Sortland kommune
AREALPLAN

Dato:	19.06.2026	Deres dato:
Saksbehandler:	Oda Lie Engesæth	
Direkte telefon:		Deres ref.:
ArkivsakID:	23/294	
JpostID:	26/17838	Deres avsender: Herbjørg Arntsen

Norconsult AS

TILBAKEMELDING PÅ INNSPILL FRA 03.06

Det vises til tiltakshavers tilbakemelding v/Norconsult, på Sortland kommunes tidligere brev av 27.05.26, samt påfølgende dialog med ansvarlig planlegger.

Sortland kommune vurderer det som positivt at tiltakshaver gjennom de siste tilbakemeldingene ønsker å innarbeide flere av forholdene som kommunen har pekt på etter gjennomført høring og offentlig ettersyn. Dette gjelder blant annet rekkefølgekrav til infrastruktur, styrking av turdragene TD1-TD3, etablering av nytt turdrag mellom B8, B3 og B10, innarbeiding av vassdragsformål langs Prestelva, oppfølging av krav knyttet til matjord, samt øvrige justeringer og presiseringer i planmaterialet.

De fleste temaene som ble løftet etter høringen vurderes nå å være tilfredsstillende fulgt opp, eller å være i ferd med å bli avklart gjennom videre bearbeiding av planmaterialet.

Det gjenstår imidlertid ett sentralt tema hvor det fortsatt er vesentlig avstand mellom tiltakshavers forslag og kommunens vurdering av hvilke endringer som er nødvendige for å kunne bringe planforslaget videre mot sluttbehandling. Dette gjelder buffersonen mot lysløypa og Sortlandsmarka.

Buffersone mot lysløypa og Sortlandsmarka

Tiltakshaver har i sin tilbakemelding foreslått å øke vegetasjonsskjermen med 4 meter bredde, og flytte byggegrensen med 2 meter økte bredde fra vegetasjonsskjermen, sammenlignet med planforslaget som ble lagt ut til høring. Dette gir en økning på totalt 6 meter, og en avstand på ca. 16 meter mellom byggegrense og lysløypa.

Kommunen har i tidligere brev foreslått at den nødvendige buffersonen kunne sikres gjennom økt byggegrense innenfor boligformålene. SK vurderte dette som en imøtekommende løsning, da tiltakshaver fortsatt ville kunne disponere arealene til hager, samtidig som hensynet til friluftsliv, landskap og opplevelseskvalitet ble bedre ivaretatt.

Tiltakshaver har opplyst at en slik løsning vanskeliggjør arrondering og tomteutforming. Kommunen legger dette til grunn for videre løsning, og vurderer at hensynene som ligger bak kravet om økt buffersone fortsatt må ivaretas.

Gjennom høringen har både Statsforvalteren i Nordland, Nordland fylkeskommune og flere lokale høringsparter lagt betydelig vekt på opplevelseskvaliteten langs lysløypa, overgangen mellom boligområdet og marka, samt betydningen av Sortlandsmarka som et svært viktig nært friluftsområde. Kommunen deler disse vurderingene.

Videre legge Sortland kommune betydelig vekt på at Byplan Sortland allerede har foretatt den overordnede avveiningen mellom utbyggingsinteresser og hensynet til friluftsliv, grønnstruktur og landskap. Byplanen legger til grunn en buffersone på 50-100 meter og om lag 10 høydemeter ned fra lysløypa. Kommunen vurderer at planforslaget som ble lagt ut på høring ikke i tilstrekkelig grad imøtekommer disse premissene.

Kommunens forslag om en samlet buffersone på om lag 25-30 meter representerer derfor allerede et betydelig kompromiss sammenlignet med føringene i Byplan Sortland. Etter kommunens vurdering foreligger det ikke et faglig grunnlag for å redusere denne avstanden ytterligere. En slik reduksjon vil i

vesentlig grad svekke de hensynene som er fremhevet gjennom høringen, og samtidig innebære at planforslaget i mindre grad samsvarer med de premissene som ligger til grunn i Byplan Sortland.

Samtidig vurderer kommunen at en løsning basert på økt byggegrense innenfor boligformålet vil kunne gi opphav til fremtidige tolkningsspørsmål knyttet til terrengbearbeiding, uteanlegg og andre tiltak innenfor boligformålene. Dersom tiltakshaver vurderer at økt byggegrense ikke gir tilstrekkelig fleksibilitet for arrondering og tomteutforming, vurderer kommunen at den nødvendige buffersonen i stedet må sikres gjennom utvidelse av arealformålet vegetasjonsskjerm. Kommunen vurderer at dette vil gi en mer robust og langsiktig løsning for å ivareta skillet mellom boligområdet og marka, samtidig som det reduserer fremtidige tolkningsspørsmål knyttet til arealbruk og tiltak innenfor boligformålene.

Sortland kommune vurderer derfor at det må sikres en samlet buffersone på om lag 25-30 meter mellom lysløypa og tillatt bebyggelse, ved at vegetasjonsskjermen økes til 25 meter. Videre vurderer kommunen at en mindre avstand enn dette ikke vil ivareta de hensynene som er fremhevet gjennom høringen og de premissene som følger av Byplan Sortland i tilstrekkelig nok grad, og dermed ikke kan fremme planforslaget til sluttbehandling.

Oppsummering

Kommunen vurderer at de fleste forholdene som ble løftet gjennom høringen nå blir tilfredsstillende fulgt opp, og ser positivt på at tiltakshaver har bearbeidet planforslaget i tråd med innkomne merknader og kommunens tilbakemeldinger.

Det gjenstående spørsmålet gjelder etter kommunens vurdering ikke hvorvidt det skal etableres en styrket buffersone mot lysløypa, men hvordan denne kan sikres godt nok i plankartet med følgende planbestemmelser.

Kravene som opprettholdes i dette brevet er direkte forankret i merknadene fra Statsforvalteren i Nordland, Nordland fylkeskommune og øvrige høringsparter, samt i de føringene som følger av kommunedelplan Byplan Sortland – Blåbyen 2025-2027.

Sortland kommune vurderer at den foreslåtte buffersonen på om lag 25-30 meter allerede representerer et betydelig kompromiss sammenlignet med føringene i overordnet plan, og sett opp mot innkomne merknader. Det vurderes ikke å foreligge et tilstrekkelig faglig grunnlag for ytterligere reduksjon av avstanden mellom lysløypa og tillatt bebyggelse.

Dersom ovennevnte forhold innarbeides i planforslaget, vurderer kommunen at planen i vesentlig større grad vil kunne anses å ivareta hensynet til friluftsliv, grønnstruktur, bokvalitet, landskap og opplevelseskvalitet, samtidig som planområdet fortsatt vil kunne utvikles som et attraktivt boligområde. Når dette er gjennomført, vil kommunen kunne fremme planforslaget til sluttbehandling.

Skriftlige henvendelser i saken bes merket med saksnr. 23/294.

Med hilsen

Oda Lie Engesæth
Fagansvarlig

Dokumentet er elektronisk signert.

Kopi til:
Sortland Gård As

Vedlegg:
R & L - Vedr buffersone mot lysløypa

Mottakere:
Norconsult AS