Statsforvalteren i Nordland

Vår dato:	Vår ref:
07.04.2026	2021/4764
Deres dato:	**Deres ref:**
10.02.2026	2023/294

SORTLAND KOMMUNE / SUORTTÁ SOUHKAN
Vesterålsgata 57
8400 SORTLAND

Saksbehandler, innvalgstelefon
Ole Christian Skogstad,

Uttalelse - Høring av områdereguleringsplan - Sortland - Rundheia og Lamarkbakken boligfelt - PlanID 1870 2020356

Statsforvalteren viser til høring datert 10.02.26 av områdereguleringsplan for Rundheia og Lamarkbakken boligfelt.

Områdereguleringsplanen legger til rette for etablering av et større boligfelt for ulike boligtyper; enebolig, tomannsbolig, firemannsbolig, rekkehus, kjedehus og lavblokk. Planområdet utgjør totalt 255 dekar og legger til rette for inntil 350 boenheter.

Statsforvalteren har med virkning fra 01.01.18 fått delegert myndighet til å samordne innsigelser fra regionale statsetater til kommunale arealplaner etter plan- og bygningsloven. Til denne plan forelå det ved samordningshøringsfristens utløp ingen innsigelse fra de statlige etater vi samordner, og det er derfor ikke noe samordningsbehov. Eventuelle høringsuttalelser fra disse er eller vil bli sendt direkte til kommunen.

Statsforvalterens merknader

Det aktuelle planområdet er i kommunedelplanen av 03.09.15 for Sortland avsatt som boligområde (B7-B9) og LNFR-formål, men hvor også areal avsatt som turdrag og friområde er inkludert. Planforslaget er etter dette delvis i tråd med byplanen.

Statsforvalteren uttalte seg ved oppstart kritisk til boligutbygging i bymarka, og da spesielt ettersom dette skjer i strid med overordnede kommuneplaner. I arealregnskapet utarbeidet i forbindelse med byplanen fremgår det at det er mulig å realisere ca. 800 enheter innenfor avklarte byggeområder på vestsiden av Sortlandssundet. Hovedstrategien i den overordnede byplanen er tydelig når det kommer til utviklingen av Sortland med tanke på at byen skal «vokse innover», jf.:

> «*Vekst skal gjøres gjennom fortetting og utbygging av areal innenfor det allerede etablerte tettstedet. Å vokse innover vil medføre at eksisterende sosial- og teknisk infrastruktur kan benyttes og landbruksarealer og natur- og kulturkvaliteter i ytterkanten i størst mulig grad bevares.*»

E-postadresse: sfnopost@statsforvalteren.no
Sikker melding: www.statsforvalteren.no/melding
Postadresse: Postboks 1405, 8002 Bodø
Besøksadresse: Fridtjof Nansens vei 11, 8003 Bodø
Telefon: 75 53 15 00
www.statsforvalteren.no/no
Org.nr. 974 764 687

Vi registrerer at planområdet ved offentlig ettersyn og høring er vesentlig redusert sammenliknet med arealet som ble oppstartsvarslet. Planområdet er redusert fra en størrelse på 802 dekar ved planvarsel til 255 dekar. Dette medfører at arealet fra og med lysløypa og vestover er tatt ut, samt noe areal mot Bjørklundveien og helt i nord ved Lilleheia. Følgelig er konflikten med de svært viktige friluftslivsverdiene i denne delen av Sortlandsmarka (Lamarka-Rundheia) og hensynet til barn og unges interesser knyttet til dette området i stor grad minimert.

De foreslåtte boligområdene (jf. alternativ 2) inkluderer til tross for reduksjon av planområdet fortsatt ca. 70 daa LNFR-areal avsatt i overordnet plan. Arealene innenfor planområdet består av skogsmark og våtmark. Byggeområdene avsettes i forholdsvis kort avstand fra dagens skiløype (ca. 10 meter). Dette vil åpenbart påvirke opplevelsen av en pr. i dag avskjermet lysløype negativt. Videre vil eksisterende stier, herunder traktorveien, og tråkk gjennom planområdet forsvinne. Riktignok avsettes det to grønnkorridorer gjennom planområdet, samt at viktige innfartsårer både via Skjellbakken i sørvest og Lilleheia/Vesterveien i nordøst ivaretas og videreføres i planforslaget. Avsettelsen av korridorer gjennom planområdet vil avbøte på nedbyggingen av eksisterende stier, og sikre at adkomst til lysløypa og Sortlandsmarka opprettholdes. Hvorvidt dette er tilstrekkelig avbøtende er mer usikkert. Dette spesielt ettersom avstanden mellom korridorene øker sammenliknet med dagens situasjon. For å ivareta nasjonale friluftslivsmål er det bl.a. viktig med økt tilgang til attraktive friluftslivsområder. Områdereguleringsplanen kunne med fordel også ivaretatt den sørligste av de tre stiene fra Sørliveien og traktorveien gjennom planområdet fra Grønnslettveien.

Karbonrike areal og blågrønne strukturer
Turdrag TD1-3 synes å ivareta Mortenbekken, selv om det kan stilles spørsmål ved både bredden og utformingen av dette grøntområdet, gitt at dette skal ivareta Mortenbekken som en av to identifiserte hovedflomveier innenfor planområdet. Det må i planen påsees at grøntarealet her er tilstrekkelig for naturlig håndtering av overvann, samtidig som dette arealformålet sikrer vassdragsnaturen her og naturlig utvikling av bekkeløpet. Det bør derfor vurderes om større areal innenfor aktsomhetsområdet bør avsettes til grøntområde eller blågrønnstruktur.

Planforslaget tar i meget liten grad hensyn til jordvannsmyrene som ligger innenfor planområdet. Selv om planen kan sees på som fortetting eller konsentrering rundt byen, vil den foreslåtte utbygging føre til at arealer med myr forsvinner, og da i større grad enn rammene fastsatt i byplanen. Planen berører ca. 20 dekar med grunn myr direkte. Dette gir en del klimagassutslipp (ca. 10 % av planens samlede utslipp på 8.762 i tonn CO_2-ekvivalenter 20 år). Myrpartiene mister videre sin funksjon for vannlagring og flomdemping, noe som igjen vil innvirke på overvannshåndteringen i området.

Statsforvalteren er etter dette ikke udelt enig i vurderingen om at planforslaget er fullstendig i tråd med statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning. Etter vår vurdering vil et såpass stort utviklingsområde medføre fleksibilitet i valg av utbyggingsløsninger, herunder løsninger i tråd med nasjonale forventninger om å ivareta karbonrike areal til lagring og opptak av karbon.

Denne planens klimagassutslipp bør for øvrig ikke sees uavhengig av andre prosjekter og planer i kommunen. Ser man alene på relativt nye planer for utbygging i eller i nær tilknytning til Sortland, er betydelige karbonrike arealer, og da særskilt myr, omdisponert eller foreslått/planlagt omdisponert. Eksempelvis vil denne plan sammenholdt med planene for Vestmarka næringsområde samlet sett gi store negative konsekvenser når det gjelder klimagassutslipp (> 50.000 tonn CO_2-ekv. 20 år). I tillegg

kommer andre forestående planer i byen som inkluderer myrområder. Det er derfor viktig at nedbygging av slike arealer unngås så langt som mulig og at alternativer velges. Vi ber ut fra dette kommunen vurdere løsninger for Rundheia og Lamarkbakken boligfelt som ikke innebærer omdisponering av myr, og hvor disse våtmarksarealene kan inngå som en sentral del av blågrønnstrukturen i området.

Naturmangfold
Det er registrert store naturverdier i området Rundheia- Lamarka, og hvor de fleste av naturtypeforekomstene er kulturbetingede. Reduksjonen av planområdet medfører at arealer med boreal hei (VU i Norsk rødliste for naturtyper 2018) ikke blir berørt. Til gjengjeld medfører planen forringelse og vesentlig forringelse av fire forekomster av semi-naturlig eng (VU). I tillegg berøres et mindre areal med boreal hei i sørøst.

Utbygging i henhold til planforslaget (alternativ 2) vil medføre nedbygging og tap av to naturbeitemarker av moderat kvalitet, samt sterk forringelse av en hagemark (høy kvalitet) og forringelse av enda en naturbeitemark. Den boreale heien ved Skjellbakken vil kun bli noe forringet.

For de semi-naturlige engene vurderes konsekvensen som stor. De her aktuelle lokalitetene med naturbeitemark utgjør tre av ca. 30 forekomster (10 %) med moderat verdi eller høyere i kommunen. Når det gjelder hagemark forekommer denne naturtyper meget sparsomt i kommunen. Naturtypen er kun kjent ved fire forekomster i kommunen, og fra ca. 40 forekomster med moderat verdi eller høyere i fylket. Tap eller forringelse av disse naturtypene vil gi både lokale og regionale virkninger.

Planforslag vil følgelig gi stor negativ konsekvens for naturmangfold. Norge har forpliktet seg til å følge opp biomangfoldkonvensjonens strategiske mål 5 om å forbedre tapsrate, forringelse og fragmentering for alle naturlige habitater. Tap eller forringelse av fire sårbare naturtypeforekomster vil således være utfordrende med tanke på Naturavtalens delmål 1 om ivaretakelse av områder av stor betydning for naturmangfoldet. Dette gjelder i særdeleshet for hagemarkforekomsten.

Ut fra de naturfaglige interessene som gjøre seg gjeldende på stedet, bør kommunen nøye vurdere alternativer som bidrar til en mer skånsom utvikling av boligområdet her.

Med hilsen

Bjørn Godal (e.f.)
avdelingsdirektør

Ole Christian Skogstad
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:
Nordland fylkeskommune
Norges vassdrags- og energidirektorat