Statsforvalteren i Nordland

Vår dato: 13.08.2025
Vår ref: 2025/5166
Deres dato: 25.06.2025
Deres ref:

Asplan Viak AS

Saksbehandler, innvalgstelefon
Ole Christian Skogstad,

Att.Dagmar Kristiansen

Innspill - Oppstart av detaljreguleringsplan - Sortland - Søndre Frydenlund Omsorgsboliger - PlanID 1870_2025002

Statsforvalteren viser til varsel datert 25.06.25 om oppstart av arbeid med detaljreguleringsplan for Søndre Frydenlund omsorgsboliger.

Det fremgår av oppstartsvarselet at hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for etablering av åtte omsorgsboliger, samt felles samlingsrom for beboerne, felles bod/garasje og kontorer til ansatte ved helse- og omsorgsinstitusjonen. Videre vil det bli sett på muligheten for å avsette en parkeringsplass per boenhet og totalt to parkeringsplasser for helsepersonell.

Det aktuelle arealet er i kommunedelplanen av 03.09.15 for Sortland avsatt til boligformål. Gnr/bnr 15/206 er i gjeldende detaljreguleringsplan av 15.12.2022 for Søndre Frydenlund allé 16 regulert til boligformål, mens gnr/bnr 15/1373 er avsatt til vegetasjonsskjerm.

Eiendom 15/1373 er et statlig sikret friluftslivsområde etter avtale hvor kommunen står som grunneier. Vegetasjonsformålet i gjeldende reguleringsplan for denne delen av eiendommen inngår i dette sikrede friluftslivsområdet. Det følger av oppstartvarselet at det her aktuelle arealet på ca. 720 m^2 søkes varig omdisponering.

Statlig sikrede friluftslivsområder er områder som det offentlige har skaffet seg rådighet over ved kjøp eller avtale om bruksrett, og hvor staten har bidratt til sikring av områdene for allmennhetens bruk. Utgangspunktet er at disse områdene skal forvaltes slik at de ivaretas til dette formålet, og de skal være tilgjengelige og attraktive å bruke.

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

sak. 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 15/201*6» og at plankonsulentfirmaet ikke anser at dette arealet på nåværende tidspunkt er av verdi for «*evt. utvidelse av friluftsaktiviteter ved idrettsbanen*».

Statsforvalteren forutsetter at en ved planlegging av omsorgsboliger i dette området forholder seg til foreliggende servitutter for eiendom 15/133 med tanke på sikring av friluftslivsområdet, samt arealavklaringer gjort opp mot friluftslivsområdet i gjeldende reguleringsplan.

Samfunnssikkerhet og beredskap
Ved utarbeidelse av planer for utbygging skal det i henhold til pbl. § 4-3 gjennomføres en risiko- og sårbarhetsanalyse. Analysen skal vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt arealbruk. Det ligger i dette at analysen har et todelt siktemål. Dels er formålet å avklare risiko- og sårbarhetsforhold som knytter seg til det aktuelle området som sådant, det vil si slik det ligger før den planlagte utbyggingen, og dels er formålet å avklare eventuelle endringer i risiko- og sårbarhetsforhold som følge av den planlagte utbyggingen. I dette tilfellet vil spesielt fare for kvikkleireskred være relevant. Dette ettersom planområdet ligger under marin grense og at deler av planområdet ifølge NVE Atlas er angitt som aktsomhetsområde for kvikkleireskred.

Digitale plankart
Sortland kommune geosynkroniserer plandata med Kartverket. Det må sørges for at også høringsutkast blir gjort tilgjengelige for synkronisering.

Samordning av statlige innsigelser i Nordland
Statsforvalteren har i henhold til Kommunal- og moderniseringsdepartementets brev av 22.12.17 ansvar for å samordne innsigelser fra regionale statsetater i Nordland i plansaker. Vi ber om at kommunen setter av tid til dialog med berørte statlige myndigheter, i den grad det dreier seg om arealkonflikter. En slik dialog bør fortrinnsvis skje før saken sendes på offentlig ettersyn.

Med hilsen

Katrine Erikstad (e.f.)
avdelingsdirektør

Ole Christian Skogstad
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:
Sortland kommune
Nordland fylkeskommune