SORTLAND KOMMUNE

Arkivsaknr.:	24/6929
Dok.nr:	26/27080
Arkiv:	FA-L13
Saksbehandler:	Andreas Lefdal
Dato:	09.09.2026

Sluttbehandling - detaljregulering for Søndre Frydenlund omsorgsboliger

Utvalgssaksnr.	Utvalg	Møtedato
PS - 094/26	Formannskapet	15.10.2026
PS -	Kommunestyret	

KOMMUNEDIREKTØRENS INNSTILLING

1. Kommunestyret vedtar detaljregulering for Søndre Frydenlund omsorgsboliger (planID: 1870_2025002) med tilhørende reguleringsbestemmelser, i henhold til Plan- og bygningslovens § 12-12.

2. Detaljreguleringsplan for Søndre Frydenlund alle 16 (PlanID: 1870_2017335) vedtatt 15.12.2022 som blir berørt av ny detaljregulering for Søndre Frydenlund omsorgsboliger (PlanID: 1870_2025002) inkludert alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser, oppheves.

Nye opplysninger

Formannskapet behandling - 15.10.2026 - PS-094/26

BEHANDLING I MØTE

Forslag fra politikere

Tilleggsforslag , foreslått av Marius Enoksen , Høyre

Forslag til tillegg:

Kommunedirektøren bes fremme en sak med forslag til endring av delegeringsreglementet, slik at alle saker der det foreligger potensiell motstrid mellom byplan/kommuneplan og detaljregulering, skal forelegges planutvalget for avklaring.

Slike saker anses som prinsipielle og faller utenfor kommunedirektørens myndighetsområde for administrativ avgjørelse. Det samme gjelder saker der det er behov for tolkning av hvorvidt gjeldende arealformål er dekkende, eller om det kreves omregulering eller dispensasjon.

Votering:

Kommunedirektørens innstilling enstemmig vedtatt.

Tilleggsforslag vedtatt.

8 stemmer for (5H, 1 FRP, 1 SP, 1SV)
1 stemme mot (1 AP)

Formannskapet PS - 094/26 VEDTAK:
1. Kommunestyret vedtar detaljregulering for Søndre Frydenlund omsorgsboliger (planID: 1870_2025002) med tilhørende reguleringsbestemmelser, i henhold til Plan- og bygningslovens § 12-12.

2. Detaljreguleringsplan for Søndre Frydenlund alle 16 (PlanID: 1870_2017335) vedtatt 15.12.2022 som blir berørt av ny detaljregulering for Søndre Frydenlund omsorgsboliger (PlanID: 1870_2025002) inkludert alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser, oppheves.

Tilleggsforslag:

Kommunedirektøren bes fremme en sak med forslag til endring av delegeringsreglementet, slik at alle saker der det foreligger potensiell motstrid mellom byplan/kommuneplan og detaljregulering, skal forelegges planutvalget for avklaring.
Slike saker anses som prinsipielle og faller utenfor kommunedirektørens myndighetsområde for administrativ avgjørelse. Det samme gjelder saker der det er behov for tolkning av hvorvidt gjeldende arealformål er dekkende, eller om det kreves omregulering eller dispensasjon.

KORT BESKRIVELSE AV SAKEN

Saken gjelder vedtak 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 eiendommer 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 friluftsområde
04.12.2025	Svar fra Miljødirektoratet på samtykke til varig omdisponering
26.01.2026	Mottak av planforslag
11.06.2026	Vedtak høring og offentlig ettersyn
28.08.2026	Høring og offentlig ettersyn gjennomført

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. Denne motstriden har kommunedirektøren vurdert som akseptabel jf. Vedtak til høring og offentlig ettersyn (dokumentnr. 24/6929-22).

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 m2 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.

Det er også en pågående sak om varig omdisponering av det Statlige sikrede friluftslivsområdet i sin helhet, mot et erstatningsareal ved Osvollvannet (Saksnr. 26/396).

Førstegangs behandling

Planforslaget ble førstegangsbehandlet av Formannskapet den 11.06.2026 i sak 049/26. Formannskapet vedtok å fremme saken og sende den på høring og legge den ut til offentlig ettersyn.

Som ledd i kvalitetssikringen av planforslaget, og for å imøtekomme høringsuttalelser, er det gjort mindre endringer. Den viktigste endringen etter høring og offentlig ettersyn er presiseringen av lovhjemmelen knyttet til frisiktsonen i reguleringsbestemmelse 4.1, i tråd med innspill fra Nordland fylkeskommune. Endringen er av mindre karakter og medfører ikke behov for ny høring.

MERKNADSBEHANDLING

Planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn i perioden fra 15.06.2026 til 28.08.2026. I samme periode ble forslaget sendt til regionale myndigheter, berørte grunneiere, kommunens tjenesteområder m.fl. til uttalelse. Det kom inn totalt 4 uttalelser og merknader. Disse følger saken samlet som vedlegg.

Nedenfor følger behandling av merknadene.

1) Statens Vegvesen

Oppsummering av innspill

Statens Vegvesen er positive til at planen legger opp til en samling av avkjørsler til den nye kjørevegen, da dette bidrar til et mer oversiktlig trafikkbilde.

Når det gjelder utbedring av sti i området, påpeker Statens Vegvesen at det er noe uklart om den sørlige stien (markert med blå linje, figur 12 i planbeskrivelsen), ligger utenfor reguleringsområdet. Det understrekes derfor at kommunen må påse at denne snarveien er tilstrekkelig ivaretatt i planen, både når det gjelder reguleringsområdets utstrekning og nødvendige reguleringsbestemmelser.

Kommunen sin kommentar og vurdering

Merknaden tas til orientering. Kommunedirektøren vurderer at rekkefølgebestemmelse 5.2 c) ivaretar snarveiforbindelsen på en tilfredsstillende måte. Bestemmelsen sikrer at stien utbedres, og kommunen ser derfor ikke behovet for å utvide planområdet for å regulere inn den allerede eksisterende stitraséen. En utvidelse av planområdet vil innebære omregulering av arealer som i dag er regulert til klimavernsone i detaljreguleringen Lamarka Nord (PlanID: 1870_1999149), noe som ikke vurderes som nødvendig for å sikre stiens funksjon, og som kan begrense fremtidige muligheter for natur- og klimahensyn.

Det må bemerkes at dagens sti er etablert gjennom langvarig ferdsel og representerer et innarbeidet bevegelsesmønster. Om stien skulle blitt regulert til en alternativ trasé innenfor planavgrensningen, kan det ikke legges til grunn at eksisterende ferdselslinje opphører. Kommunedirektøren vurderer derfor at planforslaget ivaretar hensynet til snarveien på en tilstrekkelig måte uten behov for endringer.

2) Statsforvalteren i Nordland

Oppsummering av innspill

Statsforvalteren i Nordland har ingen vesentlige merknader til selve etableringen av omsorgsboligene ved Søndre Frydenlund, da de anerkjenner behovet for tiltaket og begrunnelsen for avviket fra overordnet plan.

Statsforvalteren uttrykker imidlertid en bekymring knyttet til den betydelige reduksjonen av grøntareal, som planforslaget medfører. De mener at vegetasjonsskjermen, som skiller planområdet fra gang- og sykkelveien og det statlige sikrede friluftslivsområdet Sortland idrettspark, blir for smal sammenlignet med dagens situasjon og gjeldende plan. Det anføres at tomten er tilstrekkelig stor til at kommunen burde ha vurdert alternative utforminger, plasseringer eller orienteringer av bygningsmassen for å bevare vegetasjonsskjermen i større grad, eventuelt ved å inkludere utbyggingsarealer på naboeiendommen i nord.

Avslutningsvis bemerker Statsforvalteren at planforslaget påvirker eksisterende stier i området, og de tar til etterretning at det er stilt krav om at snarveien mellom boligbebyggelsen og idrettsanlegget skal utbedres før det kan gis brukstillatelse.

Kommunen sin kommentar og vurdering

Merknaden tas til orientering. Kommunedirektøren er enig i at planforslaget medfører en reduksjon av eksisterende grøntareal og en innsnevring av vegetasjon mot gang- og sykkelveien mot Sortland idrettspark, fra gjeldende reguleringsplan til dette planforslaget. Samtidig er det vurdert at planområdet er egnet for etablering av omsorgsboliger, og at samfunnsbehovet av dette tiltaket veier tungt. Behovet for omsorgsboliger har vært det mest sentrale premisset for dette planarbeidet.

I planprosessen er bygningenes plassering og utforming vurdert med sikte på å oppnå en hensiktsmessig utnyttelse, hvor boliger plasseres på ett plan. Dette gir store fordeler for universell utforming, og det må bemerkes at mest mulig eksisterende vegetasjon i vegetasjonsskjermen skal bevares. Kommunedirektøren vurderer at den foreslåtte løsningen ivaretar en tilfredsstillende balanse mellom utbyggingshensynet og hensynet til landskap og grønnstruktur. Det er avsatt i plankartet en vegetasjonsskjerm med bredde på 4 meter, noe som kommunedirektøren vurderer er tilstrekkelig for å opprettholde skjermens funksjon som et visuelt skille mellom omsorgsboligene og idrettsanlegget. En ytterligere økning av vegetasjonsskjermens bredde ville redusere mulighetsrommet for bebyggelsesstrukturen og vanskeliggjøre realisering av planlagt tiltak uten at det vurderes å gi tilsvarende merverdi i skjermingsfunksjonen vegetasjonsskjermen har som hensikt å fremme.

Når det gjelder alternative plasseringer, orienteringer eller utvidelse av planområdet mot naboeiendommen i nord (gnr./bnr. 15/133), er dette vurdert som mindre hensiktsmessig. En slik utvidelse vil på ingen måte utspille seg positivt for naturhensynet, ettersom naboeiendommen besitter på biomasser med >40 t/daa underjordisk og overjordisk masse.



Statsforvalteren sitt forslag vil kunne potensielt bidra til å bygge ned ytterligere natur. Kommunedirektøren finner ikke at en slik løsning vil gi vesentlige fordeler sammenlignet med det foreliggende planforslaget, og de er derfor ikke videreført.

Statsforvalteren sin merknad om påvirkning av eksisterende stier tas til etterretning. Slik vurdert fra innspill fra Statens Vegvesen, vurderer kommunedirektøren derfor at snarveien er tilstrekkelig ivaretatt gjennom rekkefølgebestemmelsene i planen, som sikrer at forbindelsen utarbeides før det kan gis brukstillatelse.

Etter en samlet vurdering finner kommunedirektøren derfor ikke grunnlag for å endre planforslaget som følge av merknaden.

3) <u>Nordland fylkeskommune</u>

Oppsummering av innspill

Nordland fylkeskommune vurderer at planforslaget ikke er i strid med regionale interesser. Fylkeskommunen er tilfreds med at temaet vannmiljø er vurdert, og roser at det legges opp til å utbedre snarveien for å sikre allmenhetens tilgang og aktive transport i området. De bemerker at det pågår en sluttfaseprosess om å permanent avsikre det statlig sikrede friluftsområdet og sikre dette omdisponert ved Osvollvannet. Fylkeskommunen påpeker at lovhenvisningen for sikringssonen «frisikt» i planbestemmelsene, bør presiseres til plan- og bygningsloven *§ 11-8 tredje ledd bokstav a*.

Når det gjelder kulturminner, har fylkeskommunen ingen merknader ettersom det ikke er registrert noen kjente, automatisk fredete kulturminner eller nyere tids kulturminner av regional interesse. De merker seg positivt at varslingsplikt etter kulturminneloven er tatt inn i bestemmelsene.

Kommunen sin kommentar og vurdering

Merknaden tas til følge. Presiseringen av lovhjemmel i planbestemmelse 4.1 er oppdatert.

4) <u>Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB)</u>

Oppsummering av innspill

DSB har sendt et automatisk svar til Sortland kommune på grunn av begrenset kapasitet.

Kommunen sin kommentar og vurdering

Merknaden tas til orientering.

INNSIGELSER

Det er ikke varslet innsigelser til planen fra fylkeskommunen, nabokommuner eller statlige fagmyndigheter hvis saksområde blir berørt. Kommunestyret kan dermed vedta reguleringsplanen.

VURDERING

Vurdering av de enkelte innkomne merknadene fremgår av kommentarene over.

Planforslaget legger til rette for etablering av åtte omsorgsboliger med tilhørende fellesarealer, infrastruktur og uteoppholdsarealer. Kommunedirektøren vurderer at planområdet er godt egnet for formålet, blant annet på grunn av sentral beliggenhet, nærhet til eksisterende tjenestetilbud, gang- og sykkelforbindelser, kollektivdekning og tilgang til rekreasjonsområder. Tiltaket vil bidra til å dekke et stort behov for omsorgsboliger i kommunen og styrke kommunens fremtidige tjenestebehov.

Planforslaget innebærer samtidig en reduksjon av eksisterende grøntarealer sammenlignet med gjeldende reguleringsplan. Dette er særlig knyttet til innsnevring av vegetasjonen mot Sortland idrettspark og omdisponering av deler av arealet som inngår i det statlig sikrede friluftslivsområdet. Disse forholdene har vært sentrale temaer i planprosessen. Kommunedirektøren vurderer at nødvendige avbøtende tiltak er innarbeidet i planen gjennom krav til vegetasjonsskjerm, utbedring av snarvei og gjennom oppfølging av vilkårene som er satt av Miljødirektoratet ved samtykke til varig omdisponering.

Planen står overfor en interesseavveining mellom hensynet til grønnstruktur, friluftsliv og natur på den ene siden, og behovet for å etablere omsorgsboliger på den andre siden. Etter en samlet vurdering er det lagt en avgjørende vekt på samfunnsnytten av tiltaket og kommunens behov for flere omsorgsboliger. Samtidig vurderes det at de viktigste hensynene til grønnstruktur, friluftsliv og natur er ivaretatt gjennom planens utforming, planbestemmelser og rekkefølgekrav.

Kommunedirektøren vurderer således at planforslaget er tilstrekkelig utredet, at virkningene av tiltaket er tilfredsstillende vurdert, og at fordelene ved gjennomføring er større enn ulempene.

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 anbefales planforslaget Detaljregulering for Søndre Frydenlund omsorgsboliger (planID: 1870_2025002) vedtatt.

Vedlegg:
NVEs generelle tilbakemelding - Høring og offentlig ettersyn - Detaljregulering for Søndre Frydenlund omsorgsboliger
Fylkeskommunens uttalelse ved høring og offentlig ettersyn - Detaljregulering for Søndre Frydenlund omsorgsboliger - Sortland kommune
Uttalelse - Høring av detaljreguleringsplan - Sortland - Søndre Frydenlund omsorgsboliger - PlanID 1870_2025002
Uttalelse til høring og offentlig ettersyn - Detaljregulering for Søndre Frydenlund omsorgsboliger i Sortland kommune
Automatisk tilbakemelding - Høring og offentlig ettersyn - Detaljregulering for Søndre Frydenlund omsorgsboliger - Sortland kommune
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