Sortland kommune
AREALPLAN

Dato:	12.05.2026	Deres dato:
Saksbehandler:	Oda Lie Engesæth	
Direkte telefon:		Deres ref.:
ArkivsakID:	23/294	
JpostID:	26/12774	Deres avsender:

Sortland Gård As
Strandgata 13A
8400 Sortland

TILBAKEMELDING ETTER HØRING OG OFFENTLIG ETTERSYN - OMRÅDEREGULERING FOR RUNDHEIA OG LAMARKBAKKEN BOLIGFELT

Det vises til gjennomført høring og offentlig ettersyn for områderegulering for Rundheia og Lamarkbakken boligfelt.

Det kom inn totalt 11 merknader til planforslaget, hvorav uttalelsen fra Nordland fylkeskommune inneholder formell innsigelse knyttet til manglende rekkefølgebestemmelser for nødvendig trafikal infrastruktur. I tillegg foreligger det innbyggerforslag etter kommuneloven § 12-1 fra 2022, som vil behandles som merknad i plansaken. Samtlige merknader er vedlagt.

Planforslaget og videre prosess

Sortland kommune vurderer at planforslaget er omfattende og faglig godt gjennomarbeidet i form av utredninger og kunnskapsgrunnlag, og at det gjennom planprosessen er gjort tilpasninger og reduksjon av planområdet – sammenlignet med opprinnelig planinitiativ som ble varslet ved oppstart planarbeid. Høringsuttalelsene viser samtidig at det fortsatt foreligger flere sentrale forhold som må bearbeides nærmere før planforslaget kan fremmes for sluttbehandling etter plan- og bygningsloven §§ 12-10 og 12-12.

Merknadene fra regionale myndigheter er særlig knyttet til:

- Rekkefølgekrav og trafikale løsninger
- Forholdet til overordnet plan
- Friluftsliv, grønnstruktur og turdrag
- Naturmangfold og landskap
- Overvannshåndtering og blågrønne strukturer

Kommunen vurderer at det er nødvendig å gjøre endringer i planforslaget for å kunne imøtekomme innsigelsen fra Nordland fylkeskommune, ivareta føringer og hensyn som fremkommer i merknadene til Statsforvalteren i Nordland, Nordland fylkeskommune og øvrige høringsparter, samt å bedre ivareta overordnet planverk og regionale/nasjonale føringer.

Planforslaget er delvis i tråd med og delvis i strid med kommunedelplan Byplan Sortland – Blåbyen. Forslaget innebærer en vesentlig utvidelse av boligformål sammenlignet med avsatte byggeområder i byplanen, og berører samtidig områder som i overordnet plan er tillagt funksjon som grønnstruktur, turdrag og buffersone mot marka. Kommunen har forståelse for at boligområdene slik de er avsatt i Byplanen alene gir begrenset utviklingsmulighet for området. Samtidig vurderes det at planforslaget i større grad må tilpasses de føringer som følger av Byplanen knyttet til friluftsliv, grønnstruktur, opplevelseskvalitet og overgangen mellom boligområdet og marka.

Statsforvalteren peker i sin uttalelse på betydningen av å ivareta nært friluftsliv og sammenhengende tilgang til marka, særlig i områder som benyttes til daglig aktivitet og rekreasjon. Dette gjelder også hensynet til barn og unges interesser, hvor tilgjengelige og trygge forbindelser til natur- og friluftsområder er et sentralt nasjonalt og regionalt planhensyn.

For å kunne videreføre planprosessen mot sluttbehandling vurderer kommunen at følgende forhold må innarbeides:

1. **Rekkefølgebestemmelser – kryss Bjørklundveien x fv. 82**
   Det må innarbeides rekkefølgebestemmelse knyttet til nødvendige utbedringer av krysset Bjørklundveien x fv. 82 Vesterålsgata, i tråd med innsigelsen fra Nordland fylkeskommune. Bestemmelsene må sikre at nødvendig trafikal infrastruktur etableres før videre utbygging innenfor planområdet.

2. **Buffersone mot lysløype og marka**
   Kommunen vurderer at buffersonen mot lysløypa og marka må styrkes ytterligere. Dette er et sentralt tema i merknadene fra både Nordland fylkeskommune og Statsforvalteren i Nordland (samt Nærmarkas venner, Blåfjell barnehage og Sortland og omegn Skiklubb), som peker på hensynet til friluftsliv, opplevelseskvalitet, landskap og overgangen mellom bebyggelse og marka.

   Kommunen anbefaler at dette løses ved å trekke byggegrensen ned i terrenget innenfor de boligområdene som grenser opp mot vegetasjonsskjerm og lysløypa, slik at man sikrer at det etableres hager, utearealer og grønnstruktur mot marka fremfor tett bebyggelse.

   En slik løsning vil:
   - Bedre ivareta hensynet til friluftsliv og opplevelseskvalitet
   - Gi en tydeligere overgang mellom boligområdet og marka
   - I større grad samsvare med føringene i byplanen om buffersone og terrengtilpasning
   - Bedre bokvaliteten innenfor planområdet

   Kommunen vurderer samtidig at dette vil påvirke utnyttelsen av B11, og at det derfor bør vurderes om området i større grad bør benyttes til park-, leke- og grønnstrukturformål. Dette vil også bidra til å oppfylle byplanens krav til leke- og oppholdsarealer opp mot det antallet boenheter boligfeltet tilrettelegger for, samt videreføre funksjoner som tidligere er avsatt gjennom detaljreguleringen for Vestmarka IV.

3. **Turdrag og grønnstruktur**
   Kommunen vurderer at turdragene i planforslaget må styrkes og utvides.

   Turdraget innenfor H320_3 (TD1-3) vurderes som for smalt sett opp mot planens funksjon for ferdsel, grønnstruktur og overvannshåndtering. Både Statsforvalteren i Nordland og Nordland fylkeskommune peker i sine uttalelser på at grønnstruktur og turdrag fremstår som for smale og lite robuste.

   Kommunen vurderer derfor at turdraget må utvides til totalt 20 meters bredde for å kunne ivareta:
   - Turforbindelse
   - Grønnstruktur
   - Overvannshåndtering
   - Landskapsmessig kvalitet

   Kommunen vurderer at grønnstrukturene ikke bare må oppfylle et minimumskrav til bredde, men også ha tilstrekkelig robusthet og kvalitet til å fungere som reelle forbindelser for ferdsel, opphold, natur og overvannshåndtering over tid.

   Videre må det innarbeides et nytt turdrag opp fra Sørlivegen, mellom B8, B3 og B10, i tilknytning til eksisterende sti og ferdselslinje.

   Kommunen vurderer dette som nødvendig for å sikre en sammenhengende og funksjonell forbindelse mellom eksisterende boligområder og marka, i tråd med føringene i Byplan Sortland og reguleringsplan for Lamarka sør. Turdraget er også viktig for å ivareta tilgjengelighet til nærturområder for barn og unge, samt sikre at utbyggingen ikke medfører barriereeffekt eller

privatisering av for stor andel av de eksisterende ferdselsårene. Det er godt brukte stier og traktorveier som vil fjernes gjennom planforslaget, og ovennevnte krav vurderes som viktig for å avbøte dette. Ettersom B8 og B10 er detaljert avklart i områdereguleringen, vurderer kommunen at dette forholdet må løses før sluttbehandling av planen.

Det vises i denne sammenheng til merknader fra både Statsforvalteren i Nordland og Nordland fylkeskommune, som understreker betydningen av robuste og sammenhengende grønnstrukturer og forbindelser til marka. Kommunen vurderer at det ikke er tilstrekkelig å sikre generell tilgjengelighet til marka, men at planforslaget også må ivareta kvaliteten og funksjonen til eksisterende ferdselslinjer og nærturforbindelser.

4. **Vassdrag og blågrønne strukturer**
   Arealformålet «Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone» langs Prestelva må innarbeides i planforslaget i samsvar med byplanens arealformål og hensynssoner.

   Kommunen vurderer videre at blågrønne strukturer og overvannshåndtering må styrkes og tydeliggjøres i planforslaget, i tråd med merknader fra Statsforvalteren i Nordland og øvrige innspill knyttet til overvann og flomveier. Dette vil også bedres gjennom ovennevnte krav i punkt 2 og 3.

5. **Dyrkbar jord og matjord**
   Det må tydeliggjøres i planbeskrivelsen hvilke arealer som omfattes av dyrkbar jord, samt hvilke konsekvenser planforslaget har for disse arealene. Kommunen anbefaler at det innarbeides bestemmelse om matjordplan ved byggesøknad for å svare ut merknad på dette temaet.

Oppsummering

Kommunen vurderer samlet sett at planforslaget slik det foreligger i dag i for stor grad avviker fra sentrale føringer i byplanen, fra regionale og nasjonale hensyn knyttet til grønnstruktur, friluftsliv, barn og unges interesser og kommunens samfunnsdel til å kunne fremmes for sluttbehandling uten videre bearbeiding.

Særlig gjelder dette forhold knyttet til robusthet og kvalitet i grønnstrukturene/turdragene, sammenhengende forbindelser til marka, samt overgangen mellom boligområdet og friluftsområdet og lysløypa. Kommunen vurderer at disse forholdene må styrkes i planforslaget for at utbyggingen i større grad skal kunne anses å være i samsvar med intensjonene i Byplanen, kommuneplanens samfunnsdel, regionale/nasjonale føringer og de hensyn som er fremhevet av regionale myndigheter og lokale interesser gjennom høringen.

Kommunen vurderer samtidig at planforslaget har kvaliteter og et utviklingspotensial som gjør det mulig å videreføre planprosessen, forutsatt at ovennevnte forhold bearbeides og innarbeides i videre revisjon av planforslaget.

Ved innarbeidelse av ovennevnte forhold vurderer kommunen at planforslaget i vesentlig større grad vil kunne ivareta:

- Hensynet til friluftsliv og marka
- Grønnstruktur og turforbindelser
- Bokvalitet og landskapstilpasning
- Føringer i overordnet plan
- Regionale og nasjonale interesser

Sortland kommune er åpen for dialog om hvordan planforslaget kan bearbeides videre for å ivareta forholdene som kreves forbedret, for å sikre videre prosess mot sluttbehandling.

I tillegg til punktene over foreligger det enkelte merknader som vil kreve mindre presiseringer og justeringer i planbestemmelser og planbeskrivelse. Disse vurderes ikke å medføre vesentlige endringer i planforslaget, og vil kunne avklares gjennom videre dialog med ekstern plankonsulent.

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

Med hilsen

Oda Lie Engesæth
Fagansvarlig

Dokumentet er elektronisk signert.

Kopi til:
Herbjørg Arntsen
Norconsult Norge As Avd Harstad

Vedlegg:
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
Innbyggerforslag § 12-1 fra 2022

Mottakere:
Sortland Gård As
Sortland Gård AS