



Byplan Sortland – Blåbyen 2015-2027

Planbeskrivelse

Behandling i formannskapet 27.08.2015

Nr.	Revisjon	Dato
01	Oppdateringer og endringer etter 1.gangsbehandling i Sortland formannskap 20.02.14	10.04.14
02	Presisering av benevnelser på nærings- og forretningsområdene	28.04.14
03	Endringer etter merknadsbehandling	13.04.15
04	Endringer som følge av behandling i Sortland formannskap 23.04.2015 sak 054/15	29.04.15
05	Endringer etter merknadsbehandling	17.08.15

Vedlegg til planbeskrivelsen:

1. ROS-analyse
2. Trafikkanalyse
3. Handelsanalyse
4. Analyse næring, inkl. primærnæringene og jordmonnskartlegging
5. Befolknings og boliganalyse
6. Analyse høyder i sentrum
7. Analyse kulturhistorie
8. Analyse grønt og rekreasjon m/ temakart

Innhold

1	Innledning.....	4
1.1	Byplanens innhold.....	4
1.2	Byplanens rolle	4
2	Overordnede målsettinger.....	5
3	Planens strategi i hovedtrekk	6
4	Rammer for planarbeidet	8
4.1	Gjeldende planer og føringer	8
4.2	Utredninger og rapporter.....	9
4.3	Medvirkning i planprosessen	10
5	Strategier for utvikling	14
5.1	Miljø og bærekraft.....	14
5.2	Grønnstruktur og rekreasjon	17
5.2.1	Naturområder med spesiell verdi.....	18
5.2.2	Grønnstruktur.....	21
5.2.3	Leke- og oppholdsareal for barn og unge.....	23
5.2.4	Gode forbindelseslinjer for gående og syklende.....	26
5.2.5	Gjeste- og småbåthavner	28
5.3	Næring og forretning.....	30
5.3.1	Næringsvirksomhet.....	32
5.3.2	Handelsvirksomhet	34
5.4	Primærnæringene	44
5.4.1	Dagens situasjon	44
5.4.2	Strategier	46
5.4.3	Landbruk.....	47
5.4.4	Reindrift, samisk natur- og kulturmiljø	48
5.5	Trafikk	50
5.5.1	Strategi og tiltak	52
5.6	Bolig.....	57
5.6.1	Boligstrategi	58
5.6.2	Utbyggingspotensiale	61
5.7	Offentlige arealer	64
5.8	Kulturminneverdier (kultur og kulturmiljøer)	67
5.9	Sentrum	71
5.9.1	Strategier for utvikling av sentrum	73
5.9.2	Blåbyen Sortland	74
5.9.3	Byform; siktlinjer og byggehøyde.....	75
5.9.4	Næring og handel i sentrum	86
5.9.5	Trafikk, parkering og gatebruk.....	87
5.9.6	Boligbyggingen i sentrum	90
5.9.7	Kulturhistoriske bygg	91
5.9.8	Sjøfronten	92
5.10	Natsteinsøyra - utviklingsområde.....	95

1 Innledning

1.1 Byplanens innhold

Denne planbeskrivelsen er utarbeidet i forbindelse med kommunedelplan Byplan Sortland – Blåbyen 2015 – 2027. Dokumentet gir bakgrunn og belyser og begrunner de vurderinger som ligger til grunn for plankart og bestemmelser. k

Planmaterialet består av:

- **Plankart** som er juridisk bindende. Plankartet definerer den fysiske strukturen – det setter faste rammer for arealbruken for byggeområder, gatenett, landbruks- natur og grøntstruktur.
- **Bestemmelser og retningslinjer.** Reguleringsbestemmelsene er juridisk bindende og setter rammer sammen med plankartet. Retningslinjene er styringssignaler og synliggjør en del av grunnlaget kommunen vil bruke i saksbehandlingen og vurdering av prosjekter og planer.
- **Planbeskrivelse.** (Dette dokumentet). Beskriver gjennom tekst og prinsippskisser målsettingen og strategien som er valgt for å nå kommunens langsiktige mål.
- **Temakart:** kart som synliggjør strategien for arealbruk for ulike tema som bolig, næring, grøntstruktur osv. Temakart for sentrum og grøntstruktur er juridisk bindende.
- **Konsekvensutredning (KU),** viser konsekvensen av endret arealbruk for alle aktuelle areal i planområdet.
- **Analyser og registreringer:** Gir viktige grunnlag og kunnskap om ulike tema i planen: Trafikkanalyse, Handelsanalyse, Reindriftsfaglig konsekvensanalyse, Boliganalyse, Jordsmonnsmarkertlegging, Barnetråkk, m.fl.
- **Medvirkning:** Deltagelse og innspill i planprosessen fra befolkning, politikere, interessegrupper og ulike myndigheter er viktige grunnlag for planforslaget og ligger tilgjengelig på kommunens nettside.

1.2 Byplanens rolle

En positiv byutvikling er avhengig av at byens ulike aktører spiller på lag. En felles forståelse for hva som er byens konkurransefortrinn, dens historiske og landskapsmessige forankring og ikke minst dens utviklingspotensial er viktig i så måte. De kvalitetene vi ønsker å ta vare på sikres gjennom detaljerte bestemmelser og ulike temakart. Byplanen vil derfor være et viktig og nødvendig grunnlag for utvikling i riktig retning. Realisering vil skje i prosesser/prosjekter i etterkant i nært samspill mellom offentlige og private aktører.

Planen skal gi forutsigbare og langsiktige rammebetingelser som er viktig for de som bor i, er brukere av Sortland og de som skal bygge og investere. Planen skal også være et godt styringsverktøy for politikere og administrasjonen i kommunen.

2 Overordnede målsettinger

1. Fremtidig bruk av arealer skal være målrettet og fremme stedlige kvaliteter. Det skal være en effektiv og miljømessig utnyttelse av arealene og riktig plassering av funksjoner.
2. Sortland by, skal som regionsenter være et knutepunkt for hele Vesterålen, med et kompakt og levende handels- og kultursentrum. Sentrum skal ha et attraktivt og helhetlig bymiljø med gode møteplasser for alle.
3. Byen skal være en drivkraft for vekst; både innenfor handel, næring, kultur og bolig og et attraktivt sted for nyetableringer.
4. Det skal tas vare på og videreutvikle natur- og kulturressursene som en kvalitet for stedet.
5. Sortland skal være et godt sted å vokse opp, bo og bli gammel. Sortland skal kunne tilby varierte og mange nok boliger, både for kjøp og leie. Lekeplasser og nærrekreasjonsområder skal ha god kvalitet og være et gode for befolkning og besøkende. Det skal være trygt og effektivt å være gående og syklende på Sortland.
6. Det skal avsettes tilstrekkelig areal til skoler, barnehager, helseformål og andre offentlige formål. De offentlige investeringene skal være med å bidra til en positiv byutvikling, gjennom strategisk plassering.
7. Blåbyen Sortland skal være en sterk merkevare, med et unikt visuelt uttrykk. Utvikling av det visuelle uttrykket skal kombineres med et fremtidsrettet innhold for folk og næringsliv.



3 Planens strategi i hovedtrekk

Planforslaget legger opp til høy vekst innen bolig og næring gjennom fortetting og økt kvalitet innenfor byplanområdet. Den fremtidige bruk av arealer som foreslås er målrettet og fremmer stedlig kvaliteter, ivaretar miljø og folkehelse, og legger til rette for et attraktivt regionsenter. Planforslaget er samfunnsøkonomisk gjennom bruk av eksisterende sosial- og teknisk infrastruktur og foreslår en effektiv og miljømessig utnyttelse av arealene.

- Sikre en god miljørettet utvikling på sikt gjennom:
 - Bygge byen innover - fortette innenfor allerede bebygde områdene
 - Gjøre det mer attraktivt å gå/sykle; opparbeide et sammenhengende gang- og sykkelveinett med gode krysningspunkt. Tidsbegrenset parkering i sentrum.
 - Plassering av offentlige og private publikumsfunksjoner i sentrum, slik at flere kan gå.
 - Legge til rette for lokal kollektivtransport, blant annet rundt Vestmarka
 - Etablere lokale nærmiljø med gode lekeplasser og trygge grønne forbindelseslinjer mellom sosial infrastruktur.
 - Sikre mest mulig landbruksareal til lokal matproduksjon samtidig som tettstedet vokser innover.

- Planen skaper et attraktivt sentrum gjennom:
 - Sette gode rammer for vekst gjennom høy utnyttelse av kvartalene og mulighet for å etablere boliger, handel og næring i hele sentrum.
 - Sikre tilstrekkelig parkering gjennom strukturering og tidsbegrensning og fortsatt krav til høy parkeringsdekning i utbyggingsprosjekter.
 - Etablere gode møteplasser og sikre byrom. Planen legger til rette for opparbeiding gjennom privat/offentlig samarbeid.
 - Sikre opparbeidelse og aktivitet i sjøfronten gjennom en prinsipplan for sjøfronten og retningslinjer for avslutning og opparbeidelse av sjøfronten.
 - Så langt som mulig plassere offentlige publikumsfunksjoner i sentrum for å skape aktivitet.
 - Avgrense sentrum for å kunne utvikle et kompakt bysentrum med urbane kvaliteter.

- Planen legger til rette for gode nærings- og forretningsareal gjennom:
 - Utvide Vestmarka industriområde mot nord. Gjennom dette etablerer Vesterålen Næringspark med stor arealreserve for fremtidig næringsvirksomhet.
 - Legge til rette for utvidelse av eksisterende handels- og næringsvirksomhet i tilknytning til Vesterålsgate og på Strand.



- Legge til rette for ny nærings- og forretningsvirksomhet langs Vesterålgate med gode eksponerings- og atkomstmuligheter.
- Planen legger til rette for et effektivt og godt trafikksystem gjennom:
 - Bedre kryssløsninger fra Vesterålgate og strukturering av gatetypene.
 - Vesterålgata etableres som bygate gjennom sentrumssonen, med gode krysningspunkt for myke trafikanter.
 - Kryss og parkering i sentrum struktureres.
 - En helhetlig gang- og sykkelveistruktur.



- Planen legger til rette for gode og varierte boliger for alle brukergrupper gjennom:
 - Avsette tilstrekkelig areal for boligbygging (basert på SSB's prognose for høy vekst) fordelt på hele planområdet. I tillegg er det beregnet et betydelig arealreserve til boligformål.
 - De avsatte boligareal har god kvalitet i forhold til klima, avstand til skole, barnehage, trafikkforhold ol.
 - Nye boligområder er plassert slik at eksisterende teknisk- og sosial infrastruktur kan benyttes.



- Planen ivaretar viktig grønnstruktur og rekreasjonsområder gjennom:
 - Sikre grøntområder og byrom i plan og bestemmelser
 - Sette krav til utforming og innhold i lekeareal i egne kommunale retningslinjer.
 - Opparbeide offentlige byrom gjennom utbyggingsprosjekt og privat/offentlig samarbeid.
 - Etablere sammenhengende grønnstruktur og definere 8 forbindelseslinjer på tvers; mellom marka og fjæra.
 - Sikre strandsonen og viktige sjørettede rekreasjonsområder.



- Planen tar vare på og videreutvikler natur- og kulturressursene gjennom:
 - Bevare primærnæringene utenfor de tettbygde områdene og områder som har kulturhistorisk verdi i hele planområdet.
 - Avsettes kjerneområde for landbruk: langsiktig grense mellom bebygde områder og landbruksareal, der det ikke tillates bygging.
 - Avsette minst mulig nye byggeområder i områder med reindriftsinteresser. Iverksette avbøtende tiltak der dette er nødvendig.



- Planen leger til rette for privat offentlig samarbeid:
 - Tilrettelegge for offentlig-privat samarbeid som kan gi en vinn-vinn situasjon og samtidig bidra til en god



byutvikling. Dette kan være prosjekt som Helsehus, parkeringshus og offentlige byrom.

- Planen tilrettelegger for effektiv og god kommunal drift gjennom:
 - Avsette tilstrekkelig offentlige areal til offentlig/privat tjenesteyting som helse- skoler, barnehager.
 - Legge til rette for effektiv drift gjennom større enheter ved å avsette areal til utvidelse av eks offentlige funksjoner.
- Planen skal sikre en samlet strategi for videreutvikling av Blåbyen gjennom:
 - Det brukes *en* blåbypalett i den videre fargesetting av byen. Denne bygger på Bjørn Elvens sin palett og hans kunstneriske ide om Blåbyen.
 - Retningslinjer for fargesetting av Blåbyen er revidert ut i fra dette.
 - Alle kommunale investeringer må vurdere hvordan blåbykonseptet kan integreres (i bygg, gatemøblering, belysning ol).



4 Rammer for planarbeidet

4.1 Gjeldende planer og føringer

Kommunedelplan for Sortland tettsted 1997- 2008 og generalplan for Strand 1981.

Planen erstatter i sin helhet kommunedelplanen for Sortland tettsted fra 1997.

Hovedstrategien i 97-planen videreføres i Byplan. Byplan erstatter også generalplanen for Strand fra 1981.

Reguleringsplaner

Byplan er overordnet og der den kommer i konflikt med gjeldende reguleringsplaner vil Byplan gjelde foran disse.

Fylkesplan for Nordland 2013 - 2025

Fylkesplanen gir viktige føringer for utvikling i regionen. Sortland er definert som en av 10 regionsentre i Nordland. Det skal satses på fortetting og livskraftige regionsenter med god kvalitet. Samtidig skal viktige lokale kvaliteter og interesser ivaretas. De arealpolitiske retningslinjene er førende for Byplanen.

Kommunale temaplaner

Der det finnes gjeldende strategiske planer som Boligsosial handlingsplan, Klima og energiplan og Gatebruksplan, bygger Byplan videre på disse.

Strategidokumentet

Strategidokumentet, kommuneplan for Sortland 2008 – 2020, Samfunnsdelen, er utarbeidet av politikerne. Visjonen i planen er “Sammen om velferd og utvikling i Vesterålen”.

Dokumentet innleder med “Ei bærekraftig fremtid for Sortland er avhengig av ei bærekraftig framtid for Vesterålen. Sortland vil arbeide for at innbyggerne i Vesterålen skal arbeide sammen for å utvikle regionen vår til et robust og livskraftig samfunn med de kvalitetene som innbyggerne etterspør.”

Strategidokumentet har gitt viktige føringer til Byplanen, blant annet utpeker den 5 satsingsområder fram mot 2020:

- Byutvikling
- Næringsutvikling
- Kompetanse
- Kommunikasjon og samferdsel
- En effektiv kommunal organisasjon

Planprogrammet

Legger rammer for innhold, fremdrift og prosess for Byplanarbeidet og ble vedtatt 26.04.12. Formannskapet la følgende føringer til grunn for planen i en egen workshop tidlig i prosessen:

- Planavgrensning: Kringelneset skulle inkluderes, mens Sigerfjord ikke skulle tas med.
- Tema: hovedtema i planen skulle være bolig, næring, grønt, kultur, offentlige, trafikk og primærnæringene.
- Medvirkning: det skulle være bred medvirkning tidlig i prosessen.

4.2 Utredninger og rapporter

Forslag i kart og bestemmelser i Byplan bygger på et bredt kunnskapsgrunnlag. En del kunnskap ligger i allerede utarbeidede dokument, men det har også vært nødvendig å utarbeide eksterne og interne rapporter og analyser i forbindelse med selve planarbeidet. Alle disse rapportene og utredningene er tilgjengelig på kommunens hjemmeside.

Eksterne rapporter:

- Trafikkanalyse, utarbeidet av Rambøll AS dat. 27.09.2012.
- Handelsanalyse, utarbeidet av Rambøll AS dat. 27.11.2014.
- Jordsmonnkartlegging, utarbeidet av Norsk institutt for Skog og Landskap dat. 12.02.2013
- Reinfaglig konsekvensutredning, utarbeidet av Dr. Christian Nellemann, febr-15.
- Rapport Byromsseminar, utarbeidet av Asplan Viak AS, dat. 13.05.2013
- Verdisetting av friluftsområder, utarbeidet av Vesterålen friluftsråd og NFK, høst-13
- Plan for sammenhengende gang- og sykkelveinett, SVV og SK, vedtatt 11.04.2013

Interne rapporter og analyser

- ROS- analyse
- Barnetråkk
- Grønn Plakat
- Boliganalyse

- Handel -og næringsanalyse
- Kulturminne analyse/registrering
- Analyse for sentrum, inkl høydevurdering
- Analyse for primærnæringene inkl landbruksnæringen

4.3 Medvirkning i planprosessen

I arbeidet med Byplanen er det gjennomført en bred medvirkning som har gått langt utover de lovpålagte høringene. For å komme frem til en realistisk og omforent plan, har kartlegging av dagens situasjon og fremtidige behov vært svært viktig som grunnlag for planleggingen. Aktiv deltagelse fra barn og unge er en lovpålagt del av planleggingen, og har gitt viktige innspill. Medvirkningen har skjedd tidlig i planprosessen og har derfor vært med å forme det planforslaget som nå foreligger.

Medvirkning har skjedd gjennom workshops, dialogmøter og diskusjoner. Det er videre gjennomført byromseminar, barnetråkk, trafikkanalyse, boliganalyse, jordsmonnkartlegging, kartlegging av naturområder samt hovedoppgaver fra Landskapsarkitektstudenter fra universitetet for Miljø og Biovitenskap (UMB) på Ås.

Dette har, sammen med en aktiv bruk av media og internett, skapt en aktiv debatt, som har gitt bred kjennskap til Byplanen i Sortlandssamfunnet. Det har gitt øket kunnskap og vil, forhåpentligvis, gi et godt eierskap til den endelige strategien for utvikling av Sortland de neste 12 årene.

Møter, seminar og workshop

Det er avholdt en rekke møter og workshops i planprosessen. Jevnlige møter med intern ressursgruppe og ekstern referansegruppe. I tillegg til en rekke enkeltmøter med ulike interessegrupper som Næringsforeninger, Eldrerådet, Historielaget og Kystlaget. Innspill er vurdert og integrert i planforslaget. Det har også vært stor fokus på barn og unge. Under nevnes noen av de viktigste aktivitetene i medvirkningen. (Alle møtereferater er tilgjengelig på kommunens hjemmeside)

Åpne dialogmøter- “ visjoner for Sortland”

Avholdt i mars-2012 der intensjonen med møtet var å få innspill på fremtidige ønsker for utviklingen av Sortland. De ca. 50 deltagerne jobbet i grupper med ulike tema (gamle, unge, tilbakeflyttere, næring, turisme mm). Det kom frem, at mange har store visjoner for hvordan Sortland kan utvikle seg; høy kvalitet, gode møteplasser, gode forhold for barn, unge og eldre, besøkende m.fl. (Oppsummering er tilgjengelig på kommunens hjemmeside).

Byromseminar; Nordland fylkeskommune og Sortland kommune

Et todagers regionalt fagseminar om by- og tettstedsutvikling i Nordland, med tema “Byen møter sundet”, der Sortland var case. Met et høyt faglig nivå på forelesningene, 75 deltagere og stort lokalt engasjement med planleggere, lokale og regionale politikere, næringsliv, og engasjerte byboere ga seminaret viktige innspill til planen og generell øket kompetanse.



I workshop kom det frem at Sortland har mange naturgitte kvaliteter og en kompakt og livskraftig. Utdfordringer er mangel på møteplasser, dårlig forhold til sundet og Vesterålgate som barriere. De fleste la stor vekt på at vi må konsentrere oss om noen få områder i sentrum og ferdigstille disse. Torget og møtet med sjøen var viktigst å prioritere. Mange var opptatt av at samarbeid mellom privat næringsliv og det offentlige er avgjørende for å få gjennomført viktige byutviklingsprosjekter.

Barnetråkkregistreringer

Barnetråkk er et verktøy der barn og ungdom registrerer hvor de går til skole og i fritiden og hvilke områder de bruker til ulike aktiviteter, hva som er populært og hva de ønsker å unngå. Som del av planarbeidet har ca 200 elever fra 6. og 9. klasse samt alle barnehagene innenfor planområdet deltatt.



Registreringen viser at de fleste går eller sykler til skole og mange er aktive ute. Det viser at gode og nære lekeareal er avgjørende for mange barns aktivitet. Det er stor mangel på opparbeidede lekeareal og mange krysningspunkt oppleves som farlige. (Materialet er tilgjengelig hos kommunen.)



Ideverksted med barn og unge

Parallelt med barnetråkkregistreringen ble det holdt en workshop over 5 dager med ca 150 barn og unge. Elevene jobbet med innspill til planen, gjennom tegning, beskrivelse og diskusjon. (Oppsummering er tilgjengelig på kommunens hjemmeside).



Workshop med ungdomsrådet

Ungdomsrådet hadde fokus på gode møteplasser; hvor de kunne være og hva de skulle inneholde. Det kom klart frem at for de som ikke driver med organiserte aktiviteter er det lite møteplasser i dag. Dette gjelder både ute og inne. Bedre belysning og lokalbuss er også viktig for ungdommen.

Barnas stemme på torget

I et samarbeidsprosjekt mellom Byplan og Den kulturelle skolesekken ble elever fra 4. invitert til å si noe om byen. Tekstene er skrevet på den blå veggen på torget, de er sterke og gir tydelige uttrykk for at sentrum ikke tar hensyn til barns behov, hverken i forhold til opphold, aktivitet eller trafikksikkerhet. I løpet av noen få påfølgende dager satte 250 barn sitt håndavtrykk på den samme veggen, for å si seg enig i tekstene der.



Landskapsarkitektstudentene fra UMB

Høsten 2012 tok 36 landskapsarkitektstudenter sin semesteroppgave på Sortland. Tema var "Blå-grønne strukturer". Det ble utbeidert detaljerte prosjekter som viste løsninger for byens rom og dens sammenhenger, torget, sjøfronten, oppgraving av elveløpene osv. Dyktige studenter synliggjorde mulighetene og stedets kvaliteter og skapte visjoner for byen.

Gjennom bred og tematisk mediadekning og utstilling over 6 uker skapte det diskusjon og gav innspill til planen. Prosjektene vil

også bli viktige innspill når planen etter hvert skal realiseres gjennom konkrete prosjekt. (Alle prosjekter og artikler er tilgjengelig på kommunens hjemmeside)



Byplansjefene

Den kulturelle skolesekkens prosjekte "Byplansjefene" ble benyttet aktivt i byplanarbeidet. Ca 200 elever deltok i workshops gjennom 8 dager, der de fikk være med å utvikle og planlegge drømmebyer. Dette var med å skape engasjement og forståelse for arkitektur og planlegging. I tillegg gav det klare signaler om hva som er viktig for barn og unge for å skape en god by og et godt oppvekstmiljø. Politikerne v/formannskapet deltok også aktivt i dette arbeidet.



Midtveishøring 2013

Temakart og en foreløpig planbeskrivelse med analyse, mål og strategier ble 10.06.13 lagt frem til Midtveishøring. En Midtveishøring er en uformell høringsrunde, som gir mulighet til å bearbeide planforslaget før formell politisk behandling. Det ble avholdt åpne møter og møter med ulike interessegrupper for å diskutere de konkrete forslagene i byplanen. I tillegg kom det inn ca. 50 nye skriftlige innspill. Det ble også avholdt Planforum med statlige og fylkeskommunale myndigheter og ett meklingsmøte med Fylkesmannen. Planforslaget som nå foreligger er bearbeidet etter Midtveishøringen og offentlig ettersyn.

Skriftlige innspill og merknader

Det har kommet inn over 100 skriftlige innspill til planen, både i forbindelse med planstart, midtveishøringen og offentlig innsyn. Innspillene er vurdert i et helhetlig perspektiv og innarbeidet i planforslaget. Andre innspill ligger på kommunes hjemmeside.

Politisk behandling og offentlig ettersyn 2014

Planen ble 1. gangs behandlet i Formannskapet 20. februar 2014, og vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn 11.04 -23.05.2014, etter en del endringer. Det kom inn i alt 4 innsigelser til planen og 55 merknader. I det planforslaget som nå foreligger er innsigelsene og merknadene innarbeidet.

I hovedtrekk har offentlig ettersyn og merknadsbehandling av planen ført til en høyere kvalitet og presisjon. Arealene som er avsatt i planen er vurdert opp mot de merknader som er kommet etter offentlig ettersyn. I planen tar man utgangspunkt i målsettingene i Strategidokumentet for Sortland kommune, ved å planlegge med arealreserver til bolig, handel og næring.

Byplanens avgrensing

I dialogen opp mot Fylkesmann og Sametinget i merknadsbehandlingen har det kommet frem at det vil være mest hensiktsmessig å se på enkelte tema i planen i en større sammenheng og ikke bare isolert innenfor byplanområdet. Dette gjelder reindrift og landbruk som er svært arealkrevende næringer. For å komme frem til gode løsninger for den langsiktige utviklingen av disse næringene, må det gjøres helhetlige vurderinger der hele kommunen /hele reinbeitedistriktet tas inn. På Strand er det både reindrift og landbruk og noen av områdene på Strand er derfor tatt ut av planen.

Det samme gjelder for nye store industrietableringer som ikke har vært diskutert innenfor byplanens avgrensinger. Kommuneplanens arealdel er nå under utarbeidelse og det viser seg at Kringelneset kan være et aktuelt område for denne type etableringer, og må derfor vurderes på lik linje med andre områder i kommuneplanens arealdel. Det er derfor valgt å løfte Kringelneset ut av planen, slik at det blir en del av kommuneplanens arealdel. Med dette er planområdet redusert både nord og sør på Strand.

Politisk behandling april 2015

Planen ble vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn med følgende endringer som er innarbeidet i dette planforslaget:

- Næringsområde N-20 på Strand flyttes fra oversiden av veien til nedsiden og blir utfylling av fjæra , nord for fremtidig småbåthavn.
- Rødskolen gis lokalt vern med noen begrensninger mens vernet som var tidligere vedtatt for Håndtverkeren tas ut.

5 Strategier for utvikling

I dette kapitlet beskrives strategien som er lagt i byplan. Den består av 9 deltema:

1. Miljø og bærekraft
2. Grønnstruktur og rekreasjon
3. Næring og handel
4. Primærnæringene
5. Trafikk
6. Bolig
7. Offentlige arealer
8. Kulturminner
9. Sentrum
10. Utviklingsområde

5.1 Miljø og bærekraft

Helhetstenkningen om at kortsiktige økonomiske hensyn må vike plassen for langsiktige bærekraftig utvikling, ligger til grunn for forslagene i alle hovedtema i Byplan.

Bærekraftig utvikling

- En bærekraftig utvikling skal ivareta den nåværende generasjons behov, uten å ødelegge mulighetene for kommende generasjoner til å tilfredsstille sine behov.
- En bærekraftig utvikling øker mulighetene til velstand på lang sikt både globalt og lokalt.

Klima og energiplanen 2010-2022

Kommuneplan for klima ble vedtatt i 2010. Følgende delmål gir viktige føringer for Byplan: "Fokus på areal og transport ved kommunal planlegging for å redusere bilbruk og effektivisere arealbruken. Legge opp til økt bruk av kollektiv transport og sykling/gåing til jobb". CO2 utslipp fra biler er største utslippskilde og derfor er areal- og transportvurderinger viktig for å oppnå klimamål og redusere lokal luftforurensning.

Mål

All ny arealdisponering innenfor planområdet skal bidra til en bærekraftig utvikling.

Strategi

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

Strategien om å vokse innover, sammen med et bedre gang- og sykkelveinett, vil kunne bidra til å redusere bilbruken.

Tiltak

- Kommunale tjenester: Nye arealer til skoler og barnehager, helse- og omsorgstjenester har i planen en sentral plassering i forhold til brukergrupper og eksisterende infrastruktur. De fleste nye areal er satt av i tilknytning til eksisterende kommunale tjenester. Helse og kulturinstitusjoner som skal betjene hele befolkningen skal plasseres i sentrum eller i umiddelbar nærhet. (Som Kulturfabrikken og nytt Helsehus)
- Kollektivtransport: Sortland som regionalt kollektivt knutepunkt med bussterminal skal videreføres. Nye bussholdeplasser etableres ved viktige arenaer som Blåbyhallen og Kulturfabrikken. Det legges opp til lokale bussruter. Der blant annet den sammenhengende ringvei rundt de store boligområdene på Sortland nå opparbeides.
- Gående og syklende: følgende tiltak skal gjøre at gang/sykkel blir et naturlig valg fremfor bilen:
 - Det er utarbeidet en plan for sammenhengende gang- og sykkelvegnett som vil sikre god tilgang til sosial infrastruktur (skole, idrett, kultur, service, helse osv.)
 - Det kreves sykkelparkering i alle publikumsbygg, nærings- og forretningsbygg.
 - Det er planlagt 8 viktige forbindelseslinjer fra fjæra til fjell for myke trafikanter, med fokus på sikre krysningspunkt over hovedveg.
 - Sortlandsbrua er en barriere, gang og sykkelvei over Sortlandsbrua er første prioritet i plan for gang- og sykkelvei og er nå under planlegging.
 - Tidsbegrenset parkering i sentrum, og fartsdempende tiltak kan gjøre det mindre attraktivt å kjøre til, og i sentrum, dersom man bor nært.
 - En sammenhengende havnepromenade er avsatt i planen.
- Bolig: Det er satt av store areal til nye boligområder for å sikre vekstpotensialet innenfor byplanområdet. (ihht nasjonal strategi om livskraftige kommuner)
 - De nye boligarealene er plassert sentralt i planområdet og alle har gang- og sykkelavstand til skole og sentrum. Alle områder kan benytte eksisterende teknisk hovedinfrastruktur.
 - Planen legger opp til at det skal bygges varierte boligtyper. Det legges til rette for stor boligbygging i sentrum med høy tetthet; små enheter og sentral plassering vil være energivennlig og redusere bilbruken.
- Arealene som er avsatt til bolig på Strand ligger nærmest brua, og vil føre til at Sortland vokser sammen til å bli et sted. Boligareal, som i Generalplan for Strand 1980 var avsatt til boliger, tas ut av planen og sees i sammenheng med arealplanens synliggjøring av behov til primærnæringene.
- Folkehelse har stor fokus i planen. Planen sikrer store og gode nærrekreasjonsområder, tilrettelagt for alle brukere, i alle deler av planområdet. Tilgang og bruk av rekreasjonsområder gjøres lettere med forbindelseslinjer.
- Sentrum og handel: Sentrums utstrekning er relativt liten og kompakt slik at det er mulig å gå mellom ulike funksjoner. All handel som ikke er plasskrevende skal plasseres i sentrum, for å hindre byspredning og sikre en god byutvikling der handel står sentralt, og

ikke ligger i områder utenfor sentrum. Det tillates ikke kjøpesenter utenfor sentrum. Det åpnes for etablering av to storhandelskonsept (maks 3000m²) utenfor sentrum i planperioden, med begrenset vareutvalg og det skal dokumenteres at det ikke er i konkurranse med sentrum. Sentrums sentrale plassering, gode gang og sykkelveier og krysningsforhold, sammen med tidsbegrenset parkering, vil kunne føre til mindre kjøring til og i sentrum.

- Primærnæring: Lokal matproduksjon er bærekraftig og planen sikrer at landbruket innenfor planområdet ikke nedbygges i vesentlig grad. Strategien er å sikre mest mulig landbruksareal samtidig som man vokser innover. LNF områder som er sammenhengende og av en viss størrelse, videreføres i planen. Det er relativt små områder som allerede ligger omkranset av bebyggelse som er foreslått til byggeformål. Det er avsatt kjerneområder for landbruk, med klar langsiktig grense for hvor primærnæringen skal prioritere. Slik at fragmentering av landbruksareal forhindres.
- Energibruk i bygg: Fjernvarmeanlegg er bygget ut i sentrum, men det er ikke pålagt med påkobling. Krav til lav energibruk i bygg ivaretas av statlige lover og forskrifter.
- Klimaendringene synliggjøres i ROS-analysen. Det er i dag etablert boligområder på Strand (Strand 1) der det er risiko for skred. Nye boligområder i planen ligger ikke i områder med fare for ras.
- Naturfare: det kreves at undersøkelser i forbindelse med kvikkleire og ras gjøres tidlig i prosessen og forholdene skal dokumenteres.
- Biologisk mangfold og kulturvern: Ved vurdering av endret arealbruk på ubebygde områder er registreringer i Grønn plakate og Naturbasen benyttet.
 - Planen foreslår at eksisterende fjære på Langøysiden kan fylles ut til nærings- og forretningsareal. Det er lagt inn rekkefølgebestemmelser på områdene utenfor elvene, slik at områdene lengst unna sentrum ikke fylles ut før andre områder er ferdigstillt.
 - De to viktige elveløpene bevares og sikres med buffersone og hensynssone slik at viktige grønne forbindelser videreføres. Langs elveløpene er det også avsatt større areal for rekreasjon. Planen legger opp til å videreføre/etablere sammenhengende grøntdrag i planområdet.
 - Bygninger som er gitt lokalt vern gjennom tidligere reguleringer og registrerte forminner som er vernet etter kulturminneloven er markert med hensynssone i planen.

Se for øvrig planbeskrivelsen til de ulike hovedtemaene.

5.2 Grønnstruktur og rekreasjon

Mål

- Sikre og tilrettelegge viktige natur- og landskapsområder som et felles gode for hele befolkningen.
- Etablere og opparbeide gode og varierte leke- og oppholdsareal for alle Sortlands beboere.
- Etablerte tilgjengelighet og gode forbindelser for myke trafikanter, slik at det skal være mest attraktivt å gå og sykle til ulike aktiviteter.
- Styrke Sortlands forhold til sundet både i og utenfor sentrum.
- Grønnstrukturen skal ikke være restarealer, men areal med god kvalitet og mest mulig sammenheng.

Utfordringer

- Klare å bevare grøntstrukturen når vi har press på ubebygde areal gjennom vekst og fortetting innenfor byplanområdet.
- Det kan være vanskelig å se den langsiktige effekten på folkehelse, trivsel, sikkerhet og miljø, og viktigheten av å prioritere og investere i grønnstruktur og rekreasjon.
- Å opparbeide og vedlikeholde allerede avsatte grøntareal som lekeplasser og parker.

Naturens rolle

Fjellene, havet og lyset; den vesterålske naturen gir kvalitet i hverdagen og er en del av vår identitet. En tur i fjæra eller opp i marka, til lavvoen i Bjørklundparken, Skoleparken, en pause i sola ved Selneselva, en tur i akebakken på Strand eller en tur i lysløypa- det meste er nært og vi tar det for gitt.

Folkehelse er et område med økende oppmerksomhet og interesse, livsstilssykdommer øker i omfang, også hos unge mennesker. Det er mye man kan gjøre gjennom god planlegging for å bøte på dette, som å sikre fysisk nærhet og tilgjengelighet til grøntområder og forbindelsen mellom disse. Byplan er et verktøy for å sikre og videreutvikle dette for fremtiden.

I en fortettingsprosess, hvor man øker antallet mennesker og størrelsen på boligen går ned, må det stilles enda strengere krav til grøntområdene og forbindelsen til friområdene. Spesielt viktig er det å sette av areal til små og store barns utfoldelse. Det er avgjørende for barns oppvekstvilkår, at man kan ferdes trygt og har kort avstand til opplevelser i naturmiljøer.

Det dreier seg om felleskapets interesser og om de store sammenhengene i et langt perspektiv. Å ivareta disse er et kommunalt ansvar, dersom vi bygger ned slike felles goder er det vanskelig å reversere.

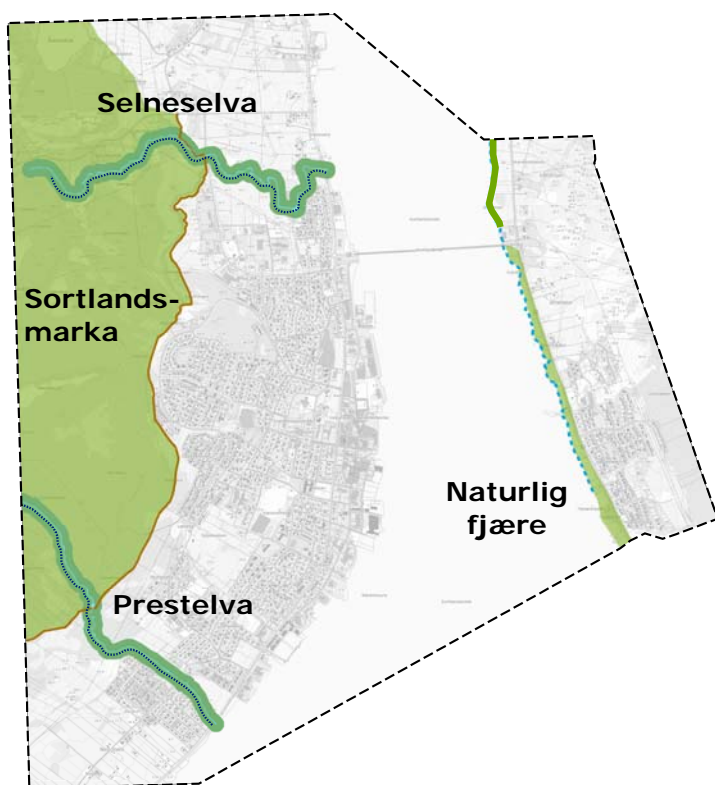
Strategi for grønnstrukturer og rekreasjon

Det vi avsetter til grønt og rekreasjon skal ikke være restareal, etter at noe ble bygget. Det ubebygde skal være med å strukturere bebyggelsen. Det er blodårene i det bebygde landskapet, det strekker seg og forgrener seg gjennom hele byplanområdet. Elvene, stiene, lekeplassene og parkene, marka og fjæra, er noe av Sortlands viktigste identitet.

Grønnstrukturen skal skape sammenheng og gode møteplasser. Planen legger opp til å sikre stedene med høy kvalitet, og sammenhengen mellom disse, samtidig som planen ivaretar behovet for utbygging.

5.2.1 Naturområder med spesiell verdi

Innenfor byplanområdet finnes det noen viktige landskapsområder som alltid har vært en del av Sortlands historie og natur. De har unike kvaliteter og har derfor fått høyeste score på verdisetting i den regionale Registreringen av viktige naturområder og i Grønn plakate. Det gjelder elveløpene, marka og den naturlige fjæra.



Kartet viser naturområder med spesiell verdi



Bevare og utvikle Selneselva og Prestelva

Innenfor byplanområdet ligger to viktige åpne elveløp fra bymarka og til Sortlandssundet. De er begge viktige landskapselement, som gir varierte og unike naturoplevelser. De er mye brukte nærrekreasjonsområder. Tilretteleggelsen med skilting, benker, bålplasser ol. er variert, men det er et stort potensiale til å øke bruken og tilgjengeligheten ytterligere når byen vokser. Elveløpene er viktige forbindelseslinjer fra sjøen til marka. Det er stort press på utbygging av næringsareal rundt Selneselva og med planlagt utbygging vil kvaliteten på friområdet bli redusert men Selneselva vil fremdeles være et viktig friområde og forbindelseslinje fra sjøen til marka.

Tiltak:

- Etablere en buffersone på minimum 25 m. på hver side av Selneselva og Prestelva.
- I nedre del av Selneselva, med badedam, oppholdsareal, bro mm, bevares et større rekreasjonsområde
- Etablere jordvoller beplantet med vegetasjon mot Vestmarka industriområde, og mot foreslått næringsområde nord for Selneselva, for å hindre støy og visuell forstyrning.
- Etablere sammenhengende sti langs hele Prestelva og Selneselva, fra fjæra til marka.
- Tilrettelegge med skilting, benker, leirplasser og langs elveløpene
- Etablere/utvide p-plasser i forbindelse med atkomstpunktene til elvene
- Sikre naturlig fjæra på begge sider av elveutløpet til Selneselva og Prestelva
- Universell utforming langs deler av Selnesstien.



---Næringsbygg-----Jordvold-----Buffersone (25-100m)----- Elv-----Buffersone-----

Snitt som viser fremtidig næringsområde på hver side av Selneselva. Avbøtende tiltak i form av jordvoller og beplantning etableres på Vestmarka Industriområde.

Bevare og tilrettelegge den bynære fjæra

A. Naturlig fjæra langs Sortlandssundet

Sortland er byen ved sundet. Den naturlige fjæra er overgangen mellom land og vann: fylt av liv som stadig er i forandring. Fjæra formidler historie og naturforståelse og barnetråkkregistreringen viser at fjæra blir mye brukt av barnehager og skoler. Fjæra er et viktig element i opplevelsen av landskapet. Mye av fjæra innenfor planområdet på Langøya er fylt ut, som en naturlig del av sentrumsutviklingen, mens på Strand står fjæra stort sett ubebygd. Den naturlige fjæra er under kontinuerlig press for utfylling og utbygging.



Tiltak

1. Opparbeide bystrand og sjørettet rekreasjonsområde på Natsteinsøyra
2. Bevare naturlig elveløp i forbindelse med Selneselva og Prestelva
3. Bevare fjæra sør for Natsteinsøyra som er den siste gjenværende naturlige fjære i sentrum (nr 2 på kartet)
4. Bevare eksisterende fjære på Strand som videreføres som friluftsmål, jf. Reguleringsplan fra 1979 for området. Det etableres kystsi mot Kringelneset Det kan kun tillates:
 - o Utfylling i forbindelse med den gamle fergekaia, (til småbåthavn, turisme)
 - o Utvidelse av eksisterende næringsareal nord for brua, der strandsonen bevares.

B. Sikre og tilrettelegge Sortlandsmarka

Sortlandsmarka er et mye brukt tur- og rekreasjonsområde for befolkningen på Sortland, med kort avstand til boligområdene vest for sentrum. Sortlandsmarka har mange kvaliteter med sitt frodige, slake terreng, utsikt, lune og solfylte steder. I Sortlandsmarka har man følelsen av å være ute i den frie natur, selv om man er relativt nært bebyggelsen.

Tiltak:

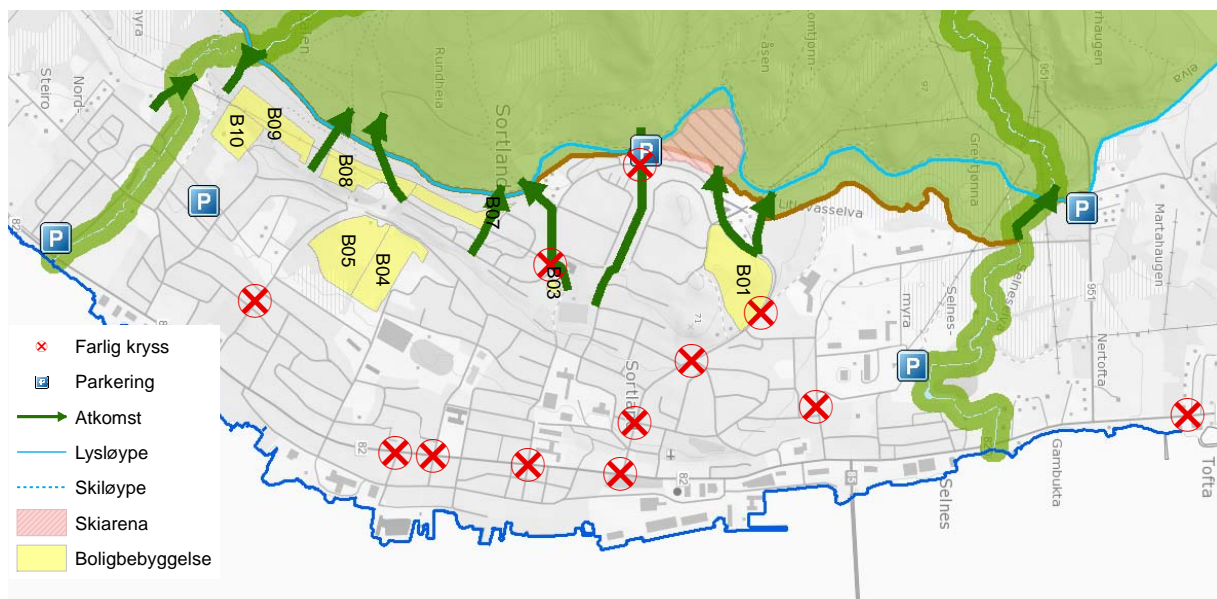
Sikre kvaliteten i lysløypa

- Etablere en buffersone mellom lysløypa og de nye boligområdene med en bredde 50-100 m, avhengig av terreng og vegetasjon. De foreslåtte utbyggingsområdene ligger ca 10 høydemeter under lysløypa. Ny bebyggelse skal holdes relativt lav, slik at sikten til sundet fra lysløypa opprettholdes.
- Etablere en buffersone mellom lysløype og utvidelse av Vestmarka næringspark med en bredde på 50 m. I tillegg skal det gjøres avbøtende tiltak med jordvold og beplantning på de nye næringsarealene opp mot lysløypa.

Forbedre atkomst og tilrettelegging i Sortlandsmarka

Sortlandsmarka har mange atkomster, men tilgjengeligheten bør forbedres både for kjørende og for myke trafikanter.

- Etablere tydelige grønne forbindelseslinjer til marka for gående og syklende, med spesiell fokus på krysningpunkt.
- Utvide parkeringskapasiteten ved atkomstpunktene: Lamarka skole, Skibua og Munningsletta.
- Skilte de viktige atkomstpunktene til Sortlandsmarka; som Skibua, lamarka, Munningsletta og andre viktige ruter inne i Sortlandsmarka.



Kartet viser atkomst til marka

5.2.2 Grønnstruktur

Grøntstrukturen kan ha funksjoner som leke- og rekreasjonsområder, parker, skogholdt turdrag og forbindelseslinjer, ubebygde restareal osv. Grøntstrukturen er også viktig rent estetisk og miljømessig.

I de tettbygde områdene er det i dag mange lekeareal, uteoppholdsareal og andre grøntområder. Registering og barnetråkk viser likevel at situasjonen på Sortland ikke er tilfredsstillende. I enkelte områder mangler det areal for lek, men først og fremst er manglende opparbeidelse eller vedlikehold utfordringen. Det kan også være et problem at avsatte sammenhengende grøntdrag gror igjen pga manglende vedlikehold og at elg trekker inn i boligområdene.

Bevare og utvikle grøntstrukturen

Byplan foreslår at eksisterende ubebygde områder som har en viktig verdi som grøntstruktur skal bevares og utvikles.

Områdene i planen er definert som følger:

1. Friområder- GF

Grønne arealer som er opparbeidet til allmenn bruk og opphold, som lekeplasser og løkker eller avgrensede naturområder i bebyggelsen. Det tillates enklere og lettere anlegg som fremmer bruken av friområdet.

2. Parker- GP (parker, torg, uterom)

Opparbeidede parker og torg, kan være i offentlig eller privat eie, men må være i offentlig eie dersom tilgjengelighet for allmenheten skal sikres. Parker og torg skal ikke bebygges, varelevering kan tillates over torg. Private byrom som er tilknyttet bebyggelsen har benevnelsen uterom.

3. Turdrag- GT

Grønn forbindelseslinje som sikrer sammenhengende atkomst til marka, sjøen, friområder og parker. Disse skal ikke bebygges.

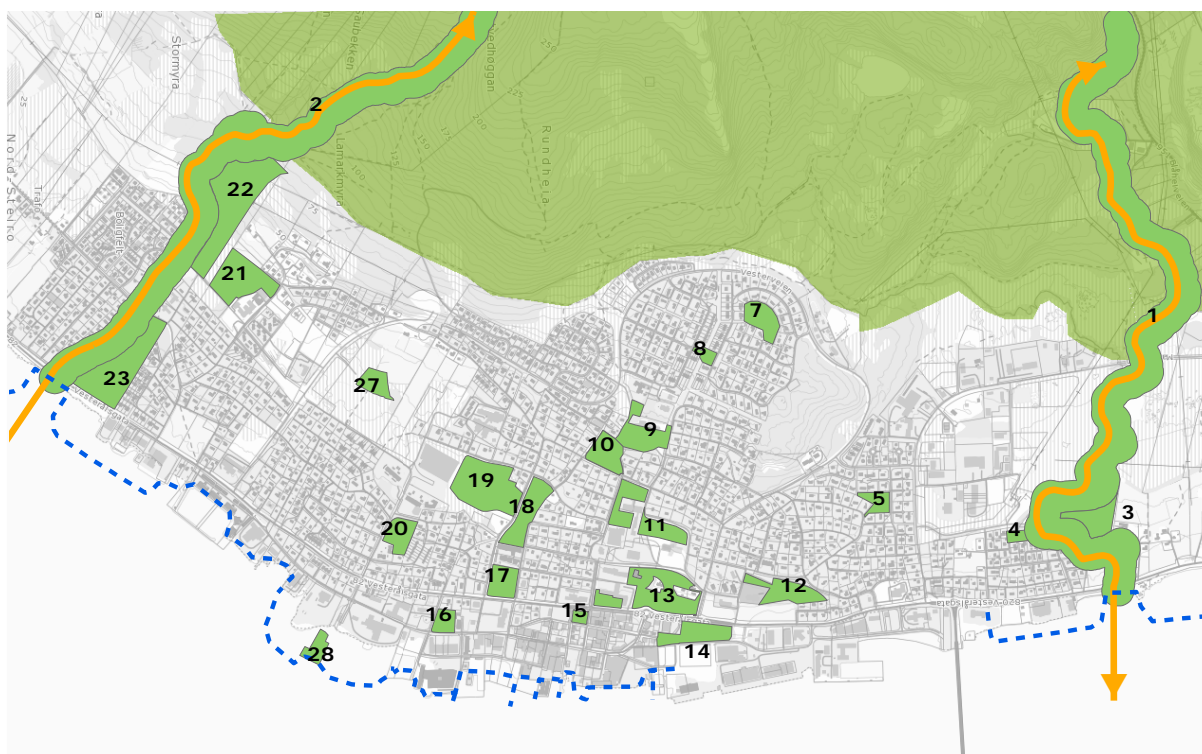
4. Naturområder- GN

Naturområder er avsatt i reguleringsplan og det skal ikke gjøres inngrep. Terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig grad. Det tillates etablering av avbøtende tiltak for å ivareta reindriftsnæringas interesser.

Følgende områder er avsatt i planen til grøntstruktur og rekreasjon (i tillegg er grav- og urnelunder tatt med i denne tabellen, mindre grøntareal inne i bebyggelsen som kvartalslekeplasser er ikke tatt med.)

Nr. i plan-kart	Navn	Formål	Nr i kart
Friområder GF			
GF 1	Selneselva	Rekreasjon, viktig forbindelse til marka	1
GF 2	Øvre Selnes	Sentralt lekefelt	4
GF 3	Røslyngveien nærmiljøanlegg.	Sentralt lekefelt	5
GF 4	Skytterhaugen	Natur og rekreasjonsområde	7
GF 5	Nattmålsveien friområde	Natur og rekreasjonsområde	
GF 6	Oppslåttveien nærmiljøanlegg	Sentralt lekefelt	8
GF 7	Grusbanen	Sentralt lekefelt	9
GF 8	Skoleparken- naturpark	Opparbeidet m/lavo, gapahuk, akebakke	10
GF 9	Skolekvartalet,	Sentralt lekefelt	11
GF 10	Frydenlundparken vest	Sentralt lekefelt og ballbaner	18
GF 11	Rundheia	Ski- og akebakke.	
GF 12	Bjørklundparken	Nærmiljøanlegg, Sentralt lekefelt	20
GF 13	Lamarka Nord- nytt lekefelt	Del av sentralt lekefelt	27
GF 14	Natsteinsøyra – nytt lekefelt	Sentralt lekefelt og park	28
GF 15	Lamarka Skole	Skoleplass og sentralt lekefelt	21
GF 16	Skjellbakken	Naturområde,ski, ake m/lys	22
GF 20	Strand skole	Skoleplass. Sentralt lekefelt.	
GF 21	Strand barnehage	Lekefelt	
GF 22	Mayabergveien 1	Utgjør til sammen sentralt lekefelt	
GF 23	Mayabergveien 2		
GF 24	Ski- og akebakke		
Parker P (parker , torg og uterom)			
GP 1	Pavillion parken	Park og kvartalslekeplass	15
GP 2	Sortland torg	Møteplass, torgsalg, kvartalslekeplass	
GP 3	Lykkentreff	Park og kvartalslekeplass	16
GP 4	Frydenlundparken	Park og kvartalslekeplass	
GP 5	Natsteinsøyra sjøpark	Nytt rekreasjonsområde langs sjøen	
GP 6	Natsteinsøyra sjøpark	Nytt rekreasjonsområde langs sjøen	
GP 7	Natsteinsøyra sjøpark	Nytt rekreasjonsområde langs sjøen	
GP 8	Natsteinsøyra sjøpark	Nytt rekreasjonsområde langs sjøen	

Nr. i plan-kart	Navn	Formål	Nr i kart
Turdrag GT			
GT 1	Selseselva	Turdrag/rekreasjonsområde.	1
GT 2	Prestelva	Turdrag/grønn korridor	2
Grav og urnelunder GU			
GU 1	Selnes kirkegård	Grav og urnelund	3
GU 2	Sortland kirkegård v/kirka	Grav og urnelund	12
GU 3	Sortland Kirkegård v/minnelunden	Grav og urnelund	14
GU 4	Minnelunden	Fredet gravlund.	
Landskap- natur- og friluftsområder: LNF			
LNF	Prestegårdsjordene	Dyrkamark.	23
LNF	Hovedgården – dyrka mark	Dyrka mark.	13



Illustrasjonsplan som viser grøntstrukturen på Langøysiden. Oversikt over grøntstrukturen på Strand vises i prinsippkart vedlagt planen .

5.2.3 Leke- og oppholdsareal for barn og unge

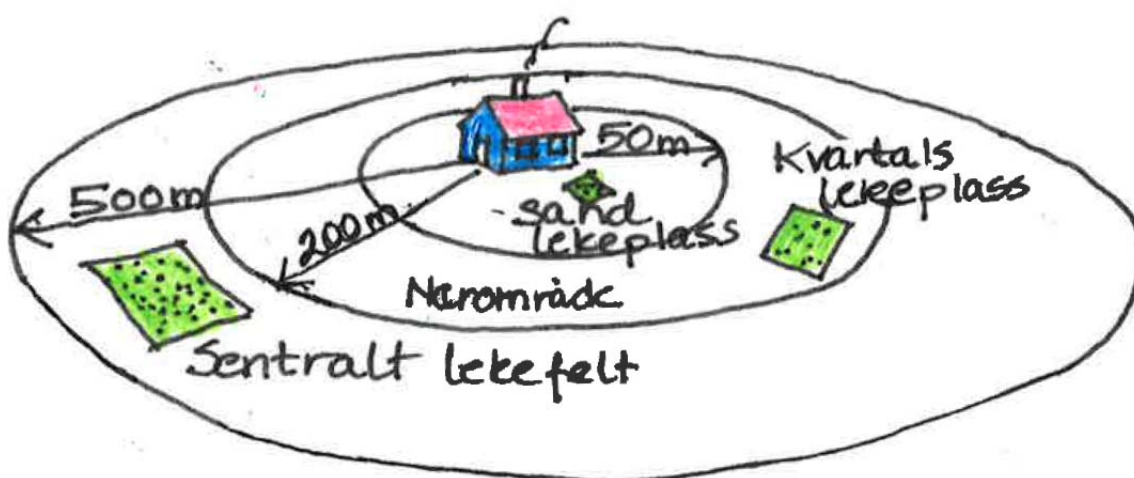
I forhold til miljø, folkehelse, trygge nærmiljø, oppvekst og trivsel og ikke minst barn og unges rettigheter til gode lekeareal, har Sortland kommune utarbeidet kommunale retningslinjer for leke- og oppholdsareal. I de fleste boligområdene innenfor Byplan er det avsatt tilstrekkelig areal til lekeplasser, slik som kartene på de neste sidene viser. Utfordringen er at de fleste områdene er dårlig opparbeidet og vedlikeholdt. Sentrum har i dag ingen opparbeidede kvartalslekeplasser, tross at mange nye boliger er etablert de siste årene.

Forslaget i Byplan må derfor følges opp av en handlingsplan for opparbeidelse og vedlikehold, der lokale foreninger/lag vil være naturlige samarbeidspartnere.

Kommunale retningslinjer for lekeareal på Sortland:

Det er utarbeidet detaljerte retningslinjer som ligger vedlagt til planen. Retningslinjene bygger på Rikspolitiske retningslinjer og erfaringer fra andre kommuner og er ikke strengere enn disse retningslinjene. Kommunale retningslinjer er konkrete, noe som sikrer likebehandling og en enklere og raskere saksbehandling.

Under følger en kort oppsummering av retningslinjene:



lekefelt

Skisse Som
viser prinsippene for maksimum avstand mellom bolig og

1. Sentrale lekefelt, maks 500 m fra boligen, min areal 5 daa (2 x 2.5 daa).

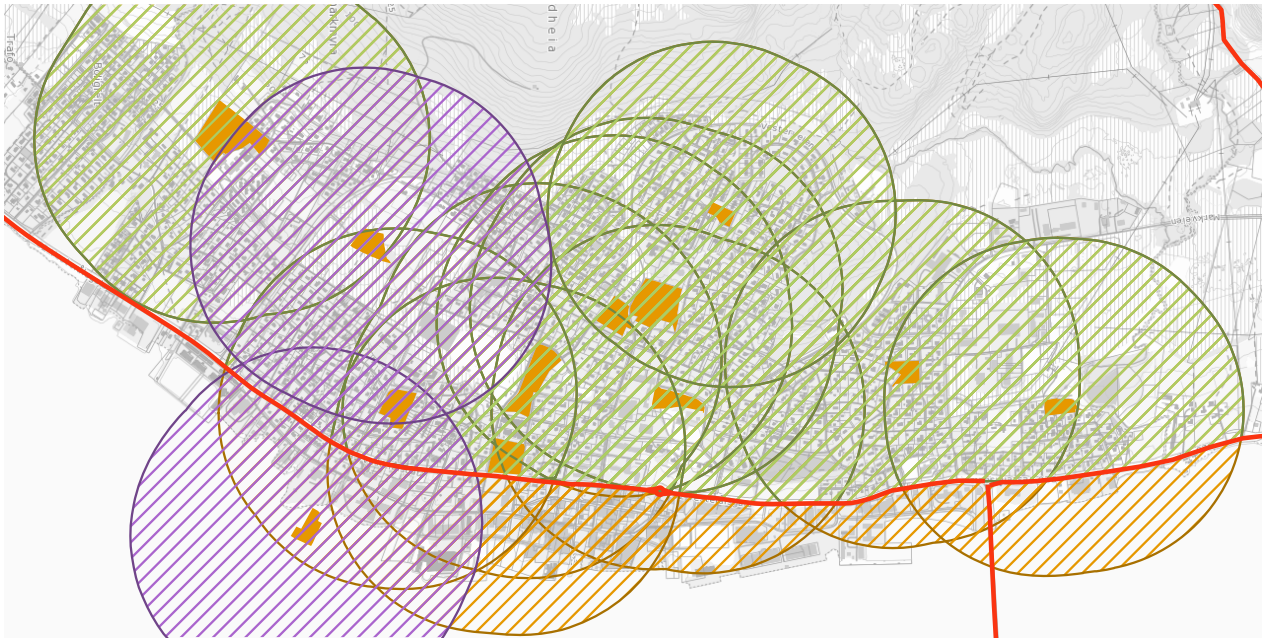
Stor lekeplass for barn og ungdom fra 6 år og oppover. Innehold: ballspill, fri lek, klatring, aking, skøyter, skateboard og opphold. Skolegårder på barneskoler kan regnes som sentrale lekefelt. Det er kommunen som eier og opparbeider sentrale lekefelt på Sortland.

Kartet med sirkler på neste sider viser areal avsatt i planen til sentrale lekefelt.

Tiltak:

Avsette nye sentrale lekefelt i planen.

- Lamarka: ved utbygging av de ulike boligområdene i Lamarka stilles det krav om sentralt lekefelt i området. Det meste av funksjonene er allerede ivarettatt i idrettsparken (ballbane og lignende). Men det må etableres et område for fri lek og opphold. Areal er avsatt i planen. (GF13)
- Natsteinsøyra: ved utbygging av Natsteinsøyra må det etableres en park/sentralt lekefelt (GF14) som kan ivareta kravet om lekeareal for boligene på Natsteinsøyra og i sentrum generelt.



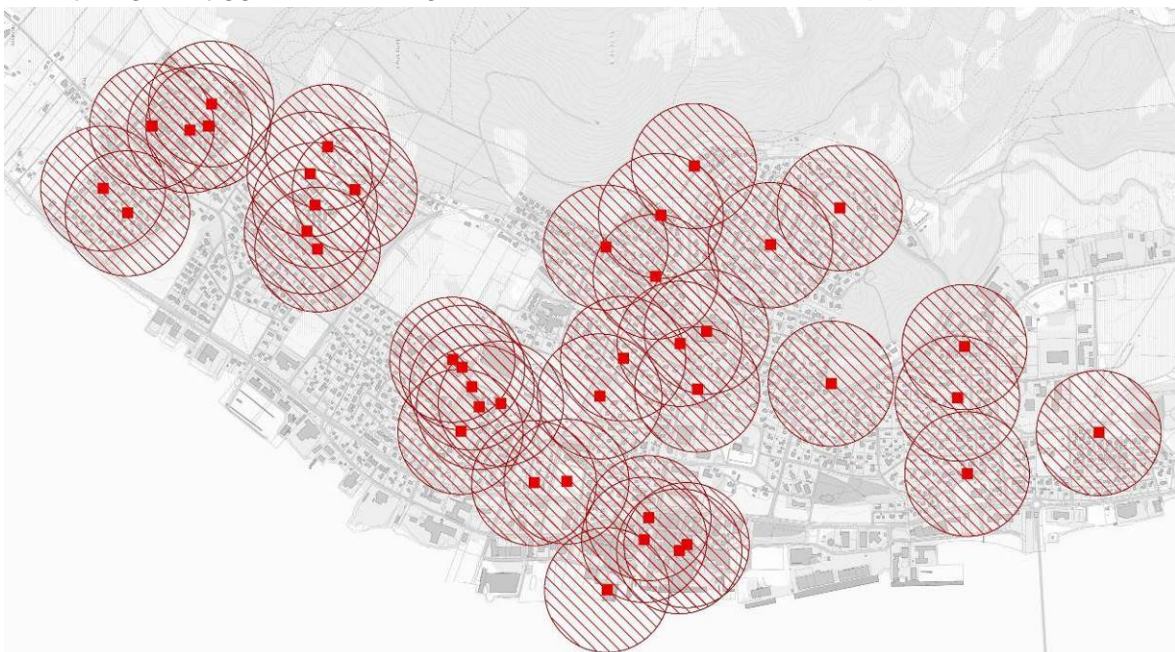
Kartet viser plassering av sentrale lekefelt med en radius på 500 m. i grønt. Forslag til nye lekefelt er markert med lilla. Vesterålsgate, markert i rødt er en barriere.

2. Kvartalslekeplass, maks 200 m fra boligen, areal min. 1500 m².

Lekeplass for barn over 4 år. Skal fremme fysisk aktivitet og samhandling for større barn, med mulighet for ulike typer ballspill og andre aktiviteter; fri lek, paradiso, tauhopping, sykling, ballspill og aking.

Tiltak:

- I alle nye boligområder skal det etableres kvartalslekeplass
- Ved fortetting i eks. boligområder (over 4 boenheter), skal det avsettes nye kvartalslekeplasser der dette ikke finnes i dag. Kvartalslekeplass skal være opparbeidet før innflytting. Utbygger er ansvarlig for at det er etablert kvartalslekeplass.



Kartet viser mange av kvartalslekeklassene i eksisterende boligområder på Langøya, med en radius på 150m.

Krav til kvartalslekeplasser i sentrum kan løses gjennom opparbeidelse av byrom.

Det kan være vanskelig å etablere en 1.5 daa stor lekeplass i tillegg til uteareal for sentrumsboligene innenfor kvartalsstrukturen. Byplan foreslår at enkelte offentlige grøntareal/byrom kan regnes som kvartalslekeplass i sentrum dersom de opparbeides. Nye boliger kan gjennom frikjøpsordningen være med å finansiere opparbeidelse av disse. Byrommene skal være flerfunksjonelle og ha en urban utforming. (se også beskrivelse under tema sentrum)

Følgende byrom i sentrum kan opparbeides til kvartalslekeplasser gjennom frikjøpsordning, og kan løse privat krav til kvartalslekeplass:

- Paviljonparken
- Torget
- Lykkentreff

3. Sandlekeplass, maks 50 m fra boligen

For barn fra 1-6 år. Felles privat areal, maks 50 m fra inngangen, for 3 - 25 boliger. Areal: min 150 m². Innhold: sandlek, springe, desse, sykle osv, samt sitteplass for voksne. Det skal ikke krysses kjørevei for å nå sandlekeplassen fra boligen. Utbygger er ansvarlig for å etablere sandlekeplass innenfor eget område.

5.2.4 Gode forbindelseslinjer for gående og syklende

Sortland tettsted har en relativt kompakt boligbebyggelse, med sentrum og de fleste arbeidsplassene sentralt plassert. Aktiviteter på kveldstid ligger også for de fleste nært. Det samme gjelder turløyper og skiløyper.

Det kompakte tettstedet er et stort fortrinn for Sortland. Det ligger til rette for at mange kan gå og sykle mellom ulike aktiviteter. Byplan vil legge til rette for at flere velger å gå og sykle som et godt alternativ til bruk av bil. Det gir en god opplevelse, det er trygt, raskt og har en positiv effekt på folkehelse og miljø.

Tiltak

1. Videreutvikle gang og sykkelveinettet

Det er utarbeidet og vedtatt en overordnet plan for gang- sykkel veier med tilhørende handlingsplan.

2. Etablere grønne forbindelseslinjer fra fjæra til marka

Forbindelseslinjene knytter sammen viktige parker, grønt- og lekeareal, publikumsfunksjoner som skoler, idrettsanlegg handel osv. De er lagt slik at de møter sjøen i en "attraksjon", som byens torg med gjestehavn, kulturtorget, småbåthavn osv.

De grønne forbindelseslinjene skal prioriteres og synliggjøres med skilting og trygge krysningepunkt, og der det er mulig, en grønn buffersone mot kjøreveg.

Følgende grønne forbindelser er avsatt i planen, markert med GT:

- F1. Prestelva- Skjellbakken-Vannverket
- F2. Natsteinsøyra - Bjørklundparken - Lamarka
- F3. Frydenlund Strand – Frydenlundparken - Rundheia
- F4. Torget- Skoleparken- Rundheia
- F5. Kulturfabrikken- Skolekvartalet- Grusbanen - Skibua
- F6. Selneselva – lysløypa
- F7. Strand fergeteie- “Froskedammen” v/Strand skole (forutsetter sikker kryssing av RV85)
- F8. Tausabukta- Rødmyra (forutsetter sikker kryssing av RV85)

3. Trekke løypenettet fra skolene og opp i marka

Følgende traseer er avsatt til skiløype i planen:

S1: Skolekvartalet - Grusbanen- Skibua:

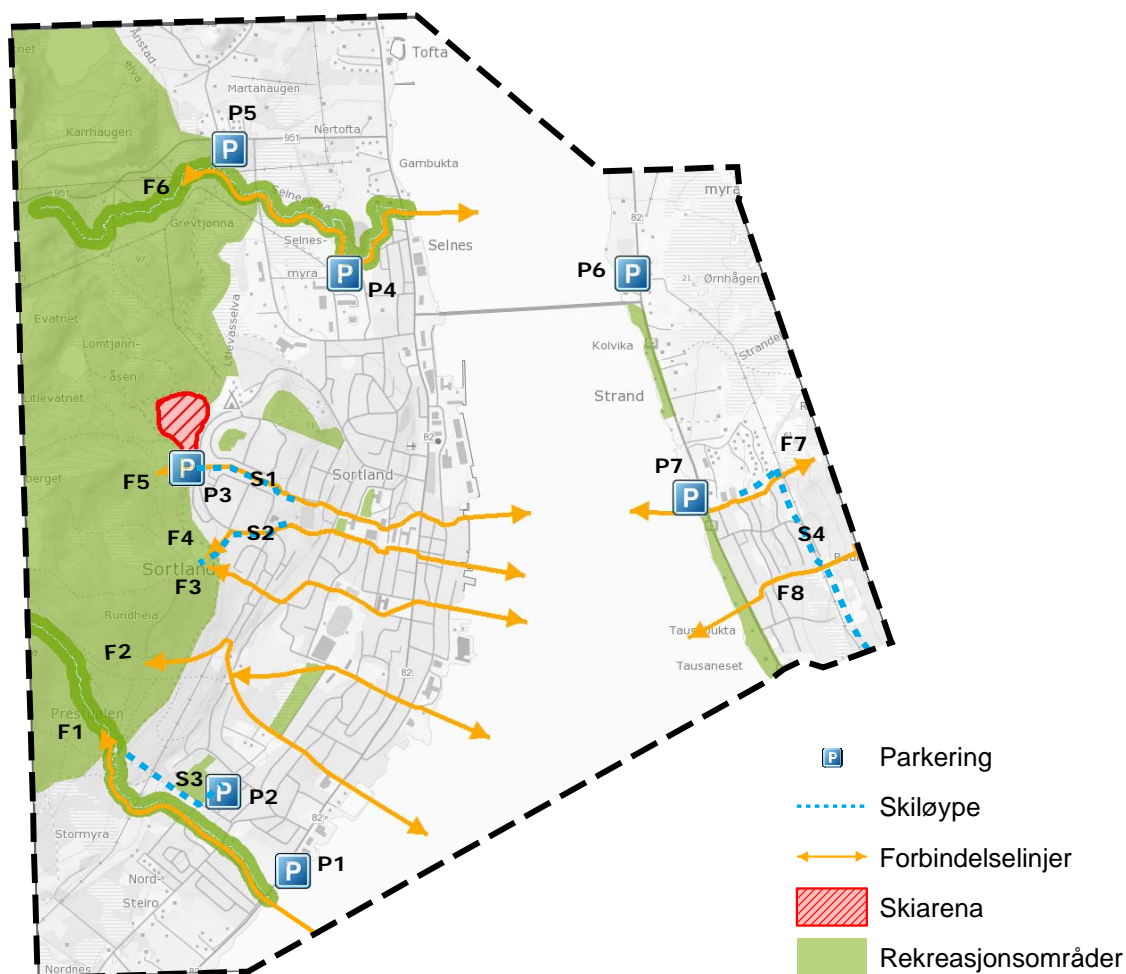
Opparbeides på kommunalt areal. Det må etableres sikker kryssing av Vesterveien

S2: Skoleparken til Rundheia:

Etableres på offentlig areal. Det må etableres sikker kryssing av Vesterveien.

S3: Lamarka skole til Skjellbakken.

Skiløypa føres fra Skjellbakken og helt frem til Lamarka skole langs gang og sykkelvei.



Kartet viser nye skitraser fra skolene og opp i marka (S1-4), forbindelseslinjer (F1-F8) og parkeringsplasser.

4. Avsette/utvide parkeringsareal ved utfartsområdene

Flere parkeringsplasser er i dag for små. I tillegg foreslås det å etablere nye p-plasser der det i dag mangler.

P1: Informasjon/ inngangsportale til Sortland på Langøya fra sør med parkering

P2: Lamarka Skole. Utvide eksisterende p-plass. Når skiløypa legges helt ned, vil dette bli et viktig atkomstpunkt til marka.

P3: Skibua, Utvide eksisterende p-plass mot nord.

P4: Selnesstien og Kirkegård. Utvide eksisterende p-plass.

P5: Munningsletta: Etablere ny p-plass. For de som kommer fra blant annet Strand og Holmstad vil dette være et godt startpunkt.

P6: Nord for bruhodet på Strand; parkering for Kyststien til Kringelneset.

P7: Informasjon/ inngangsportale til Sortland på Hinnøya fra sør med parkering. Gir også atkomst og parkering til småbåthavn og rekreasjonsområde i fjæra på Strand.

5.2.5 Gjeste- og småbåthavner

Innenfor byplanområdet er det i dag tre småbåt- og gjestehavner: Torget, Sørhavna og Åndstadsjøen (Sjøhussenteret). Potensiale for flere båtturister til Sortland er stort. Å øke kapasiteten vil både være nødvendig for å tilrettelegge et bedre tilbud for lokale brukere og besøkende, i tillegg vil det skape aktivitet langs sjøfronten.

Planen legger til rette for etablering av flere småbåthavner og en god sentral gjestehavn i sentrum. For å få attraktive havner med god utnyttelse, som tilfredsstiller dagens krav, er store nok areal avgjørende.

Tiltak

1. SH1: Utvidelse av Åndstadsjøen småbåthavn i forbindelse med Sjøhussenteret turistanlegg. Havna kan utvides betraktelig mot nord og øst. En utvidelse vil kunne bedre atkomst- og parkeringsforhold.
2. SH2 Etablere gjestehavn med servicefunksjoner i forbindelse med Torghuken. Torghuken utvides ved å flytte eksisterende molo med kunstverket "Havsøyet" og etablere ny molo. Prosjektet vil involvere mange parter.
3. SH3 det kan etableres av ny småbåt/gjestehavn i forbindelse med rekreasjonsområdet på Natsteinsøyra.
4. SH 20 Etablere ny småbåthavn og turistanlegg i forbindelse med fergekaia på Strand, på størrelse med Sørhavna. Det må etableres molo og god avkjøring Denne bør kombineres med turistinformasjon/portal Sortland. Gangforbindelse mellom friluftsarealene sør og nord for fergeleiet. Det må etableres sikker kryssing av



FV85.

5. Det kan etableres mindre småbåthavner i forbindelse med utbyggingsprosjekt:
- Frydenlund Strand – småbåthavn for beboerne i området
 - Natsteinsøyra: småbåthavn/gjestehavn.



5.3 Næring og forretning.

Overordnede føringer

Strategidokumentet fastslår at næringsvirksomhet skal være et strategisk satsingsområde hvor det gis gode rammebetingelser gjennom målrettet planlegging og ressursbruk. Visjonsbildet er å ivareta og videreutvikle Sortland som attraktivt handels- og næringssted. Sortland skal tiltrekke seg kompetanse, etablerere og gründere, som ivaretar Sortland og Vesterålens behov for helhetlig og grunnleggende tjenester. Byens sterke stilling som regionalt handelssted og møteplass skal ivaretas og videreføres.

Forretning:

Forretning (F): Formålet omfatter arealer og bygninger for detaljhandel. Hovedsaklig *til private sluttbrukere*.

Sortland kommune har som målsetting å bevare og utvikle et sterkt regionalt handelsentrum. Det betyr at detaljvarehandel som ikke er plasskrevende bør legges til sentrumssonen. Erfaringen fra de fleste andre byer som legger handel utenfor sentrum (spesielt Storhandels/big-box konsept), er at disse fort konkurrerer med sentrum og at sentrum blir liggende dødt. Dette ønsker ikke Sortland. Samtidig ser man at nye storhandelskonsept ofte ikke ønsker å etablere seg i det tette sentrum, dette kan være noe av grunnen til at Sortland ennå ikke har fått disse etableringene, men derimot får en handelslekkasje til f.eks Harstad (til storhandelskonsepter som Biltema.)

Utfordringen er å legge til rette for storhandel utenfor sentrum som har varetyper som ikke er i konkurranse med sentrumshandelen, men som i stedet gir positive ringvirkninger til sentrumshandelen.

Fylkeskommunen har stor fokus på utvikling av fylkets 10 regionsentre. Sortland er en av disse. Målet er å utvikle bærekraftige og robuste tettstedsstrukturer som også bidrar til å redusere klimagassutslippet. Handel er en viktig funksjon for å skape et levende sentrum og fylkesplanen begrenser derfor muligheten for å etablere handel utenfor sentrum.

Næringsvirksomhet

Næring (N): Begrepet næringsformål omfatter blant annet kontor, industri-, håndverks- og lagervirksomhet samt øvrig næringsvirksomhet som ikke er angitt som eget formål.

I byplanen settes det av store areal for vekst til håndverks- og lagervirksomhet samt småindustri. Arealer for fiskeri og havbruk, olje, gass og mineraler vil med stor sannsynlighet ligge utenfor byplanområdet. Det er derfor ikke avsatt areal for dette innenfor planområdet. Dette er en naturlig del av kommuneplanens arealdel og vurderes samlet for hele kommunen.

Mål

- Styrke Sortlands og Vesterålens attraktivitet som etableringssted for nye aktører gjennom å til enhver tid kunne tilby attraktive nærings- og forretningsareal.
- Tilby tilstrekkelig store areal som ivaretar synergieffekten av en mulig fremtidig maritim industrietablering og ny kommunestruktur.
- Eksisterende nærings- og forretningsvirksomhet skal gis gode rammer for utvikling.
- Nærings- og forretningsområdene skal ha gode og effektive forbindelser til fylkesveinettet.
- Nye nærings- og forretningsareal skal plasseres slik at det i minst mulig grad forringer primærnæringene og natur og kultursyn, men forsterker Sortlands kvaliteter og identitet.
- Synergieffekten av ny nærings- og forretningsvirksomhet, i og utenfor sentrum, skal bidra til å opprettholde og videreutvikle et levende bysentrum.

Dagens situasjon og utviklingstrekk i siste planperiode

Det har vært høy vekst innenfor de ulike typer av næring og forretning i Sortland i forrige planperiode (1997 -2012) med store etableringer i sentrum, langs Vesterålgate og i Vestmarka industriområde. I sentrum har det vært etablering av kjøpesentre, kontorplasser og servicevirksomheter. Langs Vesterålgate har det vært mer plasskrevende handel som bilbransjen og trelast, samtidig som det både er etablert og avviklet en del mindre industribedrifter. I Vestmarka industriområde har det vært en moderat vekst, der det har vært en klar hovedvekt på håndtverks- og lagervirksomhet. Det har ikke vært etablert rene industribedrifter i Vestmarka.

Det er gjort en grov %-vis beregning på utviklingen i forrige planperiode (fra 1997- 2012), basert på økningen i bebygd handels- og næringsareal (bruksareal) i perioden.

Sted	Totalt bebygd areal i dag	Prosentvis økning	Arealmessig øking siden 1997
Sortland sentrum	90.000m ²	33%	30.000m ²
Nord for sentrum	31.000m ²	50%	15.000m ²
Sør for sentrum	27.000m ²	25%	6.000m ²
Vestmarka industriområde	25.700m ²	28%	5.700m ²
Totalt	173.700m²	32.6%	56.700m²

5.3.1 Næringsvirksomhet

(Næringsvirksomhet inkluderer ikke forretningsvirksomhet)

Mål

- Det skal settes av tilstrekkelig areal for høy vekst. I tillegg skal det avsettes en betydelig arealreserve til næringsformål for å ivareta målsettingen i Strategidokumentet.
- Nye næringsetableringer skal samles i Vesterålen Næringspark (Vestmarka industriområde) som utvides og gis gode atkomstmuligheter. Næring skal også videreutvikles og etableres langs Vesterålsgate.
- Det skal legges til rette for utvidelse av allerede eksisterende næringer/bedrifter.
- Næring som har stor "publikumstilgang/ mange ansatte" som kontorer, tjenesteyting og publikumsrettet næring skal fortrinnsvis plasseres i sentrum, for å skape et levende bysentrum.

Dagens situasjon og utviklingstrekk

Større industrietableringer/eksport

Konjunkturbarometret høsten 2014, varsler et fall i investeringsaktiviteten på norsk sokkel. Dette er kommet tydelig fram gjennom vinteren, med en oljepris som er halvert, og antall lønnsomme investeringsprosjekter innen offshore er kraftig redusert. Nordland, og Vesterålen spesielt, er lite følsom for denne svikten i oljeinvesteringene. Vesterålen har de største verdiskapende bedriftene innen eksport av sjømat- og fiskerelaterte produkter. Dette gir grunnlag for å vurdere næringsutviklingen i Vesterålen til å ha en større vekst enn Norge for øvrig. Den primære drivkraften i økonomien i Vesterålen er de store eksportbedriftene innen sjømat. Disse genererer økt omsetning i bygg- og anleggsvirksomhetene, samt økt handel i vid forstand. Sortland, som region- og handelssentrum i Vesterålen vil bli påvirket positivt i denne veksten.

De viktigste eksportnæringene i landsdelen er sjømat, reiseliv, kraftforedlende industri, maritim og offshore. Det er lite sannsynlig at disse typer næringer ønsker å etablere seg innfor byplanområdet. De har behov for større og mer fleksible areal, gjerne med havnetilknytning, som Holmen og Ramflaugen. Sortland vil også dra veksel på etablering av denne type næringer i det øvrige Vesterålen, som den viktigste leverandør av varer og tjenester. Å sikre store, attraktive næringsareal for fremtidige industrietableringer, er en del av det pågående arbeidet i kommuneplanens arealdel og må sees i sammenheng med dette.

Håndverks- lagervirksomhet og småindustri

Håndverks- og lagervirksomhet samt småindustri forventes å vokse i takt med befolkningsutviklingen. I tillegg kan det komme vekst i disse næringene som følge av større lokale og regionale industrietableringer. Slike nye etableringer skal først og fremst lokaliseres til Vesterålen næringspark.

I tillegg vil utviklingen kunne frigjøre attraktive areal til næringsvirksomhet:

- Sortland havn har betydelig lager og terminalkapasitet, men det er behov for større havneareal på Sortland, og fremtidig havn planlegges på Ramflaugen. Noe av havnevirksomheten vil flytte og det frigjøres sentrale næringsareal og det skapes rom for ytterligere vekst innen havnerelaterte tjenester.
- Sentralt plasserte, arealkrevende produksjons- og industrivirksomheter på Natsteinsøyra (Sortland betongvarefabrikk og SMT) vil på sikt flyttes og gjøre plass til mere arealintensive næringer.

Kontor og servicevirksomhet.

Med sin sentrale beliggenhet i Vesterålen har Sortland relativt mange kompetanseintensive arbeidsplasser i forhold til omkringliggende kommuner. Dette er lokal og regional næring og tjenesteyting (som advokatkontor, Mattilsynet, NAV, Vesterålskraft, banker, Eiendomsmeglere osv). Dette er et viktig fortrinn for Sortland, spesielt i forhold til tilflytting. Sortlands rolle som regionsenter vil med stor sannsynlighet føre til en vekst i næringer med disse funksjonene. I tillegg vil Sortland sentrum som regional møteplass og knutepunkt, ha funksjoner som cafeer, restauranter, hotell ol. Denne type næringsvirksomhet bør etableres i sentrum, for å få et levende sentrum.

Forventet vekst i årene fremover

Det er mange faktorer som kan påvirke veksten i årene fremover og det er et klart politisk ønske å være ambisiøse og legge til rette for en høy vekst innenfor næring. Hvis man tar utgangspunkt i den høye veksten i forrige planperiode var veksten i bebygd nærings- og handelsareal utenfor sentrum på litt under 30.000m², der omtrent halvparten var næringsareal og halvparten forretning. Det betyr at det rundt regnet ble bygget ca. 15.000m² BRA næringsareal utenfor sentrum i byplanområdet. Et slikt bebygd areal kan etableres på et bruttoareal på ca 70 daa.

Dette er beregnet ut fra en flat vekst. Samtidig ser vi at utviklingstrekkene i Norge går mot sentralisering, uavhengig av tiltak som iverksettes. Sortland må planlegge både bolig og næringsmessige framtidige behov ut fra at Sortland vil vokse mer på bakgrunn av den generelle sentraliseringen som skjer. Vi kan derfor anta at behovet vil være vesentlig større enn de 70 daa som er beregnet ved flat høy vekst.

Strategi for næringsutvikling

Det settes av en betydelig arealreserve for ulike typer næringsvirksomhet, med følgende strategi:

Etablere/videreutvikle en samlet Vesterålen næringspark med gode atkomstforhold:

- Dagens næringsområde, Vestmarka industriområde) utvides mot nord (N01)
- Ny hovedatkomst for tungtrafikk til Vesterålen næringspark legges til Blåheiveien
- Området utvikles til et attraktivt næringsområde gjennom veibygging, utbedre VA, uttrauing og klargjøring av arealer slik at de fremstår som klar for bygging.

Nye nærings- og forretningsareal i forbindelse med Vesterålgata.

- Strukturen langs Vesterålsgate videreutvikles, gjennom utvidelse av eksisterende handels- og næringsområder samt nye utfyllinger langs sundet. Det er satt av store områder i forhold til forventet næringsvekst, men de fleste områdene er kombinasjonsområder, først og fremst med næring/forretning men også bolig og offentlig tjenesteyting. Dette gir en god fleksibilitet og sansynligheten for at det vil etableres kun næring på de kombinerte områdene er imidlertid liten. Gjennom rekkefølgebestemmelser sikres det at de mest sentralt beliggende områdene utvikles først.

Alle næringsområdene har direkte tilknytning til, eller kort avstand til, fylkesvei. Ved utbygging stilles det krav om at avkjøring/atkomstveier skal samles og oppgraderes, det stilles også krav om estetikk, blant annet gjennom krav til avslutning mot sjøen.

Fortetting og ferdigstilling av eksisterende sentrum.

- Planen tillater høy utnyttelse og næringsetablering i alle kvartaler i sentrum.
- Analysen viser at selv med en relativt lav utnyttelse (3-4 etg) er det plass til nye nærings- og forretningsarealet i sentrum med 47.000m².

Oppsummering næringsareal:

I planen er det avsatt en betydelig arealreserve til næringsvirksomhet i neste planperiode, for å kunne møte en fremtidig stor vekst. Arealene representerer stor variasjon og fleksibilitet og vil kunne gi attraktive tilbud til ulike type etableringer både gjennom "Vesterålen næringspark", langs Vesterålsgate, på Strand og i sentrum. De fleste næringsarealene ligger sentralt og vil få gode atkomstforhold. De minst sentrale områdene som ligger nord og sør for elveløpene og på Strand, skal bygges ut til sist, dette sikres i rekkefølgebestemmelsene.

5.3.2 Handelsvirksomhet

Målsetting for utvikling av Sortland som handelssted:

- Sortland skal fortsatt være både et lokalt og regionalt handelssted.
- Det skal avsettes tilstrekkelig areal for handelsvirksomhet som gjenspeiler høy vekst frem mot 2032.
- Det skal avsettes attraktive forretningsområder som på best mulig måte styrker Sortland og Vesterålen attraktivitet som etableringssted for nye aktører og nye handelskonsept.
- Etablering av handel utenfor sentrum skal i minst mulig grad være i konkurranse med handelen i sentrum. All handel som ikke er plasskrevende skal fortrinnsvis plasseres i sentrum.

- Sortland by skal ha et levende sentrum og være et attraktivt regionsenter der handel fortsatt skal være en viktig drivkraft.
- Handel skal plasseres slik at det ikke gir et betydelig øket transportbehov. Det skal satses på kollektivløsninger og gang- og sykkel der det er aktuelt.

Definisjoner

Detaljhandel: Med detaljhandel menes salg av alle typer varer direkte til forbruker, det vil si både dagligvarehandel, faghandel, inklusive salg av plasskrevende varer.

Plasskrevende varer: Med plasskrevende varer menes biler/motorkjøretøyer/bilrekvisita, landbruksmaskiner, trelast/andre større byggevarer, salg fra planteskoler/hagesentre, engrosvarer, elektro og møbler. Opplisting anses som uttømmende.

Kjøpesenter: Med kjøpesenter forstås detaljhandel i bygningsmessige enheter og bygningskomplekser som etableres, drives og framstår som en enhet over 3000m², samt utvalg som krever kunde- eller medlemskort for å få adgang. (Fylkesplan Nordland)

Storhandel: Storhandel er handelskonsept med store enkeltforretninger for detaljvare, ofte i industri- eller lagerliknende bygg, som for eksempel Biltema og OBS-hypermarked, med et vidt varespekter.

Dagens situasjon

Lokalisering av ulike type handel på Sortland.

Handel er først og fremst lokalisert langs Vesterålsgate og i sentrum. Plasskrevende varer langs Vesterålsgate er ikke i konkurranse med sentrumshandelen, noe som gir positiv utvikling av sentrum og god rammer for den plasskrevende og bilbaserte handelen utenfor sentrum. Under følger en beskrivelse av de ulike områdene i dag.



Kartet viser Vesterålsgate i rødt, der plasskrevende handel som bilforhandlere og trelast er plassert (røde sirkler), mens kjøpesenter og ikke-plasskrevende-detaljhandel ligger i sentrum.

1. Sentrum:

Stort sett all detaljvarehandel som ikke er plasskrevende er i dag lokalisert til sentrum. Med varegrupper som klær/sko, mat, bøker, fritidsutstyr, leker ol. I tillegg er møbel- og

elektrovarerhandel lokalisert innenfor sentrum. Sortland har i dag en fordel i forholdt til andre sammenlignbare kommuner, ved at det er etablert 3 kjøpesentre og en del enkeltstående butikker innenfor en kompakt sentrumssone. Dette vil i seg selv være en styrke for å bevare et vitalt sentrum. Det er ingen kommuner vi kan sammenligne oss med som har denne forutsetningen. To av sentrene ligger midt i sentrum, den tredje i ytterkant. Det er gangavstand mellom alle tre kjøpesentrene. Disse kvalitetene og fortrinnene legges det gjennom Byplan opp til å forsterke og videreutvikle.

Rammer for handel i sentrum i dag:

- God parkeringsdekning, avgiftsfri parkering der hovedvekten av parkeringsplassene ligger i utkanten av sentrum.
- Bussterminalen og flere holdeplasser ligger i sentrum.
- Det er gode gang- og sykkelveiforbindelser til sentrum.
- Et kompakt sentrum med gåavstand mellom ulike funksjoner



Kartet viser noe av utbyggingspotensialet i sentrum

Arealer i sentrum

Det er god brutto arealmessig kapasitet for å øke detaljvarehandel innenfor sentrum, blant annet i følgende områder:

- Ved bruk av areal som i dag står tomme (i og utenfor kjøpesentrene) og gjennom utbygging av allerede regulerte utvidelser (rød sirkel)
 - Sortland Storsenter
- Nybygg gjennom fortetting i eksisterende kvartal og transformasjon av lavt utnyttede kvartal (blå sirkler)
 - Sortland senter ; skisseprosjekt viser øket BRA-areal på 10.000m2. det betyr et nytt senter på 16000 m2 som inkluderer handel/næring og p-hus
 - Kv 9 og L-kvartalet (sentralt plassert, lavt utnyttet med eneboliger i dag)
 - Kv 11, Bankkvartalet (fortettingspotensiale på ubebygde tomter)

- Gammelhavna, Kv 16 (utfylling nord for torget)
- Utnytte ubebygd tomteareal (gule sirkler)
 - Kv 8 (bussterminalen)¹
 - Kv 9b (brannstasjon og parkering i dag)
 - Kv 3 (lav utnyttelse og ubebygd areal)
 - Forretningsareal på Frydnlund strand

Selv om det kan beregnes et stort bruttoareal for vekst innenfor sentrumsavgrensingen har sentrum en rekke utfordringer, spesielt i forhold til nye, større etableringer. Nye handelskonsept krever ofte store sammenhengende areal både til bygg og parkering. I kvartalsstrukturen er det mange relativt små eiendommer, og store deler av dagens bygningsmasse er ikke dimensjonert for videreutvikling i høyden. Dette gjør det kostnads- og tidkrevende å videreutvikle deler av arealene. Skal kommunen være attraktiv for alle type etableringer, er det viktig og også kunne tilby større sammenhengende areal uten for mange strukturelle føringer. Dette forutsetter imidlertid at det ikke legger sentrum død.

2. Vesterålsgate:

Plasskrevende varer:

Vesterålsgate er fylkesvei og en av de viktige hovedfartsårene i Vesterålen, samtidig som det er innfartsåren til regionsenteret Sortland. Langs Vesterålsgate ligger plasskrevende og bilbaserte forretninger som bilforhandlere/caravan, trelast og planteutsalg/landbruksutstyr. Flere av disse er regionale trekkplastre med kunder fra hele regionen, spesielt bilforhandlere. Disse plasskrevende og bilbaserte varegruppene er ikke ønskelig å plassere i sentrum og disse er i svært liten grad i konkurranse med varegrupper i sentrum. Plasseringen gir god eksponering, da Vesterålsgate er hovedgjennomfartsåren til Hadsel.

Storhandel:

Det er kommet flere større kjeder i storregionen, som ennå ikke har lokalisert seg i Vesterålen. Sortland må gjennom tilrettelegging av nye forretning og næringsareal, gjøre disse attraktive overfor nye handelskonsepter, for å bevare dagens kundegrupper og få nye, men samtidig være beviste på de negative konsekvensene for sentrum.

Dagligvare:

I tillegg til den plasskrevende handelen langs Vesterålsgata, ligger det 3 dagligvareforretninger utenfor sentrum som betjener både sitt lokale område og mange av dem som pendler ut av byen.

Handelsanalysen

Sortland kommune har fått gjennomført en handelsanalyse utarbeidet av Rambøll, datert 27.11.14. I handelsanalysen kommer det frem at vekstpotensialet for Sortland er svært lite, selv om man ser frem mot 2032 og at etablering av ikke plasskrevende detaljvarer utenfor sentrum, fort vil få negative virkninger på sentrum, slik det finnes utallige eksempel på.

1

Handelsanalysen beskriver Sortland og Vesterålen-regionen er et handelsomland med begrenset størrelse, der Sortland by har en meget sterk posisjon og en stor andel av detaljvarehandelen i dette området. Dette inkluderer også bilbransjen, som står meget sterkt.

Dekningsgraden er et uttrykk for forholdet mellom omsetningen og det antatte forbruket hos befolkningen i kommunen. Dersom dekningsgraden er under 100 % er det underdekning og handelslekkasje (til andre handelssoner/netthandel ol). Dersom dekningsgraden er over 100% betyr det at området tiltrekker seg handel fra andre kommuner.

Handelsanalysen, med tall fra SSB viser at Sortland har en svært høy dekningsgrad med 148 % (høyeste i Norland og Troms). Analysen viser også at dekningsgraden for Sortland er redusert fra 171 % til 148 % på de siste seks årene. Dette er en stor nedgang, uten at analysen gir en åpenbar forklaring for dette.

Handelsanalysen er *en del* av kunnskapsgrunnlaget for planen sammen med vurderingene under. Handelsanalysen har tatt utgangspunkt i handel mellom kommunene i Vesterålen, samt deler av Kvæfjord og Lødingen. Den har ikke beregnet mulighetsrommet for handel i hele midtre Hålogaland, som er et tradisjonelt marked for handelsstanden på Sortland. Den har heller ikke tatt inn vurderinger knyttet til effekten av utbyggingen av E10 fra Sortland til Evenes, bypakke Harstad, og Hålogalandsveien. Alle disse faktorene er med på å redusere reiseavstandene mellom Narvik, Harstad, Svolvær og Sortland. Dette vil påvirke handelsmønsteret i storregionen. En analyse som skal synliggjøre effekten av disse tiltakene, samt det etablerte handelsmønsteret i Midtre Hålogaland vil være svært vanskelig å beregne.

Handelsanalysen vurderer kun Vesterålsregionen. Tar man med det potensialet som ligger i Midtre Hålogaland, har Sortland gode forutsetninger for å kunne opprettholde den dekningsgrad som man har i dag, og eventuelt øke denne opp mot tidligere nivå. Kortere avstander betyr også større konkurranse. Med de mange kvalitetene Sortland har i dag og en videre satsing på disse, vil Sortland kunne nyte godt av en øket konkurranse i storregionen.

Om man ønsker å snu den negative utviklingstrenden og øke dekningsgraden, må Sortland legge til rette attraktive arealer for ulike type etableringer med regional trekraft. Dette kan gjøres både gjennom øket handel innenfor eksisterende areal (øket avkastning pr. m²), ved bruk av tomme lokaler/omdisponering og nybygg, både i og utenfor sentrumssonen.

Tall fra statistisk sentralbyrå vise at nest etter Bodø har Sortland hatt den desidert største veksten i folkemengde de siste 15 årene, med 10,1 % , sammen lignet med de andre byene i Nordland (Narvik 1,4 %, Rana 3,3%, Vågan 0,6%) Sortland har hatt en økning i sysselsetting på 9.2%.

Vekstpotensiale

Handelsanalysen viser at Sortland allerede har en meget sterk posisjon og en stor andel av detaljvarehandelen Vesterålen. Videre har Sortland en sterk posisjon som handelssentrum ut over Vesterålen. Ved å legge handelsanalysen, sammen med de øvrige driverne som nevnt under punktet "Handelsanalyse", kan vi forvente en fortsatt god vekst i handelen på Sortland.

Dette forutsetter at man tilrettelegger med attraktive areal. En fortsatt vekst, vil være med på å sikre omsetningen til dagens handelsstand på Sortland og vil kunne gi positive ringvirkninger.

Analysen anbefaler at Sortland ikke bør legge til rette for storhandelskonsepter, med vareslag som ikke er plasskrevende, utenfor sentrum. Det er en stor fare for at en slik virksomhet vil konkurrere med sentrumshandelen og bidra til reduksjon i forretningstilbudet i sentrum. Samtidig ser vi at det er begrensninger på de areal som er tilgjengelig innenfor sentrum for denne type etablering.

Arealbehov frem mot 2032

Handelsanalysen tar utgangspunkt i tall fra SSB som sier at folkemengden i Vesterålen og Kvæfjord, vil øke med 8,6 % fra 2013 til 2032. Det vil si at vi blir 11.607 innbygger i 2032, Med høy befolkningsvekst viser SSB's tall at det 12.707 innbyggere i 2032. I tillegg skjer det en ytterligere sentralisering til regionsentrene i Norge. Dette må vi forutsette også vil skje for Sortland.

Handelsanalysen forutsetter at Sortland klarer å beholde sin posisjon i handelssammenheng og ta like mye av det regionale markedet som tidligere. Videre må vi forutsette at Sortland klarer å skape synergier av de store samferdselsprosjektene som er planlagt i storregionen. Disse forutsetningene ligger ikke inne i Handelsanalysen, men det er viktig å legge alle forutsetninger for vekst til grunn. Analysen anslår følgende omsetningsvekst og arealbehov med en dekningsgrad på dagens nivå:

1. Areal til plasskrevende handel: 2.000m².
2. Annen detaljvarehandel: 3.500m².
3. Bilbransjen: bransjen står svært sterkt i Sortland med en betydelig del av det regionale markedet. Blant de ti mest solgte personbilmerkene i Norge er det bare tre som ikke har merkeforhandler i Sortland. Ut fra klassisk markedsteori, må vi forutsette at disse merkeforhandlerne også vil vurdere etablering på Sortland.

Storhandel

Sortland har ikke storhandel i dag, dette vil kunne være et regionalt trekkplaster, men samtidig utfordres både enkeltbutikker i sentrum og de etablerte kjøpesentrene.

De nye handelskonseptene forutsetter gode parkeringsmuligheter i umiddelbar nærhet av butikk. Dette kan bli utfordrende i deler av sentrum, og for å være attraktive for disse etableringene foreslår byplan at det også avsettes areal utenfor sentrum til enkelte av disse. Disse konseptene er ikke nødvendigvis en utfordring for et sterkt sentrum, dersom de tiltrekker seg nye kundegrupper og dekningsgraden økes tilsvarende og dersom vareutvalget begrenses. For å sikre dette må det styres gjennom klare bestemmelser og politisk vilje til håndheving av disse.

Strategi og tiltak

1. Bevare og videreutvikle sentrum som et levende regionalt handelssted.

Handelen i sentrum må ha gode rammevilkår, slik at det fremdeles skal være attraktivt å etablere enkeltbutikker og kjøpesenter i sentrum. (Kjøpesenter tillates ikke utenfor sentrum.)

God parkeringskapasitet, (krav om høy parkeringsdekning og avgiftsfri parkering med tidsbegrensning.)

- Videreutvikle sentrum som attraktiv møteplass med gode byrom, utadvendte fasader, ol
- Et flerfunksjonelt sentrum med boliger, kultur, arbeidsplasser, cafeer ol
- Gode atkomstforhold for kunder og varelevering
- Sentral beliggenhet gir mulighet til å gå, sykle og benytte kollektivtransport.
- Avgrense sentrum, slik at det blir gangavstand mellom viktige funksjoner og mulig å opparbeide gater og byrom.

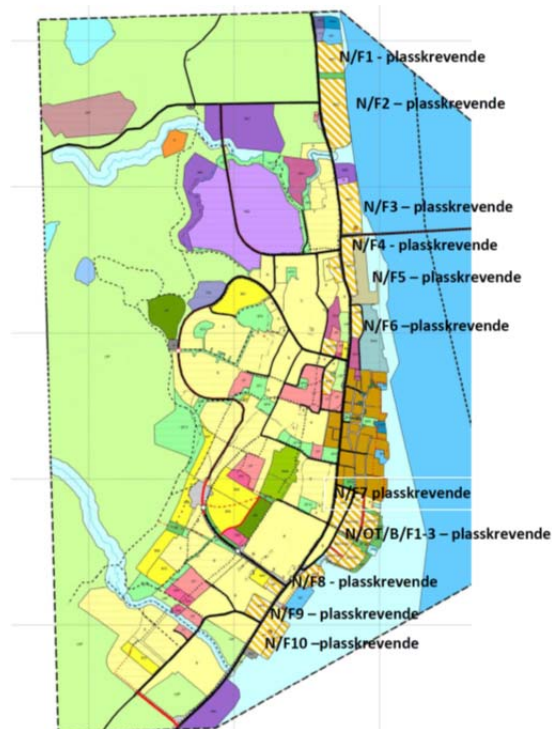
2. Avsette areal til detaljvare handel utenfor sentrum:

Forretninger utenfor sentrum skal ikke overstige 3000m² og to eller flere forretninger skal ikke drives eller fremstå som en enhet.

a) Handel med plasskrevende varegrupper skal ikke plasseres i sentrum. Etablering og videreutvikling av plasskrevende varer skal skje i tilknytning til Vesterålsgate, der det er gode eksponeringsmuligheter. Dette gjelder forretninger for bil, båt, landbruksmaskiner, trelast og hagesentre, elektro og møbel. Dette er varegrupper som i liten grad konkurrerer med varer i sentrum og som har et kundegrunnlag fra hele regionen.

Følgende områder utenfor sentrum tillater handel med plasskrevende varer:

Gnr./ Bnr.	Område	Daa	Ikke utbygd
N/F1	Ånstadsjøen, inkl. utbygde arealer og utfyllingsområder	35	29
N/F2	Sjøområdet Selneselva – Ånstadsjøen inkl. utfylling	80	78
N/F3	Område nord for Sortlandsbrua	46	21
N/F4	Område sør for Sortlandsbrua	16	5
N/F5	Område vest for Kystvakta, regulert til industri/lager	13	13
N/F6	Område vest for Havna, regulert til industri/lager	15	15
N/F7	Kvartal 1, Vesterålskraft m.fl.	25	0
N/F8	Området nord for Sørhamna	17	0
N/F9	Strandskogjordet	19	19
N/F10	Utvidelse Strandskog næringsomr., i dag utbygd ca 30 daa	17	17
N/F20	Strand sentrum, øst for Rv. 85	12	4
N/OT/F/B1-3	Natsteinøra, vestre del	42	42
N/OT/B1-3	Natsteinøra, østre del	43	43



b. Storhandelskonsept

Storhandelskonsept bør primært etableres i sentrum. I tillegg kan det etableres 2 storhandelskonsept med begrenset størrelse og vareutvalg utenfor sentrum i planperioden. Det skal dokumenteres at etableringen ikke får negative konsekvenser for sentrumshandelen. Nye handelskonsept kan være med å øke dekningsgraden og gi positive ringvirkninger for handel i sentrum.

For å sikre en større fleksibilitet er det avsatt 5 områder til dette i planen, med ulik kvalitet. Alle områdene ligger i tilknytning til Vesterålsgate og nært sentrum (se skisse).

Størrelse:

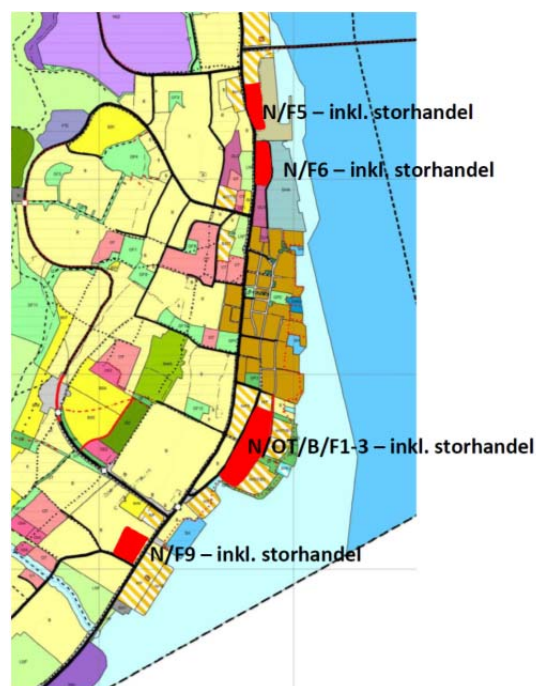
Virksomheten skal ha et bruksareal for forretning på 1500m² - 3000m². (Det tillates ikke forretninger under 1500m²)

Vareutvalg:

- Varegrupper som ikke tillates: dagligvare (52.11), vin og brennevin (52.251)
- Varegrupper som ikke skal utgjøre mer enn til sammen 30% av det totale omsetningen: klær (52.42), sko og lærvarer (52.43), fritidsutstyr, spill og leker (52.483), jernvare og glass (52.46)

Følgende områder er avsatt:

Gnr./ Bnr.	Område	Daa
N/F5	Område vest for Kystvakta	13
N/F6	Område vest for Havna,	15
N/F9	Strandskogjordet	19
N/OT/F/B1-3	Natsteinøra, nordvestre del	24
N/OT/F/B1-3	Natsteinøra, sørvestre del	20



Oppsummering:

Planen avsetter store arealreserver for å kunne tilby attraktive handelsområder for detaljvarehandel i og utenfor sentrum. Planen legger til rette for den ønskede høye veksten i planperioden. Planen tillater storhandelskonsept også utenfor sentrum, under forutsetning av at den ikke konkurrer med sentrum. For å sikre dette setter planen et klart skille mellom det som tillates i og utenfor sentrum, både mht vareutvalg og størrelse.

Nye handelsetableringer vil kunne tiltrekke seg nye kundegrupper. Videreutvikling av et attraktivt sentrum, sammen med begrensninger for etableringer utenfor sentrum, og de positive ringvirkningene av disse, vil kunne bidra til en fortsatt vekst og liv i Sortland sentrum.

Oversikt over nærings- og handelsareal avsatt i planen:**Avsatte arealer til næring (N)**

Signatur i plankart	Område	Antall daa	Antall daa gjenstående	Kommentar
N01	Vesterålen næringspark – nytt næringsområde nord for Selneselva	136	136	Nytt område
N02	Vestmarka industriområde	330	100	Delvis utbygd
N03	Sør for Selneselva	15	15	
N04	Områder sør for Prestelva	65	65	Nytt område
N20	Område nord for gamle fergeleiet på Strand	27	27	Nytt område
	Tilgjengelig næringsareal i planperioden		343	Områdene må opparbeides

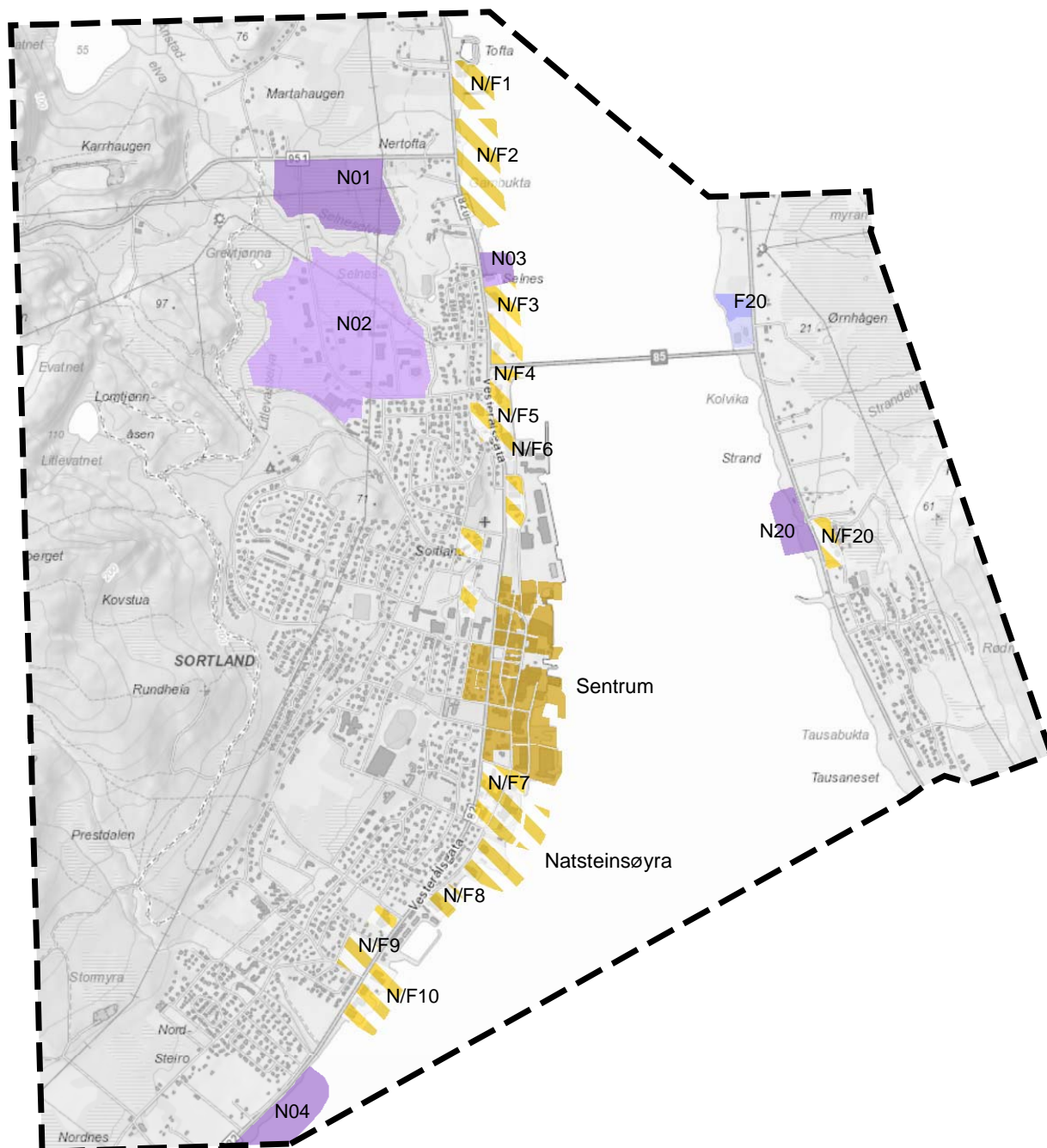
Avsatte arealer til forretningsformål (F) utenfor sentrumsavgrensingen

Signatur i plankart	Område	Antall daa	Antall daa gjenstående	Kommentar
F20	Utvidelse næringsområde nord for Sortlandsbrua, Strand, vest for Fv. 82	12	12	Til utvidelse av eksisterende næring
	Forretningsområder		12	

Avsatte arealer til næring (N), forretning (F), bolig (B), offentlig tjenesteyting (OT) mm i kombinasjon

Gnr./ Bnr.	Område	Daa	Daa ikke utbygd	Kommentar
N/F1	Ånstadsjøen, inkl. utbygde arealer og utfyllingsområder	35	29	Utvidelse av eksisterende område
N/F2	Sjøområdet Selneselva – Ånstadsjøen inkl. utfylling	80	78	Nytt område
N/F3	Område nord for Sortlandsbrua	46	21	Delvis utbygd
N/F4	Område sør for Sortlandsbrua	16	5	Delvis utbygd
N/F5	Område vest for Kystvakta, regulert til industri/lager	13	13	Transformasjon, også storhandel
N/F6	Område vest for Havna, regulert til industri/lager	15	15	Transformasjon, også storhandel
N/F7	Kvartal 1, Vesterålskraft m.fl.	25	0	Fortetting
N/F8	Området nord for Sørhamna	17	0	Mulig fortetting
N/F9	Strandskogjordet	19	19	Også storhandel
N/F10	Utvidelse Strandskog næringsomr., i dag utbygd ca 30 daa	17	17	Areal til utvidelse for eksist. næringer
N/F20	Strand sentrum, øst for Rv. 85	12	4	Delvis utbygd

	Kombinerte områder N/F		201	
N/OT/F/B1-3	Natsteinøra, vestre del	42	42	Transformasjon eksist. Industriomr. også storhandel
N/OT/B1-3	Natsteinøra, østre del	43	43	Utfyllingsområder
	Kombinerte områder N/OT/F/B		85	
	Totalt		286	



5.4 Primærnæringene

Med primærnæring er menes landbruk; herunder både jordbruk og skogbruk og reindrift. Videre er fiske, fangst og havbruk i denne kategorien, men lite aktuelt innenfor byplanområdet.

Primærnæringene er næringer som fremstiller råvarer av jord og hav og som bare i liten grad driver videreføring. Primærnæringene og naturbaserte næringer er tradisjonelt arealkrevende, der det for landbruket kreves både oppdyrka arealer på innmark og beiteområder både på innmark og utmark. Fiskeriene har tradisjonelt brukt havet uten å sette særlig spor, mens oppdrett av fisk i merder i sjøen er arealkrevende. Reindriften er basert på at reinen skal beite i utmark hele året, med varierende vær og naturforhold er også denne næringen arealkrevende.

I tillegg er reindrift knyttet opp mot den samiske befolkningen og det påhviler myndighetene gjennom Grunnloven å legge til rette for reindrift som tradisjonell samisk næring og del av den samiske kulturen.

Fylkesplan for Nordland - Arealpolitiske retningslinjer

Ressursgrunnlaget i Nordland skal benyttes og forvaltes med god balanse mellom bruk og vern, slik at natur- og kulturmiljø, kulturminner, landskapskvaliteter og fornybare ressurser ivaretas for framtidige generasjoner

Alternative utbyggings-områder skal vurderes og synliggjøres i planer der dyrket jord eller reinbeiteområder foreslås omdisponert til andre formål.

Avsatte byggeområder bør fortettes eller omdisponeres til annen bruk før dyrket jord eller reinbeiteområder omdisponeres.

Kommunene bør synliggjøre viktige jordbruksområder i arealplanene.

5.4.1 Dagens situasjon

Kommuneplanens strategiske del 2008-2020 viser et ønske om å satse også på primærnæringene, både marin sektor og andre naturbaserte næringer – det skapes et fremtidsbilde med satsning både på land og sjø, nisjeprodukter skal skapes og mat-, kultur- og naturopplevelser er en del av dette. Dette er en kvalitet og identitet for stedet Sortland. Turismen er i vekst og har et stort potensiale. Primærnæringene spiller også her en viktig rolle.

Sortland

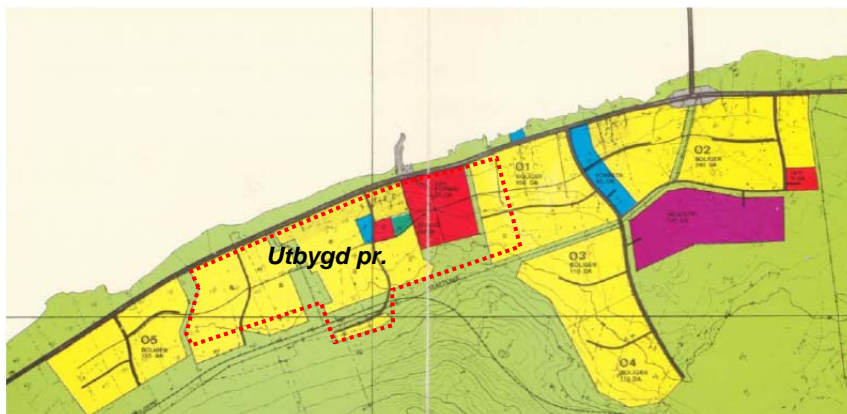
Sortland by er vokst frem i sentrum av gode landbruksarealer og byen har i årenes løp vokst og tatt i bruk gode landbruksarealer til andre formål. I forrige plan – *Kommunedelplan for Sortland tettsted 1997-2008* – ble det for første gang sett på hvordan byen skulle bygges innover, og ikke legge under seg stadig større områder. Dette videreføres i denne planen.

Det er stort utbyggingspress på de gode landbruksområdene på sørsiden av byen, slik som Prestegårdsjordene og jordene på nordsiden av regulert vei til Prestdalen. Dette er områder som er avsatt til LNF i gjeldende plan. Ellers er det en del dyrka jord i drift i «lommer» i utbyggingsområdene. En del av dette er allerede regulert til annet formål, slik som Lamarka og Strandskogjeldet, mens andre områder er avsatt til LNF fremdeles, eks. Hovedgården sine jorder i sentrum.

Strand

Etter at Sortlandsbrua ble åpnet på midten av 1970 tallet, startet planene for utbygging av Strand og i 1979 ble den 1. reguleringsplanen vedtatt. I 1980 ble Generalplan for Sortland vedtatt, med store utbyggingsarealer på Strand. En ny bydel skulle utvikles.

I dag gjenstår ca. 800 daa ubebygd areal til bolig, industri og forretning, over 30 år etter at Generalplanen ble vedtatt.



Generalplan vedtatt 1980

Etter en lang brakkleggingsperiode har landbruket igjen tatt i bruk en del av de gamle jordene til høsting, nå som leiejord. Til sammen er det ca 65aa i drift til grasproduksjon innenfor planområdet på Strand.

Plan	Areal daa
Reguleringsplan for Strand I og II – 018/1979	300
Generalplan	950
Totalt avsatt	1 250
Utbygd i perioden 1979-2014	430

Reindrift

Sortland kommunes arealer på Hinnøya er en del av Kanstadsfjord/Vestre Hinnøy reinbeitedistrikt. Reindriften, som en del av natur- og kulturgrunnlaget for en del av den samiske befolkningen innenfor beitedistriktet, nytter bl.a. områder på Strand og Kringelen til sin næringsutøvelse. Dette er minimumsbeiter og derfor viktig for opprettholdelsen av næringen. På østsiden av boligfeltene på Strand ligger flytteleia, som gjør det mulig å nytte disse viktige områdene. Flytteleia er i dag utsatt på grunn av boligområdene og ferdsel i området. Det bør tilstrebes å finne løsninger som ivaretar vanlig ferdsel og flytteleia for reindriften på en best mulig måte. Dette bør skje gjennom en tett og god dialog mellom Sortland kommune som utvikler og reindriften.

Sjøområdene

I sjøområdene i Byplanen er det liten aktivitet innenfor fiskeri, fangst og havbruk. De naturgitte forholdene ligger ikke til rette for dette. Det vil eventuelt være viktigst å tilrettelegge for mottak av råstoff og mulighet for videreforedling, men også dette forutsettes i størst mulig grad å skje utenfor Byplanavgrensningen.

Primærnæringenes rolle i Sortlandssamfunnet

Fiskeri, havbruk, jord-, skogbruk og reindrift er primærnæringer som både er arealkrevende og avhengig av naturgitte forhold for å kunne drives. I Vesterålen har vi spesielle fortrinn for alle disse næringene, i forhold til andre deler av landet. Vi har en lang kyststripe, med gode muligheter for både fiskeri og havbruk, for landbruket er bl.a. trygge, rovdrysfrie områder et spesielt fortrinn, det samme gjelder for reindriftnæringen.

I Vesterålen står primærnæringene sterkt og utgjør en betydelig del av arbeidsplassene i distriktene, samtidig som det genereres mange arbeidsplasser i både sekundær- og tertiærnæringene i by og tettsteder. Handelsnæringen i Sortland drar veksel på sterke og utviklingsorienterte primærnæringer som drives godt, på samme måte som et øvrig sterkt næringsliv i regionen.

De senere årene har også *opplevelsesbasert turisme* blitt en større del av tilbudene i Vesterålen. Dette er i stor grad basert på natur- og matopplevelser, der både landbruk, fiskeri, havbruk og reindrift/samisk kultur er en del av dette.

Ingenting er vel vakrere enn en blå kyststripe og det grønne landskapet, med grønne jorder og enger, husdyr på beite, mellom velholdte gårder. Dette kulturlandskapet er ingen selvfølge, der det ikke er liv laga for landbruket, finner vi heller ikke et velpleid kulturlandskap, men heller et landskap i endring; gjengroing og forfall.

Mål

- Mulighetene for primærnæringene skal ikke forringes eller nedbygges i planperioden, uten at det er en del av fortettingsstrategi.
- Mulighetene for å kunne drive reindrift på dagens nivå i Sortland kommune skal ikke forringes i planperioden

Utfordringer

- Jordbruksarealene i randsonene blir mindre attraktive på grunn av konflikter med det bebygde landskapet og fragmentering på grunn av utbygging.
- For den samiske befolkningen og reindriften er det en spesielt stor utfordring at det er stor menneskelig aktivitet i viktige beiteområder og at tradisjonell bruk av leiene for flytting av reinsdyr hindres.
- Fortettingsstrategien legger større press på viktige beiteområder i nærområdene rundt boligkonsentrasjonene.

5.4.2 Strategier

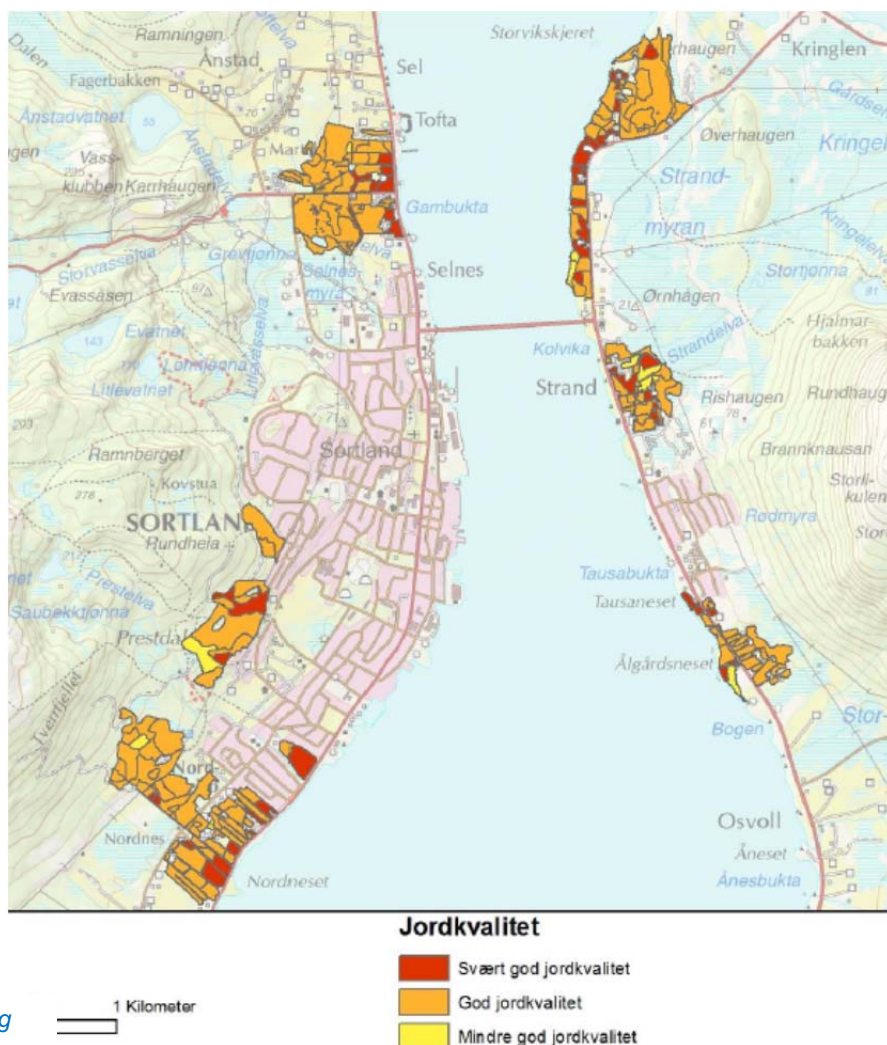
- Så fremt det finnes alternativer for lokalisering av utbyggingstiltak skal ikke LNFR-områder omdisponeres.
- Dette må likevel avveies mot den totale verdien av området og fortetningsstrategien.
- Planforslaget som foreligger bygger på en balanse, der landbruksareal innenfor allerede bebygde areal kan omdisponeres, mens attraktive landbruksareal i rand/yttersonen bevares.
- Etablere kjerneområde landbruk, der det settes en langsiktig grense for hvor forholdet til landbruket først og fremst skal ivaretas. På Strand ivaretas dette i Arealplanen for Sortland kommune.
- Balansere bruk og vern av dyrka og dyrkbar jord i forhold til antatt utbyggingsbehov i planperioden.
- I utbyggingsprosjekter der dyrkajord er involvert, skal matjorda tas vare på slik at den kan nyttes andre steder. Dette skal gjøres i samarbeid med landbruksmyndigheten i kommunen.

5.4.3 Landbruk

Jordsmonnskartlegging planarbeidet er det gjennomført jordsmonnskartlegging innenfor Byplanområdet. Kartleggingen er utført etter en forenklet metodikk utviklet av Norsk institutt for jord og landskap, instituttet har også gjennomført arbeidet. Resultatene viser at jordbruksarealene innenfor Byplanens begrensning stort sett kan klassifiseres innenfor svært god og god jordkvalitet.

Kartleggingen, og Fylkesmannen i Nordlands strategi for forvaltning av landbruksareal i Nordland 2011-2020, der målet er at ikke mer enn 400 daa dyrka og dyrkbar jord skal nedbygges i fylket pr. år, legger strenge føringer i denne planen.

Kartet viser resultat av kartlegging



I planen legges det opp til omdisponering av sammen 400daa LNF områder. Disse områdene består blant annet av myr og utmark, hvorav 70 daa er fulldyrka jord .

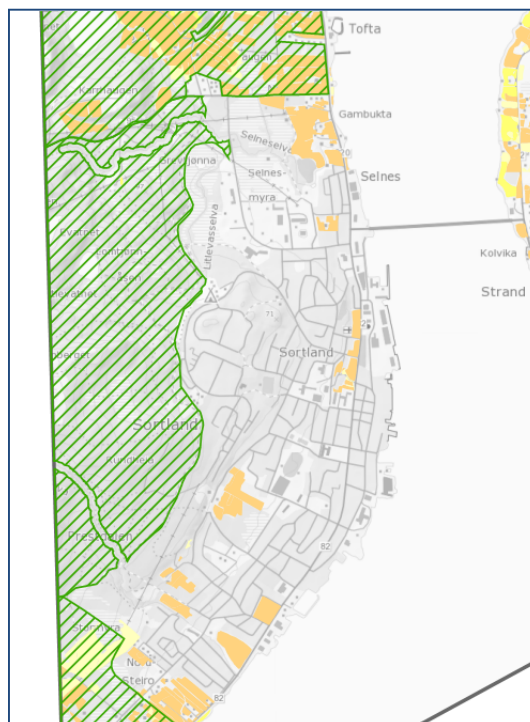


Kjerneområde for landbruk

Med kjerneområder menes arealer som er viktig for to av landbrukets sentrale samfunnsoppgaver; matproduksjon og opprettholdelse av jordbrukets kulturlandskap.

I planen etableres det kjerneområder for landbruket, der hensikten er å prioritere arealene i et langsiktig perspektiv (utover denne planperioden) og unngå nedbygging og oppstyking av jorda, eller forringelse av kulturlandskapet. Kjerneområder for landbruket må følges opp videre i kommuneplanens arealdel.

Kartet viser kjerneområde for landbruk



5.4.4 Reindrift, samisk natur- og kulturmiljø

Reindriften er en sentral og levende bærer av samisk kultur, språk og historie, der mye kunnskap ligger i en aktiv reindrift. Det er derfor viktig å hindre tap av beiter og trekk-/flyttleier innenfor Kanstadjord/Vetre Hinnøy reindbeitedistrikt og innenfor hver enkelt siida. En tradisjonell samisk næring som reindrift er også direkte vernet etter Grunnlovens §110a).

Høsten 2014 er det i samarbeid med Statens vegvesen utarbeidet en reindriftsfaglig konsekvensutredning (RKU) for bl.a. Kanstadjord/Vestre Hinnøy reinbeitedistrikt.

Utredningen viser at reindriften, og dermed også det samiske natur- og kulturgrunnlaget, innenfor Kanstadjord/Vestre Hinnøy reinbeitedistrikt er svært presset arealmessig. De fleste utbygginger skjer i laveliggende områder, noe som fører til en fragmentering av beiter og stenger eller vanskeliggjør bruk av flyttleier, som er viktig for bruk av beitelommer i distriktet. Dette er tiltak som veiutbygginger, hytte- og boligbygging, råstoffutvinning, Forsvaret, kraftutbygging osv. og utgjør en "bit for bit"-utbygging innenfor hele beitedistriktet.



På sikt vil dette føre til at driftsgrunnlaget for reindriften vil forsvinne, noe som vil kunne få store negative konsekvenser for hele den samiske kulturen både i beitedistriktet og i beitedistriktene rundt. Kanstadvjord/Vestre Hinnøy reinbeitedistrikt er det største distriktet i Hålogalandsregionen, med totalt 4 siidaandeler og 1550 dyr i vårflokk. Det er også etablert reinslakteri, som eneste i regionen, det er god kunnskap i tradisjonell bruk av hele reinen, herunder også doudji, som er tradisjonelt samisk kvinnehåndarbeid, aktiviteter mot turister med mer. Dersom reindriften forsvinner, forsvinner også i stor grad grunnlaget for disse typisk samiske aktivitetene.

For Sortlands vedkommende har utbyggingene på Strand de siste 30 årene truffet primært vinterbeiter i lange, smale og bratte områder, der utbygginger lavt i terrenget nesten har avskjært flyttleier eller ført til forstyrrelser slik at områdene blir uegnet for beiting. I utredningen heter det derfor (sitat): «kommunen bør derfor søke primært utbygging vestover og unngå ytterligere utbygging på Hinnøya».

Reinbeitedistriktets arealbrukskart, forslag revidering av kart 2013



Strategi

I denne planen legges det opp til at viktige flyttleier og beiteområder for rein skal skjermes. Dette gjelder spesielt flyttleia øst for bebyggelsen på Strand, lavlandsmyrene og områder som blir tidlig bar.

1. Planavgrensingen endret, slik at både foreslåtte byggeområder på Kringelhøgda og Strand III er tatt ut av planen. I tillegg er boligområde B21 tatt ut som byggeområde.
2. Kommunen skal være pådriver til å etablere et samarbeidsprosjekt der man søker å komme frem til løsninger/avbøtende tiltak for befolkningens bruk av områdene, avbøtende tiltak for B20, trelavvo/gapahuk i forbindelse med akebakken, skiløype mm.
3. Sortland kommune skal være en pådriver for å få utarbeidet en flerkommunal forvaltningsplan for reindrift i Kanstadvjord/Vestre Hinnøy reinbeitedistrikt. Forvaltningsplanen skal se hele driften under ett og se om det er mulig å tilrettelegge for bruk av andre områder for beite som kan erstatte konfliktfylte områder spesielt på Strand, men også i hele beitedistriktet.

5.5 Trafikk

Mål

- Gode, effektive trafikkløsninger som ivaretar fremtidige behov. God fremkommelighet og et tydelig trafikkmønster og et godt samspill mellom de ulike transportformene.
- Tilrettelegge for Vesterålgata som gjennomfartsåre, samtidig som gata integreres i bymiljøet.
- Det skal oppleves som trygt å bevege seg i Sortland for myke trafikanter. Det skal være et sammenhengende, trygt og effektivt gang- og sykkelnett.
- Tilrettelegge for gode gratis parkeringsmuligheter med høy parkeringsdekning i sentrum og i tilknytning til idretts- og kulturanlegg.
- Redusere utslipp fra biltrafikken gjennom å legge til rette for en overgang til mindre energikrevende transportformer (gang, sykkel og kollektivtransport),

Trafikkanalyse

På oppdrag fra Sortland kommune har konsulentfirmaet Rambøll as utarbeidet en trafikkanalyse for planområdet, med stor fokus på Vesterålgate. Analysen viser dagens situasjon, trafikkmengde og framtidige mulige løsninger. Trafikkanalysen kommer med forslag til hvordan trafikkmønsteret kan reguleres og hvilke tiltak som bør iverksettes.

Trafikkanalysen peker på to mulige strategier for Vesterålgate:

1. Vesterålgata utformes som en landevei gjennom byen, der god fremkommelighet på hovedvegnettet prioriteres.
2. Vesterålgata integreres i bymiljøet, og miljøvennlige transportformer prioriteres.

Rambøll anbefaler å velge alternativ 2. Løsningene i Byplan bygger på de tiltakene som ligger i analysen der Vesterålgate integreres i bymiljøet på strekningen X- Gårdsaleen til X-Kjempenhøy.

Dagens Situasjon

Trafikkmengde: Trafikktellingene og analysen viser at det er stor trafikk på hovedveinettet gjennom Sortland. Årlig døgn trafikk, ÅDT, på det overordnede vegnettet fremgår av kartet. På Fv. 82 over Brekkahøgda er ÅDT på rundt 8 500 kjt/døgn. Trafikktallene viser at en vesentlig del av trafikken skal til Sortland, i tillegg er det gjennomgangstrafikk og tungtrafikk i tilknytning til Sortland Havn med om lag 25000 trailere i året.

Vesteråls-gata oppfattes i dag som en barriere med tett mellom kryss, der det fort blir opphopning av biler. Analysen viser at de mest belastede kryss har opp mot tilgjengelig kapasitet. Mange av kryssene er dårlig definert og trafikkfarlige for myke trafikanter.

Det kommunale veinettet har i dag lav standard i forhold til trafikkmengden. Mange veier er ikke dimensjonert i forhold til bruken, de er for smale og med manglende fortau, fast dekke og belysning.

Parkering: Sortland sentrum har i dag god parkeringsdekning, med ca. 1500 offentlige og private gratis parkeringsplasser. Noen private plasser har 3-timers tidsbegrenset parkering. Utenfor sentrum er det for få parkeringsmuligheter ved idretts- og kulturarenaer i forbindelse med store arrangement. Flere viktige utfartsområder mangler parkering.

Kollektivtrafikken følger FV 82, FV 820 og RV 85, og pr. i dag er det kun skoleruter, distriktsruter, langdistanseruter samt flybussruter som trafikkerer veinettet. Sortland har ikke lokalbussruter. Sortland Bussterminal er et effektivt knutepunkt i regionen og den bussterminalen i fylket med størst trafikk. Mange av bussholdeplassene er ikke utformet etter dagens standard, og det mangler holdeplasser i tilknytning til viktige arenaer.

Gang og sykkel: Sortland tettsted har i dag et relativt godt og sammenhengende gang- og sykkelveinett, spesielt i nord-sør retning. Mange krysningspunkt har imidlertid dårlig trafiksikkerhet. Sortlandsbrua har ikke gang- og sykkelvei og er en barriere mellom Strand og Sortland sentrum.

Fremtidig behov, Kommuneplans strategiske del 2008 - 2020

I Strategidokumentet er det lagt til grunn at innbyggertallet skal øke fra 10.000 til 12.000 frem mot 2020. Antatt vekst i regionen gir økt vekst i trafikken i og gjennom Sortland, som følge av at Sortland geografiske plassering.

Antatt vekst kan skape trafikkøkning på rundt 20 %. Ved en satsing på mere miljøvennlige transportformer som gang- og sykkelbruk og kollektivtransport, vil man kunne ta en del av denne økingen her. Det må likevel beregnes at biltrafikken vil øke noe.



Utfordringer

- Å gi plass for alle trafikantgrupper og skape god trafiksikkerhet og flyt gjennom byen for kollektivtrafikk, sykkel, fotgjengere og biler.
- Å tilrettelegge Vesterålgata som gjennomfartsåre og samtidig å integrere gata i bymiljøet.
- Vertikalkurvaturen inn mot kryssene og kort avstand mellom kryssene i Vesterålgate er problematiske.
- Å strukturere parkeringsmulighetene uten å redusere antall parkeringsplasser og derigjennom redusere tilgjengeligheten til Sortland sentrum.
- Endre folks parkerings- og kjørekultur – “bilen som håndveske”.
- Få en helhetlig og tilpasset belysning og skilting

5.5.1 Strategi og tiltak

Klassifisering av vegstrukturen

Byplan foreslår å dele veien i ulike klasser i forhold til bruken, der de ulike klassene har forskjellig krav til utforming. Økt trafikkbelastning, og/eller endret bruk av vegene i fremtiden, vil naturlig nok føre til at vegkategoriene må endres.

Inntil det er utarbeidet kommunale standarder for utforming av ulike veityper benyttes SVV håndbøker.

A: Kommunale veier (se kartet neste side)

Hovedveg (blå)

De mest trafikkerte kommunale vegene. Disse fører ofte til viktig sosial infrastruktur som skoler, barnehager, institusjoner og kultur- og idrettsanlegg. Hovedveien har gjerne stor gjennomgangstrafikk og/eller tungetrafikk.

Samleveg (grønn)

Mindre trafikk enn hovedvegnettet. Hovedmengden av kjøring fører til skolene, barnehagene, institusjoner, Sortlandshallen, Sortland Havn samt lokalkjøring. Mange av samleveiene er ikke gjennomgående og går inne i boligområdene. I sentrum er hovedatkomstene fra Fylkesveien definert som samleveger.

Lokalveger (grå)

Hovedsakelig lokal trafikk til boligområdene, lav hastighet, ingen gjennomkjøring.

B: Riks- og fylkesveier (rød)

Prinsipper for utforming av Vesterålgata

Det er enighet mellom Statens Vegvesen og Nordland Fylkeskommune som vegeier og Sortland kommune om at det er behov for en helhetlig plan for Vesterålgata. Sortland kommune har i første omgang samarbeidet med Statens Vegvesen om å få utarbeidet en

helhetlig plan der dagens situasjon og kjente utfordringer er utredet for hvert enkelt kryss i strekket mellom Blåheiveien og Steiroveien. Prinsipielle løsninger for kryssene er foreslått med utgangspunkt i at alle kryssene er sett i sammenheng. Dette gir ramme for regulering av de enkelte kryss.

1. Utforming av Vesterålgata i sentrumssonen. (mellom pkt 3 og 6 på kartet)

- a) Vesterålgata integreres i sentrumssonen fra Gårdsalleen til Kjempenhøy, og utformes som sentrumsgate. Veggen tilpasses bymiljøet for å gi en bedre og tettere kobling av bystrukturen. Løsninger på den miljøprioriterte gjennomkjøring på Gårdsalleen - Skolegata, inkludert den parallelle enveiskjørte veggen med skråparkeringsplasser som må vurderes spesielt.
- b) Det skal etableres gode, sikre krysningsforhold i de viktigste gangaksene. Kryssing av Vesterålgata løses i plan på myke trafikanters premisser.
- c) Vesterålgate som bygate, starter og slutter med en rundkjøring. Dett vil automatisk dempe hastigheten og integrere trafikken fra sentrum til Vesterålgate. Dvs at det må etableres rundkjøring på i Kjempenhøykrysset)

2. Antall kryss i Vesterålgata reduseres og oppgraderes (nummerering ihht kart neste side)

1. Ny hovedatkomst til Strandskog næringsområde etableres på sørsiden, og eksisterende avkjørslar i området stenges. Ny atkomst vil gi et mer oversiktlig trafikkbilde, bedre trafikkflyt for trafikken i krysset opp Steiroveien og i tilknytning til bussholdeplassene og fotgjengerovergangen.
2. Oppgradering av krysset Vesterålgate/Strandgata i sør. Endre vertikalkurvaturen inn mot Fylkesveien, vil også kreve tiltak i forbindelse med næringsetablering langs Strandgata.
3. Kjempenhøy. Ny hovedatkomst til søndre del av byen til blant annet Natsteinøyra, Kjempenhøy boligområde og Sortland senter. Etableres med rundkjøring.
4. Nordre Frydenlund allè, Viktig atkomst til store parkeringsplasser til sentrum.
5. Torggata; atkomst til store parkeringsareal på Bankplassen ved Vesterålgate
6. Gårdsalleen: hovedatkomst til nordre del av byen med blant annet kjøpesenter og kulturfunksjoner, rundkjøring er etablert.
7. Havnegata i nord: Det må utredes plassering av rundkjøring ved Statoil eller Esso. Må ses i sammenheng med atkomst til Sortland Havn og oppgradering av Havnegata.
8. Markveien; ligger for nær rundkjøringen ved brua, krysset må oppgraderes og trafikken til Vestmarka næringsområde sees i sammenheng med fremtidig trafikk via Blåheiveien.
9. Blåheiveien: fremtidig atkomst til Vesterålen næringspark. Tungtrafikk ledes fra rundkjøringen og nordover.
10. Private avkjøringer langs fylkesveien stenges eller eventuelt samordnes der det er mulig.

3. Hovedatkomster vest for Vesterålgata som opprettholdes:

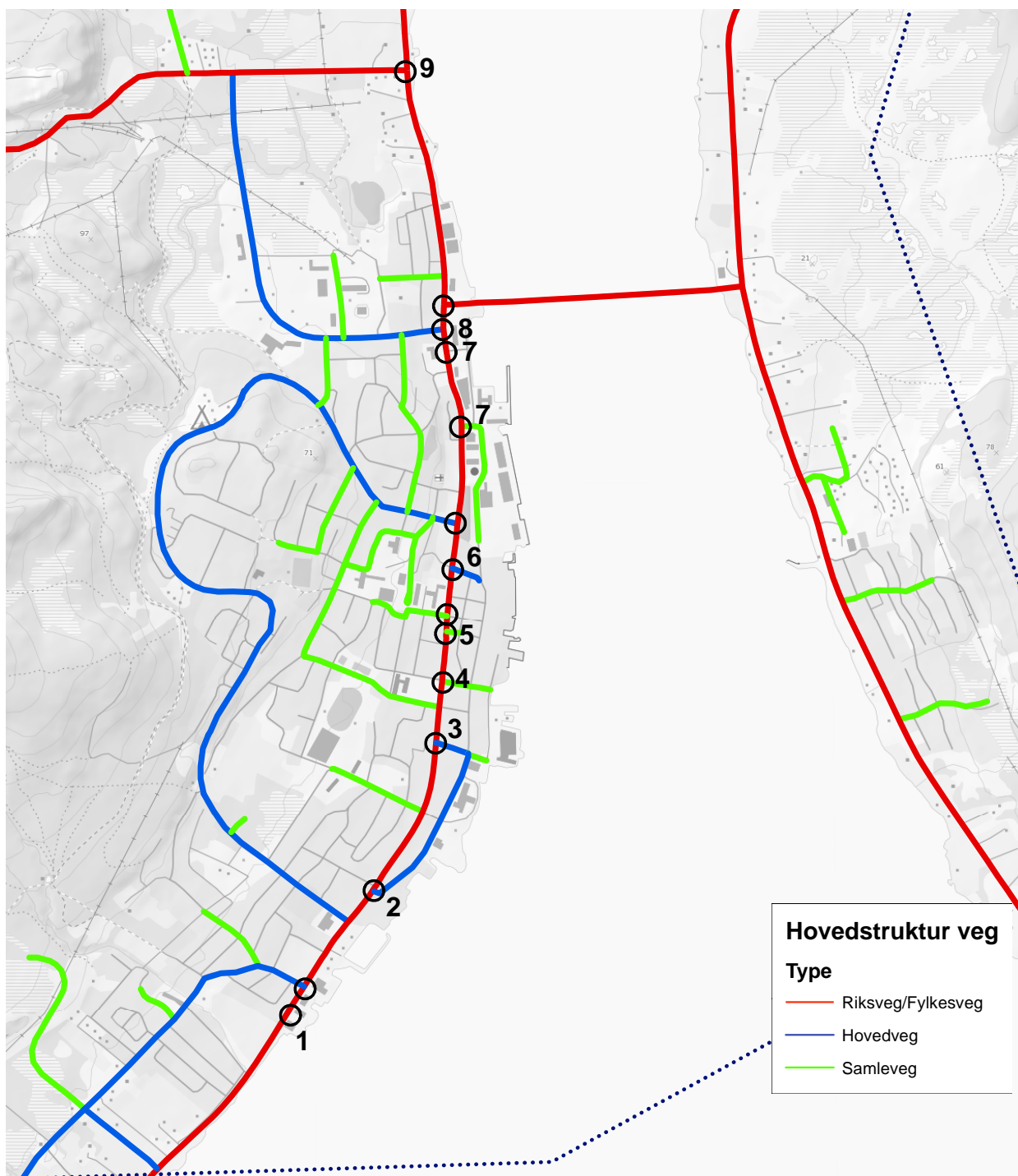
Blåheiveien, Markveien, Kirkåsveien, Bjørklundveien, Steiroveien og ny atkomst regulert opp til Prestdalen.

- Kryssutvidelse samt etablering av separat venstresvingfelt vurderes.

4. Kryss i Vesterålgate som foreslås stengt.

- Kryss Skolegata mot øst stenges for biltrafikk

- Søndre Frydenlund allè stenges for vanlig trafikk mot øst, kun buss og taxi kjøring.
- Kong Øysteins vei øst for Vesterålsgata stenges for biltrafikk

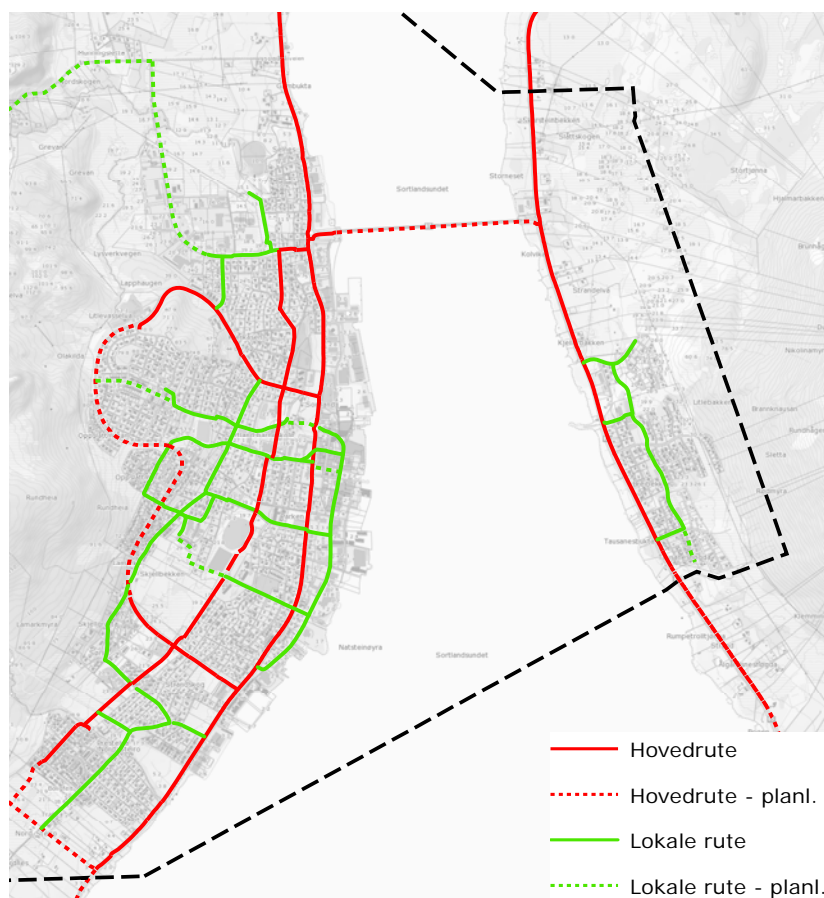


Gang- og sykkelveinett

Sortland kommune har sammen med Staten vegvesen utarbeidet en Plan for sammenhengende gang- og sykkelveinett for Sortland. Innenfor byplanområdet har vi et relativt godt nett, men det mangler noen strekninger (vist med prikker på kartet) og mange krysningspunkt må forbedres. Planen er vedtatt og arealene er sikret i byplanen.

Det ble i 2014 i tillegg vedtatt en handlingsplan.

Plan for sammenhengende gang- og sykkelvei ligger som vedlegg til Byplan



Parkering

1. Sentrum: Den høye parkeringsdekningen videreføres, med satsing på en reduksjon av overflateparkering og tidsbegrensing på alle offentlig tilgjengelige p-plasser. (se kapittel om sentrum)
2. Parkering i tilknytning til idretts- og kulturanlegg,
 - a. Kulturfabrikken: Parkering på nordsiden og sambruk av plasser med kjøpesenteret.
 - b. Sortland idrettshall: sambruk med skolene og Rådhuset.
 - c. Sortland idrettspark. Ny parkeringsplass (ca 300pl.) sør for Blåbyhallen med atkomst fra Bjørklundveien. Kan ved store arrangementer åpne for atkomst også fra Kong Øysteinsvei.
3. Det avsettes arealer for etablering/utvidelse av parkeringsplasser ved utfartsområder (se tema Grøntstruktur).

Varetransport

- Sentrum:
 - Forbedre den sørlige hovedatkomsten inn til sentrum v/Kjempenhøy.
- Arealkrevende næringsareal utenfor sentrum:
 - Samle og strukturere avkjøringene fra Vesterålgata.

- Nye næringsområder avsettes i tilknytning til hovedvegstrukturen, med samlede avkjøringer.
- Varetransporten til Vesterålen næringspark ledes inn via Blåheiveien og Markveien oppgraderes.

Kollektivtrafikk

- Bussterminalen beholdes som sentralt trafikknutepunkt i regionen.
- Holdeplasser for distriktruter, langdistanseruter langs FV 82, FV 820 og Rv 85
 - Holdeplassene må rustes opp og utformes som busslommer.
 - Holdeplassene skal ha ensartet utforming som er godt synlig, lett lesbar for alle brukere (universelt utformet) og skal ha blåbyidentitet.
 - Gangfelt skal ha kortest mulig krysningsavstand, gode siktforhold, riktig belysning og markert med sebrastriper.
 - Holdeplasser ved viktige arenaer må etableres eller oppgraderes. Dette gjelder først og fremst Kulturfabrikken og Blåbyhallen.
- Det skal prioriteres å etablere lokal kollektivtransport. Dette må utredes i eget prosjekt og det aktuelle gatenettet må dimensjoneres for dette.
 - For holdeplasser til eventuelle lokalbusser på kommunalt veinett kan det være tilstrekkelig med kantsteinsholdeplasser. Det er positivt for kollektivtrafikanterne både i forhold til reisetid og komfort. Kantsteinsstopp vil holde tilbake øvrig trafikk, og aksepteres fordi stopptiden er relativt begrenset.
- Få til en god ringvei ved sammenkoplingen av Bjørklundsveien og Vesterveien. Denne skal dimensjoneres for lokalbuss.
- Utarbeides en egen plan for transport for å øke kollektivandelen

5.6 Bolig

Dagens situasjon

I Sortland kommune bor det i dag om lag 10.000 innbyggere. Det er utarbeidet en egen befolknings- og boliganalyse i forbindelse med planarbeidet. Analysen viser at det ved utgangen av 2012 var bosatt totalt 5710 personer innenfor planområdet. Det var totalt 2080 registrerte boenheter innenfor planområdet og av disse er 1357 eneboliger. Det tilsvarer ca 60% av innbyggerne innenfor planområdet. Innenfor byplanområdet bor det i dag i snitt 2,8 pers/bolig. Analysen ligger vedlagt plandokumentet.

Etterspørselen etter utleieenheter er stor. Sortland har et stort press blant annet på grunn av mange elever uten i fra til videregående skole, innflytting fra de øvrige Vesterålskommunene og arbeidsplasser som Kystvakta.

Det er pr. i dag flere reguleringsplaner som er vedtatt til boligformål, men ikke er utbygd. Sortland er regionsenter og boligmarkedet viser høy vekst i både pris og etterspørsel.

Fremtidig behov

Det er tatt høyde for en fremtidig befolkningsvekst tilsvarende målet i strategidokumentet, der det er lagt til grunn at innbyggertallet skal øke fra 10.000 til 12.000 frem mot 2020. Dette er noe høyere enn antatt befolkningsvekst etter SSB prognoser for høy nasjonal vekst. Regnes det et gjennomsnitt på 2 pers/bolig, og at 80 % av tilveksten kommer innenfor planområdet, tilsvarer dette et behov for 800 - 900 flere boenheter frem til 2026. I tillegg vil økt sentralisering medføre et økt press på boliger.

Det antas at en større del av kommunes befolkning vil bo innenfor planområdet i årene fremover, i tillegg kan vi regne med at vi som regionsenter også vil få tilflytting fra andre kommuner i Vesterålen. Det betyr at tallene kan være usikre og det er derfor viktig at vi har en arealreserve i tillegg til antatt statistisk boligbehov, slik som også Strategidokumentet legger opp til.

År	2014	2015	2020	2026	2032
SSB Høy nasjonal vekst	10129	10239	10884	11719	12645
Strategidokumentet			12000	13000	14000

Befolkningsframskrivning, pr. 31012015

Trender i utviklingen:

- Eldre befolkning: Utviklingen viser stor vekst i den eldre del av befolkningen. Eldre skal kunne bo i eget hjem lengre og de vil bo sentralt.
- Endret familiestruktur, med færre personer pr. husholdning
- Regionsentrene vokser og tiltrekker seg både offentlige og private etableringer, som igjen gir arbeidsplasser og behov for boliger.

- Miljø: det er en nasjonal satsing på miljøvennlige boliger, og det stilles strenge tekniske krav i lover og forskrifter. Mindre enheter bruker mindre energi, samtidig bør vi bo tettere og i nærheten av sosial infrastruktur for å redusere bilbruken.

Dagens 65% eneboliger reflekterer ikke dagens og framtidens boligbehov. Dette fører til at det er et øket behov for små boligenheter som er sentralt plassert, både selveier og utleie. Dette betyr at det vil etterspørres mindre og mere differensierte boliger i årene fremover som rekkehus og blokkbebyggelse. Det vil være naturlig at nye boligområde inneholder flere ulike boligtyper.

Mål

- Boligbyggingen skal tilpasses behovet til enhver tid, og samtidig sikre et mangfold i boligtilbudet.
- Nye boligområder skal ligge i gangavstand fra skole og i nærhet til barnehage. Det skal være et sammenhengende, trygt og effektivt gang- og sykkelnett fra boligområder til viktig sosial infrastruktur (barnehage, skoler, kultur- og idrettsanlegg med mer) og arbeidsplasser.
- Alle boliger skal ha gode bokvaliteter, tilgjengelighet og trygge nærmiljø med differensierte lekeareal.
- Eksisterende infrastruktur skal utnyttes på best mulig måte ved utlegging av nye boligområder (vei, vann og avløp).
- Sosiale boliger skal integreres i resten av boligstrukturen.
- Det skal avsettes tilstrekkelig areal til boliger i planperioden. Det skal avsettes en arealreserve utover forventet vekst, slik at det gir en god fleksibilitet i valg av utbyggingsområder.

5.6.1 Boligstrategi

1. Plassering av boligområder

- Gangavstand til skole
Alle nye boligområder skal ha gangavstand til skole. Det vil si at avstand til skole skal være slik at det ikke kreves skoleskyss, og det skal være trygg skolevei fra alle boligområdene.
- Benytte eksisterende infrastruktur
Områder avsatt til bolig i planforslaget er plassert slik at eksisterende teknisk hovedinfrastruktur kan benyttes.
- Ikke bygge ned eksisterende kvaliteter

Det skal ikke etableres nye boligområder på områder som i dag har en aktiv bruk, som for eksempel viktige rekreasjonsområder, større sammenhengende grøntstruktur og dyrkbar jord.

2. Bokkvalitet og organisering av nye boligområder

Nye boligområder skal ha god bokkvalitet, og planlegges ut fra:

- Alle boliger skal plasseres slik at man oppnår best mulig utsikts- og solforhold
- Minst mulig inngrep i terreng og bevare mest mulig eksisterende vegetasjon.
- Gjennom organisering skal det skape gode felles møteplasser
- Minst mulig forurensing (støy, støv) eller andre negative ulemper som fremkommer i ROS analysen.
- Ved planlegging av veier og gang- og sykkelvei må det være stort fokus på trafiksikkerhet. Veier inn til boligområdene skal fortrinnsvis være lokalveger uten gjennomkjøring.
- Utvendig leke- og oppholdsareal skal være mest mulig sammenhengende, ha god kvalitet og være funksjonelle.
- Minste utvendige oppholdsareal bør være minst 20 % av bruksarealet for bebyggelsen på en tomt , hvorav minst 50 % bør ligge på bakken.

- Felles innvendige oppholdsareal kan reduserte uteoppholdsareal.

I leilighetsbygg som ligger i sentrum eller i umiddelbar nærhet til sentrum, er det sannsynlig at det vil være mange eldre og enslige beboere med behov for hjelp. Dette vil øke i årene fremover, når flere eldre må bo hjemme. Ved å avsette et serviceroom for omsorgstjenesten vil dette kunne drives effektivt. I tillegg vil fellesareal og gjesteleilighet være kostnadsbesparende og ivareta sosiale behov for beboerne.

Kommunen vil motivere til at det etableres fellesareal, felles gjesterom for besøkende og serviceroom gjennom å stille lavere krav til MUA i leilighetsbygg der dette er etablert.

Byplan åpner for at kravene til MUA reduseres dersom det etableres fellesfunksjoner som følger:

Areal	10 leiligheter	10-20 leiligheter	20-30 leiligheter.
Minimum inne fellesareal	30 m ²	60 m ²	80 m ²
Minimum felles lånehybel	-	20m ²	2 x 20 m ²
Service/helserom	-	10 m ²	15 m ²
Redusert krav til MUA	5 m ² pr. leilighet	5 m ² pr. leilighet	5 m ² pr. leilighet

3. Krav til antall parkeringsplasser

Boligutbygging vil også kreve at det avsettes arealer til bilparkering. Selv om det legges til rette for at befolkningen skal gå/sykle i hverdagen, antas det likevel at de fleste familier vil ha bil tilgjengelig. Parkeringskravene er imidlertid redusert for små boenheter i sentrum, i forhold til dagens krav. Forslag til nye krav er som følger:

Type bebyggelse	Parkering sentrum	Parkering i øvrige soner	Sykkelparkering
1-2 roms leiligheter	0,5	1	1
3-4 roms leilighet i blokk	1	1	2
Eneboliger	1	2	2
Sekundærleiligheter	0	1	2
2, 3 og 4 mannsboliger	1	1.5	2

Fortetting i eksisterende boligområder

Sortland har i dag mange sentralt beliggende store eneboligtomter. I eksisterende boligområder tillates det fortetting med eneboliger, tomannsboliger og rekkehus.

Dersom følgende er oppfylt kreves det ikke reguleringsplan:

1. Ny bebyggelse skal tilpasse seg eksisterende bebyggelse og ikke forringe omkringliggende bebyggelse og terreng betraktelig. Nytt tiltak skal ikke være i konflikt med omgivelsene.
2. Det tillates en BYA på maks 30%
3. Ny bebyggelse skal vurderes og synliggjøres i forhold til eksisterende situasjon med fokus på:
 - o Estetisk utforming; dimensjon, høyde, volumoppbygging, materialbruk,
 - o Solforhold/skyggelegging og utsikt
 - o Endret trafikkforhold og støy (avbøtende tiltak må vurderes)
 - o Tilgang på lekeområder og trygge forbindelser til friareal og sosial infrastruktur.
4. Ved fortetting av mer enn 4 enheter stilles det krav til ny kvartalslekeplass, dersom det ikke dekkes av eksisterende kvartalslekeplass i området.

Boliger i sentrum

Potensialet for fortetting og nye boligprosjekter i sentrum er stort. Det tillates boliger fra 2. etg og oppover i hele sentrum, i tillegg til potensialet som ligger i en utvikling og bygging i sjøfronten samt ferdigstilling av kvartaler. Allerede kjente prosjekter i dag er Frydenlund Strand, Kjempenhøy, Gammelhavna og KV 13. Disse, i tillegg til potensialet i dagens kvartaler vil kunne utløse 200-300 nye boenheter. For mer om boliger i sentrum, se under tema Sentrum.

5.6.2 Utbyggingspotensiale

Regulerte områder, ikke igangsatt

Reguleringsplanene; Prestdalen, Steinbruddet, Selnes Nord/Uhre eiendommen, Kjempenhøy, Kvartal 13, kvartal 20 og Kvartal 23 er reguleringsplaner som pr. i dag er vedtatt men ikke igangsatt, og som videreføres i denne planen. Disse vil i fremtiden gi ca 420 boenheter.

Nye boligområder avsatt i planen:

I tabellen under fremkommer nye arealer avsatt til bolig. For å kunne beregne hvor mange boliger dette vil gi er det gjort en vurdering av hvilke boligtyper som er egnet i de ulike boligområdene. Fremtidig behov viser større etterspørsel etter små boenheter og det antas derfor at mange av boligområdene kommer til å utbygges med varierte boligtyper, med eneboliger, flermannsboliger (tett og lav struktur med rekkehus/ 2,3,4 mannsbolig) og leilighetsbygg.

Arealbehov for ulike boligtyper:

Arealbehovet for de ulike boligtypene er beregnet ut i fra aktuelle prosjekt bygget på Sortland de siste årene og vedtatte reguleringsplaner. Fellesareal som veier og lekeareal er inkludert.

1. Eneboligr: 800m² pr boenhet

- Eneboliger Møllenbakkveien = 745m² pr boligenhet
- Eneboliger Vestmarka IV = 871 m² pr boligenhet

2. Flermannsbolig: 425 m² pr boenhet

- Flermannsbolig i nye felt på Sortland, Lilleheia II = 550 m² pr. boenhet
- Flermannsbolig: Lamarka, Bakkelia = 303 m² pr. boenhet

3. Leilighetsbygg: 240m² pr boenhet

- - Leilighetsbygg, Steinbruddet: 241 m² pr. boenhet
- Leiligheter: Øvre Myrland = 239 m² pr. boenhet

Signatur i kart	Område	Antall daa	Antall enheter	Boligtype for beregning
B01	Skytterhaugen	57 daa	186	Flermannsbolig: 50%: 66 Leilighetsbygg: 50%: 120
B02	Jordet øst for Røde Kors	5 daa	11	Flermannsbolig
B03	Fortetting ved Grusbanen	2 daa	3	Eneboliger
B04	Lamarka nord (sør for Lamarktunet)	39 daa	91	Flermannsbolig
B05	Lamarka nord (sør for Lamarktunet)	52 daa	107	Flermannsbolig 75%: 91 Eneboliger 25%: 16
B06	Boligområde sør for Bjørklundveien	10 daa	23	Flermannsbolig
B07	Boligområdet sør for Slalåmveien, langs lysløypa	19 daa	33	Flermannsbolig: 50%:21 Enebolig: 50%:12

B08	Boligområde langs lysløypa	28 daa	51	Flermannsbolig: 50%: 33 Enebolig: 50%:18
B09	Boligområde langs lysløypa, sør	29 daa	53	Flermannsbolig: 50%:35 Enebolig: 50%:18
B10	Boligområde sør for Lamarkveien	23 daa	41	Flermannsbolig:50%: 27 Enebolig: 50%: 14
B12	Boligområde vest for Steiroveien	20 daa	47	Flermannsboliger
N/OT/F/B1	Kombinert område. Natsteinsøyra (24 daa x50%)	12 daa	50	Leilighetsbygg
N/OT/B1 – B2	Kombinert område. Natsteinsøyra (20daa x50%)	10 daa	42	Leilighetsbygg
OT/B1- B3	Kombinert område. Natsteinsøyra (42daa x75%)	32 daa	105	Flermannsbolig:50%: 38 Leilighetsbygg: 50%: 67
B20	Boligområde nord for Strand sentrum	187daa	285	Enebolig: 75%:175 Flermannsbolig 25%: 110
Sum nye boligenheter i planen			1128	Variert boligbebyggelse

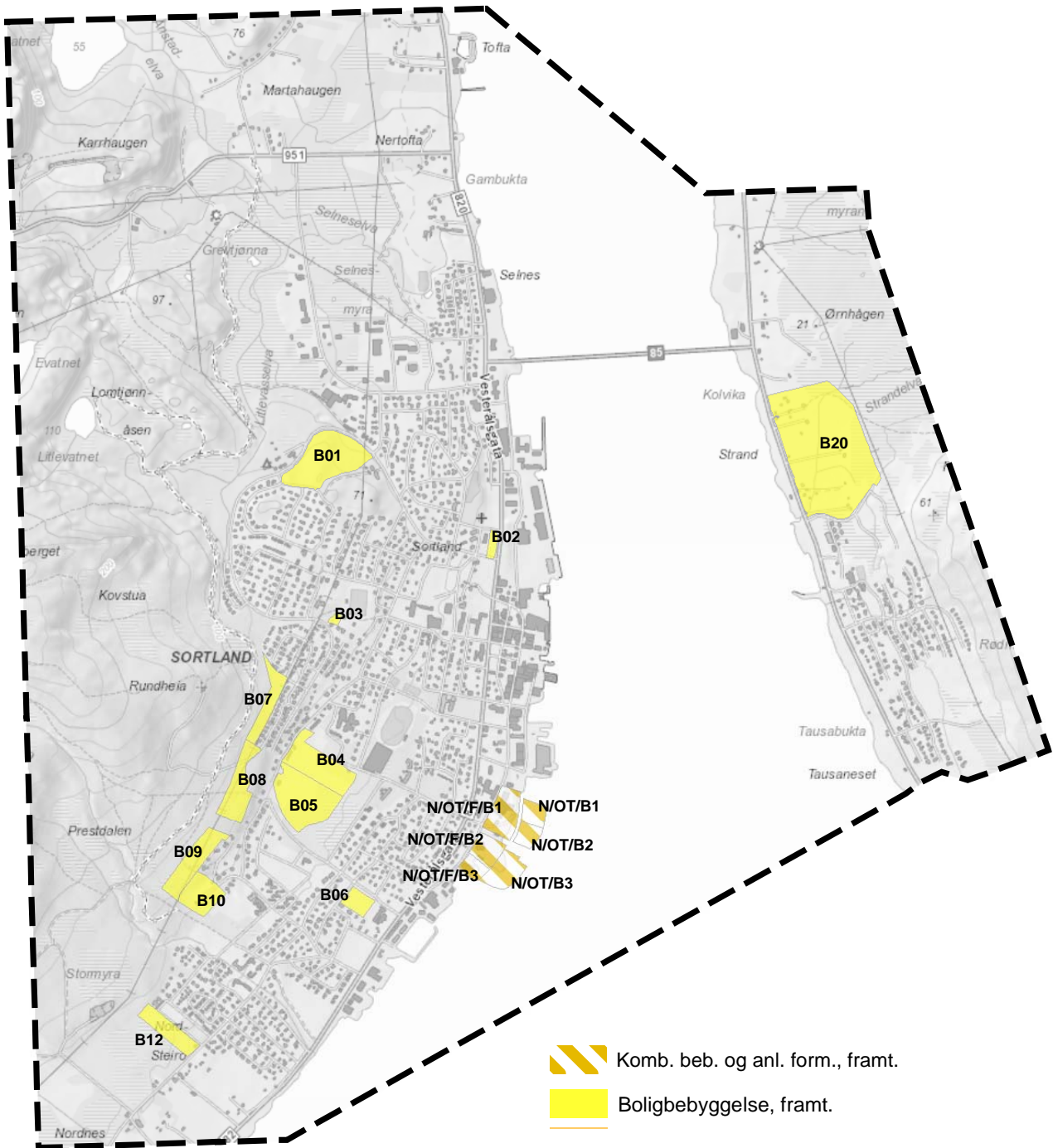
Totalt boligpotensiale i planen	
Nye boligområder i planen	ca 1130 boenheter
Fortetting i eksisterende boligområder og sentrum	200 boenheter
Regulerte områder- ikke igangsatt	420 boenheter
SUM	1750 boenheter

Oppsummering

Hvis vi legger SSB's høy vekst til grunn, vil det være behov for 800- 900 boligenheter i Sortland frem mot 2026. I tillegg kan vi forvente noe tilflytting fra andre kommuner og inn til regionsentret, spesielt eldre mennesker. Planen har satt av areal for ca 1750 boenheter. Det betyr at det settes av et betydelig arealreserve for boligbygging. Dette er viktig for å gi en større fleksibilitet i forhold til utbyggere og marked.

Alle boligarealene avsatt i planen, knyttes seg opp mot eksisterende teknisk hovedinfrastruktur og ligger i gangavstand til skole. Nye boligareal er ikke lagt på areal tidligere avsatt til LNF, rekreasjonsområder osv. Areal avsatt til bolig vil derfor ikke *forhindre* annen bruk eller utvikling, men ligge som en reserve inntil de blir utbygget.

Det ligger en naturlig begrensning på noen av de største boligområdene, da de er avhengig av større infrastrukturprosjekt for å kunne utløses. Dette gjelder B8-B9 som er avhengig av Bjørklundveien og B20 som ikke kan bygges for det er gang- og sykkelvei over Sortlandsbrua.



Kartet viser nye boligområder avsatt i planen

5.7 Offentlige arealer

Sortland kommunes vekst skjer i hovedsak i sentrum og sentrumsnære områder. Dette resulterer i økt arealbehov for skoler, barnehager, idrettsaktiviteter, omsorg osv. For å oppnå målene til høy nasjonal vekst, er det viktig at kommunen som premissleverandør for disse tjenestene har fleksible tilbud. De unge i dag må ønske å bo og arbeide i Sortland og komme tilbake til Vesterålen etter endt utdanning.

I *kommuneplan for Sortland 2008-2020 – strategidokumentet* er det utpekt 5 satsningsområder fram mot 2020. Ett av disse er *en effektiv kommunal organisasjon*. En av rammebetingelsene for dette vil være at enhetene har hensiktsmessige størrelser og lokalisering, der man kan være fleksibel i forhold til kapasitet og bygge gode, robuste fagmiljø.

Regionsenterfunksjonen kan føre til at både regionale og statlige funksjoner kan bli lokalisert til Sortland.

Lokaliseringsforutsetninger

I arbeidet med å finne egnede arealer til formålene har det vært viktig å se på tilgjengeligheten for den enkelte institusjon, slik som

- mulighet for bruk av kollektivtransport
- trygge adkomstveier og gang-/sykkelveiforbindelser
- sambruk av parkeringsplasser med andre virksomheter
- fagmiljø
- adkomstmulighet og nærhet til marka

- utnyttelse av kommunal eiendom
- publikumsfunksjoner i sentrum
- universell utforming

Mål

- Sortland kommune skal tilrettelegge for å kunne utvikle gode, robuste og effektive skoler, barnehager, sykehjem, omsorgsboliger, kommunal og regional administrasjon samt idretts- og kulturanlegg.
- Arealene skal ha rett plassering, størrelse og kvalitet. Det skal være trygg tilkomst via gang-/sykkelveinett og offentlig transport, samt nødvendig parkering.
- Kommunale bygg og anlegg skal være universelt utformet innen 2025.

Strategi

I planen er det avsatt generelle areal til offentlig/privat tjenesteyting som kan benyttes til skoler, barnehager, helseinstitusjoner mm. Arealene er avsatt i forhold til en høy



Ny ungdomsskole sto ferdig i 2011



Kulturfabrikken stod ferdig våren 2014

befolkningsvekst i planperioden, med en liten arealreserve, men dersom alle avsatte boligområder bebygges, må det settes av mere areal til offentlig og privat tjenesteyting.

Skoler og barnehager

Det er til sammen 5 barne-, ungdoms- og videregående skoler i Sortland og tre av disse er lokalisert i Skolekvartalet, samt 9 barnehager i forskjellig størrelse. Med den forventede befolkningsvekst vil det være behov for areal til utvidelse av eksisterende skoler. Det er også behov for areal til flere nye store barnehager i planperioden. Med en mulig endret skolestruktur er det viktig at de sentralt plasserte skolene har areal for vekst.

Areal avsatt i planen:

Barnehager

- Barnehage Lamarka: Det er avsatt areal til en stor ny barnehage i Lamarka. Med atkomst fra Bjørklundveien
- Barnehage på Natsteinsøyra: Planen åpner for etablering av barnehage på Natsteinsøyra, Der det også skal etableres boliger, sentralt lekefelt og sjøpark, som gir gode rammer for barnehagen.

Barneskoler:

- Lamarka- og Strand barneskoler: Det er avsatt store areal til offentlig/privat tjenesteyting i umiddelbar nærhet som skal benyttes til fremtidig utvidelse av disse to skolene.
- Sortland barneskole: Det er ikke avsatt nye areal til utvidelse, men skolen har noe utvidelsesmulighet innfor vedtatt reguleringsplan.

Ungdomsskole:

Gjeldende reguleringsplan for Skolekvartalet åpner for utvidelse av dagens ungdomsskole.

VGS

- Utvidelse av VGS: Det er ikke avsatt konkrete areal til utvidelse av VGS, noe det med stor sansynlighet vil være behov for. Arealet må være i umiddelbar nærhet til eksisterende skole. Selv om det ikke er avsatt et konkret areal for utvidelse sikrer likevel planen muligheter for utbygging ved at:
 - Det tillates ikke bygging på Grusbanen: Dersom det skulle være aktuelt kan det være mulig å se på en flytting av barneskolen til deler av Grusbanen. Dette vil frigjøre areal i Skolekvartalet for utvidelse av VGS.
 - En utvidelse sørover der Rødskole og Sortlandshallens fremtidige bruk og utforming sees på sammenheng med utvidelse av VGS. Rødskolen settes av til vern, men vernet kan vurderes i en 4 års periode, når utbygging av VGS utredes.

Høyskole

Vi ser at det pågår en omstrukturering av høyere utdanning i Norge. Hvilke konsekvenser dette vil ha å si for framtidig høyskole på Sortland, er det for tidlig å si noe om, men det er viktig å ha attraktive areal til dette formålet.

- En høyskole i Sortland kan lokaliseres nord for Kulturfabrikken, der sambruk av arealer er en forutsetning.
- Natsteinsøra har store areal (totalt 100daa) og sentrale plassering og vil kunne være attraktivt for framtidig etablering av en høyskole i Vesterålen. Hele området er avsatt til blandet formål, der privat/offentlig tjenesteyting inngår.

Helse og omsorg

Omsorg ønsker å bygge større faglig sterke og robuste enheter. Dette er et viktig virkemiddel, både for å skaffe fagfolk og for å kunne drive på en økonomisk god måte og utnytte personell på en optimal måte.

Innenfor Helse ønsker en å samle enheter og gi et godt og bredt tilbud innenfor helsetjenester slik som lege, fysioterapi, ernæring, helsestasjon, plass til privatpraktiserende, fysisk aktivitet med oppfølging og råd/veiledning, samtidig som det gis et bredt faglig miljø og fellesskap for helsepersonell i kommunen.

Tiltak

- Håløvgtunet bofellesskap utvides vest og nordover for å gi plass til ca. 40 nye behandlingsplasser
- Ved Lamarktunet avsettes et område sør for eks bebyggelse til fremtidige utvidelser
- Helsehus, bestående av legekontor, helsestasjon, fysioterapi mm. bør lokaliseres i sentrum for å ha en sentral plassering og samtidig å gi liv til sentrum og stimulere til bruk av kollektivtilbud.

Kultur og idrett

Den nye Kulturfabrikken, åpnet i 2014 gir et godt og samlet kulturtilbud til mange brukere. Kulturfabrikken rommer blant annet kino, kultursaler, bibliotek, kulturskole, frivillighetsentral og voksenopplæring . I de nærmeste årene vil det derfor være tilrettelegging for økt kapasitet på idrettsanleggene, som vil måtte være fokusområde.

Tiltak

- Ny skiarena og skileikanlegg etableres i området vest for Vesterveien/nord for Skibua, der snøforhold og atkomst til eksisterende løypetraseer blir optimalisert.
- Sortland idrettspark utvides sørover langs Sørmoveien mot Bjørklundveien. Dette området kan nå nyttes til ny flerbrukshall, volleyballhall, ishall, BMX-løype mm, da skiarenaen er foreslått flyttet.
- I Frydenlundparkens vestre del kan det bygges utesandvolleyballbaner i forlengelsen av tennisbanene, dette vil også fylle parken med aktivitet.

Brannstasjon

Brannvesenet i Sortland har i lengre tid hatt behov for ny brannstasjon. Begrunnelsen for dette er at dagens stasjon ikke tilfredsstillende dagens lovpålagte krav til en brannstasjon. Brannstasjonen må ligge sentralt, da kort innsatstid er helt avgjørende for plasseringen.

Tiltak

- Det settes ikke av arealer spesielt til ny brannstasjon i planforslaget. Ny brannstasjon kan bygges på arealer avsatt til offentlig og privat tjenesteyting samt næringsarealer.
- Arealet rett sør for sentrum opp mot Vesterålsgate vurderes spesielt, da det er plass for utbygging, samtidig som kontorfunksjoner kan samlokaliseres med Vesterålskraft. Det kreves ikke reguleringsplan for bygging i denne delen av Kv1, dersom avstand til vei holdes og høyde holdes relativt lav. Det forutsettes at avkjøring for utrykningskjøretøy kan skje direkte til Vesterålsgate eller Kjempenhøy.

5.8 Kulturminneverdier (kultur og kulturmiljøer)

Dagens situasjon

I Sortland finnes det spor av bosetning fra Jernalderen, og Sortland har vært kirkested siden slutten av 1300-tallet. Det er imidlertid først fra 1900 og oppover at bebyggelsen har tatt form og etter hvert fått karakter av et tettsted. Rundt 1920 var det etablert bebyggelse med «byfunksjoner», som bank, sykestue, apotek, pensjonat, slipp, møbelforretning osv. i dagens sentrum av byen. Samtidig ble de første bolig gatene tydelig, slik som Parkveien. Mange er revet som en del av utviklingen, men noen bygg står fremdeles i sentrum som viktige

historiefortellere. Det er også en del historisk bebyggelse utenfor sentrum. Sortland er byen ved sundet, og selv om sjøveien som transport har fått mindre betydning, og det sies at byen har vendt ryggen til sundet, er Sortlands plassering ved sundet en viktig del av vår identitet og historie.

Mål

- Vi skal bevare, forsterke og synliggjøre kulturhistoriske elementer; bygninger, bygningsmiljøer, som fotspor fra fortiden til fremtidige generasjoner i Sortland.
- Vi skal bruke kulturhistoriske elementer på en positiv måte, slik at de blir en ressurs for byen, befolkningen og nærmiljøene?
- Vi skal balansere utviklings- og bevaringshensyn på en slik måte at viktige kulturhistoriske elementer bevares på en god måte.
- Verneverdige bygninger og anlegg skal framstå med kvalitet og opplevelsesverdi i bybildet.

Utfordringer

- Å ivareta bevaringsverdige trekk i den daglige driften av Sortland, som moderne og fremtidsrettet by, med potensiale for vekst og utvikling.
- Å ivareta den bevaringsverdige bebyggelsen og gi den tilstrekkelig rom, slik at den ikke mister sitt særpreget.
- Samtidig som vi bevarer dagens historiske bebyggelse, skaper vi også fremtidens kulturminner og bevaringsverdige bebyggelse. Det er en utfordring å tilpasse ny bebyggelse til den bevaringsverdige bebyggelsen, og samtidig gi rom til dagens arkitektur og settes fokus på kvalitet.
- Tilrettelegge for bruk av historiske bygg i forhold til dagens behov.



Den gamle kirkestua i Minnelunden



Kvitbrygga og Rødbrygga



Den gamle trehusbebyggelsen i Kv 18 og 20

- Å bevare og formidle denne kulturhistorien til fremtidige generasjoner i Sortland.
- Å vende byens ansikt mot sundet, og skape aktivitet

Kultur som ressurs

Sortlands historisk bebyggelse er en viktig del av byens identitet, den gir byen særegenhet og formidler stedets historie. Den skaper variasjon i bybildet og har en menneskelig dimensjon. Historisk bebyggelse er et viktig for følelsen av tilhørighet til stedet.

I henhold til kommunens Strategidokument skal bærekraftig utvikling legges til grunn for all planlegging og øvrig virksomhet i Sortland kommune. Ett av momentene som alltid skal vurderes er «*varsomhet ved risiko, usikkerhet og irreversible prosesser*». For å kunne bevare den historiske bebyggelsen må dette legges til grunn ved utbygginger, endringer, vedlikehold på bygninger i områder som er avsatt til bevaring eller som er vernet. Dette må også gjelde for alle typer arbeider for bygninger og arealer som ligger i tilknytning den historiske bebyggelsen og øvrige kulturminner i Sortland. Det er også viktig at man bevarer sikt og sikteakser og ikke skyggelegger bevaringsverdig bebyggelse og miljø, og ikke minst får et mere aktivt forhold til sundet.

Kulturminner avsatt til vern



I forbindelse med planarbeidet til Byplanen er det laget en enkel kulturminneanalyse, der de bygninger og kulturminner som har regional og lokal verdi er kort beskrevet. Denne ligger som vedlegg til planen.

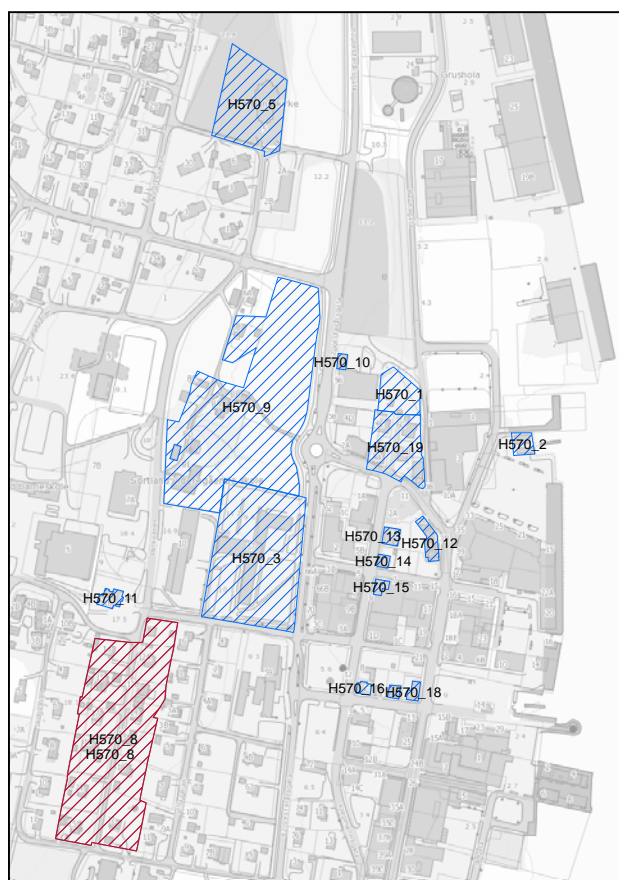
Bevart i plan

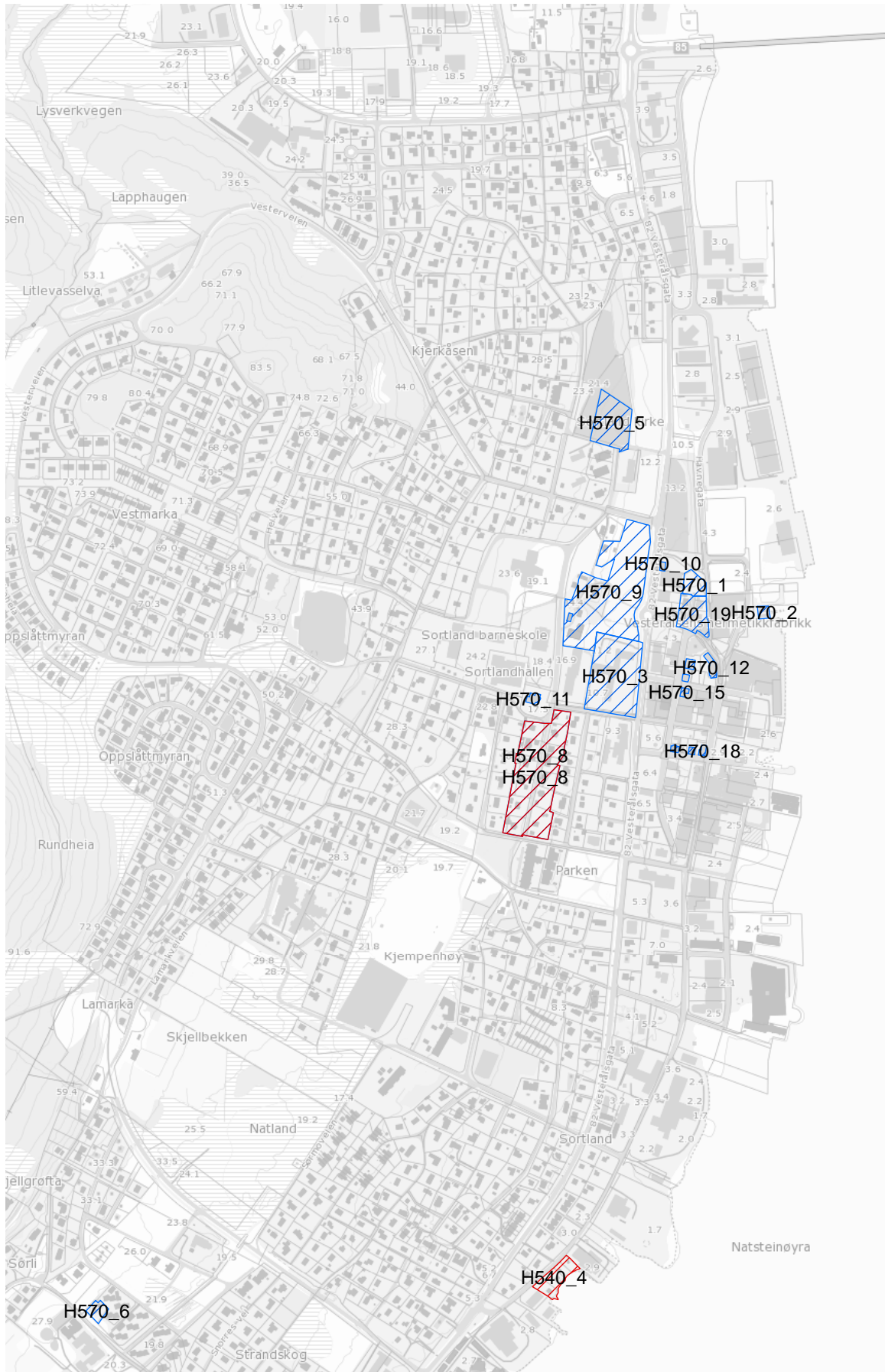
De områdene som er avsatt til bevaring i Kommunedelplan for Sortland tettsted 1997-2008, samt områder som allerede er regulert til bevaring i reguleringsplansammenheng, videreføres i denne planen:



1. Sortland hovedgård
2. Sortland Rådhus
3. Rødskolen, skolekvartalet
4. Kv. 20. Trehusbebyggelsen
5. Kv. 27. Rødbrygga og Kvitbrygga
6. Kv.18. Bakerikvartalet
7. Kv 15. Myhregården
8. Kv. 13. Søndre bygningsrekke
9. Kv 20. Den gamle telegrafren
10. Uhre-eiendommen på Selnes
11. Bygg ved Lamarka skole, i Lamarkveien

Plankartet viser bevaring i sentrum

-  Nye områder /bygninger til bevaring
-  Avsatt til bevaring i tidligere planer





-  Nye områder /bygninger til bevaring
-  Avsatt til bevaring i tidligere planer

Nye områder/bygninger avsatt til bevaring i denne planen

- Bygningstiljø i Parkveien
- Fjære inkludert naustene sør for Natsteinsøyra

For ovenfor nevnte bygninger og bygningstiljøer angis det hensynssone med hjemmel i plan- og bygningstiljøens § 11-8 c) bevaring av kulturmiljø. Dette følges opp i detaljreguleringsplaner og byggesaker for bygningen og områdene rundt. Der hensynet til det bevarte elementet og eventuelle avbøtende tiltak spesielt skal beskrives, tegninger skal vise hvordan bygninger blir skyggelagt av nye tiltak.

For å sikre at kulturminner, inkludert enkeltstående bygninger, kulturmiljøer, automatisk fredede kulturminner osv. bevares på en god måte, bør det utarbeides en egen kulturhistorisk/kulturminneplan for Sortland. Gjennom en slik plan for bevaring kan byen berikes, slik at disse blir en ressurs for næringsutvikling og byutvikling.

Rødskolen

Rødskolen har med sin beliggenhet som fondmotiv i Skolegata og sin arkitektur en viktig historisk verdi, ikke minst som historieforteller om utviklingen i Skolekvartalet. Rødskolen ligger i Skolekvartalet med VGS og Sortlandshallen som nærmeste nabo og tomten har også stor verdi i forhold til en videre utvikling av Skolekvartalet og idrettshall. Det er derfor åpnet for at Vernestatusen kan vurderes dersom det er behov for dette arealet som del av en helhetlig utvidelse av VGS. Dette forutsettes avklart innenfor en 4 års periode. Etter 4 år vil Rødskolen igjen ha status som lokalt vernet bygning.

Annet vern

Sortland kirke, Sortland Rådhus og Minnelunden er av nasjonal verdi, og kommer inn under annet kategori av vern. Sortland kirke har vernestatus «*listeført*» hos Riksantikvaren, men er foreløpig ikke gitt formelt vern. Arbeidet med å frede Sortland Rådhus etter Kulturminneloven er i gang, mens Minnelunden er vernet etter Kulturminneloven.

I tillegg er det en rekke registreringer av automatisk fredede kulturminner i Sortland. Disse er fredet direkte etter teksten i kulturminneloven, uten særskilt vedtak og gjelder både norske faste kulturminner fra før 1537 (reformasjonen) og samiske faste kulturminner eldre enn 100 år. SEFRAK er et landsdekkende register over eldre bygninger fra før 1900 og andre kulturminner. Kartet under viser hvor automatisk fredede kulturminner og SEFRAK-registrerte bygninger er registrert innenfor Byplanområdet. Oversikten er ikke uttømmende.

Forholdet til kulturminner i byggeområdene er ikke endelig avklart i denne planen. Dette må derfor skje gjennom reguleringsplanarbeidet eller enkeltsaker ved at undersøkelsesplikten i hht. kulturminneloven § 9 da oppfylles.

Universell utforming og kulturhistoriske bygg og bygningstiljø

Adkomst til bygninger bør løses på en estetisk tilfredsstillende og funksjonell måte, som ikke forringer byggets bygningstiljøhistoriske verdi.

Graden av tilgjengelighet i bygg som er vedtatt bevart gjennom plan, avgjøres av hvilken type virksomhet som er i bygget. Dersom virksomheten henvender seg til allmennheten, skal bygningen ha et inngangsparti og 1. etasje som tilfredsstillende til kravene til universell utforming.

5.9 Sentrum

Målsetting

- Blåbyen Sortland skal ha et kompakt og levende handels- og kultursentrum.
- Det skal være gode rammer for etablering av detaljhandel, service og kjøpesentre innenfor sentrumssonen.
- Publikumsrettede funksjoner innen kultur- utdanning, helse, mfl, skal fortrinnsvis etableres i sentrum, for å være med å skape et aktivt byliv.
- Det skal være godt å bo i Sortland sentrum
- Sentrum skal ha et attraktivt og helhetlig bymiljø med gode møteplasser for alle.
- Sentrum skal ha god atkomst og parkeringsforhold for ulike brukergrupper.
- Stedets identitet med fokus på byens historie, sjøfronten og Blåbyen Sortland skal videreutvikles.

Oppsummering av strategien for sentrum

Strategien for utvikling av Sortland sentrum er å legge til rette for vekst og et godt samspill mellom handel, næring, service, kultur og bolig. Sentrum skal være et godt sted å møtes.

1. Gode rammer for vekst i sentrum:

- Byplan åpner for mer fleksibel bruk av sentrum, med handel, næring, service, offentlig og bolig i alle kvartal.
- Det tillates større byggehøyde en gjeldende plan, så lenge viktige kvaliteter blir ivaretatt. Det tillates signalbygg i sentrum.

2. Sortland sentrum skal være et sterkt regionalt handelssted

- Det tillates kun etablering av kjøpesentre (handel med bygg over 3000m²) innenfor sentrum, for at nye forretninger utenfor sentrum i minst mulig grad skal konkurrere med sentrum.
- Det tillates forretningsvirksomhet opp til 3000m² utenfor sentrum. Det tillates ikke i egne områder langt unna sentrum, men i nærheten/ på innfartsveien til sentrum. Dette kan gi en positiv synergieffekt på sentrum, men utgjør også en konkurranse for eksisterende sentrum.
- Byplan legger opp til at det skal være tilstrekkelig antall, sentralt plasserte, gratis parkeringsplasser. Disse struktureres gjennom tidsbegrensing.

3. Det skal legges til rette for økt boligbygging i sentrum

- Det tillates boligbygging i alle kvartal i sentrum.
- Offentlige parker/plasser kan benyttes til å ivareta noe av kravet om kvartalslekeplass til boliger.
- Reduserte parkeringskrav for små boenheter i sentrum.
- Opparbeidelse av byrom og havnepromenade samt god kryssing av Vesteålsgate.

4. Sortland sentrum skal være en attraktiv møteplass

- Gjennom å strukturere, fyller inn og ferdigstille eksisterende bystruktur skal sentrum få urbane kvaliteter, og et aktivt forhold til sundet.

- Det skal etableres gode møteplasser gjennom å opparbeide byrom med krav til utforming og innhold.
- Sortland skal få et ansikt mot sjøen. Det skal plasseres publikumsrettede funksjoner og oppholdsareal langs sjøfronten. Det er utarbeidet retningslinjer for hele sjøfronten inkludert Havnepromenaden.
- Bebyggelse med kulturhistorisk kvalitet skal bevares og gis gode rammer.
- Byplan legger opp til en forsterking og videreutvikling av Blåbyen. Det foreslås at Bjørn Elvenes palett benyttes. Det er utarbeidet retningslinjer for å ivareta en helhetlig kunstnerisk komposisjon og samtidig ivareta stedets identitet.
- Offentlige publikumsfunksjoner skal så langt mulig plasseres i sentrum

Dagens situasjon og utfordringer

Handelstedet Sortland:

Sortland sentrum er et viktig handelssted både lokalt og regionalt. Handelsanalysen (se kap 4.) viser at Sortland står meget sterkt og har en stor del av detaljvarehandelen i Vesteråsregionen. Dette gjelder også mere plasskrevende varer utenfor sentrum, som bilforhandlere og trelast

Sortland er i vekst og planen er ambisiøs i forhold til dette og det skal legges til rette for videre vekst og utvikling av handelsbyen. Det betyr også å legge til rette for nye handelskonsept med for eksempel storhandel.



Positiv synergieffekt fra handel utenfor sentrum

Erfaring fra andre steder er at nye handelsetableringer utenfor sentrum, med samme vareutvalg som sentrum, fort kan bidra til at sentrum legges død. Samtidig er Sortland unik, ved at det eksisterer 3 kjøpesentre innenfor sentrum. Det legges ikke opp til etablering av nye kjøpesentre utenfor sentrumssonen. Dette kan være med å skape en sterk dynamikk for handel, som gjør at det er mindre sannsynlig at nye handelskonsepter utenfor sentrum vil true sentrumshandelen. Ambisjonen er å få til en positiv synergieffekt mellom ulike handelskonsept, der de med regional trekkraft får positiv effekt på resten av handelen både i og utenfor sentrum. Utfordringen er å skape *gode rammevilkår* slik at det fremdeles blir attraktivt å etablere seg i sentrum, både for nye handelskonsept og at detaljhandel vi har i dag, fortsatt har gode vilkår i sentrum.

Sentrum med mange funksjoner:

Som kommune- og regionsenter skal Sortland by være mer enn bare et handelssted. Brukerne av byen ønsker et levende byliv og flere tilbud. Kulturfabrikken er ferdig og det bygges stadig flere boliger. Utfordringen er å få et godt *samspill* mellom næring/handel, bolig, kultur og andre aktiviteter, med gode møteplasser for alle. Dette vil også øke Sortlands konkurransevilkår som handelssted.



Sortland har et godt utgangspunkt for å utvikle et levende byliv, med en konsentrert bykjerne og detaljhandelen innenfor et begrenset areal. Torget ligger sentralt og byen har nærhet til sundet. Utfordringen er å ha et bevist forhold til hvor nye funksjoner etableres og at det gis rom for både mennesker og biler i bykjernen.

Medvirkning – innspill til sentrum

I planprosessen frem til førstegangsbehandling har det vært en bred medvirkning, der diskusjonstema ofte har vært relatert til sentrum. Ulike brukere har ulike ønsker og fokus for utvikling av byen. Disse kan være motstridende, som for eksempel opparbeidelse av byrom opp mot parkeringsbehov og byggehøyde opp mot utsikt /skyggelegging. Det er gjennomført flere dialogmøter for å kunne balansere dette. Målet er å skape et sentrum med gode bykvaliteter, som samtidig legger til rette for høy vekst og bygge videre på dagens fortrinn og kvaliteter .

Noen innspill fra workshops, møter, byromsseminar, arkitektstudenter mm:

- Byen har en god beliggenhet, flotte naturomgivelser. Det er et regionalt, livskraftig knutepunkt og byen er kompakt men fleksibel.
- Gode parkeringsforhold er avgjørende for handelsvirksomheten. Det må fortsatt være gratis å parkere og tilstrekkelig mange plasser.
- Sentrum mangler grønne element og gode møteplasser. Vi må skape gode møteplasser for alle brukergrupper, både inne og ute. Det må opparbeides flere grønne byrom, fylt med aktiviteter, samt gode forbindelseslinjer mellom disse.
- Byen har dårlig kontakten med sundet. Vi må få et bedre forhold til sjøen gjennom aktiviteter som gjestehavn, fiskemottak og gode oppholdsareal, samt en sammenhengende havnepromenade.
- Vesterålgate er en barriere og trafikkbildet i sentrum er uklart og utflytende. Gode krysninger kan løse dette.
- Det er viktig at det tillates høy utnyttelse i sentrum, slik at det kan være lønnsomt å bygge ut bolig og næring/forretning i sentrum.

5.9.1 Strategier for utvikling av sentrum

Avgrensing

Byplan avsetter et begrenset sentrumsareal, som strekker seg fra Kulturfabrikken til Kjempenhøy. Mot nord avgrenses sentrum naturlig mot Havneområdet. Viktige sentrumsfunksjoner som rådhus, hotell og park på oversiden av Vesterålgate er tatt inn i sentrum. Kjempenhøy avgrenser sentrum mot sør.

Begrunnelse for avgrensningen:

- Urbane kvaliteter: Gjennom et begrenset areal for sentrum vil man kunne beholde kvalitetene med et kompakt og intimt sentrum slik det er i dag. Gjennom fortetting og ferdigstillelse av kvartalene vil Sortland kunne utvikle et levende sentrum med urbane kvaliteter og gode møteplasser.
- Sentrum med mange funksjoner: Et levende og urbant sentrum er avhengig av mange ulike funksjoner i spill: næring, handel, bolig, kultur, tjenester; der spillet skaper et attraktivt sted med spenning og liv. For å få til dette tette spillet må ikke sentrum være for utflytende og stort.
- Miljø og bilbruk: Avstanden fra Kulturfabrikken til Kjempenhøy er 500 m; ikke lengre enn at folk kan gå. Jo mer kompakt et sentrum er, jo mer sannsynlig er det at bilbruken reduseres. Et utflytende sentrum blir fort bilbasert og lite attraktivt å gå, da forsvinner også det urbane livet og behovet for byrommene som møteplasser.
- Handel i et begrenset område: Et avgrenset og kompakt sentrum vil kunne sikre at detaljhandelen med enkeltbutikker og kjøpesenter forblir innenfor et begrenset område, noe som gir et godt tilbud til kundene.
- Tilstrekkelig areal for vekst: Foreslått avgrensning vil gi tilstrekkelig plass til høy vekst innenfor bolig, handel/næring og tjenesteyting. Med en relativt lav utnyttelse på 3-4 etg er det beregnet at det kan bygges ca 45.000m² nytt bruksareal innenfor sentrum. Flere kvartal i sentrum et store nok til å kunne romme nye større utbygginger med storhandel/kjøpesentre eller større næringsbygg som eksempel KV 3, 4 og 8.

Sentrumsavgrensningen er avgjørende for ikke å få en utflytende og bilbasert by. Varehandel i sentrum skaper liv og sikrer at sentrum ikke dør ut, samtidig som mange nye boligprosjekt og etablering av Kulturfabrikken gir en positiv utvikling. Denne strukturen må det bygges videre på. Utbygging gir mulighet til å utvikle urbane kvaliteter, slik byens borgere etterspør.

5.9.2 Blåbyen Sortland

Strategidokumentet har som målsetting å satse på profilering og omdømmebygging av Blåbyen frem mot 2020, der Sortland skal være den mest spennende og kjente byen i Norge. Dette avhenger av både privat og kommunalt engasjement, der en felles strategi er viktig for å oppnå høy kvalitet og fremdrift i prosjektet. En videreutvikling og kvalitetsheving av Blåbyen skal skje gjennom:



1. En felles blåbypalett og retningslinjer for Blåbyen

Byplan foreslår at det skal benyttes en palett i Blåbyen og fargesetting av bygg skal skje iht utarbeidede retningslinjer. Estetisk veileder for fargesetting av bygg og skrift på blå bunn som ble vedtatt i 2011, er omarbeidet og tilpasset Bjørn Elevens sin palett og hans kunstneriske tilnærming for fargesetting av byen. I tillegg er det utarbeidet retningslinjer for skrift på blå bunn.

2. Formingsveileder for sentrum

Det skal utarbeides en egen formingsveileder for sentrum, som bygger videre på gatebruksplanen og konkretiserer utforming av :

- **Møblering:** Utforming av blant annet søppelkasser, benker, lysmaster, planteurner og sykkelstativ. Bymøblering skal ha en helhet og forsterke byens identitet både i forhold til fargebruk, blåbyens grafiske profil og materialbruk.
- **Skilting:** Skilting har stor betydning for opplevelsen av byen. Formingsveilederen skal bestemme en helhetlig skilting av sentrum med bruk av blåbyprofilen.



3. Lysplan for sentrum

Byplan foreslår at det utarbeides en lysplan for Sortland sentrum. Der ny teknologi, trafiksikkerhet, opplevelse, estetikk, blåby, byens identitet og visuell effekt blir ivarettatt. Lysplan for sentrum skal sees i sammenheng med resten av tettstedet og lyssetting av brua.



4. Kommunale investeringer skal bidra

Kommunale investeringer i bygg og anlegg skal så langt det er mulig bidra til å forsterke opplevelsen av Blåbyen gjennom å benytte blåpalletten og den grafiske profilen.

5.9.3 Byform; siktlinjer og byggehøyde

Siktlinjene representerer viktige historiske trekk i sentrum og formidler kontakten med landskapet, fjellene og sundet. Dette, sammen med den klare kvartalsstrukturen, gateløpene og sjøfronten er viktige kvaliteter i sentrum i dag og en del av Blåbyens identitet.

Beholde akser og sjøkontakten

Byplanen foreslår at siktlinjene mot sjøen, som ligger i gjeldende plan, videreføres. Aksene skal ikke igjen bygges. Aksene er åpne korridorer som sikrer kontakten med sjøen selv om byggehøyden økes. Aksene skal ha en minimum åpen bredde som tilsvarer det gateløpet den går gjennom. Aksene skal utvikles til tydelige og viktige grønne forbindelseslinjer for myke trafikanter, som forsterkes med beplantning. Disse grønne forbindelseslinjene går fra sentrum, krysser Vesterålgate og opp i boligområdene; på tvers av landskapet. (Se kapittel om Grøntstruktur)

Akser som skal bevares og utvikles:

1. Gårdsalleen
2. Rådhusgata
3. Byaksen
4. Nordre Frydenlund allé
5. Kjempenhøy

Høyder i sentrum

Dagens situasjon

Gjeldende planer for sentrum har satt en generell høydebegrensning på hele sentrum på 4 etasjer. I spesielle prosjekt skulle det tillates opp til 6 etg. Denne høyden har gitt rom for relativt stor vekst, og samtidig har den ivaretatt en viss balanse opp mot andre målsettingene i sentrum som sammenheng og skala, forhold til historisk bebyggelse og kvaliteten i offentlige byrom og siktlinjer.

Høyder til offentlig ettersyn

Det var et klart politisk ønske i 1.gans behandlingen om å øke høyden på bebyggelse i sentrum, ikke minst for å gjøre det mere attraktivt å etablere seg i sentrum. Et attraktivt sentrum for nyetableringer er i tråd med målsettingen om et levende regionsenter i vekst.

Det ble ikke gjort noen vurderinger av konsekvensene for byggehøyde på 7-9 etasjer, med signalbygg i 15 etasjer i det planforslaget som har ligget ute til offentlig ettersyn. I dette planforslaget er høydene vurdert og undersøkt i en enkel 3D- modell, der ulike høyder visualiseres. Denne er tilgjengelig på kommunes nettside og publikum kan bevege seg gjennom denne og se på ulike høyder i sentrum.



Modellen viser eksisterende bebyggelse i sentrum, samt planlagte prosjekt i sjøfronten og kv.13.

Forslag til nye høyder er gjort med utgangspunkt i en enkel analyse, som tar utgangspunkt i ønsket om stor byggehøyde i sentrum. Forslaget som foreligger er ballansert opp mot en rekke andre målsettingen som er vedtatt for å få et attraktivt og levende sentrum. Dette gjelder først og fremst målet om å skape gode klimatiske møteplasser og ivareta stedets identitet gjennom historisk bebyggelse og forholdet til sundet.

I analysen er det også studert konkrete prosjekt som er utviklet i sentrum de siste årene, der høyde har vært viktig tema. Disse gir en pekepinn på hva som er realistisk å få til, og konsekvensene av dette for byen.

Følgende vurderingskriterier er benyttet for å komme frem til foreslåtte høyder i planen:

- Konsekvenser for omkringliggende bebyggelse, (sol, skygge, utsikt)
- Sammenheng; hvordan vil øket høyde ivareta skala og proposjoner i byen.
- Mulighet til å ivareta historisk bebyggelse og siktlinjer
- Etablere et aktivt forhold til sjøfronten, tilgjengelig for allmenheten

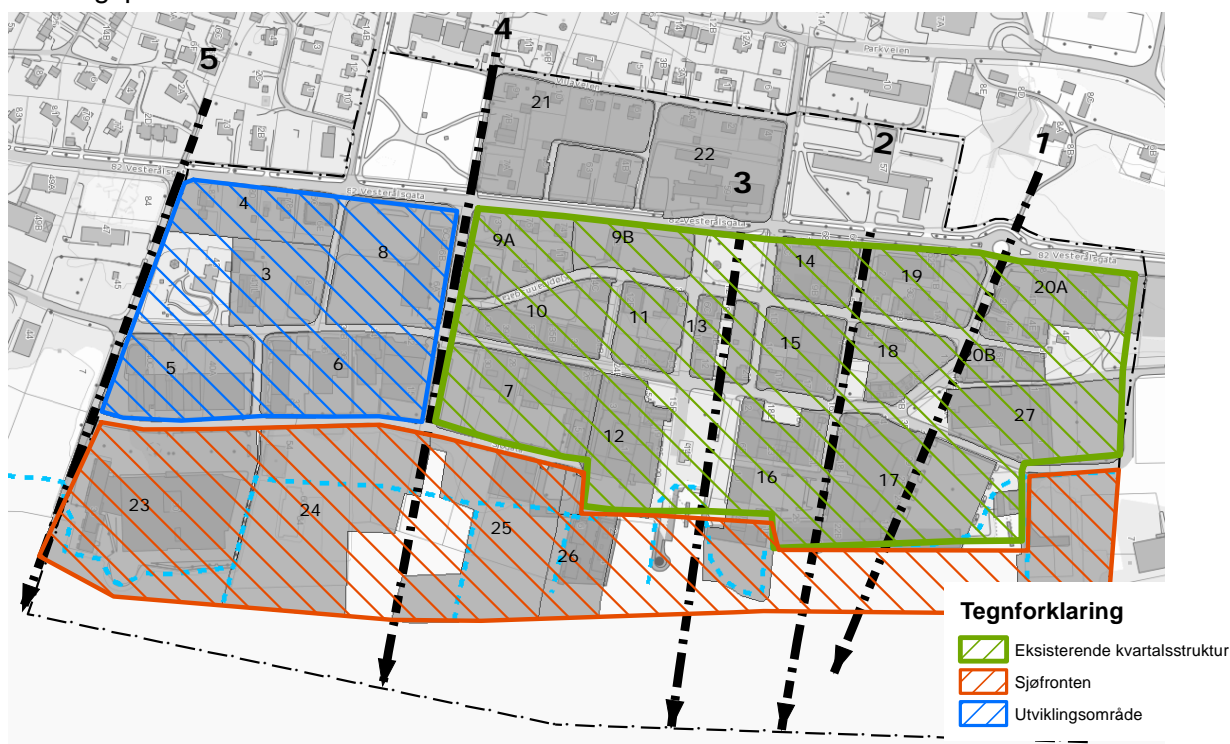
- Realisme for realisering (krav til parkering og uterom opp mot høyde)

Strategi

I sentrum skal det tillates stor byggehøyde der det er mulig, og der det tilføre sentrum noe positivt. Byggehøyden skal begrenses i områder for å unngå negative konsekvenser og for å ivareta byplanens målsettinger om gode møteplasser og identitet.

Delområder i sentrum:

Denne strategien fordrer at man går inn og ser på ulike delområder i sentrum, der målet er å undersøke hvor stor høyde ulike områder kan tåle. Det er stor variasjon innenfor sentrum og byen er derfor delt inn i ulike soner i forhold til sin bebyggelsesstruktur, identitet og utviklingspotensiale.



Kartet viser de ulike delområdene, i tillegg til siktlinjer som skal bevares. (1-5)

Delområde 1: Sjøfronten (rødt på kartet).

Består av utfylte sjøområder- bebygget med enkeltstående bygningskropper, stort sett som lameller ut i sjøen, foruten de historiske enkeltbygg som Blå-, Rød- og Kvitbrygga. De fleste av utbyggingene er rene boligprosjekt i 3-6 etasjer. Sjøfronten er enkelte steder avsluttet med kai, men mest steinfylling. Område i sørlige del er under utbygging og har et stort utbyggingspotensial og representerer det moderne Sortland. Selve sjøfronten skal være tilgjengelig for alle og målet er at det skal være attraktivt å oppholde seg der.

Delområde 2: Utviklingsområde (blått på kartet).

Område ligger i sentrums sydvestlige hjørne opp mot Vesterålagate og Kjempenhøy med relativt lav utnyttelse, store kvartal og varierte bygningsstruktur.

1. Eksisterende kvartalsstruktur: (grønn på kartet)

Den historiske bykjernen, med klare kvartaler som strukturerer bebyggelsen og byrommene. Gitt gatebredde og byggegrense mot gata. Området består av bygninger fra ulike tidsepoker på 2-4 etasjer. Relativt lav utnyttelse. Den historiske bebyggelsen ligger i kvartalsstrukturen

Sjøfronten: Inntil 7 etasjer og signalbygg inntil 15 etasjer.

Det er et klart mål at Sortland skal "vende ansiktet mot sjøen" og Byplan legger til rette for dette, både gjennom retningslinjer for selve sjøfronten, og gjennom å stille krav til bebyggelsen som ligger mot sundet. Private utbyggingsprosjekt som etablerer seg på det verdifulle området mot sundet i sentrum, skal gi noe tilbake til byen, for eksempel gjennom et felles oppholdsareal mot sjøen.

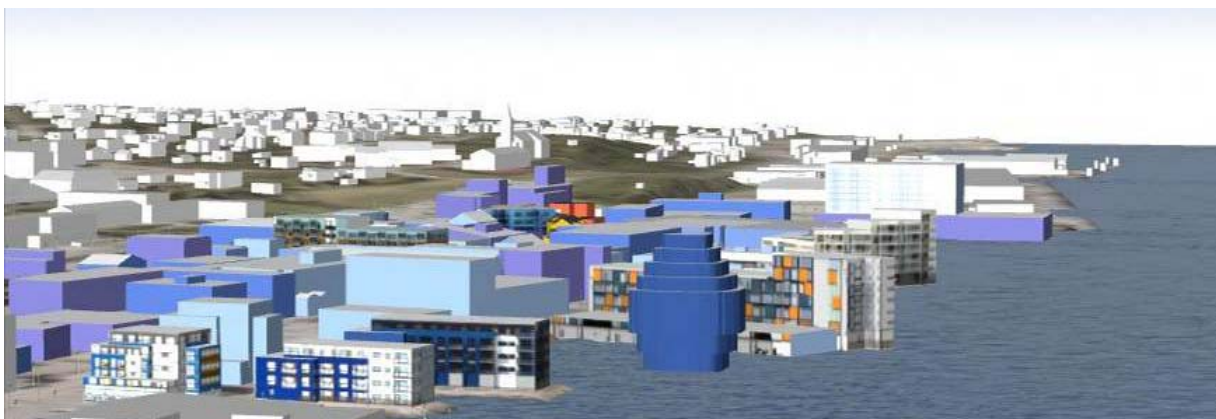


Konkrete byggeprosjekt som er under utvikling synliggjør at gode kvaliteter for allmenheten er mulig å realisere, også med øket byggehøyde, dersom avstanden mellom byggene økes. Byens østvendte beliggenhet resulterer i at skyggelegging blir mindre jo lengre ut mot sundet det høye volumet plasseres. Skyggen vil på ettermiddagen falle på sjøflaten.



Sortland brygge med 6 etasjer og øverst Sjøparken med 4-5 etasjer

I byplan foreslås det en maks byggehøyde på 7 etasjer i 30 % av det bebygde arealet i sjøfronten. Dette er en øket høyde i forhold til dagens nye boligbygg i sjøfronten, som ligger på 4-6 etasjer. Det anbefales ikke at den *generelle bebyggelsen* går over 7 etasjer, da dette kan bli svært massivt og avstanden mellom bygningvolumene vil måtte bli uforholdsmessig stor til å være i et bysentrum. Gode eksempelprosjekt i sjøfronten fra andre større byer, har en naturlig begrensning på 4-7 etasjer. Signalbygg tillates på opp til 15 etasjer, dette åpner muligheten for større høyde dersom det skulle komme et prosjekt med spesielle kvaliteter.



Modellen viser både realiserte og planlagte prosjekt i sjøfronten.

Om det er mulig å utnytte høyden fullt ut, vil være prosjektavhengig. Det er avgjørende at ny bebyggelse ikke får betydelige negative konsekvenser for omkringliggende bebyggelse. (Det skal være gode kvaliteter for alle som bor i sjøfronten, ikke bare for det til enhver tid siste prosjektet mot sør.)

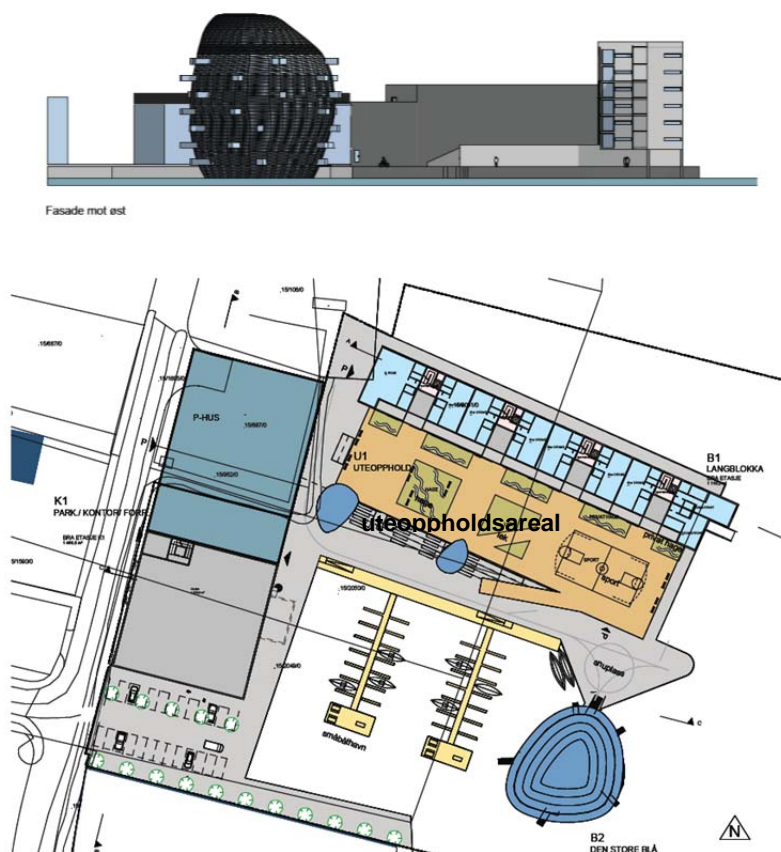
Med en høyde på opp til 7 etg, vil det åpne muligheten for å utvikle nye og større prosjekt der man ser på variert volumoppbygging, bruk av uterom og opparbeidelse av sjøfronten.

Det stilles følgende krav til bebyggelsen i sjøfronten

1. Kontakten med sjøen og siktlinjer gjennom byen skal ivaretas.
2. Høyde og utforming skal sees i sammenheng med omkringliggende bygg i sjøfronten.
3. Nye bygg skal ikke skyggelegge viktige private og felles uterom for prosjekt mot nord
4. Nordsiden av byggene skal ikke utformes som baksider.
5. Det tillates signalbygg i opp til 15 etasjer. Om full høyde kan tillates må vurderes ut i fra byggets funksjon, plassering og omkringliggende bebyggelse og uterom. Det forutsettes høy estetisk utforming og at bygget har en viktig funksjon. Forholdet til annen bystrukturen er avgjørende.
6. Det kreves reguleringsplan for hele kvartalet der det skal bygges over 5 etasjer.

Eksempel på prosjekt i sjøfronten:

Det er de senere årene vært jobbet med ulike prosjekt som har utfordret høyden i sjøfronten. Disse prosjektene har illustrert muligheten for å få til gode og aktive møter med sjøen gjennom felles uteoppholdsareal. Størrelsen og utformingen av uterommet vil ofte være avhengig av høyde.



1. Frydenlund Strand

Frydenlund Strand er et prosjekt under utarbeidelse, bestående av en langblokk på 4-7 etg, et signalbygg på 10 etasjer og en parkerings-skjeller som felles skaper et landskap. Gjennom denne komposisjonen etableres et sort sydvendt oppholdsareal mot sjøen for allmenheten, oppå den nedtrappet parkerings-kjeller. Langblokka skaper en lun vegg mot nord. I tillegg har prosjektet en småbåthavn og et skulpturellt signalbygg i 10 etasjer, (der skyggen faller i sjøen) Prosjektet er under utarbeidelse og har mange gode kvaliteter, men det er en utfordring å ivareta baken-forliggende bebyggelse, og det må jobbes videre med lanblokka

2. Kjempenhøy

Kjempenhøy illustrerer hvordan det kan etableres et stort attraktivt oppholdsareal for allmenheten og god bokvalitet i alle leiligheter. I prosessen har høyde vært nøye vurdert og det har vist seg at en høyde på over 6-7 etasjer er vanskelig å få til uten for store negative konsekvenser for boligene mot nord og for bakenforliggende bebyggelse. For ikke å skyggelegge for mye vil avstanden mellom bygningskroppene bli urealistisk lang dersom høyden økes. Kjempenhøy er nå regulert med 5-6 etasjer.

Det er jobbet videre med å vurdere en større høyde i prosjektet og samtidig bevare kvaliteten. I volumstudiene er bebyggelsen mot sør endret fra en lengre bygningskropp i 5 etg til et mere oppbrutt og nedtrappet volum på opp til 7 etasjer. Dette gir variasjon og reduserer den massive opplevelsen. Det viser seg også at solforholdene forbedres, med å legge de høye bygningvolumene ut mot sundet, øke høyden og redusere lengden.

Dette prosjektet vil tilføre byen et nytt sydvendt oppholdsareal som henvender seg ut mot sjøen, i tillegg til en småbåthavn og vil således kunne skape liv langs havne-promenaden. Realisering av de store uterommene er avhengig av at det kan etableres et tilstrekkelig antall leiligheter, og høyde er derfor avgjørende.



Delområde 2: Utviklingsområde- inntil 9 etasjer, signalbygg på 15 etasjer.

Dette området består av store og sentralt plasserte kvartaler med lav utnyttelse i dag, men med mulighet for fremtidig stor utnyttelse. Transformasjon av hele kvartal gir potensiale for etablering av store nye prosjekt som kan ha sin egen bygningsstruktur. Området bør derfor gis en større fleksibilitet i forhold til høyde.



Hvor høy utnyttelsen skal være og hvilken type bebyggelsesstruktur som skal etableres, vil være vil avhengig av formålet og utforming av det som legges der. Boliger vil sansynligvis føre til en lavere utnyttelse enn kontorvirksomhet, da det er krav til uteoppholdsareal i boligprosjekt.

Byplan foreslås at det åpnes for stor høyde i utviklingsområdene. Det stilles krav til kvalitet og hensyn til omkringliggende bebyggelse. Det vil derfor være avhengig av de konkrete prosjekt om man kan utnytte høyden fullt ut. Utviklingsområdet ligger i sydvestlige del av byen, og store

Det tillates en byggehøyde på opp til 9 etasjer i 20 % av det bebygde arealet. Dette vil sikre en vertikalitet. Bebyggelsesstrukturen og utforming må vurderes opp mot etablering av god atkomst, uterom, funksjoner, konsekvenser for omkringliggende bebyggelse, skala og utforming. Det kreves reguleringsplan for hele kvartalet som skal utbygges/transformeres.

Delområde 3: Kvartalsstrukturen- opp til 5 etasjer.

Kvartalsstrukturen har langt større begrensninger enn sjøfronten og utviklingsområdet, med klare kvartaler som strukturerer bebyggelsen og byrommene.

Kvartalsstrukturen har en gitt gatebredde og byggegrense mot gata. Mye av kvartalsstrukturen er utbygget; her ligger den historiske bebyggelsen og byens møteplasser med torg og ulike byrom. Det bør være en balanse og helhet mellom eksisterende og ny bebyggelse med et småskalapreg, slik at kvartalsstrukturen oppleves som et helhetlig sted. Historiske trekk bør videreføres og gode uterom og gode vilkår for omkringliggende bebyggelse må ivaretas for å bevare kvaliteten i kvartalsstrukturen.



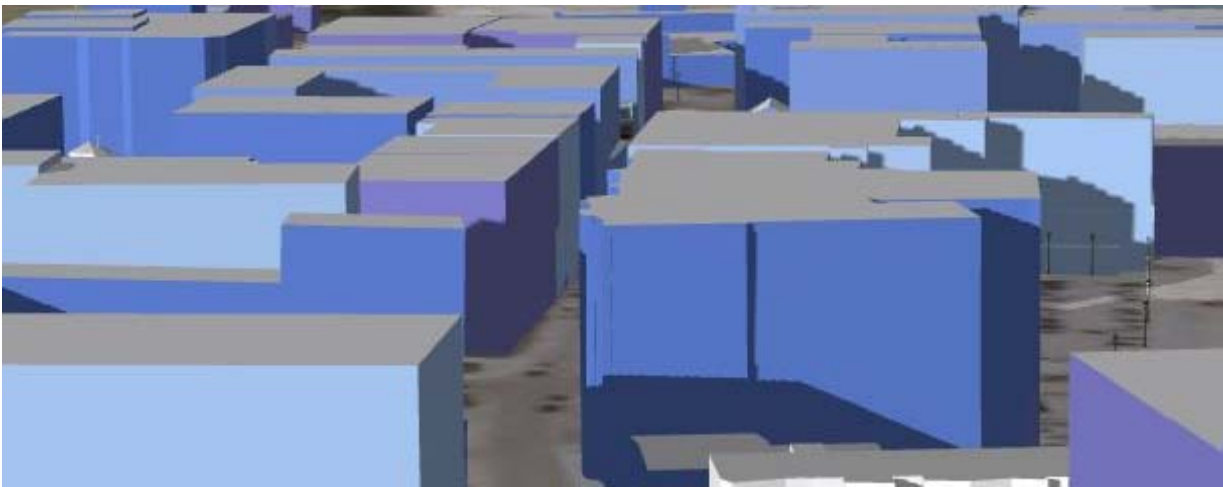
Byplan foreslår at det i kvartalsstrukturen gis rom for moderat vekst slik at området kan bevare og videreutvikle sin identitet og gode proposjoner.

Byplan foreslår:

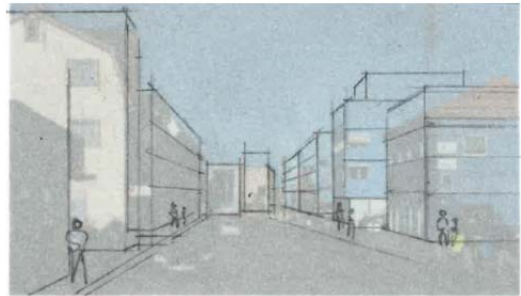
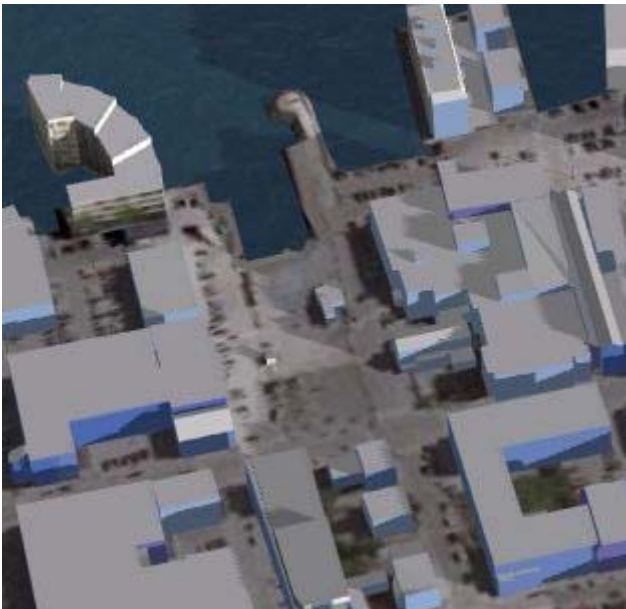
1. I kvartalsstrukturen tillates det en generell byggehøyde på 4. etasjer. En tilbaketrukket 5. etasje tillates dersom forhold til omkringliggende bebyggelse og byrom kan ivaretas. 5 etasjer tillates ikke i Kv18 og Kv 20b.
2. Ny bebyggelse skal tilpasse seg den vernede bygningsstrukturen i høyde og volumoppbygging.
3. Ny bebyggelse skal ikke skyggelegge viktige byrom i kvartalsstrukturen. Skyggelegging må vurderes ut i fra hvert enkelt byroms kvalitet og bruk.
4. Det tillates ikke signalbygg med høyde over 5 etg. i Kvartalsstrukturen.

Fra analysen:

I analysen er det sett på hvor stor høyde som kan godtas og samtidig bevare kvalitetene og få til realistiske prosjekt (i forhold til parkering og uterom)



Modellen viser kvartalsstrukturen fullt utbygget med 7 etg,



Skisse til høyre viser Strandgata: øverst med en mere fordelt utbygging på 4 -5 etg. og nederste med et 7 etasjes bygg, der resterende bebyggelse er holdt lav. Modellen til venstre viser skyggelegging av byrom (torget) på vårjevndøgn med 4-5 etg.

Byrom og forbindelser

Dagens situasjon

Sortland har utviklet seg fra tettsted til by. Det fordrer en god balanse mellom bilen og mennesket, det bebygde og byrommene. Befolkningen ønsker gode møteplasser i sentrum, samtidig er det stor fokus på miljø og folkehelse. Sentrum har korte avstander mellom viktige funksjoner og i dagens sentrum ligger det til rette for å gå. For å oppnå et bedre bymiljø må flere parkere bilen og begynne å gå de korte avstandene. Da må forbindelsene være trygge og effektive.

Det bygges flere boliger i sentrum og det er behov for areal til lek og opphold. Vi får også nye brukergrupper i sentrum: flere eldre, nye landsmenn og ikke minst turister; ofte uten bil, men med ønske om å bruke byrommene. Mange av dagens byrom oppleves som grå, uten grønne element og er ofte benyttet til parkering, uten at de er regulert til det formålet. Byrommene representerer et potensiale: de kan fylles med liv, farge og innhold, og bli viktige for byens brukere og Sortlands identitet.

Tiltak:

A. Sikre og opparbeide byrom

Byrommene er åpne rom i bylandskapet som skaper variasjon, luft, møteplasser og oppholdsareal. Byrommene er en viktig ressurs når byen fortettes, og det blir desto viktigere å bevare disse når det tillates større høyde. Byens åpne rom består både av private og kommunale eiendommer, og utforming og bruk er deretter. Det er opp til eieren å bestemme hvordan tilgjengelighet og innhold skal være, med mindre annet er bestemt.

Byplan foreslår å avsette følgende viktige byrom til torg og parker, som ikke skal bebygges.

Nr	Navn	Beskrivelse
1	Minnelunden og trehusbebyggelsen	Byrom og historisk kirkegård- offentlig
2	Kulturtorget	Byrom – lek /rekreasjon - offentlig
3	Georg A Ellingsens plass	Byrom - offentlig
4	Kv. 18 sørsiden av Ellingsengårde	Byrom - Lek /rekreasjon- offentlig
5	Strandgata 18	Byrom - privat
6	Torget	Byrom, torg, lek /rekreasjon - offentlig
7	Kv. 13- gangakse	Byrom, gangakse - offentlig
8	Paviljongparken	Park, rekreasjon: kvartalslek,
9	Kv. 12- plass v/Håndtverkeren	Uterom -privat
10	Sjøparken	Lek /rekreasjon- privat
11	Lykkentreff barnehage	Park/lek /rekreasjon - offentlig
12	Frydenlundparken	Park/Lek /rekreasjon -offentlig
13	Rådhusparken	Park, Lek /rekreasjon- offentlig
14	Frydenlund Strand (ikke bygd)	Kvartalslek, Lek /rekreasjon- privat



Type byrom med krav til innhold og utforming:

Generellt:

- Eksisterende trær i gater og i byrom i sentrum skal bevares.
- Sentrumsgatene og aksene skal ha trær og belysning

A. Krav til byrom og parker som skal inneholde lek og rekreasjon:

Dette gjelder følgende byrom i kart og tabell: nr 2, 4, 6, 8, 10, 11, 12, 14)

- Skal ikke stenges av, men holdes åpne for alle.
- Byrom skal fylles med innhold som innbyr til aktivitet,
- Byrom skal være tilrettelagt for barn, unge og eldre.
- Byrom skal være universelt utformet.
- Lekeinstallasjonene skal ha en god estetisk utforming slik at de tilfører byrommet en estetisk kvalitet, samt ta opp i seg element av Blåbyen.
- Byrom skal ha grønne element, og større byrom skal ha områder med grønt markdekke.

B. Uterom tilknyttet bebyggelsen.

Dette gjelder følgende byrom i kart og tabell: nr 1, 3, 5, 9,

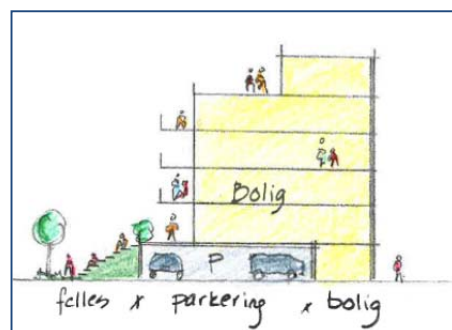
- Skal ikke bebygges.

Bygningenes forhold til byrommene

Utformingen og innholdet i bebyggelsen som danner veggene rundt byrommene er viktig for å oppnå god kvalitet og liv i et byrom:

Det stilles følgende krav til denne bebyggelsen:

- Det tillates kun næring- og forretningsvirksomhet i 1. etasje mot gater og byrom i kvartalsstrukturen, ikke bolig og parkering.
- Det skal være 70 % vindus- eller dørareal i 1. etasje i kvartalsstrukturen. Vindus-utstillingene skal være aktive. (min 50 cm dybde)
- Kjøpesentre skal ha 70 % aktivt vindus- eller dørareal i 1. etasje. Kjøpesentre skal ha flere innganger, med mulighet til å gå gjennom senteret.
- Sjøppelhåndtering og lagring tillates ikke utendørs.
- Det tillates parkering i 1. etasje i sjøfronten. For at veggene til p-kjelleren ikke skal skape en død vegg mot byrom og gate skal den avsluttes med nedtrapping eller andre funksjoner mot gata. (se skisse)
- P-areal skal være knyttet til hovedatkomstene, Avkjøring til p-kjeller fra gata skal være med port.



D. Sentrumsboligenes uterom

Retningslinjene for lekeareal krever at det er en 1.5daa stor kvartalslekeplass maks 150 m fra alle boliger. Dette er en utfordring i sentrum, spesielt for små prosjekt. For å løse dette åpner byplan for at enkelte offentlige grøntareal/byrom kan regnes som kvartalslekeplass i sentrum dersom de opparbeides. Nye boliger kan gjennom frikjøpsordningen være med å finansiere opparbeidelse av disse i et privat/offentlig samarbeid. Byrommene skal være flerfunksjonelle og ha en urban utforming.

Følgende byrom i sentrum kan opparbeides til kvartalslekeplasser gjennom frikjøpsordning:

- Paviljongparken
- Torget
- Lykkentreff

Avtale om utforming, fremdrift og finansiering av kvartalslekeplassen skal vedtas før oppstart det aktuelle prosjektet gis igangsettelsetillatelse.

E. Byaksen - et prioritert byrom

Byaksen består av Paviljongparken, Kvartal 13 og torget. Dette er noen av sentrums viktigste byrom og utgjør den sentrale forbindelseslinje fra boligområdene mot vest til sentrum. Området er et viktig byutviklingsprosjekt som vil øke kvaliteten i sentrum.

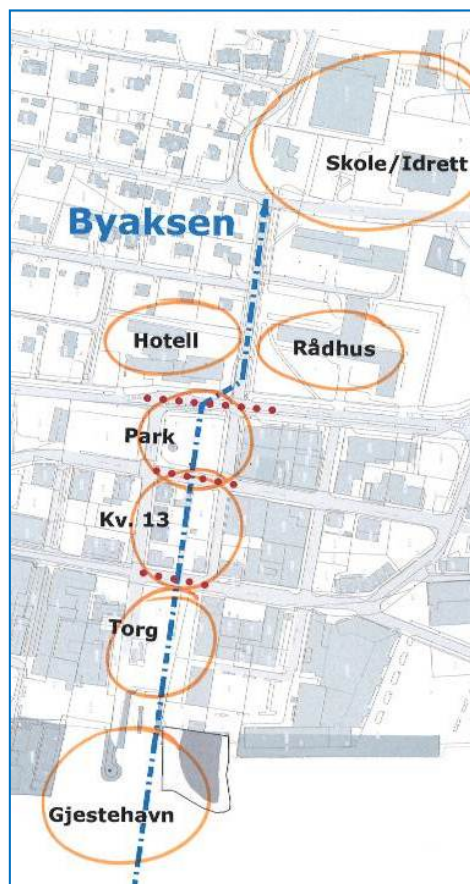
Kvartal 13 er i ferd med å realiseres med ny privat bebyggelse og en regulert kommunal gangakse. Dette vil knytte torget og Paviljongparken sammen.

Å etablere sjørettet aktivitet der torget møter sundet, er viktig for å skape aktivitet. Etablering av en gjestehavn er synliggjort i Gammelhavnaprosjektet som innspill til planen. Dette tar utgangspunkt i et samarbeidsprosjekt mellom offentlige og private aktører. Det er gitt positive signaler fra Fylkeskommunen om delfinansiering av prosjektet.

Viktige delprosjekt i Byaksen:

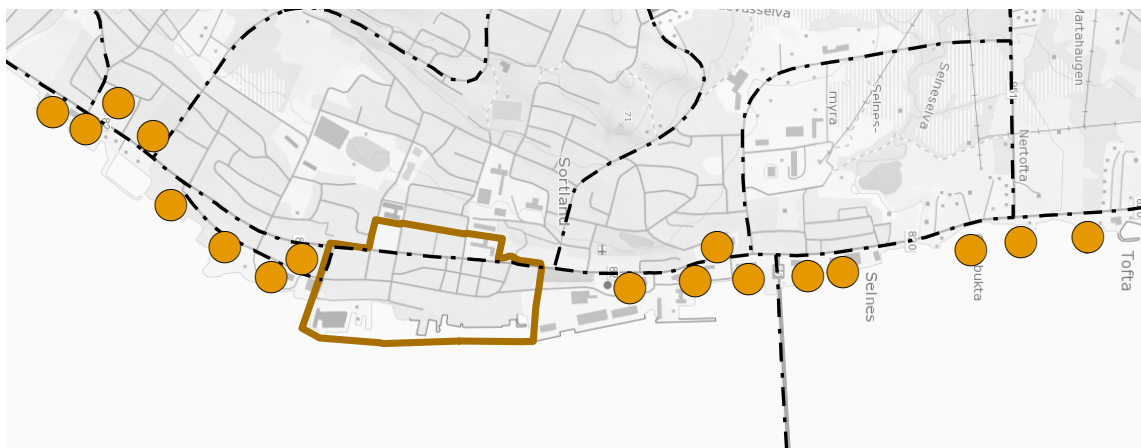
- Kryssing av Vesterålgate
- Opparbeidelse av Paviljongparken
- Kvartal 13
- Kryssing av Strandgata og Kjøpmannsgata
- Opparbeidelse av torget
- Gjestehavn

For å få til en god helhet og sammenheng av disse delprosjektene må kommunen ta en ledende rolle i koordinering av prosjekteringen.



5.9.4 Næring og handel i sentrum

Sortland sentrum er i dag regionens viktigste handelssted. Suksesskriteriene er blant annet et kompakt handelssted, god service, godt vareutvalg og gode parkeringsmuligheter. I tillegg til handel har næringsvirksomhet som kontorer og service en viktig rolle i sentrum. Dette sammen med kulturtilbud, offentlig virksomhet og boliger er avgjørende for å skape et levende sentrum. Dette samspillet må videreutvikles og det er viktig at det gis gode rammer for handel og næring, slik at det fortsatt blir attraktivt å etablere seg i sentrum.



Byplan avsetter mange nye områder for handel utenfor sentrum, (gule sirkler). Det forutsettes at disse ikke er i konkurranse med sentrum, og det er satt restriksjoner på størrelse og vareutvalg.

Byplan skal sikre handels- og næringsvirksomheten gode rammer for utvikling gjennom:

A. Kombinert formål i hele sentrum

- Det tillates næring/forretning og boligformål i alle kvartal i sentrum. Det tillates ikke bolig i 1.etasje i kvartalsstrukturen.

B. Ny varehandel utenfor sentrum skal i minst mulig grad konkurrere med sentrum.

- Det tillates ikke etablering av kjøpesenter utenfor sentrum.
- Plasskrevende næring som industri og lager, som vil legge beslag på store og verdifulle areal, tillates ikke i sentrum.

C. Høy utnyttelse i sentrum

Det tillates en høy utnyttelse i sentrum.

D. Parkering og varelevering. (se neste avsnitt)

Strukturering av parkering og kjøremønster, slik at det blir klare soner og enkel atkomst for kunder og varelevering, samt gode og mange nok parkeringsplasser for handlende/besøkende.

E. Satse på sentrum.

Samle ulike offentlige og private publikumsfunksjoner til sentrum, som i tillegg til å skape et levende sentrum kan bidra til å opparbeide byrom. (eksempel: Kulturfabrikken, Gammelhavna og Helsehus.) legge til rette for flere boliger i sentrum Et levende sentrum med mange ulike funksjoner vil også være et attraktivt handelssted.

5.9.5 Trafikk, parkering og gatebruk.

Dagens situasjon

- Det er mye kjøring i sentrumsgatene, ofte korte avstander. Sentrum har mange og gode gratis parkeringsplasser som er lett tilgjengelig. Det er også en del "villparkering" som skaper uryddige forhold.
- Atkomst og utkjøring til sentrum fører ofte til opphoping av biler i kryssene i rushtiden.
- Det er manglende belysning og fortau i flere gater. Tilgjengelighet for alle brukergrupper er ikke godt nok ivarettatt, byen har dårlig skilting.
- Vesterålgate oppleves som en barriere med dårlige krysningspunkt både for kjørende og gående.

Mål

- Sentrum skal ha et tydelig trafikkmønster, som er effektivt og innbyr til minst mulig kjøring i indre sentrum.
- Det skal være god atkomst for handlende og for varelevering. Sentrum skal ha tilstrekkelige mange og gode parkeringsplasser for handlende og besøkende.
- Det skal legges til rette for myke trafikanter i sentrum.
- Vesterålgate skal endres slik at den ikke oppfattes som en barriere.

Tiltak:

1. Atkomst for varelevering og handlende

- Beholde gatebredde og toveiskjøringer i sentrum
- Kjøring i alle gater i sentrum (ingen rene gågater)
- Forbedre hovedatkomstene inn til sentrum: Gårdsalleen og Kjempenhøy.

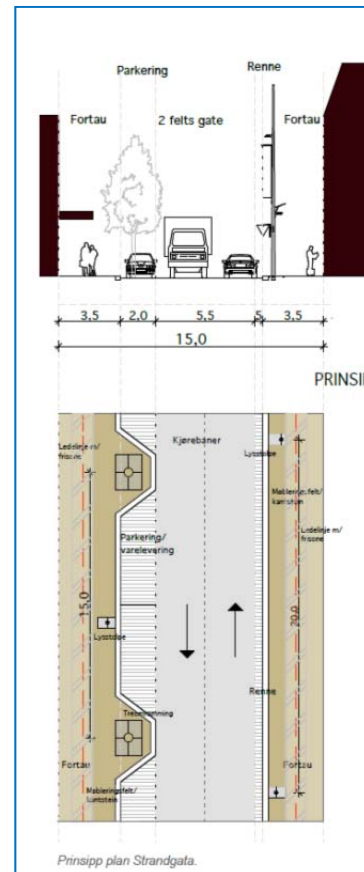
2. Parkeringsplasser

Krav til høy p-dekning og strukturering av dagens p-plasser skal gjøre at det blir mange nok og nære p-plasser for alle de ulike brukere i sentrum:

- Nye plasser: Ved utbygging vil det fortsatt stilles krav til høy parkeringsdekning. Dette vil sikre at nye p-plasser blir etablert. Kravet til parkering for små boenheter reduseres noe.
- Tidsbegrenset parkering: For å sikre god parkeringskapasitet for besøkende legges det opp til tidsbegrenset parkering.
- Reduksjon av overflateparkering. Ved nybygg bør parkering etableres under bakken eller i parkeringshus. Gateparkering reduseres for å etablere fortau, trær, belysning, gode byrom og gateløp.
- Parkeringshus: Det anbefales at det etableres et stort, nytt parkeringshus på Bankplassen/brannstasjonenstomta. Deler av parkeringshuset kan benyttes til frikjøp av plasser for mindre private prosjekt som har vanskelig for å etablere parkering på egen eiendom.
- HC- parkering: det skal være tilstrekkelig antall HC-parkeringsplasser med rett utforming, plassering og tydelig skilting i tilknytning til alle publikumsfunksjoner.

3. Redusere intern kjøring i sentrumskjernen

- Private og offentlige P-plasser er i dag først og fremst plassert i utkanten på hver side av sentrum. Hovedatkomsten til sentrums parkeringsplasser er fra Gårdsalleen, Torggata, Nordre Frydenlund allé og Kjempenhøy og krever ikke kjøring i indre bykjerne.
- Gatene utformes med fartsdempende tiltak, slik at det ikke oppfordres til gjennomkjøring i sentrum.
 - Kjøpmannsgata; lav hastighet, brede fortau, ensidig, tidsbegrenset parkering. Opphøyde gangfelt i hele Byaksens bredde.
 - Strandgata; Opphøyde gangfelt i hele Byaksens bredde. Brede fortau, beplantning og belysning. Ensidig, tidsbegrenset gateparkering.





Kartet viser fremtidig gatebruk i sentrum (juridisk bindende temakart)

5. Tilrettelegge for

Tegnforklaring	
	Store P-plasser
	Hovedatkomst
	Atkomstgate
	Bygate
	Viktig gangakse
	Havnepromenade
	Sentrumavgrensning

myke trafikanter i sentrum:

Sentrum skal utformes slik at det legges til rette for mange ulike brukere: Gående, syklende, og kjørende.

- Det etableres ikke eget felt for syklende i sentrumsgatene. Med redusert trafikk og hastighet legges det opp til at det kan sykles i kjørebanelen. Det skal etableres sykkelparkering i tilknytning til alle publikumsfunksjoner

og offentlige byrom.

- Vesterålgate som barriere skal reduseres og den skal utformes som en bygate gjennom sentrum med gode kryssningspunkt for myke trafikanter. (se tema trafikk)
- Gater og fortau skal være universelt utformet med blant annet god kontrast, trinnfrie overganger og møbleringssoner skal etableres der det er mulig.
- Bussholdeplasser i Vesterålgate skal oppgraderes og det kan etableres kantsteinsstopp i Strandgata for fremtidig lokalbuss.

5.9.6 Boligbyggingen i sentrum

Dagens situasjon og utfordringer

Et levende og variert sentrum er avhengig av at det bor folk der. Det har de siste årene blitt bygget mange leilighetsbygg i sentrum. Det bor i dag ca 450 personer innenfor sentrumsområdet. Omtrent halvparten av boligene er nyere leilighetsbygg, som er godt tilrettelagt, (garasje, heis ol). Det bor mange eldre i sentrum mens det er få barnefamilier. Dette bomønsteret forventes ikke å endre seg i planperioden.

Det er stort potensiale for boligutbygging i sjøfronten og fortetting i eksisterende kvartaler. Mange nye boligprosjekt ligger i sjøfronten sør for torget, med kun boligfunksjoner. Leilighetsbyggene som er planlagt, inne i kvartalsstrukturen, har næring i 1.etg. Kravet til lekeareal har ofte vært vanskelig å tilfredsstillte, spesielt i de små boligprosjektene. Det har også vist seg vanskelig å få økonomi i boligprosjekter med lav utnyttelse (3-4 etasjer).

Boligbygging i sentrum.

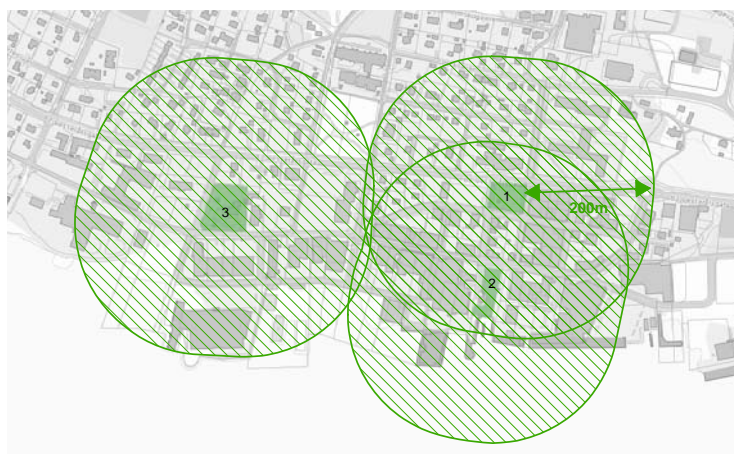
Byplan legger til rette for øket boligbygging i sentrum. Både eksisterende og nye boliger skal ha god kvalitet, slik at det blir attraktivt å bo i sentrum. Byplan er mer fleksibel enn tidligere plan og tillater en høyere utnyttelse, den legger opp til differensiert parkering og en strategi for uterom. Det kreves også at utformingen og planleggingen av boliger skal sees i et helhetlig perspektiv og være med å forsterke byens kvaliteter som uterommene og sjøfronten.

- Det er mulig å bygge bolig i alle sentrumskvartaler.
- Det tillates høyere utnyttelsesgrad:
- Differensierte parkeringskrav og frikjøpsordning. Parkeringskravet settes i forhold til leilighetsstørrelse. Det kreves lavere parkeringsdekning for små leiligheter.
- Krav til bokvalitet.
Gjennom PBL stilles det krav til bokvalitet for alle boliger. Dette gjelder bl. annet brukelighet, universell utforming og fellesareal ute og inne og i forhold til støy og støv. Byplan stiller ikke strengere krav til bokvalitet enn dette.

6. Samarbeid om opparbeidelse av byrom

Planen legger opp til et privat-offentlig samarbeid for å dekke kravet til kvartalslekeplasser for boliger i sentrum. Krav kan løses gjennom "frikjøpsordninger", der private utbyggere kan være med å opparbeide offentlige byrom. Disse skal ligge maks. 200 m fra boligen. Offentlige byrom som kan opparbeides til kvartalslekeplasser:

1. Pavillionparken,
2. Torget
3. Lykkentreff.



5.9.7 Kulturhistoriske bygg

Sortland har en rekke bygg med kulturhistorisk verdi, som er en ressurs for byen. De formidler vår historie, skaper liv og variasjon i bymiljøet. Men de er også en utfordring i forhold til vekst og ønske om høyere utnyttelse.

Bygg avsatt til fredning eller bevaring i sentrum.

Byplan legger opp til at alle bygg som i dag er regulert til bevaring videreføres i planen. Det avsettes et nytt bygg til bevaring i sentrum. Nybygg som etableres i nærheten av kulturminnene skal forholde seg i høyde og utforming til kulturminnet.

Følgende kulturminner i sentrum er avsatt til fredning eller bevaring:

Fredede kulturminner ihht Kulturminneloven :

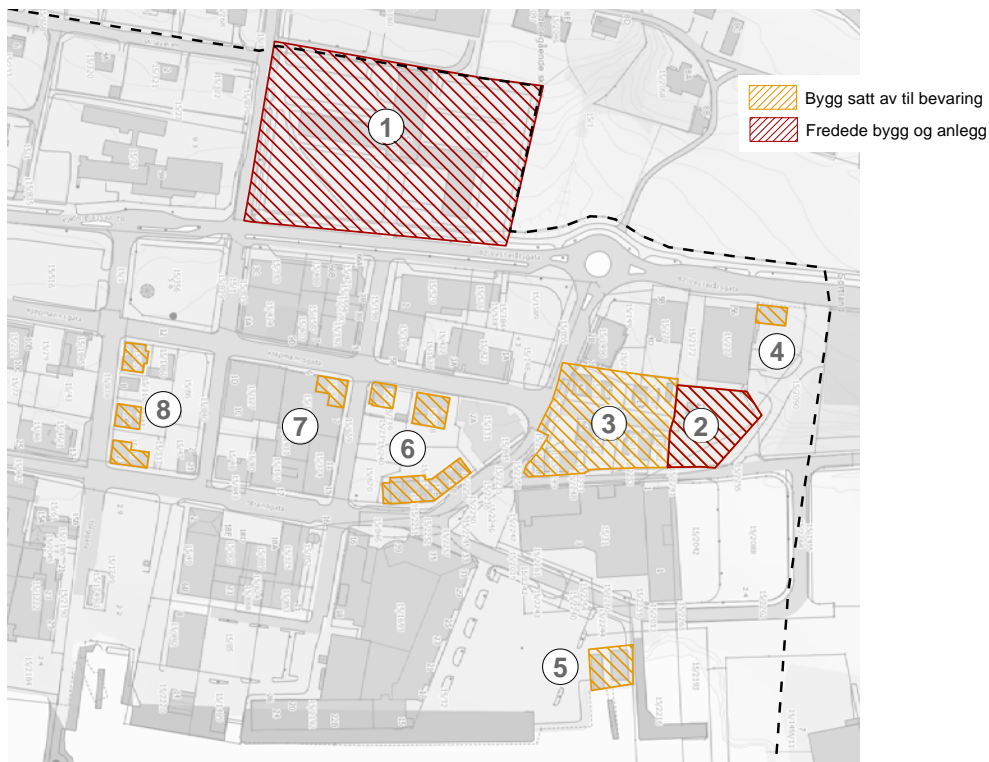
1. Sortland Rådhus
2. Minnelunden

Bygg eller bygningsmiljø avsatt til bevaring:

De fleste har juridisk vern i gjeldende plan:

3. Kv. 20. Trehusbebyggelsen
4. Kv 20. Telegrafan
5. Kv. 27. Rødbrygga og Kvitbrygga
6. KV.18. Bakerikvartalet
7. Kv 15. Myhregården
8. Kv. 13. Søndre bygningsrekke

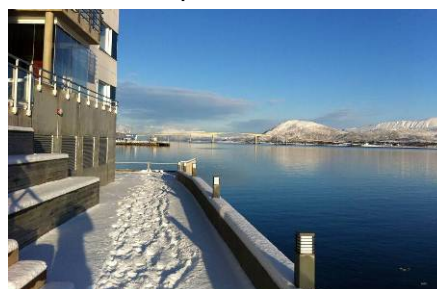
Kartet viser bygninger avsatt til bevaring og fredning.



5.9.8 Sjøfronten

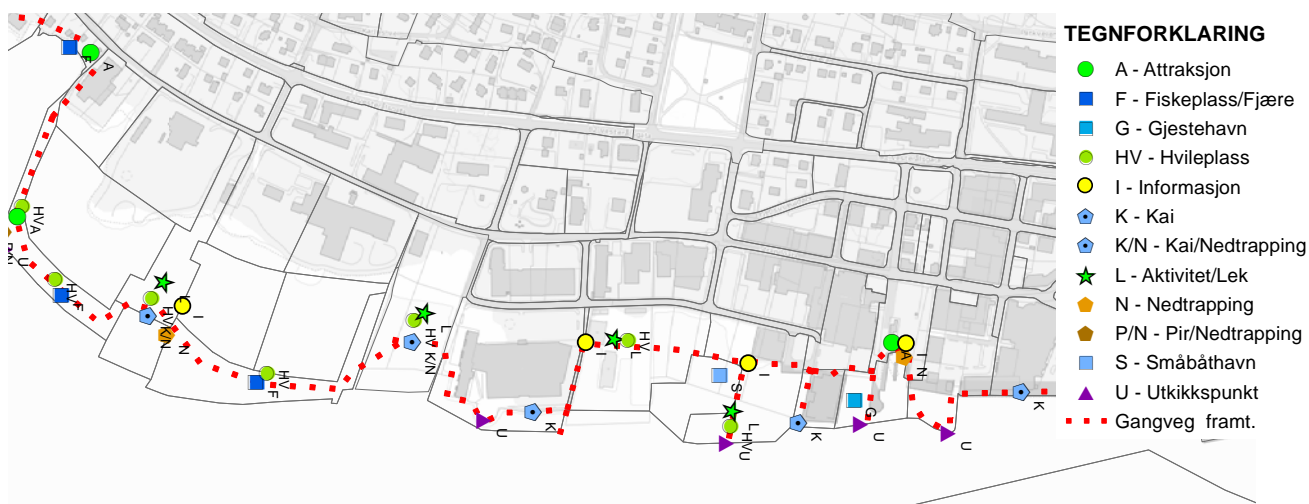
Sortlands beliggenhet ved sjøen er viktig i et historisk perspektiv, og en viktig del av vår identitet. Det er også et stort fortrinn og gir muligheter. Sortland ønsker å være den blå byen ved sundet, med en aktiv sjøfront.

Utviklingen har gått en annen vei i mange år, der aktiviteten ved sundet er redusert og byen vender ikke lenger ansiktet mot sjøen. I kommunedelplan fra 1997 ble det satt fokus på at vi måtte få et aktivt forhold til sundet, men uten hell, det har vist seg at gode intensjoner og vage plankrav ikke har vært nok. I byplan er aktivisering av sjøfronten konkretisert gjennom klare krav til utforming og innhold av sjøfronten, slik at byen igjen kan få et aktivt forhold til sjøen.

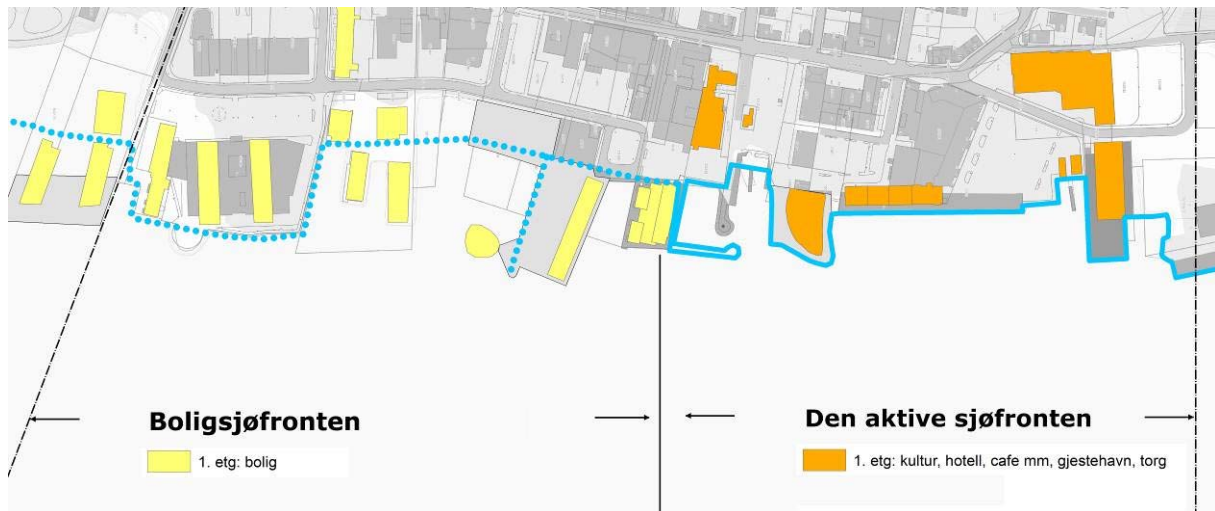


Prinsippplan og retningslinjer for sjøfronten

Prinsippplanen viser en sammenhengende tilgjengelig sjøfront, hvor det skal etableres aktiviteter, hvileplasser ol. Den viser hvor den felles sjøfronten skal være smal og bred og hvor havnepromenaden skal ligge. Det er utarbeidet retningslinjer for utforming og innhold av sjøfronten. Retningslinjene har en spesiell fokus på sentrum, som viser detaljert utforming av Havnepromenaden og de sjørettede aktivitetene som skal ligge i sentrum. (Retningslinjer og prinsippplan er vedlagt planen)



Utsnitt fra prinsippplan for sjøfronten

Sjøfrontens to soner: (skissen inkluderer planlagte prosjekt)

1.

1. Den aktive sjøfronten med utadrettede funksjoner

Strekker seg fra torget og nordover til Kulturfabrikken og har i dag mange publikumsfunksjoner. Det er utadrettede funksjoner som cafe, restaurant, Kulturfabrikken mm. Byplanen legger opp til at dette området skal forsterkes og videreutvikles. Den aktive og utadrettede sjøfronten må være kompakt og arealet begrenset for at den skal bli en attraktiv møteplass.

Tiltak i den aktive sjøfronten:

- 1. etasje skal ha publikumsfunksjoner som handel, kultur og service, med minimum 70 % vindus- eller dørareal. Bolig og parkering tillates ikke i 1 etasje.
- Gjestehavn etableres i forlengelse av torget.
- Retningslinjer for havnepromenaden skal følges.



2. Boligsjøfronten.

Langs boligsjøfronten er det stort sett boliger i dag og flere nye boligprosjekt er planlagt. I byplan videreføres dette og det legges opp til flere boliger i området. Boligsjøfronten skal ikke privatiseres men være tilgjengelig for publikum og legge til rette for aktiviteter :

Tiltak langs boligsjøfronten:

- Langs «boligsjøfronten» skal det skapes gode møteplasser for alle og etableres havnepromenade.
- Det tillates parkering og bolig i 1. etasje, men de skal utformes på en slik måte at det skaper attraktive og urbane fasade og ikke privatiserer sjøfronten.
- Funksjoner som småbåthavn, bystrand, båt-utsett og lekeareal tilknyttet boligprosjekt, skal være tilgjengelig for allmenheten. (se retningslinjer for sjøfronten)

Byggehøyde mot sundet

- Kontakten med sjøen og siktlinjer gjennom byen skal bevares.
- Så lenge siktlinjer bevares, omkringliggende bebyggelse blir ivaretatt og det blir gode klimatiske og allment tilgjengelige uterom, kan det bygges relativt høyt.
 - Nye prosjekt skal ikke forringe kvaliteten betraktelig for omkringliggende områder
 - Nye bygg skal ikke skyggelegge viktige uterom for prosjekt mot nord
 - Nordsiden av byggene skal ikke utformes som baksider.
 - Høyde og utforming skal sees i sammenheng med omkringliggende bygg i sjøfronten.

9.5 Retningslinjer for sjøfronten

For å sikre innhold og utforming av sjøfronten er det utarbeidet egne kommunale retningslinjer for sjøfronten. Disse vedtas som en del av planen.

Utdrag fra retningslinjene:

- Sjøfronten skal kunne benyttes *aktivt* som for eksempel med kai, nedtrapping, båthavn, bystrand ol. Sjøfronten i sentrum skal ikke avsluttes med steinfylling/plastring.
- For å oppnå en variert og innholdsrik sjøfront skal det etableres utkikkspunkt, kunstprosjekt, bål plass, leskur, lekeskulpturer, fiskeplass, trapper ned til sjøen og lignende som vist på prinsipplan.
- Sjøfronten i nye utfyllingsområder mot sundet skal ferdigstilles. Opparbeidelse av sjøfronten med offentlig tilgjengelighet skal være ferdig før tiltaket gis brukstillatelse.
- Antall sjøhuker reduseres og de gjenværende gjøres mer attraktive.

Utforming av Havnepromenaden (utdrag fra retningslinjene)

- Havnepromenaden legger til rette for at man kan gå langs sjøfronten i hele sentrum. Det er ikke nødvendig at den ligger utenfor bebyggelsen hele veien, men at den er attraktiv i forhold til ulike opplevelser underveis og har et aktivt forhold til sjøen.

- Havnepromenaden skal ha et helhetlig estetisk uttrykk på overflater, belysning og møblering: robuste naturmaterialer og blåbyprofilen skal benyttes .
- Havnepromenaden skal ha minimum 3 m. fri bredde, og være universell utformet.
- Promenaden må ikke komme i konflikt med private interesser. Den skal utformes og skiltes slik at alle føler seg velkommen.



5.10 Natsteinsøyra - utviklingsområde

Natsteinsøyra er et attraktivt og sentrumsnært transformasjonsområde rett sør for sentrum. Området består i dag av industrivirksomhet med store lagerareal, tomme bygg og lav utnyttelse. Natsteinsøyra har lange, grunne sjøområder og et stort utfyllingspotensiale,

I gjeldende plan er området avsatt til industri og havn, i kombinasjon med boliger mot sjøen. Fremtidige havne- og industriområder er lagt nord for sentrum, og det er ikke lenger ønskelig med denne type plasskrevende formål så sentrumsnært. Området representerer et stort og viktig utbyggingsområde for et fremtidig Sortland i vekst.

En transformasjon av Natsteinsøyra med mer arealintensive funksjoner som utnytter øyras unike

kvaliteter, er derfor en naturlig del av stedsutviklingen. Natsteinsøyra har gode sol- og utsiktsforhold, ligger sentrumsnært, ut mot sundet og har gode atkomstforhold. Området har potensiale til å bli over 100 daa etter fylling.

For å få en best mulig utnyttelse av området, både for utbyggere og byens befolkning er en helhetlig og bevist disponering viktig, før delområder utbygges.



Rammer for utvikling av eiendommene:

1. Arealrealbruk.

Det legges opp til at Natsteinsøyra skal ha mest mulig åpne rammer for å ta imot fremtidig vekst og delområdene har kombinerte formål i ulike kombinasjoner.

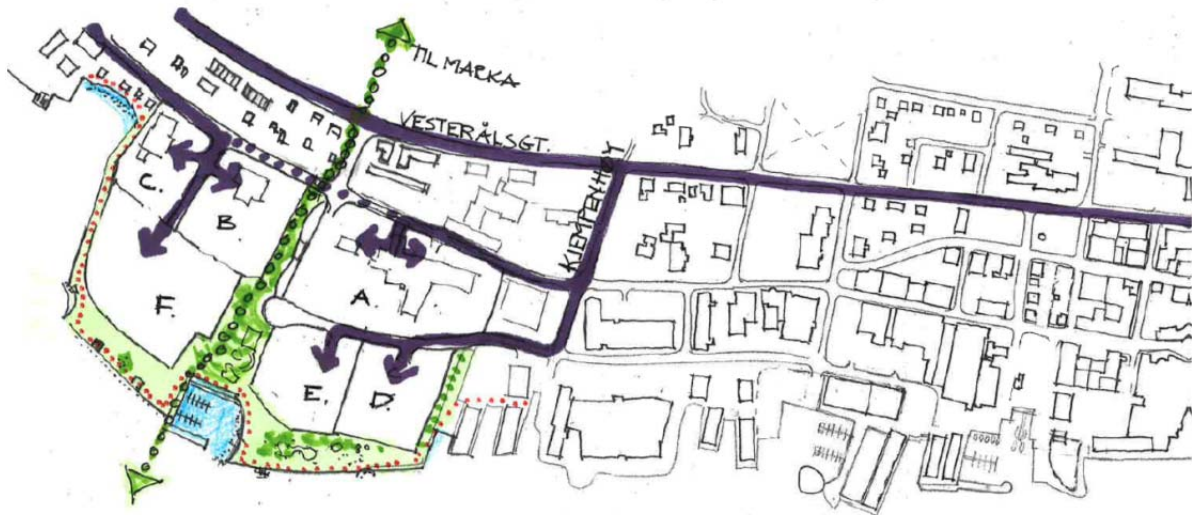
- Attraktive boliger: Store utfyllingsareal med unik beliggenhet gir mulighet til å etablere svært attraktive og fremtidsrettede boliger, ut mot sundet. Miljø og nye boligformer bør stå sentralt, samt felles løsninger for parkering og trafikk. Type boligstruktur som tett og lav eller høyere bebyggelse må vurderes. Felles rekreasjonsområder gjør området attraktivt for mange brukere, også barnefamilier.
- Næring og handel: Med gode atkomstforhold fra Kjempenhøy og med umiddelbar nærhet til sentrum, er dette et attraktivt område for næring og handel. Områdets størrelse legger til rette for etableringer som kan være vanskelig i sentrum. For å få til en god kombinasjon mellom næring/handel/bolig er det viktig at infrastruktur og arealet på bakkenivå gis stor oppmerksomhet.
- Offentlig/privat tjenesteyting. Sentral beliggenhet, god atkomst og gangavstand til sentrum, sammen med store areal, gjør at området er attraktivt for både statlige, fylkeskommunale og kommunale etableringer. Dette kan være Statens hus (tinghus, politihus mm), høyskole, helsehus, barnehage ol. Det vil være naturlig å plassere denne type funksjoner i umiddelbar nærhet til de planlagte rekreasjonsområdene på Natsteinsøyra for å få en win-win situasjon for f.eks barnehage og helsehus.

1. Natsteinsøyra skal bidra til gode kvaliteter på Sortland.

- Et sjørettet, sentrumsnært rekreasjonsområde skal etableres på Natsteinsøyra. Den knyttes opp mot havnepromenaden og vil være et viktig tilskudd til hele befolkningen, spesielt beboere i sentrum, Natsteinsøyra og tiliggende boligområder.
- Handel som etableres på Natsteinsøyra skal ikke konkurrere med handelsnæring i sentrum, slik at sentrumskjernen dør ut, men heller kunne gi en positiv synergieffekt.
- Det skal etableres et sentralt lekefelt/park i området, dette vil ivareta kravet til denne type lekeareal for boligene i sentrum og på Natsteinsøyra.

2. Strukturering av området

Eksisterende forhold og planer for fremtidig utvikling gir føringer for bruk og strukturering av området. For å synliggjøre Natsteinsøyras potensiale for utvikling og sikre felles kvaliteter, må den overordnede strukturen fastlegges i byplan. Dette vil muliggjøre salg og utvikling av delområder, samtidig som viktige felles kvaliteter og grunnleggende strukturer sikres.



Skissen viser strukturering av området med atkomst, utbyggingsområder, grønn forbindelseslinje og fellesområder.

Atkomst

Atkomst inn til området legges med kryss fra Vesterålsgate via Kjempenhøy som også er hovedatkomst til sentrum fra sør. Det legges opp til minst mulig intern kjøring i området, slik at man får mer fleksibel bruk av delområdene.

Viktig grønn akse og forbindelseslinje

Forbindelsen fra Sortlandsmarka til Natsteinsøyra, er en av 8 viktige grønne forbindelser fra marka til fjæra. En av disse ender i Natsteinsøyra og det sjøretta rekreasjonsområdet som er planlagt. Forbindelseslinjen skal sikre attraktiv og trygg atkomst fra Natsteinsøyra til skole, idrett og andre viktige funksjoner på vestsiden av Vesterålsgate.

Park, lek og sjørettet rekreasjon.

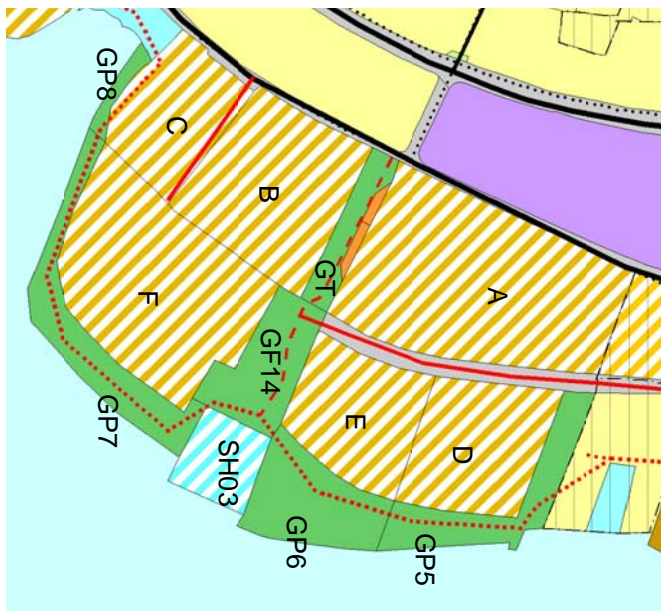
Gjennom å etablere et sentralt parkdrag med sentralt lekefelt og kvartalslekeplass, vil området få øket kvalitet og kravet til felles ute- og lekeareal blir ivaretatt. En sentralt plassert felles park og lekeareal gjør delområdene mer attraktive, og det kan være en høyere utnyttelse innenfor hvert delområde.

Natsteinsøyra, som utbyggingsområde med en lang fjæra har potensiale til å bli byens fremtidige kontakt med sjøen. Området blir en del av Havnepromenaden, og hele Sortland vil nyte godt av området. Det har kommet klare ønsker fra mange hold om å skape et aktivt forhold til sjøen, og der er Natsteinsøyra kanskje den siste sentrumsnære mulighet av litt størrelse. Avslutningen mot sundet er viktig, da området ligger svært eksponert.

3. Oppdeling av byggeområdene.

Områdene er oppdelt ut i fra eiendomsgrense, atkomst, naturgitte forhold og hensiktsmessig størrelse. De fleste utbyggingsområdene har en størrelse på 11-14 daa, men det vil være uproblematisk å dele områdene i flere mindre deler, uten at hovedstrukturen må endres.

- Det tillates blandet formål i alle utbyggingsområdene, med litt ulike kombinasjoner avhengig av beliggenhet.
- I delområdene A, B, C tillates næring, forretning, bolig og privat/offentlig tjenesteyting. Disse områdene er godt tilrettelagt for denne type virksomhet, med god atkomst, tilstrekkelig store areal og nærhet til sentrum.
- De tre delområdene mot sjøfronten D, E og F har gode kvaliteter for boliger og privat /offentlig tjenesteyting som helsehus, cafe, barnehage ol. med nærhet til sentrum og rekreasjonsområder. I tillegg kan det tenkes en liten andel næring som benytter stedets fortrinn med utsikt og sentrumsnærhet, som turisme, cafe, båtutleie og lignende.



Alle områdene bør ha en relativt høy utnyttelse, da Natsteinsøyra ligger sentrumsnært og har gode kvaliteter.

Tabellen under viser størrelse, formål og eierforhold (benevnelsen under formål henviser til plankartet)

Sortland kommune= SK

Delområde	Areal	Formål	Grunneier
A- byggeområde	24.3 daa	N/F/OT/B 1	SK
B- byggeområde	14.1 daa	N/F/OT/B 2	Privat
C- byggeområde	6.2 daa	N/F/OT/B 3	Privat
D- byggeområde	11,9 daa	N/OT/B 1	SK
E- byggeområde	10,8 daa	N/OT/B 2	SK
F- byggeområde	19,5 daa	N/OT/B 3	Privat
SH- Småbåthavn.		SH03 Småbåthavn ol	Felles
P- Park, lek	5,6 daa	GF14: Sentralt lekefelt	SK
G- Grønntdrag		GT	SK
R- Rekreasjon	15.7 daa	GP 5-8 Sjøretta rekr.	SK

Opparbeidelse av felles rekreasjonsområder

Byggeområdene på Natsteinsøyra vil kunne få en høy verdi, ikke minst pga felles rekreasjonsområder innenfor området. Gode og nære rekreasjons- og lekeareal betyr også at selve byggeområdene tåler en høyere utnyttelsesgrad. Ved utbygging av hvert enkelt delområde vil det følge rekkefølgekrav for å sikre opparbeidelsen av fellesarealene. Det kreves også en helhetlig plan for uteområdene på Natsteinsøyra.

Rekkefølgekrav på Natsteinsøyra:

- N/F/OT/B 1-3: GT, GP 7-8 skal inkluderes i reguleringsplanen og være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for de nærliggende områdene dette området.
- Ved en trinnvis utbygging, med etablering av disse områdene før utfylling av N/OT/B 1-3, skal det etableres sjøfront og havnepromenade i tråd med retningslinjene for Sjøfronten.
- N/OT/B 1-3: Før det gis brukstillatelse til bygg for offentlig/privat tjenesteyting eller bolig skal GF14 og SH 03 være opparbeidet.
- N/OT/B 1: Før det gis brukstillatelse skal GP5 være opparbeidet.
- N/OT/B 2: Før det gis brukstillatelse skal GP6 være opparbeidet.
- N/OT/B 3: Før det gis brukstillatelse skal GP7 være opparbeidet.