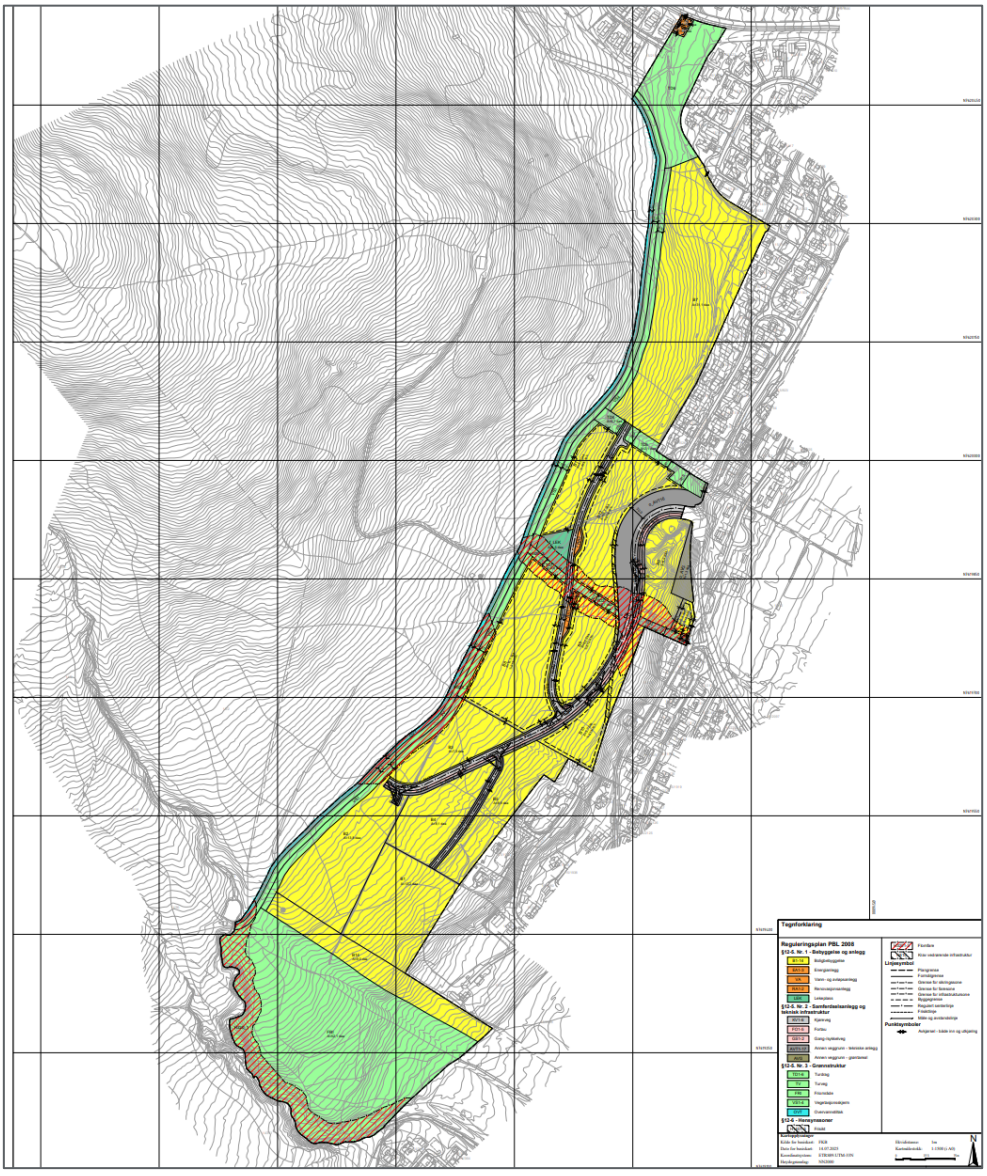
Sortland Gård AS

Områderegulering Rundheia og Lamarkbakken boligfelt

Planbeskrivelse med konsekvensutredninger - Planforslag

Plan ID: 1870_2020356

Oppdragsnr.: **5209409** Dokumentnr.: **PLAN-01a** Versjon:**E05** Dato: **2025-12-03**



Norconsult

Norconsult

Oppdragsgiver:	Sortland Gård AS
Oppdragsgivers kontaktperson:	Geir Abel Ellingsen
Rådgiver:	Norconsult Norge AS, Hvedings gate 1, 9405 Harstad
Oppdragsleder:	Lars André Uttakleiv / Herbjørg Arntsen
Fagansvarlig:	Herbjørg Arntsen
Andre nøkkelpersoner:	John Arne Traasdahl, Børge Weines

Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent
E05	2025-12-03	Rev. etter adm. gj.gang. Til offentlig ettersyn.	HERARN	BOEWEI	HERARN
E04	2025-10-17	Til adm. gjennomgang hos kommunen.	HERARN	BOEWEI	HERARN
D03	2025-10-06	Til godkjenning hos oppdragsgiver - formål B14 lagt til.	HERARN	BOEWEI	HERARN
D02	2025-09-29	Til gjennomgang hos oppdragsgiver.	HERARN	BOEWEI	HERARN
A01	2025-09-25	Til fagkontroll.	HERARN		

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult Norge AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult Norge AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

Innhold

1 Innledning 8
1.1 Bakgrunn og formålet med planarbeidet 8
1.2 Forslagsstiller 8
1.3 Beskrivelse av tiltaket 8
1.4 Krav om konsekvensutredning, lovgrunnlaget 9
1.5 Dokumenter som er utarbeidet til planforslaget 10
2 Planstatus: overordnede planer 11
2.1 Nasjonale mål og retningslinjer 11
2.2 Regionale mål og retningslinjer 11
2.3 Kommunale planer 11
2.4 Reguleringsplaner 14
3 Planområdet 15
3.1 Planområdet, beliggenhet og adkomst 15
3.2 Justert planområde etter planvarsel 17
4 Planområdet – dagens situasjon 18
4.1 Berørte eiendommer 18
4.2 Landskap og topografi 19
4.3 Naturmangfold, økosystemer og vannmiljø 20
4.3.1 Naturmangfold 20
4.3.2 Økosystem og miljømål 21
4.3.3 Vannforekomster og vannmiljø 21
4.4 Kulturminner og kulturmiljø 21
4.5 Arealbruk og forholdet til omgivelsene 22
4.5.1 Bebyggelse og infrastruktur 22
4.5.2 Landbruk og naturressurser 23
4.6 Barn og unges interesser, friluftsliv og rekreasjon 24
4.7 Trafikale forhold 25
4.8 Teknisk infrastruktur 25
4.9 Grunnforhold 26
4.10 Risiko- og sårbarhetsanalyse 26
5 Planprosess 27
5.1 Planprosess og plantype 27
5.2 Organisering og roller 27
5.3 Medvirkning 27
6 Beskrivelse av planforslaget 28
6.1 Hovedgrep – tiltaksbeskrivelse 28
6.2 Arealregnskap 28
6.3 Reguleringsformål – kort beskrivelse 29
6.4 Bebyggelsens plassering, utforming og grad av utnytting 30
6.4.1 Detaljeringsgrad 30

6.4.2 Formål med krav om detaljregulering 30
6.4.3 Formål som kan gå direkte til byggesak 34
6.4.4 Solforhold 35
6.5 Lekeplasser og grønnstruktur 37
6.5.1 Sandlekeplass (ved inngang) 37
6.5.2 Kvartalslekeplass 37
6.5.3 Sentrale lekefelt 39
6.5.4 Friområder 39
6.5.5 Turdrag 39
6.5.6 Turvei 41
6.6 Trafikk: adkomst, vei og parkering 41
6.7 Teknisk infrastruktur 47
6.7.1 Vann, avløp og overvann 47
6.7.2 Energiforsyning 50
6.7.3 Renovasjon 50
7 Utredninger og virkninger av planforslaget – generelt 51
7.1 Innledning 51
7.1.1 Generell merknad om forutsetninger for utredningene 51
7.2 Planprogram og referansealternativ 52
7.2.1 Planprogrammet 52
7.2.2 Referansealternativ (0-alternativet), alternativ 1 og alternativ 2 52
7.2.3 Planområdet – utvidet etter at alternativer var satt opp og utredninger utført 55
8 Alternativsvurderinger 56
8.1 Lovverk og føringer 56
8.2 Lokaliseringsalternativer 56
8.3 Alternative utbyggingsscenario og utforming 57
8.3.1 Innledende arbeider – planprogram og planvarsel 57
8.3.2 Underveis i planarbeidet 59
8.3.3 Tiltaket som er konsekvensutredet 61
8.3.4 Valg av alternativ for utbygging – alternativ 1 vs. alternativ 2 62
9 Konsekvensutredninger og fagnotater 64
9.1 Konsekvensutredninger 64
9.1.1 Konsekvensutredninger – samlet konsekvens 64
9.2 Tekniske fagrapporter og notater 65
9.2.1 Samfunn – Beskrivelse og analyse 65
9.2.2 Trafikale forhold 66
9.2.3 Grunnforhold og geoteknisk vurdering 67
9.2.4 Risiko- og sårbarhetsvurdering 67
10 Virkninger av planforslaget – øvrige tema 68
10.1 Tema som ikke er omtalt 68
10.2 Barns interesser, befolkningens helse og sosial infrastruktur 68
10.3 Tilgjengelighet og universell utforming 69
10.4 Forurensing 69

10.5 Klima og klimatilpasninger 70
10.5.1 Klimagassutslipp og tiltakets fotavtrykk 70
10.5.2 Klimaendringer 73
10.6 Naturmangfoldloven §§ 8-12 74
11 Risiko- og sårbarhetsvurderinger (ROS) 75
12 FNs bærekraftsmål 77
12.1 Innledning 77
12.2 Vurdering av planforslaget opp mot bærekraftsmål 77
12.3 Samlet vurdering 79
13 Forholdet til overordna føringer 80
13.1 Nasjonale mål og retningslinjer 80
13.2 Regionale mål og retningslinjer 81

Figurer

Figur 2-1. Rundheia og Lamarkbakken boligfelt ligger innenfor det som er definert som et vekstområde i Sortland kommune, og i tilknytning til et nett av gang-/sykkelveier (Kommuneplanens samfunnsdel 2022-2034).....12
Figur 2-2. T.v.: Kommunedelplan: Byplan Sortland – Blåbyen 2015 - 2027 (Geonorge - WMS - Kommuneplaner). T.h.: Gjeldende reguleringsplaner delvis innenfor planområdet, nummer viser til oversikt i tabell 2-1 (Geonorge - WMS - Reguleringsplaner).....13
Figur 3-1. Planområdet ligger sørvest for Sortland sentrum i randsonen av bymarka (Geonorge - Geocache).....15
Figur 3-2. Planområdet. Eiendomsgrenser er markert med røde linjer (Geonorge - Geocache).....16
Figur 3-3. Varslet plangrense vs. endelig, foreslått planområde. Planområdet er redusert med 547 dekar....17
Figur 4-1. Oversikt over eiendommer innenfor planområdet. Eiendomsgrenser = røde linjer.....18
Figur 4-2. Planområdet, markert med gul linje, ligger sørvest for sentrum, like over eksisterende bebyggelse i Lamarka (Kommunekart.com).....19
Figur 4-3. Planområdet, markert med gul linje, ligger i et middels kupert ås og fjellandskap, under skoggrensa (Foto: Torgeir Sørensen AS).....19
Figur 4-4. Vegetasjonstyper innenfor planområdet, registrert i 1995 (NIBIO: WMS for vegetasjon). → 20
Figur 4-5. Registreringer av SEFRAK-bygninger og kulturminner øst for planområdet (Riksantikvaren: WMS Kulturminner).....22
Figur 4-6. T.v.: Arealer som er registret med dyrkbar jord innenfor planområdet (NIBIO: WMS for verdiklasser for jordbruksareal og dyrkbar jord). T.h.: Planområdet er dekket av uproduktiv skog og skog på middels bonitet, basert på skogbonitet AR5 (NIBIO: WMS for AR5).....23
Figur 4-7. Velkommen i Sortlandsmarka. Informasjonsskilt ved Skibua (Norconsult).....24
Figur 4-8. Oversikt over stier og løypenett, gapahuker og turhytte i Sortlandsmarka. Deler av lysløypa faller innenfor planområdet. Planområdet er påtegnet kartet med svart stiplet linje og gul markering (Norconsult).....25
Figur 4-9. Løsmasser i planområdet (NGU: Geologiske kart).....26
Figur 6-1. T.v.: Kommunedelplan Byplan Sortland (Nordlandsatlas) med grense for formål B0 markert med rødt. T.h.: Foreløpig plankart for Sørlia Boligfelt fra 2018.....31
Figur 6-2. Planområdet - arealer med krav om detaljregulering er markert med svart ramme, og foreløpig estimerte antall boenheter er påført (Norconsult, september 2025).....32

Figur 6-3. Illustrasjonsplan - formål med krav om detaljregulering og formål som kan gå direkte til byggesak. Et mulig utbyggingsscenario (Norconsult – september 2025). 33
Figur 6-4. Illustrasjonsplan – synliggjør et tenkt utbyggingsscenario i midtre del av planområdet hvor en ved utbygging kan gå direkte til byggesak – areal innenfor svart ramme (Norconsult - september 2025). 34
Figur 6-5. Sol- og skyggediagram ved sommersolverv 22. juni (Norconsult, september 2025). 35
Figur 6-6.Sol- og skyggediagram ved vår- og høstjevndøgn 22. mars og 22. september (Norconsult 2025). 36
Figur 6-7. Kvartalslekeplasser med en radius på 200 m, som ligger rundt Sortland sentrum (hentet fra Retningslinjer for lekeareal og nærmiljøanlegg). Oppe til høyre i bildet er illustrasjonsplan for Rundheia og Lamarkbakken boligfelt lagt inn og ny, felles kvartalslekeplass avsatt i plankartet markert i blått. 38
Figur 6-8. Det er regulert inn areal til kvartalslekeplass som skal være felles for arealene som kan gå rett til byggesak. 38
Figur 6-9. Sentrale lekefelt med en radius på 500 m, som ligger rundt Sortland sentrum (hentet fra Retningslinjer for lekeareal og nærmiljøanlegg). Oppe til høyre i bildet er illustrasjonsplan for Rundheia og Lamarkbakken boligfelt lagt inn. 39
Figur 6-10. Illustrasjonsplan (Norconsult, september 2025) lagt opp på kommunedelplan Byplan - Sortland. Adkomster til utmarka gjennom grønnstruktur er markert med piler. 40
Figur 6-11. Utklipp fra kommunedelplan Byplan – Sortland, med turdrag mellom boligformål B08 og B09. Adkomsten til turdraget er svært bratt (Kommunekart.com). 41
Figur 6-12. Utklipp av plankartet for reguleringsplanen Sammenkobling Bjørklundveien- Vesterveien. Denne reguleringsplanen overlapper og kommer delvis til å bli erstattet av Områderegulering Rundheia og Lamarkbakken boligfelt. Gang-/sykkelveier (rosa linjer) er planlagt som en helhet. 43
Figur 6-13. Planområdet for Rundheia og Lamarkbakken boligfelt ligger innenfor to skolekretser hhv. Lamarka i sør og Sortland i nord (Sortland kommunes nettsider). 44
Figur 6-14. Aktuelle skoleveier til Lamarka skole i sør (t.v.) og Sortland barneskole i nord (t.h.) markert med gul stiplet linje. Eksempler på snarveier er markert med tynn, gul linje. 45
Figur 6-15. Prinsippskisse, med illustrasjon av føringer for plassering av garasje/carport iht. planbestemmelsene (Norconsult, november 2025). 46
Figur 6-16. Overordnet løsning for vann og avløpt i Rundheia og Lamarkbakken boligfelt (Norconsult, september 2025). 48
Figur 6-17. Overordnet løsning for overvann (Norconsult, september 2025). 49
Figur 7-1. Referansealternativet (0-alternativet) – nåværende situasjon innenfor planområdet (svart linje). Gjeldende reguleringsplaner i og tilgrensende planområdet (Kartverket WMS). Kun reguleringsplanen for Bjørklundveien/Vesterveien (markert med blå stiplet linje) er inkludert i 0-alternativet. Eiendomsgrenser (røde linjer). 54
Figur 7-2. Alternativ 1 med nåværende situasjon i planområdet inkl. arealdisponeringen i kommunedelplan: Byplan Sortland (t.v.). Reguleringsplanen Bjørklundveien/Vesterveien (BV) er videreført fra 0-alternativet. Alternativ 2 med arealer avsatt til boligbebyggelse, utvidet opp til lysløypa (t.h.). Byplan Sortland ligger i bakgrunnen og eiendomsgrenser = røde linjer. 55
Figur 8-1. Et av alternativene fra mulighetsstudien (hentet fra plangrammet). Forskjellige typer bebyggelse er vurdert i planområdet. Tilgang til lysløype skal ivaretas. Her vist sammen med avsatte boligområder i gjeldende kommuneplan B07, 08 og 09 med enkel vurdering av nye adkomster (Norconsult 2020). 57
Figur 8-2. Opprinnelig foreslått plangrense i utkast til planprogram (lilla linje). Utvidet plangrense, etter Formannskapets vedtak 23.06.2021 (svart linje) – gjeldende ved planvarsel og offentlig ettersyn av planprogrammet, samt beholdt i fastsatt planprogram. Eiendomsgrenser (røde linjer). Figur er hentet fra planprogrammet og påført piler (Norconsult 2021). 58
Figur 8-3. Eksempler på forskjellige veiføringer som har vært vurdert parallelt. I tidlig fase ble det jobbet med løsninger for samlevei for å knytte sammen Vesterveien og Bjørklundveien gjennom planområdet, med adkomst gjennom Lilleheia. Ingen av veiføringene på skissene ble det endelig foreslåtte tiltaket (Norconsult). 59
Figur 8-4. Underveis i planarbeidet er planområdet redusert fra 802 dekar ved planvarsel, til 255 dekar. Kun areal nedenfor lysløypa reguleres til boligformål. Dette er en utvidelse av B07, B08 og B09 som er avsatt i kommunedelplan Byplan – Sortland. I tillegg er reguleringsplanen for sammenbindingen Bjørklundveien – Vesterveien (BV) markert i kartet. Lysløypa er beholdt ovenfor nytt boligformål. Friområde er beholdt i sør og turdrag er sikret i nord. 60

Figur 8-5. Eksempler på forskjellige utbyggingsscenario som har vært vurdert parallelt. Inkl. areal over lysløypa t.v. og kun areal under lysløypa t.h. Ingen av disse ble det endelig foreslåtte tiltaket (Norconsult). .61
Figur 8-6. Plankartet i planforslaget, sammenholdt med arealene B07, B08 og B09 i kommunedelplan Byplan - Sortland. 62
Figur 9-1. Tverrsnitt av prosjektert adkomstvei til boligfeltet. Tverrsnittet er tatt i et av områdene med høyest bergskjæring. Lilla linje viser planlagt skjæring med fall 10:1, mens rosa og rød linje indikerer potensielle sprekkeplan med fall på hhv. 60 og 40 grader mot kjøreveien o_KV1 (Norconsult – hentet fra vedlegg 11)..67
Figur 10-1. Skjematisk framstilling av karbonbalanse (øverst) og globalt oppvarmingspotensial (nederst) for naturlig, drenert og restaurert myr. Naturlig og restaurert myr er som regel sluk for karbon, men avhengig av omfanget av metan-utslippet, kan de også være en kilde til klimagasser i form av globalt oppvarmingspotensial. Drenert myr er kilde både til karbon og klimagasser (Weldon m.fl. 2016). 71
Figur 10-2. Kartlagt, dyrkbar myr. Dybde og vegetasjon. Myra innenfor planområdet er grunn myr: <1 m dyp (t.v.), med middels omdanningsgrad (t.h.) (NIBIO: Kilden). Tiltaksområdet som skal bygges ut er markert med gult. 71
Figur 10-3. Årlig utslipp og opptak av klimagasser som følge av arealbruksendringer for Sortland kommune (Miljødirektoratet: Utslipp og opptak fra skog og arealbruk). Negative tall (markert med grønt) illustrerer opptak av klimagasser med positive tall (markert med rosa) illustrerer utslipp. Tall for periodene 2011-2015 og 2016-2020.....73
Figur 12-1. FNs bærekraftsmål (snl.no). 77

Tabeller

Tabell 1-1. Områderegulering Rundheia og Lamarkbakken boligfelt – dokumentplan. 10
Tabell 2-1. Gjeldende reguleringsplaner som delvis faller innenfor planområdet til Rundheia og Lamarkbakken boligfelt. 14
Tabell 9-1. Sammenstilling av konsekvenser for fagtema som er utredet iht. forskrift om konsekvensutredninger. Samlet konsekvens for de ulike alternativene er satt på bakgrunn av kriterier i tabell 5-1.....64
Tabell 10-1. Arealregnskap for tiltaket, fordelt på areal- og nedbyggingstyper (oppsett hentet fra M-1941)...70
Tabell 10-2. Resultat fra klimagassberegningene (oppsett hentet fra Miljødirektoratet: M-1941). 72
Tabell 10-3. Oppsummering av klimagassutslipp fra arealbeslag i tiltaksområdet (oppsett hentet fra M-1941). 72
Tabell 11-1. Oppsummering av tiltak som i ROS-analysen er identifisert som nødvendige å gjennomføre for å unngå å bygge sårbarhet inn i planområdet + kommentarer til hvordan dette er ivaretatt i planforslaget. 75

1 Innledning

1.1 Bakgrunn og formålet med planarbeidet

Mulighetsstudie
Sortland Gård AS ønsker å utvikle deler av sin eiendom gnr. 15, bnr. 1 i randsonen av Sortlandsmarka like over Lamarka. Det ble gjennom 2020 utarbeidet en mulighetsstudie som grunnlag til videre planprosess og utarbeidelse av planprogram. Mulighetsstudien vurderte arealer og aktuelle områder. Det ble gitt forslag til en mulig boligstruktur og utnyttelsesgrad. I tillegg til utforming og arealavsetninger ble det vurdert behov og nivå til planprosess og videre strategi for utvikling.

Mulighetsstudien ble utarbeidet i samråd og etter innspill fra brukergrupper av Sortlandmarka. Naboer med grunneiere og eiendomsutviklere ble orientert om mulighetsstudien underveis. Det ble drøftet mulige felles interesser og mulig samarbeid om gjennomføring av en reguleringsplan (noe som nå er gjennomført). Eiendommer avsatt til boligformål: B07, B08 og B09 i kommunedelplan «Byplan Sortland – Blåbyen 2015-2027» ble tatt inn i planområdet.

Mulighetsstudien ble lagt fram som politisk orienteringssak i formannskapet i november 2020.

Hensikten med planarbeidet er å hjemle og tilrettelegge for boligutvikling med tilhørende infrastruktur. Det er et mål å beholde tilgangen til bymarka, nærturområder og lysløype.

1.2 Forslagsstiller

Arbeidet med å utarbeide forslag til områderegulering er overlatt til privat forslagsstiller. Sortland Gård AS, med konsulent, er ansvarlig for å utarbeide planforslaget. Sortland kommune og øvrige grunneiere i planområdet er samarbeidspartnere til Sortland Gård AS. Planfaglig konsulent er Norconsult Norge AS. For mer informasjon, se kapittel *5 Planprosess*.

1.3 Beskrivelse av tiltaket

Områdereguleringen innebærer en videreføring av arealer avsatt til boligformål (B07, B08 og B09) i «Byplan Sortland – Blåbyen 2015-2027». Arealene til ny boligbebyggelse er utvidet opp til eksisterende utmarksgjerde og lysløype, samtidig som tilgangen til utmarka er bevart.

Planen gir rammer for formål og utnyttelsesgrad: herunder byggehøyder, utforming, vei og adkomstforhold. Planområdet er avsatt til følgende formål:

- Boligbebyggelse (B)
- Energianlegg (EA)
- Vann- og avløpsanlegg (VA)
- Renovasjonsanlegg (RA)
- Lekeplass (LEK)
- Turdrag (TD)
- Turvei (TV)
- Friområde (FRI)
- Vegetasjonsskjerm (VS)
- Overvannstiltak (OVT)
- Kjørevei (KV)
- Fortau (FO)
- Gang-/sykkelvei (GS)
- Annen veigrunn - tekniske anlegg (AVT)
- Annen veigrunn - grøntareal (AVG)

For mer informasjon om tiltaket – se kapittel 6.

1.4 Krav om konsekvensutredning, lovgrunnlaget

I henhold til plan- og bygningsloven (pbl) § 4-1 skal det utarbeides planprogram ved varsling av reguleringsplaner som kan ha vesentlig virkninger for miljø, naturresurser eller samfunn.

Planlagte tiltak er vurdert i henhold til forskrift om konsekvensutredninger (KU-forskriften. Områdereguleringen faller inn under forskriftens krav om konsekvensutredning, jf.:

§ 6 a) *Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding – vedlegg 1 pkt. 25: Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan.*

For planer som alltid skal konsekvensutredes etter KU-forskriften § 6, skal forslagsstiller som en del av planoppstart utarbeide et planprogram. Formålet med planprogrammet er at hensynet til miljø, naturressurser og samfunn skal vurderes allerede i tidlig fase av planarbeidet. KU-forskriftens § 14 gir krav om innholdet i planprogrammet.

Planprogram ble fastsatt 24.02.2022 (Sortland formannskap sak 017/22)**.**

1.5 Dokumenter som er utarbeidet til planforslaget

***Tabell 1-1**. Områderegulering Rundheia og Lamarkbakken boligfelt – dokumentplan.*

Vedlegg	Dok. nr.	Dokument tittel
Plandokumenter: beskrivelse, bestemmelser og kart		
	PLAN-01a	Områderegulering Rundheia og Lamarkbakken boligfelt - Planbeskrivelse med konsekvensutred.
	PLAN-01b	Områderegulering Rundheia og Lamarkbakken boligfelt - Planprosess og medvirkning
	PLAN-02	Områderegulering Rundheia og Lamarkbakken boligfelt - Reguleringsbestemmelser
	PLAN-03	Områderegulering Rundheia og Lamarkbakken boligfelt - Plankart
Tegninger		
Vedlegg 1	ARK-01	Områderegulering Rundheia og Lamarkbakken boligfelt - Tegningshefte
Fagrapporter etter KU-forskrift		
Vedlegg 2	LARK-01	Områderegulering Rundheia og Lamarkbakken boligfelt - Konsekvensutredning Landskap
Vedlegg 3	RIM-01	Områderegulering Rundheia og Lamarkbakken boligfelt - Konsekvensutredning Naturmangfold
Vedlegg 4	RIM-02	Områderegulering Rundheia og Lamarkbakken boligfelt - Konsekvensutredning Friluftsliv
Vedlegg 5	RIM-03	Områderegulering Rundheia og Lamarkbakken boligfelt - Konsekvensutredning Landbruk
Vedlegg 6	RIM-04	Områderegulering Rundheia og Lamarkbakken boligfelt - Konsekvensutredning Sammenstilling
Tekniske fagrapporter, temarapporter og fagnotater		
Vedlegg 7	SAMF-01	Områderegulering Rundheia og Lamarkbakken boligfelt - Samfunn - Beskrivelse og analyse
Vedlegg 8	TRA-01	Trafikale vurderinger - Reguleringsendring Bjørklundveien, nedre del
Vedlegg 9	RIVA-01	Områderegulering Rundheia og Lamarkbakken boligfelt - VAO-plan
Vedlegg 10	RIG-R01	Områderegulering Rundheia og Lamarkbakken boligfelt - Geoteknisk vurdering
Vedlegg 11	NO-INGGEO-01	Ingeniørgeologisk notat - Lamarka og Bjørklundveien - Vesterveien
Vedlegg 12	ROS-01	Områderegulering Rundheia og Lamarkbakken boligfelt - Risiko- og sårbarhetsanalyse
Annet		
Vedlegg 13a		Rapport - brukermedvirkningsprosess Rundheia og Lamarkbakken
Vedlegg 13b		Rapport - brukermedvirkningsprosess Rundheia og Lamarkbakken (vedlegg)
Vedlegg 14		Rundheia og Larkbakken boligfelt - innspill til planvarsel - alle samlet
Vedlegg 15		Rundheia og Larkbakken boligfelt - innspill til utvidet innspillsrunde

2 Planstatus: overordnede planer

2.1 Nasjonale mål og retningslinjer

Nasjonale planer og Rikspolitiske retningslinjer

- 2025 Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet
- 2024 Statlige planretningslinjer for klima- og energi
- 2021 Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen*
- 2014 Rikspolitiske retningslinjer for universell utforming
- 1995 Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen
- 1994 Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag*

*Retningslinjer som ikke ansees som relevante for planarbeidet med Rundheia og Lamarkbakken boligfelt.

2.2 Regionale mål og retningslinjer

Fylkeskommunale planer
Retningslinjer som ansees for relevante:

- Fylkesplan for Nordland 2013 - 2025
- Et Nordland for framtiden. Regional planstrategi for Nordland 2024 - 2028
- Regional plan for klima og miljø - grønn omstilling i Nordland 2021 - 2030
- Regional plan for by- og regionssenterpolitikk 2017 - 2025
- Strategi for stedsutvikling 2015
- Regional transportplan Nordland 2022 - 2033
- Regional folkehelseplan Nordland 2018 - 2025
- Handlingsplan for universell utforming 2018 - 2021

2.3 Kommunale planer

Kommuneplanens samfunnsdel
Kommuneplanens samfunnsdel ble vedtatt i 2022, og har følgende tittel: *Ilag om fremtidas Sortland – raus, attraktiv og bærekraftig. Kommuneplanens samfunnsdel med langsiktig arealstrategi 2022-2034.*

Planområdet for Rundheia og Lamarkbakken ligger innenfor det som er definert som et vekstområde i Sortland kommune, og i tilknytning til et nett av gang-/sykkelveier (*figur 2-1*). Et av målene i planen er at Sortland har en intensjon om at størstedelen av befolkninga kan organisere dagliglivene utenom arbeidstiden i sitt nærområde når det gjelder skole, barnehage, fritids- og rekreasjonsområder og kollektivtilbud.

Samfunnsdelen har videre føringer med hensyn til å skape et mangfoldig boligmarked i kommunen:

«For at innbyggere skal bli her eller nye etablere seg må de ha en plass å bo. Nye behov og endret etterspørsel krever nye boliger og ulike boligformer. Inkluderende og trygge boligområder og nærmiljø er avgjørende for gode oppvekstsvilkår, innbyggeres livskvalitet og vår samlede bostedsattraktivitet. Vi må utvikle et mangfoldig boligtilbud, hvor vi vektlegger muligheten for et kortreist dagligliv med gangavstand til hverdagstilbud og kvaliteter som styrke innbyggeres trygghet, helse og tilhørighet.»

Derfor skal Sortland kommune blant annet:

- *Styrke kommunens boligpolitikk gjennom strategisk planlegging, vilje til økonomisk risiko og sterk gjennomføringskraft.*
- *Fortette vekstområdene og skape mangfoldige botilbud i nye byområder med søkelys på bokvalitet, gode naboskap og nærmiljø.*

- *Etablere nye boligområder i gangavstand til skole og nærhet til barnehage og den måten utnytte eksisterende infrastruktur.*
- *Det må tilrettelegges for kommunale tomter og rimelige boliger for førstegangsetablerere og lavinntektshusholdninger.*

For å sikre at sortlendinger har aktive og helsefremmende liv skal Sortland kommune blant annet:

- *Videreutvikle grønne forbindelseslinjer fra boligområdene til marka og fjæra.*
- *Planlegge boligareal med krav til gode kvaliteter i nærheten av hverdagsfunksjoner som barnehager og skoler, rekreasjonsområder og trygge trafikkforhold ol.*



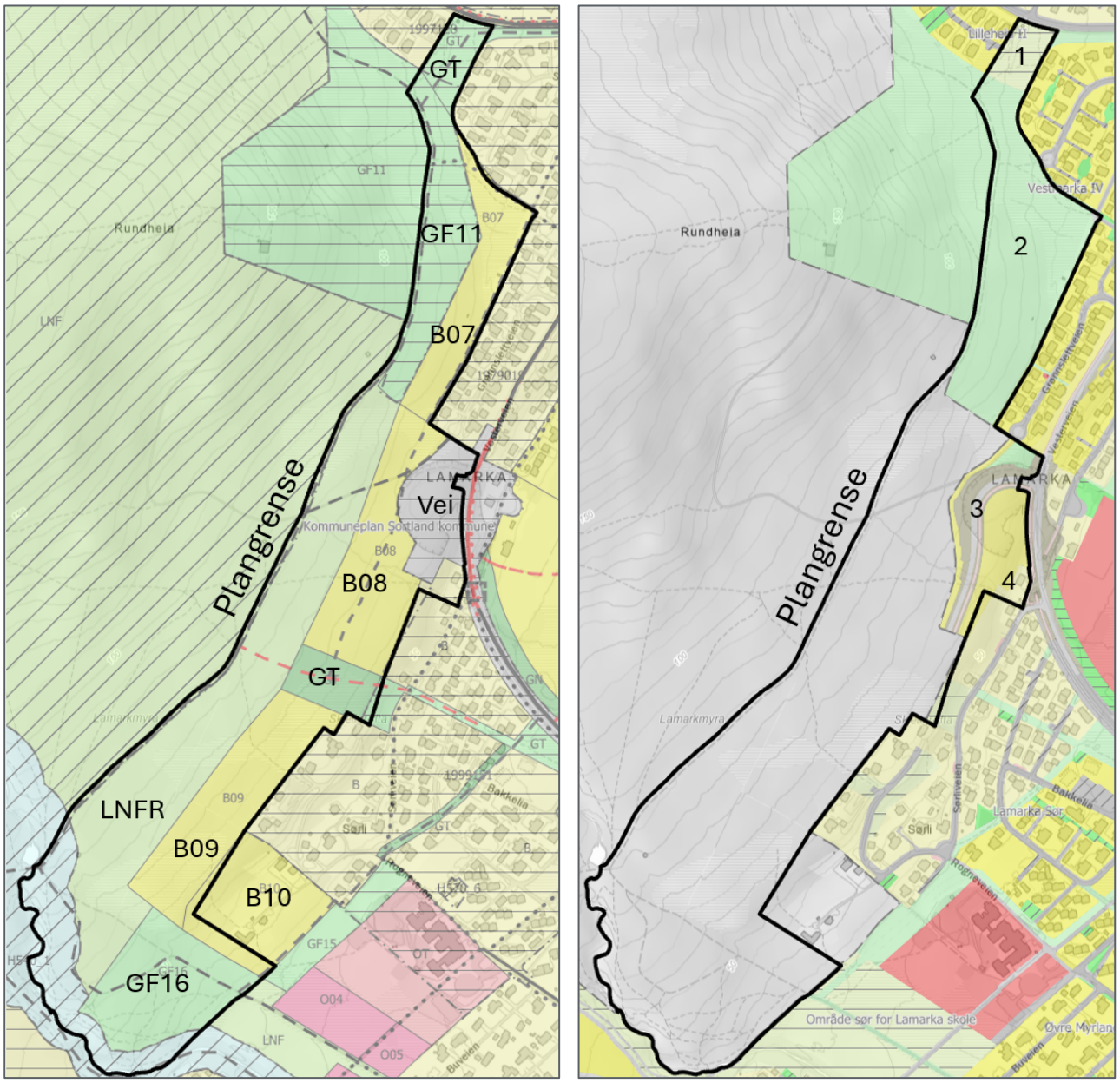
***Figur 2-1**. Rundheia og Lamarkbakken boligfelt ligger innenfor det som er definert som et vekstområde i Sortland kommune, og i tilknytning til et nett av gang-/sykkelveier (Kommuneplanens samfunnsdel 2022-2034).*

Kommuneplanens arealdel

Kommuneplanens arealdel, vedtatt 02.11.2017 inneholder en egen kommunedelplan for Sortland by og området rundt: «Byplan Sortland – Blåbyen 2015-2027» vedtatt 03.09.2015. Planområdet ligger i sin helhet innenfor kommunedelplanen.

Planområdet er i overordnet Byplan Sortland avsatt til (*figur 2-2*):

- Boligbebyggelse – framtidig: B07, B08 og B09
- Vei – nåværende
- Turdrag – framtidig: GT
- Friområde – nåværende: GF11 og GF16
- LNFR-areal – nåværende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone – nåværende (Prestelva)



***Figur 2-2**. T.v.: Kommunedelplan: Byplan Sortland – Blåbyen 2015 - 2027 (Geonorge - WMS - Kommuneplaner). T.h.: Gjeldende reguleringsplaner delvis innenfor planområdet, nummer viser til oversikt i tabell 2-1 (Geonorge - WMS - Reguleringsplaner).*

2.4 Reguleringsplaner

Deler av 4 tilgrensende reguleringsplaner faller innenfor plangrensen (*tabell 2-1* og *figur 2-2*). Dette er arealer som i hovedsak er avsatt til/knyttet til friområde og turdrag nord i planområdet mot Lilleheia, samt vei i tilknytning til øvre del av Bjørklundveien.

***Tabell 2-1**. Gjeldende reguleringsplaner som delvis faller innenfor planområdet til Rundheia og Lamarkbakken boligfelt.*

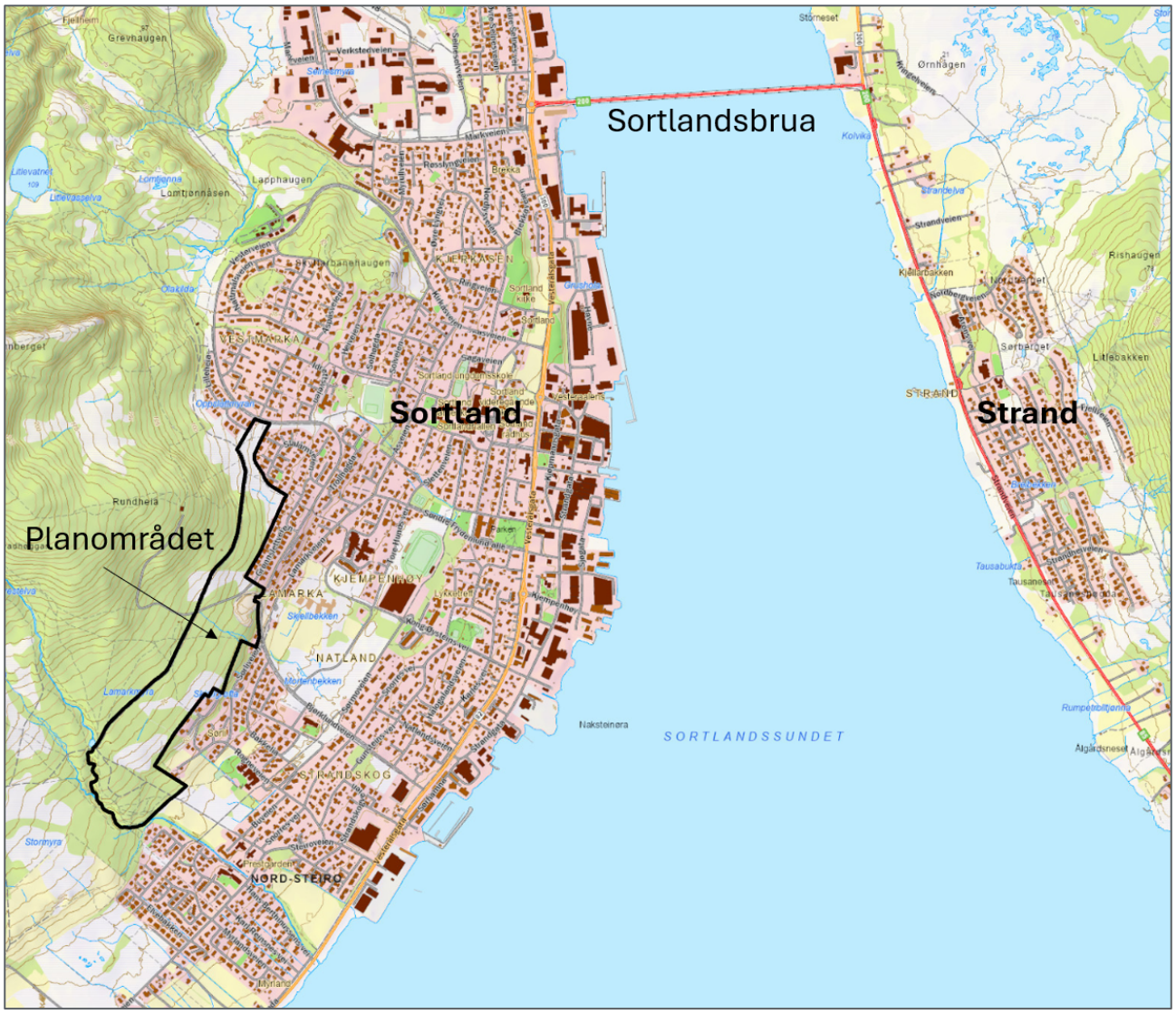
Navn	PlanID	Ikrafttredelsesdato
Lilleheia II	1997128	20.10.1997
Vestmarka IV	1979019	07.12.1979
Sammenkobling Bjørklundveien - Vesterveien	2014321	18.06.2015
Lamarka sør	1999151	11.11.1999

3 Planområdet

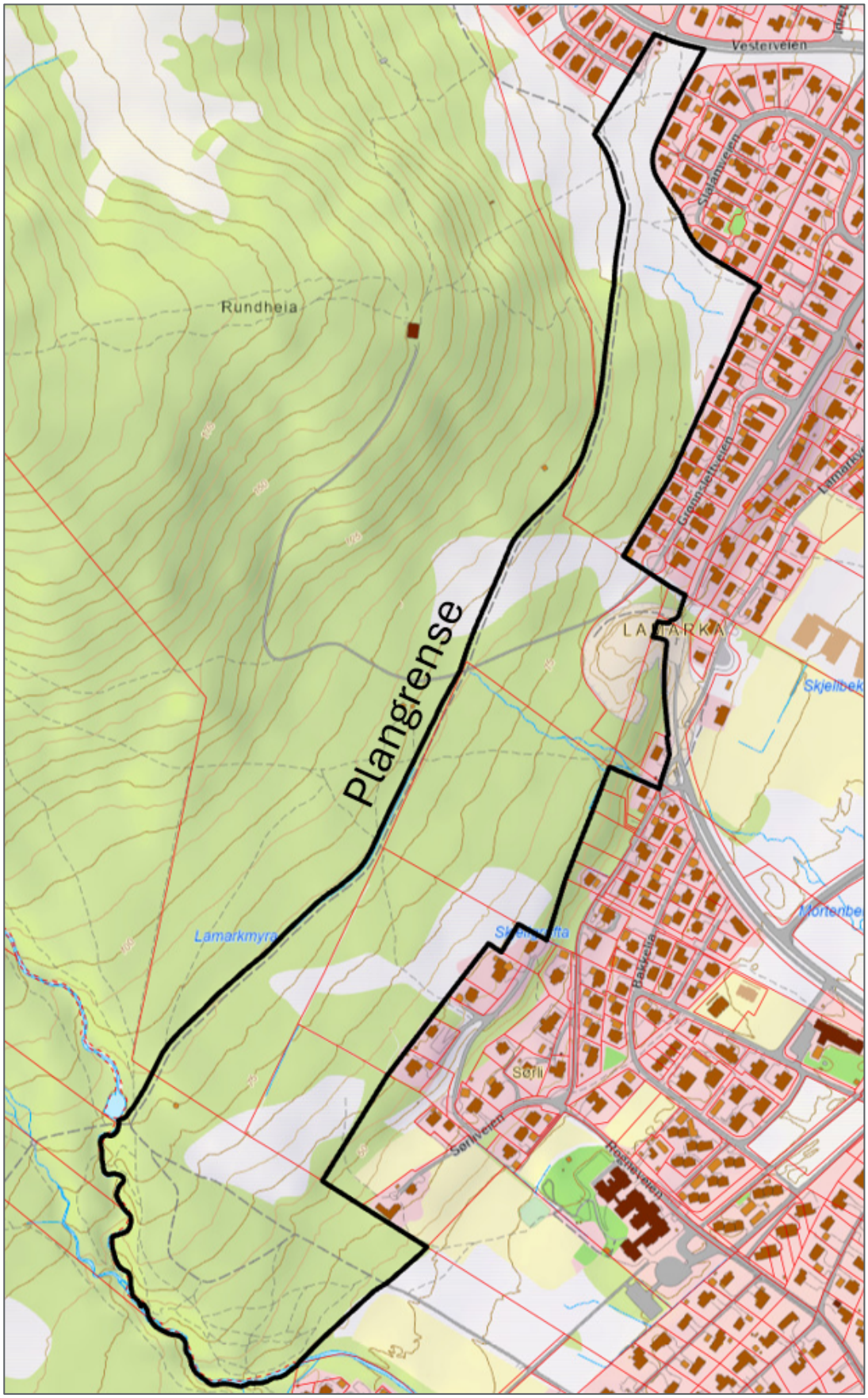
3.1 Planområdet, beliggenhet og adkomst

Planområdet ligger ca. 1,5 – 2,5 km sørvest for Sortlandsbrua i randsonen av Sortlandsmarka (*figur 3-1* og *figur 3-2*). Planområdet strekker seg fra eksisterende boligbebyggelse, og opp til og med lysløypa. Størrelsen på planområdet er totalt 255 dekar.

I dag er adkomsten til planområdet fra Vesterålsgata (fv. 82), via Bjørklundveien. I framtida, når Bjørklundveien og Vesterveien blir knyttet sammen, vil det også være mulig å komme via Kirkåsveien og Vesterveien fra nord. Dette vil være en omkjøring fra Vesterålsgata, sammenlignet med adkomst via Bjørklundveien.



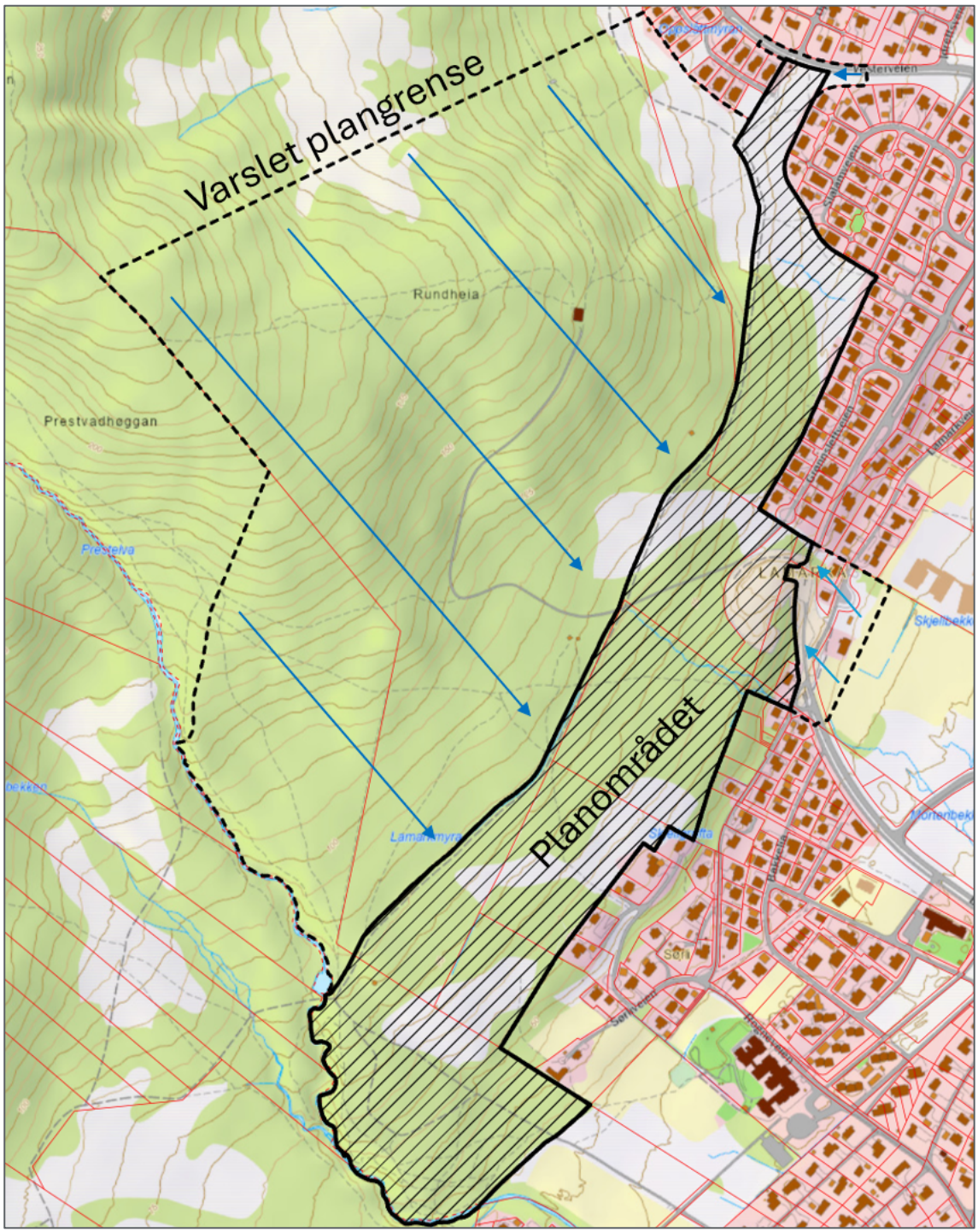
***Figur 3-1**. Planområdet ligger sørvest for Sortland sentrum i randsonen av bymarka (Geonorge - Geocache).*



***Figur 3-2**. Planområdet. Eiendomsgrenser er markert med røde linjer (Geonorge - Geocache).*

3.2 Justert planområde etter planvarsel

Underveis i planarbeidet er det besluttet å redusere planområdet betydelig sammenhold med arealet som ble planvarslet (*figur 3-3*). Arealet over lysløypa er tatt ut, samt noe areal mot Bjørklundveien og helt i nord ved Lilleheia. Planområdet er redusert fra en størrelse på 802 dekar ved planvarsel til 255 dekar i planforslaget, noe som tilsvarer en reduksjon på 68 %.



***Figur 3-3**. Varslet plangrense vs. endelig, foreslått planområde. Planområdet er redusert med 547 dekar.*

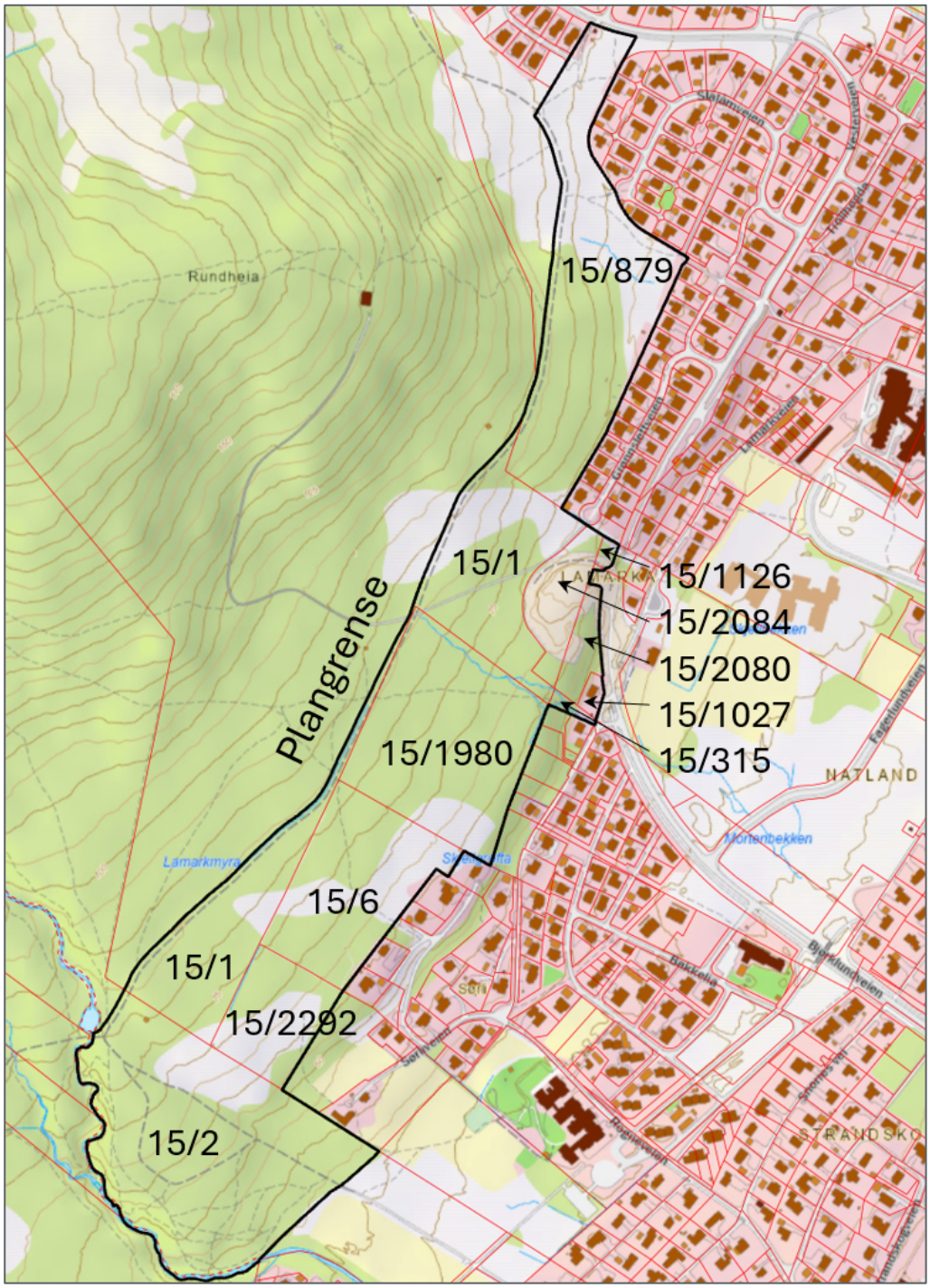
Mer informasjon om vurderinger og endringer i planområdet gjort underveis i planprosessen er beskrevet i kapittel 8 – alternativsvurderinger.

4 Planområdet – dagens situasjon

4.1 Berørte eiendommer

Eiendommene i planområdet er eid av Sortland kommune og noen få grunneiere. Eiendomsgrensene framgår av *figur 4-1,* og følgende eiendommer inkluderes helt eller delvis i planområdet:

Gnr.	Bnr.
15	1, 2, 6, 315, 879, 1027, 1126, 1980, 2080, 2084, 2992



***Figur 4-1**. Oversikt over eiendommer innenfor planområdet. Eiendomsgrenser = røde linjer.*

4.2 Landskap og topografi

Planområdet ligger sørvest for Sortland sentrum, i en østvendt åsside (*figur 4-2*). Arealet er omkranset av et ås- og fjellandskap i bakkant mot vest, og eksisterende boligbebyggelse i forkant mot øst (*figur 4-3*).



***Figur 4-2**. Planområdet, markert med gul linje, ligger sørvest for sentrum, like over eksisterende bebyggelse i Lamarka (Kommunekart.com).*



***Figur 4-3**. Planområdet, markert med gul linje, ligger i et middels kupert ås og fjellandskap, under skoggrensa (Foto: Torgeir Sørensen AS).*

Det er gjennomført en kartlegging av naturtyper i Nordland. Planområdet ligger i sin helhet innenfor et landskapsområde og landskapstype:

Sortland
Landskapsområdet Sortland ligger i landskapstypen: beskyttet indre flat kystslette med tettsted. Typen omfatter landskap på den indre delen av kystsletta, ofte på innsiden av større øyer eller i kystslette innover mot fjordene som i større grad er skjermet for bølge- og vindeksponering fra åpent hav. Landområdene har «innlandsegenskaper» i form av forekomst av vassdrag og økt arealbruksintensitet. Områdene er tilnærmet flate, med liten terrenguro og med grunne havområder. Landskapet er tydelig preget av menneskelig arealbruk, med et større tettsted, småby eller konsentrasjoner av fritidsbebyggelse med høy bygningstetthet (Artsdatabanken: NiN). Representativitet og sjeldenhet er satt til: 2 – vanlig utforming av landskapstypen i lokal sammenheng (Nordlandsaltas: Landskap).

For mer informasjon se Konsekvensutredning Landskap (vedlegg 2).

Topografi og naturfare
Det er ikke registrert naturfare eller aktsomhetsområder innenfor planområdet (NVE Atlas). Dette gjelder for flom, snøskred, steinsprang og jord-flomskred.

4.3 Naturmangfold, økosystemer og vannmiljø

4.3.1 Naturmangfold

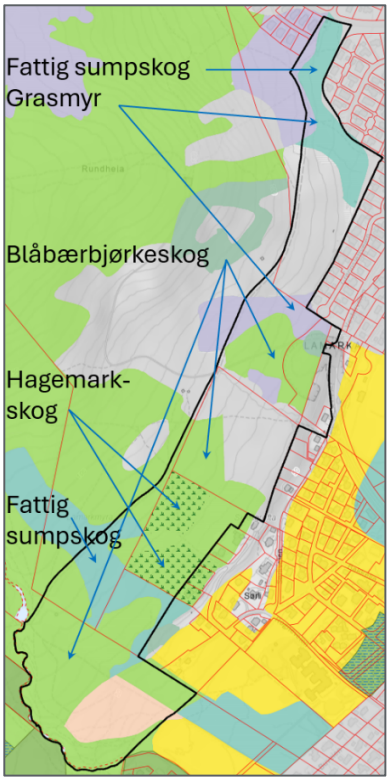
Planområdet berører ikke inngrepsfrie naturområder (INON) og verneplan for vassdrag, samt kommer ikke i konflikt med registrerte naturverdier. Følgende er ikke registret innenfor eller tilgrensende planområdet (Artsdatabanken og Miljødirektoratet: Naturbase):

- Verneområder
- Foreslåtte verneområder
- Utvalgte naturtyper
- Ansvarsarter, prioriterte arter, trua og freda arter (med inntak av storspove ved lysløypa sør i planområdet).

Ved oppstart av planarbeidet var planområdet vegetasjonskartlagt i 1995 (*figur 4-4*), registret av NIBIO.

I forbindelse med planarbeidet er planområdet NiN-kartlagt iht. ny metodikk og det er utarbeidet egen konsekvensutredning for naturmangfold. Registrerte naturtyper i planområdet er hovedsakelig av moderat og noe av høy kvalitet.

For mer informasjon se Konsekvensutredning Naturmangfold (vedlegg 3).



***Figur 4-4**. Vegetasjonstyper innenfor planområdet, registrert i 1995 (NIBIO: WMS for vegetasjon).* →

4.3.2 Økosystem og miljømål

Det er myrareal innenfor planområdet. Myra er registret som middels omdannet, grunn (< 1 meter dyp) grasmyr (NIBIO: Kilden). I tillegg til et ofte rikt naturmangfold, bidrar myrer med betydelige økosystemtjenester i form av blant annet karbonlagring og flomdemping. Dette er tjenester som er forventet å bli stadig viktigere under framtidige klimaendringer. Både internasjonale og nasjonale føringer tilsier at inngrep i myr bør reduseres fordi forvaltning av myr har stor innvirkning på klima.

4.3.3 Vannforekomster og vannmiljø

Vannregion Nordland er delt inn i 10 vannområder, og planområdet ligger i vannområde: Vesterålen. Prestelva renner sørøst i planområdet, og er delt i to vannforekomster (Vann-Nett: Miljøtilstand):

- Prestelva - Saubekken. Elva har god økologisk tilstand som samsvarer med miljømålet, og er registret uten påvirkninger. Dette samsvarer med miljømålet som er god økologisk tilstand.
- Prestelva nedstrøms samløp Saubekken. Elva har moderat økologisk tilsand og er påvirket av diffus avrenning fra spredt bebyggelse. Dette avviker fra miljømålet som er god økologisk tilstand.

Kjemisk tilstand er udefinert for begge vannforekomstene.

Det er ingen registrerte vannforekomster innenfor tiltaksområdet, og tiltaket medfører ikke ny aktivitet eller nye inngrep i vannforekomst, jf. vannforskriften § 12.

4.4 Kulturminner og kulturmiljø

Ved oppstart av planarbeidet var det ikke registret kulturminner innenfor planområdet, og heller ikke i umiddelbar nærhet (Riksantikvaren: Kulturminnesøk).

Innspill fra Sametinget ved planvarsel var som følger:

«Etter vår vurdering av beliggenhet, omfang og annet kan vi ikke se at det er fare for at det omsøkte tiltaket kommer i konflikt med automatisk freda, samiske kulturminner.»

Nordland fylkeskommune var på arkeologisk befaring i området to ganger, juni og september i 2023. Det ble gjort ble gjennomført overflatebefaring og stikking med jordbor i områder med potensial for funn av arkeologiske kulturminner. Konklusjonen ble:

«Området er et flott kulturlandskap, fritids- og rekreasjonsområde, men det ble ikke gjort funn av automatisk fredete kulturminner.»

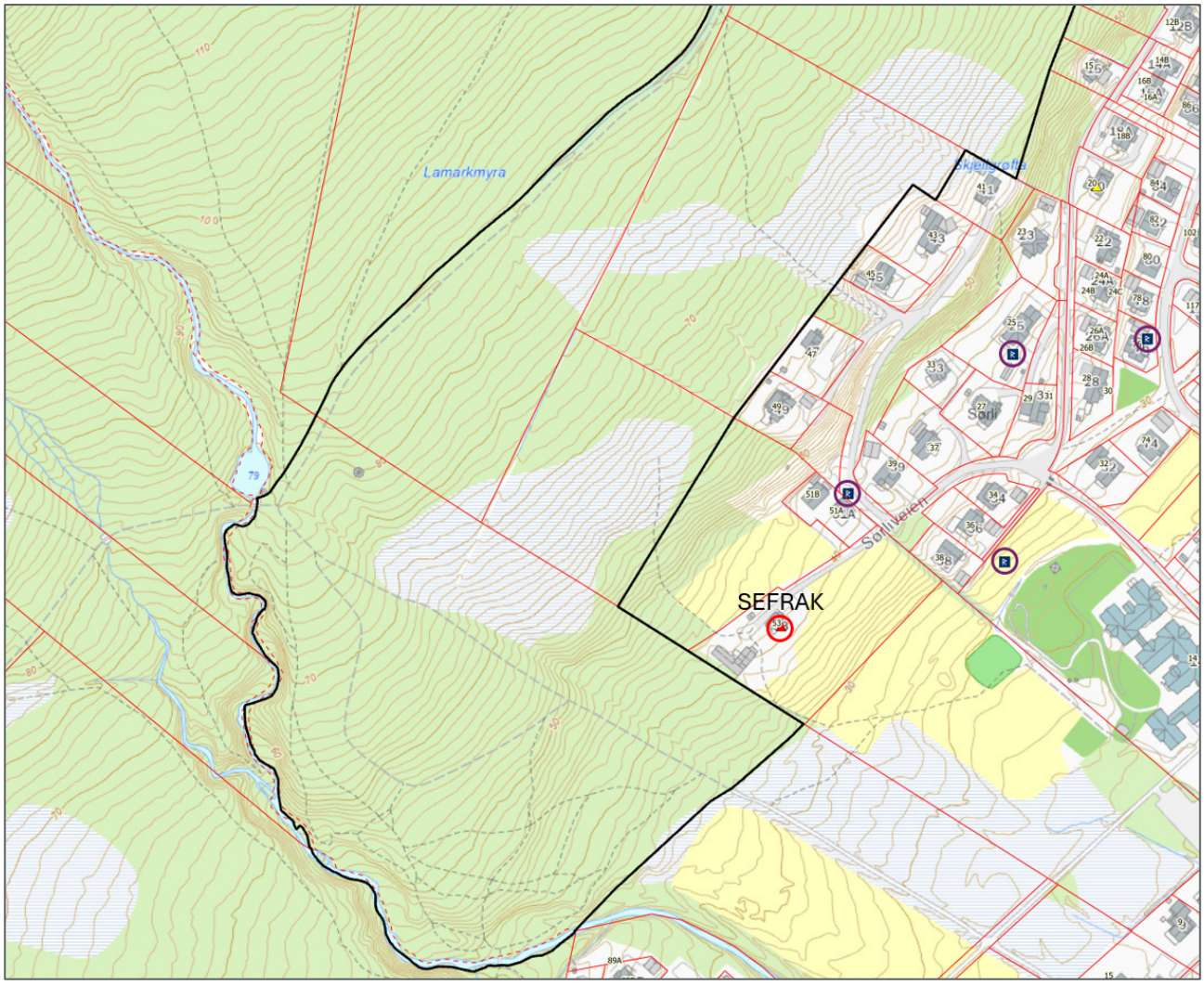
Det er registrert to SEFRAK-bygninger blant boligene øst for planområdet i sør (*figur 4-5*):

Navn	Bygningstype	Tidsangivelse	SEFRAK-ID
Stue, Elvebakken	Våningshus	1800-tallet	1870-0204-001
Bolighus Lamarkaveien 43, Bjerkely	Våningshus	1800-tallet	1870-0204-002

Det er registret fire lokaliteter med funn av kulturminner i samme område (*figur 4-5*):

Tittel	Art	Vernestatus	Datering	Kultuminne-ID
Lamarka	Løsfunn - flintdolk	Uavklart	Steinalder	37682
Sortland	Bosetning - aktivitetsområde	Automatisk fredet	Uviss	53411
Sortland	Gravminne – flatmarksgrav	Uavklart	Uviss	57059
Sortland	Gravminne - gravhaug	Uavklart	Jernalder	59861

Vernestatusen for tre av kulturminne er uviss, og det framgår av registret informasjon at funnene er i stor grad er tapt og eller ødelagte (Riksantikvaren: Kulturminnesøk).



***Figur 4-5**. Registreringer av SEFRAK-bygninger og kulturminner øst for planområdet (Riksantikvaren: WMS Kulturminner).*

SEFRAK-bygningene og kulturminnene sørøst for planområdet ligger i en avstand som tilsier at de ikke blir påvirket av planlagte tiltak. Det gjøres dermed ikke flere vurderinger av kulturminner og -miljø i kapittel 10.

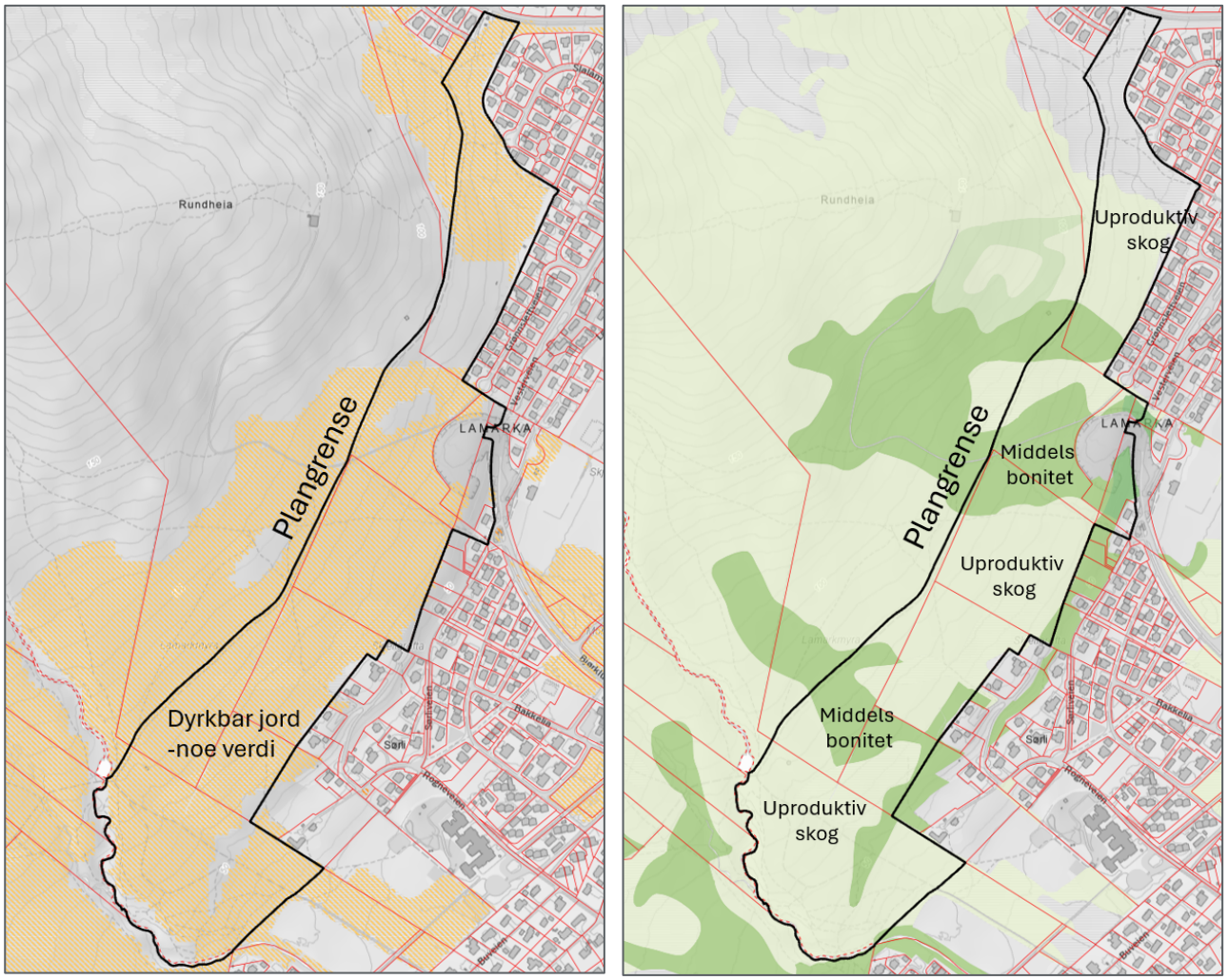
4.5 Arealbruk og forholdet til omgivelsene

4.5.1 Bebyggelse og infrastruktur

Planområdet karakteriseres som ubebygd. Unntaket er nede ved enden av Bjørklundveien hvor en boligtomt faller innenfor planområdet, og en traktorvei midt i planområdet som leder til et teknisk bygg for tele- og mobilmaster i Rundheia. Helt nord i planområdet, langs Vesterveien, er det etablert små bygg for teknisk infrastruktur som drikkevann og trafo.

4.5.2 Landbruk og naturressurser

Jordbruk
Det er ikke eksisterende jordbruksareal innenfor planområdet. Store deler av arealene er registrert som dyrkbar jord med noe verdi (*figur 4-6*).



***Figur 4-6**. T.v.: Arealer som er registret med dyrkbar jord innenfor planområdet (NIBIO: WMS for verdiklasser for jordbruksareal og dyrkbar jord). T.h.: Planområdet er dekket av uproduktiv skog og skog på middels bonitet, basert på skogbonitet AR5 (NIBIO: WMS for AR5).*

Skogbruk
Hele planområdet er mer eller mindre dekt av lauvskog på impediment eller middels bonitet (*figur 4-6*).

For mer informasjon se Konsekvensutredning Landbruk (vedlegg 4).

Utmark
Sortland beitelag har et tilgjengelig areal på ca. 140 km^2 (NIBIO - Kilden). Det meste av varslet planområde, som er ca. 803 dekar stort, ligger innenfor beitelagets areal. Beitelaget har sau og storfe på beite i utmarka. Plangrensen mot marka i øst følger lysløypa, og dagens utmarksgjerde er satt opp langs lysløypa. Det er derfor kun den sørligste delen av planområdet som benyttes til beite per i dag.

For mer informasjon se Konsekvensutredning Landbruk (vedlegg 4).

Reindrift
Det er ikke reinbeiteområde på Langøya, hvor planområdet ligger.

Vann
Det er ikke drikkevannskilder innenfor planområdet (NGU: Geologiske kart). Arealet er registrert uten og med begrenset grunnvannspotensiale. Infiltrasjonsevnen er registrert som lite egnet og middels egnet.

Mineralressurser
Det er ikke registrert forekomster av mineralressurser innenfor planområdet (NGU: Geologiske kart). Dette gjelder både industrimineraler, metalliske malmer, naturstein, pukk og grus.

4.6 Barn og unges interesser, friluftsliv og rekreasjon

Det er ikke registret barnetråkk i planområdet, men det er flere stier og traktorvei gjennom området som leder til porter og/eller overganger i utmarksgjerdet. Utmarka utenfor utmarksgjerdet er til dels mye brukt av skoler og barnehager, og i noe grad som nærlekeområde for barn som bor ved marka.

Planområdet ligger i randsonen av bymarka, som er godt tilrettelagt med lysløype og et mangfoldig nett av skiltede løyper/stier, hytter, lavvo og gapahuker (*figur 4-8*).

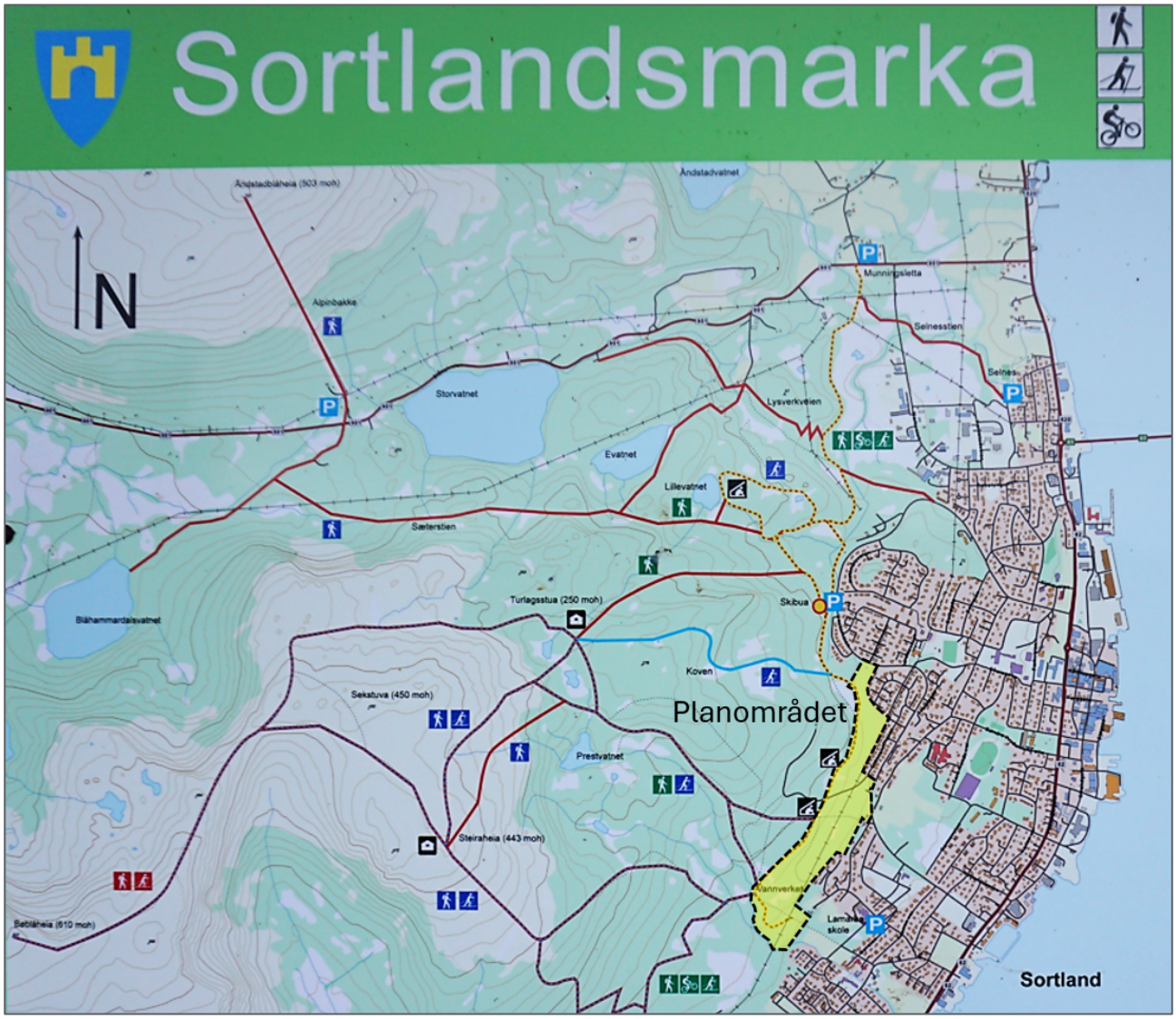
Marka er tilgjengelig fra flere kanter av byen, og med god informasjon ved startpunkter som eksempelvis Skibua (*figur 4-7)*. Sortlandsmarka er mye brukt hele året både til rekreasjon og tradisjonelle friluftslivsaktiviteter som turgåing, jakt og fiske. Området har størst betydning for lokalbefolkningen, men besøkes også i noen grad av tilreisende.



Figur 4-7*. Velkommen i Sortlandsmarka. Informasjonsskilt ved Skibua (Norconsult).*

Store deler av arealene øst og sørvest for planområder er registert som et viktige friluftlivområder (Nordlandsatlas: Friluftsliv). Samtidig har befaring og kartlegginger i forbindelse med planarbeidet synliggjort at det er mye bruke områder som f.eks. «Månetoppen» som ikke er registert i offisielle databaser.

For mer informasjon se Konsekvensutredning Friluftsliv (vedlegg 4).



Figur 4-8. Oversikt over stier og løypenett, gapahuker og turhytte i Sortlandsmarka. Deler av lysløypa faller innenfor planområdet. Planområdet er påtegnet kartet med svart stiplet linje og gul markering (Norconsult).

4.7 Trafikale forhold

Bjørklundveien fører fram til planområdet, men stopper like innenfor plangrensa. Fra Gønnslettveien er det etablert en skogsbilvei som går gjennom planområdet, og videre til Telenor-masta i Rundheia.

4.8 Teknisk infrastruktur

Det er ingen teknisk infrastruktur, som VAO-nett og strømforsyning innenfor planområdet, med unntak av lyktestolper til lysløypa.

4.9 Grunnforhold

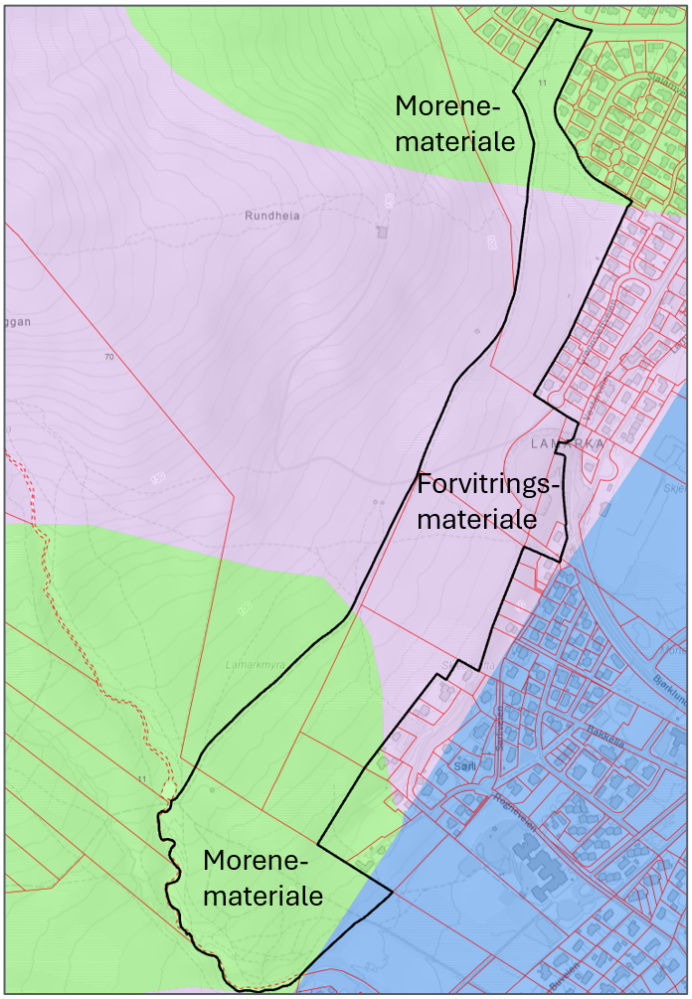
Planområdet ligger innenfor Lofoten - Vesterålenkomplekset. Berggrunnen i planområdet består av hovedbergarten migmatitt, med innslag av avrevne lag av kvartsitt, kalksilikater, båndet jernformasjon og grafitt, granulittfacies (NGU: Geologiske kart).

Løsmassedekket i området (*figur 4-9*) består av forvitringsmateriale midt i planområdet og morenemateriale i nord og sør (NGU: Geologiske kart). Morenematerialet er et sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet/tykkelse.

Planområdet ligger høyrere enn 50 moh. og over marin grense. Mulighet for marin leire ansees derfor som fraværende.

Det er gjennomført geoteknisk vurdering av planområdet (vedlegg 10). Områdestabiliteten er vurdert som tilfredsstillende iht. NVEs veileder 1-2019 og kravene i TEK17 § 7-3.

Det er ikke registrert forurenset grunn innenfor planområdet (Miljødirektoratet: Miljøstatus). Faren for radongass er satt til høy for arealene med morenemateriale og usikker for arealet med forvitringsmateriale, jf. radon-aktsomhetskart (NGU: Geologiske kart).



Figur 4-9. *Løsmasser i planområdet (NGU: Geologiske kart).*

4.10 Risiko- og sårbarhetsanalyse

Se oppsummering av ROS-analyse i kapittel 11 og egen rapport (vedlegg 12).

5 Planprosess

5.1 Planprosess og plantype

Planprosessen og planarbeidet er gjennomført som en områderegulering iht. pbl. § 12-2.

Bakgrunnen for valg av områderegulering har vært for å koordinere og sikre en helhetlig planløsning i et større boligområde i randsonen av Sortlandsmarka. Planarbeidet er ment å ivareta adkomst til nærturområder og tilrettelegging for friluftsliv, idrett og annen rekreasjon. En områderegulering sammenstiller behovet for teknisk infrastruktur i et større framtidig boligområde, og sikrer helhetlig planlegging gjennom rammeplaner. Planforslaget er satt i en større sammenheng med hensyn til boligutvikling og utvidelse av boligarealer i tilknytning til sentrumsnære arealer i Sortland kommune.

Planprosessen sikrer kommunale og private interesser, og det er lagt til rette for god medvirkning og dialog med interessenter i planarbeidet.

5.2 Organisering og roller

Forslagsstiller og tiltakshaver
Arbeidet med å utarbeide forslag til områderegulering er overlatt til privat forslagsstiller. Sortland Gård AS, med konsulent, er ansvarlig for å utarbeide planforslaget.

Samarbeidsparter
Sortland kommune og øvrige grunneiere i planområdet er samarbeidspartnere til Sortland Gård AS. Partene som har samarbeidet i utarbeidelsen av områdereguleringen er:

- Sortland Gård AS Gnr. 15 bnr. 1
- Lamarka Eiendom AS Gnr. 15 bnr. 6
- Tre-bo AS Gnr. 15 bnr. 2292
- Sortland Panorama AS Gnr. 15 bnr. 1980
- Sortland kommune Gnr. 15 bnr. 879

Planfaglig konsulent
Planfaglig konsulent er Norconsult Norge AS.

Interessenter og myndigheter
Det har vært lagt til rette for god dialog om interessenter, lokale og regionale myndigheter gjennom hele planprosessen.

5.3 Medvirkning

Gjennom hele planprosessen fra innledende mulighetsstudie, gjennom planvarsel og planprogram, og ved utarbeidelse av planforslaget har det vært tilrettelagt for stor grad av medvirkning. Gjennomført planprosess og medvirkning er redegjort for i et eget dokument: PLAN-01b Planprosess og medvirkning.

6 Beskrivelse av planforslaget

6.1 Hovedgrep – tiltaksbeskrivelse

Planområdet tilrettelegges for framtidig boligbebyggelse med tilhørende infrastruktur. Totalt sett er det ved utarbeidelse av fagrapporter tatt høyde for inntil 350 boenheter innenfor planområdet, hvor 128 boenheter kan gå direkte til byggesak (se kapittel 6.4.3). Nye boliger kan oppføres som eneboliger, tomannsboliger, firemannsboliger, rekkehus, kjedehus (eneboliger i kjede) og lavblokk.

Byggehøydene i planområdet vil variere mht. tilpasninger i terrenget. I de delene av planområdet hvor byggehøyde er fastsatt, tillates byggene ført opp i 10 meters høyde fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå.

Planområdet er delt mellom (*figur 6-2*):

1. Arealer med krav om framtidig detaljregulering før utbygging, og
2. Arealer som er planlagt på et detaljert nivå, og hvor en ved utbygging kan gå direkte til byggesak.

For arealene som er planlagt på et detaljert nivå er det regulert inn turdrag (TD) i plankartet, for å sikre overvannshåndtering og adkomst til utmarka. For øvrige arealer må dette vurderes nærmere i framtidig detaljregulering.

I dag er adkomsten til planområdet fra Vesterålsgata (fv. 82), via Bjørklundveien. I framtida, når Bjørklundveien og Vesterveien blir knyttet sammen, vil det også være mulig å komme via Kirkåsveien og Vesterveien fra nord. Ved framtidig detaljregulering av den nordlige delen av planområdet åpner plankartet for at adkomst via Slalåmveien eventuelt kan tillates.

6.2 Arealregnskap

Planområdet utgjør totalt 254,5 dekar fordelt på følgende formål:

PBL		**Areal (daa)**
§ 12-5 nr.1	**Bebyggelse og anlegg**	**145,2**
B1-14	Boligbebyggelse	142,6
EA1-3	Energianlegg	0,5
VA	Vann- og avløpsanlegg	0,2
RA1-2	Renovasjonsanlegg	0,4
LEK	Lekeplass	1,5
§ 12-5 nr. 2	**Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**	**20,2**
KV1-6	Kjørevei	7,7
FO1-5	Fortau	0,9
GS1-2	Gang-/sykkelvei	0,8
AVT1-17	Annen veigrunn - tekniske anlegg	9,5
AVG	Annen veigrunn - grøntareal	1,3
§ 12-5 nr. 3	**Grønnstruktur**	**98,1**
TD1-6	Turdrag	13,7
TV	Turvei	8,7
FRI	Friområde	52,2
VS1-4	Vegetasjonsskjerm	8,4
OVT	Overvannstiltak	6,1
SUM	**Totalt areal i planområdet**	**254,5**

6.3 Reguleringsformål – kort beskrivelse

Bebyggelse og anlegg **(pbl § 12-5, nr. 1)**

- Boligbebyggelse (B1-14)
  Areal til boliger. Se nærmere beskrivelse i kapittel 6.4.1. Innenfor B13 er det en eksisterende bolig.

- Energianlegg (EA)
  Areal til energianlegg i form av trafo og/eller nettstasjon med strømforsyning.

- Vann- og avløpsanlegg (o_VA)
  Areal til kommunalt vann- og avløpsanlegg i Lilleheia.

- Renovasjonsanlegg (f_RA1-2)
  Areal til renovasjonsanlegg for ny bebyggelse. f_RA1 skal være felles for boenheter innenfor byggetrinn B8 og B9. f_RA2 skal være felles for boenheter innenfor B11 og B12.

- Lekeplass (f_LEK)
  Areal til lekeplass. f_LEK1 skal disponeres i fellesskap av boenheter innenfor B8, B9, B10, B11 og B12.

Samferdsel og teknisk infrastruktur **(pbl § 12-5, nr. 2)**

- Kjørevei (o_KV1-6)
  Areal til kjøreveier. Arealene utgjør veiens kjørebane, veiskulder og eventuelle rekkverksrom. Følgende veier er inkludert i planområdet:

  Offentlige kjøreveier
  - o_KV1 – samlevei inn i planområdet
  - o_KV2 – vei til boligbebyggelse i midt og ev. nord i planområdet
  - o_KV3 – adkomst til B2
  - o_KV4 – adkomst til B1, B4 og B5
  - o_KV5 – adkomst til B10
  - o_KV6 – adkomst til B6

- Fortau (o_FO1-5)
  Areal til fortau med 3 meters bredde langs kjørevei o_KV1.

- Gang-/sykkelvei (o_GS1-2)
  Areal til gang- og sykkelvei med 3 meters bredde langs nedre del av kjørevei o_KV1, langs B6.

- Annen veigrunn - tekniske anlegg (o_AVT1-17)
  Grøfter, skjæringer, skråningsutslag langs kjøreveier, fortau og gang-/sykkelvei.

- Annen veigrunn - grøntareal (o_AVG)
  Omfatter skråningsutslag og sidearealer Bjørklundveien, nedenfor B6. Skal bevares og tilrettelegges slik at de framstår som grønt. Snødeponi tillates.

Grønnstruktur **(pbl § 12-5, nr. 3)**

- Turdrag (TD1-6)
  Skal fungere som sammenbinding mellom Sortland by, gjennom planområdet og ut i marka, samt være arealer for åpen overvannshåndtering langs Skjellbekken og Mortenbekken.

- Turvei (TV)
  Areal til turvei i 7 meters bredde som sikrer eksisterende lysløype.

- Friområde (FRI)
  Skjellbakken – areal til rekreasjon og fri lek til bruk for allmennheten, med lysløype og akebakke. Mindre tiltak for rekreasjon som bålplass, bord og benker, samt gapahuk tillates på arealet.

- Vegetasjonsskjerm (VS1-4)
  Areal til vegetasjonsbelte og skjerming i 8 meters bredde mellom planlagt boligbebyggelse og turvei/lysløype.

- Overvannstiltak (OVT)
  Areal oppstrøms langs lysløypa i 5 meters bredde – kan benyttes til grøft og overvannshåndtering.

Hensynssoner **(pbl § 12-6)**

- Frisikt (H140_1-5)
  Frisiktsoner i veikryss.

- Flomfare (H320_1-3)
  Aktsomhetsområder for flom langs Prestelva, deler av lysløypa og Mortenbekken.

- Krav vedrørende infrastruktur (H410)
  Trasé for framtidig avløpsledning, innenfor området som detaljreguleres.

6.4 Bebyggelsens plassering, utforming og grad av utnytting

6.4.1 Detaljeringsgrad

Planområdet er delt mellom:

1. Arealer med krav om framtidig detaljregulering før utbygging, og
2. Arealer som er planlagt på et detaljert nivå, og hvor en ved utbygging kan gå direkte til byggesak.

Totalt sett er det ved utarbeidelse av fagrapporter som VAO-plan tatt høyde for totalt inntil 350 boenheter innenfor planområdet, hvorav ca. 130 boenheter ligger innenfor arealer som kan gå direkte til byggesak (se kapittel 6.4.3).

6.4.2 Formål med krav om detaljregulering

Krav om detaljregulering gjelder for arealer sør i planområdet (B1, B2, B3, B4, B5 og B14), et areal langs øvre del av Bjørklundveien (B6) og boligareal i nord (B7). Se *figur 6-2*.

For formål B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7 og B14 skal det foreligge godkjent detaljregulering iht. pbl § 12-3 før arbeid eller tiltak iht. pbl § 20-1 kan godkjennes. Formål B1, B2, B3, B4 og B5 kan reguleres enkeltvis eller samlet. Formål B3 tillates delt opp i flere detaljreguleringsplaner.

Formål B14 skal reguleres sammen med tilgrensende arealer mot nord: B1, B2 og resten av formål B10 (utenfor planområdet) i kommunedelplan Byplan Sortland datert 03.09.2015. Formålet tillates delt mellom flere reguleringsplaner.

Detaljreguleringer innenfor Områderegulering Rundheia og Lamarkbakken boligfelt skal utarbeides i samsvar med intensjonen til områdeplanen, og de prinsippene som er nedfelt i planbestemmelsene.

Feltinndeling/tomteinndeling og utnyttelsesgrad, samt antall boenheter, hovedtrekk i bebyggelsen (type bebyggelse) og bebyggelsens tillatte høyde skal avklares i senere detaljregulering. Dette beskrives derfor ikke nærmere i planbeskrivelsen.

Foreløpig er det estimert:

- Ca. 130 boenheter samlet innenfor B1, B2, B3, B4 og B5
- Ca. 50 boenheter innenfor B6
- Ca. 40 boenheter innenfor B7

Formål B14

Formål B14 er lagt til helt mot slutten av planarbeidet, etter innspill fra grunneier med tilgrensende og overlappende planprosess for Sørlia boligfelt (planID: 1870_2017338) – *se figur 6-1*.

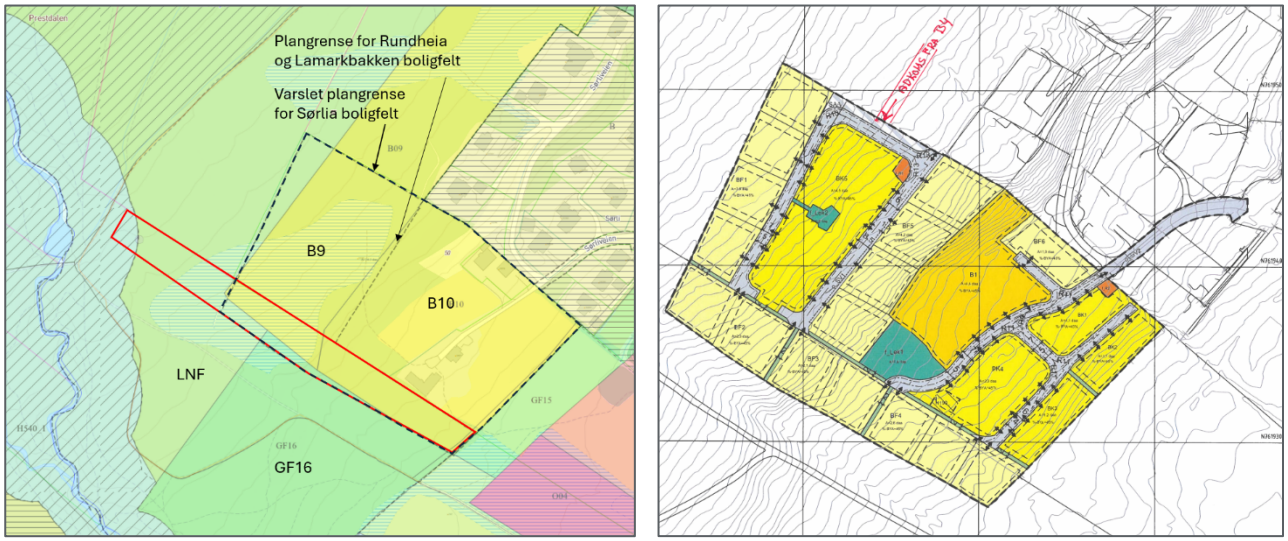
Hele formål B14 ligger til eiendom 15/2. Hjemmelshaver er Allstad Grunneiendom AS, som ikke har vært en av samarbeidspartnere til Sortland Gård AS i arbeidet med områdereguleringen. Det er inngått opsjonsavtale om kjøp av arealet som ligger innenfor varslet plangrense til Sørlia boligfelt (informasjon mottatt fra grunneier til eiendom 15/2292).

Store deler av arealet innenfor B14 er avsatt til framtidig boligbebyggelse i overordnet kommunedelplan (Byplan). Videre er arealet til boligbebyggelse forlenget opp mot lysløypa for en helhetlig avgrensning av framtidig boligbebyggelse mot sør. Planbestemmelsene legger føringer for at formål B14 skal reguleres sammen med tilgrensende arealer mot nord: B1, B2 og resten av formål B10 (utenfor planområdet) i kommunedelplan Byplan Sortland datert 03.09.2015.

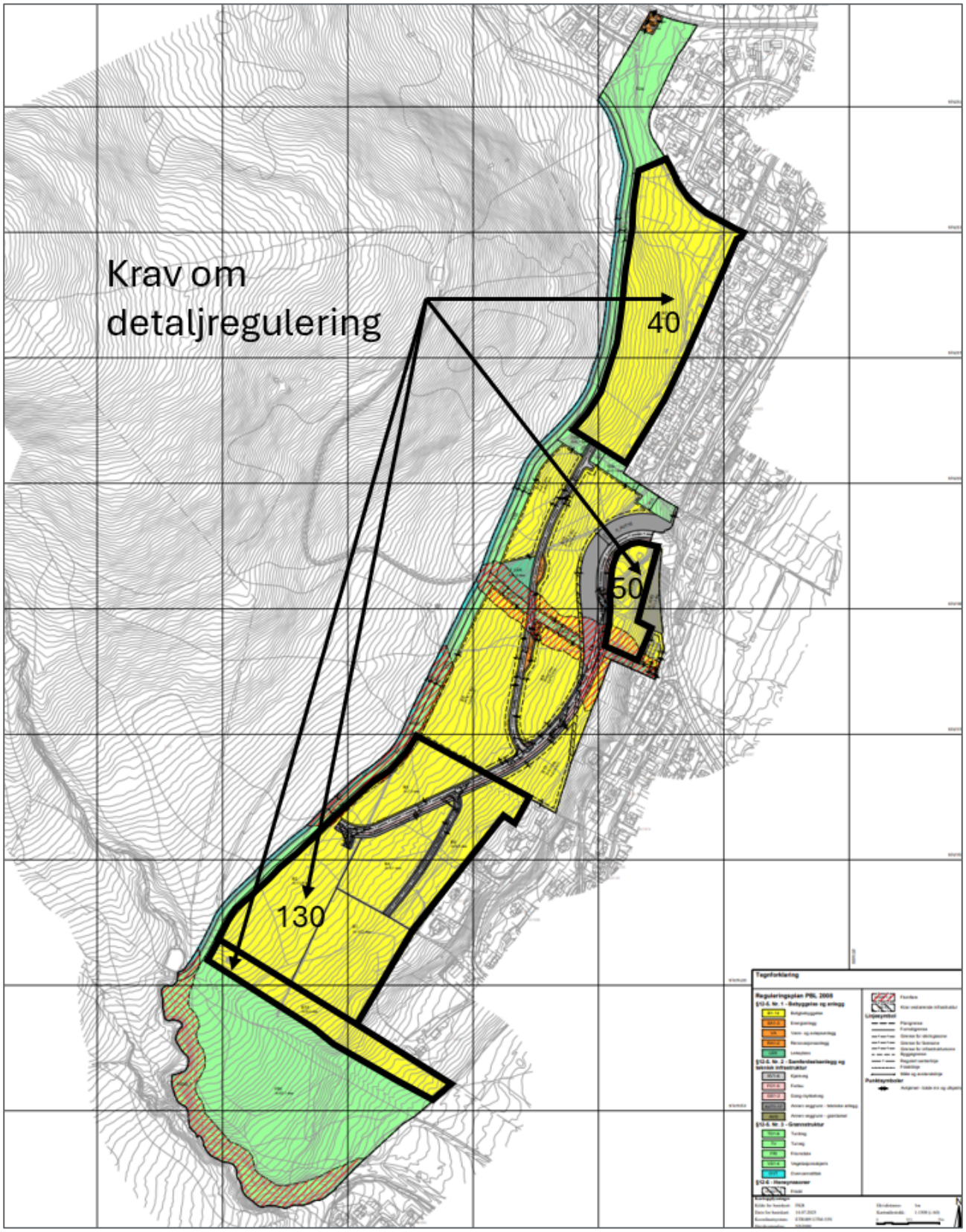
Ettersom formål B14 er tatt inn i planforslaget mot slutten av planarbeidet, er det ikke tatt inn i fagrapporter, alternativene som er konsekvensutredet eller i illustrasjoner. Verdiene innenfor området er likevel kartlagt og framgår av vedlagte konsekvensutredninger.

Ved å legge til B14 (9 dekar) bygges mer natur ned, mer utmarksbeite forsvinner, og tiltaket kommer nærmere lysløypa og friluftsområdet Skjellbakken, enn hva som er utredet for tiltaket (alternativ 2). En unngår likevel å direkte berøre friluftsområdet Skjellbakken (se Konsekvensutredning Friluftsliv – vedlegg 4).

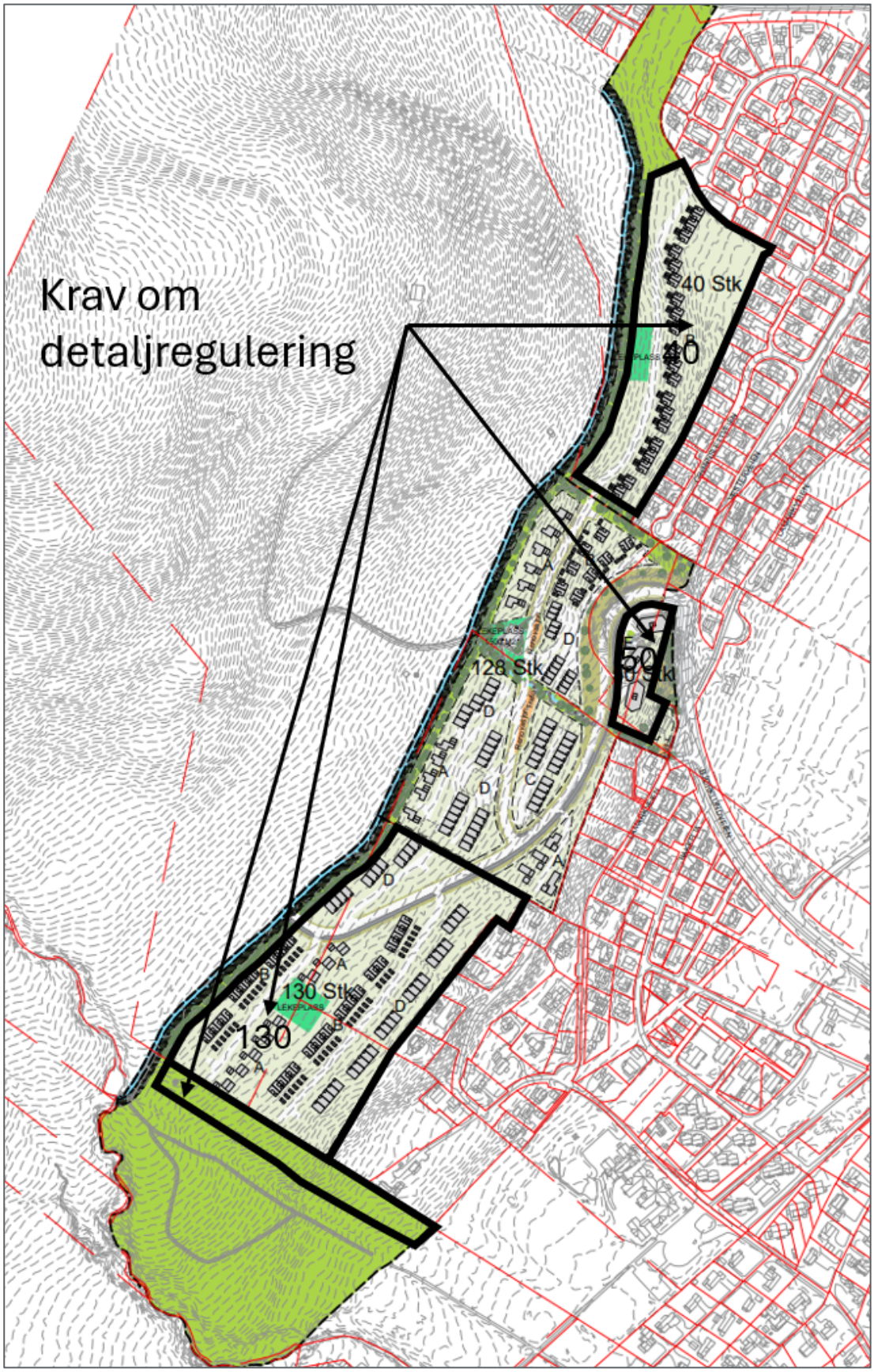
Grunneier har informert om at avstand til lysløypa i sør er avklart med Sortland kommune, det det ikke forelå krav om konsekvensutredninger for Sørlia boligfelt ved planvarsel i 2017.



***Figur 6-1**. T.v.: Kommunedelplan Byplan Sortland (Nordlandsatlas) med grense for formål B0 markert med rødt. T.h.: Foreløpig plankart for Sørlia Boligfelt fra 2018.*



***Figur 6-2**. Planområdet - arealer med krav om detaljregulering er markert med svart ramme, og foreløpig estimerte antall boenheter er påført (Norconsult, september 2025).*



***Figur 6-3**. Illustrasjonsplan - formål med krav om detaljregulering og formål som kan gå direkte til byggesak. Et mulig utbyggingsscenario (Norconsult – september 2025).*

6.4.3 Formål som kan gå direkte til byggesak

Den midtre delen av planområdet (B8, B9, B10, B11 og B12) er planlagt på et detaljert nivå (*figur 6-2* og *figur 6-3*), og en ved utbygging kan gå direkte til byggesak. Rammer for utnyttelsegrad, utforming, byggehøyder og byggegrenser er angitt i plankartet og/eller i planbestemmelsene.

Det tillates totalt ca. 130 nye boenheter med tilhørende garasjer/carporter innenfor formålene som kan gå direkte til byggesak. Planforslaget åpner for nye boliger med ulik utforming. Boligtype og antall tillatte boenheter for formål B8, B9, B10, B11 og B12:

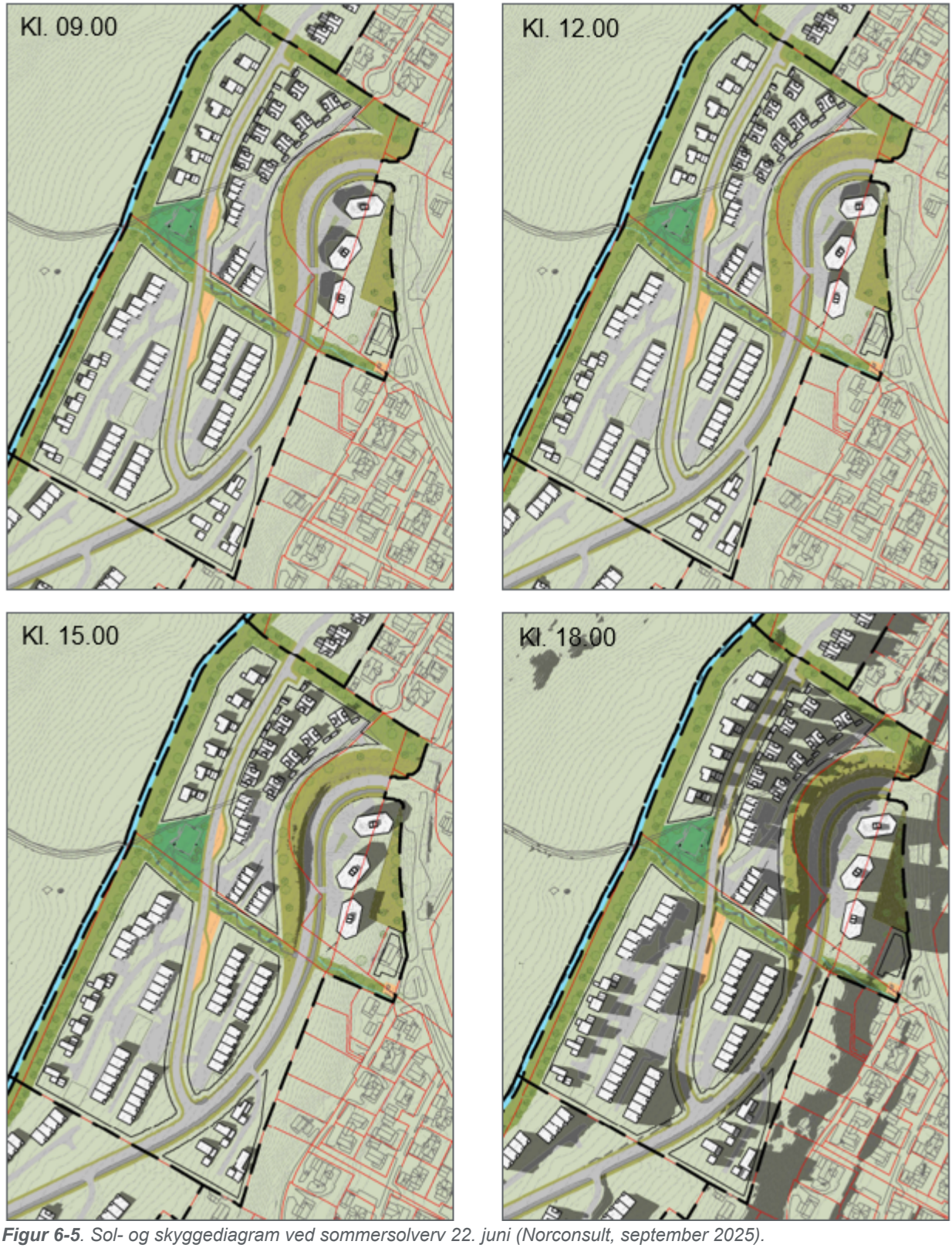
Generelt	**Maks antall tillatte boenheter per formål**	
• Innenfor formålene tillates det oppført totalt 128 boenheter. • Nye boliger tillates oppført som enebolig, tomannsboliger, firemannsboliger, rekkehus, kjedehus (eneboliger i kjede) og lavblokk. • Nye eneboliger tillates oppført med ev. sekundærleilighet, som regnes som en egen boenhet.	B8	52
	B9	18
	B10	8
	B11	12
	B12	38



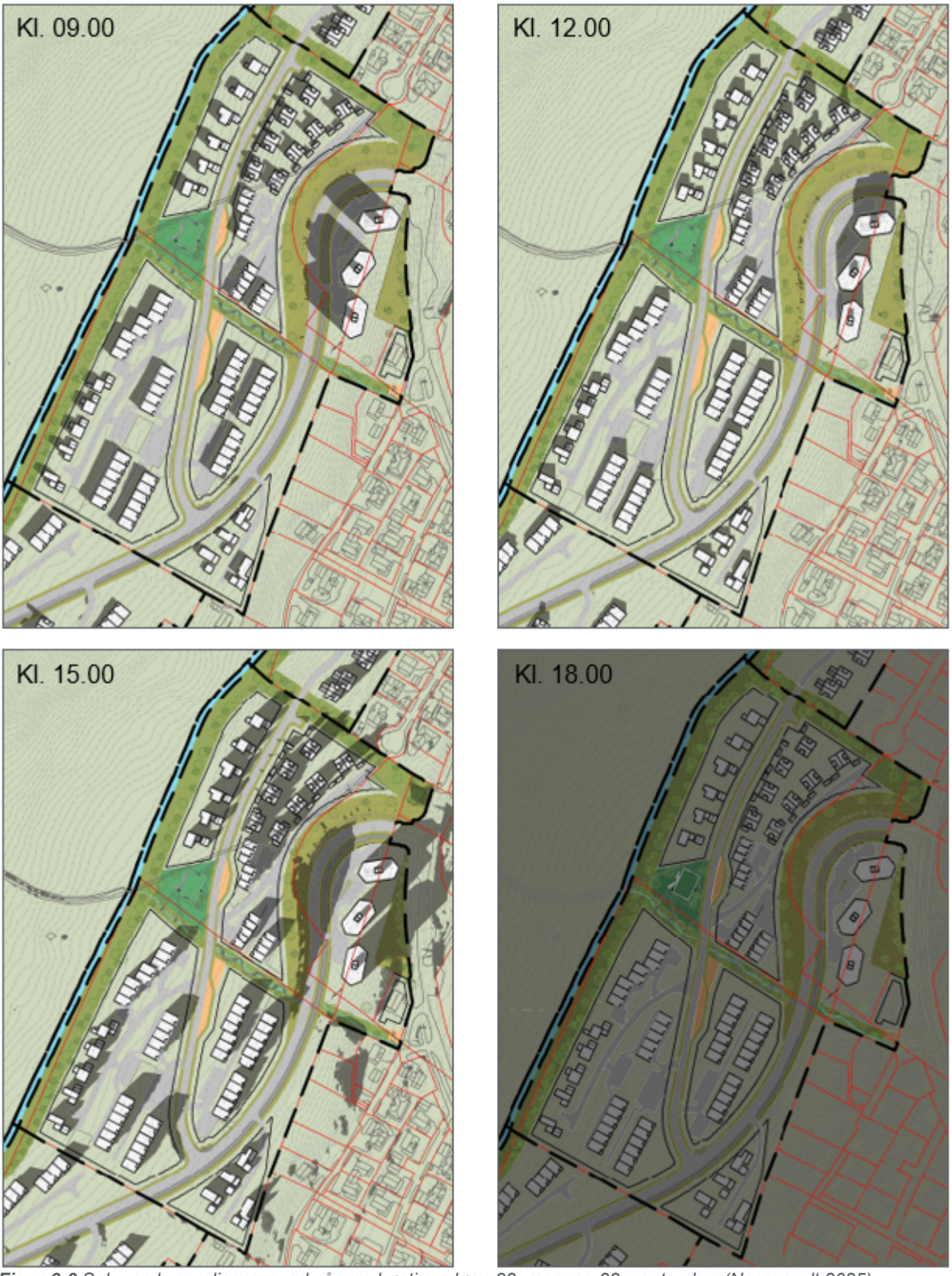
***Figur 6-4**. Illustrasjonsplan – synliggjør et tenkt utbyggingsscenario i midtre del av planområdet hvor en ved utbygging kan gå direkte til byggesak – areal innenfor svart ramme (Norconsult - september 2025).*

6.4.4 Solforhold

Sol- og skyggediagram viser at planlagt bebyggelse vil ligge fint solmessig, og ikke gi endringer i skygge for nærliggende eksisterende bebyggelse. Dette er synliggjort for den midtre delen av planområdet (*figur 6-5* og *figur 6-6*). Se vedlegg 1 for store figurer, som inkl. hele planområdet.



***Figur 6-5**. Sol- og skyggediagram ved sommersolverv 22. juni (Norconsult, september 2025).*



***Figur 6-6**.Sol- og skyggediagram ved vår- og høstjevndøgn 22. mars og 22. september (Norconsult 2025).*

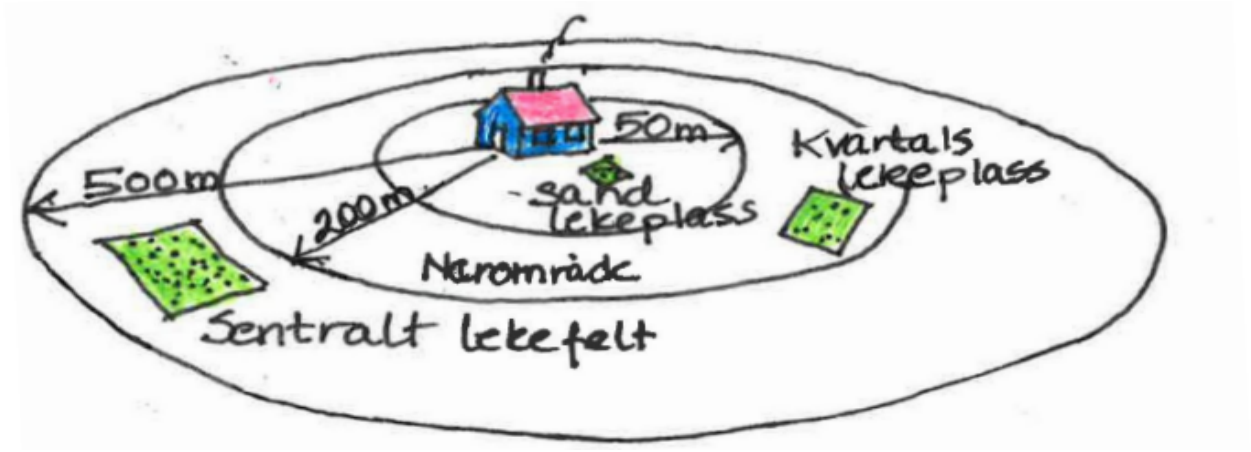
6.5 Lekeplasser og grønnstruktur

Sortland kommune har egne retningslinjer for lekeareal: *Retningslinjer for lekeareal og nærmiljøanlegg. Byplan Sortland – Blåbyen 2014-2016.* Retningslinjene er utarbeidet i forbindelse med kommunedelplan Byplan Sortland. Lekearealene skal i så stor grad som mulig inngå i større fellesarealer for fysisk aktivitet, rekreasjon og sosialt samvær mellom innbyggerne.

Definisjon på lekeareal i retningslinjen er som følger:

«Med lekeområder menes både opparbeidede lekeplasser og opparbeidede områder som barn har tatt til bruk til lek og opphold utendørs. Med nærmiljøanlegg menes spillemiddelberettiga enkeltanlegg beregna for egenorganisert aktivitet. For eksempel balløkke, skateanlegg, trimløype, akebakke mm.»

Retningslinjen beskriver tre lekeplasstyper: sandlekeplass, kvartalslekeplass og sentralt lekefelt (nærmiljøpark). Prinspipptegning fra forsiden av rapporten:



6.5.1 Sandlekeplass (ved inngang)

Sortland kommunes retningslinjer for lekeareal inneholder krav om lekeplass ved inngang for de minste barna (1-6 år). En sandlekeplass skal være min. 150 m^2 og ligge maks. 50 meter fra boligen. Det skal ikke krysses kjørevei for å nå sandlekeplassen. Lekeplassens skal sikres mot trafikkareal.

Planforslaget er fleksibel og åpner for variert boligtypologi. For eneboliger og tomannsboliger er det vurdert at utomhusarealer og/eller hage vil kunne benyttes til lek. For firemannsboliger, rekkehus, kjedehus og lavblokk setter planbestemmelsene krav til sandlekeplass ved inngang. Løsning for dette skal framgå av utenomhusplan som skal følge søknad om rammetillatelse.

6.5.2 Kvartalslekeplass

Det finnes mange kvartalslekeplasser nær planområdet i dag (*figur 6-7*), som dekker deler av planområdet i sør og nord. En kvartalslekeplass skal ligge innenfor en radius på maks. 200 meter fra boligen, og skal være tilpasset barn over 6 år.

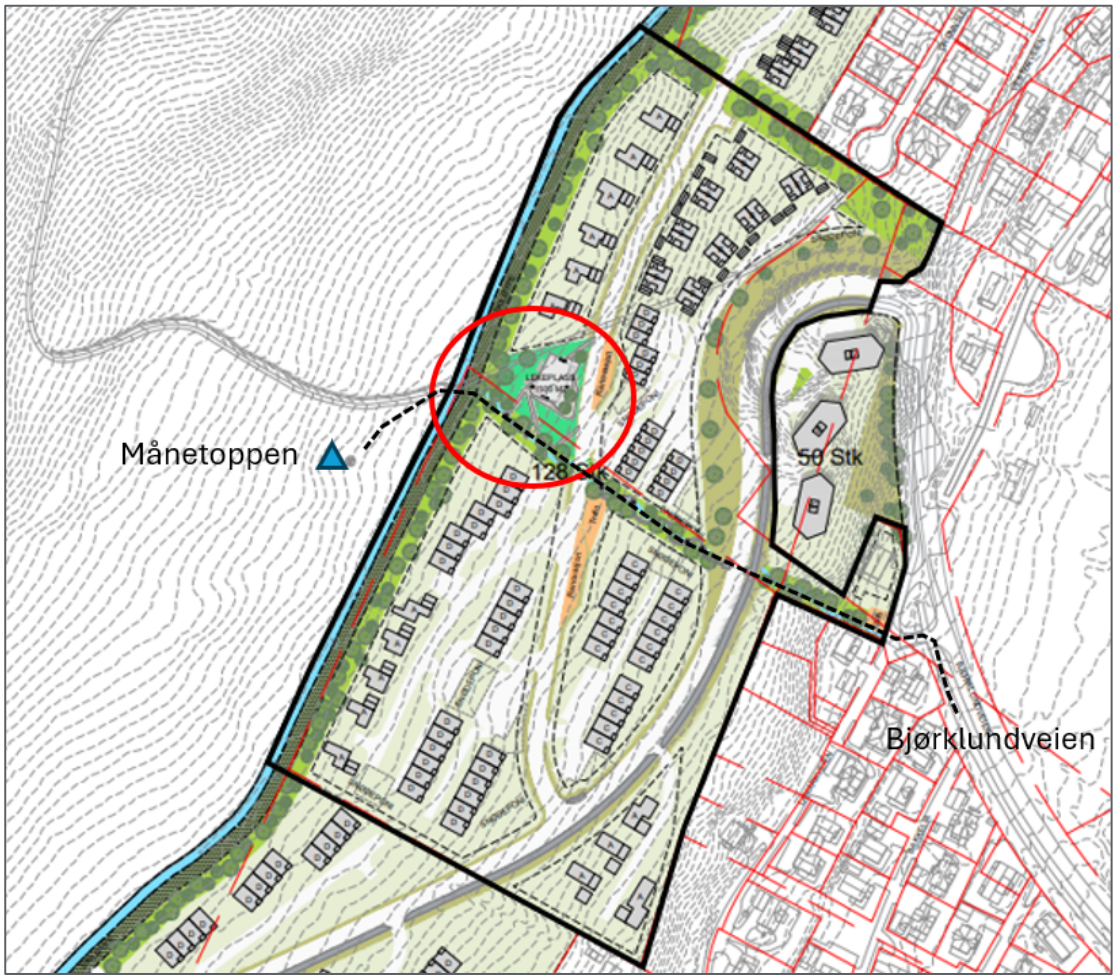
Innenfor planområdet er det avsatt et areal på 1500 m^2 (f_LEK) til felles lekeplass for de boligformålene som kan gå direkte til byggesak (*figur 6-7* og *figur 6-8*). Det er tillatt med ca. 130 boenheter innenfor disse formålene.

Ved utarbeidelse av illustrasjonsplan (*figur 6-8*) er det verifisert at min 50 % av arealet kan opparbeides til en jevn, hard flate egnet til ballspill (maks 1:20 stigning).

Lekeplassen ligger inntil turdraget som starter fra gang-/sykkelvei i Bjørklundveien, går opp langs Mortenbekken, forbi lekeplassen og videre til Månetoppen. Lekeplassens plassering opp mot lysløypa og nært Månetoppen i utmarka gir muligheter til lek på tilrettelagt kvartalslekeplass, samtidig som veien er kort til frilek og bålkos i utmarka.



***Figur 6-7**. Kvartalslekeplasser med en radius på 200 m, som ligger rundt Sortland sentrum (hentet fra Retningslinjer for lekeareal og nærmiljøanlegg). Oppe til høyre i bildet er illustrasjonsplan for Rundheia og Lamarkbakken boligfelt lagt inn og ny, felles kvartalslekeplass avsatt i plankartet markert i blått.*

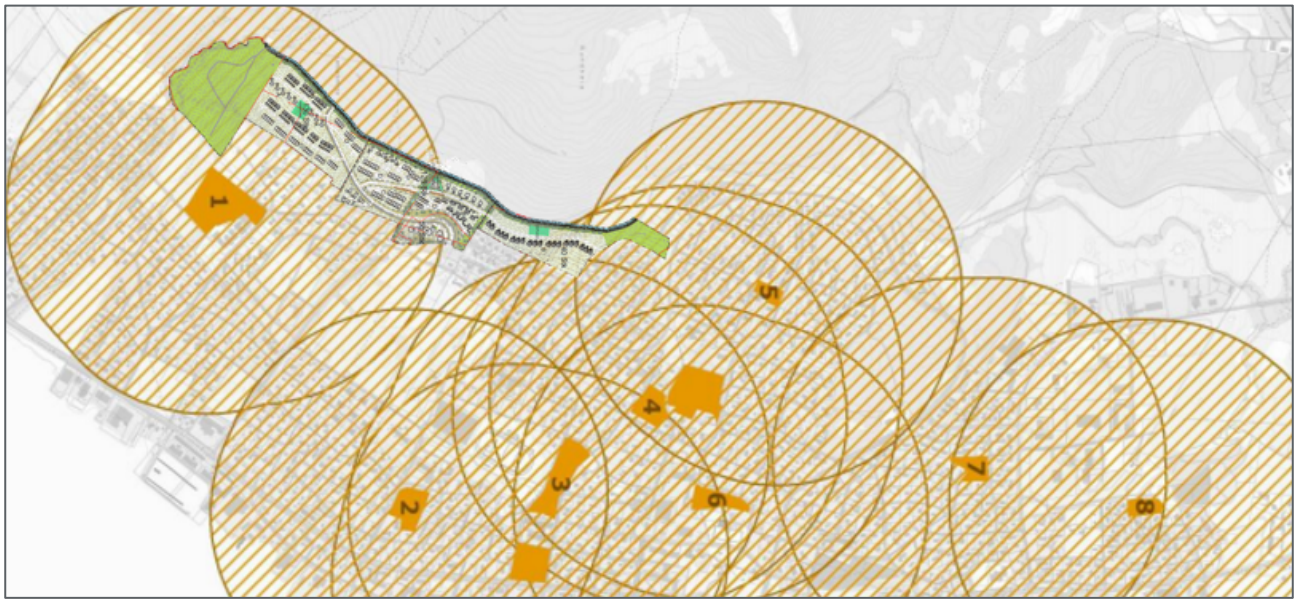


***Figur 6-8.** Det er regulert inn areal til kvartalslekeplass som skal være felles for arealene som kan gå rett til byggesak.*

Arealer med krav om detaljregulering før videre utbygging (jf. kapittel 6.4.2) har planbestemmelser med føringer om etablering av leikeareal iht. Sortland kommune retningslinjer: kvartalslekeplass og/eller sandlekeplass ved inngang. Dette må vurderes nærmere ved detaljregulering, samtidig synliggjør illustrasjonsplanen (*figur 6-3*) en kvartalslekeplass i sør og en kvartalslekeplass i nord, ut over den som er hjemlet i plankartet. Med andre ord er det visualisert totalt 3 kvartalslekeplasser innenfor planområdet.

6.5.3 Sentrale lekefelt

Det finnes en rekke sentrale lekefelt nær planområdet i dag (*figur 6-9*), som skal være tilpasset barn og ungdom fra 6 år og oppover. Sentrale lekefelt skal finnes innenfor en radius på maks. 500 meter fra boligen. Rundheia og Lamarkbakken boligfelt faller i stor grad innenfor radiusen til Lamarka skole (nr. 1 i *figur 6-9*), samt at den nordlige delen av planområdet dekkes av flere overlappende sentrallekeplasser i sentrum av byen.



Figur 6-9. *Sentrale lekefelt med en radius på 500 m, som ligger rundt Sortland sentrum (hentet fra Retningslinjer for leikeareal og nærmiljøanlegg). Oppe til høyre i bildet er illustrasjonsplan for Rundheia og Lamarkbakken boligfelt lagt inn.*

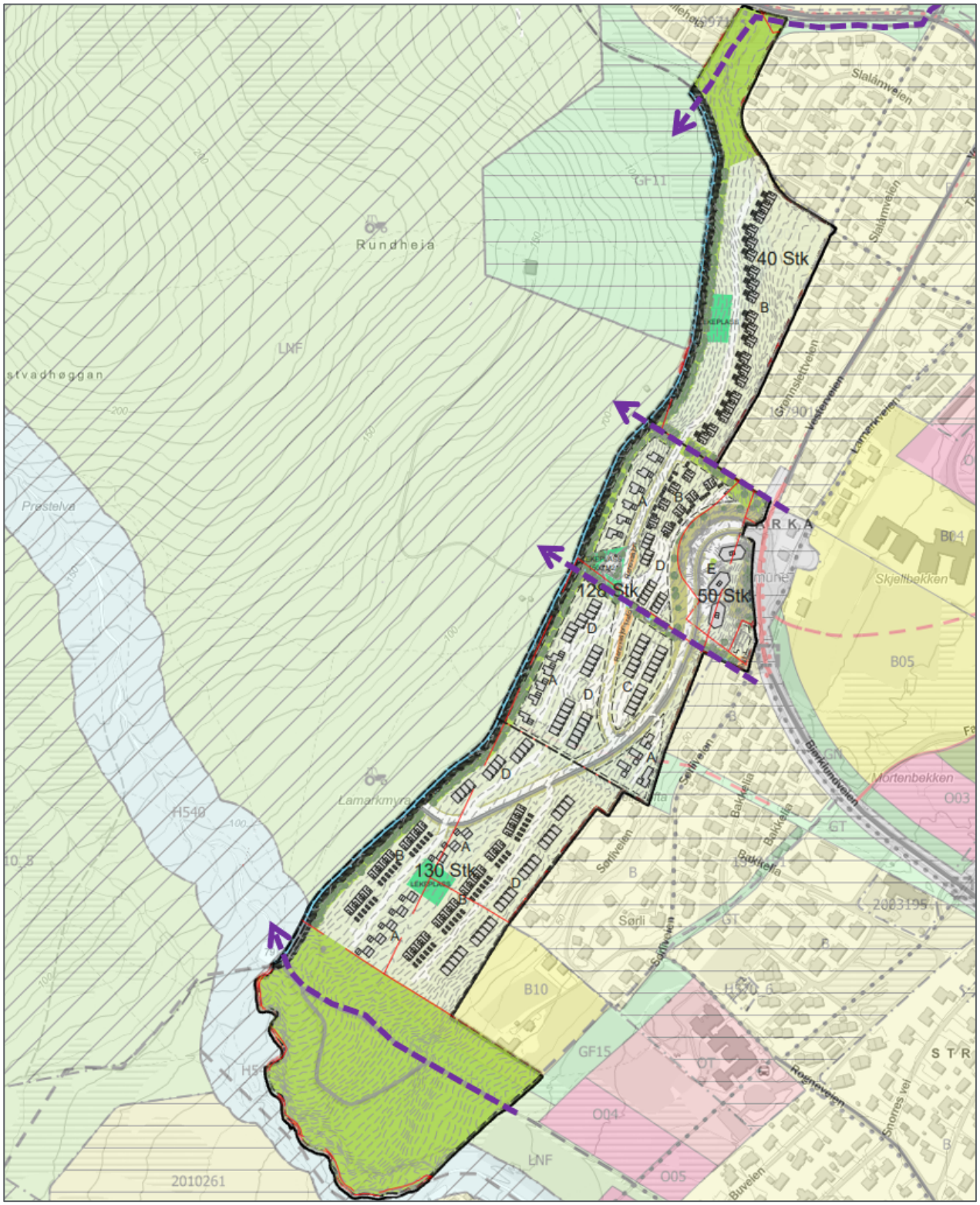
6.5.4 Friområder

Skjellbakken sør i planområdet er avsatt til friområde (FRI). Arealet benyttes i dag mye av barnehager og skoler, samt småbarnsfamilier i området rundt både sommer og vinter. Skjellbakken har direkte tilknytning til lysløype som går gjennom området, samt ligger i kort avstand fra både etablerte boligområder og nytt boligfelt i Rundheia og Lamarkbakken. Planbestemmelsene åpner for at mindre tiltak for rekreasjon som bålplass, bord og benker, samt gapahuk tillates på arealet.

6.5.5 Turdrag

Det er avsatt 3 turdrag, fordelt i 6 formål (TD1-6), i plankartet. Turdragene skal fungere som sammenbinding mellom Sortland by, gjennom planområdet og ut i marka, samt være arealer for åpen overvannshåndtering langs Skjellbekken og Mortenbekken. Turdraget i Lilleheia, nord i planområdet, er videreført fra kommunedelplan Byplan - Sortland. Innenfor turdragene tillates sti/turvei opparbeidet i 1,5 meters bredde. Enkel tilrettelegging som vil øke opplevelsesverdien, spesielt for barn og unge.

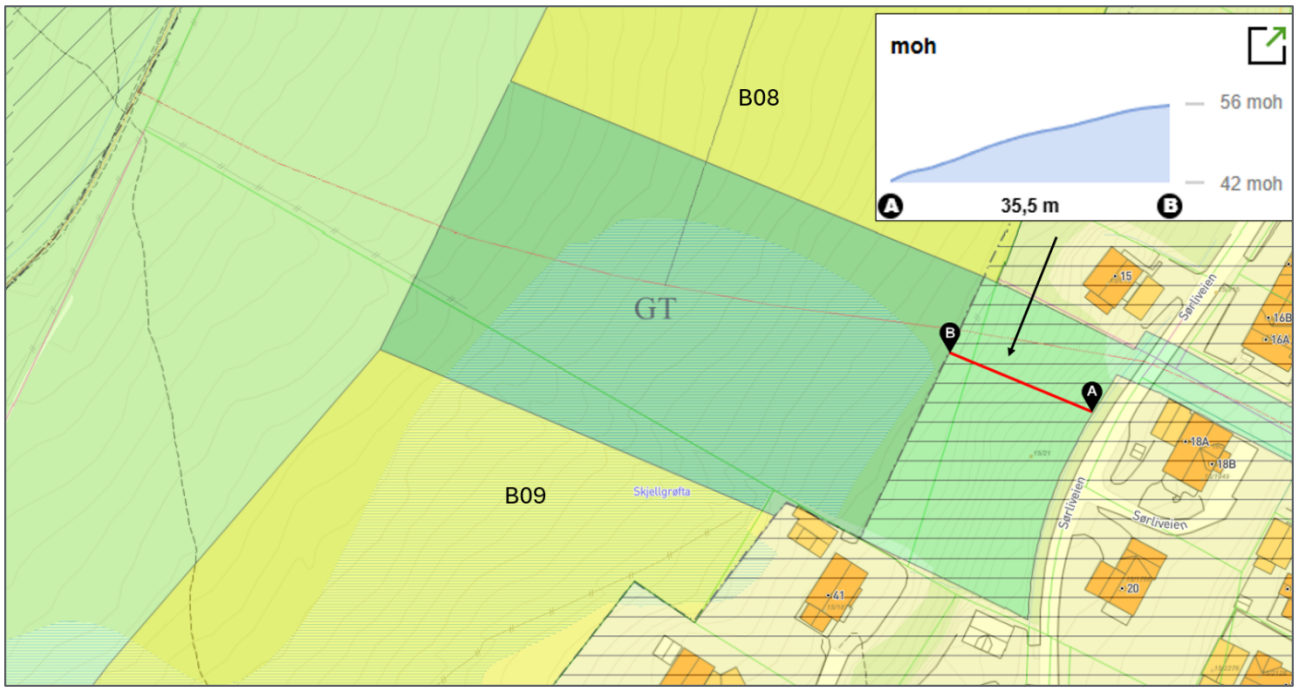
For arealer med krav om framtidig detaljregulering før utbygging, er det krav om at detaljreguleringen skal redegjøre for blå-grønne strukturer og adkomst til Sortlandsmarka innenfor arealene.



***Figur 6-10**. Illustrasjonsplan (Norconsult, september 2025) lagt opp på kommunedelplan Byplan - Sortland. Adkomster til utmarka gjennom grønnstruktur er markert med piler.*

Turdragene regulert i områdeplanen avviker fra løsningene i kommunedelplan Byplan - Sortland (*figur 2-2*). I Byplan er det avsatt et turdrag på 65 (+/-) meters bredde mellom boligformål B08 og B09 (*figur 6-11*). Per i dag er nedre del av dette arealet, som ligger utenfor områdeplanen, svært bratt og turdraget er lite tilgjengelig (*figur 6-11*). I tillegg er eksisterende traktorvei opp til Telenormasta i Rundheia markert i Byplan.

Løsningen i Områderegulering Rundheia og Lamarkbakken boligfelt innebærer flere og smalere turdrag gjennom boligfeltet, enn i kommunedelplanen. Denne løsningen vurderes til å være minst like god, og potensielt bedre, da den innebærer flere regulerte adkomster til utmark sammenlignet med kommunedelplanen, som kan øke tilgjengeligheten.



***Figur 6-11**. Utklipp fra kommunedelplan Byplan – Sortland, med turdrag mellom boligformål B08 og B09. Adkomsten til turdraget er svært bratt (Kommunekart.com).*

Planforslaget medfører ingen endringer eller påvirkning av de mest benyttede vinteradkomstene til lysløypa, som gjerne går fra tilgjengelige parkeringsplasser. Utfartsparkeringene tilknyttet lysløypa ligger utenfor planområdet, f.eks. ved Skibua og Lamarka skole.

6.5.6 Turvei

Eksisterende lysløype er ivaretatt i planforslaget, og avsatt til turvei med 7 meters bredde. Tillates opparbeidet med grusdekke, og tilrettelagt med skispor med tråkkemaskin om vinteren.

6.6 Trafikk: adkomst, vei og parkering

Kjørende
Det er regulert 1 hovedadkomst inn til planområdet. Adkomsten til planområdet er koordinert med tilgrensende reguleringsplan *Sammenkobling Bjørklundveien – Vesterveien* (PlanID: 1870-2014321, vedtatt 18.06.2015 med mindre endring 31.08.2023) – se *figur 6-12*. Adkomsten inn til planområdet skal etableres fra øvre del av Bjørklundveien.

I dag er adkomsten til planområdet fra Vesterålsgata (fv. 82), via Bjørklundveien. I framtida, når Bjørklundveien og Vesterveien blir knyttet sammen, vil det også være mulig å komme via Kirkåsveien og Vesterveien fra nord. Dette vil være en omkjøring fra Vesterålsgata, sammenlignet med adkomst via Bjørklundveien.

Det er gjort vurderinger av trafikkavviklingen i krysset Vesterålsgata x Bjørklundveien (vedlegg 8) i regi av Sortland kommune. Dette er gjort for å skaffe en helhetlig oversikt over økt trafikkmengde i krysset som følge av sammenbindingen Bjørklundveien – Vesterveien, samt planlagte utbygginger som generer økt trafikkmengde inn på Bjørklundveien.

Kort oppsummert anbefaler rapporten at det bygges rundkjøring i dagens kryss Vesterålsgata x Bjørklundveien, for å tilrettelegge for en gunstig trafikkavvikling ved framtidig estimert trafikkmengde:

«Dersom krysset utformes som en rundkjøring vil krysskapasiteten og trafikkavviklingen være god.»

For mer informasjon om dagens og framtidig situasjon mht. kjørende og kapasitet i veinettet se vedlegg 8.

Mht. opparbeiding av ny rundkjøring: Reguleringsplanen for *Sammenkobling Bjørklundveien – Vesterveien* inneholder følgende rekkefølgebestemmelse §8, punkt 2:

«Før utbygging av veganlegget kan påbegynnes må kryssene Vesterålsgata X Bjørklundveien og Vesterålsgata X Kirkåsveien vurderes i samarbeid med veieier Nordland Fylkeskommune, med tanke på kapasitet og utforming. Dersom vurderinger viser at det er behov for utbedringer, skal disse være foretatt før veianlegget ferdigstilles og åpnes for trafikk.»

Per september 2025 pågår det detaljprosjektering av sammenbindingen Bjørklundveien – Vesterveien. Videre gjennomfører Sortland kommune en planprosess for å rydde i og oppdatere reguleringsplanen for nedre del av Bjørklundveien – denne inneholder framtidig rundkjøring.

(Ved framtidig detaljregulering av den nordlige delen av planområdet åpner plankartet for at adkomst via Slalåmveien eventuelt kan tillates.)

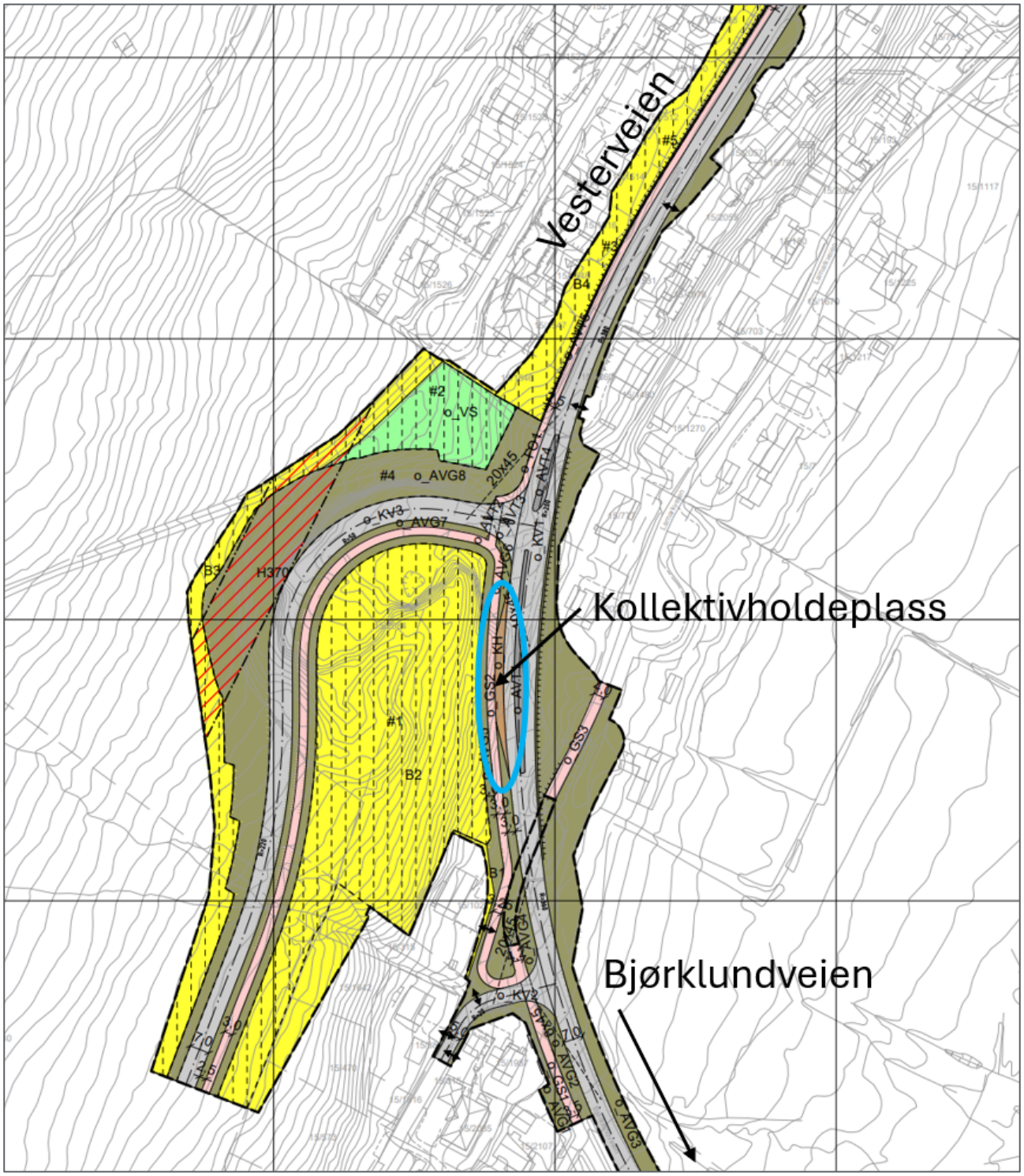
Interne veier
Samtlige veier som er regulert i plankartet er offentlige kjøreveier, iht. avklaringer gjort med Sortland kommune underveis i planarbeidet. Kjøreveiene i nytt boligfelt er planlagt og regulert iht. kravene til boliggater i Statens vegvesens N100.

For boliggater generelt settes fartsgrense til 30 km/t, og stigningsforhold begrenses til maks 8 % for veier i planområdet. Adkomstveien o_KV1 (overordnet boliggate / samlevei) er regulert med 7 meters bredde. Kjørevei o_KV2 som ligger mot nord, er regulert med 5,5 meters bredde. Kjørevei o_KV4 som ligger mot sør er regulert med 5 meters bredde. I oppgitte veibredder inngår ikke eventuelle breddeutvidelser som er lagt til i kurver og kryss. Annen veigrunn og fortau kommer i tillegg for alle veiene.

Frisiktsoner med tilhørende planbestemmelser er regulert inn i alle kryss. Videre inneholder planbestemmelsene krav om at trafikkarealer inkl. kjøreveier skal opparbeides iht. enhver til gjeldende veinormaler (f.eks. Statens vegvesens v einormal – Håndbok N100).

Gående og syklende
Det er opparbeidet gang-/sykkelvei langs Bjørklundveien, fra Vesterålsgata opp til øvre del av Bjørklundveien, nesten fram til planområdet. Når sammenbindingen mellom Bjørklundveien og Vesterveien opparbeides (*figur 6-12*) blir gang-/sykkelveien langs Bjørklundveien direkte sammenkoblet med gang-/sykkelveien som er regulert internt i planområdet for Rundheia og Lamarkbakken boligfelt. I tillegg blir det etablert fortau nordover langs Vesterveien.

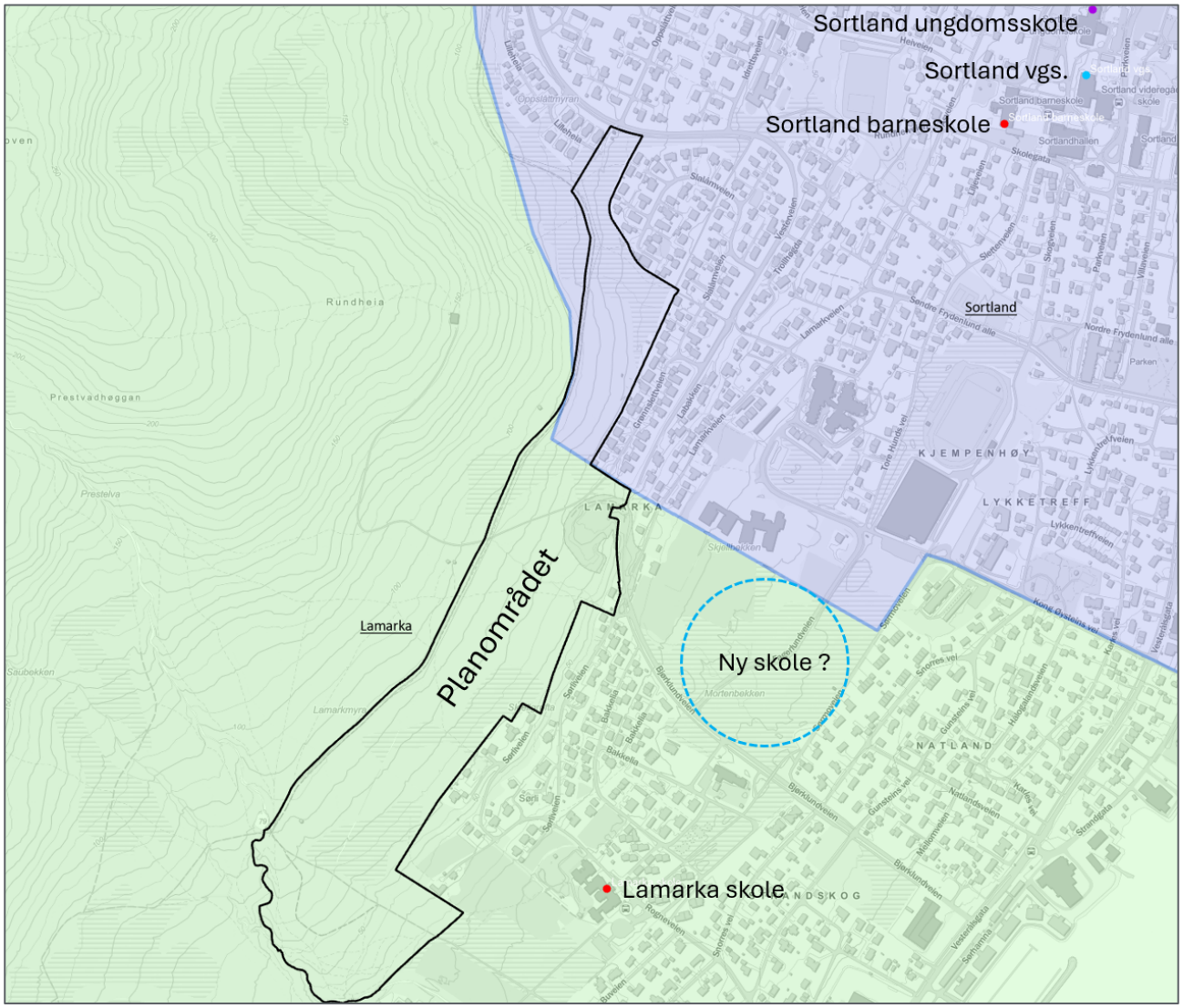
Internt i planområdet er det regulert inn gang-/sykkelvei, samt fortau langs samleveien o_KV1 inn i området. Turdragene (*figur 6-10*) skaper «snarveier» internt i boligfeltet, selv om disse ikke vil være universelt utformet.



***Figur 6-12**. Utklipp av plankartet for reguleringsplanen Sammenkobling Bjørklundveien- Vesterveien. Denne reguleringsplanen overlapper og kommer delvis til å bli erstattet av Områderegulering Rundheia og Lamarkbakken boligfelt. Gang-/sykkelveier (rosa linjer) er planlagt som en helhet.*

Trafikksikkerhet – skolevei

Hoveddelen av planområdet for Rundheia og Lamarkbakken boligfelt ligger innenfor Lamarka skolekrets og den nordlige delen ligger til Sortland skolekrets (*figur 6-13*). Dette gitt dagens inndeling i skolekretser (Sortland kommunes nettside). Fra Bjørklundveien øvre og hovedadkomsten inn til nytt boligfelt, er det ca. 600 meter til Lamarka skole og 900 meter til Sortland barneskole.



***Figur 6-13**. Planområdet for Rundheia og Lamarkbakken boligfelt ligger innenfor to skolekretser hhv. Lamarka i sør og Sortland i nord (Sortland kommunes nettsider).*

Som redegjort for tidligere i kapittel 6.6 planlegges det tilrettelagt for gående og syklende internt i planområdet. Det er tatt inn rekkefølgekrav i planbestemmelsene om at fortau og gang-/sykkelvei langs etablert del av kjørevei o_KV1, skal være opparbeidet og ferdigstilt før brukstillatelse til ny bebyggelse kan gis.

Hva som blir den mest aktuelle skoleveien videre utenfor planområdet kan variere både mot sør og nord.

Sør til Lamarka skole
Fra hovedadkomsten til Rundheia og Lamarkbakken boligfelt vil sannsynlig skolevei langs kjørevei følge gang-/sykkelvei ned langs Bjørklundveien, inn på Sørliveien og videre langs Rognmoveien fram til skolen.

Nord til Sortland barneskole, Sortland ungdomsskole og Sortland vs.
Fra hovedadkomsten til Rundheia og Lamarkbakken boligfelt vil sannsynlig skolevei langs kjørevei følge gang-/sykkelvei ned langs Bjørklundveien, inn på Lamarkveien og videre langs Åsveien.

Barn tar ofte korteste/raskeste vei, mange ganger uavhengig av tilrettelegging, det vurderes derfor som sannsynlig at det vil dannes snarveier mellom hjem og skole, spesielt i barmarksesongen. Inn mot skolene i Sortland sentrum ligger det allerede godt til rette for dette, med opparbeidete gangveier og turdrag.



***Figur 6-14**. Aktuelle skoleveier til Lamarka skole i sør (t.v.) og Sortland barneskole i nord (t.h.) markert med gul stiplet linje. Eksempler på snarveier er markert med tynn, gul linje.*

Ut over de nevnte skolene kan det bli bygd ny skole like nedenfor planområdet (*figur 6-13*). Sortland formannskap 05.06.2025 (sak D-010/25) fattet vedtak om at det skal forhandles om minnelig løsning for kjøp av inn til 25 dekar av dette arealet til offentlig formål (skole). Denne skolen blir i så fall liggende i kort avstand fra planområdet.

Parkering
Areal til parkering skal etableres innenfor eget formål/tomt. Planbestemmelsene inneholder følgende krav, som hovedsakelig er iht. føringer i overordnet kommunedelplan (Byplan):

- Areal til parkering skal etableres innenfor eget formål.
- Antall parkeringsplasser inklusiv garasje og gjesteparkering skal være minimum:
  - 1 for 1-4 roms leiligheter
  - 1,5 for eneboliger og tomannsboliger
  - 1 for firemannsboliger, rekkehus og kjedehus
- Parkering tillates løst på eventuell felles parkeringsplass innenfor et formål.
- Oppstillingsplass for sykler avsettes på egen tomt eller på fellesareal for flere tomter.
- Sykkelparkering med 10 plasser skal etableres i tilknytning til felles lekeplass (f_LEK).

For firemannsboliger, rekkehus og kjedehus vurderes det som tilstrekkelig med 1 parkeringsplass, da Rundheia og Lamarkbakken boligfelt ligger relativt sentrumsnært.

Planbestemmelsene legger føringer for at bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser angitt på plankartet. For garasjer/carporter er det åpnet for et særskilt unntak gjennom følgende bestemmelse:

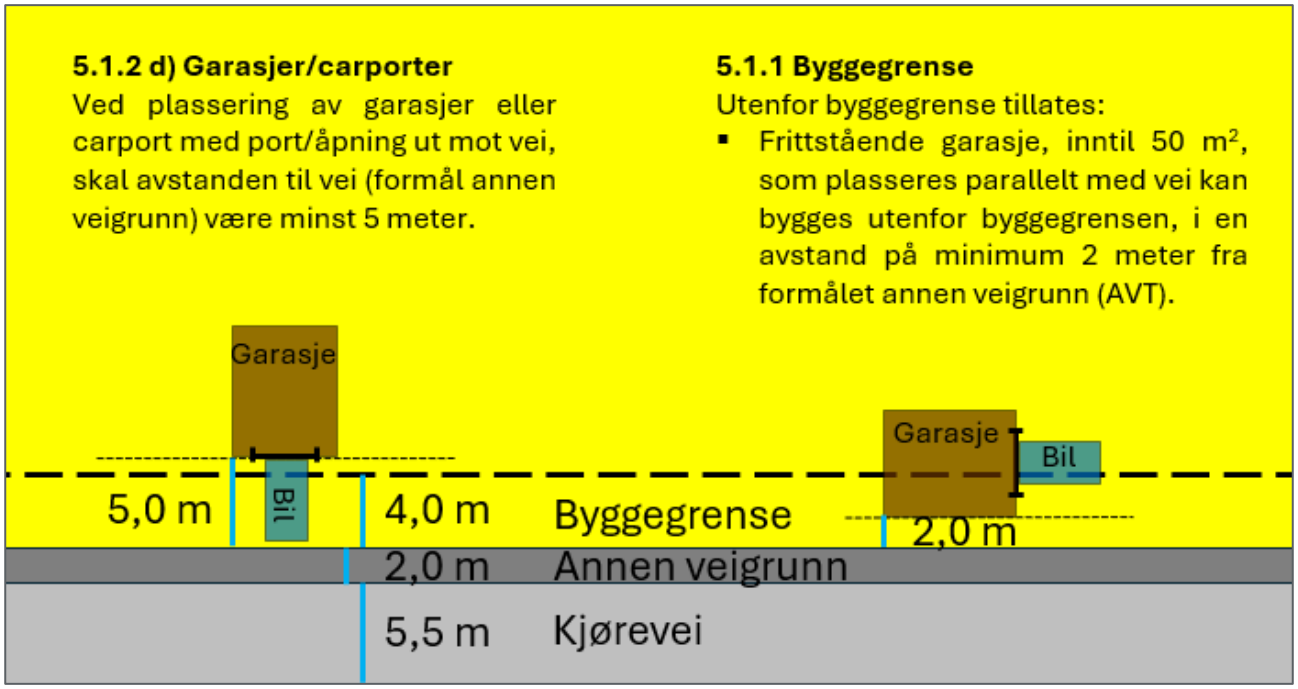
- 5.1.1 Byggegrense
  Utenfor byggegrense tillates: ▪ Frittstående garasje, inntil 50 m², som plasseres parallelt med vei kan bygges utenfor byggegrensen, i en avstand på minimum 2 meter fra formålet annen veigrunn (AVT).

Bestemmelsen sikrer fleksibilitet med hensyn til utbygging i bratt terreng, og muliggjøre terrassert bebyggelse med bolighus og garasje/carport på forskjellige kotehøyder. Bestemmelsen kan bidra til mindre behov for planering av tomt og dermed mindre terrenginngrep. Samtidig ivaretas trafikksikkerheten, ved at utgjøring fra garasjen blir parallell med kjøreveien – se illustrasjon i *figur 6-15*. Videre sikrer planbestemmelsen at det ikke

kan føres opp større garasjeanlegg utenfor byggegrensen gjennom krav om at garasjen skal være frittstående og maksimalt 50 m^2.

- § 5.1.2 d)
  Ved plassering av garasjer eller carport med port/åpning ut mot vei, skal avstanden til vei (formål annen veigrunn) være minst 5 meter.

Denne bestemmelsen gir strengere føringer, enn den generelle byggegrensen. I vegnormalen N100 (tabell 5.1.2-1) er dimensjonerende mål på personbiler 4,8 meter Dersom garasjer eller carport har port/åpning ut mot vei er det viktig med tilstrekkelig avstand, slik at en bil kan stilles opp utenfor bygget, uten at bilen kommer ut i kjøreveien. Den faktiske avstanden til kjøreveien blir 5 meter (boligformål) + 2 meter (annen veigrunn), noe som bidrar til å ivareta sikt og trafikksikkerhet langs kjøreveiene.



Figur 6-15. *Prinsippskisse, med illustrasjon av føringer for plassering av garasje/carport iht. planbestemmelsene (Norconsult, november 2025).*

Kollektiv
Det er regulert inn kollektivholdeplass langs Bjørklundveien – Vesterveien (*figur 6-12*) like ved planområdet. Sortland kommune tilrettelegger også for kollektivholdeplasser for buss i begge kjøreretninger nede ved gangbrua over Bjørklundveien. Dette er tatt inn i pågående planarbeid med å oppdatere reguleringsplanen for nedre del av Bjørklundveien.

6.7 Teknisk infrastruktur

6.7.1 Vann, avløp og overvann

Det er utarbeidet en overordnet VAO-plan som følger planforslaget (vedlegg 9). VAO-planen redegjør for dagens situasjon i planområdet og tilgrensende kommunalt VAO-nett, samt forslag til framtidig løsning (*figur 6-16* og *figur 6-17* – se vedlegg 9 for større figurer). Hovedtrekket er at det skal tilrettelegges for ny VAO-infrastruktur i planområdet, som så skal kobles til kommunalt VAO-nett.

Drikkevann (forbruksvann)
Hovedforsyningen vil være fra tilknytning i Vesterveien eller Lilleheia. Begge alternativene gir tilstrekkelig kapasitet både for drikkevann og slokkevann.

- Tilkobling i Vesterveien er et godt alternativ som tilfredsstiller behov for slukkevann og forsyningsvann. Dette er anbefalt løsning om vannledning kan legges samtidig med utbygging av vei.
- Tilkobling til hovedvannledning i Lilleheia anbefales som tilkoblingspunkt hvis tilkobling i Vesterveien utgår. Denne løsningen vil tilfredsstille krav til slokkevann og forsyningsvann.
- Det er anbefalt å etablere rundkjøring for å bedre leveringssikkerheten. Dette kan oppnås ved vanntilkobling i Margrethe Wiigs vei og Grønnslettveien. Før dette må eventuelle forskjeller i trykksoner undersøkes og utbyggingsrekkefølge avklares.

Fordi en ikke har tall for vannforbruk, er vannforbruket blitt estimert ved å anta at hovedledningen forsyner ca. 3000 pe i dag. I byggeteknisk forskrift § 15-9 anbefales vanntrykk i fordelingsnettet i tettbygde områder på minimum 2,5 – 3,0 bar. I planområdet vil tappetrykket være minimum 2,5 bar opptil ca. kote 87-89, avhengig om forsyningsvannet hentes fra Vesterveien eller Lilleheia.

Slokkevann
TEK17 setter krav for slokkevann. Følgende krav til slokkevann er listet i TEK17 §11-17:

Følgende ytelser må minst være oppfylt for vannforsyning utendørs:

1. Brannkum/hydrant må plasseres innenfor 25-50 m fra inngangen til hovedangrepsvei.
2. Det må være tilstrekkelig antall brannkummer/hydranter slik at alle deler av byggverket dekkes.
3. Slokkevannskapasiteten må være: a. Minst 20 l/s i småhusbebyggelse b. Minst 50 l/s, fordelt på minst to uttak, i annen bebyggelse
4. Åpne vannkilder må ha kapasitet for 1 times tapping.

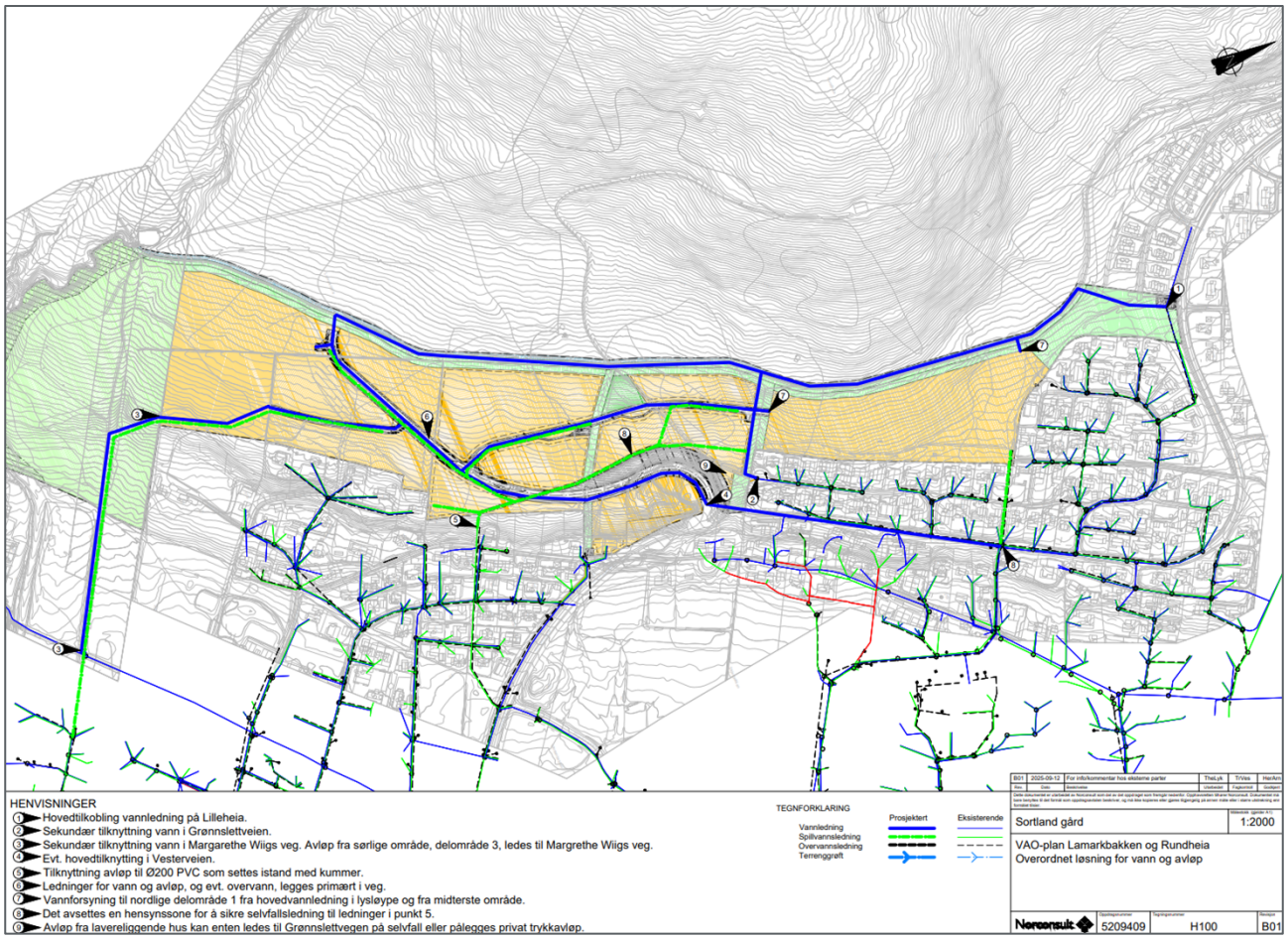
Det forutsettes i VAO-plan at delområde 1 og 3 vil bestå småhusbebyggelse og faller ifølge TEK17 under definisjonen «småhusbebyggelse» med slokkevanns krav på minst 20 l/s.

Det forutsettes videre at delområde 2 vil bestå av både småhus, flermannsboliger og boligblokk. Ved beregning av slokkevann skal trykket ved tappepunkt være minimum 10 mVs. Eventuell boligblokk skal kun bygges nærmest Vesterveien (innenfor B6), nederst i feltet på ca. kote 50. Forutsatt dette, er det krav for kapasitet på 50 l/s slokkevann her. Både Vesterveien eller Lilleheia vil kunne levere 50 l/s slokkevann på kote 50. I resten av feltet blir det småhusbebyggelse og krav til 20 l/s slokkevann.

Brannrådgiver fastsetter endelig brannvannskrav når omfang til utbygging foreligger, og bør bistå i utarbeidelse av brannkonsept for området.

Avløp
Avløpsvannet fra planområdet fordeles til og kobles til 3 ulike avløpssoner. Beregninger viser at eksisterende ledningsnett har tilstrekkelig kapasitet. Det er likevel behov for enkelte tiltak, som etablering av kummer og oppgradering av enkelte ledninger, for å sikre fremtidig bruk og driftssikkerhet.

- Avløp fra delområdet 1 (den nordlige delen av planområdet) overføres enten til kum VK813 i Grønnslettveien eller kum VK494 i Vesterveien, som begge ligger avløpssone 5. Tilkobling i VK494 er anbefalt tilknytningspunkt. Da vil 100 m overvannsledning kunne saneres samtidig med etablering av SP-ledning.
- Avløp fra delområdet 2 (den midtre del av planområdet) overføres til sone 2 gjennom eksisterende privat spillvannsledning Ø200. Det må da etableres kummer på ledningen.
- Avløp fra delområdet 3 (den sørlige delen av planområdet) ledes til kommunal avløpsledning i Margaret Wiigs vei.
- Teoretiske beregninger viser at det er tilstrekkelig kapasitet i avløpssystem for utbygging.



***Figur 6-16**. Overordnet løsning for vann og avløpt i Rundheia og Lamarkbakken boligfelt (Norconsult, september 2025).*

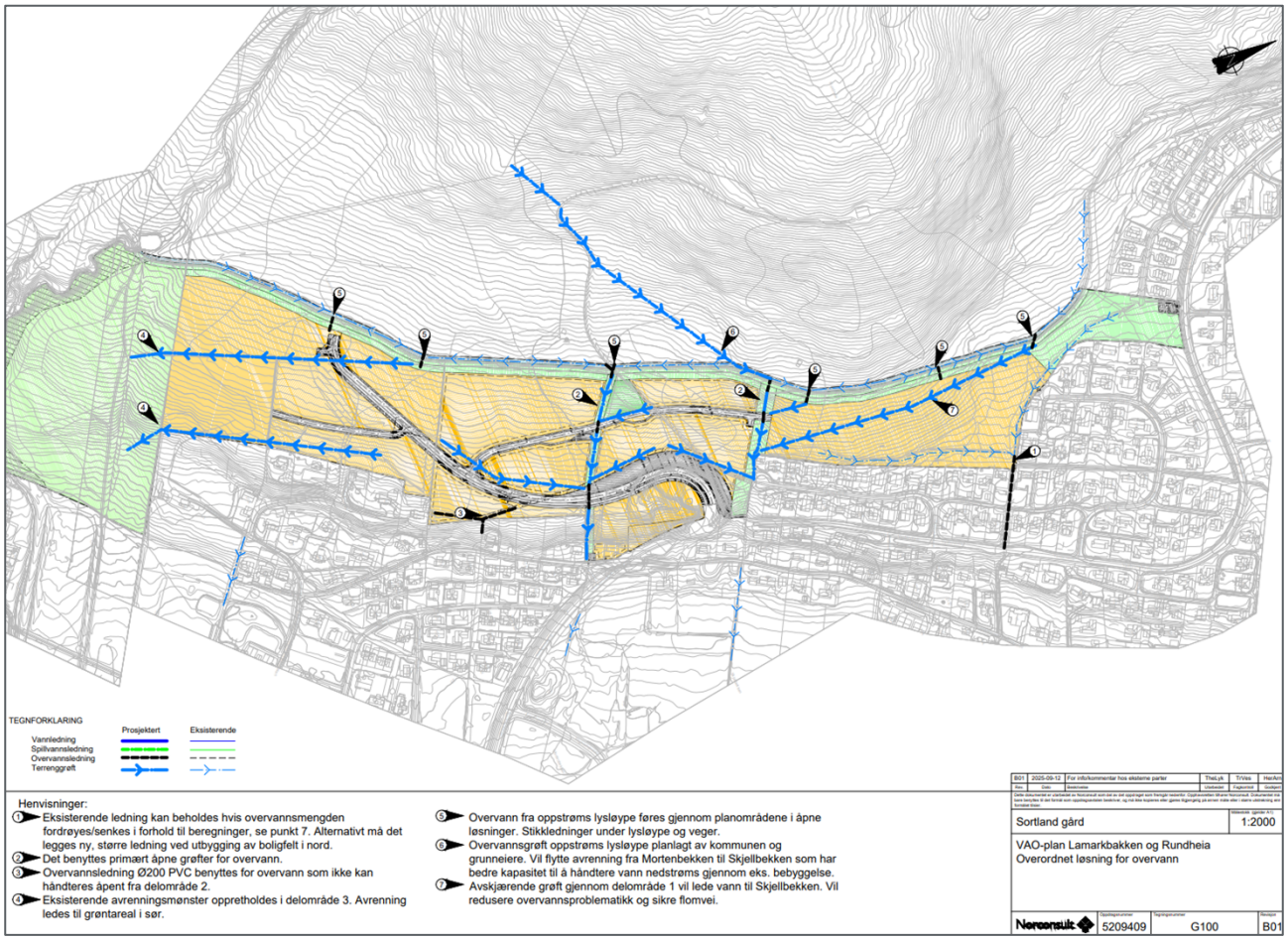
Overvann og flom

Overvannshåndtering er en kritisk del av planen. Det anbefales å etablere to avskjærende grøfter for å lede mer vann til Skjellbekken. Skjellbekken og Mortenbekken er identifisert som hovedflomveier, og det er planlagt avskjærende grøfter for å styre vannmengdene. I VAO-planen foreslås det å etablere avskjærende grøfter for å øke avrenningen til Skjellbekken og gjøre denne til primær overvanns- og flomvei siden denne har best kapasitet (*figur 6-17*). Oppsummert:

- Skjellbekken vil være hovedløp for overvann og flom. Det etableres avskjærende grøfter for å lede vann til Skjellbekken fra oppstrøms lysløype for delområde 2. Det anbefales også å etablere avskjærende grøft i delområde 1 – som leder majoriteten av overvann til Skjellbekken, da det er Skjellbekken som har kapasitet til både overvann og flom.

- Mortenbekken tar majoriteten av overvann fra internt i delområde 2, mens overvann fra delområde 3 ledes sørover til grøntareal og følger eksisterende vannveier. Oppgradering i Margrete Wiigs vei bedrer kapasitet nedstrøms delområde 3.
- Delområde 1 har størst problemer med overvann i dag. Denne situasjonen kan bedres ved å anlegge avskjærende grøft gjennom delområde 1 og lede overvann fra øvre del av delområde 1, samt oppstrøms lysløype, til Skjellbekken.

Internt i planområdet bør takvann håndteres på bakken, det bør legges til rette for blågrønne løsninger og fordrøyning for å redusere belastning på ledningsnett nedstrøms områder. Overvann bør håndteres i åpne løsninger der det er mulig.



***Figur 6-17**. Overordnet løsning for overvann (Norconsult, september 2025).*

Planbestemmelsene inneholder rekkefølgekrav om at detaljert VAO-plan for utbyggingen skal foreligger før igangsettelsestillatelse gis.

Snødeponi

Snø fra planområdet vil være forurenset med støv, grus og skit fra vei- og parkeringsarealer, og må håndteres lokalt innenfor utbyggingsområdene. Smeltevann fra snødeponi bør ledes til dreneringssystem og infiltreres/renses. Det er satt av noe areal til snødeponi for trafikkarealer i form av annen veigrunn. I tillegg forventes snø lagret inne på de enkelte boligformålene (se illustrasjonsplan i vedlegg 1). Det er satt krav i planbestemmelse om at utomhusplan for formål hvor det tillates rekkehus/leiligheter skal synliggjøre plassering av snødeponi.

Under utbygging må man forvente å benytte seg av midlertidige løsninger for snødeponering. En løsning for dette kan være å bruke ledige arealer som ikke er bygget ut enda.

6.7.2 Energiforsyning

Strømforsyning
Planforslaget hjemler tilrettelegging for energiforsyning til framtidige boliger gjennom utbygging av eksisterende strømnett i området. Det ha vært dialog med Vestall underveis i planarbeidet, med hensyn til plassering av ny trafo i området som detaljreguleres og strømframføring.

Vestall fastslår at det sannsynligvis er tilstrekkelig med en nettstasjon for de ca. 130 boenhetene som hjemles innenfor arealet som detaljreguleres. Strøm til planområdet kan hentes fra trafo AK399 Vesterveien i Lilleheia, og via ny strømkabel som så er tenkt lagt i lysløypa sør til nytt boligfelt.

Fjernvarme
Kommuneplanens arealdel (sist revidert 07.04.2020) § 1.5 inneholder føringer for energi og energitilpasninger. Blant annet at skal nye boliger legges til rette for annen varmekilde enn elektrisitet og fossilt brensel. Videre ble planprogrammet for områdereguleringen fastsatt i Formannskapet 24.02.2022. I den forbindelse ble et også vedtatt at Sortland kommune inngår samarbeidsavtale med tiltakshaver for utarbeidelse av områdereguleringen. En forutsetning for samarbeidsavtalen var dialog med Vesterålkraft om utvidelse av konsesjonsområdet for fjernvarme, samt muligheter for offentlig og privat samarbeid for realisering av fjernvarme i feltet.

Det har vært kontakt med Vesterålskraft i forbindelse med planarbeidet om mulighet for fjernvarmetilknytning til nye boliger i planområdet. Tilbakemeldingen fra Vesterålskraft, per mars 2025 var som følger:

- Det jobbes med utvidet kapasitet på fjernvarmesentralen på Sortland – slik at nye kunder er interessant.
- Ut ifra dagens kapasitet kan Vesterålskraft Varme AS ikke tilknytte 300 nye kunder (boenheter).
- Vesterålskraft Varme AS har liggende fjernvarmeledning som krysser Bjørklundveien rett ovenfor gangbroen. Denne ledningen går nord-sør fra Blåbyhallen til Lamarka Skole. Denne ledningen kan «av grenes» for eksempel opp gang-/sykkelvei langs Bjørklundveien – til nye boliger i planområdet.
- Det benyttes isolerte rør med lite varmetap, derfor vil det være mulig å legge rør opp i det nye boligområde. En slik utbygging må prosjekteres og ikke minst styregodkjennes.

Med bakgrunn i informasjon fra Vesterålskraft er det ikke satt et endelig krav om at planområdet skal forsynes med fjernvarme, men tatt inn et krav i planbestemmelsene om at det skal vurderes fjernvarmetilknytning eller andre alternative energikilder før utbygging i området.

6.7.3 Renovasjon

Det er regulert inn to arealer til renovasjonsanlegg for ny boligbebyggelse:

- f_RA1 er felles for formål B8 og B9.
- f_RA2 er felles for formål B11 og B12.

Boligformålene B10 og B13 skal ha renovasjonsordning innenfor eget formål/tomt.

For arealer med krav om framtidig detaljregulering før utbygging skal løsninger for renovasjon avklares gjennom detaljregulering.

7 Utredninger og virkninger av planforslaget – generelt

7.1 Innledning

I henhold til plan- og bygningsloven § 4-2, 2. ledd skal planer som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn konsekvensutredes, jf. forskrift om konsekvensutredninger. Planprogrammet ble fastsatt 24.02.2022, med spesifikke krav til utredning for enkelte fagtemaer.

I forbindelse med planprosessen er det gjennomført konsekvensutredninger, som svarer på kravene i planprogrammet. Det gjøres oppmerksom på at planområdet er betydelig redusert fra planvarsel (802 dekar) til planforslag (255 dekar).

- Kapittel 8 inneholder og redegjør for alternativsvurderinger.
- Kapittel 9 gir en kort oppsummering av konsekvensene etablering av tiltaket vil ha for fagtemaene som er utredet i egne rapporter.
- Kapittel 10 redegjør for øvrige tema som er beslutningsrelevante.
- Kapittel 11 inneholder en kort oppsummering av funn fra risiko- og sårbarhetsanalysen (ROS). Den komplette ROS-analysen finnes i vedlegg 12.

7.1.1 Generell merknad om forutsetninger for utredningene

Planprosessen- og planarbeidet har pågått over 5-6 år, fra innledende mulighetsstudie i 2020 fram til planforslag foreligger høsten 2025.

Som redegjort for i kapittel 8.3.1 var det ved utarbeidelse av planprogram og deretter planvarsel i juni 2021 aktuelt med samlevei gjennom varslet planområde, for å knytte sammen Bjørklundveien og Vesterveien.

Høsten 2021 vedtok imidlertid Formannskapet at sammenbindingen Bjørklundveien – Vesterveien skulle ferdigstilles iht. reguleringsplan fra 2015 (senere med mindre endring, jf. *figur 6-10*). Med andre ord ble det besluttet at samlevei ikke skulle gå gjennom planområdet til Rundheia og Lamarkbakken boligfelt. Når det gjelder f.eks. støy langs sammenbindingsveien, ligger vurderinger derfor til prosjektet Bjørklundveien – Vesterveien. Sammenbindingen er som nevnt flyttet ut av planområdet.

Videre ble det underveis i planarbeidet besluttet å redusere planområdet betydelig sammenhold med arealet som ble planvarslet (*figur 3-3*). Arealet over lysløypa er tatt ut, og planområdet er redusert fra en størrelse på 802 dekar ved planvarsel til 255 dekar i planforslaget, noe som tilsvarer en reduksjon på 68 %.

For samtlige fagtema som er konsekvensutredet iht. KU-forskriften, ligger delområder kartlagt og registrert med (stor) verdi ovenfor eksisterende lysløype. Disse arealene blir ikke direkte berørt/nedbygd etter at planområdet ble redusert underveis i planarbeidet.

Vurderinger og utredninger som er gjennomført og følger vedlagt som grunnlagt for planforslaget er generelt søkt tilpasset endringene underveis i planprosessen og - arbeidet. Dette gjelder både omfang av og nivå på tema som er utredet, samt tilpasning til nye veiledere og metodikk som er kommet til underveis i planarbeidet.

Totalt sett vurderer planfaglig konsulent at vedlagte konsekvensutredninger, fagrapporter og notater, sammen med redegjørelser i planbeskrivelsen, dekker de tema som er beslutningsrelevante mht. Områderegulering Rundheia og Lamarkbakken boligfelt.

7.2 Planprogram og referansealternativ

7.2.1 Planprogrammet

Planprogrammet som ble fastsatt 24.02.2022 slo fast at tema iht. oversikten under skulle utredes. I tabellen er det tatt inn de tema som skulle ha konsekvensutredning iht. V712 (nå M-1941), og hvilke som skulle beskrives/omtales i planbeskrivelsen + ev. enklere notat/rapport.

Tema	Utredning/vurdering	
	KU	Plan
Naturmangfold jf. naturmangfoldloven	x	
Økosystemtjenester		x
Nasjonalt og internasjonalt fastsatte miljømål		x
Kulturminner og kulturmiljø		x
Friluftsliv	x	
Landskap	x	
Forurensning (støy og lys)		x
Vannmiljø, jf. vannforskriften → risiko for avrenning til elv vurderes i VAO-plan		x
Jordressurser (jordvern) og viktige mineralressurser	(x)	x
Samisk natur- og kulturgrunnlag	-	-
Reindrift	-	-
Transportbehov, energiforbruk og energiløsninger, VAO-plan	x	
Beredskap og ulykkesrisiko (ROS-analyse)		
Virkinger som følge av klimaendringer (flom og skred)		x
Befolkningens helse og helsens fordeling i befolkningen		x
Tilgjengelighet for alle (universell utforming)		x
Barn og unges oppvekstsvilkår		x
Kriminalitetsforebygging		x
Arkitektonisk og estetisk utforming, utrykk og kvalitet		x
Samfunnsmessige konsekvenser	x	

7.2.2 Referansealternativ (0-alternativet), alternativ 1 og alternativ 2

Arealdisponeringen i planforslaget (alternativ 2) er utredet og sammenholdt med nåværende situasjon i området (0-alternativet) og areal til framtidig boligbebyggelse hjemlet i overordnet kommunedelplan (alternativ 1). Det er redegjort for historikk og de ulike alternativene i det følgende.

Veileder M-1941 og endringer i 0-alternativet underveis i planarbeidet
Metodikken i konsekvensutredningene og fastsetting av alternativer følger Miljødirektoratets M-1941 Konsekvensutredning av klima og miljø. Denne håndboken ble publisert etter at planprogram var produsert og planarbeidet startet. Veilederen er revidert flere ganger underveis i planarbeidet, sist gang 06.02.2025 hvor føringer for 0-alternativet ble endret.

Før endringen i M-1941 den 06.02.2025 lå følgende til grunn for konsekvensutredningene som på det tidspunktet langt på vei var utarbeidet:

Referansealternativ/0-alternativ
I konsekvensutredningene omfatter referansealternativet nåværende situasjon i Rundheia og Lamarkbakken, og forventet utvikling i området uten etablering av nytt boligfelt. Gjeldende arealplaner i og ved Rundheia og Lamarkbakken inngår i referansealternativet, dvs. at eksisterende arealbruk og eventuelle vedtatte fremtidige utbygginger legges til grunn. (Her var boligformålene B07, B08 og B09 fra kommunedelplan inkludert.)

Alternativer – som ikke utredes
Konsept og utbyggingssenario er landet gjennom silinger og bearbeidinger av alternativer underveis i planarbeidet, jf. kapittel 8. Det finnes dermed bare ett alternativ som skal konsekvensutredes, og sammenholdes med 0-alternativet.

Etter endringen i M-1941 den 06.02.2025 skal ikke kommuneplanens arealdel eller områdeplaner inkluderes i 0-alternativet.

Konsept og utbyggingssenario er landet gjennom silinger og bearbeidinger av alternativer underveis i planarbeidet, jf. kapittel 8. Det finnes derfor bare ett faktisk tiltak/alternativ som er redegjort for i planforslaget og som ligger til grunn for konsekvensutredningene, jf. kapittel 6.

For å få fram forskjellen i konsekvensene med og uten utbygging iht. arealer avsatt i kommunedelplan Byplan Sortland – Blåbyen er konsekvensutredningene oppdaterte med følgende alternativer:

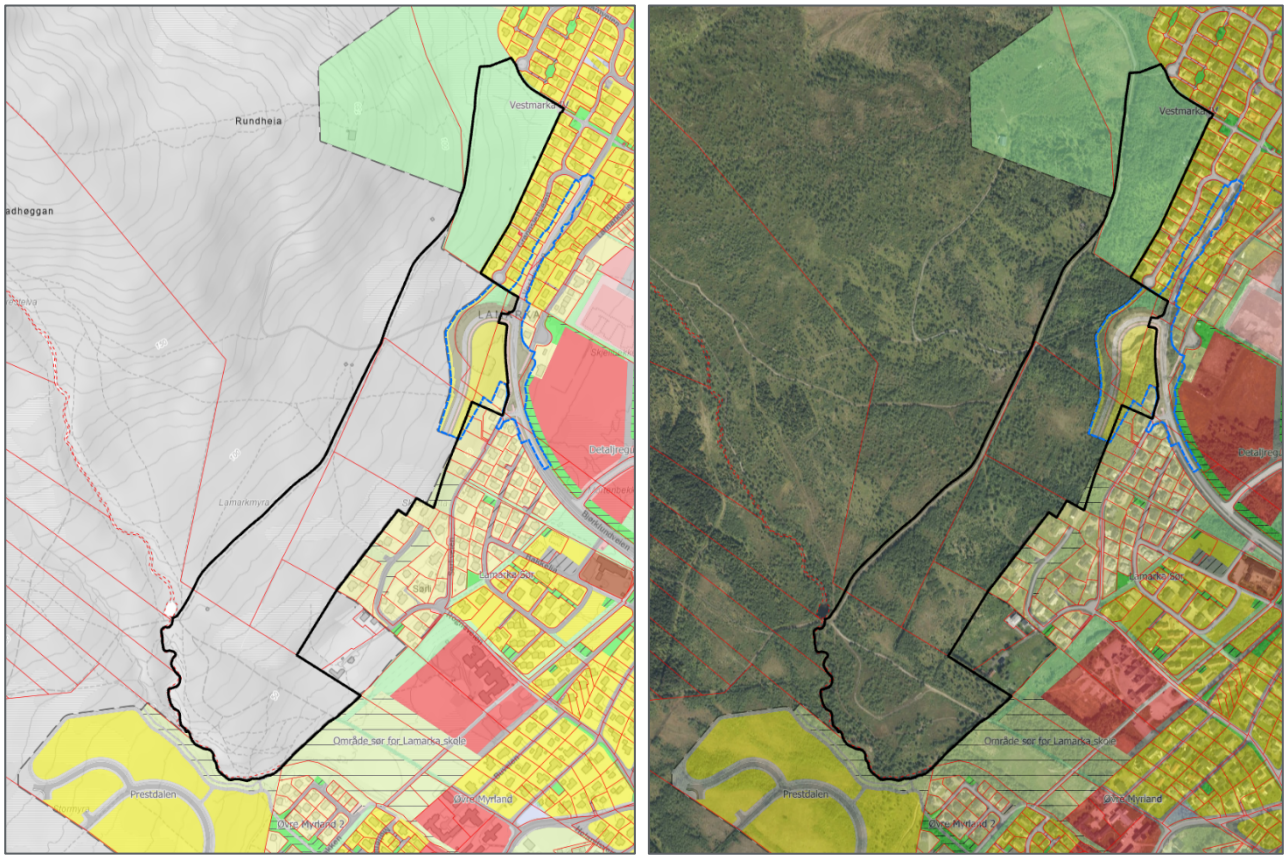
- Referansealternativ (0-alternativ) – iht. nye føringer i M-1941 den 06.02.2025.
- Alternativ 1 – tilsvarer 0-alternativet før den 06.02.2025.
- Alternativ 2 – tiltaket, som er landet gjennom silinger jf. kapittel 8.

Referansealternativ (0-alternativet)
Referansealternativet (0-alternativet) beskriver den sannsynlige utviklingen av området dersom planen og tiltaket ikke blir gjennomført (*figur 7-1*). 0-alternativet brukes som sammenlikningsgrunnlag for å vurdere hvilken konsekvens områdereguleringen vil ha.

Referansealternativet (0-alternativet) omfatter nåværende situasjon og miljøtilstand innenfor planområdet. Det er et bilde av dagens situasjon, basert på eksisterende kunnskap.

Endring i reguleringsplan for detaljregulering Bjørklundveien/Vesterveien, vedtatt 31.08.2023, faller innenfor planområdet i øst. Her pågår det detaljprosjektering og det foreligger planer om utbygging. Denne reguleringsplanen inkluderes derfor i 0-alternativet.

I nord er det avsatt et areal til park i reguleringsplanen Vestmarka IV fra 1979 (grønt areal i *figur 7-1*). Denne planen ansees ikke som relevant, da kommunedelplan Byplan Sortland – Blåbyen 2015 – 2027 gjelder foran denne. Sør for planområdet gjelder reguleringsplanen *Prestdalen* fra 2010. Planen er mer enn 15 år og dermed utelatt fra 0-alternativet. For øvrig er reguleringsplanene tilgrensende planområdet langt på vei ferdig utbygde.



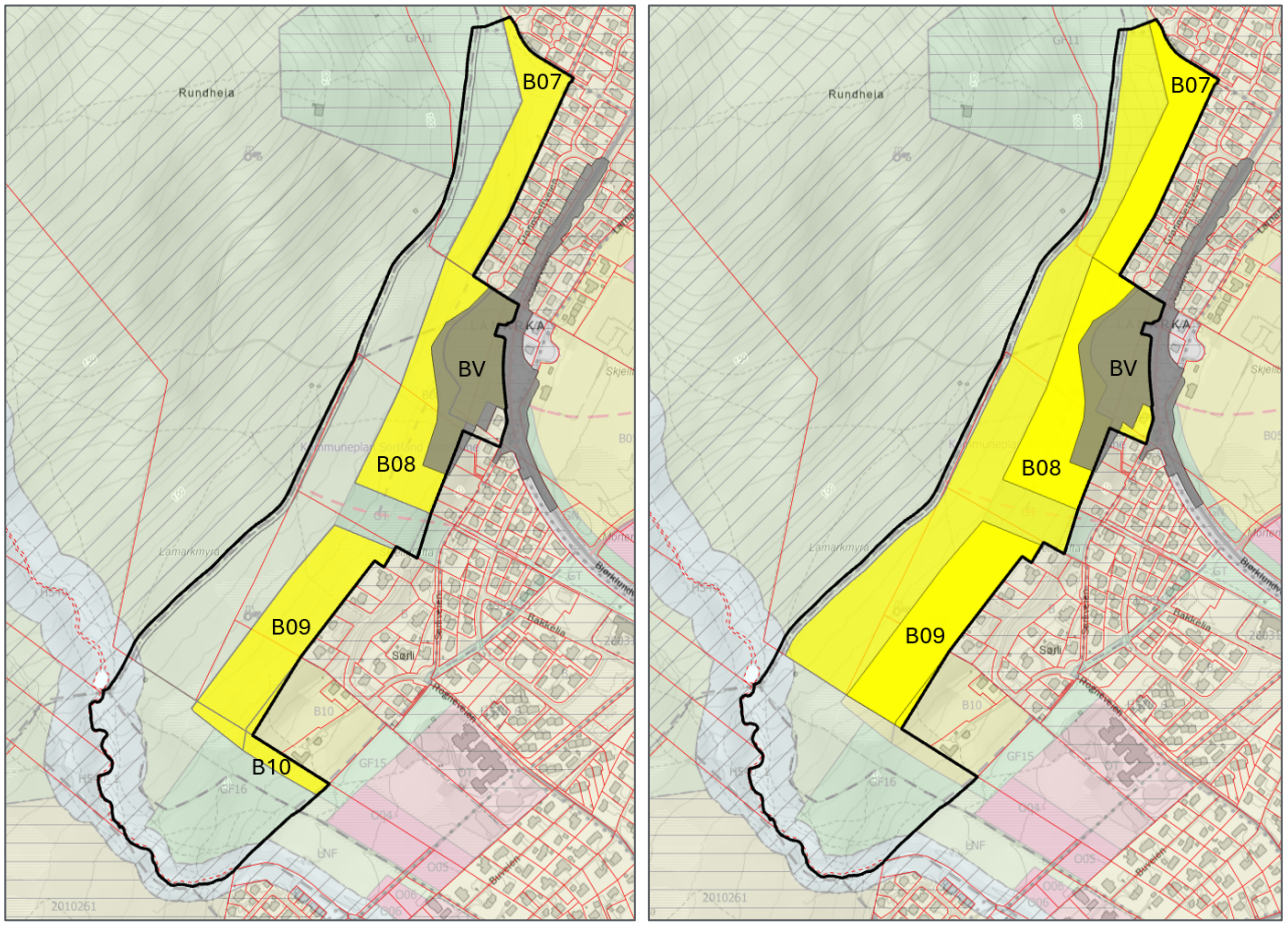
***Figur 7-1**. Referansealternativet (0-alternativet) – nåværende situasjon innenfor planområdet (svart linje). Gjeldende reguleringsplaner i og tilgrensende planområdet (Kartverket WMS). Kun reguleringsplanen for Bjørklundveien/Vesterveien (markert med blå stiplet linje) er inkludert i 0-alternativet. Eiendomsgrenser (røde linjer).*

Alternativ 1
Alternativ 1 omfatter nåværende situasjon innenfor planområdet (0-alternativet). I tillegg er arealdisponering i kommunedelplanen: Byplan Sortland – Blåbyen 2015 - 2027 (*figur 7-2)* inkludert. Byplan Sortland hjemler totalt ca. 80 dekar areal til utbygging i planområdet: avsatt til framtidig boligbebyggelse i B07, B08 og B09.

(I Byplan Sortland er det også avsatt et areal på ca. 3 dekar som inngår i B10 og 1 dekar som inngår i B09, inne på eiendom gnr. 15 bnr. 2 sør i planområdet.)

Alternativ 2
Alternativ 2 omfatter alternativ 1 (unntatt boligformålet på eiendom gnr. 15 bnr. 2). I tillegg er arealet avsatt til ny boligbebyggelse utvidet opp til lysløypa. Arealet som tillates utbygd er utvidet med ca. 85 dekar sammenholdt med alternativ 1. I alternativ 2 er totalt 169 dekar avsatt til ny boligbebyggelse med tilhørende infrastruktur (*figur 7-2*).

Konsept og utbyggingssenario (alternativ 2) er landet gjennom silinger og bearbeidinger av alternativer underveis i planarbeidet. Dette er nærmere redegjort for i kapittel 8.



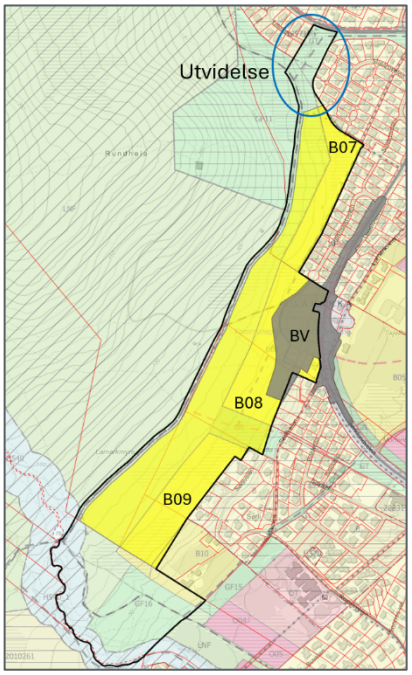
***Figur 7-2**. Alternativ 1 med nåværende situasjon i planområdet inkl. arealdisponeringen i kommunedelplan: Byplan Sortland (t.v.). Reguleringsplanen Bjørklundveien/Vesterveien (BV) er videreført fra 0-alternativet. Alternativ 2 med arealer avsatt til boligbebyggelse, utvidet opp til lysløypa (t.h.). Byplan Sortland ligger i bakgrunnen og eiendomsgrenser = røde linjer.*

7.2.3 Planområdet – utvidet etter at alternativer var satt opp og utredninger utført

Etter at alternativene beskrevet i kapittel 7.2.2. var satt og opp, og konsekvensutredningene langt på vei fullførte, ble det besluttet å utvide endelig planområde mot nord. Dette for å sikre en bedre helhet i planområdet med eksisterende turdrag fra Lilleheia, samt mulighet for å koble seg på etablert infrastruktur for vann og strøm i Lilleheia.

Utvidelsen medfører ikke endringer i tiltaksområdet og/eller dagens situasjon i området – og påvirker dermed ikke alternativene som er beskrevet og utredet i konsekvensutredningene.

I figuren til høyre er utvidelsen markert og sammenholdt med et scenario som likt som i alternativ 2.



8 Alternativsvurderinger

8.1 Lovverk og føringer

Planprogram
I forskrift om konsekvensutredninger er det gitt krav til innholdet i planprogrammet, hvor det skal redegjøres for alternativer. Det vises til § 14 c): Relevante og realistiske alternativer skal beskrives, og det skal framgå hvordan disse skal vurderes i konsekvensutredningen og ivaretas i planarbeidet.

Ved offentlig ettersyn og høring av planprogrammet kom det ingen vesentlige innspill eller merknader til redegjørelsen for hvordan alternativsvurderingen skulle utføres i planarbeidet. Planprogrammet ble fastsatt 24.02.2022.

Innhold i konsekvensutredningen
Det er i forskriften §19 gitt føringer om innholdet i selve konsekvensutredningen, og hva beskrivelsen av planen eller tiltaket skal omfatte. Konsekvensutredningen skal redegjøre for de alternativene forslagsstilleren har vurdert, og en utredning av relevante og realistiske alternativer.

8.2 Lokaliseringsalternativer

Som det framgår av planprogrammet ble det i 2020 utarbeidet en mulighetsstudie som grunnlag til videre planprosess og utarbeidelse av planforslag.

Mulighetsstudien vurderte aktuelle områder for ny boligbebyggelse innenfor eiendom gnr. 15 bnr. 1. Utgangspunkt var nærhet til Sortland sentrum og offentlig tjenestetilbud, eksisterende boligbebyggelse og trygg skolevei. Samtidig var det søkelys på arealer hvor landskap og topografi kan bidra til et godt bomiljø, med hensyn til eksempelvis solgang. På bakgrunn av dette ble Rundheia og Lamarkbakken valgt som mulig lokalisering av et nytt boligfelt.

Utvikling av et nytt boligområde i Rundheia og Lamarkbakken skulle sees i sammenheng med arealer til boligformål B07, B08 og B09 avsatt i kommunedelplanen, samt føringer i kommuneplanens samfunnsdel (se kapittel 2.3). Beslutningen om å ta inn B07, B08 og B09 i planområdet ble besluttet i oppstartsmøtet med befaring i november 2020.

For å styrke sentrumsfunksjonene i Sortland kommune vil være en fordel å prioritere utvikling av boligområder nært dagens sentrum. Lokaliseringen av et nytt boligfelt i Rundheia og Lamarka er nær til Sortland sentrum og offentlig tjenestetilbud, eksisterende boligbebyggelse og trygg skolevei. Dermed oppnås økt utnyttelse av eksisterende infrastruktur, samt at transportbehov og biltrafikk reduseres. Samtidig ligger boligfeltet i et landskap og en topografi som kan bidra til et godt bomiljø, med hensyn til eksempelvis solgang. Dette er iht. Sortland kommunes boligstrategi.

Basert på status for arealene avsatt til framtidig boligbebyggelse i kommunedelplan: Byplan Sortland – Blåbyen 2015-2027 framstår lokaliseringen av Rundheia og Lamarkbakken som et godt alternativ for lokalisering av et nytt boligfelt nær Sortland sentrum. I 2025 finnes det ingen lokaliseringsalternativer som framstår både relevante og realistiske til Rundheia og Lamarkbakken boligfelt fram mot 2030.

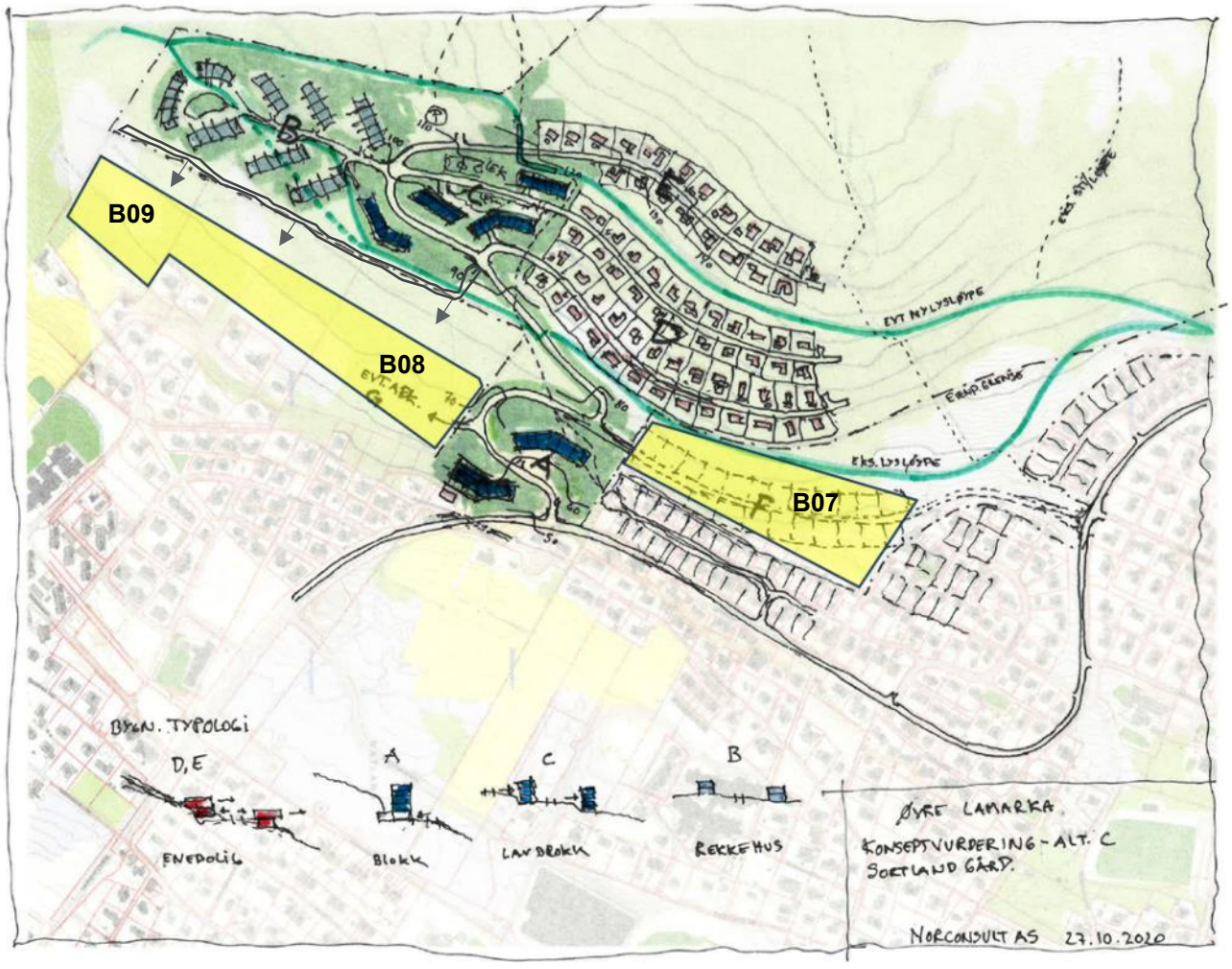
For mer informasjon, se nærmere redegjørelse for alternative lokaliseringer i Samfunn – Beskrivelse og analyse (vedlegg 7).

8.3 Alternative utbyggingsscenario og utforming

8.3.1 Innledende arbeider – planprogram og planvarsel

Mulighetsstudien fra 2020 lå til grunn for utarbeidelse i planprogrammet. Som det framgår av illustrasjonene i planprogrammet fokuserte studien i stor grad på arealene over lysløypa (*figur 8-1*). Det ble i dialog med Sortland kommune (administrasjon) bestemt også å inkludere tilgrensede avsatte, men ubebygde boligformål: B07, B08 og B09 i gjeldende kommunedelplan. Dette for å kunne tilrettelegge for helhetlige løsninger med hensyn til vei, vann og avløp mellom gjeldende boligområder og nye. Det ble også besluttet å se på mulighetene for å kunne utvide de boligområdene B07, B08 og B09.

Mulighetsstudien synliggjorde at det kan være aktuelt å kombinere ulike boligtyper som eksempelvis eneboliger, rekkehus og lavblokker innenfor området. Avhengig av utnyttelsesgrad ble det estimert at planområdet totalt sett vil ha plass til inntil 250 boenheter. Videre ble det slått fast at deler av planområdet skulle beholdes til «grønne» arealer.



***Figur 8-1**. Et av alternativene fra mulighetsstudien (hentet fra plangrammet). Forskjellige typer bebyggelse er vurdert i planområdet. Tilgang til lysløype skal ivaretas. Her vist sammen med avsatte boligområder i gjeldende kommuneplan B07, 08 og 09 med enkel vurdering av nye adkomster (Norconsult 2020).*

Oppstart av planarbeidet, samt vedtak om høring og offentlig ettersyn av planprogrammet ble behandlet i Formannskapet den 23.06.2021. I den forbindelse ble det vedtatt at planområdet skulle utvides mot sør slik at plangrensen følger nordøst-siden av Prestelva. Dette ble gjort for å sikre turdraget som går fra lysløypa, langs elva i retning Turlagsstua. Videre ble planavdelingen gitt anledning til å gjøre mindre justeringer i planavgrensningen før planvarsel. Dette resulterte i at plangrensen ble utvidet betydelig (*figur 8-2*).

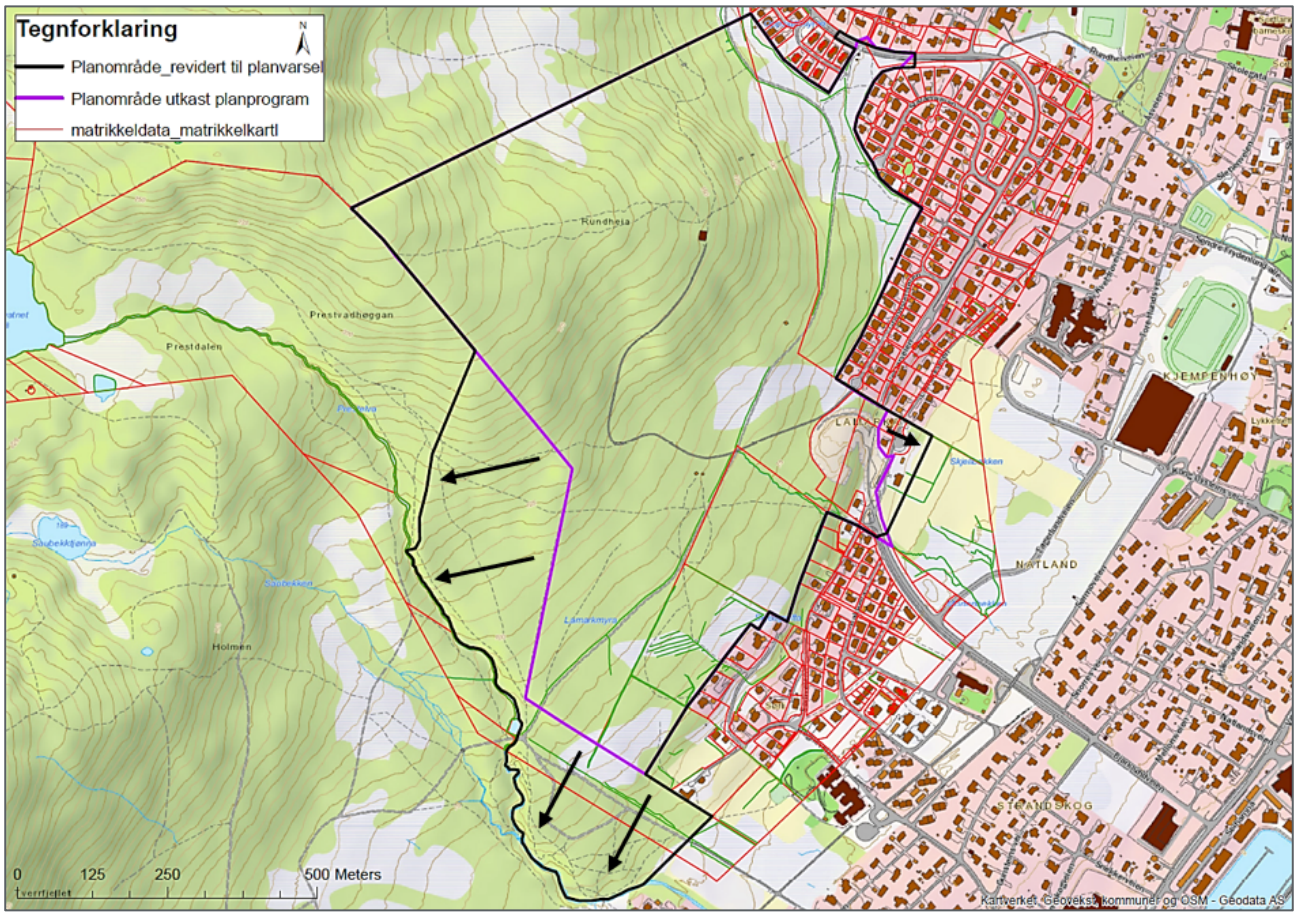
Ved planvarsel i begynnelsen av juni 2021 var det aktuelt med samlevei gjennom varslet planområde, for å knytte sammen Vesterveien og Bjørklundveien. Dette gjenspeiles i Formannskapets vedtak 26.08.2021 (sak 106/21), Sammenknytning Vesterveien mot fylkesvei 82:

«Samlevei for å knytte forbindelse mellom Vesterveien og FV 82 sør for Sortland sentrum skal utredes av administrasjonen i Sortland kommune og samordnes opp mot forslagsstiller av reguleringsplanen for Lamarkbakken og Rundheia» […]»

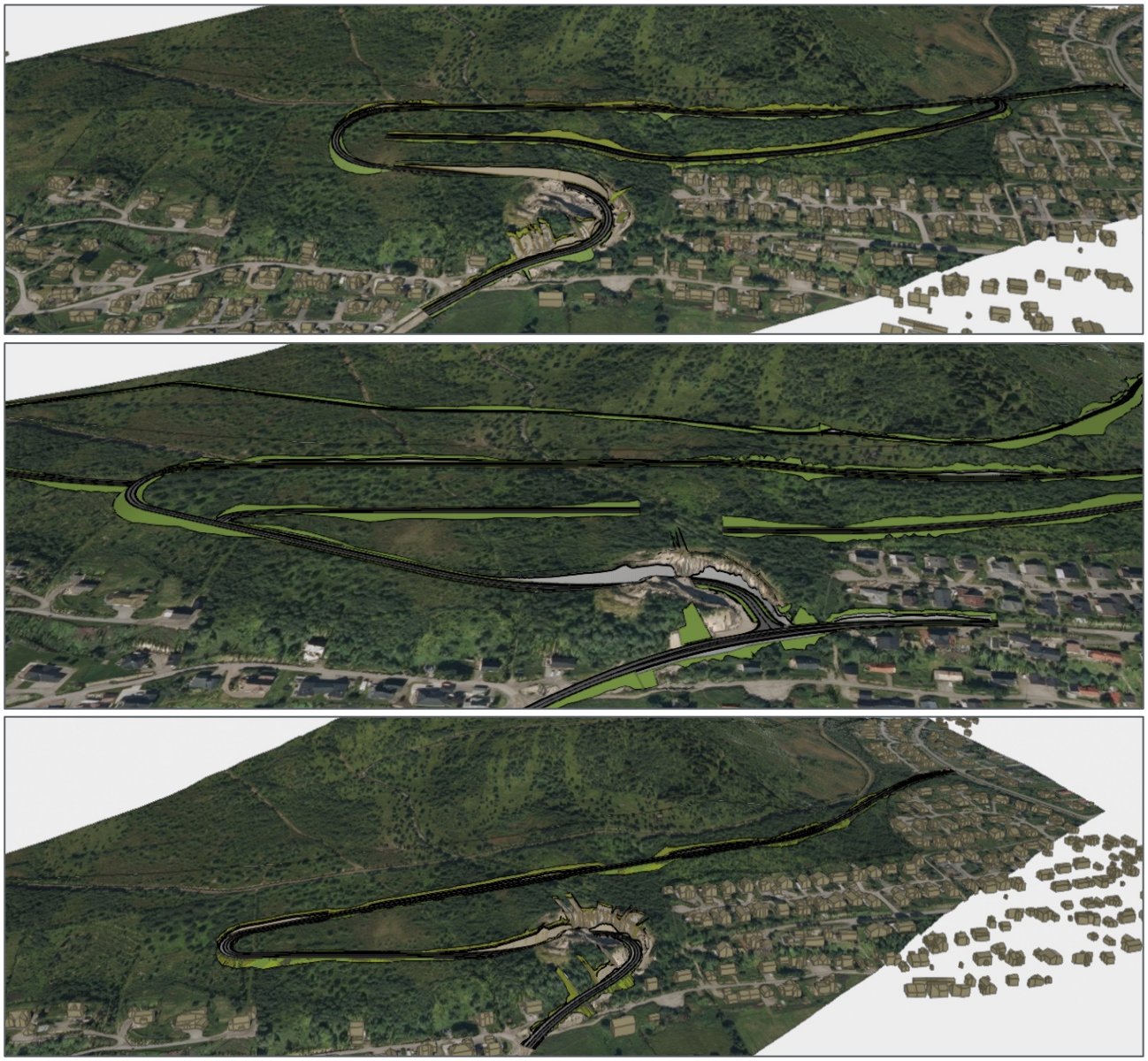
Høsten 2021 vedtok imidlertid Formannskapet den 30.09.2021 (sak 017/21) følgende:

«Bjørklundveien ferdigstilles iht Reguleringsplan 2015. Gjeldende reguleringsplan for sammenkobling er problematisk for løsning for kjørende og myke trafikanter. Det innarbeides en tilpasning for å ivareta dette.»

Med andre ord ble det besluttet at samlevei ikke skulle gå gjennom planområdet til Rundheia og Lamarkbakken boligfelt, før planprogrammet ble fastsatt 24.02.2022 i Formannskapet /sak 017/22).



***Figur 8-2**. Opprinnelig foreslått plangrense i utkast til planprogram (lilla linje). Utvidet plangrense, etter Formannskapets vedtak 23.06.2021 (svart linje) – gjeldende ved planvarsel og offentlig ettersyn av planprogrammet, samt beholdt i fastsatt planprogram. Eiendomsgrenser (røde linjer). Figur er hentet fra planprogrammet og påført piler (Norconsult 2021).*



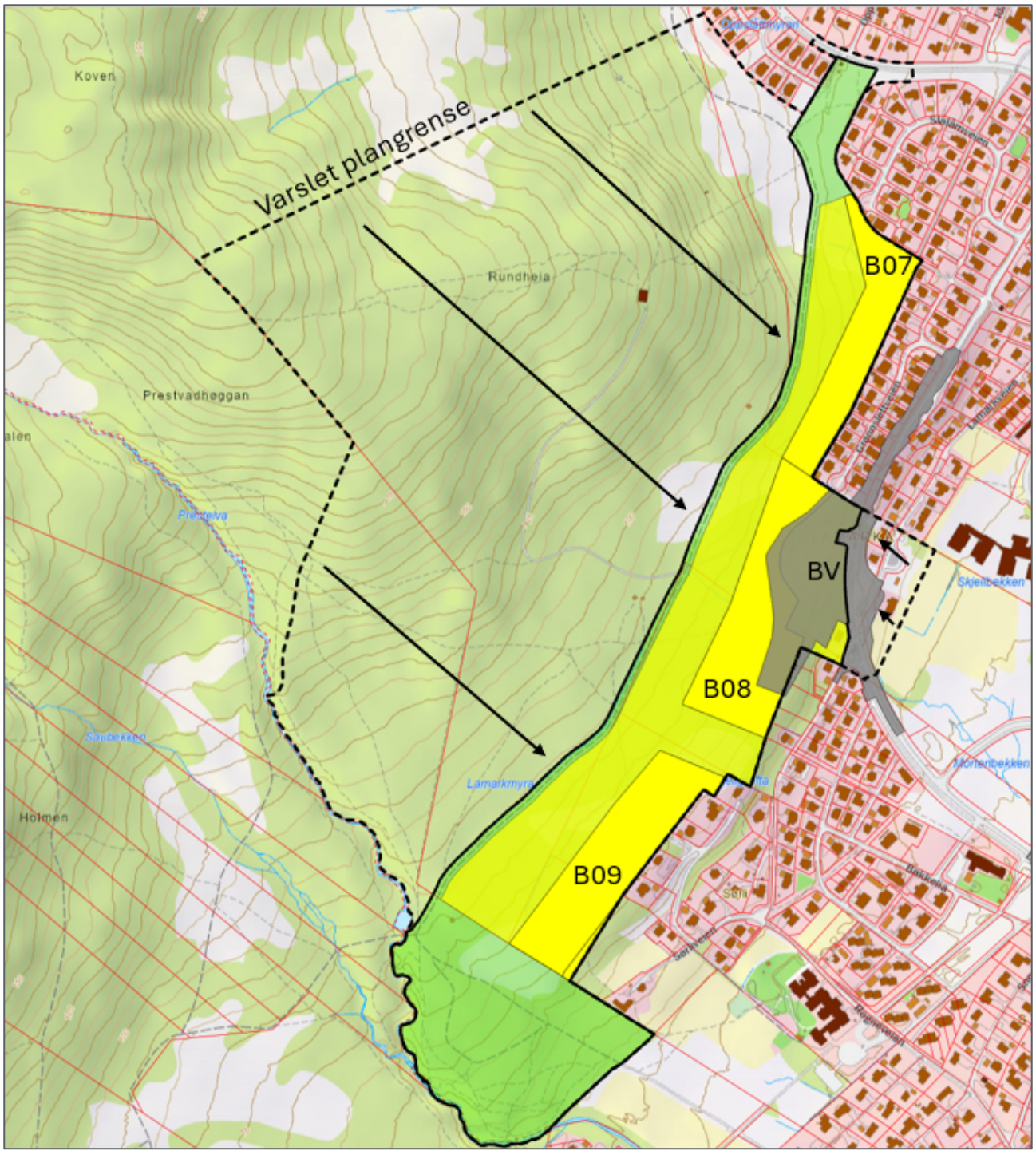
***Figur 8-3**. Eksempler på forskjellige veiføringer som har vært vurdert parallelt. I tidlig fase ble det jobbet med løsninger for samlevei for å knytte sammen Vesterveien og Bjørklundveien gjennom planområdet, med adkomst gjennom Lilleheia. Ingen av veiføringene på skissene ble det endelig foreslåtte tiltaket (Norconsult).*

8.3.2 Underveis i planarbeidet

Innspill og medvirkning – reduksjon av planområdet
Gjennom innspill til planvarsel, folkemøte og medvirkning, samt befaringer i området i tidlig planfase ble det tydelig at Sortlandsmarka er mye brukt til friluftsliv og rekreasjon. Engasjementet i lokalbefolkningen var stort. Majoriteten var negativ til tiltaket som ble planvarselet, noen få var positive. Flere pekte på dagens boligbebyggelse ikke burde utvides høyre opp en til eksisterende lysløype – m.a.o. et kompromiss mellom ønsket om å bevare utmarka og tilrettelegge for nye boliger nær Sortland sentrum.

Etter hvert har også Sortland kommune meldt at de planlegger å starte rullering av kommuneplanens arealdel. Dette vil kunne gi en mer helhetlig og bredere vurdering av arealdisponering og bruk av hele Sortlandsmarka, også ut over arealet planvarslet i områdereguleringen. Eksempelvis med hensyn til eventuelt ny trasé for lysløypa, avsetting av areal til idrett, naturlekearealer til barn og unge med mer.

På bakgrunn av dette ble det besluttet at kun arealet nedenfor lysløypa reguleres til boligformål i Områdereguleringen Rundheia og Lamarkbakken (*figur 8-4*). Dette ansees til å være en utvidelse av B07, B8 og B09 (*figur 8-4*) for å få en god helhet i området både med hensyn til arealutnyttelse, bomiljø, grønnstruktur og adkomst til utmarka, samt økonomisk lønnsomhet i utbyggingen.

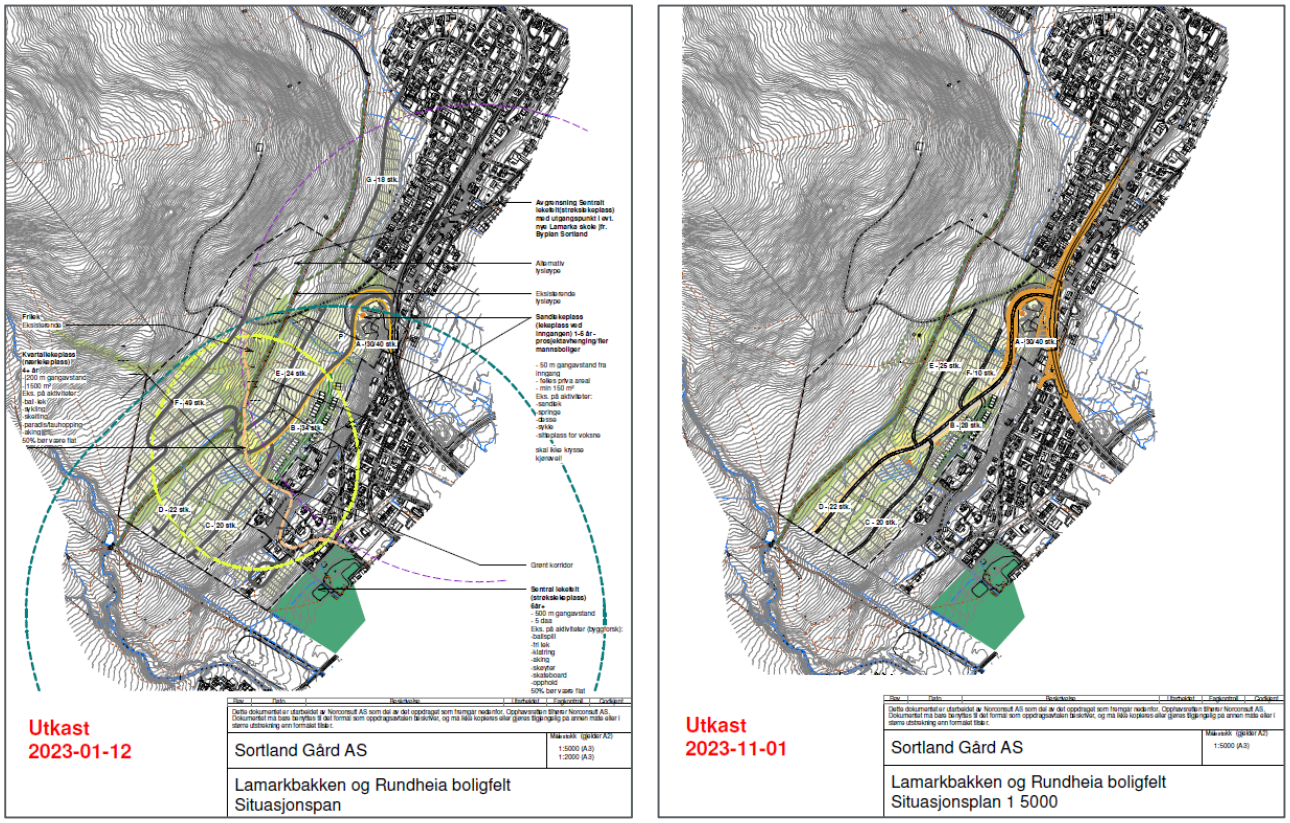


***Figur 8-4**. Underveis i planarbeidet er planområdet redusert fra 802 dekar ved planvarsel, til 255 dekar. Kun areal nedenfor lysløypa reguleres til boligformål. Dette er en utvidelse av B07, B08 og B09 som er avsatt i kommunedelplan Byplan – Sortland. I tillegg er reguleringsplanen for sammenbindingen Bjørklundveien – Vesterveien (BV) markert i kartet. Lysløypa er beholdt ovenfor nytt boligformål. Friområde er beholdt i sør og turdrag er sikret i nord.*

Utbyggingsscenario, veier og terreng
Underveis i planarbeidet har det vært jobbet med ulike utbyggingsscenario, men mange ulike alternativer lokalisering av forskjellige boligtype og veiføring parallelt. Modellering av veitraséer har vært utført underveis i planarbeidet, og veitraséene er justert slik at de faller best mulig inn i terrenget. Fokus på løsninger for grønnstruktur kombinert med overvannsvurdering, og adkomst til utmarka har også vært prioritert.

Premisser har vært:

- Alle regulerte veier inn til og i boligfeltet skal ha stigning ≥ 8 % iht. Vegnormal N100.
- Alle boligformål skal ha tilfredsstillende atkomst, og minst mulig gjennomgangstrafikk.
- Terrenginngrep, fyllinger og skjæringer skal minimeres.
- Tilstrekkelig areal for overvannshåndtering må sikres.
- Gode arealer til lek og rekreasjon skal avsettes i planområdet. Tilgangen til utmarka skal sikres.



__Figur 8-5__. Eksempler på forskjellige utbyggingsscenario som har vært vurdert parallelt. Inkl. areal over lysløypa t.v. og kun areal under lysløypa t.h. Ingen av disse ble det endelig foreslåtte tiltaket (Norconsult).

8.3.3 Tiltaket som er konsekvensutredet

Konsept og utbyggingsscenario som er landet gjennom silinger og bearbeidinger av alternativer underveis i planarbeidet utgjør tiltaket som er konsekvensutredet (alternativ 2) og sammenholdt med:

- Alternativ 0 – nåværende situasjon og miljøtilstand innenfor planområdet
- Alternativ 1 – nåværende situasjon innenfor planområdet + arealdisponering i kommunedelplanen.

Nærmere redegjørelse for alternativer som er utredet og endringer i 0-alternativet i februar 2025 er redegjort for i kapittel 7.2.2.

8.3.4 Valg av alternativ for utbygging – alternativ 1 vs. alternativ 2

Konsekvensutredninger

Oppsummering av konsekvensutredninger og virkninger av planforslaget for øvrige fagtema finnes hhv. i kapittel 9 og kapittel 10. Alternativ 1 og alternativ 2 kommer relativt likt ut mht. konsekvenser for 3 av 4 fagtema (landskap, friluftsliv og landbruk). Alternativ 1 rangeres likevel foran alternativ 2, da mindre areal bygges ned og den grønne buffersonen til lysløypa er større. Konsekvensen blir størst for fagtema naturmangfold. Hele planområdet består nesten utelukkende av naturbeitemark og hagemark, som begge er rødlistede naturtyper i kategori sårbar (VU). Naturtypene i planområdet har noe redusert tilstand som følge av enten opphør i beite eller endring i skjøtsel i områdene. Rødlistestatus gjør likevel at disse områdene automatisk tildeles stor verdi. Naturen som blir berørt, er representert i store arealer andre steder i nærområdet og ellers i kommunen og regionen for øvrig. Planene i seg selv utgjør derfor ikke noen stor samlet belastning på de berørte økosystemene i regionen. Alternativ 1 rangeres foran alternativ 2, da mindre areal bygges ned.

Mulighet for utbygging i planområdet

Planområdet ligger i skrått og til dels bratt terreng, noe som medfører utfordringer ved planlegging av kjøreveier i området. Det har derfor vært jobbet mye med veimodellering i planarbeidet (se kapittel 8.2.2 og kapittel 8.2.3), og veitraséene er justert slik at de faller best mulig inn i terrenget. Et førende premiss har vært at alle regulerte veier skal ha stigning ≥ 8 %, som er iht. Vegnormal N100. Dette medfører at det fort vil bli store fyllinger og skjæringer som spiser mye areal, om en ikke planlegger godt. For å utvikle de gode løsningene har det derfor vist seg å kreve mer areal, enn det som er avsatt som B07, B08 og B09 i kommunedelplan Byplan - Sortland. Arealene i kommunedelplanen (alternativ 1) er for små til at utbygging i realiteten er gjennomførbart. Dette er søkt illustrert i *figur 8-6*.



***Figur 8-6**. Plankartet i planforslaget, sammenholdt med arealene B07, B08 og B09 i kommunedelplan Byplan - Sortland.*

Hovedadkomsten inn til planområdet, og eneste adkomstmulighet til B08 og B09, er slik som hovedveien (o_KV1) inn i planområdet er regulert. På grunn av skjæring i terrenget er det i stor grad ikke mulig å ha adkomst(er) til boliger i B08 direkte fra denne veien. I tillegg vil det være behov for interne veier, som enten vil kreve mye plass innenfor B08 eller som ikke klarer å oppfylle kravene til stigning i henhold til Vegnormal N100.

B07 kan som alternativ til adkomst gjennom B08, ha adkomst fra Slalåmveien. Antall boliger med ev. adkomst via Slalåmveien må holdes på et minimum med hensyn til gjennomgangstrafikk og trafikksikkerhet i et allerede etablert boligfelt. Arealet B07 har en bredde på ca. 50 meter, og det er behov for betydelig overvannshåndtering innenfor arealet. Det medfører at det kun er plass til å realisere hus på en side av en framtidig vei (og ikke begge).

Valg av alternativ 2 som grunnlag for planforslaget
Tiltaket er beskrevet i kapittel 6, og er samlet sett vurdert som den beste arealdisponeringen i planområdet, jf. vurderinger gjort underveis i planarbeidet. Hensynet til adkomst til utmarka, friluftsliv/rekreasjon og bomiljø er søkt balansert mot behovet for framkommelige veier, teknisk infrastruktur, god overvannshåndtering med åpne løsninger og et økonomisk realiserbart prosjekt. Antall boenheter er økt til 350, da dette åpner for en løsning med flere mindre boenheter.

For å ha et realistisk og realiserbart prosjekt er det behov for mer areal til disposisjon, enn hva som er tilgjengelig i alternativ 1. Utbygging kun innenfor arealene B07, B08 og B09 vil være vanskelig å gjennomføre mht. gjeldende krav til teknisk infrastruktur, og da spesielt vei. Videre vil en utbygging begrenset til arealene i alternativ 1 ikke være økonomisk bærekraftig. Kostnadene for infrastruktur, relativt til realiserbart boligareal, vil bli så store at prosjektet i realiteten ikke er gjennomførbart.

Enhver utbygging på tidligere ubebygde arealer medfører en viss grad av konsekvenser. De negative konsekvensene må veies mot at det i 2025 ikke finnes lokaliseringsalternativer som framstår både relevante og realistiske til Rundheia og Lamarkbakken boligfelt fram mot 2030. Planområdet ble kraftig redusert etter innspill til planvarsel, folkemøte og medvirkning, samt befaringer i området i tidlig planfase (se kapittel 8.3.2). Alternativ 2 framstår som et kompromiss mellom ønsket om å bevare utmarka og samtidig kunne tilrettelegge for nye boliger nær Sortland sentrum.

9 Konsekvensutredninger og fagnotater

9.1 Konsekvensutredninger

Konsekvensutredninger for fagtema listet under er utarbeidet. Disse følger som vedlegg til planen og er sammenstilt i vedlegg 6:

Fagrapporter etter KU-forskrift		
Vedlegg 2	LARK-01	Områderegulering Rundheia og Lamarkbakken boligfelt - Konsekvensutredning Landskap
Vedlegg 3	RIM-01	Områderegulering Rundheia og Lamarkbakken boligfelt - Konsekvensutredning Naturmangfold
Vedlegg 4	RIM-02	Områderegulering Rundheia og Lamarkbakken boligfelt - Konsekvensutredning Friluftsliv
Vedlegg 5	RIM-03	Områderegulering Rundheia og Lamarkbakken boligfelt - Konsekvensutredning Landbruk
Vedlegg 6	RIM-04	Områderegulering Rundheia og Lamarkbakken boligfelt - Konsekvensutredning Sammenstilling

Tre alternativer for framtidig utvikling i planområdet er utredet:

- Alternativ 0 – nåværende situasjon og miljøtilstand innenfor planområdet
- Alternativ 1 – nåværende situasjon innenfor planområdet + arealdisponering i kommunedelplanen.
- Alternativ 2 – alternativ 1 + arealet avsatt til ny boligbebyggelse utvidet opp til lysløypa.

For nærmere informasjon om alternativene se kapittel 7.2.2.

9.1.1 Konsekvensutredninger – samlet konsekvens

Oppsummert sammenstilling av konsekvens for alle fagtema framgår av *tabell 9-1*. Vedlegg 6 inneholder nærmere presentasjon av fagtemaene, beskrivelse av kriterier for samlet konsekvens, og begrunnelse for rangering av alternativer.

***Tabell 9-1**. Sammenstilling av konsekvenser for fagtema som er utredet iht. forskrift om konsekvensutredninger. Samlet konsekvens for de ulike alternativene er satt på bakgrunn av kriterier i tabell 5-1.*

	Alternativer		
Vurderinger av konsekvens	**0-alternativet**	**Alternativ 1**	**Alternativ 2**
Landskap	Ubetydelig konsekvens	Noe negativ konsekvens	Noe negativ konsekvens
	1	2	3
Naturmangfold	Ubetydelig konsekvens	Middels/stor negativ konsekvens	Stor negativ konsekvens
	1	2	3
Friluftsliv	Ubetydelig konsekvens	Noe negativ konsekvens	Noe negativ konsekvens
	1	2	3
Landbruk	Ubetydelig konsekvens	Noe negativ konsekvens	Noe negativ konsekvens
	1	2	3
Samlet konsekvens	Ubetydelig konsekvens	Noe negativ konsekvens	Middels negativ konsekvens
Rangering	1	2	3
Begrunnelse for rangering	Se beskrivelse vedlegg 6.	Se beskrivelse vedlegg 6.	Se beskrivelse vedlegg 6.

Kort oppsummering av kartlagt konsekvens:

- For samtlige fagtema: landskap, naturmangfold, landbruk og friluftsliv ligger delområder kartlagt og registrert med (stor) verdi ovenfor eksisterende lysløype. Se f.eks. verdikart for de ulike fagtemaene. Disse arealene blir ikke direkte berørt/nedbygd etter at planområdet ble redusert underveis i planarbeidet.
- Resultatet fra sammenstillingen av gjennomførte konsekvensutredninger viser:
    - 0-alternativet uten utbygging rangeres som best for alle fagtema.
    - Alternativ 1 og alternativ 2 kommer relativt likt ut mht. konsekvenser for 3 av 4 fagtema (landskap, friluftsliv og landbruk). Alternativ 1 rangeres likevel foran alternativ 2, da mindre areal bygges ned og den grønne buffersonen til lysløypa er større.
- De største verdiene innenfor planområdet ligger til fagtema naturmangfold, og dermed blir også konsekvensen størst for dette fagtema ved nedbygging av arealet som tiltaket medfører.
- De negative konsekvensene av tiltaket gjelder først og fremst påvirkning på lokale verdier.

9.2 Tekniske fagrapporter og notater

Følgende fagrapporter er utarbeidet som grunnlag til planforslaget:

Tekniske fagrapporter, temarapporter og fagnotater		
Vedlegg 7	SAMF-01	Områderegulering Rundheia og Lamarkbakken boligfelt - Samfunn - Beskrivelse og analyse
Vedlegg 8	TRA-01	Trafikale vurderinger - Reguleringsendring Bjørklundveien, nedre del
Vedlegg 9	RIVA-01	Områderegulering Rundheia og Lamarkbakken boligfelt - VAO-plan
Vedlegg 10	RIG-R01	Områderegulering Rundheia og Lamarkbakken boligfelt - Geoteknisk vurdering
Vedlegg 11	NO-INGGEO-01	Ingeniørgeologisk notat - Lamarka og Bjørklundveien - Vesterveien
Vedlegg 12	ROS-01	Områderegulering Rundheia og Lamarkbakken boligfelt - ROS-analyse

Rapportene er benyttet for redegjørelse og vurdering av aktuelle tema i kapittel 4, og kapittel 6.

9.2.1 Samfunn – Beskrivelse og analyse

Temaet omfatter samfunnsmessige konsekvenser av tiltaket, i hovedsak tiltakets virkninger på boligstruktur, samt boligmarked og behovet for kommunal infrastruktur.

Det er utarbeidet en samfunnsanalyse (vedlegg 7) med den hensikten å gi tiltakshaver/oppdragsgiver og Sortland kommune et faglig beslutningsgrunnlag og en strategi for utvikling av Sortland sett i forhold til tiltaket i Rundheia og Lamarkbakken boligfelt.

Det er vanlig å bruke Statens Vegvesens Håndbok V712 (2021) som metodisk grunnlag for konsekvensutredninger mht. samfunnsmessige konsekvenser. Det er i planprogrammet ikke stilt konkret krav om en samfunnsøkonomisk analyse etter Håndbok V712. Ut fra dette er denne samfunnsanalysen som beskrevet i vedlegg 7.

Samfunnsanalysen inneholder:

- En situasjonsbeskrivelse mht. befolkningsutvikling, sysselsetting og pendling
- Vurderinger rundt Sortland som regionsenter
- Kommunale tjenester sammenholdt med boligutvikling
- Boliganalyse med boligbehov fram mot år 2040
- Vurderinger av lokaliseringsalternativer for et nytt boligområde som Rundheia og Lamarkbakken boligfelt

Kort sammendrag
Befolkningsprognosen tilser at Sortland kommune kan forvente en fortsatt befolkningsvekst på totalt ca.130 personer fram til år 2040. Det er estimert en sterkere vekst i Sortland by, enn i kommunen for øvrig. Dette innebærer en intern flytting, med sentralisering og fortetting innad i kommunen – det er beregnet en vekst på vel 1 000 personer i Sortland by fram til år 2040. Dette siste tallet er usikkert, og usikkerheten kan gi utslag «begge veier».

Med en forutsetning om at befolkningsveksten vil komme i Sortland by, og at Sortland by vil vokse med vel 1 000 personer fram til år 2040, kan man legge til grunn at det vil være en relasjon mellom antall innbyggere og antall personer per privathusholdning omtrent på dagens nivå. Basert på dette vil det være et behov for flere boliger i Sortland by ut over dagens nivå fram mot år 2040:

Ant. boliger 2024	Befolkningsvekst	Personer/ husholdning	Behov for nye boliger	Ant. boliger 2040
5 477	1 000	2,05 (Nordland 2024)	487	5 964
5 477	1 000	2,13 (Sortland 2021)	469	5 946
5 477	1 000	2,00 (Byplan 2015)	500	5 977

Usikkerheten i dette estimatet ligger i befolkningsveksten og i antallet personer per privathusholdning. Dersom antallet personer per privathusholdning fortsetter å synke, vil boligbehovet øke tilsvarende.

Det er en klar sammenheng mellom aldersgrupper og hvilke boligtyper som foretrekkes og/eller folk bor i. Blant de eldre, er det relativt sett en større andel av befolkningen som bor i boligblokk i Sortland kommune. Blant de under 19 år og i aldersgruppen 40-49 år, bor 90 % eller mer i enebolig og tomannsbolig. Dette må sees i sammenheng med husholdningsstørrelsen og -sammensetningen

For å styrke sentrumsfunksjonene i Sortland kommune vil være en fordel å prioritere utvikling av boligområder nært dagens sentrum. Lokaliseringen av et nytt boligfelt i Rundheia og Lamarka er nær til Sortland sentrum og offentlig tjenestetilbud, eksisterende boligbebyggelse og trygg skolevei. Dermed oppnås økt utnyttelse av eksisterende infrastruktur, samt at transportbehov og biltrafikk reduseres. Samtidig ligger boligfeltet i et landskap og en topografi som kan bidra til et godt bomiljø, med hensyn til eksempelvis solgang. Dette er iht. Sortland kommunes boligstrategi. Basert på status for arealene avsatt til framtidig boligbebyggelse i kommunedelplan: Byplan Sortland – Blåbyen 2015-2027 framstår lokaliseringen av Rundheia og Lamarkbakken som et godt alternativ for lokalisering av et nytt boligfelt nær Sortland sentrum. I 2025 finnes det ingen lokaliseringsalternativer som framstår både relevante og realistiske til Rundheia og Lamarkbakken boligfelt fram mot 2030.

Det forventes ikke at barnehage- og/eller skoledekning blir en utfordring sett i sammenheng med utbygging av Rundheia og Lamarkbakken boligfelt.

9.2.2 Trafikale forhold

Det er utarbeidet en egen trafikkanalyse, med vurderinger av trafikkavviklingen i krysset Vesterålsgata x Bjørklundveien (vedlegg 8) i regi av Sortland kommune. Dette er gjort for å skaffe en helhetlig oversikt over økt trafikkmengde i krysset som følge av sammenbindingen Bjørklundveien – Vesterveien, samt planlagte utbygginger som generer økt trafikkmengde inn på Bjørklundveien (se kapittel 6.6).

Videre er det redegjort for adkomst til planområdet, interne veier, forhold for gående og syklende, trafikksikkerhet – skolevei, parkering og kollektivholdeplasser i kapittel 6.6.

Ettersom lysløypa er beholdt i eksisterende trasé, med adkomst fra Lilleheia og Skjellbakken som i dag, ansees planforslaget ikke å medføre endringer i dagens situasjon mht. utfartsparkering.

Sortland kommune har i utgangspunktet satt krav om at de skal utarbeides en rammeplan for vei som skal følge planforslaget. Krav til innholdet i rammeplanen vurderes dekket direkte i plankart og planbestemmelser, samt redegjort for i direkte i planbeskrivelsen.

9.2.3 Grunnforhold og geoteknisk vurdering

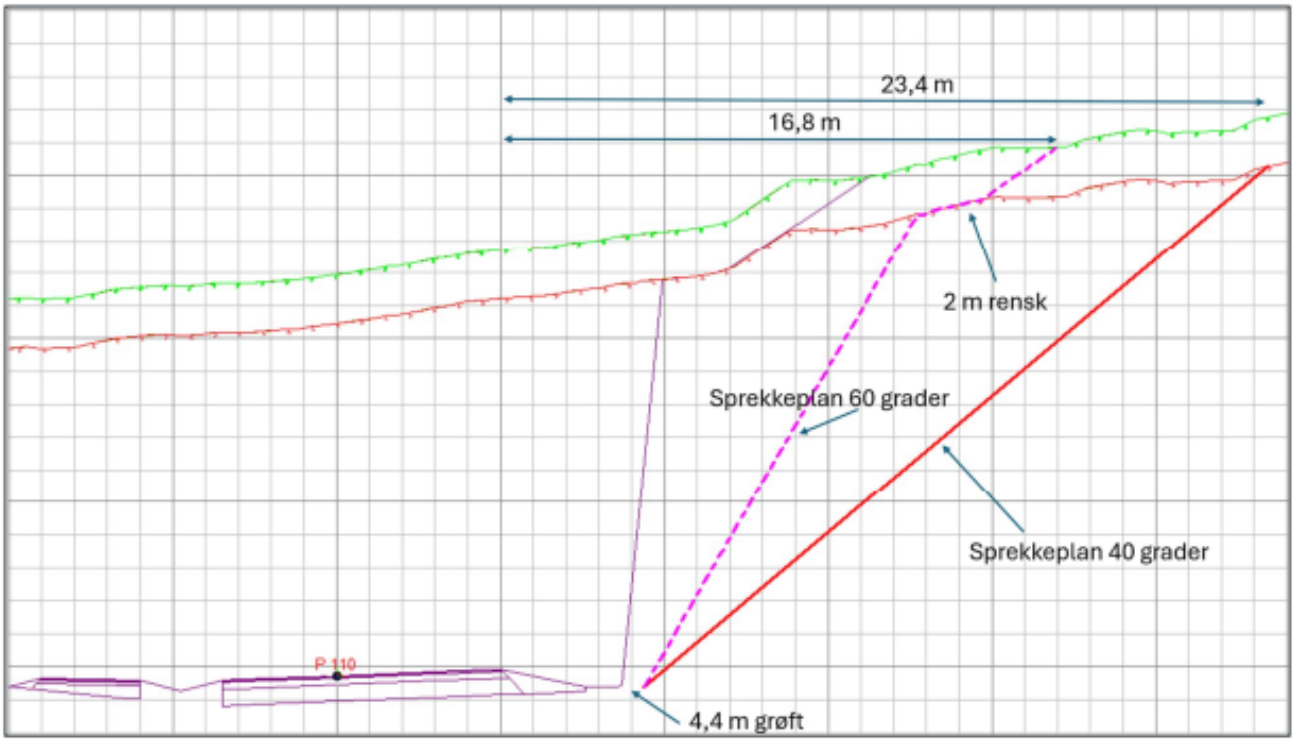
Kapittel 4.9 redegjør for dagens situasjon med hensyn til grunnforhold i planområdet.

- Basert på påviste grunnforhold og topografi vurderes områdestabiliteten som tilfredsstillende og kravene i TEK17 § 7 er oppfylt.
- Dokumentasjon for massebalanse og håndtering av masser skal foreligge før rammetillatelse til terrengbearbeiding og tomtearbeider.

Det er utarbeidet et eget ingeniørgeologisk notat (vedlegg 11) med vurderinger rundt arealbehovet til bergskjæringen nederst i planområdet, ved adkomsten fra Bjørklundveien.

Nødvendig avstand fra teoretisk skjæringstopp for hensynssonen vil variere med høyden på bergskjæringen. Tverrsnittet i *figur 9-1* viser et av områdene hvor bergskjæringen er høyest, og en eventuell hensynssone vil ha størst utstrekking, i dette profilet ca. 24 m målt fra vegskulder dersom man hensyntar sprekkeplan på 40 grader.

Tilstrekkelig areal er ivaretatt i plankartet som formål annen veigrunn – tekniske anlegg 20 m bredt, samt byggegrense (4 m) på toppen av skjæringen.



***Figur 9-1**. Tverrsnitt av prosjektert adkomstvei til boligfeltet. Tverrsnittet er tatt i et av områdene med høyest bergskjæring. Lilla linje viser planlagt skjæring med fall 10:1, mens rosa og rød linje indikerer potensielle sprekkeplan med fall på hhv. 60 og 40 grader mot kjøreveien o_KV1 (Norconsult – hentet fra vedlegg 11).*

9.2.4 Risiko- og sårbarhetsvurdering

Se oppsummering av ROS-analyse i kapittel 11 og egen rapport (vedlegg 12).

10 Virkninger av planforslaget – øvrige tema

10.1 Tema som ikke er omtalt

Kapittel 4 redegjør for dagens situasjon i planområdet. Flere tema og fagområder berøres ikke og/eller påvirkes ikke negativt av planforslaget og omtales ikke videre her. Dette gjelder:

- Vannmiljø – kapittel 4.3.3.
- Kulturminner og kulturmiljø – kapittel 4.4
- Naturressurser (unntatt landbruk) – kapittel 4.5.2

Tema som ansees som beslutningsrelevante er redegjort i følgende underkapitler.

10.2 Barns interesser, befolkningens helse og sosial infrastruktur

Barn og unge har vært involvert i tidlig fase av planarbeidet. I oktober/november 2021 ble det avholdt dialogmøter med elever fra Sortland vgs. og Sortland ungdomsskole, samt ungdomsrådet (vedlegg 13a). Videre f.eks. kommet innspill fra Blåfjell barnehage (04.11.2021) om Månetoppen til planarbeidet.

Friluftsliv og rekreasjon
Det kommer tydelig fram at barn og unge ønsker å beholde naturopplevelsene i området og er flere er bekymret for at boligbygging svekker disse kvalitetene. Å beholde lysløypa med de nærmeste friluftslivs- og rekreasjonsområdene er viktig. Enkelte trekker fram at området kan skape et attraktivt boligfelt med og viser til ønsker om mulighet for å kjøpe å kjøpe hus nær natur og skole/idrettsanlegg.

Det er ikke registret barnetråkk i planområdet, men det er flere stier og traktorvei gjennom området som leder til porter og/eller overganger i utmarksgjerdet. Utmarka utenfor utmarksgjerdet er til dels mye brukt av skoler og barnehager, og i noe grad som nærlekeområde for barn som bor ved marka. For mer informasjon se Konsekvensutredning Friluftsliv (vedlegg 4). I utredningen er verdier i og ved planområdet, påvirkning og konsekvenser av tiltaket mht. bruken av planområdet og tilgrensende areal beskrevet. Tiltaket har noe negativ konsekvens, sammenlignet med dagens situasjon.

Adkomsten til Sortlandsmarka vurderes som god ivaretatt (se kapittel 6.5.5). Planen tilrettelegger også for universelt utformet gang/sykkelvei og fortau fra Bjørklundveien, opp mot lysløypa og utmarka. Dette kan bidra positivt mht. tilgangen til utmarka for personer med nedsatt bevegelighet, framkommelighet med barnevogn og lignende.

Leikeareal og friområder
Se redegjørelse i kapittel 6.5. Sortland kommune har egne retningslinjer for leikeareal: *Retningslinjer for leikeareal og nærmiljøanlegg. Byplan Sortland – Blåbyen 2014-2016.* Krav i retningslinjene er ivaretatt i planforslaget. Skjellbakken sør i planområdet er avsatt til friområde (FRI). Arealet benyttes i dag mye av barnehager og skoler, samt småbarnsfamilier i området rundt både sommer og vinter.

Trafikksikkerhet - skolevei
Som redegjort for i kapittel 6.6 planlegges det tilrettelagt for gående og syklende internt i planområdet. Det er tatt inn rekkefølgekrav i planbestemmelsene om at fortau og gang-/sykkelvei langs etablert del av kjørevei o_KV1, skal være opparbeidet og ferdigstilt før brukstillatelse til ny bebyggelse kan gis.

Hva som blir den mest aktuelle skoleveien videre utenfor planområdet kan variere både mot sør og nord.

Idrettsanlegg
Fra planområdet er det kort vei til Blåbyhallen – Sortland Storhall som er en fotball- og flerbrukshall (som også planlegges utvidet), og utendørs friidrettsbane. Det er kort avstand til ballbane vest for Sortland barneskole, og tennisbane m.m. langs Søndre Frydenlund allé. Alt i en radius på 500-700 meter fra planområdet.

Kriminalitetsforebygging
Sortland er en liten-middel by med begrenset med kriminalitet. Planområdet ligger i skrånende terreng, noe som kan bidra til å skape det god oversikt, og få blindsoner. Veiene er regulert iht. gjeldende standarder med god bredde, og oversiktlige adkomster til framtidige boligtomter. Det er ikke planlagt underganger eller andre mørke, potensielle gjemmesteder. Planforslaget tilrettelegger for et godt bomiljø, og med rikelig med uteområder for barn og unge i umiddelbar nærhet. Til sammen vurderes det at helheten i området kan virke kriminalitetsforebyggende. Videre detaljprosjektering og utvikling av arealene avsatt til boligformål vil være viktig for å skap et godt bomiljø i planområdet.

10.3 Tilgjengelighet og universell utforming

Ny bebyggelse og opparbeidelse av arealer innenfor planområdet skal skje iht. krav om universell utforming i teknisk forskrift (TEK 17).

Terrenget i planområdet skrår fra vest mot øst. Innledende studier/situasjonsplan verifiserer at området er byggbart og at adkomstveier kan løses innenfor gjeldende krav (maks stigning på 8 %). Gang-/sykkelvei og fortau er planlagt og regulert slik at disse kan realiseres med universell utforming.

Nye lekearealer vil har universelt utformet adkomst fra boligfeltet. Det tillates etablert enkel sti gjennom turdrageene opp til lysløypa. Disse blir nok ikke mulig å anlegge med universell utforming hele veien pga. bratt terreng. Her er det søkt å balansere mellom tilgjengelighet og å begrense terrenginngrep. Gang-/sykkelvei og fortau med universell utforming kan bidra til økt tilgjengelighet opp mot lysløypa og utmarka.

Detaljprosjektering vil omfatte løsninger til forskriftsmessig utforming, egnet materialbruk og farger, samt nivåforskjeller for kjørearealer/utearealer etter behov og krav. Veiareal og lekeareal innenfor planområdet skal opparbeides i henhold til krav om tilgjengelighet.

10.4 Forurensing

I planprogrammet er fagteam forurensning avgrenset til å gjelde støy og lys.

Det er besluttet av samlevei, dvs. sammenbindingen mellom Bjørklundveien – Vesterveien ikke skal gå gjennom planområdet til Rundheia og Lamarkbakken boligfelt (se kapittel 8.3.1). Når det gjelder støy langs selve sammenbindingen og tilgrensende kjøreveier, ligger vurderinger av dette derfor til prosjektet Bjørklundveien – Vesterveien.

Boliger er i seg selv støyfølsom bebyggelse, og et planlegges ikke for tiltak som skaper helsefarlig støy i planområdet og/eller til omgivelsene. Internt i det nye boligfeltet vil det bli vanlig «boliggatestøy», samt at det vil bli støy i anleggsfasen. Anleggsarbeid og byggearbeider forutsettes utført innenfor retningslinjene iht. T-1442/2021 (eller senere revisjoner).

Som tidligere beskrevet er planområdet redusert til å kun gjelde arealer nedenfor eksisterende lysløype. Planområdet er nå omkranset av lysløype i sør og vest, samt boligbebyggelse i øst og nord. Tiltaksområdet med framtidig boligbebyggelse er dermed allerede omkranset av lys på alle kanter. Planforslaget inneholder også en buffer med 8 meter bred vegetasjonsskjerm mellom nytt boligfelt og lysløypa. Lysforurensningen til arealene rundt planområdet er dermed vurdert til ikke å bli vesentlig større enn i dag.

10.5 Klima og klimatilpasninger

10.5.1 Klimagassutslipp og tiltakets fotavtrykk

Generelt gir nye utbygginger utslipp av klimagasser gjennom arealbruksendringer, oppføring av nye bygninger, etablering av infrastruktur, materialer og drift/bruk. Videre medfører anleggsmaskiner og transport utslipp både i drifts- og anleggsfase. Nevnte faktorer er vanskelig å tallfeste i et klimagassbudsjett for Rundheia og Lamarkbakken boligfelt. Regnskapet over utslipp vil være avhengig av valg man foretar i prosjektering og utbygging av området, samt maskiner som benyttes.

Ny bebyggelse skal imøtekomme kravene i TEK17 mht. klima, livsløp og energi.

Foreløpig er det ikke utviklet fullverdige metoder som kan brukes for å beregne utslipp fra arealbruksendring, som ledd i arealplanleggingen. F.eks. gjelder dette omdisponering av «annen utmark» til «utbygd areal» (Miljødirektoratet: Arealbruksendringer). Miljødirektoratets M-1941 inneholder en metodikk som kan benyttes for å gi en pekepinn på hvilke klimagassutslipp en arealbruksendring i tiltaksområdet medfører.

Arealtyper
Planområdet er på ca. 255 dekar, hvor ca. 156 dekar planlegges tatt i bruk til bebyggelse og trafikkarealer (se kapittel 6.2 og *figur 10-2*). Løsmassedekket i området (*figur 4-9*) består av forvitringsmateriale midt i planområdet og morenemateriale i nord og sør (NGU: Geologiske kart). Innenfor tiltaksområdet på ca. 156 dekar er arealfordelingen inkl. i oppsettet til Miljødirektoratets M-1941 vist i *tabell 10-1*. Resten av arealet er dekket av uproduktiv skog (NIBIO: Kilden, Skogbonitet AR5). Det er ingen arealer innenfor tiltaksområdet benyttes til jordbruksareal per i dag.

Tabell 10-1. *Arealregnskap for tiltaket, fordelt på areal- og nedbyggingstyper (oppsett hentet fra M-1941).*

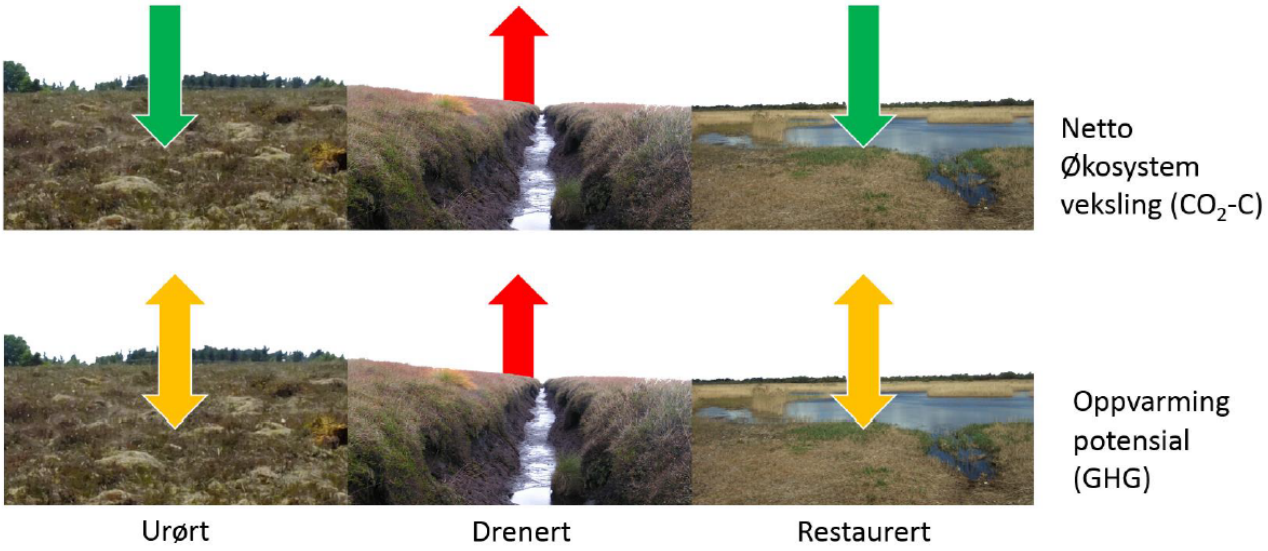
Arealtype		**Arealbeslag**	
		Areal med mineraljord (dekar)	**Areal med organisk jord (dekar)**
Skog	Lav bonitet		
	Middels bonitet	55	
	Høy bonitet		
Myr		-	52
Jordbruksareal (full-, overflatedyrka og innmarksbeite)			
SUM		**55**	**52**

Myr har betydning både som karbonlager, og for utslipp (kilde) og opptak (sluk) av klimagasser (*figur 10-1*).

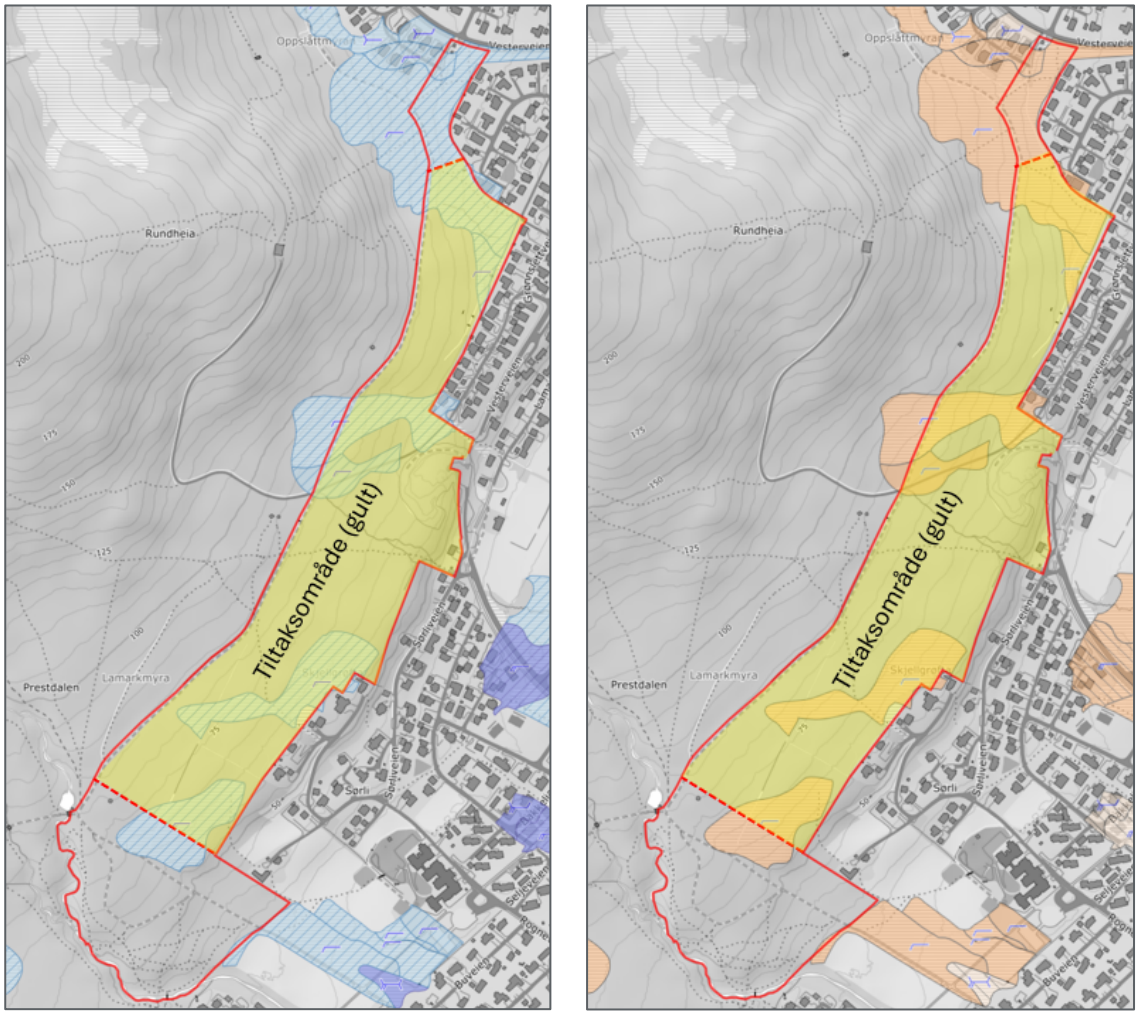
Nedbygging av arealer fører til økt nedbrytning av naturlige karbonlagre. Dette gir klimagassutslipp.

På myr og torvmark som ble regnet som nyttbar til oppdyrking og/eller skogproduksjon ble det under kartlegging av markslag i økonomisk kartverk registret myrdybde, vegetasjon og omdanningsgrad (NIBIO). Myr ble i denne sammenheng definert som areal med myrvegetasjon og minst 30 cm torvlag. Grunn myr har mindre enn 1 m torvlag, og dyp myr har mer enn 1 m torvlag. Myr og torvmark som ikke ble regnet som nyttbar til jord- eller skogbruk er ikke registrert i kartlagene.

Myra innenfor planområdet er registret som grunn myr med middels omdanningsgrad (*figur 10-2*). Myr ovenfor lysløypa er ikke inkl. i *tabell 10-1*, da denne allerede er avskåret fra tiltaksområdet pga. eksisterende lysløype.



***Figur 10-1**. Skjematisk framstilling av karbonbalanse (øverst) og globalt oppvarmingspotensial (nederst) for naturlig, drenert og restaurert myr. Naturlig og restaurert myr er som regel sluk for karbon, men avhengig av omfanget av metan-utslippet, kan de også være en kilde til klimagasser i form av globalt oppvarmingspotensial. Drenert myr er kilde både til karbon og klimagasser (Weldon m.fl. 2016).*



***Figur 10-2**. Kartlagt, dyrkbar myr. Dybde og vegetasjon. Myra innenfor planområdet er grunn myr: <1 m dyp (t.v.), med middels omdanningsgrad (t.h.) (NIBIO: Kilden). Tiltaksområdet som skal bygges ut er markert med gult.*

Klimagassutslipp fra arealbruksendring
Basert på oversikten i tabell 10-1 kan er det laget en over klimagassutslippet arealbeslaget til tiltaket medfører (*tabell 10-2* og *tabell 10-3*). Beregningene er basert på metodikken i M-1941, og grunnlaget i tilgjengelige databaser er vurdert å være tilstrekkelig (NIBIO: Kilden og NGU: Geologiske kart). Konsekvensgraden for utslipp fra arealbruksendringen i tiltaksområdet er noe negativ konsekvens, hentet M-1941.

***Tabell 10-2**. Resultat fra klimagassberegningene (oppsett hentet fra Miljødirektoratet: M-1941).*

Arealtype		**Utslipp (tonn CO_2-ekv)**		
		Null-alternativet	**Arealbeslaget**	
			Areal med mineraljord (dekar)	**Areal med organisk jord (dekar)**
Skog	Lav bonitet			
	Middels bonitet	-1 100	2 915	
	Høy bonitet			
Myr		-	-	8 762
Jordbruksareal (full-, overflatedyrka og innmarksbeite)				
SUM		**-1 100**	**2 915**	**8 762**

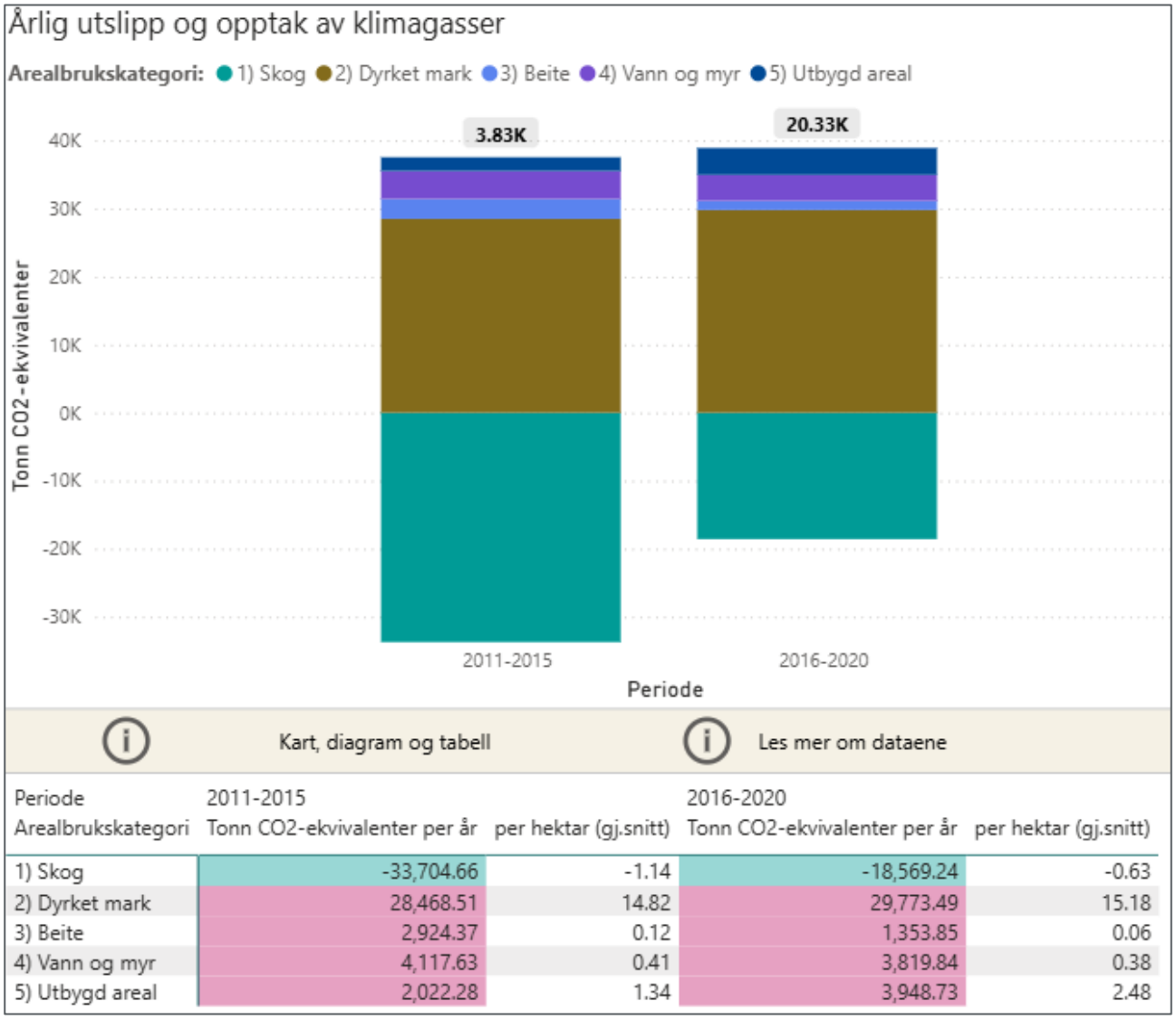
***Tabell 10-3**. Oppsummering av klimagassutslipp fra arealbeslag i tiltaksområdet (oppsett hentet fra M-1941).*

Tiltak	**Utslipp (tonn CO_2-ekv)**	**Konsekvensgrad**
Null-alternativet (tapt opptak)	-1 100	-
Utslipp fra arealbeslag	11 700	-
Differanse mellom null-alternativ og utslipp	12 800	Noe negativ konsekvens

Til sammenligning er årlig netto utslipp av klimagasser for hele Sortland kommune mht. arealbruksendringer og tilknyttede utslipp og opptak som følger (Miljødirektoratet: Utslipp og opptak fra skog og arealbruk).

- I perioden 2011-2015 som følger: 3 828 tonn CO_2-ekvivalenter.
- I perioden 2016-2020 som følger: 20 327 tonn CO_2-ekvivalenter.

Endringen som har medført større netto utslipp av arealbruksendringer, skyldes hogst av skog.



Periode	2011-2015		2016-2020	
Arealbrukskategori	Tonn CO2-ekvivalenter per år	per hektar (gj.snitt)	Tonn CO2-ekvivalenter per år	per hektar (gj.snitt)
1) Skog	-33,704.66	-1.14	-18,569.24	-0.63
2) Dyrket mark	28,468.51	14.82	29,773.49	15.18
3) Beite	2,924.37	0.12	1,353.85	0.06
4) Vann og myr	4,117.63	0.41	3,819.84	0.38
5) Utbygd areal	2,022.28	1.34	3,948.73	2.48

Figur 10-3. *Årlig utslipp og opptak av klimagasser som følge av arealbruksendringer for Sortland kommune (Miljødirektoratet: Utslipp og opptak fra skog og arealbruk). Negative tall (markert med grønt) illustrerer opptak av klimagasser med positive tall (markert med rosa) illustrerer utslipp. Tall for periodene 2011-2015 og 2016-2020.*

10.5.2 Klimaendringer

Forhold nyttet til framtidig klima- og naturrisiko er inkludert som en del av ROS-analyse (kapittel 11). Planområdet er generelt lite utsatt for naturrisiko per i dag og/eller ved framtidige klimaendringer. Ved oppstart av planarbeidet var det ikke registrert fare- eller aktsomhetsområder innenfor tiltaksområdet (NVE Atlas).

Vår/sommer 2025, ble kartet med aktsomhetsområder for flom ble oppdatert. Dette medførte at det kom nye aktsomhetsområder for flom: langs lysløypa og ned langs Mortenbekken. Arealene med fare for flom er lagt inn med faresone i plankartet med tilhørende planbestemmelser. Overvannshåndtering og framtidig løsning er beskrevet i kapittel 6.7.1 og vedlegg 9 – potensiale for flom må sees i sammenheng med framtidig overvannshåndtering i og rundt planområdet. Oppsummert vurderes flomfaren som hensyntatt i planforslaget, og endelig løsning for overvannshåndtering og flomveier må avklares i detaljprosjekteringen.

10.6 Naturmangfoldloven §§ 8-12

- *§ 8 Kunnskapsgrunnlaget*
  Det var noe manglede kunnskapsgrunnlag om planområdet før oppstart av planarbeidet. Planområdet er nå heldekkende kartlagt, og det er utarbeidet en Konsekvensutredning Naturmangfold (vedlegg 3).

  Naturmangfoldloven § 8 stiller krav til kvaliteten på kunnskapsgrunnlaget om naturmangfold, herunder forekomster av naturverdier og effektene av tiltaket. Innenfor utredningsområdet forelå det lite eksisterende kunnskap om naturtyper kartlagt etter DN13 og MNiN, samt rødlistede og fremmede arter og fugl. På bakgrunn av dette ble eksisterende kunnskapsgrunnlag for naturtyper og arter, jf. naturmangfoldloven (nml) § 8, vurdert å være noe begrenset innenfor utredningsområdet. Det ble derfor gjennomført feltarbeid med fokus på å avdekke naturtyper og rødlistede og fremmede artsforekomster innenfor planområdet.

  Det opprinnelige undersøkte området er forholdsvis stort, men oversiktlig og lett å kartlegge. I tillegg består større deler av utredningsområdet av åpen hei, hvor det er lett å få oversikt. Potensialet for forekomster av udokumenterte naturverdier innenfor planområdet vurderes derfor å være lite. Samlet sett vurderes kunnskapen om naturmangfold i utredningsområdet og effektene av tiltaket, å være rimelig godt i forhold til tiltakets omfang, jf. nml § 8.

  Kunnskapsgrunnlaget vurderes å stå i et rimelig forhold til planens omfang og karakter, samt tilstrekkelig som grunnlag for en konsekvensutredning av tiltaket.

  Tiltaket som planlegges vil ha stor negativ konsekvens på naturmangfoldet, jf. Konsekvensutredning Naturmangfold (vedlegg 3).

- *§ 9 Føre-var-prinsippet*
  Kunnskapsgrunnlaget iht. §8 vurderes som tilstrekkelig. Der det likevel har vært noe usikkerhet i verdi- og påvirkningsvurderinger, har dette blitt kompensert for i vurderingene etter føre var prinsippet.

- *§10 Økosystemtilnærming og samlet belastning*
  Ifølge nml §10 skal påvirkningen av et økosystem vurderes ut ifra den samlede belastningen som økosystemet er eller vil bli utsatt for, og disse vurderingene skal sees opp mot § 4 (forvaltningsmål for naturtyper og økosystemer) og § 5 (forvaltningsmål for arter).

  Tiltaket medfører arealinngrep på flere naturtypelokaliteter. De berørte naturtypene er ganske vanlig forekommende naturtyper i regionen. En kan likevel ikke utelukke at tiltaket sammen med andre pågående og fremtidige utbyggingsplaner i området, vil kunne medføre et terrenginngrep og reduksjon av naturtypene, og at dette kan sees i sammenheng med bit-for-bit forringelse av naturbeitemark og boreal hei lokalt. Likevel – det er primært opphør av tradisjonell drift med blant annet husdyr på beite som utnytter utmarka som er den største årsaken til at naturbeitemark og boreal hei gror igjen og forsvinner både i denne regionen og resten av landet for øvrig.

- *§11 Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver*
  Planforslaget og tiltaket er vurdert til ikke å medføre vesentlig miljøforringelse.

- *§12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder*
  Det forutsettes at det til enhver tid gjeldende lovverk følges ved oppføring av nye bygg, samt opparbeidelse av vei og annen infrastruktur. Miljøforsvarlige teknikker skal legges til grunn for utbygging og drift, detaljer rundet dette må avklares i detaljprosjekteringen.

11 Risiko- og sårbarhetsvurderinger (ROS)

Det er gjennomført en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) som følger planforslaget i vedlegg 12. Oppsummering og konklusjon er som følger:

Planområdet fremstår generelt, med de tiltak som er beskrevet og forutsatt fulgt, som lite til moderat sårbart.

Det har blitt gjennomført en innledende fareidentifikasjon og sårbarhetsvurdering av de temaer som gjennom fareidentifikasjonen fremsto som relevante. Følgende farer har blitt utredet:

- Ustabil grunn (områdestabilitet)
- Flom og ekstremnedbør/overvann
- Skogbrann i anleggs- og driftsfase
- Trafikkforhold
- Sårbare bygg

Av disse fremsto planområdet med forhøyet sårbarhet for skog-/lyngbrann og det ble gjennomført en risikoanalyse av hendelsen skogbrann i anleggsfasen. Hendelsen ble vurdert til å ha akseptabel risiko (gul sone der tiltak skal vurderes) og det er fremmet risikoreduserende tiltak.

Det er også, gjennom fareidentifikasjon og sårbarhetsvurdering, identifisert tiltak som det ut fra samfunnssikkerhetshensyn er nødvendig å gjennomføre for å unngå å bygge sårbarhet inn i dette planområdet. Tiltakene er sammenfattet i *tabell 11-1* og må følges opp i videre prosjektering.

***Tabell 11-1**. Oppsummering av tiltak som i ROS-analysen er identifisert som nødvendige å gjennomføre for å unngå å bygge sårbarhet inn i planområdet + kommentarer til hvordan dette er ivaretatt i planforslaget.*

Fare	Sårbarhets- og risikoreduserende tiltak	Kommentar
Ustabil grunn(områdestabilitet)	Området og tiltaket tilfredsstiller kravet til sikkerhet mot områdeskred i henhold til NVEs veileder 1/2019. Grunnarbeider må prosjekteres for hvert enkelt prosjekt. Det forventes imidlertid at grunnarbeider i hovedsak vil bestå av graving i humusholdige grusige sandige masser og eventuelt sprengning og pigging. Stabilitet vil i hovedsak begrenses til stabil for fyllingsfront og skjæringsskråning for aktuelle tiltak i planområdet. Fundamentering må vurderes for hvert enkelt tiltak i planområdet, men både direktefundamentering og pelefundamentering vurderes å være aktuelt.	Ivaretas gjennom detaljprosjektering.
Ekstremnedbør/ overvann	Videre prosjektering må ta hensyn til nødvendig klimapåslag, og VAO-planens redegjørelse og tiltak knyttet til overvannshåndtering og flomveier.	Ivaretas gjennom detaljprosjektering. Det er tatt inn rekkefølgekrav i planbestemmelsene om at utomhusplan og VAO-plan skal foreligger til byggesak.
Skogbrann i anleggs- og driftsfase	Anleggsområdet må holdes fritt for tørt gress og tørt plantemateriale. Det må også sikres god brannberedskap i tørre perioder, i forbindelse med anleggsarbeidet. Det vises også til	Det er tatt inn rekkefølgekrav om at det skal utarbeides en plan for gjennomføring av arbeidet som følger søknad om igangsettelsestillatelse for terrengbearbeiding og tomtearbeider.

	RISEs veiledning for å beskytte bebyggelse mot skogbrann.	
Elektromagnetiske felt	Ved etablering av nye kilder som kan gi magnetfelt over utredningsgrensen på 0,4 µT i årsgjennomsnitt, må det vurderes tiltak.	Ivaretas gjennom detaljprosjektering.
VA-anlegg/-ledningsnett	Nye VA-anlegg skal tilpasses tiltaket. Eksisterende VA-ledninger innenfor planområdet må påvises og hensyntas i forbindelse med anleggsarbeidet.	Det er tatt inn rekkefølgekrav i VAO-plan skal foreligger til byggesak.
Eksisterende og ny kraftforsyning, og ekom-infrastruktur	Kraftforsyningens kapasitet må tilpasses planlagt tiltak, og eksisterende kraftforsyning og ekom-infrastruktur må påvises og hensyntas under anleggsarbeid.	Ivaretas gjennom detaljprosjektering.
Fremkommelighet for utrykningskjøretøy og slokkevann	Krav til fremkommelighet for utrykningskjøretøy og slokkevann (TEK17 § 11-17) skal etterkommes i forbindelse med planlegging/detaljprosjektering av arealer og bygninger i området. Tilgjengelighet for brannvesenets kjøretøy og materiell må også ivaretas for eksisterende bygninger i området, også under anleggsperioden.	Planbestemmelsene inneholder krav om at det skal være tilrettelagt for adkomst med utrykningskjøretøy, brann og redningstjeneste helt fram til hovedinngang/-angrepsvei i byggverk.
Sårbare bygg	I anleggsfasen må trafikksikkerheten for Blåfjell barnehage ivaretas, og det skal gjennomføres SHA-vurderinger for denne fasen, iht. krav i byggherreforskriften. Dette gjelder også andre sårbare bygg (sykehjem og skole) øst for planområdet, dersom anleggstrafikken legges forbi disse. Disse vurderingene skal også omfatte tredjeperson og myke trafikanter. I driftsfase skal det tilrettelegges for trafikksikker skolevei til nærliggende skoler.	Det er tatt inn rekkefølgekrav om at det skal utarbeides en plan for gjennomføring av arbeidet som følger søknad om igangsettelsestillatelse for terrengbearbeiding og tomtearbeider.

12 FNs bærekraftsmål

12.1 Innledning

I Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019 – 2023 (mai 2019) er en av regjeringens forventninger at kommunene legger FNs bærekraftsmål til grunn for samfunns- og arealplanleggingen. FNs generalforsamling vedtok i 2015, 2030-agendaen for bærekraftig utvikling. Agendaen har 17 utviklingsmål for å fremme sosial, miljømessig og økonomisk bærekraft (*figur 8-1*).



***Figur 12-1**. FNs bærekraftsmål (snl.no).*

12.2 Vurdering av planforslaget opp mot bærekraftsmål

Formålet med områdeplanen for Rundeheia og Lamarkbakken er å hjemle og tilrettelegge for boligutvikling med tilhørende infrastruktur. Det er et mål å beholde tilgangen til bymarka, nærturområder og lysløype.

De hovedmålene som er vurdert til mest relevante, jf. planprogrammet, er gjengitt i under og sammenholdt med planforslaget.



Sikre bærekraftig vannforvaltning og tilgang til vann og gode sanitærforhold for alle.

Delmål 6.1: Innen 2030 sørge for allmenn og likeverdig tilgang til trygt drikkevann til en overkommelig pris for alle.

Delmål 6.2: Innen 2030 sørge for tilgang til tilstrekkelig og likeverdig sanitær-, hygiene- og toalettforhold for alle […]

Delmål 6.3: Innen 2030 sørge for bedre vannkvalitet ved å redusere forurensning, […] halvere andelen ubehandlet spillvann […]

Vurdering av planforslaget:
Det er utarbeidet en overordnet VAO-plan (vedlegg 9) som følger planforslaget. Her er det redegjort for hvordan nytt boligfelt kan kobles til eksisterende kommunalt VAO-nett. Videre slår VAO-planen fast at tiltaket ikke er forventet å endre avrenningen til Prestelva.



Sikre tilgang til pålitelig, bærekraftig og moderne energi til en overkommelig pris for alle.

Delmål 7.2: Innen 2030 betydelig øke andelen fornybar energi i verdens samlede energibruk.

Delmål 7.3: Innen 2030 doble energieffektivitetsraten på verdensbasis.

Vurdering av planforslaget:
Det er redegjort for framtidig energiforsyning til Rundheia og Lamarkbakken boligfelt i kapittel 6.7.2.Med bakgrunn i informasjon fra Vesterålskraft er det ikke satt et endelig krav om at planområdet skal forsynes med fjernvarme, men tatt inn et krav i planbestemmelsene om nærmere utredning av fjernvarmetilknytning før utbygging i området.



Gjøre byer og lokalsamfunn inkluderende, trygge, robuste og bærekraftige.

Delmål 11.1: Innen 2030 sikre allmenn tilgang til tilfredsstillende og trygge boliger og grunnleggende tjenester til en overkommelig pris […]

Delmål 11.3: Innen 2030 oppnå en mer inkluderende og bærekraftig urbanisering med mulighet for integrering og bærekraftig bosettingsplanlegging- og forvaltning som gir medbestemmelse i alle land.

Delmål 11.6: Innen 2030 redusere byenes og lokalsamfunnenes negative påvirkning på miljøet (målt per innbygger), med særlig vekt på luftkvalitet og avfallshåndtering i offentlig eller privat sektor.

Delmål 11.7: Innen 2030 sørge for allmenn tilgang til trygge, inkluderende og lett tilgjengelige grøntområder og offentlige rom […]

Vurdering av planforslaget:
Det er utarbeidet en rapport mht. beskrivelse og analyse av samfunnet i Sortland kommune (vedlegg 7). Her beskrives befolkningsutvikling og boligstruktur både i Sortland kommune og Sortland by. Planforslaget åpner for variert boligtypologi i planområdet.

Miljøvennlig by- og tettstedsutvikling forutsetter at ny utbygging i hovedsak skjer gjennom fortetting. Planområdet ligger i sykkel- og gåavstand til barnehage, skole, omsorgssenter og etablerte boligområder, samt idrettsanlegg. Dette reduserer behovet for bilkjøring i nærområdet, og dermed framtidige utslipp fra biltrafikk. Det er planlagt bussholdeplasser i umiddelbar nærhet til planområdet. Trafikk, adkomst og skolevei er beskrevet i kapittel 6.6. Trafikale vurderinger finnes også i vedlegg 8.

Planområdet ligger mellom eksisterende boligbebyggelse og Sortlandsmarka. Planforslaget ivaretar turdrag gjennom planområdet.

Flertallet av de nye boligene skal ha renovasjonsløsning på felles areal. Dette kan bidra til å hindre søppel-spredning fra avfallsduker oppstilt ved private boliger.



Handle umiddelbart for å bekjempe klimaendringene og konsekvensene av dem.

Delmål 13.1: Styrke evnen til å stå imot og tilpasse seg klimarelaterte farer og naturkatastrofer i alle land.

Delmål 13.2: Innarbeide tiltak mot klimaendringer i politikk, strategier og planlegging på nasjonalt nivå.

Vurdering av planforslaget:
Det er gjennomført geotekniske vurderinger (vedlegg 10) og ROS-analyse (kapittel 11 og vedlegg 12), samt at det er redegjort for klima og klimatilpasninger (kapittel 10.5). Planområdet er vurdert til ikke å være utsatt for naturfare, ut over potensiell flom.

Det er utarbeidet en overordnet VOA-plan (vedlegg x). Gitt dagens situasjon i planområdet og forslag til framtidige løsninger for håndtering av overvann, vurderes reel flomfare som hensyntatt. Faresoner for flom er ivaretatt i plankart og planbestemmelser. En må være oppmerksom på at det kan oppstå oppstuving av vann langs veier. Det skal framlegges en detaljert VAO-plan for planområdet i byggesøknad.

Nye utbygginger skal søke å minimere klimagassutslippene. Ved oppføring av ny bebyggelse skal føringer i TEK17 (eller tilsvarende) følges.



Beskytte gjenopprette og fremme bærekraftig bruk av økosystemer, sikre bærekraftig skogforvaltning, bekjempe ørkenspredning, stanse og reversere landforringelse samt sanse tap av artsmangfold

Delmål 15.5: Iverksette umiddelbare og omfattende tiltak for å redusere ødeleggelsen av habitater, stanse tap av biologisk mangfold og innen 2020 verne truende arter og forhindre at de dør ut.

Delmål 15.9: Innen 2020 innarbeide prinsipper om økosystemer og biologisk mangfold i nasjonale og lokale planleggings- og utviklingsprosesser […]

Vurdering av planforslaget:
Det er utarbeidet en Konsekvensutredning Naturmangfold (vedlegg x) og en Konsekvensutredning Landbruk (vedlegg x) som følger planforslaget.

Konsekvensen av tiltaket er «stor negativ» for naturmangfold og «noe negativ» for landbruk. De negative konsekvensene av tiltaket gjelder først og fremst påvirkning på lokale verdier.

Tiltaket vil føre til at arealer med naturtyper og myr forsvinner. Naturen som blir berørt, er representert i store arealer andre steder i nærområdet og ellers i kommunen og regionen for øvrig. Planene i seg selv utgjør derfor ikke noen stor samlet belastning på de berørte økosystemene i regionen. Det legges også vekt på at naturtypene som berøres vil forsvinne på sikt, dersom tradisjonell beite og bruk fortsetter slik som i dag (fraværende) under 0-alternativet. Likevel er det viktig at dette regnes som et bidrag til den bit-for-bit - nedbygging av natur og slike økosystemer i Sortland kommune og regionen forøvrig.



Samarbeide for å nå målene.

Delmål 17.17: Stimulere til og fremme velfungerende partnerskap i det offentlige, mellom det offentlige og private og i det sivile samfunn, på grunnlag av partnerskapenes erfaringer og ressursstrategier.

Vurdering av planforslaget:
Planprosessen og planarbeidet er gjennomføres som en områderegulering, med samarbeid mellom kommunen og private aktører. Det er tilrettelagt for god medvirkning og dialog med interessenter i tidlig fase, og videre i planarbeidet (Plan-01b, vedlegg 13a og vedlegg 13b).

12.3 Samlet vurdering

Områdereguleringen for Rundheia og Lamarkbakken boligfelt bidrar positivet til følgende av FNs bærekraftsmål:

- Nr. 6 Rent vann og gode sanitærforhold.
- Nr. 11 Bærekraftige byer og lokalsamfunn.
- Nr. 17 Samarbeide for å nå målene.

Tiltaket fører til noe negative konsekvenser for mål nr. 15 (livet på land) gjennom nye arealbeslag.

For bærekraftsmål nr. 7 (ren energi til alle) og nr. 13 (stoppe klimaendringene) synes planen generelt å være i tråd med dette.

13 Forholdet til overordna føringer

13.1 Nasjonale mål og retningslinjer

Forholdet til overordnede mål og retningslinje ligger til grunn for planforslaget. Regjeringen har bestemt at FNs 17 bærekraftsmål, som Norge har sluttet seg til, skal være det politiske hovedsporet/hovedføringen for å ta tak i vår tids største utfordringer. Planforslaget er sammenholdt og vurdert mot FNs bærekraftsmål i kapittel 12.

I kapittel 2.1 og kapittel 2.2 er det vist til en rekke nasjonale og regionale retningslinjer og forventninger som en reguleringsplan skal ivareta. Under følger en vurdering av i hvilken grad planen har hensyntatt de mest relevante av disse retningslinjene og forventningene.

Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2025)
Formålet med retningslinjene er å sikre samordnet og bærekraftig bolig-, areal- og transportplanlegging og bidra til mer effektive planprosesser. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og lokalsamfunn, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet. Planleggingen skal samtidig bidra til reduserte klimagassutslipp, et klimatilpasset samfunn og ivaretakelse av kulturmiljø og naturmangfold, samt redusere tapet av dyrket mark, natur-, villrein- og friluftsområder og karbonrike arealer.

Se vurderinger av planforslaget opp mot FNs bærekraftsmål (kapittel 12). Planområdet er lokalisert nært Sortland sentrum, skoler og idrettsanlegg med gå- og sykkelavstander.

Planforslaget vurderes til å være i tråd med retningslinjen. Imøtekommet i planforslaget.

Statlige planretningslinjer for klima- og energi (2024)
Formålet med retningslinjene er å sikre at klima og energi vektlegges i planleggingen etter plan- og bygningsloven og øvrig myndighetsutøvelse og virksomhet i staten, kommunene og fylkeskommunene. Klima omfatter både reduksjon av klimagassutslipp, karbonopptak og -lagring og tilpasning til forventede klimaendringer.

Se vurderinger av planforslaget opp mot FNs bærekraftsmål (kapittel 12), og øvrige redegjørelser i planbeskrivelsen. Planforslaget inneholder planbestemmelser for å vurdere fjernvarme som energiforsyning, samt redusere naturrisiko ved framtidige klimaendringer (overvannshåndtering).

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995)
Formålet med retningslinjene er å synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven. Retningslinjene skal gi kommunen et grunnlag for å integrere og ivareta barn og unges interesser i planprosesser, samt vurdere deres interesser der de kommer i konflikt med andre hensyn/interesser.

Planforslaget kommer ikke i konflikt med barn og unges interesser i planområdet.

Planområdet ligger nært barnehage og skole, og idrettsanlegg (Blåbyhallen). Arealdisponeringen i planområdet tilrettelegger for et godt bomiljø med lekearealer iht. Sortland kommunes retningslinjer, og turdrag gjennom planområdet som forbinder Sortland by og Sortlandsmarka. Friluftsliv- og rekreasjonsområder tilgrensende planområdet blir ikke direkte berørt og bevares. Det er knyttet rekkefølgekrav til fortau for trafikksikker skolevei.

Planforslaget vurderes å være i tråd med retningslinjen (se også kapittel 10.2).

13.2 Regionale mål og retningslinjer

Fylkesplan for Nordland 2013 – 2025
Planforslaget vurderes å være i tråd med retningslinjene i fylkesplanen, jf. redegjørelser i planbeskrivelsen.

Regional Transportplan Nordland 2022-2033
Regional Transportplan (RTP) Nordland har flere funksjoner. RTP er strategisk innrettet og en samordning av prosesser og forvaltningsnivå regionalt. Gjennom mål og strategier trekker RTP opp langsiktig transportpolitikk, og angir prinsipper og føringer for prioriteringer i detaljerte handlingsprogram. Visjonen for RTP er:

«Samferdsel skal på en sikker, effektiv og bærekraftig måte binde sammen Nordland, og Nordland med resten av verden.»

Det er en målsetting om å skape et effektivt, trygt, pålitelig og miljøvennlig transportsystem for folk og næringsliv. Transportmidler og infrastruktur skal utformes på en måte som gir best mulig tilgjengelighet for alle mennesker, i alle aldersgruppe, med ulike ferdigheter og kapasitet. Det skal tas hensyn til trafikksikkerheten. Samordna bolig-, areal- og transportplanlegging skal bygge opp om miljøvennlige transportformer og gjøre det attraktivt å gå og sykle gjennom godt tilrettelagt gang- og sykkelveinett.

Samordna bolig-, areal- og samferdselsplanlegging skal bidra til at folk kan bo i sykkel- og gåavstand til arbeid, skole, handel og andre tilbud. Geografisk plassering av nytt boligfelt i Rundheia og Lamarkbakken er i tråd med dette.

Regional plan for by- og regionssenterpolitikk 2017 - 2025
Regional plan for by- og regionsenterutvikling i Nordland skal bidra til å videreutvikle byene i fylket til kompakte, bærekraftige og innovative byer. Planen omfatter tre tema: vekstkraft, attraktivitet og regionforstørring. I tillegg er by og land et gjennomgående perspektiv innenfor alle de tre deltemaene. Kapittel 4.2.7 omhandler boliger i byen og kapittel 4.2.8 kompakt byutvikling.

Arealdisponeringen i planforslaget delvis iht. overordnet plan, og å anse som en utvidelse av eksisterende boligfelt i randsonen av Sortland sentrum. Utnyttelsesgrad og byggehøyder er søkt kombinert slik at man utnytter planområdet til mange boenheter, samtidig som det tilrettelegges for mest mulig utearealer. Planforslaget ivaretar barn og unges interesser (se kapittel 10.2) og krav til lekearealer (6.4). Det er korte avstander til skole, idrettsanlegg og turområder i utmarka nord og vest for Liland sentrum.