



Drøftingssak - spørsmål knyttet til detaljregulering for Strand næringsområde

Utvalgssaksnr.	Utvalg	Møtedato
D - 007/24	Formannskapet	02.05.2024

KOMMUNEDIREKTØRENS INNSTILLING

Det anbefales at etablering av næring på N20 må gjøres i henhold til det som er avsatt i overordnet plan. Utvikling av N20 skal ikke gå på bekostning av småbåthavnen og de intensjonene i Byplanen som ligger i videreutviklingen av Strand som boplass og bydel i et lengre fremtidsperspektiv.

Formannskapet behandling - 02.05.2024 - D-007/24

BEHANDLING I MØTE

Forslag fra politikere

Forslag fra H, FRP, foreslått av Beate Bø Nilsen, Høyre

Formannskapet er positive til at N20 utvikles i tråd med forslaget fra tiltakshaver som er lagt frem for prinsipiell avklaring. Det skal ikke gå på bekostning av intensjonene i Byplanen om videreutvikling av Strand som boplass og bydel i et lengre fremtidsperspektiv.

I forbindelse med revisjon av Byplan vil det være aktuelt å redusere SH 20 samt revurdere egnetheten for å utvikle området til småbåthavn bl.a. pga. værforhold. Ved utvikling av næringsområde i tråd med Byplanen, legges det til grunn at sikker krysning av Rv 85 etableres jf. Byplanens bestemmelser. Men det stilles ikke krav om en planfri krysning.

Formannskapet vurderer at Sortland kommune har behov for næringsarealer, jf. rekkefølgebestemmelsene i Byplanen. Det foreligger ikke en betydelig arealreserve på næringsarealer i planen, blant annet fordi områder som er avsatt til næring ikke kan bygges ut slik som vedtatt (eks. N01I).

Habilitet:

Rune Stigen Kvannli 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. kommuneloven § 11-10 annet ledd, vedtar Formannskapet enstemmig Rune Stigen Kvannli som inhabil i D-sak 007/24.

Repr. Kristian Barstad Ellingsen (H) møtte for Rune Stigen Kvannli.

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 enstemmig Einar Mårstad som inhabil i D-sak 007/24.

Repr. Frank Ludvigsen (H) møtte for Einar Mårstad.

Mette Røkenes 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 § 10-11 annet ledd, vedtar formannskapet enstemmig Mette Røkenes som inhabil i D-sak 007/24.

Repr. Lill-Kristin Johannessen (AP) møtte for Mette Røkenes.

Det er 9 repr. tilstede under behandling av saken.

Votering:

Kommunedirektørens innstilling falt;

1 stemme for (1 SV)

8 stemmer mot (6 H, 1 FRP, 1 AP)

Forslag fra H, FRP vedtatt;

8 stemmer for (6 H, 1 FRP, 1 AP)

1 stemme mot (1 SV)

Formannskapet D - 007/24 VEDTAK:

Formannskapet er positive til at N20 utvikles i tråd med forslaget fra tiltakshaver som er lagt frem for prinsipiell avklaring, Det skal ikke gå på bekostning av intensjonene i Byplanen om videreutvikling av Strand som boplass og bydel i et lengre fremtidsperspektiv.

I forbindelse med revisjon av Byplan vil det være aktuelt å redusere SH 20 samt revurdere egnetheten for å utvikle området til småbåthavn bl.a. pga. værforhold. Ved utvikling av næringsområde i tråd med Byplanen, legges det til grunn at sikker kryssning av Rv 85 etableres jf. Byplanens bestemmelser. Men det stilles ikke krav om en planfri kryssning.

Formannskapet vurderer at Sortland kommune har behov for næringsarealer, jf. rekkefølgebestemmelsene i Byplanen. Det foreligger ikke en betydelig arealreserve på næringsarealer i planen, blant annet fordi områder som er avsatt til næring ikke kan bygges ut slik som vedtatt (eks. N011).

KORT BESKRIVELSE AV SAKEN

Tiltakshaver for Strand næringsområde har tilsendt spørsmål som ønskes prøvd politisk. I denne drøftningssaken forsøkes det å svare ut de følgende spørsmålene som tiltakshaver har stilt. Spørsmålene vil først presenteres, i tillegg til fakta i saken og føringene som ligger i vedtatt planverk, før vurdering gis.

Oppsummert tolkes det som at tiltakshaver ønsker avklaring fra politisk hold om de kan regulere næringsområde ut i store deler av det som er satt av til småbåthavn (SH20) i Byplanen. Tiltakshaver har også spørsmål om kommunen skal bygge ut småbåthavnen, og erverv av deres tomt.

Forholdet til overordnet plan og nasjonale retningslinjer er et viktig moment i vurderingen som gjøres. **Det konkluderes med at administrasjonen ikke kan se at det er rom for å vurdere at utfylling av SH20 til fordel for utvidelse av N20 er hensiktsmessig.** Dette baseres på de entydige hensiktene i Byplanen for utviklingen av Strand som bydel og inngangsportale til Sortland sør på Hinnøya, tilretteleggingen som det er spesifikke tiltak til (F7 og P7) for å skape nærhet til fjæra ved trygge forbindelseslinjer og en stor småbåthavn ved den eksisterende moloen til det gamle fergeleiet.

Fergekaia og fjæra blir mye brukt i dag, dette er kartlagt gjennom barnetråkk. En tilrettelegging av området og småbåthavn kan generere stor aktivitet, som også understreker viktigheten av en sikker overgangsløsning, noe som er sikret i rekkefølgebestemmelsene i byplanen. Dette kommer også frem i uttalelsen til kommuneoverlegen og kommunens trafiksikkerhetskoordinator, i vedlagt tilbakemelding fra SK.

I tillegg påpeker **Statsforvalteren i Nordland** at en utvidelse sør for fergeleiet for å etablere parkering til småbåthavnen ikke anbefales, og at grønnstrukturen i overordnet plan bør overholdes. Tiltakshavers forsøk på å gi tilbake noe av arealet som skal tas fra SH20 fører til at enda et hensyn i overordnet plan blir tilsidesatt.

Konsekvensen ved å overskride de arealene man har utredet og satt av i overordnet plan, vil på sikt bli store. Overskriding og forskyvning av det som er utredet vil igjen gå på bekostning av andre hensyn som i utgangspunktet er sikret i planen. Dersom det skal etableres næring på N20, må det gjøres i henhold til det som er avsatt i overordnet plan. Det skal ikke gå på bekostning av småbåthavnen og de intensjonene som ligger i videreutviklingen av Strand som boplass og bydel i et lengre fremtidsperspektiv.

Spørsmål fra tiltakshaver Strand Panorama AS som ønskes prøvd politisk:

- Det stilles spørsmål om Sortland kommune skal etablere småbåthavn på SH 20, og når tiltakshaver kan påregne igangsettelse av reguleringsprosess samt avklaring vedrørende tomteervervelse.
- Det stilles spørsmål om tiltakshaver fremdeles må ta med Sortland Kommune sin eiendom gnr./bnr. 1/33 i deres planområde, dersom SK ikke skal utvikle SH20.
- Det stilles spørsmål om Sortland kommune vil tillate en justering av byplanens formålsgrense i henhold til deres planinitiativ fra oktober 2022.

FAKTA I SAKEN

Plannavn og PlanID	Detaljregulering for Strand næringsområde, 2019347
--------------------	--

Gårds- og bruksnummer	1/325, 1/262, 1/33, 1/406, 1/410, 1/94, 46/1, 1/21, 1/326
Grunneiere	Strand Panorama AS, Karl Gustav Sverre Nilsen, Sortland kommune, Statens Vegvesen, KG Strand Øst AS, Arnulf Tiller Nilsen
Tiltakshaver	Strand Panorama AS
Ansvarlig planlegger	Asplan Viak v/Sigrid Rasmussen

Sakshistorikk

Strand Panorama sendte anmodning om oppstartsmøte for sin første reguleringssak i området, 26.11.2018, som omhandlet etablering av boliger på N20 og deler av SH20 ved Strand fergeleie. Da denne reguleringssaken ikke førte frem, ønsket tiltakshaver å regulere for næringsområde i tråd med Byplanens formål. *Det er viktig å presisere at regulering av bolig og regulering av næring er to forskjellige planprosesser, med svært forskjellige arealformål.*

27.09.2022 - det ble avholdt oppstartsmøte for gjeldende reguleringsprosess “detaljregulering for Strand næringsområde”.

22.09.2023 - Møte mellom kommunen og tiltakshaver, angående tiltakshavers ønskede kryssløsning. Det ble ønsket positiv uttalelse fra kommunen, i forbindelse med å søke fravik hos SVV.

27.09.2023 - Kommunen gir tilbakemelding via e-post at en uttalelse ikke vil gis på bakgrunn av at foreløpig mulighetsstudie er delvis i strid med Byplanen og at det er en risiko for at hensynene i forhold til en trafiksikker overgang ikke er godt nok sikret, før det er mer informasjon om hvordan området skal planlegges og hvilken aktivitet det kan generere.

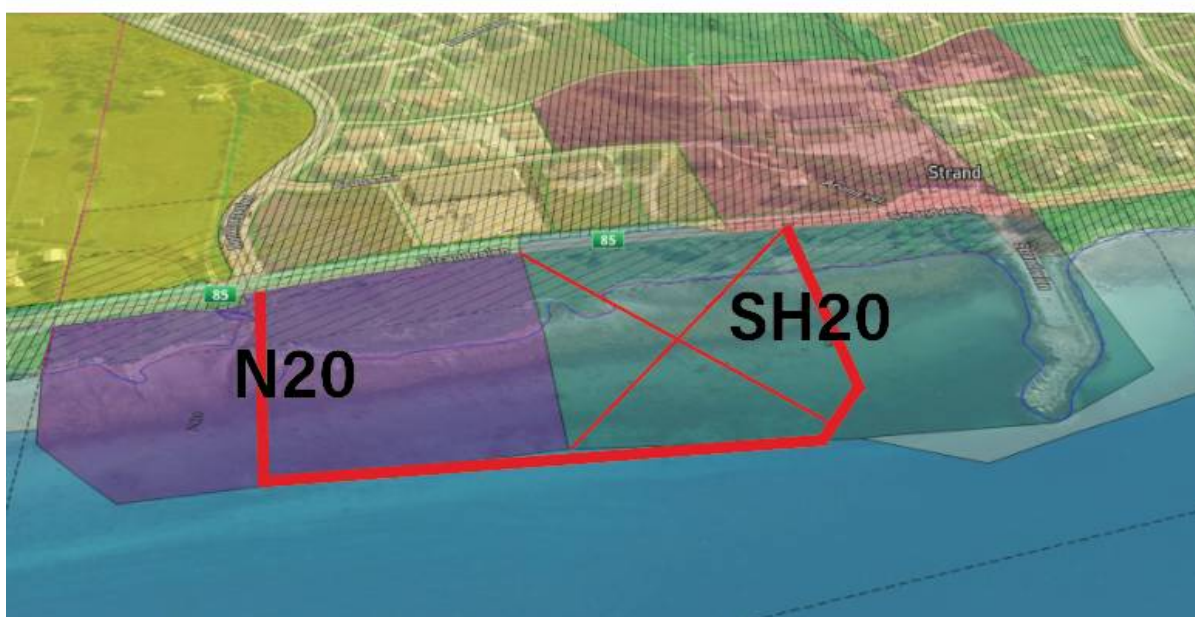
21.11.2023 - Dialogmøte, veien videre. Tiltakshaver var ikke enig i tilbakemeldingen til kommunen, og forespurte 01.11.2023 et snarlig møte. På møtet ønsket tiltakshaver fremdeles en uttalelse, SK bekreftet at vi skulle vurdere overgangsløsningen på nytt og gi en tilbakemelding.

15.12.2023 - SK sendte ut tilbakemelding til tiltakshaver, med helhetlig faglig vurdering og begrunnelse på hvorfor det ikke vil gis en positiv uttalelse.

02.02.2024 - Tiltakshaver sendte krav om å få deres sak avklart politisk. Dokumentet inneholdt spørsmål, deres opplevelse av motarbeidelse fra administrasjonen og påstander.

Formålet med planen og mulighetsstudie

Strand Panorama har som formål å tilrettelegge for sentrumsnær næringsbebyggelse i tilknytning til det gamle fergeleiet på Strand, på ny fylling i sjø. Foreløpig mulighetsstudie viser at store deler av det som er avsatt til småbåthavn i Byplanen ønskes fylt ut til næringsformål. Utklippet nedenfor viser det foreløpige mulighetsstudiet fra tiltakshaver som Planavdelingen har basert sine tilbakemeldinger på i saken, og hvor stor del av SH20 (blått) som ønskes regulert til næring.



Øverst er et utklipp av mulighetsstudiet til tiltakshaver, som Planavdelingen raskt ønsket å gi signal om stridende forhold til byplanen. Nederst er et utklipp av samme område og de arealene som er satt av i Byplanen. Den røde linjen viser hvor mye som er planlagt til næringsareal med tilhørende formål, og hvor mye av småbåthavnen som går tapt (blått areal med kryss).

Overordnet planverk

Pågående reguleringsprosess omfattes av føringene i Byplanen og samfunnsdelen:

- Kommunedelplan Byplan Sortland – Blåbyen (2015)
- Kommuneplanens samfunnsdel 2022-2034 «Ilag om fremtidas Sortland – raus, attraktiv og bærekraftig» (2022)

Planavgrensningen overlapper også med fire andre reguleringsplaner:

- Reguleringsplan for RV 85 Sortland bru-kryss Sigerfjordveien (2014)
- Strand F1-2 (2008)
- Bebyggelsesplan Strand B1 (2006)
- Reguleringsplan for Strand sentrum (2005)

Det er Byplanen som legger premiss for at reguleringsplan for Strand næringsområde kan gjennomføres. Byplanen skal sikre en helhetlig utvikling av Sortland, og legger langsiktige føringer for arealbruken i kommunen. Planområdet for detaljreguleringen på Strand er i Byplanen satt av til næring (N20) og småbåthavn (SH20), med turistinformasjon og portal til Sortland (SI20).



Føringer i Byplanen

Byplanen gir flere bestemmelser for utviklingen av N20 som blant annet skal sikre fyllingens avslutning mot sjøen, samordning av avkjøring for N20, SI20 og SH 20 som må klargjøres i en prinsipp plan før noen av enkeltområdene kan reguleres. Byplanen gir også et tydelig rekkefølgekrav:

- N20 skal ikke utvikles dersom det finnes alternative nærings- og handelsarealer med en mer sentral plassering. I vurderingen og sammenligningen av områdene som tilbys skal følgende vurderes: logistikk, tilgjengelighet, synlighet, miljø samt bransjetilhørighet.

I planbeskrivelsen oppsummeres kapittelet for næringsareal hvor ovennevnt rekkefølgebestemmelse understrekes:

- 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.

Punkt 5.2.5 i planbeskrivelsen omtaler gjeste- og småbåthavner. Her legges det vekt på at økt kapasitet vil både være nødvendig for å tilrettelegge et bedre tilbud for lokale brukere og besøkende, i tillegg til at det vil skape aktivitet langs sjøfronten. Det nevnes også at store nok areal er avgjørende for å få attraktive havner med god utnyttelse, som tilfredsstiller dagens krav. Punktet lister opp tiltak for å realisere målene, hvor tiltak nr. 4 omhandler SH20:

- Det skal etableres ny småbåthavn og turistanlegg i forbindelse med fergekaia på Strand. Småbåthavnen skal være på størrelse med Sørhavna, som ligger sør for Sortland sentrum.
- Det må også etableres molo og god avkjøring.
- Småbåthavnen skal kombineres med turistinformasjon, og fungere som en portal til Sortland for tilreisende. Det skal etableres gangforbindelse mellom friluftsarealene sør og nord for fergeleiet, med sikker kryssing av RV 85.

Punkt 5.2.4 i planbeskrivelsen beskriver flere tiltak for å skape gode forbindelseslinjer for gående og syklende:

- Tiltak nummer 2 omhandler etablering av grønne forbindelseslinjer fra fjæra til marka. Disse forbindelseslinjene har en viktig funksjon med å knytte sammen parker, grønt- og lekeareal, publikumsfunksjoner som skoler, idrettsanlegg, handel osv. De grønne forbindelseslinjene skal prioriteres og synliggjøres med skilting og trygge krysningspunkt – og der det er mulig en 3 grønn buffersone mot kjøreveg. 8 slike forbindelser er avsatt i Byplanen. Forbindelse 7 (F7) «Strand fergeleie – Froskedammen v/Strand skole» er en av dem, og forutsetter sikker kryssing av RV85.
- Tiltak nummer 4 avsetter/utvider parkeringsareal ved utfartsområdene. P7 omfatter det gamle fergeleiet, og skal tilrettelegge for informasjon og en inngangsportal til Sortland på Hinnøya fra sør med parkering. P7 skal også gi atkomst og parkering til småbåthavn og rekreasjonsområdet i fjæra på Strand.



SI20 er også sikret i Byplanens bestemmelser som en portal til Sortland. Der står det at området skal tilrettelegges for turistinformasjon, og utsikts/aktivitetspunkt. Det er vedtatt at dette skal være med i reguleringsplanen. Byplanen åpner for at formålsgrensen mellom SI20 og SH20 kan justeres.

For SH20 stilles det krav i bestemmelsene om at planfri gangforbindelse fra skolen og boligområdene øst for RV85 skal være ferdigstilt før SH20 kan tas i bruk. I tillegg til dette skal det foreligge en prinsipplan for bruk av SH20, N20 og SI20 før enkeltområdene kan reguleres. Rekkefølgebestemmelsene for N20 krever som ovennevnt også at avkjøring fra Rv85 og sikker kryssing for fotgjengere i forbindelse med fergekaia skal være ferdig før utfyllingsarbeidet starter. *En planfri gangforbindelse er et kryss hvor trafikken krysser hverandre i flere etasjer, f.eks. gangbro eller undergang.*

Føringer i samfunnsdelen

Strand som bydel beskrives i kommuneplanens samfunnsdel. Av de 7 hovedstrategiene i planen, omhandler strategi 2 blant annet utviklingen av Strand:

- «Sortland tettsted og Strand (gjeldende byplanområder) prioriteres for utvikling av bolig- og næringsområder. Sigerfjord har flere stedegne kvaliteter som skal søkes utviklet videre. Det gjelder styrking av mangfold i boligtilbudet, tilrettelegging av kollektivtransport og gang- og sykkelveier».

Strand nevnes også i strategi 8 som en strekning det skal prioriteres tilrettelegging av kollektivtransport for. Under punktene for samferdselsløsninger som vil gi positiv utvikling innenfor næringsliv og bosetting, er ferdigstillelse av Hålogalandsveien med gang/sykkelvei på Rv85 Sigerfjord/ Strand og Sortland bru noe som skal følges opp av Sortland kommune.

Den langsiktige arealstrategien for å oppnå målene i samfunnsdelen omtaler også tilgang til fjæra:

- «Fjæra, sjøen, marka og naturmangfold skal vektlegges. I vekstområder må sammenhengende blågrønne forbindelser med parkdrag, bekker, og elver forsterkes, og grønne lunger og natur i nærmiljøet sikres. I fremtidig planlegging må en sikre at allmenheten har tilgang til marka, fjæra og sjøen. Arenaer for idrett friluftsliv og rekreasjon må ivaretas, som allmenheten må sikres tilgang til.»

Som i Byplanen stadfester også samfunnsdelen at vi skal videreutvikle grønne forbindelseslinjer fra boligområdene til marka og fjæra. Det er også vedtatt et punkt som sier at vi skal gi alle trygg og god tilgang til grøntområder og offentlige rom – fra fjæra og til marka fra sitt bosted.

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027

Det er stadig økt kunnskap, føringer og forventninger til utviklingen og arealplanleggingen i norske kommuner. Regjeringen presenterte i 2023 sine 72 forventninger:

- **Forventning nr. 17:**
Samfunns- og arealplanleggingen baseres på et oppdatert og godt kunnskapsgrunnlag. Kommunene bør utarbeide et arealregnskap som del av et slikt kunnskapsgrunnlag.
- **Forventning nr. 20:**
I byer og tettsteder lokaliseres boliger, næringsvirksomhet, arbeidsplasser, handel og tjenestetilbud slik at de bidrar til å styrke stedenes attraktivitet og bygger opp under sentrumsfunksjonene. Sentrumsområdene utvikles og følges opp i samarbeid med private aktører og innbyggerne.
- **Forventning nr. 34:**
Det legges til rette for tilstrekkelige næringsarealer med minst mulig negative konsekvenser for klima, miljø og samfunn. Næringsareal planlegges med et regionalt perspektiv, og energibruk, krafttilgang, gjenbruk og mer effektiv utnyttelse av eksisterende næringsarealer og infrastruktur inngår i planvurderingene.
- **Forventning nr. 49:**
Fortetting og transformasjon av bolig- og næringsområder vurderes før nye, større utbyggingsområder settes av og tas i bruk.

VURDERING

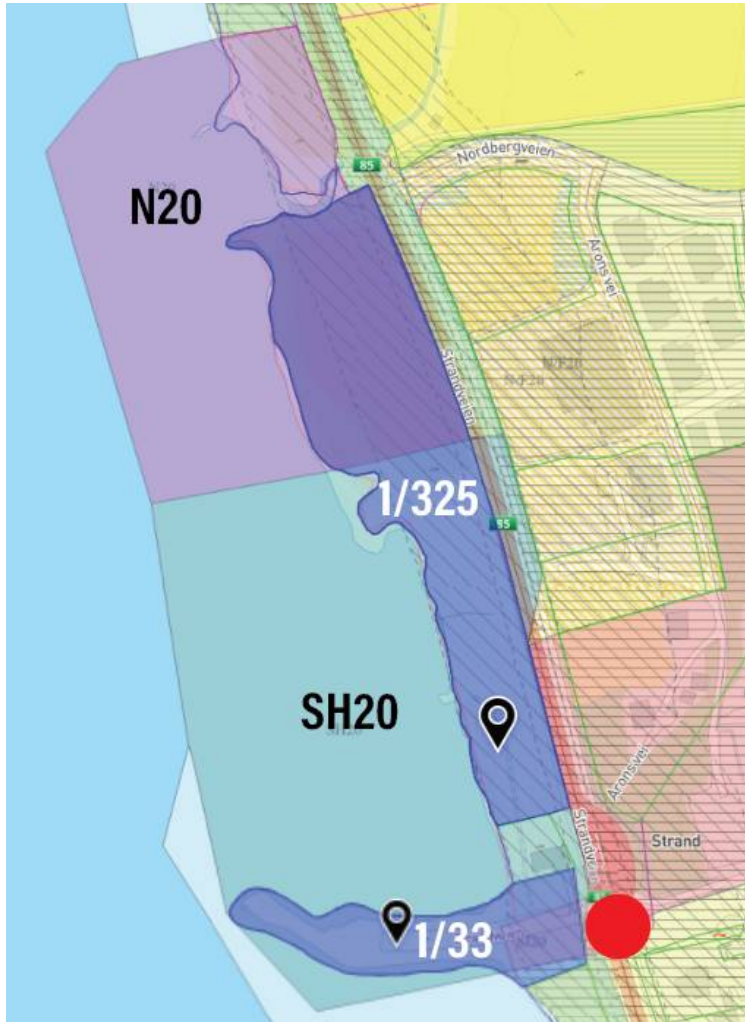
Spørsmålsstiller spør om Sortland kommune skal etablere småbåthavn på SH20, og når tiltakshaver kan påregne igangsettelse av reguleringsprosess samt avklaring vedrørende tomte-ervervelse. Det gjøres oppmerksom på at SH20 i byplanen er regulert til framtidig småbåthavn, og ikke offentlig småbåthavn. Det ligger ingen krav i planen om at det er kommunen selv som skal utvikle småbåthavnen. En arealplan skal sikre en helhetlig utvikling av kommunen, og legger langsiktige føringer for arealbruken i kommunen. Det avsatte området har ingen tidsfrist for når det må opparbeides. Erverving er også et privatrettslig forhold som ikke avklares i en reguleringsplan, og på lik linje som området ikke har en tidsfrist for opparbeidelse kan det ikke forventes at kommunen skal kjøpe ut tomten fra eier, dersom eier ikke ønsker å utvikle området i tråd med de vedtatte føringene i byplanen.

Det stilles også spørsmål om tiltakshaver fremdeles må ta med Sortland kommune sin eiendom gnr./bnr. 1/33 i deres planområde, dersom SK ikke skal utvikle SH20. Som nevnt ovenfor ligger det ingen krav i byplanen om at småbåthavnen er offentlig og skal utvikles av kommunen. Dersom tiltakshaver ønsker å ta ut Sortland kommune sin eiendom gnr./bnr. 1/33 står de fritt til å gjøre det, men det anbefales ikke og kan vanskeliggjøre arbeidet med reguleringsplanen og deres mulighet til å oppfylle de bestemmelsene som ligger i byplanen ettersom områdene (N20, SH20 og SI20) henger tett sammen:

- Det skal etableres gangforbindelse mellom friluftsarealene sør og nord for fergeleiet, med sikker kryssing av RV 85.

- Det skal foreligge en prinsipplan for bruk av SH20, N20 og SI20 før enkeltområdene kan reguleres.
- Avkjøring fra Rv85 og sikker kryssing for fotgjengere i forbindelse med fergekaia skal være ferdig før utfyllingsarbeidet på N20 kan starte.

Det påpekes også at Sortland kommune sin eiendom gnr./bnr. 1/33 utgjør en svært liten del av det som er avsatt til småbåthavn, og at tiltakshaver sin tomt gnr./bnr. 1/325 omfatter store deler av avsatt småbåthavn SH20. Dersom kommunens eiendom tas ut av planen, endrer det ikke forholdet i byplanen om hva som er avsatt og skal utvikles til småbåthavn, og rekkefølgebestemmelsene for områdene.



Utklippet viser tiltakshavers tomt gnr./bnr. 1/325, og kommunens tomt gnr./bnr. 1/33 som det stilles spørsmål om kan tas ut. Den røde sirkelen viser området det **skal** tilrettelegges for en trafiksikker overgang.

Det stilles videre spørsmål om Sortland kommune vil tillate en justering av byplanens formålsgrænse i henhold til deres planinitiativ fra oktober 2022. Planinitiativet som ble sendt til kommunen 24.01.2022 (vedlagt saken) skriver at:

“Formålet med planen er å tilrettelegge for en sentrumsnær næringsbebyggelse i tilknytning til det gamle fergeleiet på Strand på ny fylling i sjø. Planen skal være fleksibel og legge til rette for næring uten forretning med BRA 60%, i tråd med gjeldende Byplan for Sortland.”

Dette skrives også i referatet fra oppstartsmøtet. Det kommer ikke frem i planinitiativet eller referatet fra oppstartsmøtet at næringsarealet skal legge beslag på store deler av småbåthavnen. Det vises forøvrig i planinitiativet og spørsmålene som er sendt i forbindelse med denne drøftningssaken til historikken fra forrige regulerings sak fra 2018 som omhandlet etablering av bolig. Det er viktig å presisere at dette er to separate reguleringsprosesser, i tillegg til at de to prosessene omhandler to helt

forskjellige arealformål: bolig og næring. Vedtak og enigheter som har vært gjort i forbindelse med reguleringsaken for bolig er ikke overførbart til denne saken, hvor det ønskes regulert til næring. Dette har blitt påpekt til tiltakshaver. Administrasjonen har i den forbindelse ønsket å være raskt ute og gi tydelig signal på at det som planlegges er i strid med gjeldende føringer i byplanen, så fort vi ble gjort oppmerksom på mulighetsstudiet (vedlagt).

Det tolkes derfor som at spørsmålet fra tiltakshaver gjelder deres mulighet til å overskride byplanens intensjoner, og fylle ut store deler av SH20 som er avsatt til småbåthavn, til fordel for utvidelse av næringsarealet de ønsker å etablere.

I byplanen er det en tydelig hensikt om at Strand som bydel skal vokse og videreutvikles, i et langsiktig fremtidsperspektiv. Som beskrevet i byplanen ligger arealene avsatt til bolig på Strand mot brua, slik at Sortland og Strand over tid vokser sammen til å bli et sted. SH20, sammen med SI20 skal skape en trygg adkomst til fjæra for innbyggerne på Strand, økt attraktivitet for Strand som boplass og bygge opp under den aktiviteten som allerede er i rekreasjonsområdet i fjæra i dag. Området skal også være inngangsportalen til Sortland sør på Hinnøya, og alle tilreisende som kommer for å besøke Sortland og regionen. I et langsiktig perspektiv, som en arealplan skal ivareta, er disse arealene (SH20 og SI20) et viktig tiltak i byplanen som skal ivareta hensiktene for Strand som bydel og Sortland som en attraktiv plass å bo i, og besøke.

Tilgang til fjæra er et viktig moment i byplanen og samfunnsdelen, og barnetråkkregistreringen ved Strand skole viser at barn fra boligområdet, skole og barnehage i stor grad bruker den gamle fergekaia, og fjæra på sørsiden av denne til lek og opphold. Mye av fjæren i sentrumsområdet på Langøya er fylt ut, som en naturlig del av sentrumsutviklingen, mens på Strand står fjæra stort sett ubebygd - noe som er en unik attraktivitet for den sentrumsnære bydelen. Som nevnt tidligere i saken er F7 og P7 spesifikke tiltak i byplanen for å ivareta og etablere grønne forbindelseslinjer fra fjæra til marka.

I Statsforvalteren sitt innspill til oppstartsvarelet påpekes det at overordnet plan bør overholdes og at grøntområdet sør for fergeleiet (som er en del av planområdet) ikke bør utvikles til parkering for småbåthavnen eller naust. De nasjonale forventningene nevnt i saken er også tydelig på hva kommunene bør vurdere i arealplanleggingen, og at tilstrekkelig kunnskapsgrunnlag må være på plass. Det vises blant annet til arealregnskap. Det oppfordres også til at fortetting og transformasjon av eksisterende bolig- og næringsområder vurderes først, før nye, større utbyggingsområder settes av og tas i bruk. Dette påpekes også i byplanen hvor det understrekes at det er avsatt en betydelig arealreserve til næringsvirksomhet i planen, hvor de minst sentrale områdene som ligger nord og sør for elveløpene og på Strand, skal bygges ut til sist. Dette er som nevnt sikret i byplanens rekkefølgebestemmelser for N20.



Utklippet viser det ekstra grøntarealet på ca. 1,4 mål, som Statsforvalter kommenterer i sitt innspill til planoppstart.

Basert på de entydige hensiktene i Byplanen for utviklingen av Strand som bydel og SH20/SI20 som inngangsportal til Sortland sør på Hinnøya, tilretteleggingen for nærhet til fjæra ved trygge forbindelseslinjer og en stor småbåthavn ved den eksisterende moloen til det gamle fergeleiet, kan ikke administrasjonen se at det er rom for å vurdere at utfylling av SH20 til fordel for utvidelse av N20 er hensiktsmessig. I tillegg påpeker Statsforvalteren i Nordland at en utvidelse sør for fergeleiet for å etablere parkering til småbåthavnen ikke anbefales, og at grønnstrukturen i overordnet plan bør overholdes. Tiltakshavers forsøk på å gi tilbake noe av arealet som skal tas fra SH20 fører til at enda et hensyn i overordnet plan blir tilsidesatt.

Konsekvensen ved å overskride de arealene man har utredet og satt av i overordnet plan, vil på sikt bli store. Overskridning og forskyvning av det som er utredet vil igjen gå på bekostning av andre hensyn som i utgangspunktet er sikret i planen.

Dersom det skal etableres næring på N20, må det gjøres i henhold til det som er avsatt i overordnet plan. Det skal ikke gå på bekostning av småbåthavnen og de intensjonene som ligger i videreutviklingen av Strand som boplass og bydel i et lengre fremtidsperspektiv.

Personalmessige forhold

Ingen kjente personalmessige forhold

Økonomiske forhold

Planarbeidet faktureres i henhold til kommunens gebyrforskrift.

Folkehelse

I uttalelse fra kommuneoverlegen og kommunens trafikksikkerhetskoordinator (vedlagt i dokument; "tilbakemelding fra Sortland kommune") påpekes det at området rundt det gamle fergeleiet jevnlig blir brukt av både barnehage og barneskole, og at det er forventet økt bruk av området når det opparbeides og tilrettelegges, også av de fastboende i nærområdet. Behovet for en trafikksikker kryssing av veien til fergeleiet og rekreasjonsområdet som blir hyppig brukt understrekes i uttalelsen.

Klima-, miljø- og naturforhold

Ytterligere utfylling av sjø vil ha konsekvenser, og påvirke naturforholdene som ligger i fjæra der i dag, som i stor grad er naturlig.

KONKLUSJON

Basert på vurderingen ovenfor og de entydige hensiktene i Byplanen for utviklingen av Strand som bydel og SH20/SI20 som inngangsportal til Sortland sør på Hinnøya, tilretteleggingen for nærhet til fjæra ved trygge forbindelseslinjer og en stor småbåthavn ved den eksisterende moloen til det gamle fergeleiet kan ikke administrasjonen se at det er rom for å vurdere at utfylling av SH20 til fordel for utvidelse av N20 er hensiktsmessig.

I tillegg påpeker Statsforvalteren i Nordland i sitt innspill til planoppstarten at en utvidelse sør for fergeleiet for å etablere parkering til småbåthavnen ikke anbefales, og at grønnstrukturen i overordnet plan bør overholdes. Dersom det skal etableres næring på N20, må det gjøres i henhold til det som er avsatt i overordnet plan. Det skal ikke gå på bekostning av småbåthavnen og de intensjonene som ligger i videreutviklingen av Strand som boplass og bydel i et lengre fremtidsperspektiv.

Vedlegg:

Politisk prinsippvedtak NH20 - SH20 - Strand

Tilbakemelding fra Sortland kommune - Strand næringsområde

Planinitiativ oppstart detaljregulering næringsbebyggelse på eiendom 1_325 m.fl. Strand

(L)(794479)

