SORTLAND KOMMUNE

Arkivsaknr.:	24/7104
Dok.nr:	26/33266
Arkiv:	FA-L13 PlanID-2025001
Saksbehandler:	Emil Bror Pritzlaff
Dato:	28.10.2026

Behandling for høring og offentlig ettersyn - Detaljregulering for Fagerlund bofellesskap (planID: 1870_2025001)

Utvalgssaksnr.	Utvalg	Møtedato
PS -	Formannskapet	

KOMMUNEDIREKTØRENS INNSTILLING

1. Formannskapet vedtar å legge planforslag for detaljregulering for Fagerlund bofellesskap (planID: 1870_2025001) ut til høring og offentlig ettersyn, jfr. plan- og bygningslovens §§ 5-2 og 12-10.

2. Det tas sikte på å oppheve og erstatte deler av følgende gjeldende detaljreguleringer, inkludert alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser, ved godkjenning av detaljregulering for Fagerlund bofellesskap (planID: 1870_2025001):

- Detaljregulering for Fagerlundveien (planID: 1870_2015314), vedtatt 03.09.2015.
- Lamarka Nord (planID: 1870_1999149), vedtatt 11.11.1999.
- Detaljregulering for Lamarka sykehjem (planID: 1870_2020353), vedtatt 14.10.2021.

KORT BESKRIVELSE AV SAKEN

Saken gjelder behandling for høring og offentlig ettersyn av detaljregulering for Fagerlund bofellesskap (planID: 1870_2025001). Planens hensikt er å tilrettelegge for etablering av flermannsboliger med tilhørende infrastruktur, parkeringsløsninger og uteoppholdsarealer. Det legges til rette for etablering av en gangvei/tursti vest for ny boligbebyggelse. Det tillates maksimalt 22 boenheter innenfor planens avgrensning, og boligbebyggelsen planlegges som horisontaldelte 2-mannsboliger med cirka 65 m^2 bruksareal (BRA).

FAKTA I SAKEN

Plannavn og PlanID	Detaljregulering for Fagerlund bofellesskap (1870_2025001)
Gårds og bruksnummer	15/7, 15/12, 15/1483, 15/1670 og 15/1972
Grunneiere	Tiltakshaver eier 15/1483. Sortland kommune er grunneier på 15/1670 og 1972. Øvrige eiendommer eies av private aktører.

Tiltakshaver	ABC EL-montasje v/Stein Steffensen
Ansvarlig planlegger	Asplan Viak AS v/Dagmar Kristiansen

Sakshistorikk

05.11.2024 Anmodning om oppstartsmøte
04.04.2025 Oppstartsmøte avholdt
05.06.2025 Vedtak oppstart planarbeid
04.03.2026 Mottak av planforslag

Planområdets plassering i Sortland



Overordnet planverk

Kommuneplanens samfunnsdel med langsiktig arealstrategi 2025-2037
Følgende delmål fra kommuneplanens samfunnsdel er aktuelle å trekke fram i forhold til detaljregulering for Fagerlund bofellesskap:

- *Planlegge boligareal med krav til gode kvaliteter og trygge trafikkforhold, som passer for alle innbyggere, uavhengig av alder, funksjonsnivå og livsstil.*
- *Skape trygge bomiljøer med god infrastruktur, nærhet til tjenester og møteplasser.*
- *Gi alle trygg og god tilgang til grøntområder og offentlige rom – fra fjæra til marka – fra sitt bosted.*

Kommunedelplan Byplan Sortland – Blåbyen 2015-2027
Planområdet befinner seg innenfor arealformålet «Boligbebyggelse» under feltet B04 i kommunedelplan Byplan Sortland – Blåbyen 2015-2027. Detaljregulering for Fagerlund bofellesskap setter av fremtidig bebyggelse til arealformålet «Boligbebyggelse – konsentrert boligbebyggelse» (BK1-3 i plankartet), og er derfor i samsvar med avsatt arealbruk i Byplanen.

Område B04 har, sammen med område B05, i Byplanen spesifikke bestemmelser tilknyttet seg i punkt 2.2.9 – B04-B05 Lamarka nord. Disse er som følger:

> *a) Plassering av Fagerlundveien – atkomstvei til Lamarktunet kan justeres i reguleringsplan, men skal ligge i skillet mellom de ulike formålene i området.*
>
> *b) Fagerlundveien skal ha fortau.*
>
> *c) Område B04 skal ha boliger som er tilrettelagt for eldre og brukere med spesielle behov, slik at de kan benytte servicen på Lamarktunet.*
>
> *d) Det tillates ikke eneboliger i B04.*
>
> *e) Det skal opparbeides en kvartalslekeplass i området (B04-B05).*
>
> *f) Det skal etableres en felles sti gjennom området.*
>
> *g) Buffersone mot Bjørklundveien skal ikke benyttes som anleggssone og eksisterende vegetasjon skal bevares og forsterkes.*

I tillegg til disse bestemmelsene, påpeker Byplanen at anbefalt boligtype for området er flermannsbolig og rekkehus. I forhold til detaljregulering for Fagerlund bofellesskap vil bestemmelse a) til f) være gjeldende.

Andre aktuelle saker i området
Følgende pågående plansaker befinner seg i nær tilknytning til detaljregulering for Fagerlund bofelleskap (planID: 1870_2025001):

- Detaljregulering for Sortland flerbrukshall (planID: 1870_2022368)
- Detaljregulering for Mortenbekken boligfelt (planID: 1870_2025004)

Innkomne innspill til planoppstart
Asplan Viak as på vegne av ABC EL-montasje varslet, i henhold til plan- og bygningslovens bestemmelser, oppstart av planarbeidet til berørte parter i brev 08.07.2025 og kunngjorde det i Bladet Vesterålen og på Sortland kommune sin hjemmeside den 08.07.2025. Det kom inn totalt 3 innspill. Hovedtrekket av de innkomne innspillene kan leses i planbeskrivelsen punkt 1.4.

VURDERING

Sortland kommune har gjennom nylig vedtatt kommuneplanens samfunnsdel satt mål om å legge til rette for etablering av boliger. Detaljregulering for Fagerlund bofellesskap (planID: 1870_2025001) vurderes derfor som et positivt tiltak som samsvarer med flere av delmålene i kommuneplanens samfunnsdel. Planforslaget åpner for maksimalt 22 boenheter fordelt på tre rekker med flermannsboliger. Kommunedirektøren vurderer det som positivt at planen legger til rette for en boligtype som skiller seg fra den dominerende småhusbebyggelsen i Sortland, hvor eneboliger utgjør en stor del av boligtilbudet. Et mer variert boligtilbud kan gjøre området attraktivt for flere brukergrupper og bidra til å møte ulike boligbehov. Bofellesskapet kan blant annet være et aktuelt alternativ for tilflyttere som ønsker å etablere seg i Sortland og som ikke nødvendigvis har et etablert sosialt nettverk i kommunen.

Kommunedelplan Byplan Sortland – Blåbyen 2015-2027 har et krav som sier at boliger på området her skal være tilrettelagt for eldre og brukere med spesielle behov, jf. bestemmelse 2.2.9 – Lamarka nord B04-B05. Forslagsstiller ønsker ikke å sette noen begrensninger på hvilke brukergrupper som kan bosette seg her, og vil heller holde det åpent for alle brukergrupper. Kommunedirektøren vurderer avviket fra overordnet plan som akseptabelt, men det understrekes samtidig at Sortland kommune har behov for tilrettelagte boliger for vanskeligstilte grupper. Den nære beliggenheten til Fagerlundtunet bo- og aktivitetssenter og Lamarktunet bo- og rehabiliteringssenter kunne gitt muligheter for samordning og videreutvikling av tjenester knyttet til både tilrettelagte boliger og institusjonstilbud. På den andre siden kan et bofellesskap som er åpent for alle bidra til et mer inkluderende og variert boligtilbud, der personer i ulike livsfaser og livssituasjoner kan bosette seg uten å måtte tilhøre en bestemt brukergruppe. Kommunedirektøren vurderer at dette er en positiv kvalitet ved planforslaget, men at det ikke fullt ut erstatter behovet for særskilt tilrettelagte boliger i kommunen.

Ettersom bofellesskapet ikke har begrensninger knyttet til hvilke brukergrupper som kan kjøpe boenhetene, er det en risiko for at forskjellen mellom bofellesskapet og ordinære leiligheter blir mindre tydelig, og at bofellesskapets sosiale funksjon ikke oppnås i praksis. Attraktive og funksjonelle felles uteoppholdsarealer vil derfor være viktige for å fremme sosial kontakt og legge til rette for felles aktiviteter. Disse arealene kan fungere som naturlige møteplasser for beboerne og bidra til å styrke fellesskapet. Kommunedirektøren vurderer det som positivt at planforslaget legger til rette for to felles uteoppholdsarealer, med tilhørende bestemmelser som stiller krav til kvaliteten på arealene. Det er viktig at disse kvalitetene ivaretas gjennom utbyggingen, slik at uteoppholdsarealene blir attraktive og funksjonelle møteplasser som understøtter bofellesskapets formål.

En tematikk som kan være et risikomoment i denne saken vil være innsyn, støy og støv, både for fremtidige innbyggere i fellesskapet og for beboere ved Fagerlundtunet bo- og aktivitetssenter. Planforslaget legger opp til flermannsboliger langs Fagerlundveien, med en byggegrense på 9,5 meter fra ytterkanten av kjøreveien. Det er imidlertid ikke lagt inn særskilte skjermingstiltak mot veien. Den korte avstanden til Fagerlundveien kan medføre at framtidige beboere opplever innsyn fra forbipasserende trafikanter. Dette kan bli mer framtredende når ferdigstillelsen av Sortland flerbrukshall fører til økt trafikk til og fra området. Kommunedirektøren vurderer dette som et risikomoment, da manglende skjerming kan redusere beboernes opplevelse av privatliv og bokvalitet, og dermed gjøre boligene mindre attraktive.

På den andre siden kan beboere ved Fagerlundtunet bo- og aktivitetssenter oppleve noe økt støy- og støvproblematikk under opparbeidelsen av Fagerlund bofellesskap. Slike belastninger kan oppleves som særlig ubehagelige for personer med behov for helse- og omsorgstjenester, og kan potensielt påvirke trivsel og livskvalitet i anleggsperioden. Planforslaget inneholder bestemmelser om at gjeldende retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442) og luftkvalitet (T-1520) skal legges til grunn under anleggsarbeidet. Kommunedirektøren vurderer det som viktig at disse retningslinjene følges for å begrense belastningene for beboerne ved Fagerlundtunet. Det vurderes derfor som positivt at planforslaget stiller krav om dette gjennom reguleringsbestemmelsene.

Personalmessige forhold
Ingen kjente personalmessige konsekvenser.

Økonomiske forhold
Behandling av planforslag vil følge kommunens gebyrforskrift for plan- og byggesaker. Faktura adresseres til tiltakshaver.

I henhold til Kommunedelplan Byplan Sortland – Blåbyen 2015–2027 skal det etableres en felles sti, turvei eller gangvei gjennom områdene B04 og B05. Planforslaget ivaretar dette kravet ved å legge til rette for en sammenhengende ferdselsforbindelse for myke trafikanter gjennom planområdet. Forbindelsen er regulert til offentlig formål, noe som innebærer at Sortland kommune må regne med kostnader knyttet til opparbeidelse og eventuell framtidig drift og vedlikehold av denne.

Folkehelse
Fra et folkehelseperspektiv vurderes planområdet for Fagerlund bofellesskap å ha en gunstig beliggenhet, med nærhet til eksisterende Blåbyhallen og framtidig flerbrukshall. Dette gir beboerne gode muligheter for å benytte idrettsanleggene og legge til rette for fysisk aktivitet i hverdagen, noe som Sortland kommune vurderer som positivt.

Planområdet ligger også i nærheten av Sortlandsmarka og lysløypa, som gir tilgang til tur- og friluftsområder med muligheter for blant annet gåturer og jogging i naturskjønne omgivelser med utsikt mot Sortlandssundet. Nærmeste inngang til lysløypa ligger imidlertid om lag 380 meter fra planområdet i luftlinje, noe som kan redusere muligheten for mobilitetsreduserte brukergrupper å komme seg til og fra Sortlandsmarka. Nær tilknytning til eksisterende og fremtidig idrettsanlegg kan derimot redusere barrieren mot utøvelse av fysisk aktivitet for disse brukergruppene.

Klima-, miljø- og naturforhold
Etablering av bofellesskap ved Fagerlundtunet vil medføre noe nedbygging av naturarealer. Planforslaget legger imidlertid opp til å bevare trær, vegetasjon og andre naturforekomster der dette er forenlig med utbyggingen. Det er ikke registrert arter av nasjonal forvaltningsinteresse innenfor planområdet. Arealet har tidligere vært registrert som jordbruksareal, men er per 27.10.2026 omklassifisert til bebygd areal. Det er ikke registrert myr eller dyrkbar jord innenfor planområdet. Det finnes myrarealer sør og øst for planområdet, men disse ligger utenfor plangrensen og berøres derfor ikke direkte av utbyggingen som reguleringsplanen legger til rette for.

I plankartet er det avsatt et grønt friområde langs Skjellbekken (FRI3), som skal fungere som en buffersone mellom bekken og framtidig boligbebyggelse (BK3). Avstanden mellom buffersonen og BK3 er 4 meter. Sortland kommune vurderer det som positivt at tiltakshaver ønsker å begrense nedbyggingen av natur til arealene som er avsatt til utbyggingsformål.

På bakgrunn av dette vurderer kommunedirektøren at detaljregulering for Fagerlund bofellesskap (planID 1870_2025001) i begrenset grad vil påvirke klima-, miljø- og naturforhold. Vurderingen forutsetter at naturforekomster som kan bevares blir ivaretatt i forbindelse med gjennomføringen av tiltaket.

KONKLUSJON
Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler kommunedirektøren at planforslaget til detaljregulering for Fagerlund bofellesskap (planID: 1870_2025001) sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Vedlegg:
Planbeskrivelse Detaljregulering for Fagerlund bofellesskap 22.10.2026
Geologisk dataraport Lamarka
Reguleringsbestemmelser Detaljregulering for Fagerlund bofelleskap 04102026
S Solstudie
A10-2 Utearealer
A10-1 Illustrasjonsplan

Detaljregulering for Fagerlund bofellesskap 4102026
Fylkeskommunens innspill - Varsel om planoppstart - detaljregulering for Fagerlund bofelleskap - Uttalelse - Oppstart - Reguleringsplan - Sortland - detaljregulering - Fagerlund bofelleskap
NVEs generelle innspill - Varsel om oppstart - Detaljreguleringsplan for Fagerlund bofellesskap
Oppstartsmøte- Detaljregulering for Fagerlund bofellesskap