Nordland FYLKESKOMMUNE

Sortland kommune
Oda Lie Engesæth
Vesterålsgata 57
8400 SORTLAND

Deres ref.:	Deres dato:	Vår ref.:	Vår dato:
2023/294		21/18295-14 26/43616	30.03.2026

Fylkeskommunens uttalelse med innsigelse - høring og offentlig ettersyn - områderegulering for Rundheia og Lamarkbakken boligfelt - Sortland kommune

Nordland fylkeskommune har mottatt forslag til områderegulering for Rundheia og Lamarkbakken boligfelt fra Sortland kommune til uttalelse, med 31. mars 2026 som frist for merknader.

Forslag til områderegulering er utarbeidet av Norconsult AS på vegne av forslagsstiller Sortland gård AS, og er gjennomført i samarbeid med Sortland kommune og grunneiere i området. Planarbeidet ble igangsatt sommeren 2021, og var lagt fram i planforum i august 2021. Nordland fylkeskommune ga innspill til planarbeidet 1.10.2021, og viser til dette. Planprogrammet ble fastsatt 24.2.2022.

Planområdet i Lamarka nedenfor Rundheia, vest for Sortland sentrum, er betydelig redusert siden planoppstart. Planforslaget ved høring omfatter 255 dekar.

Formålet med planen er å legge til rette for etablering av et større boligfelt med inntil 350 boenheter. Boligtypene skal være varierte – enebolig, tomannsbolig, firemannsbolig, rekkehus, kjedehus og lavblokk. Hovedadkomst til planområdet er fra Bjørklundveien, via fylkesveg 82, Vesterålsgata.

Planforslaget er konsekvensutredet i henhold til konsekvensforskriften § 6 for en rekke tema, herunder landskap, naturmangfold, friluftsliv og landbruk. Det er utarbeidet samfunnsanalyse, trafikkanalyse, geotekniske vurderinger, ROS-analyse og rapporter angående medvirkning, i tillegg til plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse.

Nordland fylkeskommune gir uttalelse med innsigelse til planforslaget med bakgrunn i lov om kulturminner, vegloven, naturmangfoldloven og plan- og bygningsloven, herunder fylkesplanen, rikspolitiske retningslinjer og statlige planretningslinjer.

Adresse:	Besøksadresse:	Telefon:	Samfunnsutvikling
Postmottak Fylkeshuset 8048 Bodø	Prinsensgate 100 Org.nr.: 964 982 953	E-post: post@nfk.no	**Plan og analyse** Lill-Anita Horn Tlf.: 75650575

Innsigelse
Fylkesdirektøren for samfunnsutvikling har den 25.3.3036 fattet følgende vedtak:

1. Med hjemmel i plan og bygningsloven § 5-4 og på bakgrunn i vurderingene som går fram av saksutredningen, fremmer fylkesdirektøren innsigelse til forslag til områderegulering for Rundheia og Lamarkbakken boligfelt i Sortland kommune. Innsigelsen begrunnes med at forslag til planbestemmelser ikke inneholder rekkefølgekrav om nødvendige utbedringer av krysset fylkesveg 82, Vesterålsgata x Bjørklundveien, før det gis igangsettingstillatelse innenfor planområdet.
2. Fylkesdirektørens forslag til løsning framgår av saksutredningen.
3. Fylkeskommunen deltar gjerne i videre dialog om løsninger.

Fylkesdirektørens vurdering
Planområdet utgjør totalt 255 dekar og legger til rette for inntil 350 boenheter. Hovedadkomst til planområdet er fra Bjørklundveien, via fylkesveg 82, Vesterålsgata.

Samtidig med områdereguleringen pågår et planarbeid med detaljregulering for krysset Bjørklundveien-Vesterålsgata, der Sortland kommune har hatt et planforslag på høring i perioden 5.2.-19.3.2026. I forbindelse med detaljreguleringen har kommunen fått utarbeidet rapporten *«Trafikale vurderinger Reguleringsendring Bjørklundveien, nedre del»*, som utgjør et viktig kunnskapsgrunnlag også for foreliggende områderegulering. Rapporten er utarbeidet av Norconsult AS, som er plankonsulent i begge plansakene.

Den trafikale vurderingen gir en helhetlig oversikt over forventet trafikkøkning som følge av forslaget til områderegulering. Vurderingen viser også at trafikkmengden i krysset Vesterålsgata x Bjørklundveien allerede i dag er slik at krav om utbedringer etter vegnormalene er utløst. En ytterligere trafikkøkning som følge av planforslaget vil forsterke og øke disse utfordringene.

Den trafikale vurderingen anbefaler derfor at det etableres rundkjøring i dagens kryss for å sikre tilfredsstillende trafikkavvikling ved forventet framtidig trafikkmengde. I vurderingen fremkommer blant annet: *«Dersom krysset utformes som en rundkjøring vil krysskapasiteten og trafikkavviklingen være god.»*

Planbestemmelsene i forslaget til områderegulering inneholder imidlertid ikke rekkefølgekrav som sikrer nødvendige utbedringer av krysset før det gis igangsettingstillatelse til tiltak innenfor planområdet. Det er også lagt opp til adkomst via Vesterveien, når denne forbindelsen blir etablert og knyttet sammen med Bjørklundveien.

<u>Vegforvaltning - fylkesveg</u>
Fylkeskommunen som vegmyndighet og vegeier av fylkesveg 82 støtter de vurderinger som kommer fram i nevnte trafikkrapport. Etter fylkesdirektørens vurdering er utbedringer av krysset Vesterålsgata x Bjørklundveien en nødvendig forutsetning for utbygging av det planlagte boligområdet som områdereguleringen legger til rette for. Av hensyn til trafikksikkerheten for alle trafikanter som ferdes i området må den overordnede infrastrukturen være tilstrekkelig etablert før utbygging kan starte. Utbedringen må derfor etableres med kapasitet til å håndtere forventet trafikkøkning som følge av utbyggingen. I

tillegg vil det være betydelig anleggstrafikk i utbyggingsfasen, herunder tungtransport, noe som ytterligere understreker behovet for etablering av en tilfredsstillende kryssløsning tidlig i prosessen.



Illustrasjon 1 Rødt punkt på bildet viser krysset fylkesveg 82, Vesterålsgata / Bjørklundveien (originalbildet er hentet fra KU landskap, foto tatt av Torgeir Sørensen AS)

For å sikre dette må planforslaget inneholde et rekkefølgekrav om nødvendige utbedringer av krysset Bjørklundveien x fv. 82. Etter plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 10, kan det i reguleringsplan fastsettes bestemmelser om rekkefølgen for gjennomføring av tiltak, herunder at nødvendige teknisk infrastruktur skal være etablert før utbygging kan finne sted. Et slikt rekkefølgekrav mangler i planforslaget.

I forbindelse med høring av forslag til detaljregulering for krysset fv. 82 Vesterålsgata x Bjørklundveien, har fylkeskommunen 18.3.2026 levert uttalelse (vedlagt) til dette planforslaget. I uttalelsen står bl.a. følgende: *«Fylkeskommunen, som vegeier og vegmyndighet, har i planprosessen vært i dialog med Sortland kommune, og merknader og innspill fra fylkeskommunen har vært tatt til følge i foreliggende planforslag. Rundkjøring i det aktuelle krysset anses som en god løsning som vil øke trafikksikkerheten i området, samt være med på å tilrettelegge for videre utvikling.»*

Selv om planforslag til detaljregulering for krysset har vært på høring, foreligger det imidlertid per i dag ingen avklarte planer for gjennomføring eller finansiering av tiltaket.

Konklusjon
Med bakgrunn i ovenstående saksopplysninger og vurderinger fremmer fylkesdirektøren på vegne av fylkeskommunen som vegeier og vegmyndighet, innsigelse til planforslaget. Dette fordi områdereguleringens forslag til planbestemmelser ikke inneholder rekkefølgekrav om nødvendige utbedringer av krysset fylkesveg 82, Vesterålsgata x Bjørklundveien, før det gis igangsettingstillatelse til tiltak innenfor planområdet.

Løsningsforslag
I områdereguleringens planbestemmelser må det innarbeides et rekkefølgekrav, som sikrer nødvendige utbedringer i henhold til vegnormalene av krysset fylkesveg 82 Vesterålsgata x Bjørklundveien, før det gis igangsettingstillatelse til tiltak innenfor områdereguleringens planområde.

Fylkeskommunen gjør oppmerksom på at kommunen ikke kan egengodkjenne planforslaget før innsigelsen er løst.

Vesentlige merknader

Vesentlige merknader er merknader som fylkeskommunen mener kommunen må følge opp for å ivareta flere interesser, samt styrke planen som forutsigbart, avklarende og tydelig styringsdokument.

Vannforvaltning
Ved planoppstart gikk det fram av forslag til planprogram at vannforvaltning skulle hensyntas og at regional vannforvaltningsplan skulle legges til grunn for planarbeidet. Regional plan for vannforvaltning er imidlertid ikke oppført under planbeskrivelsens kap. 2.2 eller 13.2 *Regionale mål og retningslinjer*. Vannforvaltningsplanen inneholder retningslinjer for ivaretakelse av vannmiljø, og skal legges til grunn for planlegging i Nordland, jf. pbl § 8-2 og vannforskriften § 29. Fylkeskommunen viser spesielt til vannforvaltningsplanens retningslinjer nr. 2.1 og 5.1-5.4.

Dagens tilstand i de tilgrensende vannforekomstene Prestelva – Saubekken og Prestelva nedstrøms samløp Saubekken er beskrevet i planbeskrivelsens kap. 4.3.3. Det er ingen registrerte vannforekomster innenfor tiltaksområdet, og ifølge planbeskrivelsen medfører ikke tiltaket ny aktivitet eller nye inngrep i vannforekomst, jf. vannforskriften § 12. Fylkeskommunen påpeker at § 12 også kan komme til anvendelse ved tiltak *nær* en vannforekomst og også utenfor tiltaksområdet, dersom tiltaket kan medføre forringelse eller være til hinder for måloppnåelsen i vannforekomsten. Fylkeskommunen er imidlertid enig i at § 12 ikke kommer til anvendelse i denne saken.

Fylkeskommunen er fornøyd med at det er satt av arealer for åpen overvannshåndtering langs Skjellbekken og Mortenbekken (TD1-6). Det er imidlertid kun satt av 10 meters bredde for TD1. Ifølge bestemmelse 7.1 c) tillates sti/turvei opparbeidet med 1,5 meters bredde innenfor TD1, som gjør at buffersonen totalt kan bli 8,5 m bred. Planbestemmelse 6.1.1 om mindre bekker og bekkedrag i overordna plan, Byplan Sortland, angir at det skal avsettes en buffersone på 10 meter ved mindre vassdrag, av hensyn til flom og erosjon. Det er ikke spesifisert om det skal være 10 m på hver side av vannstrengen eller totalt.

Ut fra kart ser det ut til at bekken renner utover formålet TD1, og inn i arealer med boligformål. Fylkeskommunen ber kommunen om å justere plankartet slik at det tar hensyn til bekkens naturlige løp og at dette kommer innenfor TD1. Fylkeskommunen ber kommunen vurdere om planforslaget er i tråd med bestemmelse 6.1.1 Mindre bekker og bekkedrag a) i Byplan Sortland.

Prestelva
Deler av formålet B14 (450 m^2) overlapper med hensynssone 540_1 og arealformålet Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone i Byplan Sortland. Faresone H320_1

for flom i planforslaget er smalere enn hensynssona i Byplan Sortland og formålet Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone er ikke videreført. Fylkeskommunen mener at friområdet FRI ikke tilstrekkelig ivaretar de hensynene til vannmiljø og naturmiljø som er sikret i overordna plan.

Fylkeskommunen mener formålsgrensa for boligområde 14 må trekkes ut av Byplanens arealformål Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone. Fylkeskommunen ber om at byplanens arealformål Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone videreføres i områdereguleringen, eventuelt som naturområde, og med tilhørende bestemmelser fra Byplanens bestemmelser kap. 6 og 7.1.3, og at disse knyttes til arealformålet og ikke til hensynssonen. Fylkeskommunen ber kommunen vurdere å fastsette bredden på vegetasjonsbeltet langs elva for ytterligere å sikre hensynet til vannmiljø, jf. vannressursloven § 11.

Jordvern

Fylkeskommunen ser at planforslaget innebærer omdisponering av dyrkbar jord og dyrkbar myr. Av *Konsekvensutredningen for landbruk*, går det imidlertid ikke tydelig fram eksakt hvor store arealer dette dreier seg om. Det går heller ikke fram av utredningen av det er vurdert avbøtende tiltak ut over at planområdet er redusert i omfang. Planbestemmelsene har ingen føringer for håndtering av matjord.



Figur 1. Kartutsnittet viser dyrkbar mark (rød skravur), dyrkbar myr (blå), Kilden – arealinformasjon (NIBIO)

Fylkeskommunen viser til jordloven, der det i § 9 slås fast at dyrkbar jord ikke må disponeres slik at den ikke blir egnet til jordbruksproduksjon i framtiden. Store deler av planområdet omfatter arealer med noe verdi for jordbruk. Konkrete tallfestede arealstørrelser for henholdsvis dyrkbar jord m.v. vil derfor være relevante opplysninger som grunnlag for vurderinger og beslutninger i plansaken. Fylkeskommunen ber om at planbeskrivelsen styrkes med disse opplysningene innen planvedtak.

Fylkeskommunen ber videre kommunen om å ta inn planbestemmelser som gir føringer for hvordan dyrkbar jord skal behandles ved gjennomføring direkte av planen, eller i etterfølgende detaljreguleringer for områdene med ytterligere plankrav.

Øvrige merknader

By- og tettstedsutvikling
Kommunen gir i saksutredningen uttrykk for at planforslaget samlet sett gir boligreserve/utbyggingsmuligheter som vil påvirke vurderinger om gjelder om avsatte boligområder skal opprettholdes, samt prioritering og utbyggingsrekkefølge av boligområder i kommende revisjon av overordnet plan. Fylkeskommunen støtter denne vurderingen.

Fylkeskommunen er tilfreds med at innspill og medvirkning har påvirket planforslaget, blant annet ved at planområdet er redusert og utbyggingsområdet trukket nedenfor lysløypetraseen.

Naturmangfold
Fylkeskommunen viser til *Konsekvensutredning – naturmangfold*, og er tilfreds med at temaet er kartlagt og utredet. At det for så å si hele planområdet er kartlagt naturbeitemark og hagemark, rødlistede naturtyper av moderat og høy verdi, gjør også at det blir store negative konsekvenser av planforslaget for temaet. Samtidig er utformingen av naturtypene knyttet til en bruk som har opphørt for en tid tilbake. Et viktig avbøtende tiltak er at planområdet er redusert i utstrekning. Naturområdet blant bebyggelsen vil være positivt som spredningskorridorer for fugl og fauna.

Fylkeskommunen ber kommunen før planvedtak om å vurdere å settes av noe større grønnstrukturområder for om mulig å ivareta noe av dagens naturmangfold, og viser som eksempel til nedenstående avsnitt «Vannforvaltning» og mulig utvidelse av TD1 rundt bekken.

Det kommer ikke fram av utredningen hvorvidt planforslagets påvirkning på sensitive arter er vurdert. Ifølge Naturbase skal det finnes slike arter et stykke utenfor planområdet. Det må komme tydelig fram i plandokumentene ved planvedtak om temaet er vurdert.

Kulturminner og kulturmiljø
Automatisk fredete kulturminner
Etter fylkeskommunens kjennskap er det ingen konflikt mellom planlagt arealbruk og kjente, automatisk fredete kulturminner. Det er positivt at varslingsplikten jf. kulturminneloven § 8, annet ledd, er tatt inn i planens fellesbestemmelser. Fylkeskommunen har ingen ytterligere merknader hva angår automatisk fredete kulturminner.

Det vises til egen vurdering fra Sametinget om forholdet til samiske kulturminner.

Nyere tids kulturminner
Fylkeskommunen vurderer at det ikke er nyere tids kulturminner eller kulturmiljø av regional interesse som kommer i konflikt med planen, og har ingen kulturminnefaglige merknader.

Landskap
Fylkeskommunen vurderer konsekvensutredningen for tema landskap som tilfredsstillende, og anser at de landskapsmessige konsekvensene av planforslaget er akseptable.

Friluftsliv og folkehelse
Det er positivt at planområdet er redusert på en måte som gjør at tiltaket i liten grad får konsekvenser for friluftsliv og folkehelse. Tiltaket får størst konsekvens for delområde 7, Skolekvartalet, da en del av dagens traseer fjernes. Det er viktig at allmenhetens tilgang sikres med ny grønnkorridor og alternative traseer. Fylkeskommunen ber om at dette vurderes innen planen vedtas.

Digital plandialog
Nordland fylkeskommune er tilfreds med at planforslaget er tilgjengeliggjort i Nordlandsatlas i høringsperioden.

Planfaglig veiledning
Fylkeskommunen har en lovfestet veiledningsplikt overfor kommunene i planspørsmål jf. plan- og bygningsloven. Ved spørsmål til uttalelsen, eller behov for planfaglig veiledning, oppfordres derfor kommunen til å ta kontakt med fylkeskommunens rådgivere.

Kontaktinformasjon

Tema	**Rådgiver**	**E-post**
Arkeologiske kulturminner	Stine Grøvdal Melsæther	stigro@nfk.no
Nyere tids kulturminner	Guri Vatne	gurvat@nfk.no
Vannforvaltning	Vida Steiro	vidste@nfk.no
Vegforvaltning	Sesselja Jonsdottir	sesjon@nfk.no
Naturmangfold og klima	Aslak Skadsem	aslska@nfk.no
Friluftsliv og folkehelse	Freddy Pedersen	freped@nfk.no
Øvrig	Lill-Anita Horn	lilhor@nfk.no

Med vennlig hilsen

Heidi Ramsvik
konstituert faggruppeleder plan og analyse

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Kopi til

Sametinget	Ávjovárgeaidnu 50	9730	KARASJOK
Statsforvalteren I Nordland	Postboks 1405	8002	Bodø