et slikt tiltak for å sikre en tydelig avgrensning mellom friluftslivsområdet og omsorgsboligene.

Personalmessige forhold
Ingen kjente personalmessige konsekvenser.

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

Som følge av framtidig drift og nødvendig vedlikehold av omsorgsboligene etter ferdigstillelse og etablering, vil Sortland kommune måtte avsette økonomiske midler til dette. Med bakgrunn i kommunens økonomiske situasjon kan økte drifts- og vedlikeholdskostnader påvirke handlingsrommet til andre kommunale prosjekter og tjenester som kommunen ønsker eller har behov for å gjennomføre.

Folkehelse
Tiltaket kan ha positive virkninger for folkehelsen, ved at etablering av omsorgsboliger vil bidra til et styrket botilbud for vanskeligstilte grupper. Omsorgsboligene planlegges i et område med nær tilgang til gangveier og lavterskeltilbud som idrettsparken, Frydenlundparken og Rotaryparken. Dette kan legge til rette for økt bruk av nærliggende grøntområder og bidra til mer aktivitet og sosial deltakelse blant beboerne. Økt aktivitet og bruk av nærliggende parker og grønnstruktur kan i tillegg føre til en økt trygghet i området hos allerede etablerte beboere.

Klima-, miljø- og naturforhold
Store deler av planområdet befinner seg over dyrkbar jord bestående av dyrkbar mineraljord og dyrkbar torvmark. Som følge av dette, har det blitt lagt inn krav om utarbeidelse av en matjordplan som sikrer

omdisponering og gjenbruk av den dyrkbare jorden, jf. krav i Byplanen og Strategisk plan for jordvern i Nordland 2025-2028.

KONKLUSJON

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler Kommunedirektør at planforslaget til detaljregulering for Søndre Frydenlund omsorgsboliger (planID: 1870_2025002) sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Vedlegg:

Plankart_Detaljregulering for Søndre Frydelund omsorsboliger 05.05.2026
Reguleringsbestemmelser Detaljregulering for Søndre Frydenlund omsorgsboliger 05.05.2026
Planbeskrivelse Detaljregulering for Søndre Frydenlund omsorgsboliger 05.05
Geoteknisk rapport Kjempenhøy Rev01
Svar på søknad om samtykke til varig omdisponering av del av Sortland idrettspark statlig sikrede friluftslivsområde gnr 15 bnr
Fylkeskommunens innspill - Varsel om oppstart av planarbeid - Detaljregulering for Søndre Frydenlund Omsorgsboliger - Sortland kommune
Varsel om oppstart av planarbeid - Detaljregulering for Søndre Frydenlund Omsorgsboliger i Sortland kommune - Sametinget
Innspill - Oppstart av detaljreguleringsplan - Sortland - Søndre Frydenlund Omsorgsboliger - Statsforvalteren i Nordland
NVEs generelle innspill - Varsel om oppstart – Detaljregulering – Søndre Frydenlund Omsorgsboliger