SORTLAND KOMMUNE

Arkivsaknr.:	23/254
Dok.nr:	26/337
Arkiv:	PlanNavn-Detaljreguleringsplan for Strand næringsområde Historisk-22/340 og 18/1594 PlanID-2019347
Saksbehandler:	Lars Hervik Helgesen
Dato:	07.01.2026

Behandling for høring og offentlig ettersyn- Detaljregulering for Strand næringsområde

Utvalgssaksnr.	Utvalg	Møtedato
PS - 007/26	Formannskapet	02.02.2026

KOMMUNEDIREKTØRENS INNSTILLING

1.Formannskapet vedtar at planforslaget for detaljregulering for Strand næringsområde, 1870_2019347 ikke er egnet for høring og offentlig ettersyn etter pbl. §§ 5-2 og 12-10. Planforslaget sendes tilbake til kommunedirektøren for videre bearbeidelse.

2.Formannskapet vedtar høring og offentlig ettersyn for detaljregulering for Strand næringsområde, 1870_2019347. med de mulige konsekvenser som er redegjort for i avsnittet om *"Konsekvenser ved å sende planen videre på høring"*

Formannskapet behandling - 02.02.2026 - PS-007/26

BEHANDLING I MØTE

Forslag fra politikere

Forslag til vedtak H, FRP, SP, foreslått av Roar Wessel-Olsen, Høyre

1. Formannskapet vedtar å legge forslag til detaljregulering for Strand næringsområde (planID 1870_2019347) ut på høring og offentlig ettersyn, jf. plan- og bygningsloven § 12-10.
2. Formannskapet registrerer at planforslaget avviker fra Byplan Sortland – Blåbyen 2015–2027 på følgende punkter, og legger til grunn at avvikene skal belyses særskilt i høringen:

- Småbåthavn (SH20) er redusert i størrelse, men løsningen er behandlet gjennom eget politisk vedtak.
- Turistinformasjon/portal (SI20) er tatt ut og alternativ lokalisering Kjerringneshøgda foreslås vurdert i sammenheng på allerede etablert rasteplass som eies av SVV.

- Krav/forutsetning om planskilt kryssing (fotgjengerundergang) er erstattet med tilrettelagt kryssing som del av helhetlig trafikkløsning avklart i dialog med Statens vegvesen og kommunen, inkludert stenging av eksisterende adkomst til fergeleiet av trafikksikkerhetsmessige grunner.

3. I høringsperioden bes administrasjonen om å anmode tiltakshaver om følgende supplerende/utfyllende informasjon:

- a) Kort og utfyllende notat som redegjør for vurdering av alternative næringsarealer/utbyggingsmuligheter i kommunen opp mot rekkefølgekravet i overordnet plan, herunder kriterier som tilgjengelighet, logistikk, gjennomførbarhet, miljø og bransjetilknytning, samt en kort vurdering av nasjonale/overordnede føringer som er relevante for valg mellom myr, dyrket mark, fjell og utfyllingsarealer.
- b) Supplerende vurdering av småbåthavn som belyser funksjonalitet og konsekvenser, herunder areal, drift/organisering, dybdeforhold/tilgjengelighet og adkomstløsninger. Notatet bør også omtale behovsgrunnlag slik dette framgår av tiltakshavers utredning, herunder opplysninger om kapasitet og driftsformer i eksisterende småbåtanlegg i kommunen.

4. Administrasjonen bes samtidig om å igangsette prosess (i dialog/samarbeid med relevante aktører, herunder Statens vegvesen) for å utrede og avklare mulighet for etablering av turistinformasjon på Kjerringneshøgda, herunder avklaring av plassering, adkomst, trafikksikkerhet, økonomi og driftsmessige forhold.

5. Administrasjonen bes samtidig om å igangsette prosess for å utrede løsning for felles adkomst til området, herunder å sikre at adkomstløsningen tilpasses det som allerede er avklart med Statens vegvesen om avkjørsel/kryssløsning. Eventuelle behov for planjusteringer knyttet til adkomst (inkludert eventuell forlengelse over nausttomt mot sør dersom det vurderes aktuelt) håndteres i den videre planbehandlingen.

6. Eventuelle avklaringer knyttet til intensjon i Byplanen, og eventuelle spørsmål om dispensasjoner/avvik, legges fram for politisk nivå som drøftingssaker underveis i prosessen (planutvalg/formannskap etter kommunens delegeringsreglement.)

Habilitet:

Einar Mårstad har før møtet bedt om å få sin habilitet vurdert og fratrådte under behandling av habilitetsspørsmålet.

VEDTAK
Med hjemmel i forvaltningsloven § 8 annet ledd, jf. forvaltningsloven § 6 første ledd, bokstav e, nr. 2, vedtar Formannskapet Einar Mårstad som inhabil i PS-sak 007/26.

Repr. Frank Ludvigsen (H) møtte for Einar Mårstad.
Det er 9 representanter tilstede under behandling og votering av saken.

Votering:

Kommunedirektørens innstilling pkt. 2 falt enstemmig.

Ved alternativ votering mellom kommunedirektørens innstilling pkt. 1 og forslag fra H, FRP, SP ble forslag fra H, FRP, SP vedtatt;

7 stemmer for (5 H, 1 FRP, 1 SP)
2 stemmer mot (1 AP, 1 SV)

Formannskapet PS - 007/26 VEDTAK:

1. Formannskapet vedtar å legge forslag til detaljregulering for Strand næringsområde (planID 1870_2019347) ut på høring og offentlig ettersyn, jf. plan- og bygningsloven § 12-10.
2. Formannskapet registrerer at planforslaget avviker fra Byplan Sortland – Blåbyen 2015–2027 på følgende punkter, og legger til grunn at avvikene skal belyses særskilt i høringen:

- Småbåthavn (SH20) er redusert i størrelse, men løsningen er behandlet gjennom eget politisk vedtak.
- Turistinformasjon/portal (SI20) er tatt ut og alternativ lokalisering Kjerringneshøgda foreslås vurdert i sammenheng på allerede etablert rasteplass som eies av SVV.
- Krav/forutsetning om planskilt kryssing (fotgjengerundergang) er erstattet med tilrettelagt kryssing som del av helhetlig trafikkløsning avklart i dialog med Statens vegvesen og kommunen, inkludert stenging av eksisterende adkomst til fergeleiet av trafikksikkerhetsmessige grunner.

3. I høringsperioden bes administrasjonen om å anmode tiltakshaver om følgende supplerende/utfyllende informasjon:

- a) Kort og utfyllende notat som redegjør for vurdering av alternative næringsarealer/utbyggingsmuligheter i kommunen opp mot rekkefølgekravet i overordnet plan, herunder kriterier som tilgjengelighet, logistikk, gjennomførbarhet, miljø og bransjetilknytning, samt en kort vurdering av nasjonale/overordnede føringer som er relevante for valg mellom myr, dyrket mark, fjell og utfyllingsarealer.
- b) Supplerende vurdering av småbåthavn som belyser funksjonalitet og konsekvenser, herunder areal, drift/organisering, dybdeforhold/tilgjengelighet og adkomstløsninger. Notatet bør også omtale behovsgrunnlag slik dette framgår av tiltakshavers utredning, herunder opplysninger om kapasitet og driftsformer i eksisterende småbåtanlegg i kommunen.

4. Administrasjonen bes samtidig om å igangsette prosess (i dialog/samarbeid med relevante aktører, herunder Statens vegvesen) for å utrede og avklare mulighet for etablering av turistinformasjon på Kjerringneshøgda, herunder avklaring av plassering, adkomst, trafikksikkerhet, økonomi og driftsmessige forhold.

5. Administrasjonen bes samtidig om å igangsette prosess for å utrede løsning for felles adkomst til området, herunder å sikre at adkomstløsningen tilpasses det som allerede er avklart med Statens vegvesen om avkjørsel/kryssløsning. Eventuelle behov for planjusteringer knyttet til adkomst (inkludert eventuell forlengelse over nausttomt mot sør dersom det vurderes aktuelt) håndteres i den videre planbehandlingen.

6. Eventuelle avklaringer knyttet til intensjon i Byplanen, og eventuelle spørsmål om dispensasjoner/avvik, legges fram for politisk nivå som drøftingssaker underveis i prosessen (planutvalg/formannskap etter kommunens delegeringsreglement.)

KORT BESKRIVELSE AV SAKEN

Planforslaget har som formål å legge til rette for etablering av nytt næringsområde på Strand, og omfatter utfylling i sjø, etablering av næringsbebyggelse, ny intern veistruktur samt tilpasninger mot eksisterende infrastruktur langs Rv. 85.

Planområdet ligger i strandsonen langs Sortlandsundet og berører sjøareal, eksisterende områder med landskaps- og friluftsverdier, og avsatt småbåtsanlegg. Tiltaket innebærer varige endringer av

strandlinjen og sjøfronten, og reiser spørsmål knyttet til forholdet til byplanens intensjoner, krav om konsekvensutredning, bruk av strandsonen, friluftsliv, landskap, trafikksikkerhet og videre utvikling av Strand som boplass og bydel.

Vektlegging av overordnet plan, rekkefølgekravet for N20 næringsområde og behovet for en tilstrekkelig konsekvensutredning er lagt til grunn for kommunedirektørens anbefaling i saken. Konsekvensen av dette er at planforslaget etter dagens utforming vurderes å være svakt forankret i gjeldende byplan og å kunne medføre vesentlige negative virkninger for miljø, samfunn og trafikksikkerhet.

FAKTA I SAKEN

Plannavn og PlanID	Detaljregulering for Strand næringsområde, 2019347
Gårds og bruksnummer	1/33, 1/262, 1/325, 1/21, 46/6
Grunneiere	Sortland kommune, privatperson, Strand Panorama AS, privatperson, Statens Vegvesen
Tiltakshaver	Strand Panorama AS
Ansvarlig planlegger	Asplan Viak v/ Sigrid Rasmussen

Sakshistorikk

27.09.2022 Oppstartsmøte

22.09.2023 Møte med tiltakshaver, ønsker positiv uttalelse fra SK av kryssløsning

27.09.2023 Kommunen gir tilbakemelding på kryssløsning

21.11.2023 Møte med tiltakshaver, angående kryssløsning og tilbakemelding

15.12.2023 Ny tilbakemelding på kryssløsning

02.02.2024 Tiltakshaver ber om politisk avklaring basert på administrasjonens tilbakemelding

02.05.2024 Drøftingssak løftes til formannskapet

06.03.2025 Mottak av planforslag

09.05.2025 Tilbakemelding planforslag

10.06.2025 Møte med tiltakshaver etter tilbakemelding

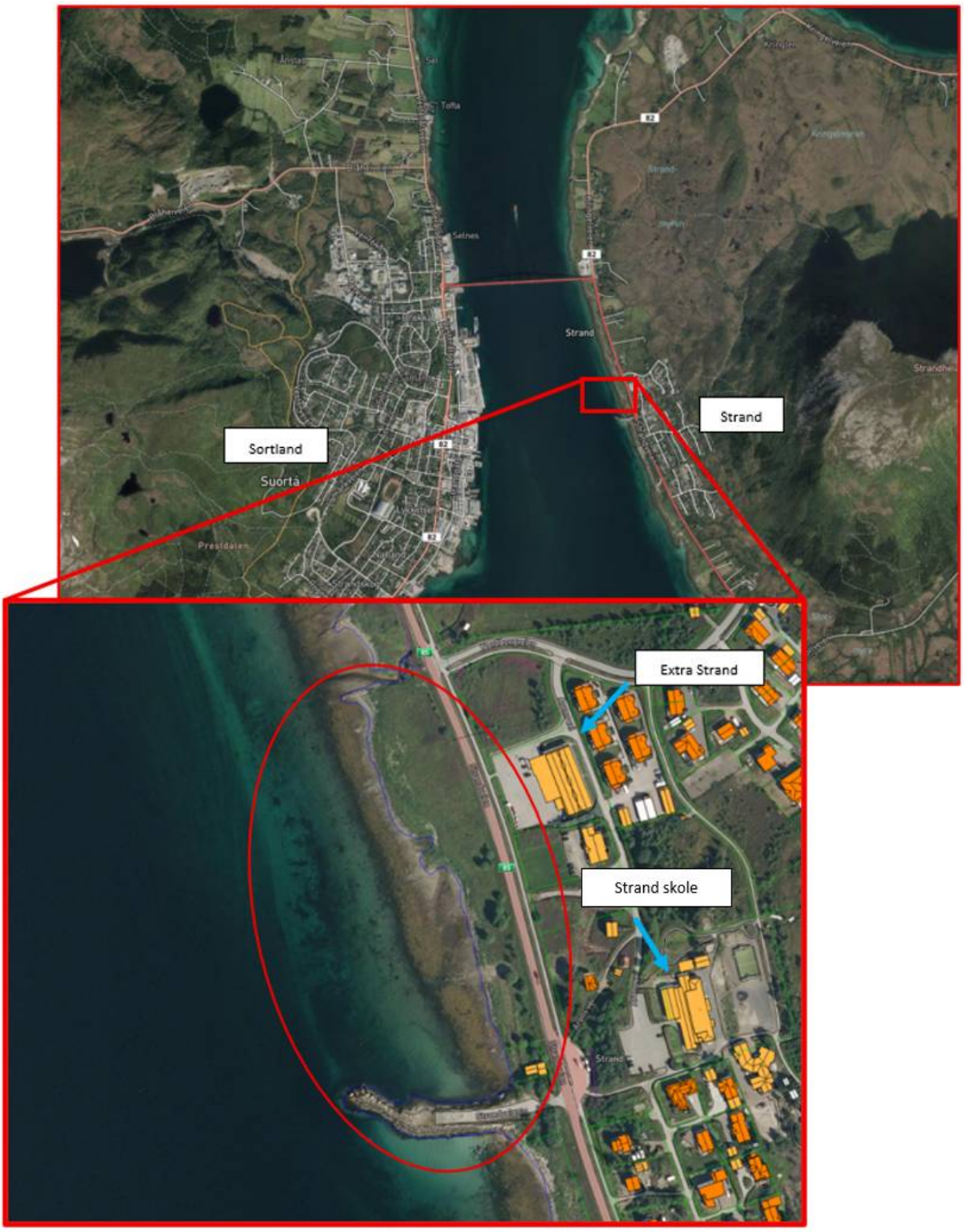
23.07.2025 Ny tilbakemelding

12.09.2025 Mottak av revidert planmateriale

16.10.2025 Ny tilbakemelding

17.11.2025 Mottak av revidert planmateriale

Planområdets plassering på Sortland



Overordnet planverk

Kommuneplanens samfunnsdel 2025-2037

Mål og strategier i samfunnsdelen skal bidra til å styrke Sortland som et attraktivt sted å bo, arbeide og investere i. For å sikre økonomisk, miljømessig og sosial bærekraft skal kommunen være en aktiv pådriver for å utvikle både Sortland og Vesterålens bo- og næringsattraktivitet.

For å legge til rette for utvikling av næringslivet må vi ha effektiv infrastruktur og hensiktsmessige arealer tilgjengelig. I tillegg er tilgang på arbeidskraft og kompetanse forutsetninger for næringsutvikling. Sortland skal utvikle seg som et senter for blå og grønn økonomi, der innovasjon, bærekraft og lokal verdiskaping står i sentrum. Et bærekraftig reiseliv vil være en viktig del av denne satsingen, med fokus på å bevare natur og kultur samtidig som man skaper nye arbeidsplasser og økonomiske muligheter. Sortland som kommune skal bidra til synliggjøring og videreutvikle kvaliteter som gjør kommunen og næringslivet attraktive for studenter og unge i etableringsfasen.

Kommunedelplan Byplan Sortland - Blåbyen 2015-2027

I Byplan Sortland- Blåbyen 2015–2027 er området avsatt til N20 næringsområde, SH20 småbåthavn, SI20- portal til Sortland/turistinformasjon og med grønnstruktur/turvegtrasé langs strandlinja. Byplanen stiller et tydelig rekkefølgekrav om at N20 skal utvikles sist dersom andre næringsarealer finnes tilgjengelige.

I byplanens planbeskrivelse står det at Sortlands beliggenhet ved sjøen er viktig i et historisk perspektiv, og en viktig del byens identitet. 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 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.

Byplan Sortland - Blåbyen 2015–2027 legger klare føringer om at strandsonen på Strand i hovedsak skal bevares og brukes til friluftsliv og rekreasjon. Eksisterende naturlig fjære skal sikres som et sammenhengende friluftsområde, i tråd med reguleringsplan fra 1979. Utfylling i sjø tillates kun i svært begrenset omfang, knyttet til den gamle fergekaia og kun for sjørelaterte formål som småbåthavn og turisme. Eventuell videreutvikling av næring skal skje nord for brua, og da under forutsetning av at strandsonen bevares.

Strand Sentrum (planID 1870_1987084), vedtatt 20.08.1987



Planen Strand sentrum (planID 1870_1987084) legger til rette for utvikling av Strand med en kombinasjon av boliger, forretninger, offentlige formål, trafikkarealer, grøntområder og friluftsområde mellom fylkesveien og Sortlandssundet. Reguleringsplanen fastsetter rammer for boligbebyggelse, handels- og servicefunksjoner, gang- og sykkelveger, småbåthavn og tilgjengelige friområder, med mål om en helhetlig og funksjonell bydel med gode bokvaliteter og lokal forretning.

Strand F1-2 (planID 1870_2008235), vedtatt 29.05.2008



Planen gjelder regulering av del av område F1 i Strand sentrum, der en ønsker å utvikle eiendommen gnr. 1 bnr. 326 til forretningsbygg for dagligvarehandel, med tilhørende parkering og adkomstvei. Planen legger til rette for etablering av dagligvareforretning, med krav til universell utforming, trafikksikre løsninger, gang- og sykkelforbindelser og tilpasning til omkringliggende bebyggelse

Strand sentrum (planID 1870_2005210), vedtatt 24.04.2005

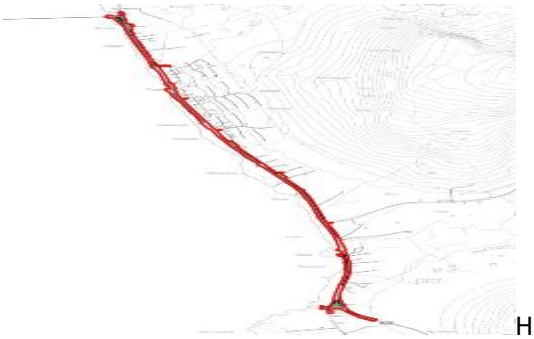


Planen for Strand sentrum legger til rette for utvikling av boliger i form av frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse, kombinert med forretning, skole/offentlige formål, felles ute- og lekearealer samt gang- og sykkelforbindelser. Planen vektlegger tilpasning til eksisterende bebyggelse og terreng, trafikksikkerhet, uteoppholdsarealer og bevaring av grønnstruktur og kulturminner.

-

-

Trafikkareal Rv. 85 Sortland bru - Kryss Sigerfjordveien (planID 1870_2014328), vedtatt 22.09.2016



Hensikten med planarbeidet er å oppgradere vegstandard på strekningen mellom Sortlandsbru og kryss ved bensinstasjon i Sigerfjord, og samtidig tilrettelegge område til sikker ferdsel for myke trafikanter. Planforslaget omfatter flere reguleringsformål for samferdselsanlegg, fordelt på underformålene veg, gangsykkelveg/fortau, gangvei, bussholdeplasser og annen veggrunn, i tillegg til mindre områder langs veien til bebyggelse og anlegg.

-

Strand boligfelt (planID 1870_1979018), vedtatt 23.02.1979.



Strand boligfelt er regulert for etablering av boliger i form av småhus, rekkehus og eneboliger i inntil to etasjer, med tilhørende garasjer, felles grøntområder og interne adkomster. Planen legger til rette for et helhetlig boligområde med vekt på god tilpasning til terreng, felles utearealer, trafikksikker adkomst og nærhet til frilufts- og sjøområder.

-

Strand B1 (planID 1870_2006223), vedtatt 28.09.2006



Hensikten med reguleringsplanen er å tilrettelegge for utbygging av konsentrert småhusbebyggelse i B1 og FP1 i reguleringsplan for Strand sentrum. Planområdet ligger avgrenset med forretningsarealer i vest, offentlige område (skole) i sør, forlengelsen av gang- og sykkelvegen i øst og veg 4 i nord(ny hovedadkomst til Strand sentrum).

Andre aktuelle saker i området
25/3336 Gnr. 1, bnr. 406 – dispensasjon. Dispensasjonssøknad for krav om

bebyggelsesplan, Strand sentrum

25/4506 Gnr. 1, bnr. 406 - Arons vei 1 - Verksteds- og forretningsbygg

Med tilhørende infrastruktur. Oppføring av større kombinert verksted og forretningsbygg med tilhørende infrastruktur.

Innkomne innspill til planoppstart
I henhold til plan- og bygningsloven ble oppstart av planarbeidet varslet berørte parter ved brev 21.10.2022 og kunngjort i Bladet Vesterålen 29.10.2022. Det kom inn tolv innspill til planoppstart fra offentlige myndigheter og andre berørte parter. Innspillene omhandlet i hovedsak trafikksikkerhet og adkomst fra Rv. 85, hensyn til strandsonen, friluftsliv og småbåthavn, samt behov for utredninger knyttet til grunnforhold, utfylling i sjø, naturmangfold, vannmiljø og at kommunen bør revurdere vurderingen rundt KU.

Merknadene er samlet og behandlet i planbeskrivelsen under kapittel om forhåndsmerknader, og det fremgår hvordan innspillene er vurdert og fulgt opp i planforslaget, blant annet gjennom endringer i trafikal løsning i dialog med Statens vegvesen, justering av grense mellom næringsområde og småbåthavn, samt gjennomførte fagutredninger innen geoteknikk, sedimentforurensning, trafikk, landskap og forholdet til vannforskriften.

VURDERING
Rekkefølgekravet for N20

I Byplan Sortland- Blåbyen 2015–2027 er området avsatt til N20 næringsområde, SH20 småbåthavn, SI20- portal til Sortland/turistinformasjon og med grønnstruktur/turvegtrasé langs strandlinja. Byplanen stiller et tydelig rekkefølgekrav om at N20 skal utvikles sist dersom andre næringsarealer finnes tilgjengelige.

Planforslaget utfordrer denne prioriteringen uten at det er redegjort for hvorfor andre avsatte næringsområder ikke kan realiseres først, eller vurdert opp mot egnethetskriterier som logistikk, tilgjengelighet, miljø og bransjetilknytning. Dette innebærer at byplanens utviklingsstrategi og prioritering av andre avsatte næringsarealer ikke er fulgt opp.

I tillegg legges det opp til næringsbebyggelse som ikke synes å være sjørettet eller sjøbasert. Det fremstår derfor uklart hvorfor det er nødvendig å fylle ut i en urørt strandsone og fravike rekkefølgekravet for N20-området for virksomhet som ikke er avhengig av sjøtilgang. Dersom området i stedet hadde blitt tilrettelagt for sjøbasert virksomhet med kai og logistikkfunksjoner, ville også alternativvurderingen og begrunnelsen for lokalisering hatt en annen relevans og tyngde.

Vurdering av konsekvensutredning (KU)

I konsekvensutredningen til byplanen er området på Strand, sjøsiden av Rv. 85 ved det gamle fergeleiet, vurdert til at en omdisponering fra friluftsområde til næringsformål vil gi store og i hovedsak negative konsekvenser. Dette gjelder særlig for friluftsliv, landskap og allmennhetens tilgang til strandsonen, som er tillagt svært høy landskaps- og rekreasjonsverdi og brukes aktivt av barn og unge. Utfylling i sjø og etablering av næringsbebyggelse vil bli sterkt eksponert i sundet, redusere landskapskvalitetene og medføre trafikksikkerhetsutfordringer langs Rv. 85, noe Statens vegvesen har uttrykt bekymring for. Tiltaket vurderes å være i strid med nasjonale føringer for strandsoneforvaltning, og anses ikke nødvendig da det finnes tilstrekkelige næringsarealer ved andre lokasjoner i kommunen. Samlet konkluderer konsekvensutredningen til Byplanen med at området ikke bør inngå i videre planarbeid.

Planforslaget omfattes av forskrift om konsekvensutredninger vedlegg II, 10 a), 10 e) iii, og 11 k) blant annet som utviklingsprosjekt for industri- og næringsområde, samt gjennom omfattende utfylling i sjø på mer enn 50 000 m3 masse og etablering av ny strandlinje. Tiltaket legger også til rette for endret bruk av sjøareal og kan påvirke farled.

Tidligere innspill fra sektormyndigheter har pekt på at tiltaket kan få virkninger for sjøverts ferdsel i farleden, og at krav om KU bør vurderes. Planforslaget innebærer store og varige terrenginngrep, tap av naturlig fjære og omdisponering av arealer i 100-metersbeltet langs sjø. Tiltaket kan også påvirke friluftsliv, landskap og trafikksikkerhet langs RV 85.

Når en tar hensyn til omfang, varighet og irreversible virkninger vurderes planforslaget å kunne få vesentlige virkninger for miljø og samfunn. På denne bakgrunn vurderes tiltaket å utløse krav om konsekvensutredning etter forskriftens § 10. Planforslaget vurderes dermed til å ikke være tilstrekkelig utredet for videre saksgang med høring og offentlig ettersyn.

Øvrige forhold og forholdet til byplanen

Planforslaget innebærer at deler av arealet avsatt til småbåthavn (SH20) tas i bruk til næring jf. vedtak i sak (D - 007/24 vedtatt 02.05.2024). Vedtaket strider mot byplanens intensjon om variert bruk av sjøfronten til rekreasjon og sjørelaterte formål, samt framtidige muligheter for småbåthavn for de som bor på Strand.

Byplanen stiller tydelige krav til utviklingen av sjøfronten og krav om kyststi. Nye utfyllingsområder mot sundet skal reguleres med særlig vekt på kvalitet, landskap og sammenheng, jf. § 2.4.1. Sortlandsundet på Strand er i byplanens konsekvensutredning vurdert til å ha svært høy landskapsverdi, og at ytterligere utfylling bør begrenses. Kommunen vurderer at planforslaget i for liten grad ivaretar hensynet til kvalitet, landskap og helhetlig sammenheng. Kyststien videre over Strandelva er etter kommunens vurdering ikke tilstrekkelig ivaretatt. Det er vanskelig å krysse Strandelva og terrenget langs fylkesveien er bratt. Dette kan medføre at gående vil krysse fylkesveien i selve krysset for å komme over til gang- og sykkelveien på motsatt side. Dette vurderes derfor ikke til å være tilstrekkelig ivaretatt med hensyn til trafikksikkerhet. Videre stiller byplanen krav om plansikret gangforbindelse/undergang i forbindelse med RV 85. Planforslaget erstatter dette med kryssing i plan. Dette er et avvik fra gjeldende bestemmelser i Byplan og svekker målsettingen om trygg ferdsel for gående og syklende, særlig for barn og unge. Kommunen mener at trygg ferdsel for barn og unge til fjæra, småbåthavnen og turveien viktig for både trafikksikkerheten, utviklingen av Strand og Strand skole som er stor bruker av området.

Planforslaget tar også bort formålet om turistinformasjon/portal til Sortland (SI20) og adkomsten stenges til fordel for adkomst til næringsområde. Kommunen vurderer dette som uheldig. Det blir ikke mulig til å etablere turistinformasjon og det blir vanskelig å utvikle et framtidig rekreasjonsområde for innbyggerne på Strand i forbindelse med småbåthavna.

Samlet innebærer bortfall av plansikker kryssing, avkjørselen til SI20, redusert småbåthavn, mangelfull løsning for kyststien og økt andel næring langs sjøfronten en uheldig utvikling for Strand. Kommunen vurderer derfor at planforslaget i denne sammenheng avviker fra store deler av byplanen og er delvis i strid med vedtak i sak D-007/24 (02.05.2024), hvor det også presiseres at tiltaket ikke skal gå på bekostning av intensjonene i Byplanen om videreutvikling av Strand som boligområde og bydel i et langsiktig perspektiv. Dette bidrar til en utvikling av Strand som er lik den på Sortland og som Byplanen har forsøkt å unngå, der næringsbebyggelse plasseres langs sjøen og sperrer for både tilgang og siktlinjer for innbyggerne.

Videre fremstår argumentasjonen rundt småbåthavn og kartlagt behov som delvis meningsbasert i planforslaget og ikke tilstrekkelig faglig dokumentert som grunnlag for fravik til Byplanen. Det foreligger heller ingen grundig vurdering av samlet virkning opp mot eksisterende næringsområder, eller hvorfor N20 skal prioriteres. Samlet gjør dette beslutningsgrunnlaget svakt.

Planforslaget for Strand næringsområde gir etter kommunedirektørens vurdering ikke et tilstrekkelig grunnlag for å vurdere hvilke virkninger tiltaket vil få. Det er ikke avklart hvilke næringer som skal etableres her, og det presenteres ulike skisser for store bebyggelsesvolum og struktur. Det er også uklart

hvordan kyststiens møte med Strandelva og videre trasé nordover er tenkt løst. Videre fremstår det som usikkert hvordan den gjenværende småbåthavna skal kunne fungere, blant annet med hensyn til dybdeforhold og tilgjengelighet da avkjørselen til SI20 tas bort.

Konsekvenser ved å sende planen videre på høring
Å sende planforslaget på høring og offentlig ettersyn i nåværende form vil kunne skape forventninger om realisering av et tiltak som per i dag ikke har tilstrekkelig avklaring i forhold til overordnet planverk, rekkefølgekrav og krav om konsekvensutredning. Dette kan gi et uheldig signal om at kommunen åpner for avvik fra gjeldende byplan uten et tilstrekkelig faglig og juridisk beslutningsgrunnlag.

Videre vil en høring på et svakt utredet grunnlag kunne føre til omfattende og motstridende innspill fra sektormyndigheter, berørte parter og innbyggere, noe som kan bidra til økt konfliktnivå, svekket tillit til planprosessen og redusert forutsigbarhet for alle involverte aktører. Dette kan også medføre betydelig merarbeid for administrasjonen og forlenge planprosessen uten at sentrale problemstillinger er avklart på forhånd.

Dersom planforslaget sendes på høring slik det foreligger, kan dette i ettertid medføre behov for vesentlige omarbeidinger. Samlet sett vurderes det derfor at utsendelse til høring på nåværende stadium innebærer både faglig, juridisk og prosessuell risiko for kommunen, og høy risiko for merknader og mulige innsigelser.

Personalmessige forhold
Ingen kjente personalmessige konsekvenser.

Medvirkning fra Eldreråd, Råd for personer med funksjonsnedsettelse, Ungdomsråd
Rådene vil som del av høringslisten få planforslaget tilsendt ved vedtak om høring og offentlig ettersyn. Sortland kommune har i tillegg oppfordret tiltakshaver til å gjennomføre en utvidet medvirkningsprosess med barn og unge ved Strand barneskole. Dette har tiltakshaver verken ønsket eller fulgt opp i planarbeidet.

Økonomiske forhold
Behandling av planforslaget vil følge kommunens gjeldende gebyrforskrift for plan- og byggesaker. Faktura vil bli adressert til tiltakshaver.

Som følge av planforslaget mister kommunen veirett til egen eiendom til fordel for tiltakshavers ønske om å utvikle området. Dette kan få økonomiske konsekvenser.

Folkehelse
Tiltaket kan gi noen positive folkehelseeffekter, særlig dersom planlagt kyststi gjennomføres med god kvalitet. Dette kan bidra til bedre tilgjengelighet til deler av sjøfronten. Slike tiltak kan støtte opp under aktivitet, hverdagsmosjon og sosial deltakelse.

Tiltaket kan også ha negative folkehelsevirkninger. Utfylling i sjø og nedbygging av grønt- og fjæreområder reduserer dagens nærfriluftsområder. Tap av dette områder kan påvirke trivsel og psykisk helse. Beboerne i byggefeltet og nærliggende boliger vil også kunne få endret utsikt som kan bidra til negativt opplevd bokvalitet på strand. Det er også usikkerhet knyttet til trafikksikkerheten for myke trafikanter når krav om planskilt kryssing ikke følges opp, noe som kan svekke trafikksikkerheten og forbindelse med fjæra.

Klima-, miljø- og naturforhold
Tiltaket vil medføre inngrep i sjø og strandsonen gjennom utfylling og nedbygging av naturlig fjæresone og grøntarealer. Dette innebærer tap av nærfriluftsområder, redusert naturmangfold i strandsonen og en varig endring av landskapsbildet mot Sortlandsundet. Utfyllingen er et irreversibelt inngrep som gir økt arealpress i 100-metersbeltet langs sjø og bidrar til ytterligere nedbygging av kystsonen. Samlet vurderes tiltaket å ha klare negative konsekvenser for klima-, miljø- og naturforhold, selv om enkelte avbøtende tiltak som kyststi og grønnstruktur delvis kan kompensere for tapt tilgjengelighet.

KONKLUSJON

Kommunen står her overfor en tydelig interessemotsetning mellom hensynet til landskap, trafikksikkerhet og allmennhetens tilgang til strandsonen på den ene siden, og ønsket om å etablere nytt næringsareal på Strand på den andre. Vektlegging av overordnet plan, rekkefølgekravet for N20 næringsområde og behovet for en tilstrekkelig konsekvensutredning er lagt til grunn for kommunedirektørens anbefaling i saken. Konsekvensen av dette er at planforslaget etter dagens utforming vurderes å være svakt forankret i gjeldende byplan og å kunne medføre vesentlige negative virkninger for miljø, samfunn og trafikksikkerhet.

Planforslaget innebærer videre avvik fra byplanens bestemmelser om småbåthavn, turistfunksjoner og plansikret gangforbindelse, samt betydelig utfylling i sjø i et område med høy landskaps- og rekreasjonsverdi. Rekkefølgekravet for N20-området er ikke tilstrekkelig fulgt opp, og det foreligger ikke dokumenterte alternativvurderinger eller et beslutningsgrunnlag som gjør det mulig å vurdere de samlede virkningene av tiltaket. Etter kommunedirektørens vurdering utløser tiltaket krav om konsekvensutredning etter § 10 i forskrift om konsekvensutredninger.

Videre vurderes det at en utsendelse til høring og offentlig ettersyn på nåværende stadium vil kunne skape urealistiske forventninger, økt konfliktnivå og prosessuell risiko, samt svekke forutsigbarheten og tilliten til kommunens planforvaltning. Det vurderes også å være høy risiko for omfattende merknader og mulige innsigelser.

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor vurderes det at planforslaget slik det foreligger ikke gir et tilstrekkelig grunnlag for å fravike gjeldende overordnet plan, og at det må gjennomføres ytterligere utredninger og tilpasninger før saken kan tas videre. Planforslaget for detaljregulering for Strand næringsområde, 1870_2019347 vurderes som ikke egnet for utsendelse til høring og offentlig ettersyn.

Vedlegg:
Uttalelse detaljregulering næringsområde Strand
Vedlegg 1a. Detaljregulering-A3-L
Vedlegg 2. Reguleringsbestemmelser Strand Næringsområde, rev. 15.12.25
Vedlegg 3. Planbeskrivelse detaljregulering Strand næringsområde, Sortland, rev. 15.12.25
Vedlegg 4. ROS Detaljregulering Strand Næringsområde, rev. 15.12.25
Vedlegg 5. VAO rammeplan detaljregulering for Strand næringsområde, med vedlegg, rev 12.12.25
Vedlegg 6. Mulighetsstudie - Detaljregulering Strand_l
Drøftingssak - spørsmål knyttet til detaljregulering for Strand næringsområde