SORTLAND KOMMUNE

Arkivsaknr.:	23/294
Dok.nr:	26/29720
Arkiv:	PlanID-2020356 PlanNavn-Områdereguleringsplan for Lamarkbakken og Rundheia boligfelt Historisk-20/3654 FA-L12
Saksbehandler:	Emil Bror Pritzlaff
Dato:	24.09.2026

Prinsippavklaring - Områderegulering for Lamarkbakken og Rundheia boligfelt (planID: 1870_2020356)

Utvalgssaksnr.	Utvalg	Møtedato
PS - 102/26	Formannskapet	15.10.2026
PS -	Kommunestyret	

KOMMUNEDIREKTØRENS INNSTILLING
Kommunedirektøren foreslår følgende alternativer til innstilling:

Alternativ A:

1. Sortland kommune vedtar at avstand og forholdet til lysløypa i Sortlandsmarka i forhold til områderegulering for Lamarkbakken og Rundheia boligfelt (planID: 1870_2020356) skal avventes og avklares i revisjonsarbeidet med Kommuneplanens arealdel og kommunedelplan Byplan Sortland.

2. Fram til denne avklaringen foreligger i revidert overordnet plan, skal gjeldende Kommunedelplan Byplan Sortland – Blåbyen 2015-2027 legges til grunn i områderegulering for Lamarkbakken og Rundheia boligfelt.

Alternativ B:

1. Sortland kommune vedtar at et kompromiss på 25 meter bredde på arealformålet «Vegetasjonsskjerm» (VS1, VS2, VS3 og VS4 i plankartet) skal være gjeldende i områderegulering for Lamarkbakken og Rundheia boligfelt (planID: 1870_2020356)..

Alternativ C:

1. Sortland kommune vedtar at Kommunedelplan Byplan Sortland – Blåbyen 2015-2027 intensjon om å etablere en buffersone med bredde på 50-100 meter, jf. planbeskrivelsen punkt 5.2.1, videreføres i områderegulering for Lamarkbakken og Rundheia boligfelt (planID: 1870_2020356).

Alternativ D:

1. Sortland kommune vedtar at bredden på arealformålet «Vegetasjonsskjerm» (VS1, VS2, VS3 og VS4 i plankartet) skal være på 15 meter i områderegulering for Lamarkbakken og Rundheia boligfelt (planID: 1870_2020356).

Nye opplysninger

Formannskapet behandling - 15.10.2026 - PS-102/26

BEHANDLING I MØTE

Forslag fra politikere

Forslag til vedtak , foreslått av Roar Wessel-Olsen, Høyre

Alternativ D:

1. Sortland kommune vedtar at bredden på arealformålet «Vegetasjonsskjerm» (VS1, VS2, VS3 og VS4 i plankartet) skal være på 15 meter i områderegulering for Lamarkbakken og Rundheia boligfelt (planID: 1870_2020356).

Habilitet:
Repr. Grete Ellingsen har før møtet bedt om å få vurdert sin habilitet.
Repr. Einar Mårstad har før møtet bedt om å få vurdert sin habilitet.
(Se FS-035/26 - Habilitet)

Repr. Nina Kraknes møtte for repr. Grete Ellingsen
Repr. Frank Ludvigsen møtte for repr. Einar Mårstad

Det er 9 representanter tilstede under behandling av saken.

Votering:

Alternativ D ble vedtatt.

Stemmer for (5 H, 1 Frp, 1 Sp og 1 AP)

Alternativ C falt.

Stemmer for (1 SV)

Formannskapet PS - 102/26 VEDTAK:
Alternativ D:

1. Sortland kommune vedtar at bredden på arealformålet «Vegetasjonsskjerm» (VS1, VS2, VS3 og VS4 i plankartet) skal være på 15 meter i områderegulering for Lamarkbakken og Rundheia boligfelt (planID: 1870_2020356).

KORT BESKRIVELSE AV SAKEN

Saken gjelder en prinsippavklaring i forhold til arbeidet etter høring og offentlig ettersyn av områderegulering for Lamarkbakken og Rundheia boligfelt (planID: 1870_2020356). Det er uenighet mellom Sortland kommune og tiltakshaver angående bredden på arealformålet «Vegetasjonsskjerm», som skal fungere som en buffersone mellom eksisterende lysløype i Sortlandsmarka og framtidige boligfelt i Lamarkbakken og Rundheia. Tiltakshaver har derfor bedt om politisk avklaring angående denne problemstillingen i brev datert 08.07.2026.

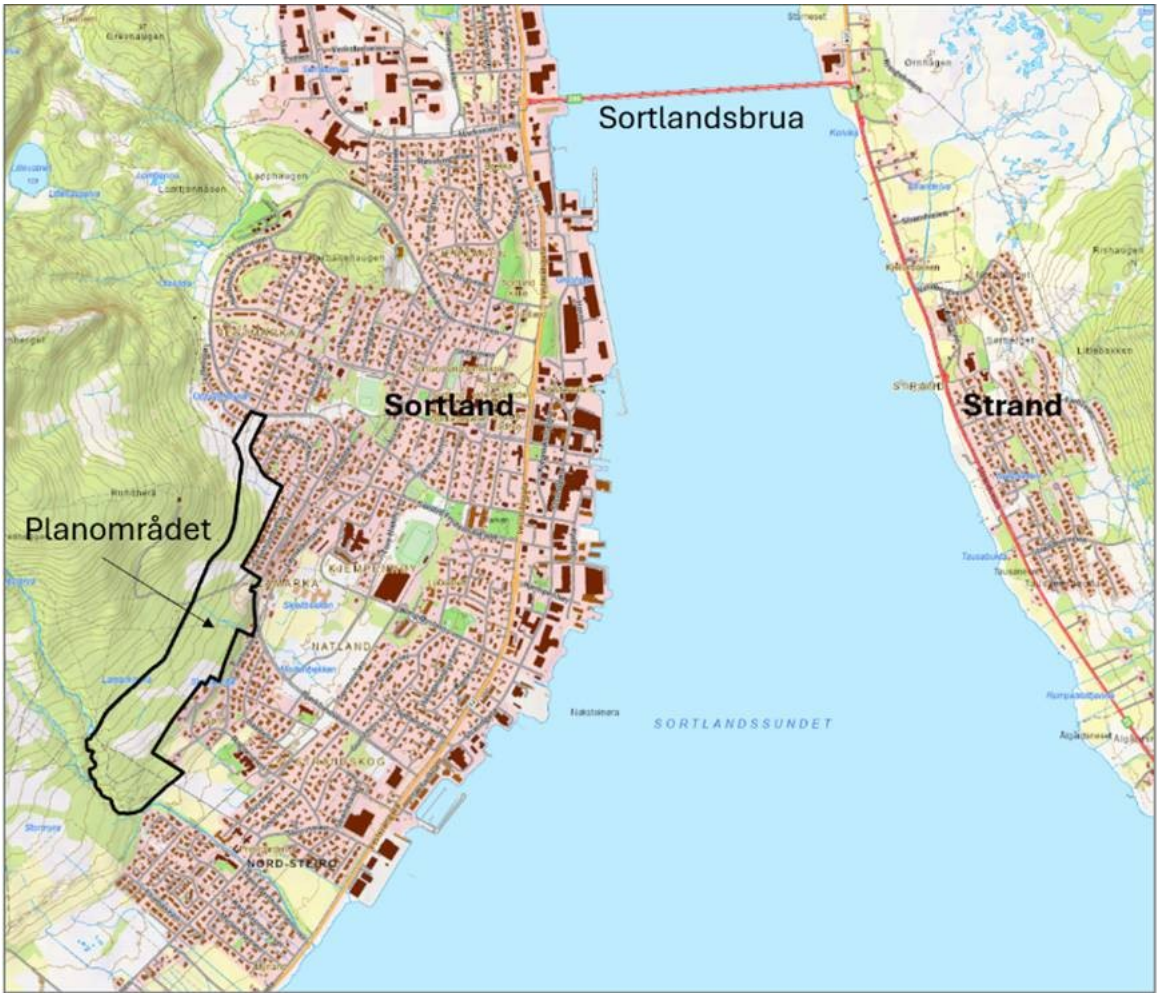
FAKTA I SAKEN

Planforslaget til områderegulering for Lamarkbakken og Rundheia boligfelt

Hensikten med planarbeidet til områderegulering for Lamarkbakken og Rundheia boligfelt (planID: 1870_2020356) er å tilrettelegge for etablering av et større boligfelt med diverse tillatte boligtyper. Det tillates for følgende boligtyper; enebolig, tomannsbolig, firemannsbolig, rekkehus, kjedehus og lavblokk. Planområdet strekker seg fra øvre del av Lamarka, opp til lysløypa i Sortlandsmarka, til Prestdalen i sør. Området utgjør totalt 255 dekar og legger til rette for inntil 350 boenheter. Adkomsten inn til planområdet vil være fra Bjørklundveien. Planforslaget er delvis i strid og delvis i tråd med avsatte arealformål i Byplanen for området. Byplanen hjemler 80 dekar til utbygging (B07, B08 og B09 i Byplanen), mens planforslaget tilrettelegger for 142 dekar utbyggelse av boenheter.

I planforslaget til områderegulering for Lamarkbakken og Rundheia boligfelt er lysløypa i Sortlandsmarka regulert til arealformålet «Turveg» (TV i plankartet) med tilhørende reguleringsbestemmelser. Det er avsatt 14 ulike områder avsatt til arealformålet «Boligbebyggelse» (B1-14 i plankartet), hvor B2, B3, B7, B8 og B11 ligger nærmest lysløypa. Mellom lysløypa og fremtidig boligbebyggelse er det regulert inn en vegetasjonsskjerm i plankartet, som skal fungere som en buffersone mellom lysløypa og fremtidig boligbebyggelse. Før høring og offentlig ettersyn av områderegulering for Lamarkbakken og Rundheia boligfelt var vegetasjonsskjermen satt av med en bredde på 8 meter.

Boligbebyggelses-områdene B8 og B11 har regulert byggegrense på 2 meter avstand fra vegetasjonsskjermen, noe som tilsvarer at framtidig boligbebyggelse kan etableres med en avstand på 10 meter til eksisterende lysløype. For arealområdene B2, B3 og B7 er det ikke regulert byggegrense i områdereguleringen, men dette skal fastsettes i detaljregulering av disse områdene, jf. planbestemmelse § 3.2.



Figur 1: Bilde av planområdets beliggenhet i Sortland. Bilde er hentet fra planbeskrivelsen s. 15.

Kommunedelplan Byplan Sortland – Blåbyen 2015-2027

I Kommunedelplan Byplan Sortland – Blåbyen 2015-2027 (planID: 1870_2014001), vedtatt 03.09.2015, står det at Sortlandsmarka er et mye brukt tur- og rekreasjonsområde for befolkningen på Sortland, særlig for boligområdene som ligger vest og sørvest for sentrum, jf. planbeskrivelsen til Byplanen. I tillegg beskrives det at Sortlandsmarka innehar mange kvaliteter med sitt frodige, slake terreng, utsikt, og lune og solfylte steder. Dette fører til at man sitter med en følelse av å være ute i uberørt natur, selv om Sortlandsmarka og lysløypa ligger i nær tilknytning til bebyggelse. Videre står følgende beskrivelse av tiltak som skal sikre kvaliteten i lysløypa:

- *«Etablere en buffersone mellom lysløypa og de nye boligområdene med en bredde på 50-100 meter, avhengig av terreng og vegetasjon. De foreslåtte utbyggingsområdene ligger ca. 10 høydemeter under lysløypa. Ny bebyggelse skal holdes relativt lav, slik at sikten til sundet fra lysløypa opprettholdes.*»

Med ordlyden «*de nye boligområdene*» siktes det til områdene B07, B08 og B09 i plankartet til Byplanen.

Arealområdene B07, B08 og B09 har tilhørende reguleringsbestemmelser i Byplanen, som finnes under punkt 2.2.9. Bestemmelsene for disse enkelte boligområdene er:

1. *Høyden på bebyggelsen skal ikke være høyere enn at det er mulig å se sundet fra lysløypa. Mønehøyde skal til en hver tid ligge lavere enn kotehøyden på lysløypa.*
2. *Det skal sikres atkomst mellom boligene og opp til lysløypa innenfor hvert område.*
3. *B08 og B09 skal ha atkomst fra Bjørklundveien.*

Høring og offentlig ettersyn

Formannskapet vedtok den 29.01.2026 i sak 005/26 å legge planforslaget til områderegulering for Lamarkbakken og Rundheia boligfelt (planID: 1870_2020356) ut på høring og offentlig ettersyn. Planforslaget lå ute på høring og offentlig ettersyn i perioden fra 10.02.2026 til 31.03.2026. Innenfor fristen ble det sendt inn 11 merknader til planforslaget.

Et sentralt tema i flere av merknadene omfattet buffersonen mellom lysløypa og framtidig bebyggelse, hvor det ble lagt vekt på at denne buffersonen må styrkes ytterligere enn det som er beskrevet i planforslaget. Statsforvalteren i Nordland påpeker at planområdet berører cirka 70 dekar LNFR-areal avsatt i overordnet plan (Kommunedelplan Byplan Sortland – Blåbyen 2015-2027), og at byggeområdene avsettes i kort avstand fra eksisterende skiløype. Videre vurderer Statsforvalteren dette som en negativ konsekvens for opplevelsen og funksjonen til en avskjermet lysløype. Merknaden fra Nordland fylkeskommune samsvarer med vurderingene statsforvalteren har gjort. Fylkeskommunen påpeker at planområdet inngår i et mye brukt nærturområde, og at framtidig boligbebyggelse vil påvirke både tilgjengelighet, sammenheng og opplevelseskvalitet i området. Dette viser at temaet friluftsliv har stått sentralt i vurderingen av planforslaget hos regionale offentlige myndigheter.

Temaet friluftsliv og buffersonen mellom lysløypa og framtidig boligbebyggelse har stått sentralt i flere merknader fra lokale aktører her på Sortland. Sortland & Omegn Skiklubb påpeker at en buffersone på 8 meter vil forringe verdien av lysløypa, både på sommeren og på vinteren. De begrunner dette med at en såpass smal buffersone vil gi en opplevelse at man beveger seg gjennom et boligområde og ikke en lysløype. Skiklubben anmoder derfor at denne buffersonen økes vesentlig, slik at dagens attraktivitet og opplevelse av friluft opprettholdes. Blåfjell barnehage på sin side informerer om at de benytter lysløypa og turområdet i Sortlandsmarka ofte, da dette bidrar til å gi barna i barnehagen lærerike opplevelser ute i naturen. Barnehagen er derfor opptatt av at adkomsten til området er trafikksikkert, slik at turene til og fra turmålet er trygge for barna.

I tillegg har det kommet inn en merknad fra interesseorganisasjonen Nærmarkas venner (tidligere Interessegruppa for bevaring av nærmarka), hvor det uttrykkes en samlet bekymring for at planforslaget innebærer et for stort inngrep i et viktig og lett tilgjengelig tur- og friluftslivsområde. Videre uttrykkes det bekymring over at konsekvensene for friluftslivet ikke i tilstrekkelig grad er synliggjort eller ivaretatt i plandokumentene. Interesseorganisasjonen fremhever at etablering av turdrag og grønnstruktur ikke nødvendigvis kompenserer for tap av eksisterende uberørt natur, særlig dersom disse blir smale, fragmenterte eller nærliggende framtidig bebyggelse. Innspillet i sin helhet gir uttrykk for at planforslaget til områderegulering for Lamarkbakken og Rundheia boligfelt (planID: 1870_2020356) innebærer en for omfattende utbygging i et område med høy natur- og friluftslivsverdi, og at utbyggingen bør derfor revurderes. Den samme interesseorganisasjonen har også i 2022 sendt et innbyggerforslag til Sortland kommune, jf. kommuneloven § 12-1, angående områderegulering for Lamarkbakken og Rundheia boligfelt.

Merknadsbehandling etter høring og offentlig ettersyn

Etter gjennomgang av innkomne merknader til planforslaget vurderte Sortland kommune at buffersonen mellom lysløypa og framtidig boligbebyggelse burde økes. I tilbakemelding til forslagsstiller 12.05.2026 anbefalte kommunen derfor at byggegrensen i boligområdene som grenser til lysløypa, ble trukket lenger ned i terrenget (østover i plankartet). Hensikten var å sikre at arealene nærmest lysløypa kunne benyttes til hager, utearealer og grønnstruktur, fremfor tett bebyggelse.

Forslagsstiller svarte 20.05.2026 med et forslag om å flytte byggegrensen slik at det ble en avstand på 8 meter til vegetasjonsskjermen langs lysløypa. I kommunens tilbakemelding 27.05.2026 ble dette akseptert for boligfelt B11. For de øvrige boligfeltene som grenser til lysløypa, vurderte kommunen at det var nødvendig med en minimumsavstand på 15 meter til vegetasjonsskjermen. Sammen med buffersonen ville dette gi en samlet avstand på om lag 25–30 meter til lysløypa. Kommunen vurderer

dette som et rimelig kompromiss mellom hensynet til utbyggbarhet og hensynet til friluftsliv, landskap og bokvalitet, samtidig som avstanden er mindre enn Byplanens anbefalte avstand på 50–100 meter.

Forslagsstiller har gjennom dialog med kommunen opplyst at de ønsker å opprettholde en avstand på 8 meter til vegetasjonsskjermen, blant annet fordi en større avstand vil vanskeliggjøre arrondering og tomteutforming. Kommunen vurderte dette i tilbakemeldingen 19.06.2026, men opprettholdt kravet om en samlet avstand på om lag 25–30 meter til lysløypa. Ettersom partene ikke har kommet til enighet om avstanden, har forslagsstiller 08.07.2026 bedt om en prinsippavklaring, slik at spørsmålet kan behandles politisk.

Innbyggerforslag fra 2022

Sortland kommune ble tilsendt den 24.05.2022 et innbyggerforslag, jf. kommuneloven § 12-1, i forhold til det pågående arbeidet med områderegulering for Lamarkbakken og Rundheia boligfelt (planID: 1870_2020356). Innbyggerforslaget er utarbeidet av Interessegruppa for bevaring av nærmarka (i dag Nærmarkas venner), og foreslår følgende endringer i innbyggerforslaget:

1. ***Sak områderegulering for Lamarkbakken og Rundheia boligfelt:*** *Nærmarka (inkludert Rundheia og Lamarkbakken) bevares som LNFR-område (Landbruk, Natur, Friluftsområde og Reindrift) for fremtidige generasjoner, og områdereguleres ikke til annet formål.*
2. ***Sak Kommuneplanens arealdel/Kommunedelplan Byplan Sortland:*** *Nærmarka (inkludert Rundheia og Lamarkbakken) bevares som LNFR-område (Landbruk, Natur, Friluftsområde og Reindrift), og områdereguleres ikke til annet formål.*

Innbyggerforslaget inneholder 517 signaturer og kommunestyret/formannskapet må ta stilling til forslaget, i henhold til kommuneloven § 12-1 første ledd. Innbyggerforslaget ble politisk behandlet i formannskapet den 29.09.2022 i sak 007/22, hvor følgende endringsforslag fra Arbeiderpartiet, Senterpartiet, Høyre og Fremskrittspartiet ble vedtatt:

1. *Formannskapet ber om at innbyggerforslaget blir tatt med som en merknad ved offentlig ettersyn av planforslaget for å ivareta alle interesser som er i nærmarka inkludert Rundheia og Lamarka. Formannskapet ber om at det avsettes areal til offentlig friområder sammen med boligutvikling i området.*

VURDERING
Som følge av fakta i saken, samt prinsippavklaringens ønske om å løse problemstillingen rundt avstand til lysløypa, har kommunedirektøren kommet fram til følgende alternativer til innstilling:

- **Alternativ A:**

1. Sortland kommune vedtar at avstand og forholdet til lysløypa i Sortlandsmarka i forhold til områderegulering for Lamarkbakken og Rundheia boligfelt (planID: 1870_2020356) skal avventes og avklares i revisjonsarbeidet med Kommuneplanens arealdel og kommunedelplan Byplan Sortland.
2. Fram til denne avklaringen foreligger i revidert overordnet plan, skal gjeldende Kommunedelplan Byplan Sortland – Blåbyen 2015-2027 legges til grunn i områderegulering for Lamarkbakken og Rundheia boligfelt.

- **Alternativ B:**

1. Sortland kommune vedtar at et kompromiss på 25 meter bredde på arealformålet «Vegetasjonsskjerm» (VS1, VS2, VS3 og VS4 i plankartet) skal være gjeldende i områderegulering for Lamarkbakken og Rundheia boligfelt (planID: 1870_2020356).

- **Alternativ C:**

1. Sortland kommune vedtar at Kommunedelplan Byplan Sortland – Blåbyen 2015-2027 intensjon om å etablere en buffersone med bredde på 50-100 meter, jf. planbeskrivelsen punkt 5.2.1, videreføres i områderegulering for Lamarkbakken og Rundheia boligfelt (planID: 1870_2020356).

- **Alternativ D:**

1. Sortland kommune vedtar at bredden på arealformålet «Vegetasjonsskjerm» (VS1, VS2, VS3 og VS4 i plankartet) skal være på 15 meter i områderegulering for Lamarkbakken og Rundheia boligfelt (planID: 1870_2020356).

Revisjon av Kommunedelplan Byplan Sortland – Blåbyen 2015-2027

Sortland kommune er godt i gang med revisjonen av Kommunedelplan Byplan Sortland – Blåbyen 2015-2027 (Byplanen), Kommuneplanens arealdel 2017-2029 og kommunedelplan Kystsoneplan. Kommunestyret vedtok den 22.06.2026 i sak 033/26 oppstart planarbeid for revisjonsarbeidet og å legge felles planprogram for planrevisjonene ut på høring og offentlig ettersyn, jf. plan- og bygningsloven § 11-13. Fristen for å sende innspill til planprogrammet, og for å sende arealinnspill inn til vurdering, ble satt den 15.09.2026 og har dermed nylig gått ut. Det betyr at arbeidet med selve planforslagene skal begynnes fortløpende etter at alle innspill er behandlet.

Som følge av at revisjonsarbeidet er kommet såpass godt i gang, anbefaler kommunedirektøren at problemstillingen rundt avstanden mellom lysløypa og fremtidig boligbebyggelse avventes og avklares i revisjonsarbeidet av Byplanen. Det er særlig fire forhold som taler for at dette:

1. Byplanen har allerede en føring på 50-100 meter avstand til lysløypa.
2. Sortland kommune er allerede i gang med å revidere Byplanen.
3. Lysløypa inngår i et større og i stor grad uberørt nærturområde som har betydning for Sortland by som helhet.
4. Forslagsstiller har sendt et arealinnspill til revisjon av Byplanen om å sette av areal til boligutbygging på oversiden av lysløypa.

Gjeldende Byplan stiller allerede et krav på at det skal etableres en buffersone med en bredde på 50-100 meter mellom lysløypa og de nye boligområdene i Lamarkbakken og Rundheia. Hvis det tillates en løsning på 15 meter, 25 meter eller en annen avstand som viker fra overordnet plan, kan dette få betydning for hvordan tilsvarende føringer vurderes i senere reguleringsplaner som befinner seg i nær tilknytning til lysløypa og Sortlandsmarka. Spørsmålet angående hvilken avstand til lysløypa som skal gjelde bør derfor løftes til revisjonsarbeidet med Byplanen, fordi spørsmålet har en større betydning enn akkurat én enkel områderegulering. En eventuell reduksjon av avstanden i denne områdereguleringen vil innebære en endring av en overordnet arealpolitisk føring satt i Byplanen.

Bredden på buffersonen mellom lysløypa og fremtidig boligbebyggelse har betydning utover planavgrensningen til områderegulering for Lamarkbakken og Rundheia boligfelt. Lysløypa og Sortlandsmarka innehar en funksjon som et sammenhengende tur- og friluftsområde med uberørt natur og rekreasjonsmuligheter, hvor den største fordelen er at lysløypa og Sortlandsmarka er lett tilgjengelig over hele Sortland by. Merknadene fra Nærmarkas venner, Sortland & Omegn Skiklubb og Blåfjell barnehage, samt innbyggerforslaget fra 2022, viser hvor viktig lysløypa og Sortlandsmarka er for innbyggere i Sortland, både blant voksne og barn. På den andre siden vil et større avstandskrav begrense mulighetene for boligbygging som planforslaget legger opp til. Forslagsstiller påpeker dette i anmodningen om prinsippavklaring at en buffersone på 25 meter vil forverre utformingen av tomtene og arronderingen av området som reguleres til boliger.

Med tanke på at det er en arealkonflikt mellom hensynet til natur- og friluftslivsområdet lysløypa og Sortland, og fremtidig boligutbygging i henhold til planforslaget til områderegulering for Lamarkbakken og Rundheia boligfelt, vil det være en fordel å løfte denne konflikten opp til revisjonsarbeidet. Under dette arbeidet vil Sortland kommune vurdere begge hensynene samlet og se avstandskravet mot

lysløypa i sammenheng med framtidig boligbehov i kommunen, grønnstruktur, friluftsliv, naturmangfold, landskap og ønsket utvikling av byen. En slik helhetlig vurdering som gjennomføres i revisjonsarbeidet vil vise hvor i Sortland kommune boligveksten bør skje og hvilke natur- og friluftslivsområder som bør skjermes, noe som vil skape en forutsigbarhet og konsekvent praksis for både denne områdereguleringen og fremtidige reguleringsplaner som ligger i nær tilknytning til lysløypa og Sortlandsmarka.

Et annet forhold som taler for at den prinsipielle avklaringen bør inngå i revisjonen av Byplanen, er at forslagsstiller selv har sendt inn et arealinnspill til revisjonsarbeidet. Forslagsstiller foreslår å avsette om lag 223 dekar til boligbebyggelse på oversiden av eksisterende lysløype, med en 15 meter bred vegetasjonsskjerm mellom boligområdet og lysløypa. Dette viser at problemstillingen om avstand mellom boligbebyggelse og lysløypa ikke bare gjelder den aktuelle områdereguleringen, men også kan få betydning for framtidige utbyggingsområder.

En avklaring gjennom overordnet plan vil gi mulighet til å vurdere samlet utbyggingspress, hensynet til lysløypa og Sortlandsmarka, samt hvilke avstander som er nødvendige for å ivareta områdets natur- og friluftslivskvaliteter. Dersom det gjennom den aktuelle reguleringsplanen fastsettes en avstand som avviker fra overordnet plan, kan dette samtidig legge føringer for framtidige reguleringsplaner før det er gjennomført en helhetlig vurdering i Byplanen. En slik avklaring bør derfor ses i en større sammenheng, slik at framtidig boligbygging og hensynet til et sammenhengende og tilgjengelig nærfriluftsområde kan vurderes samlet.

Kommunedirektøren vurderer det derfor som hensiktsmessig at den prinsipielle avklaringen av hvilken avstand som skal gjelde mellom lysløypa og fremtidige boligbebyggelse i området, tas gjennom revisjonen av Kommunedelplan Byplan Sortland – Blåbyen 2015-2027. Fram til denne avklaringen foreligger, bør gjeldende Byplan legges til grunn i områderegulering for Lamarkbakken og Rundheia boligfelt, dersom planarbeidet skal fortsette før revisjonsarbeidet er ferdig.

Opplevelseskvalitet og privatisering av nærturområde

Planbeskrivelsen til gjeldende Byplan beskriver Sortlandsmarka og lysløypa som et mye brukt tur- og rekreasjonsområde for befolkningen i Sortland. Området har flere kvaliteter, blant annet frodig terreng og gode solforhold, som gir en opplevelse av å være i tilnærmet uberørt natur, til tross for den nære tilknytningen til Sortland by. Merknadene som kom inn under høring og offentlig ettersyn underbygger områdets betydning som nærfriluftsområde. Flere innbyggere og interesseorganisasjoner fremhever lysløypa som et viktig tur- og rekreasjonsområde. Blåfjell barnehage viser blant annet til at området brukes aktivt av barna til lek og læring, mens Sortland & Omegn Skiklubb fremhever betydningen av å opprettholde kvalitetene ved lysløypa for sine brukere. Samlet viser dette at Sortlandsmarka og lysløypa har en bred brukergruppe, og at området har betydning både som tur- og rekreasjonsområde og som arena for aktivitet, lek og læring. Opplevelseskvaliteten til lysløypa og Sortlandsmarka vurderes derfor som et viktig element.

Sortland kommune vurderer at en avstand på 15 meter mellom vegetasjonsskjermen og framtidig boligbebyggelse ikke vil gi en tilstrekkelig buffer mellom lysløypa og boligområdet. Bebyggelsen vil kunne bli visuelt fremtredende fra lysløypa og påvirke opplevelsen av området som et naturlig og lite påvirket turområde. En så kort avstand kan også medføre at deler av det offentlige og lett tilgjengelige friluftsområdet oppleves som tettere knyttet til den private boligbebyggelsen enn turområdet, og vil dermed redusere opplevelseskvaliteten for brukerne. Dette er et relevant hensyn i vurderingen av avstanden til lysløypa, ettersom området benyttes av flere brukergrupper og har betydning som nærturområde for innbyggerne i Sortland. Betydningen av området kommer også til uttrykk gjennom innbyggerforslaget som ble sendt til kommunen i 2022, hvor 517 innbyggere signerte på et ønske om at turområdet ikke skulle omreguleres til utbyggingsformål, samt i flere av merknadene fra lokale aktører på Sortland. På denne bakgrunn vurderer Sortland kommune at en avstand på 15 meter ikke i tilstrekkelig grad ivaretar hensynet til friluftsliv og opplevelseskvalitet i og rundt lysløypa. En større avstand vil etter kommunens vurdering gi en tydeligere avgrensning mellom boligområdet og friluftsområdet og dermed bedre ivareta lysløypas funksjon som tilgjengelig nærfriluftsområde.

Ved å vedta løsningen på 15 meter avstand, kan dette svekke deler av lysløypas eksisterende opplevelseskvalitet. Bebyggelsen kan oppleves som en tydelig avgrensning mot lysløypa, særlig fordi planbestemmelsene åpner for gesimshøyde på 9 meter og mønehøyde på 10 meter. Selv om planforslaget stiller krav om en frodig og tett vegetasjonsskjerm, vil bebyggelsen kunne være synlig fra lysløypa og dermed påvirke landskaps- og naturopplevelsen. En såpass kort avstand mellom bebyggelsen og lysløypa vil også påvirke solforholdene langs lysløypa, et av kvalitetene ved turområdet som blir trukket fram i gjeldende Byplan. Kommunen vurderer på denne bakgrunn at en avstand på 15 meter bredde mellom lysløypa og fremtidig boligbebyggelse ikke er godt nok for ivaretakelsen av et nært tilgjengelig friluftslivsområde.

En annen konsekvens av å legge til grunn en avstand på 15 meter, er at dette kan påvirke bokvaliteten for framtidige beboere. Med kort avstand mellom boligbebyggelsen og lysløypa, kombinert med en maksimal gesimshøyde på 9 meter og mønehøyde på 10 meter, vil det kunne oppstå økt innsyn fra brukere av lysløypa, særlig til boligenes øvre etasjer. Planbestemmelsene sikrer at vegetasjonsskjermen skal opparbeides med tett og frodig vegetasjon for å begrense innsyn, noe som vurderes som et bra tiltak. Allikevel vil vegetasjonsskjermen imidlertid ha varierende skjermingseffekt gjennom året, og særlig om vinteren vil løvfellende vegetasjon gi mindre skjerming. Sortland & Omegn Skiklubb har også påpekt utfordringen med innsyn mellom lysløypa og boligbebyggelsen. Kommunen vurderer derfor at en avstand på 25 meter vil gi en bedre buffer mot innsyn enn 15 meter. Den økte avstanden gir større rom for vegetasjonsskjermen og kan bidra til en mer effektiv skjerming mellom boligene og lysløypa. Det vil fortsatt kunne være innsyn ved 25 meters avstand, særlig i vinterhalvåret og til boligenes øvre etasjer, men kommunen vurderer at sannsynligheten for og omfanget av innsyn vil være mindre enn ved 15 meters avstand.

Et annet element som bidrar til svekket kvalitet på lysløypa, er støy og forstyrrelser fra ny boligbebyggelse. Dette påpekes i konsekvensutredningen for friluftsliv i planforslaget, hvor det vurderes at planlagt boligbebyggelse vil bidra til støy for de som er i lysløypa. Dette vil føre til at opplevelseskvaliteten til lysløypa blir forverret, da brukere ikke lenger oppnår følelsen av å være ute i fri natur på grunn av støy og forstyrrelser fra boligene. Dette innebærer blant annet gressklippere, bilkjøring, grillselskaper på sommeren, radio, TV, og lignende støy- og forstyrrelseselementer som kommer fra boliger. Kommunen vurderer derfor at en avstand på 15 meter blir for kort i forhold til hindring av støy og forstyrrelser, og at det heller vil være aktuelt med 25 meter avstand til lysløypa. En 25 meters avstand vil ikke nødvendigvis blokkere all støy og forstyrrelser fra fremtidig boligbebyggelse, men det vil være et større skjermingstiltak enn 15 meters avstand.

Boligutbygging, terrengbehandling og krav i gjeldende Byplan

I anmodningen om prinsippavklaring begrunner forslagsstiller behovet for 15 meters avstand til lysløypa med hensynet til utbyggingen av boligområdene. Det vises særlig til behovet for en hensiktsmessig tomteutforming og arrondering av terrenget. Kommunen har forståelse for at forslagsstiller ønsker å utnytte arealene som er avsatt til boligbebyggelse på en effektiv måte. Planforslaget som var på høring og offentlig ettersyn, legger til rette for inntil 350 boenheter. Forslagsstiller opplyser at en økning av avstanden til lysløypa fra 15 til 25 meter vil kunne redusere antallet boenheter med om lag 40–50. Videre opplyser forslagsstiller at færre boenheter kan føre til høyere kostnader per boenhet, fordi kostnadene til nødvendig teknisk infrastruktur, som blant annet veger, fortau og belysning, må fordeles på færre boenheter. Dette er forhold som inngår i kommunens vurdering av hvilken innstilling som anbefales.

Kommunen vurderer likevel at en avstand på 15 meter til lysløypa er vesentlig mindre enn avstanden på 50–100 meter som følger av gjeldende Byplan. Formålet med avstandskravet er å skjerme lysløypa og Sortlandsmarka mot tiltak som kan redusere kvalitetene ved nærturområdet. Forslagsstiller har anført at en 15 meter bred vegetasjonsskjerm vil kunne fungere som et avbøtende tiltak og bidra til å ivareta intensjonene i Byplanen, samtidig som den kan kompensere for tap av naturareal som følge av boligbebyggelsen. Kommunen vurderer imidlertid at en vegetasjonsskjerm ikke fullt ut kan erstatte den avstanden som er lagt til grunn i overordnet plan. En avstand på 15 meter vil derfor innebære et

betydelig avvik fra Byplanens føringer og vurderes å være i vesentlig strid med gjeldende overordnet plan. På denne bakgrunn kan kommunen ikke anbefale en løsning med 15 meters avstand til lysløypa.

En avstand på 25 meter vil gi et større skille mellom lysløypa og framtidig boligbebyggelse i Lamarkbakken og Rundheia, og dermed bedre ivareta hensynet til skjerming av lysløypa og Sortlandsmarka. Samtidig vil også en avstand på 25 meter innebære et avvik fra gjeldende Byplans føringer på 50–100 meter, og ifølge forslagsstillers beregninger redusere antallet boenheter som kan etableres innenfor planområdet. Kommunedirektøren anbefaler derfor ikke å legge til grunn verken 15 eller 25 meters avstand i områderegulering for Lamarkbakken og Rundheia boligfelt. Forskjellen mellom Byplanens føringer og utbyggingsønsket i planforslaget innebærer en vesentlig arealkonflikt mellom hensynet til boligbygging og hensynet til lysløypa, Sortlandsmarka og nærfriluftslivet. Det vurderes derfor som mer hensiktsmessig at spørsmålet avklares gjennom revisjonen av Byplanen, hvor blant annet forventet boligbehov og -vekst, framtidige utbyggingsområder, natur- og friluftslivsinteresser og behovet for å ivareta lysløypas funksjon og kvaliteter kan vurderes samlet.

Personalmessige forhold
Ingen kjente personalmessige konsekvenser.

Økonomiske forhold
Dersom det åpnes for boligbebyggelse med 15 eller 25 meters avstand til lysløypa, kan det på lengre sikt oppstå behov for å flytte deler av eller hele lysløypa for å opprettholde dagens kvaliteter. Tett boligbebyggelse kan påvirke områdets opplevelse av å være et naturlig og lite påvirket turområde, blant annet ved å redusere opplevelsen av åpne arealer og fri natur.

Dersom boligbebyggelsen på sikt medfører at lysløypa må flyttes for å ivareta områdets funksjon og kvaliteter, vil dette kunne få økonomiske og praktiske konsekvenser for Sortland kommune. Kommunen vil i så fall kunne få kostnader knyttet til planlegging, opparbeidelse og etablering av en ny trasé på et egnet sted. Dette er et forhold som bør inngå i den samlede vurderingen av konsekvensene ved å redusere avstanden mellom boligbebyggelsen og lysløypa mer enn det som er kravet i gjeldende Byplan.

Folkehelse
Det vises til vurderingene ovenfor av konsekvensene ved å redusere avstanden mellom lysløypa og framtidig boligbebyggelse. Det bør også legges vekt på at en avstand på 15 meter, 25 meter eller annen avstand som avviker fra Byplanens føringer, kan få konsekvenser i et folkehelseperspektiv. Et lett tilgjengelig nærturområde for både eksisterende og framtidige innbyggere er en viktig arena for fysisk aktivitet, rekreasjon og friluftsliv. Lysløypa og Sortlandsmarka har samtidig en særskilt kvalitet ved at de gir tilgang til naturopplevelser og friluftsliv i umiddelbar nærhet til Sortland by. Dersom boligbebyggelsen etableres tett på lysløypa, kan områdets opplevelseskvalitet og funksjon som nærfriluftsområde bli redusert. Dette kan igjen svekke de positive folkehelseeffektene som følger av et lett tilgjengelig og attraktivt tur- og friluftsområde nær byen.

Både Statsforvalteren i Nordland og Nordland fylkeskommune fremhever i sine merknader til planforslaget betydningen av å ivareta friluftslivsområder for befolkningen, blant annet i lys av nasjonale mål for friluftsliv. Statsforvalteren påpeker også at et sammenhengende og avskjermet turområde er viktig for å ivareta hensynet til barn og unges interesser. Hensynet til barn og unge er et relevant moment i vurderingen av avstanden mellom boligbebyggelsen og lysløypa. Dette understøttes blant annet av merknaden fra Blåfjell barnehage, som viser til at området benyttes aktivt av barna til lek, læring og fysisk aktivitet. En løsning som ivaretar lysløypas funksjon og kvalitet som nærturområde, vil derfor også bidra til å opprettholde et tilgjengelig og attraktivt friluftsområde for barn og unge.

Klima-, miljø- og naturforhold
Det vises til den innledende vurderingen av klima, miljø og natur. Det er samtidig viktig å understreke at planforslaget som var lagt ut til høring og offentlig ettersyn, innebærer et vesentlig inngrep i naturen i området Lamarkbakken og Rundheia, blant annet som følge av tilrettelegging for inntil 350 boenheter. Utbyggingen vil medføre at eksisterende naturelementer innenfor planområdet går tapt. Forslagsstiller vurderer at etablering av en 15 meter bred vegetasjonsskjerm vil være et tilstrekkelig avbøtende tiltak for å ivareta hensynet til naturen som berøres av utbyggingen. Kommunedirektøren deler ikke denne

vurderingen, og mener at vegetasjonsskjermen ikke i tilstrekkelig grad kan kompensere for naturinngrepet. Dette inngår i kommunedirektørens samlede vurdering av innstilling til prinsippavklaringen.

KONKLUSJON

Med bakgrunn i redegjørelsen og vurderingen ovenfor, anbefaler kommunedirektøren å vedta innstillingen i alternativ A. Grunnen til dette er at problemstillingen som det ønskes avklaring på innehar en bredere betydning enn akkurat områderegulering for Lamarkbakken og Rundheia boligfelt (planID: 1870_2020356). En avstand til lysløypa på 15 meter, 25 meter eller 50-100 meter er i stor grad et spørsmål om kommunens langsiktige arealpolitikk, særlig i forhold til arealkonflikten mellom utbygging av boliger og ivaretakelse bynære tur- og friluftsområder. Gjennom revisjonen av Byplanen vil Sortland kommune kunne vurdere hensynet til tilgjengelige friluftslivsområder, naturverdier, landskap, boligvekst og boligbehov i en samlet og overordnet sammenheng. En slik avklaring vil også kunne gi et mer forutsigbart grunnlag for framtidig arealforvaltning og behandling av tiltak i nærheten av lysløypa, fremfor at avstanden fastsettes gjennom en særskilt vurdering i én enkelt områderegulering.

Likeså fraråder kommunedirektøren å vedta innstillingen i alternativ B eller alternativ D. Bakgrunnen for dette er at begge alternativene etter kommunedirektørens vurdering vil kunne medføre en vesentlig forringelse av lysløypas og Sortlandsmarkas kvaliteter som et bynært frilufts- og turområde. Områdene er lett tilgjengelige for Sortlands innbyggere og gir mulighet for ferdsel og opphold i naturpregede omgivelser, med avstand til større menneskeskapte inngrep. Ved å tillate boligbebyggelse henholdsvis 15 eller 25 meter fra lysløypa, vil avstanden mellom boligbebyggelsen og løypa bli vesentlig redusert. Dette kan svekke opplevelsen av sammenhengende og skjermede naturomgivelser, blant annet som følge av visuell eksponering av bebyggelsen. Kommunedirektøren vurderer derfor at hensynet til å opprettholde lysløypas og Sortlandsmarkas funksjon og opplevelseskvalitet som bynært friluftsområde veier tungt i vurderingen av alternativene.

Vedlegg:

1870_Byplan_bestemmelser_8okt2015
Anmodning om prinsippavklaring - Vegetasjonsskjerm
1870_Byplan_plankart_A1_DelA_8okt2015_total
Vedlegg 1_ Illustrasjon_plankart 15 og 25 meter_ Rundheia og Lamarkbakken boligfelt
1870_Byplan_plankart_A1_DelB_hensyn_8okt2015
Vedlegg 2_ Illustrasjon_situasjonsplan med plankart 15 og 25 meter_ Rundheia og Lamarkbakken boligfelt
1870_Byplan_beskrivelser_8okt2015
Vedlegg 3_Vegetasjonsskjerm_bredde_Copilot_03-07-2026
Tilbakemelding på innspill fra 03.06
Avklaring og svar etter tilbakemelding - Områderegulering for Rundheia og Lamarkbakken boligfelt - endringer etter off. ettersyn
Tilbakemelding etter høring og offentlig ettersyn - områderegulering for Rundheia og Lamarkbakken boligfelt
Innbyggerforslag § 12-1 fra 2022
Innspill til områderegulering Rundheia og Lamarkbakken
Innspill til områderegulering Rundheia og Lamarkbakken boligfelt
Innspill til høringsdokument
Høringsuttalelse
Innspill fra Sortland & omegn skiklubb
Uttalelse - Høring av områdereguleringsplan - Sortland - Rundheia og Lamarkbakken boligfelt - PlanID 1870 2020356
Fylkeskommunens uttalelse med innsigelse - høring og offentlig ettersyn - områderegulering for Rundheia og Lamarkbakken boligfelt - Sortland kommune

NVEs generelle tilbakemelding - Offentlig ettersyn- Områderegulering - Lamarkbakken og Rundheia boligfelt - Sortland kommune
Merknader til sak 23-294 Områderegulering Rundheia og Lamarkbakken boligfelt.
Merknader til sak 23/294 Områderegulering Rundheia og Lamarkbakken boligfelt
Uttalelse til høring og offentlig ettersyn - Områderegulering for Rundheia og Lamarkbakken boligfelt, planid 2020356
Spørsmål om prosjektets påvirkning på eiendom
2025-12-03 Rundheia og Lamarkbakken_PLANKART_A0
2025-12-03 Rundheia og Lamarkbakken_PLANPROSESS og MEDVIRKNING
2025-12-03 Rundheia og Lamarkbakken_PLANBESKRIVELSE
2025-12-17 Rundheia og Lamarkbakken_PLANBESTEMMELSER
Innspill til planvarsel - alle samlet
Innspill til utvidet innspillsrunde
Samfunn - Beskrivelse og analyse 2025-09-18
Trafikkanalyse Bjørklundveien-Vesterålsgata med mer_2025-02-12
VAO-plan med tegninger_2025-09-16
Geotekniske vurdering_2025-09-19
Ingeniørgeologisk notat Lamarka og Bjørklundveien-Vesterveien_2025-09-12
Risiko- og sårbarhetsanalyse_2025-09-23
Konsekvensutredning Landskap_2025-09-22
Konsekvensutredning - Naturmangfold_2025-09-19
Konsekvensutredning - Friluftsliv_2025-09-17
Konsekvensutredning - Landbruk_2025-09-17
Konsekvensutredning - Sammenstilling_2025-09-29
Rapport medvikningsprosess 2021-11-30
Rapport medvikningsprosess - vedlegg 2021-11-30
Tegningshefte