Sortland kommune
AREALPLAN

Dato:	27.05.2026	Deres dato:
Saksbehandler:	Oda Lie Engesæth	20.05.2026
Direkte telefon:		Deres ref.:
ArkivsakID:	23/294	
JpostID:	26/13966	Deres avsender: Herbjørg Arntsen

Norconsult AS

AVKLARING OG SVAR ETTER TILBAKEMELDING - OMRÅDEREGULERING FOR RUNDHEIA OG LAMARKBAKKEN BOLIGFELT - ENDRINGER ETTER OFF. ETTERSYN

Det vises til tiltakshavers tilbakemelding (v/ansvarlig planlegger i Norconsult) datert 20.05.2026, på Sortland kommunes brev av 12.05.2026 vedrørende nødvendige endringer i planforslaget etter gjennomført høring og offentlig ettersyn.

Sortland kommune vurderer det som positivt at tiltakshaver i stor grad ønsker å imøtekomme de forhold som kommunen har pekt på i sin tilbakemelding. Kommunens krav er basert på innkomne merknader fra regionale myndigheter og øvrige høringsparter, samt en samlet vurdering av planforslagets forhold til Byplanen, kommuneplanens samfunnsdel og nasjonale og regionale planhensyn.

Formålet med kommunens tilbakemelding har vært å identifisere de forholdene som må bearbeides for at planforslaget skal kunne vurderes videre mot sluttbehandling etter plan- og bygningsloven. Kommunen vurderer fortsatt at disse temaene er avgjørende for den videre behandlingen av saken.

1. Rekkefølgebestemmelse – kryss Bjørklundveien x fv. 82

Tiltakshaver aksepterer at det innarbeides rekkefølgebestemmelse knyttet til nødvendig oppgradering av krysset mellom Bjørklundveien og fylkesveg 82, men har foreslått at kravet knyttes til brukstillatelse fremfor igangsettingstillatelse.

Sortland kommune vurderer det positivt at innsigelsen søkes imøtekommet. Kommunen vil avklare nærmere med Nordland fylkeskommune hvilken utforming av rekkefølgebestemmelsen som kan aksepteres for å løse innsigelsen, før endelig tilbakemelding på dette gis til ansvarlig planlegger.

2. Buffersone mot lysløypa og marka

Tiltakshaver foreslår at byggegrensen mot vegetasjonsskjerm økes fra 2 meter til 8 meter.



Sortland kommune vurderer at dette representerer en forbedring sammenlignet med planforslaget som var på høring. For felt B11 kan kommunen godta en byggegrense på 8 meter. Med dette vil feltet få en samlet grønn buffersone på om lag 20-22 meter mot lysløypa og marka. Kommunen vurderer at dette fortsatt gir god mulighet for utvikling av feltet samtidig som overgangen mot marka/lysløypa styrkes noe.

For de øvrige boligfeltene som grenser mot lysløypa vurderes imidlertid ikke en byggegrense på 8 meter som tilstrekkelig.

Dette temaet er gjennomgående løftet frem i uttalelsene fra både Statsforvalteren i Nordland og Nordland fylkeskommune, samt flere lokale høringsparter. Merknadene peker på betydningen av å ivareta opplevelseskveliteten langs lysløypa, sikre en tydelig

overgang mellom boligområde og marka, samt bevare kvalitetene ved et av Sortlands viktigste nærturområder.

Statsforvalteren viser blant annet til nasjonale mål for friluftsliv og betydningen av lett tilgjengelige naturområder nær der folk bor. Det fremheves også at hensynet til barn og unges interesser omfatter mer enn tilgang til lekeplasser, og at sammenhengende forbindelser til marka og gode naturopplevelser i nærmiljøet er viktige kvaliteter som bør ivaretas gjennom planleggingen.

Kommunen krever derfor minimum 15 meter byggegrense mot vegetasjonsskjerm for de øvrige boligfeltene. Dette vil gi en samlet avstand mellom lysløype og tillatt bebyggelse på om lag 25-30 meter.



Kommunen vurderer at dette representerer et rimelig kompromiss mellom hensynet til utbyggbarhet og hensynet til friluftsliv, landskap og bokvalitet. Løsningen innebærer at tiltakshaver fortsatt kan utvikle attraktive tomter med gode uteoppholdsarealer, samtidig som opplevelsen av lysløypa som et grønt og sammenhengende friluftsområde i større grad ivaretas. Alternativet er at kravet om utvidelse legges til vegetasjonsskjermen, noe som vurderes å ramme utbyggbarheten i større grad.

Kommunen vurderer at dette ligger betydelig nærmere intensjonene i Byplanen enn planforslaget som ble lagt ut til høring.

3. Turdrag og grønnstruktur

Tiltakshaver foreslår at bredden på turdrag TD1-3 økes fra 10-12 meter, fremfor kommunens krav om 20 meter.

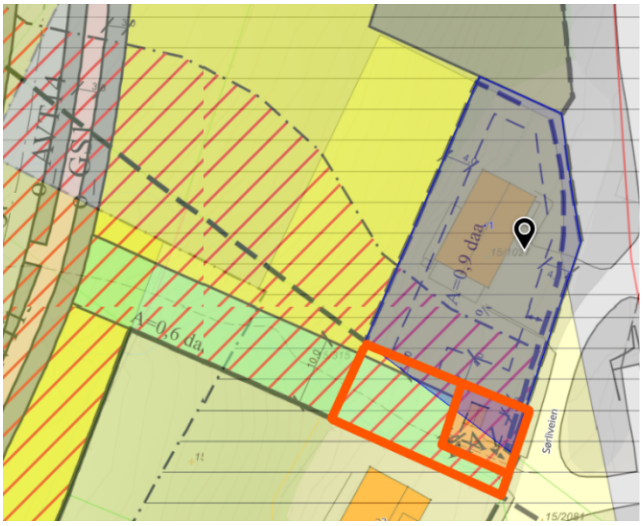
Tiltakshaver aksepterer samtidig å etablere et nytt turdrag mellom B8, B3 og B10, og foreslår en bredde på 8 meter med byggegrense på 2 meter på hver side.

Sortland kommune er positiv til at tiltakshaver ønsker å innarbeide et nytt turdrag mellom B8, B3 og B10. Kommunen kan akseptere den foreslåtte løsningen med 8 meters regulert bredde og byggegrense på begge sider.

Kravet om dette turdraget er begrunnet i både innspill fra Statsforvalteren i Nordland, Nordland fylkeskommune og flere lokale høringsparter som har påpekt betydningen av å opprettholde eksisterende ferdselslinjer og forbindelser mellom boligområdene og marka.

Kommunen vurderer at etablering av dette turdraget er et viktig avbøtende tiltak for å sikre at planforslaget i større grad følger opp Byplanens krav og intensjon, samt nasjonale mål for friluftsliv og betydningen av lett tilgjengelige naturområder nær der folk bor.

Når det gjelder turdragene TD1-3 opprettholder kommunen sitt krav om minimum 20 meters bredde. Kommunen kan akseptere at TD3 i tilknytning til B13 (gnr./bnr. 15/1027) forblir på 10 meters bredde.



Område for TD3 som ikke krever 20 meters bredde.

Kommunen viser til at både Statsforvalteren i Nordland og Nordland fylkeskommune har påpekt at de foreslåtte grønnstrukturene fremstår som for smale og lite robuste sett opp mot de funksjonene de skal ivareta. Kommunen deler denne vurderingen.

Turdragene skal ikke bare fungere som stiforbindelser, men også ivareta grønnstruktur, landskapsopplevelse, overvannshåndtering og flomvei. Kommunen vurderer derfor at bredden ikke kan fastsettes ut fra behovet til selve stien alene.

Videre ligger helheten av TD1-TD3 innenfor aktsomhetsområde for flom langs Mortenbekken. Kommunen vurderer at det i denne situasjonen er nødvendig med tilstrekkelig areal for å kunne kombinere grønnstruktur, overvannshåndtering og ferdsel på en robust måte over tid.

Områdereguleringen er utformet slik at disse områdene er ferdig detaljert og kan gå direkte til byggesaksbehandling. Samtidig foreligger det ikke detaljert dokumentasjon som avklarer flomutbredelse, sikker byggegrunn eller nødvendig areal til overvannshåndtering innenfor aktsomhetssonen.



Kommunen vurderer derfor at det må legges til grunn et føre-var-prinsipp i den videre planleggingen. Dersom aktsomhetssonen hadde blitt lagt til grunn fullt ut, uten nærmere dokumentasjon, ville det vært naturlig å vurdere hele flomarealet som grønnstruktur inntil tilstrekkelige faglige avklaringer foreligger.

Kommunens krav om minimum 20 meters bredde for TD1-3 vurderes på denne bakgrunn som en balansert og imøtekommende løsning. Bredden gir rom for å ivareta ferdsel, sti, Mortenbekken, grønnstruktur, landskapskvaliteter, overvannshåndtering og eventuelle flomveier – samtidig som den fortsatt åpner for utvikling av tilgrensende boligformål.

Kommunen vurderer derfor at en bredde på 20 meter representerer et rimelig kompromiss mellom hensynet til utbygging og behovet for å håndtere usikkerheten knyttet til flom og overvann innenfor et område som skal kunne gå direkte videre til byggesaksbehandling.

Dersom tiltakshaver ønsker å redusere bredden på 20 meter, må det dokumenteres gjennom faglige utredninger at flomfare, overvannshåndtering, grønnstruktur og ferdselsfunksjon kan ivaretas på en likeverdig eller bedre måte innenfor et smalere areal. Kommunen vurderer at en slik reduksjon ikke kan legges til grunn uten at det foreligger et tilstrekkelig faglig grunnlag som avklarer forholdene på detaljnivå.

4. Vassdrag og blågrønne strukturer

Tiltakshaver har opplyst at punktet vil innarbeides. Sortland kommune vurderer dette som positivt.

Kommunen vil komme tilbake til ansvarlig planlegger med nærmere avklaring av hvordan arealformålet «bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone» langs Prestelva skal innarbeides i plankart og bestemmelser slik at dette samsvarer med Byplan Sortland.

5. Dyrkbar jord og matjord

Tiltakshaver har opplyst at punktet vil innarbeides. Sortland kommune vurderer dette som positivt.

Kommunen vil oversende forslag til formulering av bestemmelse om matjordplan i samarbeid med ansvarlig planlegger, slik at temaet håndteres på en god måte i planforslaget.

Oppsummering

Sortland kommune vurderer det som positivt at tiltakshaver gjennom sitt svar viser vilje til å bearbeide planforslaget i tråd med flere av de forholdene som ble påpekt etter høringen og offentlig ettersyn. Kommunen registrerer særlig positivt at tiltakshaver ønsker å innarbeide nytt turdrag mellom B8, B3 og B10, innarbeide vassdragsformål langs Prestelva og følge opp krav knyttet til dyrkbar jord og matjordplan.

Kommunen vurderer samtidig at det fortsatt gjenstår enkelte forhold som må bearbeides ytterligere før planforslaget kan vurderes videre mot sluttbehandling. Dette gjelder særlig buffersonen mot lysløypa og marka, samt bredden på turdragene TD1-3.

For boligområdene som grenser mot lysløypa vurderer kommunen at tiltakshavers forslag om 8 meters byggegrense mot vegetasjonsskjerm ikke i tilstrekkelig grad ivaretar de hensynene som er fremhevet gjennom høringen. Både Statsforvalteren i Nordland og Nordland fylkeskommune har lagt vekt på opplevelseskvalitet, friluftsliv, sammenhengende grønnstruktur og hensynet til barn og unges tilgang til nært friluftsområde. Dette kommer også tydelig frem fra flere lokale interesser. Kommunen krever med dette minimum 15 meter byggegrense mot vegetasjonsskjerm for de aktuelle boligfeltene som grenser til lysløypa, men kan godta 8 meter kun for felt B11.

Dette vurderes som et rimelig kompromiss mellom hensynet til utbygging og hensynet til lysløypa og Sortlandsmarka som et svært viktig nærfriluftsområde, samt de opprinnelige krav som ligger til Byplanen. Løsningen vil bidra til at tiltakshaver fremdeles kan tilby attraktive tomter ved at kommunen krever justering av byggegrensen og ikke vegetasjonsskjermen. Samtidig vil disse grepene bidra til bedre bokvalitet, mindre innsyn mellom boligområder og lysløypa, og en tydeligere overgang mellom bebyggelse og marka. Kommunen vurderer at det i lang større grad vil svare ut merknadene fra høringen.

Når det gjelder TD1-3 vurderer kommunen at tiltakshavers forslag om 12 meters bredde ikke i tilstrekkelig grad svarer ut de funksjonene turdragene skal ivareta. Turdragene skal ikke bare fungere som ferdelsforbindelser, men også ivareta Mortenbekken, grønnstruktur, overvannshåndtering, landskapskvaliteter og flomveier. Kommunen legge videre vekt på at deler av arealet ligger innenfor aktsomhetsområde for flom langs Mortenbekken, uten at forholdene er dokumentert og avklart på

detaljnivå. Dette er særlig relevant ettersom områdereguleringen legger opp til at disse delene av planen kan gå direkte videre til byggesaksbehandling.

Kommunen vurderer derfor at kravet om minimum 20 meters bredde for TD1-3 representerer et balansert og imøtekommende kompromiss. Kravet bidrar til å bedre ivareta de hensyn som er fremhevet gjennom høringen, samtidig som det fortsatt åpner for utvikling av tilgrensende boligområder. Kommunen vurderer at en strengere tilnærming er å avsette hele eller vesentlige deler av aktsomhetssonen til grønnstruktur inntil tilstrekkelige faglige avklaringer foreligger.

Konklusjon

Kravene som opprettholdes i dette brevet er direkte forankret i innkomne merknader fra Statsforvalteren i Nordland og Nordland fylkeskommune, føringene i Byplanen, statlige og nasjonale føringer, samt kommunens vurderinger av friluftsliv, grønnstruktur, overvannshåndtering og samfunnssikkerhet.

Samlet vurderer kommunen at de foreslåtte endringene representerer et rimelig og balansert kompromiss mellom hensynet til utbygging og hensynene som berøres av planforslaget. Dersom forholdene som er omtalt i dette brevet innarbeides i planforslaget, vurderer kommunen at planen i vesentlig større grad vil kunne anses å være i samsvar med intensjonene i Byplanen, regionale og nasjonale interesser som er berørt av planforslaget og merknadene fra høring og offentlig ettersyn.

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

Med hilsen

Oda Lie Engesæth
Fagansvarlig

Dokumentet er elektronisk signert.

Kopi til:
Geir Abel Ellingsen

Vedlegg:
Områderegulering for Rundheia og Lamarkbakken boligfelt - endringer etter off. ettersyn
Tilbakemelding etter høring og offentlig ettersyn - områderegulering for Rundheia og Lamarkbakken boligfelt

Mottakere:
Norconsult AS