Norconsult

Sortland kommune
Vesterålsgata 57
8400 Sortland
postmottak@sortland.kommune.no

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
23/294, Oda Lie Engsæth	5209409, Herbjørg Arntsen	2026-07-08

Områderegulering Rundheia og Lamarkbakken boligfelt

Anmodning om politisk prinspippavklaring angående buffersone / vegetasjonsskjerm langs lysløypa

Bakgrunn

Reguleringsplanen *Områderegulering Rundheia og Lamarkbakken boligfelt* har vært ute på høring og offentlig ettersyn vinteren 2026. I brev datert 12.05.2026 oppgir Sortland kommune at det er mottatt 11 merknader til planforslaget, samt redegjør for endringer kommunen ønsker å gjøre i planforslaget for å imøtekomme merknadene. Det er ikke fremmet innsigelser til arealbruken fra sektormyndigheter. Våren 2026 har det vært god dialog mellom administrasjonen og tiltakshaver/plankonsulent.

Tiltakshaver består av en gruppe med samarbeidsparter som er grunneiere i planområdet: Sortland Gård AS, Lamarka Eiendom AS, Tre-Bo AS, Sortland Panorama AS og Sortland kommune. Planfaglig konsulent er Norconsult Norge AS.

I skrivende stund er løsninger for alle endringene omforent, unntatt bredde på vegetasjonsskjermen langs lysløypa. Her har det ikke vært mulig å komme til enighet. Norconsult, på vegne av tiltakshaver, anmoder derfor om en politisk prinsippavklaring avgående krav om bredde på vegetasjonsskjerm langs lysløypa.

Administrasjonens krav om 25 meter bred vegetasjonsskjerm

Sortland kommune har i brev datert 19.06.2026 framsatt krav om at bredden på vegetasjonsskjermen økes fra 8 meter i planforslaget til 25 meter. Dette utgjør mer enn en tredobling av buffersonen mot lysløypa.

Et slik krav medfører en vesentlig endring i planlagt arealdisponering, og får store konsekvenser for realisering av boligfeltet. En vegetasjonsskjerm med 25 meters bredde, fører til en reduksjon på totalt 40-50 boenheter for de private grunneierne. Noe som utgjør ca. 20 % av det planlagte antall boenheter.

Dette fordeler seg som følger:

- Formål B11 (restarealet) vil ikke kunne bygges ut: 12 boenheter utgår
- Formål B8 blir redusert: 10-12 boenheter utgår
- Formål B2 og B3 blir redusert: 20-25 boenheter utgår

I tillegg kommer en eventuell reduksjon av antall boenheter for kommunens eiendom (formål B7).

Det vil være store opparbeidelseskostnader for infrastruktur i området, herunder: vei, vann, kloakk, overvann, strømtilførsel, lekearealer m.m. Kostnadene er like store uavhengig av antall boenheter. En vegetasjonsskjerm som reduserer antall boenheter med ca. 20 % betyr at det blir langt færre boenheter å fordele kostnadene på. Tomtene vil dermed bli så dyre at de potensielt ikke er salgbare, og man risikerer at planområdet ikke blir bygget ut.

Dokument-ID 09222115557583128752 Signert HA, JAT

Tiltakshavers forslag om 15 meter bred vegetasjonsskjerm

Tiltakshaver ønsker å imøtekomme merknadene fra lokalbefolkningen og Statsforvalteren i Nordland, samtidig som mulighetene for utbygging ivaretas. Etter nærmere vurderinger av arealene og muligheter i planområdet, legger tiltakshaver/plankonsulent fram følgende løsning:

1. Vegetasjonsskjermen langs lysløypa utvides fra 8 meter til 15 meter.
2. Vegetasjonsskjermen endrer eierform: fra (privat) VS1-4 til (felles) f_VS1-4, og det tas inn følgende bestemmelse:
   - *Vegetasjonsskjermen skal driftes og vedlikeholdes i fellesskap av boenhetene i planområdet, fordelt som følger:*
     - *VS1 skal driftes og vedlikeholdes av B1, B2, B3, B4, B5 og B14*
     - *VS2 og VS3 skal driftes og vedlikeholdes av B8, B9, B10, B11 og B12*
     - *VS4 skal driftes og vedlikeholdes av B7*
3. Det lages en planbestemmelse med krav om beplantningsplan for vegetasjonsskjermen. Eksempelvis:
   - *Det skal utarbeides en beplantingsplan for vegetasjonsskjermen. Planen skal vise et artsutvalg av stedegne arter i en kombinasjon av løvtrær og vintergrønne trær og busker, i forskjellige høyder og sjikt, antall og plassering. Eksisterende vegetasjon skal i utgangspunktet beholdes og suppleres. Trær skal fortrinnsvis flyttes fra områdene som skal bebygges, til vegetasjonsskjermen.*
4. Det lages rekkefølgekrav i planbestemmelsene om vegetasjonsskjermen. Eksempelvis (tilknyttet oppføring av ny bebyggelse):
   - Før rammetillatelse
     Beplantningsplan for vegetasjonsskjermen iht. § x.x skal foreligge.
   - Før brukstillatelse
     Vegetasjonsskjerm mot tilgrensende boligbebyggelse skal være etablert iht. beplantningsplanen, som følger:
     - *For B2 og B3 skal VS1 være etablert*
     - *For B8 skal VS2 være etablert*
     - *For B11 skal VS3 være etablert*
     - *For B7 skal VS4 være etablert*
5. Byggegrensen på 2 meter beholdes.

Vi viser for øvrig til vedlegg 3 med enkel illustrasjon av vegetasjonsskjermer i forskjellig bredde. Generelt vil en vegetasjonsskjerm med 15 meters bredde utgjøre et tydelig landskapsskille og en god skjerming også på avstand. Dersom vegetasjonen varieres og inkluderer vintergrønne trær, vil det gi en robust helårsvirkning.

Det er flere faktorer som er viktige for at en vegetasjonsskjerm skal utgjøre en tilstrekkelig buffer og skjerming mellom ny boligbebyggelse og lysløypa. Vel så viktig som bredde, er type og tetthet på vegetasjonen. For å oppnå god visuell skjerming trenger man:

- Tett og sammenhengende vegetasjon.
- Variasjon i vegetasjon, hvor en kombinerer ulike trær og busker i flere sjikt.
- Høyden på vegetasjonsskjermen må bryte siktlinjen fra lysløypa mot boliger.
- Vintergrønne nåletrær i kombinasjon med løvtrær for å opprettholde skjermingen om vinteren, når løvtrærne ikke har blader.

Dokument-ID 092221155557583128752 Signert HA, JAT

Oppsummert: en tett vegetasjonsskjerm med bredde på 15 meter vil ha en bedre buffereffekt, enn en glissen skjerm med bredde på 25 meter. En 15 meter bred vegetasjonsskjerm, sammen med de skjerpede kravene som foreslås tatt inn i planbestemmelsene, vurderes som en god løsning for å oppnå målsettingen om en forsterket buffer mot lysløypa og utmarka.

Avsluttende kommentar

Rundheia og Lamarkbakken boligfelt ligger sentrumsnært, med kort vei til barnehager, skoler, idrettsanlegg og arbeidsplasser i sentrum av Sortland by. Som det framgår av utredninger vedlagt planforslaget: basert på planstatus per 2025 for arealene avsatt til framtidig boligbebyggelse i *Byplan Sortland – Blåbyen 2015-2027* finnes det ikke relevante og realistiske alternativer til Rundheia og Lamarkbakken boligfelt i nærmeste framtid. Planforslaget åpner for variert boligbebyggelse: eneboliger, tomannsboliger, firemannsboliger rekkehus kjedehus og lavblokk – noe som kan imøtekomme ulike behov og grupper i boligmarkedet.

Administrasjonens krav om en 25 meter bred vegetasjonsskjerm er ikke forenelig med utbygging i Rundheia og Lamarkbakken, uten at dette får store konsekvenser både for planforslaget og realiseringen av i utbyggingsprosjektet.

Tiltakshaver/plankonsulent framsetter derfor et alternativt forslag – et mulig kompromiss, for bedre skjerming mot lysløypa og utmarka, samtidig som utbygging kan realiseres.

Vi ber derfor om en snarlig politisk prinsippavklaring om bredden på vegetasjonsskjerm langs lysløypa.

Med vennlig hilsen
Norconsult Norge AS

John Arne Traasdahl
Avdelingsleder arkitektur og plan, Harstad

Herbjørg Arntsen
Seniorrådgiver naturforvalter/arealplanlegger

Vedlegg:

1. Plankart påført linjer for utvidelse av vegetasjonsskjermen til henholdsvis 15 m og 25 m.
2. Situasjonsplan med linjer fra plankartet, påført linjer for utvidelse av vegetasjonsskjermen til henholdsvis 15 m og 25 m.
3. Illustrasjon med ulike bredder på vegetasjonsskjerm (KI-generert).

Dokument-ID 092221155557583128752 Signert HA, JAT

Verifikasjon

Dokument-ID 09222115557583128752

Dokument

2026-07-08 Rundheia og Lamarkbakken_Anmodning om prinsippavklaring_vegetasjonsskjerm
Hoveddokument
3 sider
Initiert 2026-07-08 09:30:33 CEST (+0200) av Herbjørg Arntsen (HA)
Ferdigstilt 2026-07-08 09:50:15 CEST (+0200)

Underskriverne

Herbjørg Arntsen (HA)
Norconsult Norge AS
Organisasjonsnr. 962 392 687
herbjorg.arntsen@norconsult.com
+4790728053
Signert 2026-07-08 09:30:34 CEST (+0200)

John Arne Traasdahl (JAT)
Norconsult Norge AS
john.arne.traasdahl@norconsult.com
+4791630577
Signert 2026-07-08 09:50:15 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify