asplan
viak

Planbeskrivelse

Detaljreguleringsplan for Søndre Frydenlund omsorgsboliger.

Plan ID 2025002



Dato: 05.05.2026

Versjon: **02**

Dokumentinformasjon

Oppdragsgiver:	Sortland Boligstiftelse
Tittel på rapport:	Planbeskrivelse
Oppdragsnavn:	Omregulering 15_2016
Oppdragsnummer:	645731-01
Utarbeidet av:	Dagmar Kristiansen
Oppdragsleder:	Dagmar Kristiansen
Tilgjengelighet:	Åpen

Ver	Dato	Beskrivelse	Utarb. av	KS
02	05.mai 2026	Rev.1	DK	
01	22. jan. 2026	Nytt dokument	DK	ChJ

Innholdsfortegnelse

1. Dagens situasjon 5

1.1. Oppstarts vedtak 5
1.2. Bakgrunn og hensikten med planen. 5
1.3. Eierforhold 5
1.4. Medvirkningsprosess 5
1.5. Innspill 7

2. Planstatus og rammebetingelser 10

2.1. Kommuneplanens arealdel 10
2.2. Reguleringsplan «Søndre Frydenlund Alle 16» Plan ID 1870 2017335 12
2.3. Overordnede planer 13
2.4. Rammer og premisser for planarbeid 13
2.5. KU-vurdering 15

3. Beskrivelse av planområde 15

3.1. Beliggenhet i kommune 15
3.2. Planavgrensning 16
3.3. Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk 16
3.4. Stedsvalg 18
3.5. Trafikkforhold 19
3.6. Kommunal og teknisk infrastruktur 19
3.7. Landskap 20
3.8. Kulturminner og kulturmiljø 20
3.9. Naturmangfold 20
3.10. Landbruk 22
3.11. Vannmiljø 23
3.12. Grunnforhold 23
3.13. Radon 24
3.14. Friluftsliv 24
3.15. Barn og unges interesser 26

4. Beskrivelse av planforslaget 26

4.1. Helse- eller omsorgsinstitusjon o_HOM1 26
4.2. Vegetasjonsskjerm o_VS1 31
4.3. Trafikale forhold 31
4.4. VAO 35
4.5. Renovasjon 36
4.6. Energi 36

5. Virkninger/konsekvenser av planforslaget 37
5.1. Landskap. 37
5.2. Forholdet til kravene i naturmangfoldloven kap. II 37
5.3. Landbruk 37
5.4. Vannforskriften §12. 38
5.5. Kulturminner. 38
5.6. Barn og unges interesser. 38
5.7. Bomiljø og stedsutvikling 38
5.8. Miljøbelastning som følge av planen 39
5.9. Trafikale forhold. 40
5.10. Teknisk infrastruktur. 40
5.11. Renovasjon 40

6. Vurdering av planforslaget opp mot bærekraftsmål 41

7. ROS-analyse 42
7.1. Sjekkliste 42
7.2. Oppsummering 45

1. Dagens situasjon

1.1. Oppstarts vedtak

Oppstart av planarbeid ble vedtatt i formannskapsmøte den 05.06.2025, sak 060/25.

1.2. Bakgrunn og hensikten med planen.

Planområdet er tidligere regulert til blokkbebyggelse med 16 leiligheter. Ny detalj-regulering vil tilrettelegge området for etableringen av 8 omsorgsboliger sammen med et felles samlingsrom for beboerne og kontorer til ansatte ved omsorgsboligene. Felles og private uteoppholdsarealer med tilhørende infrastruktur vil også inngå i planen. Omsorgsboligene reguleres til «Helse- eller omsorgsinstitusjon.»

Målgruppen for prosjektet er unge med funksjonsvariasjon. Det er et stort behov for boliger til denne målgruppen. Ønsket er å planlegge boliger som personer kan bo i, gjennom hele livet.

Arbeidsgruppen som har jobbet med prosjektet har bestått av totalt 10 faste medlemmer. Disse er 2 representanter for brukergruppen av fremtidige beboere, kommunalsjef for helse og omsorg, 2 representanter fra prosjekt og utvikling i kommunen, 2 representanter fra NFU (Norsk forbund for utviklingshemmede), 1 representant fra kommunens økonomiavdeling samt 2 representanter fra Sortland Boligstiftelse (ingeniørbakgrunn).

Arbeidsgruppen er bredt sammensatt med kompetanse på ulike områder og mange ulike aspekter er vurdert siden prosjektet angår en brukergruppe som kan være svært sårbar. Blant annet har arbeidsgruppen vurdert andre tomter som Sortland kommune og Sortland Boligstiftelse eier.

1.3. Eierforhold

Eiendom 15/4 og 15/1373 eies av Sortland kommune. Eiendom 15/2016 eies av Sortland boligstiftelse.

Planen berører delvis også eiendommer 15/132 som eies av Hanne M. Nord og 15/133 som eies av Astrid J. Holm.

1.4. Medvirkningsprosess

Varsel om oppstart av detaljregulering ble annonsert i Bladet Vesterålen og på kommunens hjemmeside den 25.6.2025.

asplan viak

Varsel om oppstart av detaljregulering for "Søndre Frydenlund Omsorgsboliger"

I medhold av plan- og bygningslovens §12-3 og 12-8, varsles det oppstart av detaljregulering for Søndre Frydenlund Omsorgsboliger i Sortland kommune.



Det varsles samtidig om oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale for utarbeidelse av VVA-system i tilknytting planforslaget.

Asplan Viak AS skal utarbeide planen på vegne av Sortland Boligstiftelse.

Planområdet er tidligere regulert til blokkbebyggelse med 16 leiligheter. Ny detaljregulering vil tilrettelegge området for etableringen av 8 omsorgsboliger sammen med et felles samlingsrom for beboerne og kontorer til ansatte ved omsorgsboligene.

Utvidet planvarsel på www.sortland.kommune.no
Innspill til planen sendes til Asplan Viak AS, Chr. Frederiksens gt. 25, 8445 Melbu eller på e-post til:
dagmar.kristiansen@asplanviak.no **innen 8.8.2025.**

Varsel til offentlige instanser er sendt elektronisk 25.06.2025, mens naboer og andre oppført på adresseliste har fått et brev sendt den 26.06.2025

gnr	bnr	navn	adresse
15	133	HOLM ASTRID JOHANNE	
15	4, 1373	SORTLAND KOMMUNE	Vesterålsgata 57
15	132	NORD HANNE MARI	SØNDRE FRYDENLUND ALLE 16B
15	312	ULFSAX ANNA-SOFIA	Lykkentreffveien 7B
15	312	KVAM MAGNUS	Lykkentreffveien 7B
15	677, 928	HANSEN HÅVARD	SNORRES VEI 1B
15	175	CHRISTIANSEN TROND ARTHUR	SØNDRE FRYDENLUND ALLE 16A
15	175	BIRKELID ODDBJØRG	SØNDRE FRYDENLUND ALLE 16A
15	1995	MATHISEN ODD JOHANNES	Kong Øysteins vei 29
15	572	BUGGE TORIL	SNORRES VEI 2

1.5. Innspill

Ved varsel om oppstart av planarbeid er det kommet 4 innspill.

1.5.1. Statsforvalteren i Nordland

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 m2 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 15/2016» 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. I dette tilfellet vil spesielt fare for kvikkleireskred være relevant.

Kommentar fra forslagstiller:

Søknad om varig omdisponering av arealet på ca. 720 m2 fra statlig sikret friluftsområde er innvilget. Vedlegg 2. Det reguleres et vegetasjonsbelte langs gjeldende gang- og sykkelvei for å danne et skille mellom bebyggelse og idrettsareal.

Grunnundersøkelser er foretatt, Vedlegg 1_Geoteknisk rapport. Planlagte tiltak på eiendommen kan gjennomføres uten særskilte tiltak med hensyn til områdestabilitet.

1.5.2. Sametinget

Etter vår vurdering er det lite sannsynlig at tiltaket vil komme i konflikt med automatisk fredete samiske kulturminner. Sámediggi - Sametinget har derfor ingen kulturmiljøfaglige merknader til planen.

Vi minner også om at alle samiske kulturminner fra 1917 eller eldre er automatisk fredet ifølge kml. § 4 annet ledd. Mange er fortsatt ikke funnet og registrert av kulturminnevernet. Det er ikke tillatt å skade eller skjemme et automatisk fredet kulturminne, eller sikringssonen på 5 meter rundt kulturminnet, jf. kml. §§ 3 og 6.

Kommentar fra forslagstiller:

Innspill hensyntas i bestemmelser: «Skulle det under bygge- og anleggsarbeid i marken komme fram gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget og fylkeskommunen omgående, jmf lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml.) § 8 annet ledd.

Kulturminnemyndighetene forutsetter at dette pålegg formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.

1.5.3. Nordlands fylkeskommune NFK

Forholdet til regionale interesser

Gjeldende Fylkesplan for Nordland 2013-2025 inneholder klare mål for arealpolitikk i Nordland. Dette inkluderer arealpolitiske retningslinjer for by- og tettstedsutvikling, naturressurser, kulturminner og landskap, næringsutvikling, kystsonen, og klima og klimatilpasning. Disse retningslinjene er uttrykk for vesentlige regionale interesser i arealforvaltningen i Nordland. Se nettsiden www.nfk.no/arealpolitikk

Nordland fylkeskommune ber om at disse retningslinjene legges til grunn for planarbeidet.

Folkehelse og friluftsliv

Deler av planområdet ligger innenfor det statlig sikrete friluftslivsområdet Sortland idrettspark. Som det fremgår i oppstartsvarselet, skal kommunen behandle søknad om

varig omdisponering av arealet. Skulle kommunen være positiv til dette, skal Nordland fylkeskommune vurdere søknaden og uttale seg til Miljødirektoratet som avgjør søknaden.

Miljødirektoratet kan stille vilkår om erstatningsareal ved varig omdisponering. Kommunen bør vurdere å varig omdisponere større deler av det statlig sikrede området, da mye av dagens bruk ikke er i tråd med formålet med statlig sikrede friluftslivsområder.

Kulturminner

Fylkeskommunen har sjekket nevnte planer mot relevante arkiver, og planforslaget er tilsynelatende ikke i konflikt med kjente, automatisk fredete kulturminner.

Fylkeskommunen vurderer at det ikke er nyere tids kulturminner av regional interesse som kommer i konflikt med tiltaket, og har på dette tidspunktet ingen kulturminnefaglige merknader.

Kommentar:

Søknad om varig omdisponering av arealet på ca. 720 m2 fra statlig sikret friluftsområde er innvilget. Vedlegg 2.

Arealpolitiske retningslinjer fra gjeldende Fylkesplan for Nordland 2013-2025 for by- og tettstedsutvikling, naturressurser, kulturminner, landskap og klimatilpasning er lagt til grunn i utarbeidelsen av reguleringsplanen.

Innspill ang. kulturminner hensyntas i bestemmelser: «Skulle det under bygge- og anleggsarbeid i marken komme fram gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget og fylkeskommunen omgående, jmf lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml.) § 8 annet ledd.

Kulturminnemyndighetene forutsetter at dette pålegg formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.

1.5.4. NVE

NVEs generelle veiledning.

NVEs kartbaserte veileder for reguleringsplan er en veileder som leder dere gjennom alle våre fagområder og gir dere verktøy og innspill til hvordan våre tema skal ivaretas i reguleringsplanen. Vårt innspill er at dere går gjennom denne kartbaserte veilederen og bruker den i planarbeidet. Forslagstiller har ansvar for at disse interessene blir vurdert i planarbeidet.

Meld inn naturfareutredninger.

Naturfareutredninger som er bestilt etter 01.01.2025 skal meldes inn til NVE i henhold til pbl § 2-4 og Forskrift om pliktig innmelding av grunnundersøkelser og naturfare-utredninger. Vi ønsker også å få inn naturfareutredninger bestilt før denne datoen.

Geotekniske grunnundersøkelser skal leveres inn til NGU via NADAG. Informasjon finnes her: Meld inn naturfareutredninger - NVE.

NVE sin oppfølging av planarbeidet.

Kommunen må vurdere om planen ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser, jf. NVEs veileder 2/2017 Nasjonale og vesentlige regionale interesser innen NVEs saksområder i arealplanlegging.

Dersom planen berører NVEs saksområder, skal NVE ha tilsendt planen ved offentlig ettersyn. I plandokumentene må det gå tydelig fram hvordan de ulike interessene er vurdert og innarbeidet i planen. NVE prioriterer å gi innspill og uttalelser til regulerings-planer der det bes om faglig bistand til konkrete problemstillinger. Alle relevante fag-utredninger innen NVEs saksområder må være vedlagt planer som sendes på høring til NVE.

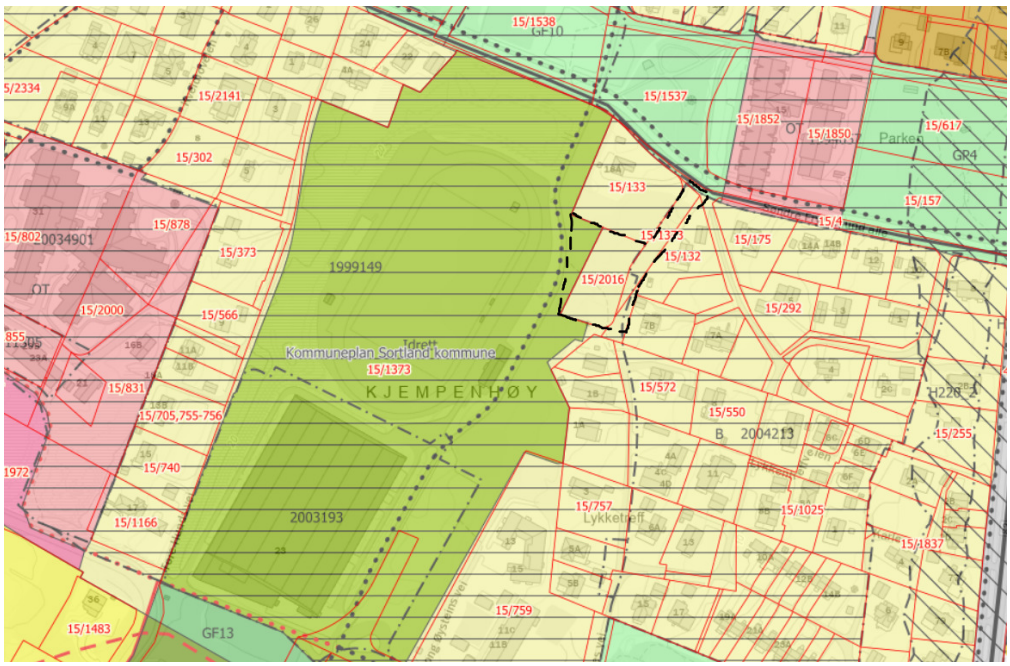
Kommentar:

Det foreligger geoteknisk rapport fra grunnundersøkelser som viser ingen fare for områdestabilitet. Vedlegg 2.

2. Planstatus og rammebetingelser

2.1. Kommuneplanens arealdel

Planområdet omfattes av kommunedelplan Byplan Sortland – Blåbyen 2015-2027, vedtatt 03.09.2015.



Figur 1: Byplan Sortland – Blåbyen 2015-2027

Området er i overordnet plan regulert til boligbebyggelse og idrett. Planlagt tiltak skal gå under arealformålet «helse- eller omsorgsinstitusjon». Planinitiativet er i strid med kommunedelplan Byplan Sortland – Blåbyen 2015-2027.

Generelle bestemmelser og rekkefølgekrav fra Byplan Sortland.

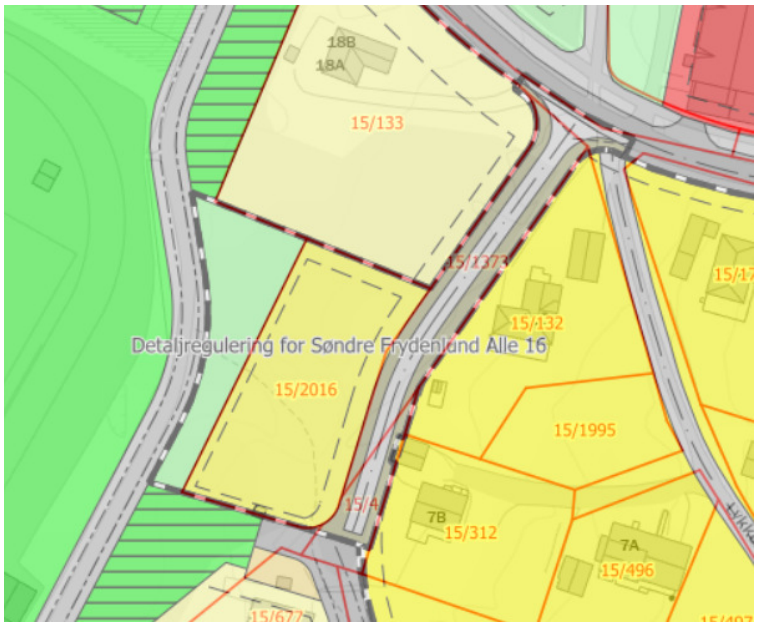
Aktuelle rekkefølgebestemmelser:

- Punkt 2.1.1c) Det skal ikke gis igangsettelsestillatelse før:
  - Kommunaltekniske anlegg er etablert
  - Følgende skal være godkjent: (i utomhusplan) - Parkeringsløsninger (bil og sykkel) - Gang- og sykkelveiforbindelser, skolevei - Areal i forbindelse med lek og rekreasjon - Trafikksikker adkomst for kjørende, syklister, og fotgjengere (alle brukere)
- Punkt 2.1.1d) Det skal ikke gis brukstillatelse før følgende er opparbeidet:
  - Parkeringsløsninger (bil og sykkel)
  - Gang- og sykkelveiforbindelser
  - Areal i forbindelse med lek og rekreasjon
  - Trafikksikker adkomst for kjørende, syklister, og fotgjengere (alle brukere)
- Punkt 2.1.1e) Fare- og risikovurderinger skal være utført før reguleringsplaner sendes på høring

Aktuelle bestemmelser til parkeringskrav:

- Punkt 2.1.2a) Parkering skal primært dekkes på eget areal, men det tillates også at det at dekkes på nærliggende areal/parkeringshus.
- Punkt 2.1.2c) Parkering for offentlig formål - helseinstitusjon beregnes 0,7 plass per seng. Parkering til ansatte kan vurderes skjønnsmessig i den enkelte sak. For bygg der antall p-plasser beregnes etter bruksareal bør det likevel som minimum skaffes 0,4 p-plasser pr ansatt.
- Punkt 2.1.3f) Sykkelparkering. Oppstillingsplass for motorsykler og sykler avsettes på egen tomt eller på fellesareal for flere tomter. Dette skal være i nærhet til inngang. 20 % av plassene bør være overdekket, ved små tiltak minimum 4 plasser.

2.2. Reguleringsplan «Søndre Frydenlund Alle 16» Plan ID 1870 2017335

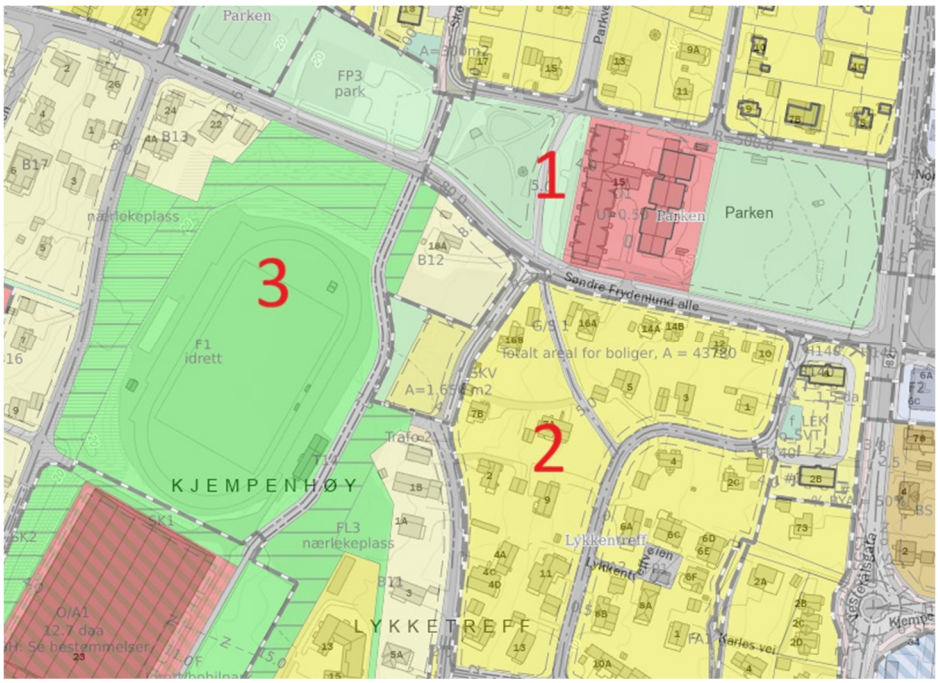


Figur 2: Reguleringsplan Søndre Frydenlund Alle 16.

Gjeldende reguleringsplan ble vedtatt i 2022, dvs. etter Byplan Sortland ble vedtatt, og regulerer området til boligbebyggelse med vegetasjonsskjerm. Ny detaljreguleringsplan vil erstatte og oppheve denne reguleringsplanen.

Planområdet grenser til 3 gjeldende reguleringsplaner:

1. Parken, PlanID 1994057 (nord for avkjørsel til Søndre Frydenlund alle)
2. Lykkentreff, PlanID 2004213 (boligområdet i øst)
3. Lamarka Nord, PlanID 1999149 (sør, vest og nord)



Figur 3: oversikt over reguleringsplaner i området

2.3. Overordnede planer

- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning, 2018
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig, areal- og transportplanlegging, 2014
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen
- Strategisk plan for jordvern i Nordland 2025-2028
- Regional folkehelseplan – Bo- og nærmiljø
- Fylkesplan for Nordland 2013-2025.

Mål 2: Innbyggerne i Nordland skal ha gode levekår. Tilgang til egnet bolig er sentralt for den enkeltes livskvalitet. Strategier: bidra til en boligpolitikk som ivaretar befolkningen, næringslivet og spesielle gruppers behov.

Mål 8: Arealpolitikk i Nordland. 8.2. By- og tettstedsutvikling:

a) Utbygging av boligområder og arbeidsplasser skal i hovedsak skje innenfor de etablerte by- og tettstedsstrukturene.
b) Fortetting skal skje med kvalitet. Gjennom arealplanleggingen skal det legges til rette for god funksjonsblanding som fremmer trafikksikkerhet, barns leke-muligheter og stedets karakter.
c) Byer og tettsteder skal utvikles slik at livskvalitet og helse fremmes gjennom god stedsforming, attraktive og tilgjengelige utearealer, og infrastruktur som fremmer miljøvennlig transport.

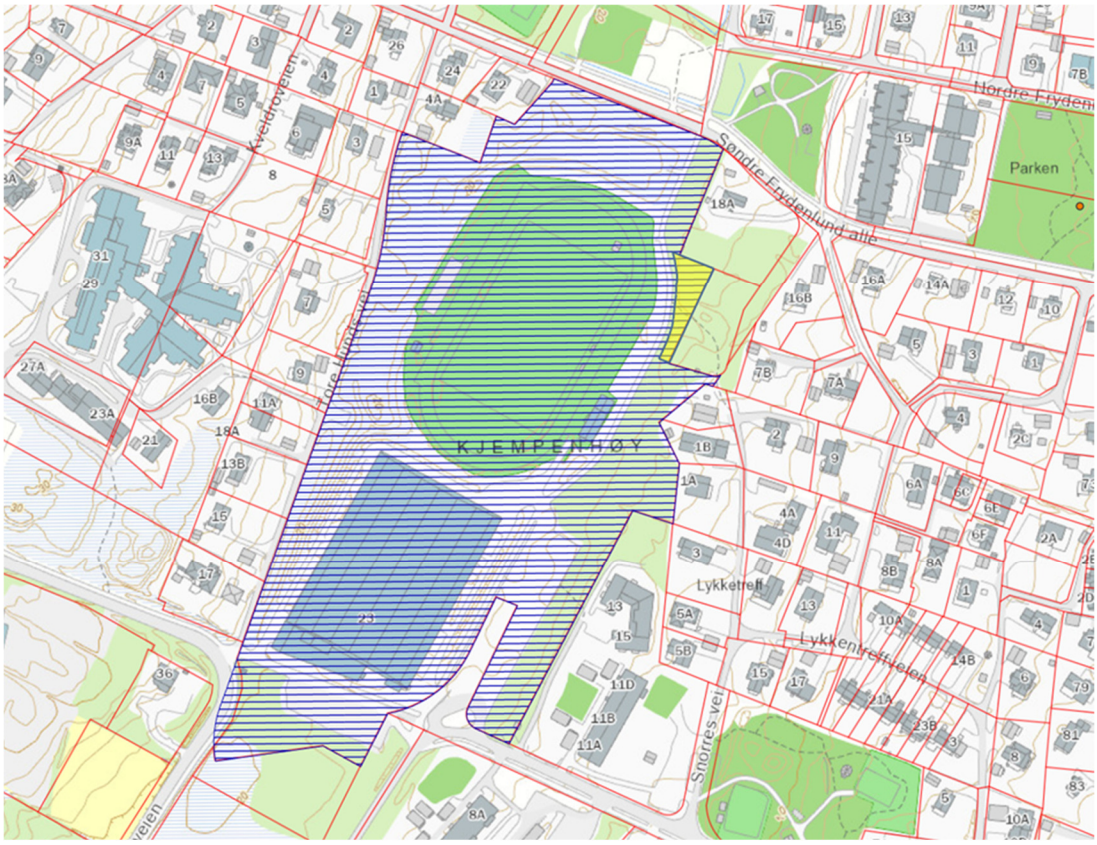
q) Uteområder skal i størst mulig grad sikres en design med universell utforming.

2.4. Rammer og premisser for planarbeid

<u>Aktuelt lovverk:</u>

- Plan- og bygningsloven
- Naturmangfoldloven
- Kulturminneloven

<u>Varig omdisponering av et areal fra statlig sikret friluftsområdet Sortland idrettspark (ID FS00000228):</u>
I forbindelse med utarbeidelse av planen for Søndre Frydenlund Omsorgsboliger, ble det søkt varig omdisponering av et areal A=720,4 m² fra et statlig sikret friluftsområdet Sortland idrettspark (ID FS00000228) på 65 mål.



Figur 4: Statlig sikret friluftsareal avmerket med blå polygon. Omsøkt areal avmerket med gul farge.

SOBOS har foreslått å avgi et areal fra eiendom 15/759, som erstatning for det arealet som søkes omdisponert. Sortland kommune har gitt en positiv innstilling til søknaden. Søknaden er blitt behandlet av Miljødirektoratet.

Miljødirektoratets vurdering og beslutning.
Som rettighetshaver for Sortland idrettspark gnr. 15 bnr. 1373 statlig sikrede friluftslivsområde i Sortland kommune gir Miljødirektoratet samtykke på vilkår til omsøkt omdisponering av en del av eiendommen for etableringen av omsorgsboliger.

Samtykke til omdisponering gis 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

Punkt 1. ivaretas i plankart og bestemmelser. Vegetasjonsbelte o_VS1.

Punkt 2-3. ivaretas i bestemmelser. Rekkefølgekrav 5.2.c), d)

Punkt 4. Opprinnelig vegetasjonsbelte med areal A=720 erstattes med vegetasjonsbelte med areal A=256. Resterende området fordeles til bebyggelse 150m2 og andre grønne arealer i tiknytning til boliger. Opparbeidelse av vegetasjonsskjermen er sikret i rekkefølgekrav 5.2.e).

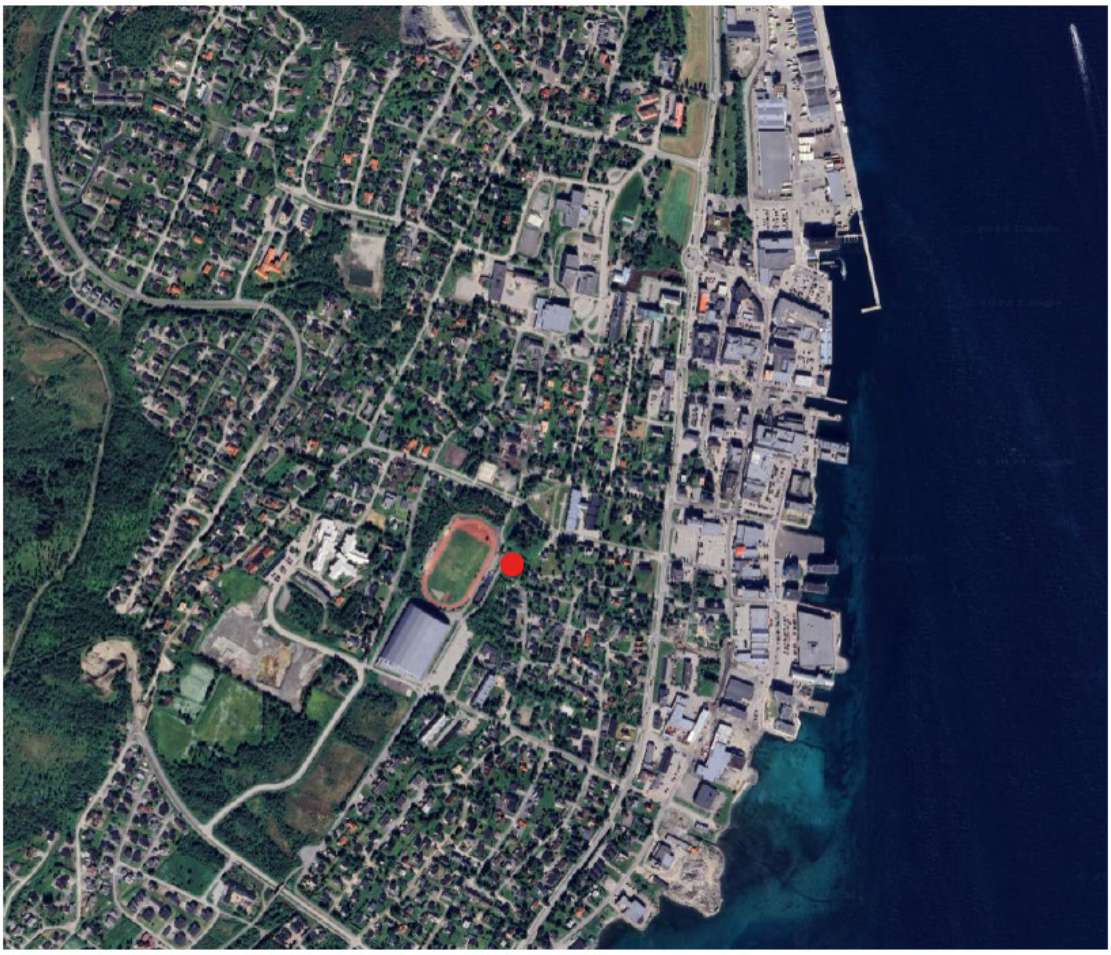
2.5. KU-vurdering

Planen faller ikke inn under forskrift om konsekvensvurderinger § 6. Tiltaket faller ikke inn under vedlegg I nr. 24, på grunn av at tiltakets bruksareal er mindre enn 15 000 m2.

Vedlegg II nr. 11j er relevant for dette tiltaket. Både planlegger (ved innsending av planinitiativ) og kommunen (ved behandling av oppstart av planarbeid) vurderer at tiltaket ikke vil få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn etter § 10. Dermed faller ikke tiltaket under kravet om konsekvensutredning etter § 8.

3. Beskrivelse av planområde

3.1. Beliggenhet i kommune

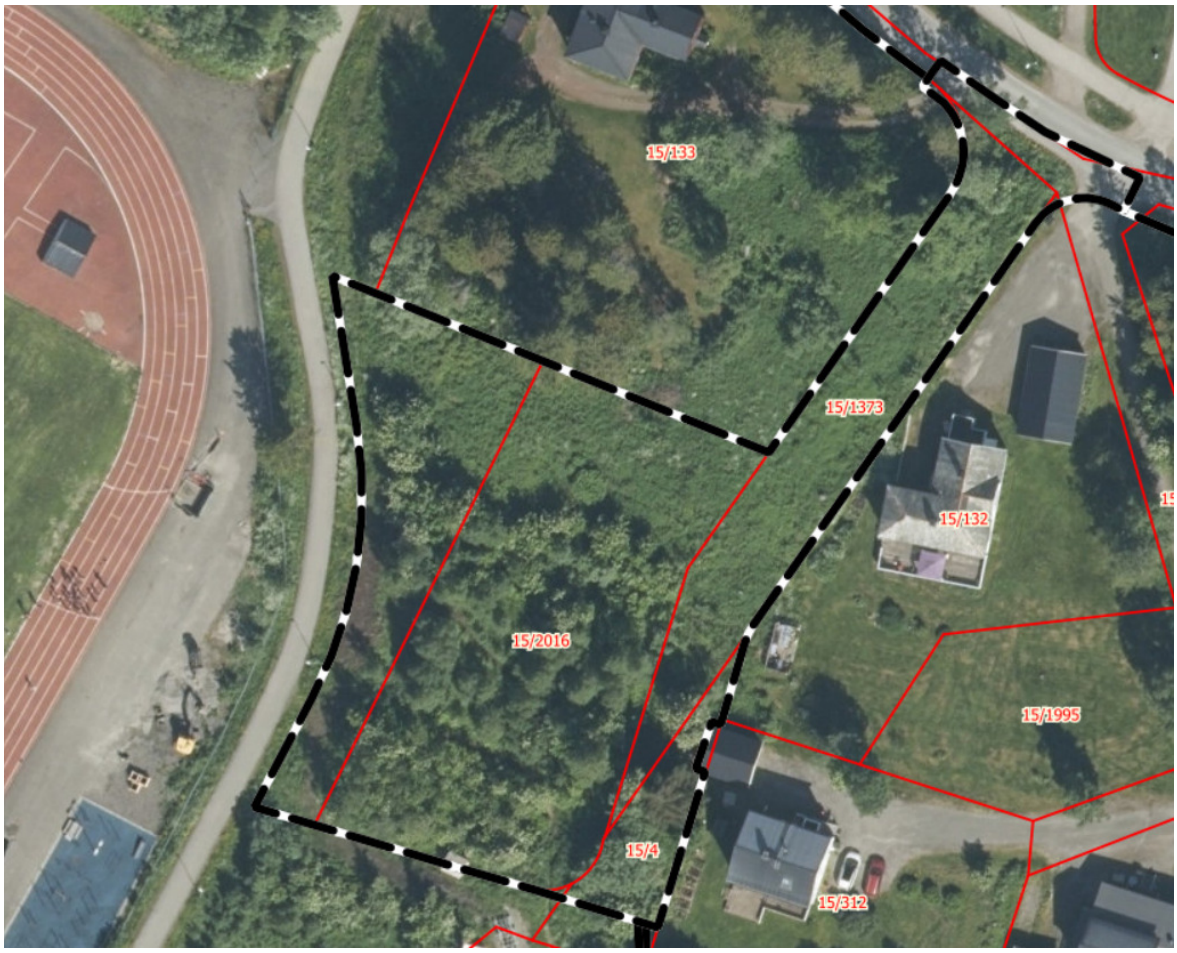


Figur 5: Oversiktsbilde.

Planområdet ligger øst for Sortland Idrettspark og Blåbyhallen, og vest for Frydenlund-parken. Størrelsen på planområdet er 3 474 m2 og involverer eiendommer som eies av kommunen, med unntak av eiendom 15/2016 som eies av Sortland Boligstiftelse. I tillegg til offentlig eide arealer berører planen delvis to private eiendommer 15/132 og 15/133.

3.2. Planavgrensning

Planavgrensning er identisk med gjeldende reguleringsplan for Søndre Frydenlund alle 16. Plan ID 1870 2017335.



Figur 6: Planavgrensning.

3.3. Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Arealet innenfor planområdet ligger uberørt, unntatt en falleferdig lekehytte som befinner seg delvis innenfor plangrensa, på sørsiden av planområdet.

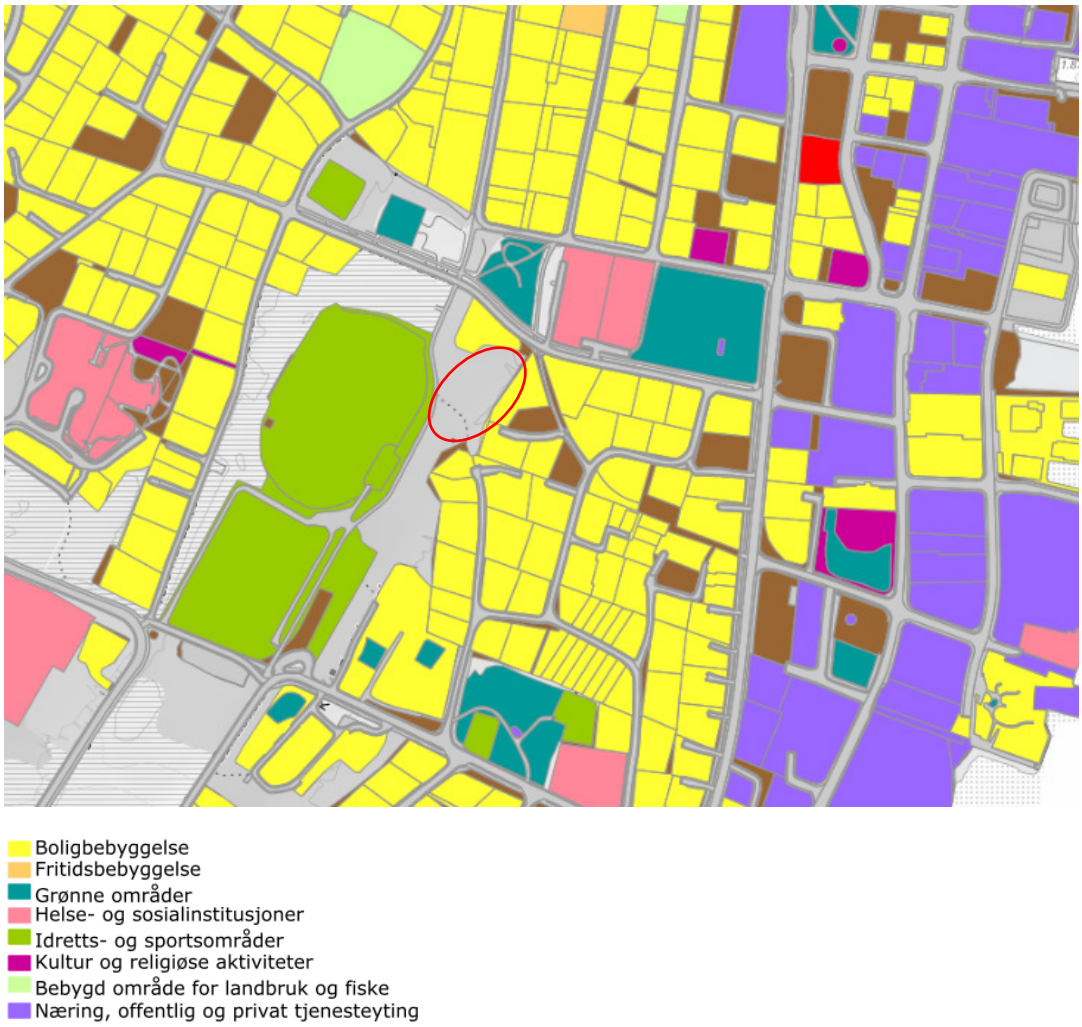
Boligområdet Lykkentreff ved planområde består av boligbebyggelse fra 50-80 tallet. Dette er i stor grad eneboliger og noen få flermannsboliger. På vestsiden av planområdet er etablert idrettspark med utendørs fotballbane, friidrettsbane, utendørs treningsapparater og Blåbyhallen. Gang- og sykkelvei med belysning utgjør et skille mellom boligbebyggelse og idrettsarena. Nord for planområdet ligger Rotary-parken,

mens Frydenlund parken ligger på nor-øst siden for planområdet. Denne består av grønne arealer, stier og noen få lekeapparater. I nærheten er det også en volleyballbane og omsorgsboliger med en liten park.

Området ligger skjermet for trafikken.



Figur 7: Frydenlundparken, volleyballbane, Rotaryparken og gang- og sykkelveg mellom idrettsarena og planområdet.



Figur 8: Dagens arealbruk. Kilde: ssb.no

3.4. Stedsvalg

Følgende har vært vektlagt ved valg av lokalisering: Avstand til sentrum, avstand til arbeid, avstand til turområder, avstand til områder for å trene/drive aktivitet, avstand til personale i andre baser.

Siden personene som skal bo i boligene er svært sårbare må ikke boligene ligge for nært sentrum. De må heller ikke ligge for langt unna sentrum siden det må være gangavstand til butikker og kulturtilbud. Det må også være gangavstand til arbeidsplassen for de fleste beboerne (Sortland Arbeidssenter/Axello som bare ligger en drøy kilometer fra de planlagte boligene). Det er også en stor fordel at boligene lokaliseres i nærheten av andre omsorgsboliger/sykehjem.

Plasseringen i Søndre Frydenlund alle 16 tilfredsstiller alle disse kriteriene. Det er kun 70-150 meter til to andre omsorgsboligsentre, samt 350 meter til sykehjemmet med tilhørende stor personalbase i Sortland.

Avstanden til sentrum er på ca. 500 meter. Dette gjør at beboerne har gangavstand, samtidig som boligene vil ligge tilstrekkelig langt unna sentrum, slik at boligene er skjermet fra mer intensiv aktivitet i Sortland sentrum.

Det er også fordelaktig at boligene vil ligge nært idrettsanlegg. Det bidrar til at beboerne lettere kan bruke idrettsanlegget, både som tilskuere til eksempelvis friidrettsstevner eller fotballkamper. Beboerne vil også ha enkel tilgang for å kunne bruke anlegget selv, noe som er spesielt positivt for denne målgruppen.

Totalt har det vært avviklet 13 møter i arbeidsgruppa, og lokalisering/tomtevalg har vært drøftet flere ganger. Konklusjonen er at tomtevalget i Søndre Frydenlund alle 16 er det eneste som passer.

Selv om stedsvalget strider mot Byplanens intensjoner for området, ble dette området valgt pga. sine kvaliteter.

3.5. Trafikkforhold

Det er per i dag ikke etablert avkjørsel til planområdet. Avkjørselsveien reguleres i tråd med gjeldende reguleringsplan fra 2022, med en total veibredde på 5,0 meter, inkludert veiskuldrer. Veien skal betjene eiendommene 15/133, 15/132 samt de planlagte omsorgsboligene.

Avkjørselen vil skje fra Søndre Frydenlund allé. Dette er en kommunal vei med fartsgrense på 30 km/t.

For mer beskrivelse av dagens trafikkforhold i og nær planområdet henvises det til punkt 4.3 - Trafikksikkerhet

3.6. Kommunal og teknisk infrastruktur

Vann, avløp og overvann.

Kommunal VA-anlegg ligger i nærheten. Tilkobling ønskes i Søndre Frydenlund alle. VAO ledninger legges ned ved opparbeidelse av avkjørselen til tomta. Ved tidligere regulering for 16 leiligheter var det bekreftet god vannkapasitet, og god kapasitet for mottak av spillvann og overvann. Bruk av området er skalert ned fra blokkbebyggelse med 16 leiligheter til 8 enmannsleiligheter. Belastning av VA-anlegg blir atskillig lavere enn tidligere planlagt.

Energi.

Jordkabler for strøm går både på øst -og vestsiden av planområdet. Dagens trafo og lavspenttavle må oppgraderes. Nettstasjonen er stor nok og det er ikke behov for å gjøre noen bygningsmessige tiltak.

Området har både mulighet for fiberoptisk bredbånd og kabel-TV.

Renovasjon.

Området har tilgang til offentlig renovasjon.

3.7. Landskap

Artsdatabanken viser at landskapstypen for planområdet er Skjermet indre kystslette-landskap med tett bebyggelse.

Terrenget i planområdet er relativt flatt med en stigning på omkring to meter fra øst mot vest, med en liten forhøyning i nordvest. Det er en del enkelttrær og busker her.

3.8. Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke registrert kulturminner i planområdet eller i umiddelbar nærhet til planområdet.

3.9. Naturmangfold

Område er delvis overgrodd av variert stedstypisk fauna. Vegetasjonen omfatter blant annet en del enkelttrær så vel som krattskog (bjørk, rogn, gran, selje og furu), mye høyt gress og stauder, geitrams, brennesle, bringebær, bregner, skvallerkål, og bunnvegetasjon bestående av mose og lyng, deriblant stedvis blåbærlyng og skrubbær.

Området nærmest gang- og sykkelvei har vært gravd opp i forbindelse med anlegning av belysning. Det er stort sett denne delen av tomten som tidligere ble avsatt til vegetasjonsskjerm. Resten av området er regulert til boliger.

I 2023 ble belysning av gang- og sykkelvei som ligger mellom planområdet og idrettsparken installert, og deler av vegetasjon ble fjernet.

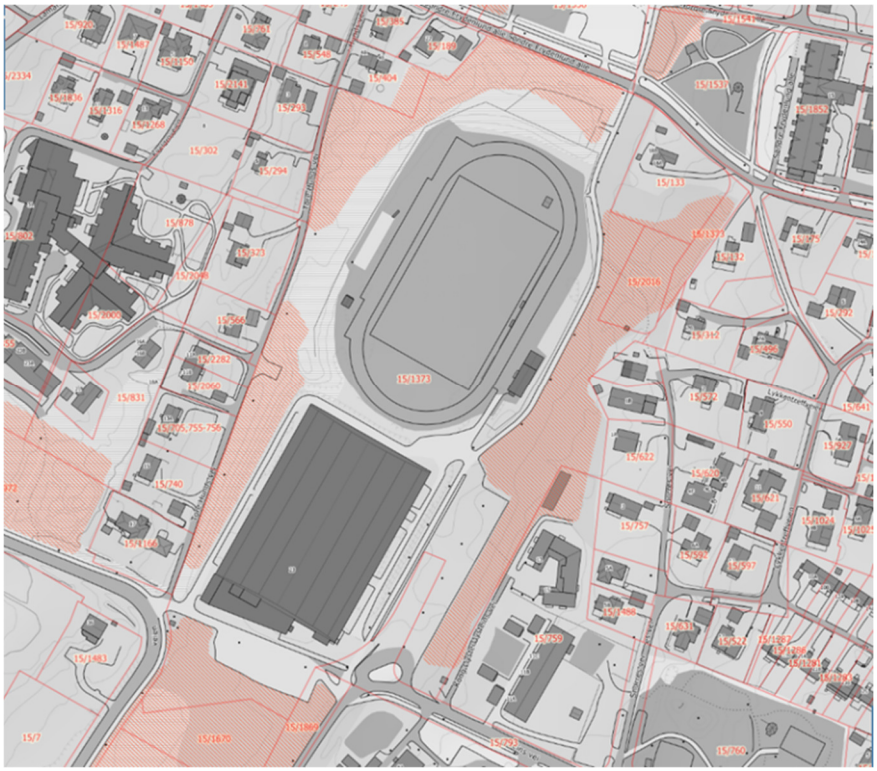




Figur 9: bilder viser området som omreguleres fra bolig til omsorgsbolig. Bebyggelsesformål er allerede avklart i vedtatt plan i 2022.

3.10. Landbruk

Store deler av planområdet befinner seg på dyrkbar jord.



Figur 10: Dyrkbar jord, kilde NIBIO.

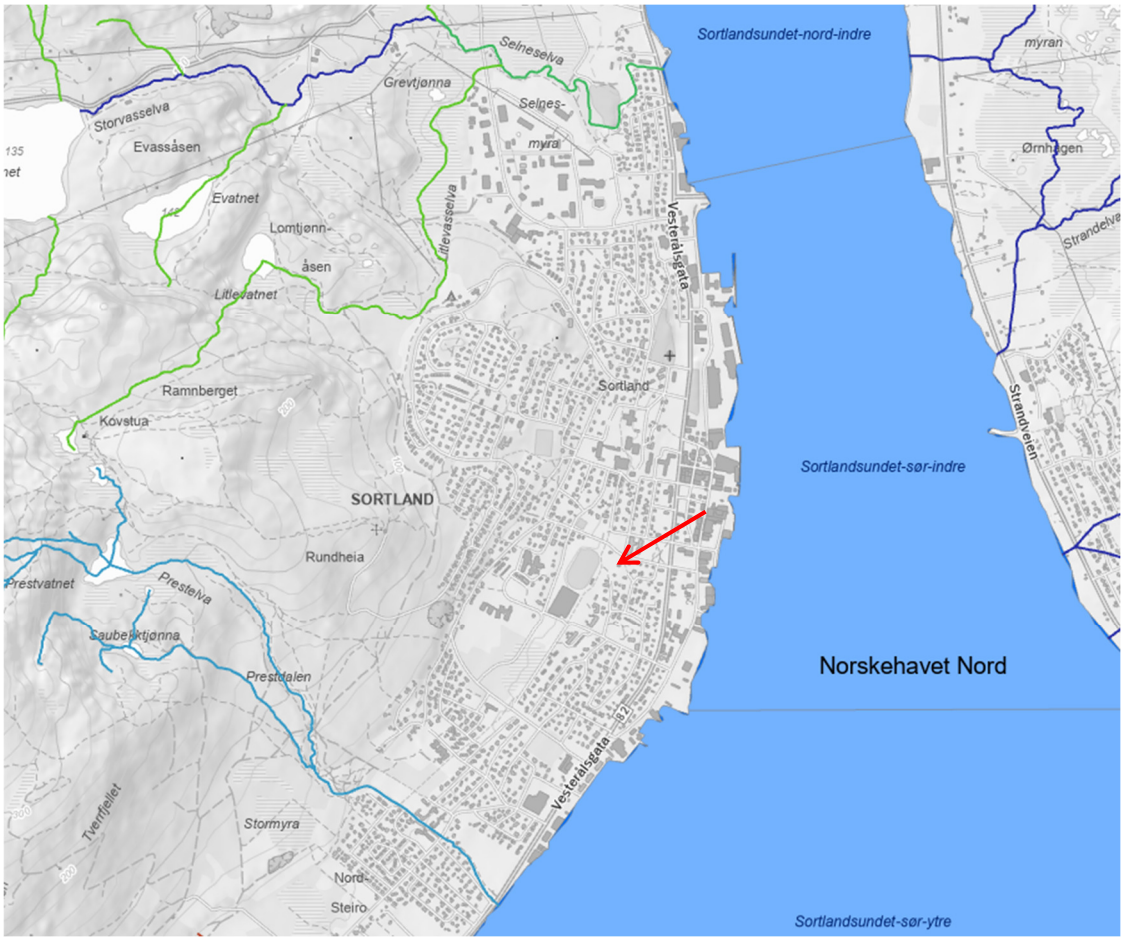
Dyrkbar jord er arealer som i dag ikke benyttes til dyrking, men som er vurdert å kunne bearbeides til slik bruk. Kartleggingen gjennomføres på bakgrunn av historiske feltdata og moderne GIS-analyser. Området har hatt uendret arealtilstand siden 2008, og er vurdert på bakgrunn av arealbruk (AR5, der området er kartlagt som skog), ravinekart og verneområder.

I reguleringsplaner som tillater formålsendring eller omdisponering av dyrka eller dyrkbar jord, skal det kreves matjordplan som sikrer at matjordlaget skal brukes til matproduksjon på oppfyllingsområder for ny dyrka jord eller forbedring av dyrka eller dyrkbar jord.

Kravet til matjordplan ble drøftet med Sortland kommune.

Svar fra kommunens naturforvaltning:
Arealressursrapporten fra NIBO's Kilden viser at det skogkledde arealet er definert som dyrkbart areal uten særbestemmelser. Med særbestemmelser menes innhold av myr eller torv. Dyrkbar jord uten særbestemmelser er en knapp resurs på lik linje med dyrket jord. Den landbruksfaglige vurderingen er at det må lages en matjordplan for å ta vare på den uerstattelige jordressursen som tas ut.

3.11. Vannmiljø



Figur 11: Vannmiljø - oversikt over elve- og kystvannforekomster

Planområdet ligger i store avstander fra vannforekomster. Det er ca.0,5km til kystlinja, 1,8km til Selneselva i nord og 1,4km til Prestelva i sør.

3.12. Grunnforhold

Planområdet ligger under marin grense.

Løsmassetyper med forenklet kartografi: Marin strandavsetning, sammenhengende dekke. (kilde: NGU)

Sammenhengende avsetning av strandvaskede, marine sedimenter, dannet av bølge- og strømaktivitet i strandsonen. Avsetningen danner ofte strandvoller. Materialet er ofte rundet og godt sortert. Kornstørrelsen varierer fra sand til blokk, men sand, grus og stein er vanligst. Strandavsetninger ligger som et forholdsvis tynt dekke over berggrunn eller andre sedimenter.

Prøvegraving på området utført 23.9.2025 (vedlegg 1), viser at grunnens bestående av vegetasjonslag (jord/ myr) med mektighet fra 0,2-0,3m, steinholdige jord og grusmasser

med mektighet 0,4-1,1m, stabile steinholdige leirmasser av marin avleiring over antatt berggrunn. Prøvegraving ble utført i ca. 2,3m dybde uten funn av sprøe lag i grunnen.

3.13. Radon

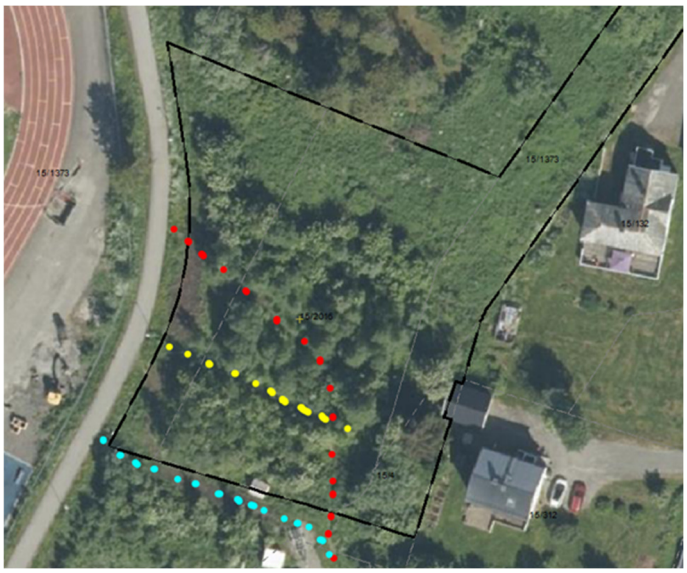
Hele planområdet ligger innenfor aktsomhetsområde for radon med klassifisering «moderat til lav aktsomhet», jf. NGUs aktsomhetskart for radon. Dette innebærer at det kan forekomme forhøyede radonkonsentrasjoner i bygg dersom det ikke gjennomføres forebyggende tiltak.

Ved oppføring av nye bygg skal det derfor tas hensyn til risiko for radon i grunnen. Det vurderes som aktuelt å etablere radonforebyggende tiltak i henhold til krav i byggeteknisk forskrift (TEK17). et typisk radonforebyggende tiltak er radonsperre mot grunnen. Endelig avklaring skjer i byggesaksfasen.

3.14. Friluftsliv

Selv om vestlige del av planområdet tilhører statlig sikret friluftsområde, bærer tomten ingen tegn av å være i bruk til utøvelse av friluftsliv. Området er overgrodd og stedvis ugjennomtrengelig.

Det man kunne observere ved befaring var 3, mer eller mindre synlige, tråkk i og utenfor planområdet. Siden 2 av stiene krysser eiendom 15/2016, kan disse ikke vurderes til fremtidig bruk for allmenhet. Den beste løsningen vil være å ivareta og utbedre snarveien langs sørsiden av eiendom 15/2016, og på denne måte også allmenhetens interesser. Stien vil fortsett gå gjennom statlig sikret friluftsområde og vil knytte seg til eksisterende kommunal vei – Snorres vei - på samme måte som det er i dag.



Figur 12: registrerte tråkk/stier



Figur 13: Stien som er avmerket på bilde ivaretas og utbedres.

Utbedring av stien kan gjøres med enkle grep ved å skave av det øverste laget med vegetasjon der stien skal gå (som består av stort sett gress) og legge et lag med grus på toppen. Dette vil gi et resultat som bedre egnes for gjennomgang enn dagens tråkk.

Etter at utomhusarealet for omsorgsboligene er etablert og stien er utbedret kan f.eks. en hekk eller et gjerde langs eiendommen 15/2016 anlegges som et skille mellom offentlig og privat eiendom.



Figur 14: dagens sti som foreslås å utbedre.

Figur 14 viser stien slik den var ved befaring 1.9.2025. Bildet er tatt fra eiendom 15/4 og vestover. Stien går forbi falleferdig uthus/hytte og et mindre areal med hageavfall.

3.15. Barn og unges interesser

Planområdet ligger i nær tilknytning til flere gang- og sykkelveier. På vestsiden av planområde går gjennom Sortland idrettspark en del av Skoleruta, som er en viktig forbindelse nord-sør gjennom Sortland by, jf. Handlingsplan for sammenhengende sykkelvegnett i Sortland.

Forbindelse til denne sykkelrute skal ivaretas i planarbeidet.

4. Beskrivelse av planforslaget

Hele planområdet utgjør 3474,2 m^2 med følgende arealfordeling på formål:

Helse- eller omsorgsinstitusjon	2648,4 m^2
Kjøreveg	312,7 m^2
Annen veigrunn – grønne arealer	256,6 m^2
Vegetasjonsskjerm	256,5 m^2

4.1. Helse- eller omsorgsinstitusjon o_HOM1

Omsorgsboliger.

Omsorgsboliger er boform som skal være tilpasset slik at brukerne kan bli boende, selv med omfattende pleie- og omsorgsbehov. Derfor må slike bygninger planlegges og tilrettelegges også med tanke på arbeidsforholdene for pleie- og omsorgsansatte.

Omsorgsboliger er ikke en lovregulert boform, og det er beboerens private hjem. I en omsorgsbolig betaler beboerne for kost, boutgifter og eventuelt egenandel på de tjenestene som mottas. Beboere i omsorgsboliger kan få bostøtte, og de kan tildeles individuelle hjelpemidler fra hjelpemiddelsentralen.

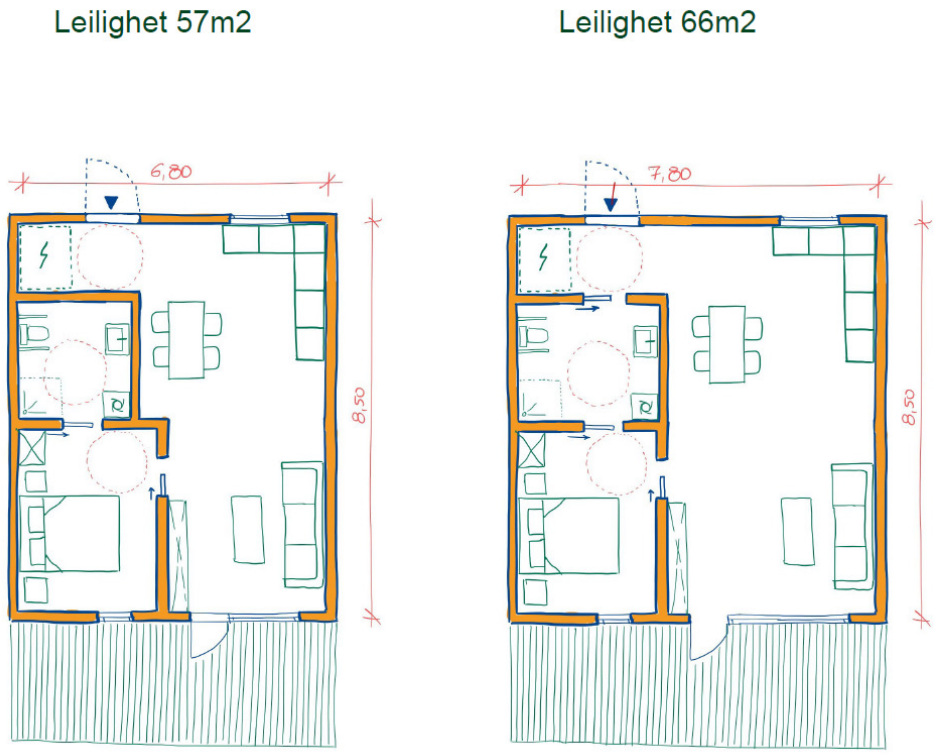
Sortland kommune har utpekt en arbeidsgruppe som sammen med arkitekter jobber med utforming av leiligheter etter krav fra Husbanken.

Det planlegges utbygging av selvstendige omsorgsboliger som vil bestå av kjøkken/stue, soverom, bad og areal til oppbevaring. Størrelse på boenheter utformes iht. Husbanken sin veileder.

Designprinsipper, iht Husbankens veileder:

- bolig tilrettelagt for plass og bruk av hjelpemidler
- privat boenhet bør være 55 m2 eller større, med plass til alle boligfunksjoner
- atskilt soverom

- parsengsrom anbefales
- plass til nødvendige møbler, plass for hjelpere
- plass for betjening av bofunksjoner
- bad med plass for hjelpere ved alle badfunksjoner, samt plass for vaskemaskin
- plass for seng i pleiestilling enten i soverom eller i stua
- private utearealer
- areal tilrettelagt for lagring og lading av hjelpemidler



Figur 15: Oversikt over planlagt løsning for leiligheter

Det planlegges utbygging av 8 leiligheter, 7 med BRA 57m2 og 1 med BRA=66m2.

Grad av utnytting %-BYA=50 inkludert parkeringsplasser og boder.

Boliger kan oppføres med mønehøyde på inntil 9 meter og gesimshøyde på inntil 3,5 meter over gjennomsnittlig nivå på tilsluttende terreng rundt bygningen.

Felles arealer

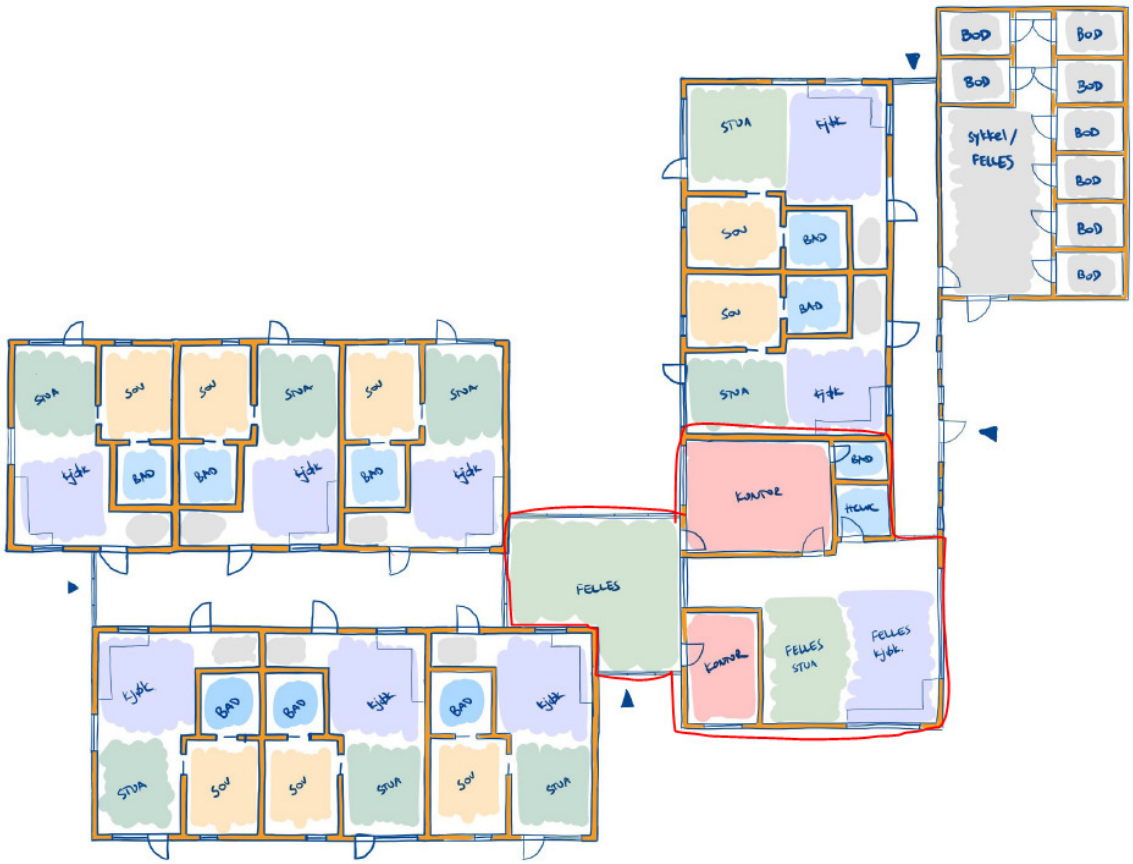
I tillegg til leilighetene skal det anlegges felles innendørs areal (f.eks. hagestue/møteplass og kjøkken/stue til felles aktiviteter).

Arealer for helsepersonell

Det skal være en leder til stede alle ukedager fra 8-15.30 som må ha eget kontor. Det vil ellers være 3-4 ansatte på jobb på dag- og ettermiddagstid, samt ett personal på natt. De ansatte skal gi tjenester til hver bruker i egen bolig eller til en eller flere brukere i

fellesareal. Det vil i tillegg være behov for plass til garderobeskap for de ansatte. Det er ca. 20 ansatte. Kontorene må være utstyrt med nødvendig IT-utsyr og kontormøbler. Det største kontoret må ha arbeidsplasser til 2-3 ansatte + plass til å avvikle pauser. Det er satt som premiss at fellesarealene skal brukes til å gjennomføre nødvendige møter på dagtid for hele personalgruppen. På møtedager vil det være ca. 20 personer. På aktivitetsdager i fellesareal vil det være alle brukere + personal på ca. 12 personer. Det må være garderobeplass og toalett/bad til ansatte hvor det er mulighet for å skifte/dusje. Det må også være et lite kjøkken med nødvendig utstyr for tilberedning og oppbevaring av mat for ansatte. Dette kan være en del av fellesarealene.

Det er ønskelig med et ekstra rom til personal for hvile om det skal avvikles hvilepauser i forbindelse med langvakter.



Figur 16: Administrasjonsdel og felles innendørs areal avmerket med rødt omriss

Universell utforming

Det er tatt inn følgende krav i planbestemmelsene:

"Alle bygninger, uteoppholdsarealer og adkomstløsninger innenfor planområdet skal prosjekteres og opparbeides etter prinsippene for universell utforming.

Løsningene skal sikre god brukbarhet for alle brukergrupper i samsvar med gjeldende krav i plan- og bygningsloven og TEK17."

Parkering og felles garasje/boder

Parkering lokaliseres samlet i den nordlige delen av tomta for å konsentrere arealene og sikre en mest mulig effektiv trafikkavvikling. I samme område avsettes det tilstrekkelig areal til snuplass, dimensjonert for lastebil.

Boder etableres samlet i en egen bygning, med både private og felles arealer. De felles arealene tilrettelegges for oppbevaring av sykler og andre hjelpemidler til daglig bruk.

I henhold til krav fra Byplan Sortland skal det avsettes minimum 0,7 parkeringsplasser per beboer og 0,4 per ansatt. Parkeringsbehovet er vurdert i samråd med prosjekteringsgruppen, og det er avsatt areal til totalt 10 parkeringsplasser innenfor planområdet.

Det er lagt til grunn et forventet behov på én parkeringsplass per boenhet samt to parkeringsplasser for helsepersonell. Av det totale antallet parkeringsplasser skal minst én utformes og reserveres for forflytningshemmede. Denne plasseres nærmest mulig inngangen til omsorgsboligene.

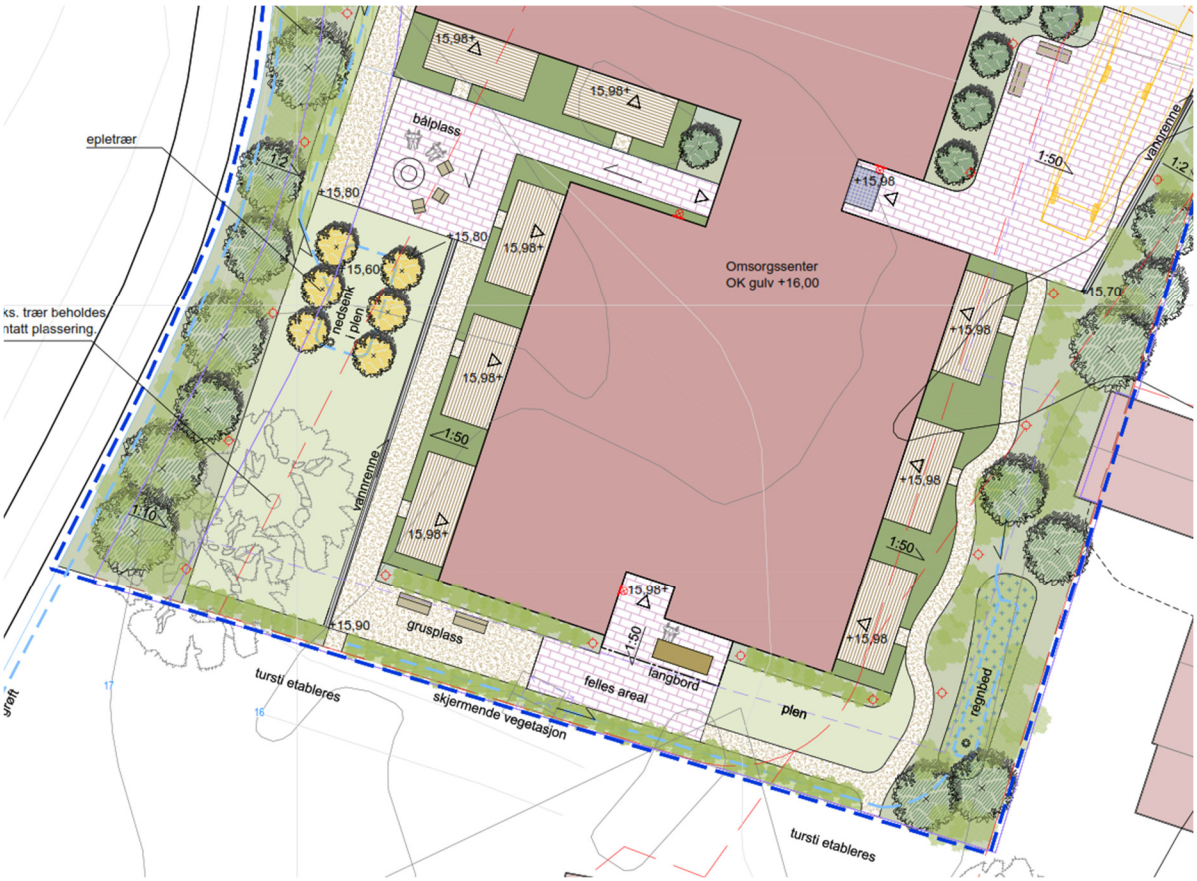
Alle beboere skal ha tilgang til egne boder samt felles innendørs areal for sykkelparkering. I tillegg etableres det et utendørs sykkelstativ som supplement til den innendørs kapasiteten.



Figur 17: Landskapsplan viser den planlagte plassering av parkeringsplasser.

Uteoppholdsarealer

Det planlegges egne private uteoppholdsområder for hver enkelt beboer. Samtidig er det viktig å tilpasse resterende uteareal til hyggelig opphold i felleskap. Det er utarbeidet en landskapsplan for planområdet.



Figur 18: Landskapsplan viser uteoppholdsareal for alle leilighetene, samt forslag for utforming av resterende utearealer.



Figur 19: 3D presentasjon – illustrasjon av utbygging.

Det har vært flere møter med drøfting av best mulig plassering av boliger, trafikkarealer og utearealer. Det er tatt hensyn til nabobebyggelse ved å trekke ny bebyggelse litt lengre fra eiendomsgrenser. Trafikkarealer samlet i NV hjørne begrenser biltrafikk i resterende områder.

Terrenginngrep

Planområdet er tilnærmet flatt, og det forventes derfor begrensede terrenginngrep. Inngrepene vil i hovedsak omfatte avtaking av løsmasser og eventuelt sprengning i forbindelse med masseutskifting, etablering av teknisk infrastruktur (herunder VA-anlegg) samt fundamentering av bebyggelse.

Terrengtilpasningen i ytterkant av planområdet skal utføres slik at overganger mot eksisterende terreng blir mest mulig skånsomme og helhetlige. Det vurderes ikke å være behov for tiltak knyttet til større høydeforskjeller eller omfattende terrengforming.

4.2. Vegetasjonsskjerm o_VS1

Området nærmest gang- og sykkelveien reguleres til vegetasjonsskjerm. Formålet med området er å etablere en visuell, funksjonell og delvis støydempende barriere mellom idrettsanlegget og omsorgsboligene. Vegetasjonsskjermen skal bidra til romdannelse, redusert innsyn og økt opplevelseskvalitet for tilgrensende bebyggelse.

Det skal legges opp til en variert og stedstilpasset beplantning med bruk av busk- og tresjikt, som sikrer tilstrekkelig tetthet og helårs virkning. Detaljert utforming, inkludert valg av planteslag, skal dokumenteres i utomhusplanen..

4.3. Trafikale forhold

Biltrafikk

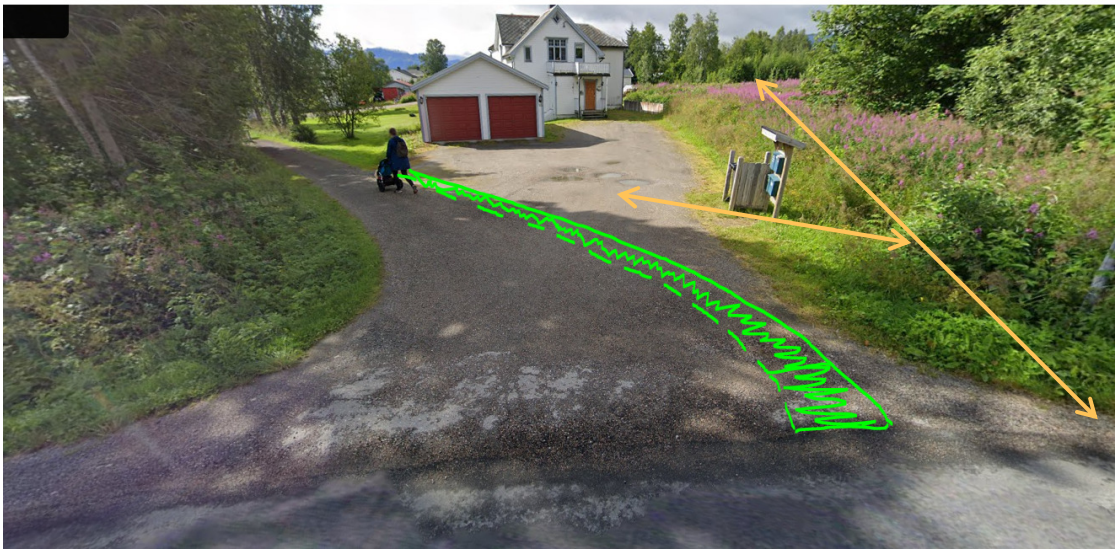
Avkjørselsvei reguleres slik den ble vedtatt i gjeldende reguleringsplan fra 2022. Total veibredde på 5,0 meter, inkludert veiskuldrer.

Avkjørselen skal betjene eiendommene 15/133, 15/132 og de planlagte omsorgs-boligene. Dette innebærer at ved etablering av ny adkomstvei skal også avkjørsler til eiendommene 15/133 og 15/132 etableres og dagens avkjørsler stenges for biltrafikk.

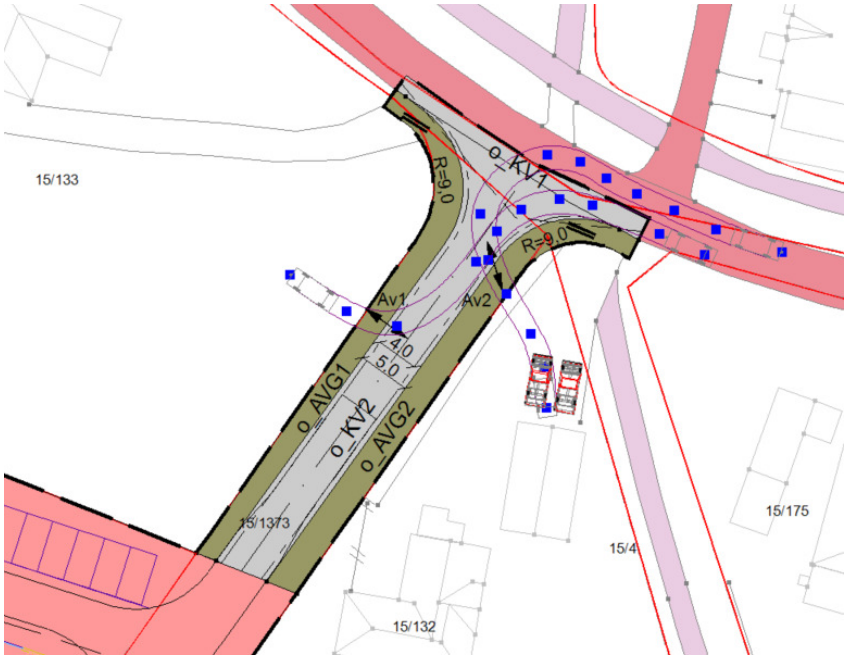
15/133 og 15/132 er bebygd med eneboliger. Forventede daglige bilturer kan beregnes til 4 (2gang fra/til eiendommen). Omsorgsboliger skal ha 8 beboere, hvor det ikke forventes at alle kan kjøre bil. Hvis man tar utgangspunkt i det samme beregnings-prinsippet med 4 turer daglig for hver leilighet, så har man tatt høyde også for bilturer til besøkende og omsorgspersonell. Maks belastning på felles adkomstvei antas dermed å være en ÅDT på 36.



Figur 20: Avkjørsel mellom Søndre Frydenlund alle og eiendommen 15/133 stenges fysisk etter etablering av ny avkjørsel

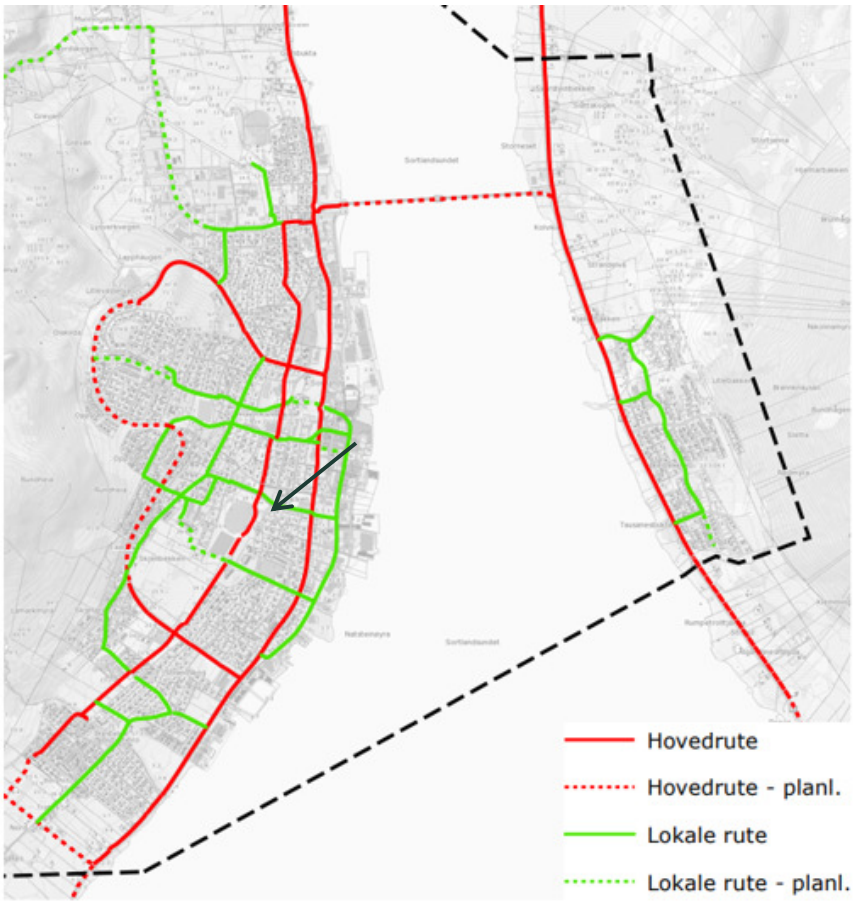


Figur 21: Det anbefales å etablere et grønt skille mellom eiendom 15/132 og gang- og sykkelvei på eiendommen15/4.



Figur 22: Sporingskurver.

Myke trafikanter

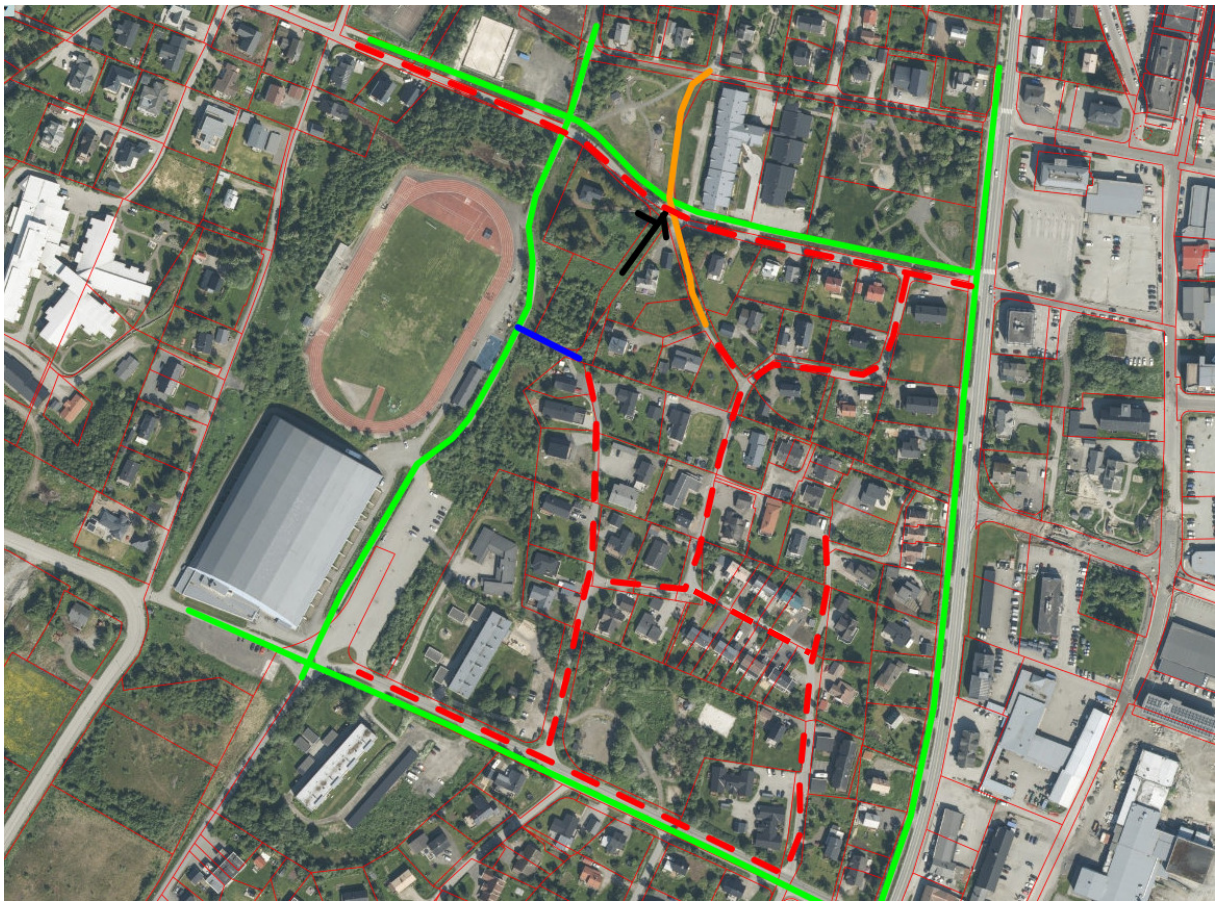


Figur 23: Oversikt over sammenhengende gang- og sykkelvei. Byplan Sortland.

Gang- og sykkelveien på vestsiden av planområdet er en del av «Skoleruta» (*jf. Handlingsplan for sammenhengende sykkelvegnett i Sortland*). Ruten starter ved Steirovegen og går via Lamarka skole, Blåbyhallen og Skolekvartalet, videre til Selnes kirkegård. Den har høy bruk, særlig blant barn og unge, da den fungerer som en viktig transportåre til og fra skole, idrettsanlegg og barnehage, i tillegg til å dekke tverrgående transportbehov samt fritids- og rekreasjonsformål.

Planområdet ligger innenfor boligområdet Lykketreff. Ved etablering av en forbedret snarvei til «Skoleruta» (markert med blå farge), er det sannsynlig at deler av beboerne i Lykketreff boligområdet vil benytte denne forbindelsen, både i forbindelse med skolevei og ferdsel til idrettsområdet. Tiltaket kan bidra til å avlaste eksisterende gangvei, markert med oransje farge.

Snarveien vil bli tilgjengelig for brukere av omsorgsboliger direkte fra utearealer innenfor planområdet.



Figur 24: Området «Lykketreff» med etablert gang- og sykkelvei system rund (grønn og oransje farge). Blå strek viser dagens snarvei som skal utbedres. Svart strek viser fremtidige avkjørsler.

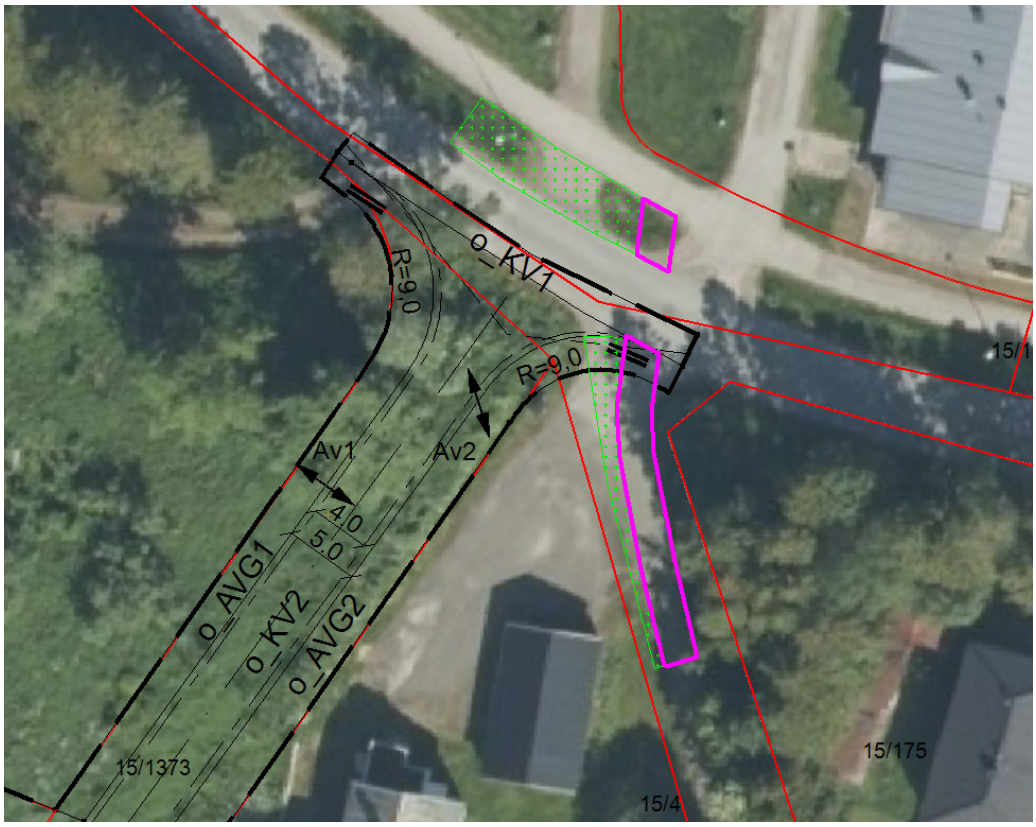
Når det gjelder ferdsel for myke trafikanter mot Sortland sentrum, vil de fleste trolig benytte det kommunale vegnettet fremfor omveier via arealer tilrettelagt utelukkende for myke trafikanter. Det kommunale vegsystemet i området er skiltet med maksimal hastighet på 30 km/t og fungerer i hovedsak som adkomstveger til boligene innenfor området. Trafikkmengden er begrenset.

Langs fylkesvegen er det etablert en sammenhengende fortausløsning, med flere krysningspunkter som gir god tilgjengelighet og sikre forbindelser mot sentrum.

Ny avkjørsel o_KV2

Eksisterende gang- og sykkelvei ved planlagt avkjørsel til omsorgsboligene krysser Søndre Frydenlunds allé i skrå vinkel. I forbindelse med etablering av ny avkjørsel bør det vurderes å flytte krysningspunktet slik at kryssingen skjer nærmere 90 grader.

Samtidig bør det opparbeides et tydelig skille mellom o_KV2 og gang- og sykkelveien, for eksempel i form av et grøntareal, for å bedre trafikksikkerheten og tydeliggjøre trafikkseparasjonen.



Figur 25: Forslag for evt. flytting av GS-vei

Området langs avkjørselen (o_KV2) er regulert til annen veggrunn – grøntareal (o_AVG1 og o_AVG2). Dette er arealer som inngår i samferdselsanlegg, hvor det tillates inngrep som skjærings- og fyllingsskråninger samt grøfter. Området har også en funksjon som opplagsplass for snø vinterstid.

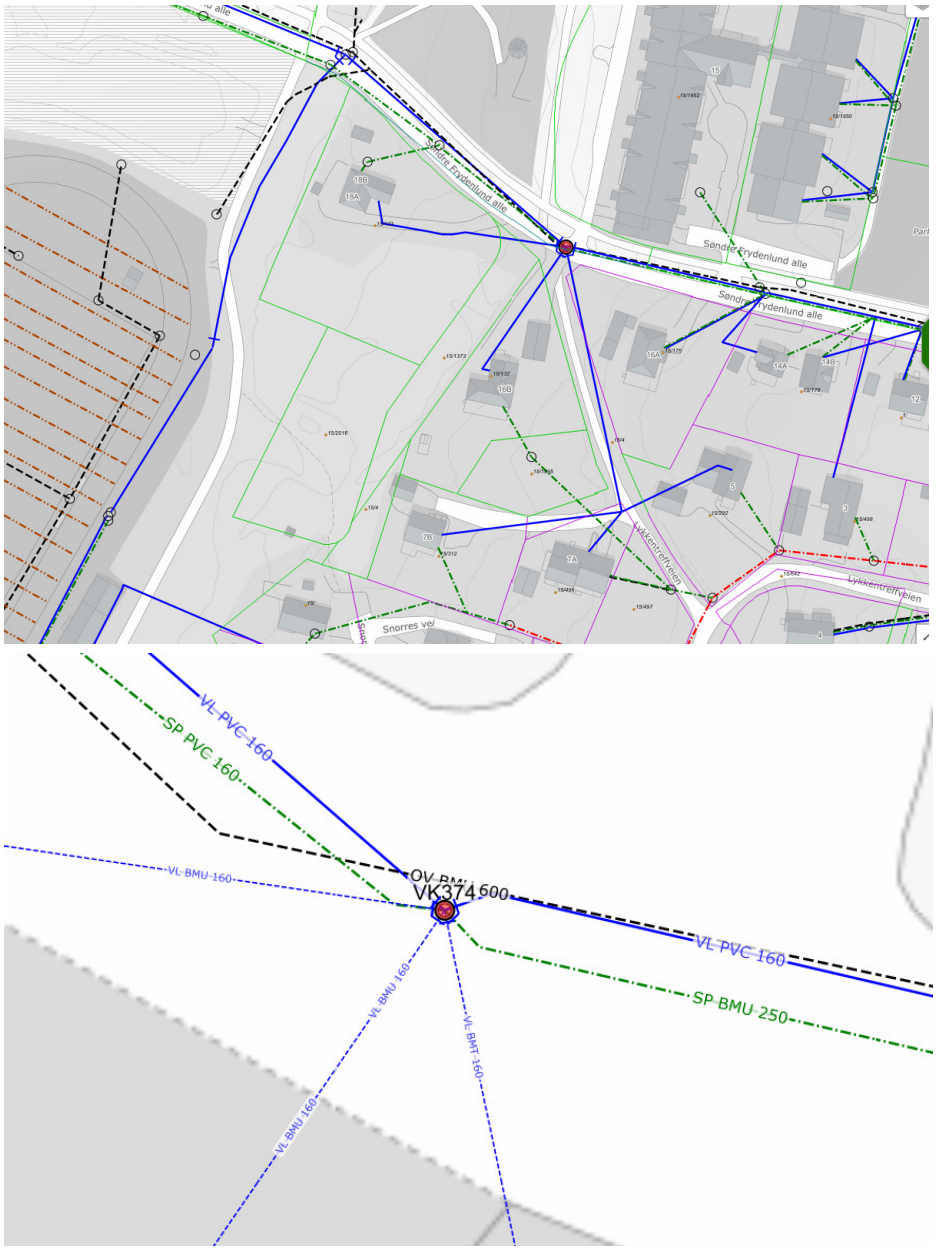
Kollektivtrafikk

Bussterminal befinner seg i sentrum av Sortland, kun 300 meter fra planområdet.

4.4. VAO

Det ble gjennomført møte med kommunen angående kapasitet på VA-anlegget. Kommunen jobber aktivt med søk etter lekkasjer/feilkoblinger og planlegger å sette i gang tiltak for utbedring av VAO-nett på Sortland.

Mulighet for påkobling i felles kum i Søndre Frydenlund alle var allerede avklart i 2022, og nå igjen bekreftet. Det er ønskelig at mest av overvann håndteres lokalt på tomten.



Figur 26: VAO-anlegg, oversiktskart og detalj rundt påkoblings kum

4.5. Renovasjon

Avfallsbeholdere for renovasjon skal plasseres innenfor utbyggingsområdet. Det kan bygges skjermvegger og tak i forbindelse med avfallsbeholderne.

Løsningen er planlagt med tilstrekkelig areal for snuplass til renovasjonsbil.

4.6. Energi

Det er ikke tilgang til fjernvarme i området. Mest sannsynlig vil en form for varmepumper benyttes for boliger.

Fremføring av ledningsnett skal skje av bruk av jordkabler.

5. Virkninger/konsekvenser av planforslaget

5.1. Landskap.

Landskapsendring vil bli i form av ny bebyggelse. Bebyggelsen planlegges i hovedsak i én etasje, så den vil ikke virke ruvende i landskapet. Siden tomten er tilnærmet flat, vil det ikke forekomme store terrenginngrep.



Figur 27: Snitt (sør-nord) fra forprosjekt

5.2. Forholdet til kravene i naturmangfoldloven kap. II

Planområdet omfatter et uberørt areal innenfor etablert boligbebyggelse.

Tomt bearbeides i sin helhet. Ubebygde deler av tomta vil bli utformet som grønne arealer, med skjerming mot vest i form av tettere vegetasjonsbelte.

Undersøkelse i tilgjengelige databaser, samt befaring av område viser at det ikke er registrert truede arter, viktige naturtype-lokaliteter, truede eller utvalgte naturtyper innenfor planområdet.

Tiltaket/inngrepet påvirker ikke naturmangfold i nevneverdig grad, jf. naturmangfoldloven § 8. Det foretas derfor ingen vurdering av §§ 9 til 12.

5.3. Landbruk

Deler av planområdet er registrert som dyrkbar jord. Sortland kommune har stilt krav om utarbeidelse av matjordplan, (kapittel 3.10.) Kravet er innarbeidet i reguleringsbestemmelsenes rekkefølgekrav, jf. punkt 5.1 bokstav e).

Planområdet er gjennom gjeldende detaljreguleringsplan avsatt til bebyggelse, uten at det tidligere er fastsatt bestemmelser knyttet til håndtering av dyrkbar jord.

Arealene langs gang- og sykkelvegen er allerede planert til grøft og skjæring, og tiltak i disse områdene vil derfor ikke medføre ytterligere inngrep i dyrkbar jord. Areal avsatt til vegetasjonsbelte o_VS1 vil bli gjenstand for terrengbearbeiding. Det legges til grunn at stedegne jordmasser skal gjenbrukes i størst mulig grad. Tilsvarende forutsetning gjelder ved opparbeidelse av grønne arealer innenfor formålet HOM1. Masser som vurderes som

egnet for gjenbruk, bør disponeres innenfor planområdet, fremfor å bli borttransportert og erstattet med tilførte jordmasser.

Grunnundersøkelser gjennomført i forbindelse med vurdering av områdestabilitet indikerer at deler av planområdet har et tynt jorddekke over underliggende masser.

Nærmeste sammenhengende dyrkede areal med potensial for utvidelse er lokalisert i en avstand på om lag 2,5 km fra planområdet.

På bakgrunn av gjennomført befaring og kjennskap til planlagte utomhustiltak legges det til grunn at hensynet til intern disponering og optimal utnyttelse av tilgjengelige jordmasser skal tillegges vesentlig vekt ved utarbeidelse av matjordplan.

5.4. Vannforskriften §12.

Området befinner seg ikke ved bekk forekomst eller ved kysten. Avrenning fra området vil skje i form av infiltrasjon til grunn, eller avrenning til grøftesystem.

Områdets bruk vil ikke ha negativ påvirkning på vannmiljø.

5.5. Kulturminner.

Ønsket tiltak vil ikke ha negativ påvirkning på kulturminner.

5.6. Barn og unges interesser.

Etablering av omsorgsboliger innenfor planområdet vurderes ikke å ha negativ påvirkning på barn og unges interesser.

Som et positivt avbøtende tiltak legges det til rette for utbedring av eksisterende snarvei sør for planområdet. Tiltaket vil bidra til forbedret tilgjengelighet og fremkommelighet mellom boligområdet Lykkentreff og tilgrensende idrettsanlegg, samt til gang- og sykkelvegnettet på vestsiden av planområdet som inngår som en del av definert skolevei («Skolerute»).

5.7. Bomiljø og stedsutvikling

Lokaliseringsfaktor.

Omsorgsboligenes lokalisering er nøye planlagt i forhold til beboernes behov, og valgt plassering ivaretar behovene godt.

Det har vært flere møter med drøfting av best mulig plassering av omsorgsboliger, trafikkarealer og utomhusarealer innenfor planområdet. Det er tatt hensyn til nabobebyggelse ved å trekke ny bebyggelse litt lengre fra eiendomsgrensene mellom

boligtomter og omsorgsboliger. Trafikkarealer samlet i NV hjørne begrenser biltrafikk i resterende områder. Eksisterende snarvei sør for planområdet ivaretas og utbedres.

Sol og skygge.

Ingen av boligene rundt planområdet får negativ konsekvens i form av økt skyggelegging av eiendommen.

Utbygging er planlagt med god tilpasning til øvrige omgivelser.

5.8. Miljøbelastning som følge av planen

Beregning av CO2 som grunnlag for arealendring er lite aktuelt siden arealer er i gjeldende detaljreguleringsplan allerede avsatt til bebyggelse og samferdsel. Arealer som skal bebygges består ikke av karbonrike arealer (myr, dyrket jord, beite eller produktiv skog).

Miljøbelastningen fra 8 omsorgsboliger i tettbygd område vurderes som lav. Prosjektet vil være i tråd med fortettingspolitikk og mål om universell utforming og nærhet til tjenester. Ny regulering vil betydelig begrense opprinnelige planer med utbygging av 16 leiligheter (for både enslige og familier), til å redusere antall beboere til 8 personer.

Anleggsfase.

Planområdet skal bearbeides i sin helhet:

- Anleggelse av vei med nødvendig ledningsnett i bakken
- Avtaking av gravbare masser/evt. sprengning
- Byggefasen av boliger med tilhørende bygg/parkeringsarealer
- Anleggelse av utomhus områder

I anleggsperioden vil det forekomme midlertidige ulemper i form av støy, støv og anleggstrafikk. Disse vurderes som kortvarige og håndterbare.

For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2021, legges til grunn.

Det anbefales bruk av elektriske maskiner.

Det er viktig å benytte seg av stedlige masser så langt det er mulig. Eksempelvis jord-masser bør tas vare på å brukes ved opparbeidelse av grønne utomhus arealer.

Det er viktig med riktig håndtering av overskutsmasser og sortering/leveranse av bygge avfall.

Vedlikehold.

Riktig vedlikehold av bygningsmasse forlenger levetid og vil ha positivt bidrag til miljø

5.9. Trafikale forhold.

Endringer i trafikkbildet omfatter blant annet avvikling av to private avkjørsler til Søndre Frydenlunds allé, samt etablering av en felles adkomstveg hvor trafikken samles. Dette representerer et nytt trafikalt forhold som må hensyntas i fremtidig bruk av området.

Ved avkjørselen fra kommunal veg o_KV1 (regulert med maksimal hastighet 30 km/t) vil kjørehastigheten være svært lav som følge av tilnærmet 90-graders tilkobling til o_KV2. Sammen med gode siktforhold i området vurderes dette å bidra til tilfredsstillende trafikksikkerhet.

Etablering av et fysisk og visuelt skille mellom kjøreareal (o_KV2) og gangveg på eiendommen 15/4 vil tydeliggjøre arealbruken og bidra til økt forutsigbarhet og sikkerhet for både myke trafikanter og motorisert ferdsel.

Området ligger i gangavstand til sentrum med sine tjenester, parkområder, idrettsanlegg og marka.

Reguleringsplan legger til en omregulering fra opprinnelig planlagt 16 leiligheter til kun 8 enmannsleiligheter. Trafikkøkning forventes å bli lav.

5.10. Teknisk infrastruktur.

Det er i samarbeid med Sortland kommune avklart et det kommunale nettet har kapasitet for tilkobling av vann og avløp. VAO anlegg etableres samtidig med opparbeidelse av ny avkjørsel fra Søndre Frydelunds alle.

Det er viktig å separere overvann og spillvann, og det er fordelaktig om overvann kan håndteres lokalt på eiendommen.

Ved planlegging av parkeringsarealer anbefales det å vurdere bruk av permeable dekker, samt at avrenning fra tette flater ledes til permeable dekker eller annen infiltrasjon i grunnen. Taknedløp med infiltrasjon direkte i terreng bør også vurderes. Utearealer innenfor planområdet bør i størst mulig grad ha overflater med god infiltrasjon.

5.11. Renovasjon

Reguleringsplanen legger frem et forslag der renovasjonsbil svinger fra Søndre Frydenlund allé til området med omsorgsboligene. Det etableres en snuplass innenfor o_HOM1. Siden avkjørslene til de to private eiendommene 15/132 og 15/133 flyttes til o_KV2, vil renovasjon for disse også håndteres langs o_KV2.

Avfallshåndtering med kildesortering vil være tilgjengelig for alle boligene. Det er viktig at kildesorteringen håndteres på en riktig måte.

Endelig løsning på avfallshåndtering vil avklares gjennom dialog med Reno_Vest. Avfallshåndtering skal være godkjent ved søknad om igangsettingstillatelse.

6. Vurdering av planforslaget opp mot bærekraftsmål

FNs bærekraftsmål er verdens felles arbeidsplan for å utrydde fattigdom, bekjempe ulikheter og stoppe klimaendringer innen 2030. Bærekraftsmålene ser miljø, økonomi og sosial utvikling i sammenheng og har blitt lagt til grunn i planarbeidet. Bærekraftig utvikling handler om å ta vare på behovene til mennesker som lever i dag, uten å ødelegge framtidige generasjoners muligheter til å dekke sine behov. For planarbeidet ble 4 bærekraftsmål trukket fram som førende:

Mål 3: Sikre god helse og fremme livskvalitet til alle, uansett alder

Delmål 3.8: Oppnå allmenn dekning av helsetjenester, inkludert ordninger som beskytter mot økonomiske konsekvenser, og allmenn tilgang til grunnleggende og gode helsetjenester og trygge, virksomme og nødvendige medisiner og vaksiner av god kvalitet og til en overkommelig pris.

Vurdering av planforslaget:

Tiltaket er utformet for å bidra til å møte Sortland kommunes behov for boliger tilrettelagt for heldøgns omsorgstjenester.

Mål 11: Gjøre byer og bosettinger inkluderende, trygge, motstandsdyktige og bærekraftige.

Delmål 11.6: Innen 2030 redusere byenes og lokalsamfunnenes negative påvirkning på miljøet (målt per innbygger), med særlig vekt på luftkvalitet og avfallshåndtering i offentlig eller privat sektor.

Delmål 11.7: Personer med nedsatt funksjonsevne får tilgang til trygge, inkluderende og tilgjengelige grønne områder.

Vurdering av planforslaget:

Miljøvennlig by- og tettstedsutvikling forutsetter at ny utbygging i hovedsak skjer gjennom fortetting. Omsorgsboliger planlegges å etablere sentrumsnært med sykkel- og gåavstand til idrettsanlegg, parkområder, handel og andre tilbud. Dette reduserer behovet for bilkjøring, og dermed framtidige utslipp fra biltrafikk.

Avfallshåndtering med kildesortering er viktig for å redusere negative påvirkninger på miljø.

Mål 13: Handle umiddelbart for å bekjempe klimaendringene og konsekvensene av dem

Delmål 13.1: Styrke evnen til å stå imot og tilpasse seg klimarelaterte farer og naturkatastrofer i alle land.

Delmål 13.2: Innarbeide tiltak mot klimaendringer i politikk, strategier og planlegging på nasjonalt nivå.

Vurdering av planforslaget:

Det er gjennomført geotekniske vurderinger (vedlegg 2) og ROS-analyse (kapittel 7), Planområdet er vurdert til ikke å være utsatt for naturfare.

Det skal framlegges en detaljert VAO-plan for planområdet i byggesøknad.

Nye utbygginger skal søke å minimere klimagassutslippene. Ved oppføring av ny bebyggelse skal føringer i TEK17 følges.

Mål 15: Beskytte gjenopprette og fremme bærekraftig bruk av økosystemer, sikre bærekraftig skogforvaltning, bekjempe ørkenspredning, stanse og reversere landforringelse samt stanse tap av artsmangfold

Delmål 15.5: Iverksette umiddelbare og omfattende tiltak for å redusere ødeleggelsen av habitater, stanse tap av biologisk mangfold og innen 2020 verne truende arter og forhindre at de dør ut.

Vurdering av planforslaget:

Planforslaget kommer ikke i konflikt med viktige natur- og miljøverdier.

Planen har lagt til rette for noe grønnstruktur i form av grønne utomhusarealer med varierende vegetasjon og vegetasjonsskjerm.

7. ROS-analyse

7.1. Sjekkliste

Sjekkliste for identifisering av uønskede hendelser fra DSBs veileder for ROS-analyser (2017).

	UØNSKEDE HENDELSER	AKTUELL?	
		Ja – skal vurderes	Nei (begrunnes her)
Natur-hendelser	Ekstremvær		
	Storm og orkan	Nei	Økende forekomst av tilfeller med sterk vind er et faktum. Beliggenhet gjør området ikke særlig utsatt til storm. Bebyggelse vil ligge lavt i terrenget.

			Byggteknisk forskrift (TEK17) § 7-1. Generelle krav om sikkerhet mot naturpåkjenninger. Prosjekterende RIB har ansvar for den globale stabiliteten, bla. forankring mot grunn og prosjektering for vindlast for utbygging i et konkret område. Når det gjelder laster som byggverk dimensjoneres for og som er gjenstand for ordinær prosjektering, som snølaster, vindlaster og seismiske laster er disse omhandlet i prosjekteringsstandarder og omfattes av § 10-2.
	Lyn- og tordenvær	Nei	Lite sannsynlig at lynet slår ned i et av byggene innenfor planområde. Området ligger lavt i terrenget og vil ikke ha høyere bebyggelse enn det som er rundt. Dessuten er Vesterålen generelt lite preget av lyn- og tordenvær.
	Flom		
	Flom i sjø og vassdrag	Nei	Ikke aktuelt.
	Urban flom/overvann	Nei	Tomta ligger ikke utsatt for overvann fra terrenget rundt.
	Stormflo	Nei	Ikke aktuelt.
	Skred		
	Skred (kvikkleire, jord, sten, fjell og snø)	Ja	Det er ikke registrert aktsomhetsområder for jord- og flomskred eller snøskred- og steinsprang innenfor planområdet. Hele området befinner seg under marin grense, innenfor aktsomhetsområdet med mulighet for kvikkleireskred. Det er gjennomført grunnundersøkelser og geoteknisk rapport er vedlagt planforslaget. Planlagte tiltak på eiendommen kan gjennomføres uten særskilte tiltak med hensyn til områdestabilitet.
	Skog- og lyngbrann		

	Skogbrann	Nei	Ikke aktuelt
	Lyngbrann	Nei	Ikke aktuelt
Andre uønskede hendelser	Transport		
	Større ulykker (veg, bane, luft og sjø)	Nei	Ikke aktuelt
	Næringsvirksomhet/industri		
	Utslipp av farlige stoffer	Nei	Ikke aktuelt
	Akutt forurensning	Nei	Ikke aktuelt
	Brann, eksplosjon i industri (tankanlegg, oljeterminal, LNG-anlegg, raffineri)	Nei	Ikke aktuelt
	Brann		
	Brann i transportmiddel (veg, bane, luft og sjø)	Nei	Ikke aktuelt
	Brann i bygninger og anlegg (sykehus, sykehjem, skole, barnehage, idrettshaller/tribuneanlegg, asylmottak, fengsel/arrest, hotell, store arbeidsplasser, verneverdig/fredet kulturminne)	Nei	Bygget prosjekteres iht. Tek17. Brannsikkerhet vil bli ivaretatt. Det er i tillegg til beboere omsorgspersonell som skal befinne seg i området kontinuerlig.
	Eksplosjon		
	Eksplosjon i industrivirksomhet	Nei	Ikke aktuelt
	Eksplosjon i tankanlegg	Nei	Ikke aktuelt
	Eksplosjon i fyrverkeri- eller eksplosivlager	Nei	Ikke aktuelt
	Svikt i kritiske samfunnsfunksjoner/infrastrukturer		
	Dambrudd	Nei	Ikke aktuelt
	Distribusjon av forurenset drikkevann	Nei	Ikke aktuelt
	Bortfall av energiforsyning	Nei	Ikke aktuelt
	Bortfall av telekom/IKT	Nei	Ikke aktuelt
	Svikt i vannforsyning	Nei	Ikke aktuelt
	Svikt i avløpshåndtering/ overvannshåndtering	Nei	Ikke aktuelt

	Svikt i fremkommelighet for personer og varer	Nei	Ikke aktuelt
	Svikt i nød- og redningstjenesten	Nei	Ikke aktuelt

7.2. Oppsummering

Analysen viser at utbyggingen av planområdet ikke medfører uakseptabel risiko.

Det er gjennomført grunnundersøkelser, og geoteknisk rapport er vedlagt planforslaget. De planlagte tiltakene på eiendommen kan gjennomføres uten behov for særskilte tiltak med hensyn til områdestabilitet.

Det er etablert kommunale vannledninger i Søndre Frydenlunds allé med tilstrekkelig kapasitet for brannslokking. Ved etablering av omsorgsboliger skal brannsikkerhet ivaretas i byggesaksbehandlingen, og det etableres en egen brannkum innenfor området HOM1.

Fremtidige adkomstforhold til omsorgsboligene samt til boligene på eiendommene gnr./bnr. 15/132 og 15/133 er utformet med hensyn til trafikksikkerhet.

Hele planområdet ligger innenfor et aktsomhetsområde for radon, klassifisert med moderat til lav aktsomhet. Ved oppføring av ny bebyggelse skal det tas hensyn til mulig radonforekomst. Det vurderes som aktuelt å gjennomføre radonforebyggende tiltak i henhold til TEK17, som for eksempel radonsperre og tilrettelegging for radonbrønn. Endelig avklaring av tiltak skjer i byggesaksfasen.