SORTLAND KOMMUNE

Arkivsaknr.:	23/342
Dok.nr:	26/2241
Arkiv:	PlanID-2017341 PlanNavn-Detaljregulering for Strandskog næringsområde Historisk-17/1267 FA-L13
Saksbehandler:	Emil Bror Pritzlaff
Dato:	03.02.2026

Behandling for høring og offentlig ettesyn - Detaljregulering for Strandskog næringsområde (planID: 1870_2017341)

Utvalgssaksnr.	Utvalg	Møtedato
PS - 016/26	Formannskapet	19.02.2026

KOMMUNEDIREKTØRENS INNSTILLING

1. Formannskapet vedtar å legge planforslag for detaljregulering for Strandskog næringsområde (planID: 1870_2017341) ut til høring og offentlig ettersyn, jfr. plan- og bygningslovens §§ 5-2 og 12-10.

2. Det tas sikte på å oppheve følgende gjeldende detaljreguleringer, inkludert alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser, ved godkjenning av detaljregulering for Strandskog næringsområde (planID: 1870_2017341):

- Strandskog næringsområde (planID: 1870_2000152), vedtatt 09.11.2000.
- Rv. 19 m/ gang- og sykkelvei Steirovegen – Myrlandsvegen (planID: 1870_1983064), vedtatt 04.10.1983.

3. Det tas sikte på å oppheve og erstatte deler av følgende gjeldende detaljreguleringer, inkludert alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser, ved godkjenning av detaljregulering for Strandskog næringsområde (planID: 1870_2017341):

- Sørhavna, bebyggelsesplan (planID: 1870_1997122), vedtatt 06.11.1997.
- Bjørklundveien, Nedre del (planID: 1870_2007224), vedtatt 21.06.2007.
- Detaljregulering for Strandskogjordet (planID: 1870_2015326), vedtatt 22.09.2016.
- Bebyggelsesplan for Holandsvegen 2 – 12 (planID: 1870_1998140), vedtatt 16.02.1998.

Formannskapet behandling - 19.02.2026 - PS-016/26

BEHANDLING I MØTE

Forslag fra politikere

Habilitet:
Grete Ellingsen har før møtet bedt om å få vurdert sin habilitet og fratrådte under behandling av habilitetsspørsmålet.

Vedtak
Med hjemmel i forvaltningsloven § 8 annet ledd, jfr. forvaltningsloven § 6 første ledd, vedtar Formannskapet Grete Ellingsen som inhabil i PS-sak 016/26.

Repr. Liv Tjønsø (H) tiltrådte for Ellingsen.
Det er 9 representanter tilstede under behandling og votering av saken.

Votering:
Kommunedirektørens innstilling enstemmig vedtatt.

Formannskapet PS - 016/26 VEDTAK:
KOMMUNEDIREKTØRENS INNSTILLING
1. Formannskapet vedtar å legge planforslag for detaljregulering for Strandskog næringsområde (planID: 1870_2017341) ut til høring og offentlig ettersyn, jfr. plan- og bygningslovens §§ 5-2 og 12-10.

2. Det tas sikte på å oppheve følgende gjeldende detaljreguleringer, inkludert alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser, ved godkjenning av detaljregulering for Strandskog næringsområde (planID: 1870_2017341):

- Strandskog næringsområde (planID: 1870_2000152), vedtatt 09.11.2000.
- Rv. 19 m/ gang- og sykkelvei Steirovegen – Myrlandsvegen (planID: 1870_1983064), vedtatt 04.10.1983.

3. Det tas sikte på å oppheve og erstatte deler av følgende gjeldende detaljreguleringer, inkludert alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser, ved godkjenning av detaljregulering for Strandskog næringsområde (planID: 1870_2017341):

- Sørhavna, bebyggelsesplan (planID: 1870_1997122), vedtatt 06.11.1997.
- Bjørklundveien, Nedre del (planID: 1870_2007224), vedtatt 21.06.2007.
- Detaljregulering for Strandskogjordet (planID: 1870_2015326), vedtatt 22.09.2016.
- Bebyggelsesplan for Holandsvegen 2 – 12 (planID: 1870_1998140), vedtatt 16.02.1998.

KORT BESKRIVELSE AV SAKEN
Saken gjelder behandling for høring og offentlig ettersyn av detaljregulering for Strandskog næringsområde (planID: 1870_2017341). Hensikten med detaljreguleringen er å stadfeste eksisterende bruk som forretnings- og næringsområde, samt legge til rette for videreutvikling av næringsområdet. Detaljreguleringen legger også vekt på å avklare kryss- og avkjøringsløsninger langs fylkesveg 82 (Vesterålsgata) innenfor planens avgrensning, og regulere nye interne vegløsninger innenfor næringsområdet.

Dette planforslaget er en revisjon på tidligere planforslag til detaljregulering for Strandskog næringsområde (planID: 1870_2017341). Det tidligere planforslaget ble behandlet av Formannskapet den 25.02.2021 i sak 021/21, og planforslaget lå ute på høring og offentlig ettersyn 25.03.2021 – 28.05.2021. Med bakgrunn i innkomne merknader og innsigelse til planforslaget, ble det besluttet av Sortland kommune å revidere planforslaget. Det er denne revisjonen som legges opp til behandling.

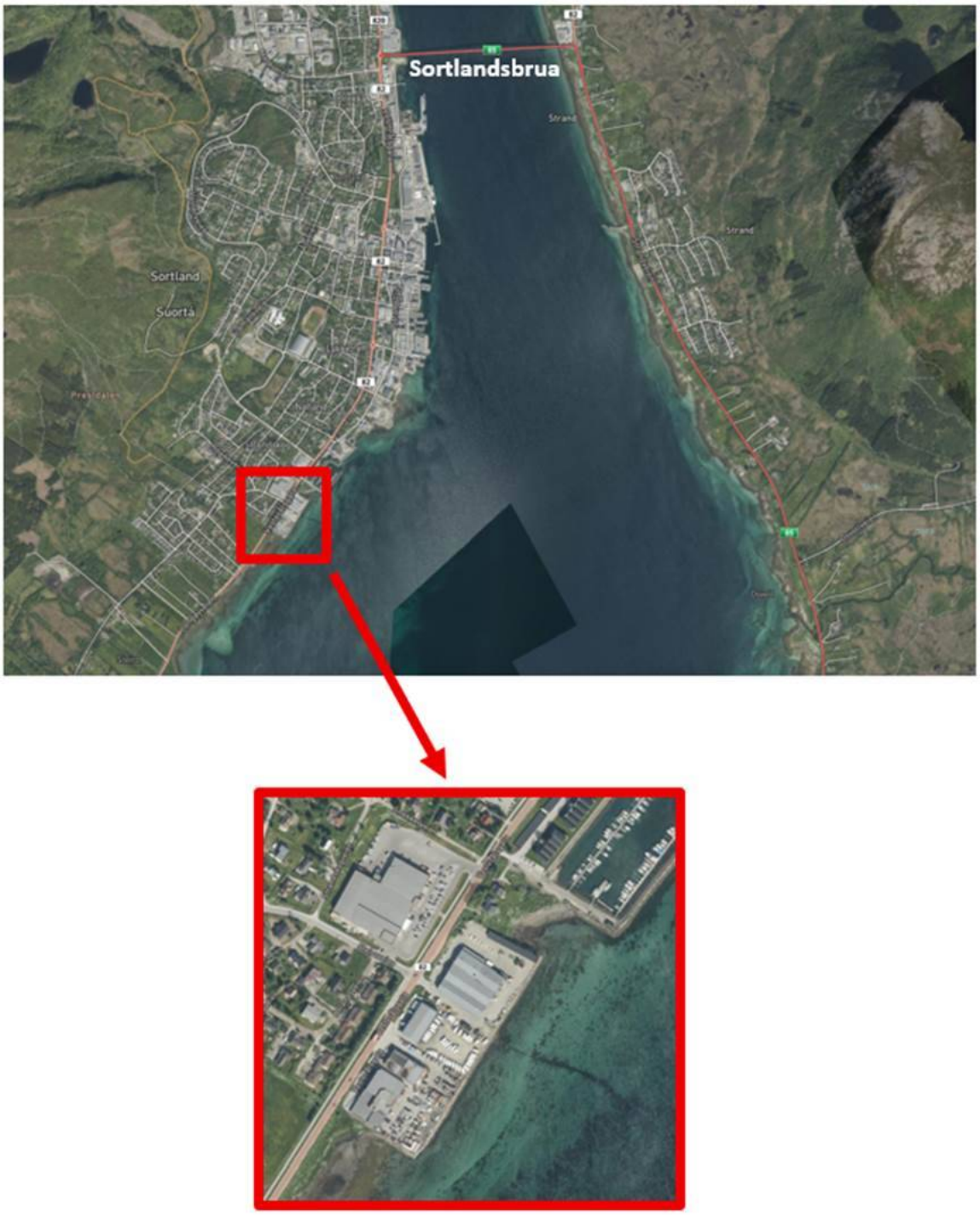
FAKTA I SAKEN

Plannavn og PlanID	Detaljregulering for Strandskog næringsområde (1870_2024373)
Gårds og bruksnummer	15/1922, 15/1922, 15/1930, 15/17, 15/97, 15/1683, 15/1640, 15/2026, 15/1974, 15/263, 15/280, 15/1650, 15/1651, 15/925, 15/1936, 15/477, 15/629, 15/2183, 15/144, 15/884, 15/1815, 15/2 og 46/1
Grunneiere	Sortland kommune eier 15/1936 og 15/2026. Nordland fylkeskommune er grunneier på 46/1. Grunneiere på resterende eiendommer er private aktører.
Tiltakshaver	Sortland kommune v/Prosjekt og utvikling
Ansvarlig planlegger	Plan1 as v/Ragnhild Storstein

Sakshistorikk

15.08.2017 Oppstartsmøte avholdt
24.08.2017 Vedtak oppstart planarbeid
03.06.2019 Mottak av planforslag
25.02.2021 Behandling for høring og offentlig ettersyn vedtatt
28.05.2021 Høring og offentlig ettersyn gjennomført
29.09.2025 Mottak av revidert planforslag

Planområdets plassering i Sortland



Overordnet planverk

Kommunedelplan Byplan Sortland – Blåbyen 2015-2027

Området er i kommunedelplan Byplan Sortland – Blåbyen 2015-2027 (vedtatt 03.09.2015) avsatt til kombinert bygge- og anleggsformål (næringsbebyggelse og forretning), boligformål, samferdsels- og infrastrukturformål inkl. informasjonsområde (SI01) samt LNF-formål og bruk og vern i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone i sør. Størstedelen av arealene omfatter N/F (nåværende næring/forretning), men berører også i noen grad N/F10, hovedsakelig der ny internvei planlegges.

I formannskapet i sak 148/17 (vedtatt 19.10.2017) ble det vedtatt at man skal gå bort fra Byplanens

intensjon for arealformålet SI01 – Informasjonsområde. Vedtaket lød som følger:

«*Sortland kommune anser det ikke som realistisk at informasjonsområdet, slik beskrevet i byplan vil kunne realiseres. Sortland kommune vil vurdere alternative arealformål, herunder næringsformål, veiformål eller grønnstruktur, som alternativ for den videre planprosessen*»

Kommunedelplan for interkommunal kystsoneplan

Planområdet ligger delvis innenfor kommunedelplan for interkommunal kystsoneplan, vedtatt 22.06.2023. Planområdet berører kystsoneplanen nordøst i planområdet og i sør. Begge disse områdene er i kystsoneplanen satt av til arealformålet «Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone». Planområdet i sør berører også hensynssonene «H220 – Gul støysone iht. T-1442» og «H560 – Hensyn naturmiljø».

Andre aktuelle saker i området
Det er ikke kjent at det pågår noen aktuelle saker i området per dags dato.

Innkomne innspill til planoppstart

Plankontoret varslet, i henhold til plan- og bygningslovens bestemmelser, oppstart av planarbeidet til berørte parter i brev 25.08.2017 og kunngjorde det i Bladet Vesterålen avis og på kommunens hjemmeside 26.08.2017. Det kom inn totalt 15 innspill. Hovedtrekk av de innkomne innspillene kan leses i eget vedlegg: *Innspill til varsel om oppstart planarbeid med kommentarer*

Førstegangs behandling

Planforslaget ble førstegangsbehandlet av Formannskapet den 25.02.2021 i sak 021/21. Formannskapet vedtok å fremme saken og sende den på høring og legge den ut til offentlig ettersyn.

INNSIGELSER

Nordland fylkeskommune

Nordland fylkeskommune fremmer innsigelse på planforslaget som lå ute på høring og offentlig ettersyn i perioden 25.03.2021 – 28.05.2021. Fylkeskommunen fremmer innsigelse på bakgrunn av både trafikale avviklinger i planforslaget opp mot Fv. 82 og at planforslaget strider med den regionale kjøpesenterbestemmelsen i gjeldende Fylkesplan for Nordland 2013-2025. Nordland fylkeskommune nevner følgende i forhold til innsigelsen til planforslaget:

«*Ved innspill til oppstart av planarbeidet i brev av 22.09.2017, sa vi at vi forutsatte at næringsområdet N/F10 ville fortsette å samsvare med overordna plan, herunder bestemmelsene i Byplan Sortland. En av bestemmelsene sier at det ikke tillates etablert nytt forretningsareal på over 1.000 m2, samt at den totale bygningsmassen ikke skal overstige 3.000 m2.*

I det tilsendte planforslaget tillates det gjennom planbestemmelsene å etableres ny forretning på størrelse med 4.000 m2. Noe som både er i strid med gjeldende plan og den regionale planbestemmelsen om etablering av kjøpesenter, jf. § 7.1.

I 2017 ble interessene tilknyttet fylkesveg ivaretatt av Statens Vegvesen (SVV). Etter oppstartsvarselet har det vært dialog mellom SVV og kommunen. Fylkeskommunen fikk kopi av drøftingsnotat fra SVV 23.10.2019, hvor det konkluderes med at SVV ikke kan akseptere løsningsforslaget slik forslaget var

utformet ved det gitte tidspunktet. Selv om Statens vegvesen kom med innspill og mulige løsningsforslag, har ikke disse blitt etterfulgt av kommunen i planforslaget slik det nå foreligger.

Vi vurderer derfor at kommunen ikke har ivaretatt vårt innspill i det tilsendte planforslaget og at deler av foreslått arealbruk derfor kommer i konflikt med regional arealpolitikk».

Innsigelse knyttet til trafikale avviklinger

Nordland fylkeskommune nevner følgende i forhold til trafikale avviklinger:

«*Plan Strandskogjordet har regulert vegformål med bredder på fv. 82 i tråd med fylkeskommunens arealbehov, inkludert areal for ombygging til kanalisert kryss. Planforslaget slik det er lagt ut til offentlig ettersyn, endrer forutsetningene med tanke på mulig ombygging av krysset Steirovegen/Vesterålsgata til kanalisert kryss. I tillegg gir planforslaget slik det foreligger nå, økt ulykkesrisiko og det er ikke i tråd med anbefalinger for utforming av hovedvegene i fylket.*

Med bakgrunn i dette og som vegeier og forvalter av fv. 82 har fylkesråden innsigelse til planforslaget for Strandskog Næringsområde N/F10. Fylkesråden kan ikke akseptere at kommunen planlegger i strid med vesentlige regionale interesser og regulerer trafikale løsninger som er i strid med nasjonale føringer for offentlig vegnett.»

Fylkeskommunen har følgende forslag til løsning for å imøtekomme innsigelsen:

- Reguleringsplan for Strandskogjordet må opprettholdes slik den foreligger i dag.
- Plangrensen for reguleringsplan Strandskog næringsområde legges inntil reguleringsplan for Strandskogjordet, slik at Fv. 82 med planlagt kryss og vegformål ikke blir endret.
- I ny plan må fv. 82 reguleres med samme bredder på vegformål og annen veggrunn, som i reguleringsplan Strandskogjordet.
- Internvei parallelt med fv. 82 kan aksepteres.
- Det kan aksepteres at plan Strandskog Næringsområde utvides i sør med ny avkjørsel til fv. 82 (10 meter lengre sør enn oppgitt i plankartet) og mot nord med avkjørsel til Sørhamna. Planen ellers må samsvare med gjeldende plan når det gjelder avkjørsler til fv. 82.
- Det må utarbeides rekkefølgebestemmelse som sier at nytt kryss mot sjøen lengst sør ikke kan opparbeides og tas i bruk, før krysset Steirovegen/Vesterålsgata er bygd om og avkjørslene til næringsområdene på sjøsiden og avkjørselen til Coop ved Snekkervegen er fjernet. Dette i henhold til reguleringsplan Strandskogjordet.

Innsigelse knyttet til etablering av handel

Nordland fylkeskommune sier følgende i forhold til etablering av handel:

«*Hensikten med den regionale kjøpesenterbestemmelsen er å bidra til at det skapes attraktive lokalsamfunn. Økt aktivitet i sentrumsområdene gir positive ringvirkninger på flere områder, slik som styrking av et sentrum, å bidra til samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, økt tilgang til et variert handels- og tjenestetilbud til hele befolkningen, styrking av næringsutvikling og det bidrar til å skape forutsigbarhet for handelsnæringen. Kjøpesenterbestemmelsen sier at etablering av kjøpesenter med bruksareal større enn 3.000 m2 og utvidelse av kjøpesenter til mer enn 3.000 m2, kun er tillatt i byer og tettsteder som har et handelsomland utover egen kommune. Det tillatte antallet handelsområder utenfor Sortland sentrum er allerede utbygget. Med bakgrunn i dette og som planmyndighet har fylkesråden innsigelse til planforslaget for Strandskog Næringsområde N/F10.*»

Fylkeskommunen kommer med følgende forslag til løsning:

- Bruks- og utnyttelsesarealet for kombinert bebyggelse og anlegg: næring/forretning (BNF) reduseres til 3000 m^2. Samt at arealet for lager og utstillingslokaler inkluderes i dette.
- Alternativt; Det søkes Nordland fylkesting om fravik fra den regionale planbestemmelsen.

Andre merknader:

Nordland fylkeskommune har ellers i uttalelsen ingen andre merknader til planforslaget fra 2021.

Etterfølgende prosess:

- **27.01.2022:** Formannskapet behandlet Nordland fylkeskommunes innsigelse til planforslaget (sak 004/22) og vedtok å ikke ta innsigelsen til følge. Saken ble oversendt Statsforvalteren i Nordland for mekling i henhold til plan- og bygningsloven §§ 5-6, 12-10 og 12-13.
- **13.05.2022:** Meklingsmøte ble avholdt mellom Statsforvalteren i Nordland, Nordland fylkeskommune og Sortland kommune. Det ble enighet om:
    - Utarbeidelse av trafikkanalyse med oppdaterte trafikktall.
    - Dimensjonering og utforming av kryssløsning i tråd med vegnormalene.
    - Alternativ utforming av kryss dersom arealbegrensninger tilsier det.
    - Beholde avkjørsel nr. 2 til Coop Extra, med justeringer i dialog med Nordland fylkeskommune.
    - Vurdering av bruk av avkjørsel via Steiroveien til Coop Extra.
    - Reduksjon av tillatt bruks- og utnyttelsesareal for kombinert bebyggelse og anlegg (næring/forretning) til maks 3 000 m² BRA, inkludert lager- og utstillingsareal.
- **04.11.2022:** Multiconsult AS ferdigstilte trafikkanalyse og nye veitegninger for Steirokrysset, inkludert løsninger for bussholdeplass og tilknytning til gang- og sykkelveg.
- **Desember 2022:** Trafikkanalysen og vegløsningene ble gjennomgått i dialog mellom Sortland kommune og Nordland fylkeskommune. Følgende fire kryssløsninger ble drøftet:
    - Regulert T-kryss.
        - Regulert T-kryss med avkjørsel til Montér.
        - Firearmet, fullkanalisert X-kryss.
        - Rundkjøring.
- **09.02.2023:** Nordland fylkeskommune ga skriftlig tilbakemelding på de fire alternativene:
    - Regulert T-kryss ble vurdert som akseptabel løsning.
    - T-kryss med avkjørsel til Montér ble vurdert som akseptabelt under gitte vilkår.
    - Fullkanalisert X-kryss ble ikke anbefalt.
    - Rundkjøring ble anbefalt utredet som mulig framtidig løsning.
- **Etter 09.02.2023:** Sortland kommune besluttet å gå videre med alternativ 2 – regulert T-kryss med avkjørsel til Montér.

Kommentar: Multiconsult har laget en ny veitegning av Steirokrysset basert på alternativ 2 og Nordland fylkeskommune sine vilkår. Plankartet er endret i henhold til denne veitegningen, og punktene som Nordland fylkeskommune satte som vilkår for denne løsningen er innarbeidet i reviderte plankart og bestemmelser. I forhold til innsigelsen knyttet til etablering av handel og meglingen, er bestemmelser for bruks- og utnyttelsesarealet for kombinert bebyggelse og anlegg endret. Følgende bestemmelser er lagt inn i revidert planforslag: «*Det tillates ikke enkeltbygg med et bruksareal (BRA) til forretning på over 3000 m². To eller flere forretninger skal ikke fremstå eller drives enhetlig. Innenfor NF1 og NF2 tillates det totalt maksimalt 15000 m² BRA ny næringsbebyggelse.*».

Sortland kommune vurderer at innsigelsen fra Nordland fylkeskommune er fulgt opp gjennom revidert planforslag, hvor plandokumentene er endret i henhold til innsigelsen og meglingen.

ØVRIGE MERKNADER

Statsforvalteren i Nordland

Statsforvalteren i Nordland stiller spørsmål ved kommunens vurdering om at planforslaget ikke er utredningspliktig. Det vises til at reguleringsplanen åpner for etablering av nærings- og forretningsbebyggelse med et samlet bruksareal over 15 000 m², noe som etter forskrift om konsekvensutredning utløser krav om konsekvensutredning og planprogram.

Det påpekes at unntak fra utredningskravet kun kan benyttes dersom både arealbruk og konkrete tiltak er tilstrekkelig konsekvensutredet i overordnet plan. Statsforvalteren i Nordland mener at dette ikke er tilfelle her, da konsekvensene av utbygging i denne størrelsesorden ikke er utredet i kommunedelplan Byplan Sortland – Blåbyen 2015-2027.

Videre fremheves det at planforslaget åpner for etablering av et handelsområde utenfor sentrum, noe som utløser krav til særskilte utredninger etter regional planbestemmelse om kjøpesenter, blant annet handelsanalyse og vurdering av lokalisering og tilgjengelighet. Slike utredninger foreligger ikke.

På denne bakgrunn konkluderer Statsforvalteren i Nordland med at kommunen ikke har tilstrekkelig grunnlag for å fatte gyldig planvedtak. Dersom kommunen ønsker å gå videre med planarbeidet, må det utarbeides planprogram og gjennomføres konsekvensutredning i tråd med forskriftens krav.

Kommentar: Merknaden tas til følge. Tidligere forslag til bestemmelse om at det tillates totalt bruksareal (BRA) til forretning på maksimalt 4000 m^2, og at lager og utstillingslokaler for biler, båter og traktorer ikke er en del av forretningsarealet er fjernet i revidert planforslag. I det nye planforslaget er det innarbeidet følgende bestemmelser «*Det tillates ikke enkeltbygg med et bruksareal (BRA) til forretning på over 3000 m^2. To eller flere forretninger skal ikke fremstå eller drives enhetlig*.» Disse to bestemmelsene er i samsvar med overordnet plan.

Som følge av Statsforvalterens merknad er det også besluttet å redusere planområdet betraktelig, slik at mesteparten av området N/F10 i Byplanen er tatt ut av planforslaget til detaljregulering for Strandskog næringsområde. En liten del av N/F10 hvor internveien med tilhørende side- og fyllingsareal er opprettholdt i revidert planforslag. Som følge av at planforslagets utstrekning er vesentlig redusert, og følgende bestemmelse «*Innenfor NF1 og NF2 tillates det totalt maksimalt 15000 m^2 BRA ny næringsbebyggelse.*» er satt inn, vurderer Sortland kommune at det reviderte planforslaget ikke faller inn under krav om konsekvensutredning og planprogram.

Statens Vegvesen

Statens vegvesen viser til at Fv. 82 er en viktig transportåre med betydelige trafikale utfordringer knyttet til høy krysstetthet og mange direkteavkjørsler. Reduksjon av antall kryss og avkjørsler har vært en sentral målsetting både for Statens vegvesen og Sortland kommune. Statens vegvesen påpeker at dette er også forankret i Byplan Sortland, hvor adkomst til Strandskogjordet er forutsatt løst via Steirovegen.

Vegvesenet er kritisk til at kommunens planforslag legger opp til tre nye kryss/avkjørsler fra fylkesveg 82 innenfor planområdet. Forslag om direkte adkomst til Strandskogjordet (Snekkervegen) og etablering av X-kryss som direkte adkomst til næringsområdet på Strandskog vurderes å svekke trafikksikkerheten og framkommeligheten på fylkesvegen. Vegvesenet understreker at direkteavkjørselen via Snekkervegen kun er midlertidig, og at regulert adkomst via Steirovegen skal være den varige løsningen.

Videre peker Statens vegvesen på at oppdeling av kryss i forskjøvne T-kryss gir bedre trafikksikkerhet enn X-kryss, og at separate venstresvingefelt kan bidra til bedre framkommelighet.

Det påpekes at det er en planfaglig mangel knyttet til regulert busstopp på sørsiden av fylkesvegen, hvor det mangler tilstrekkelig løsning for myke trafikanter og plattform for busspassasjerer.

Kommentar: Merknaden tas til følge. Med bakgrunn i endringene som har blitt gjennomført som følge av innsigelsen fra Nordland fylkeskommune, anses forholdet til trafikk- og vegløsninger å være ivaretatt i revidert planforslag. Det har også blitt lagt til regulert fortau (o_F) langs bussholdeplassen (o_KH3) på sørsiden av Fv. 82 og regulert fotgjengerfelt over Fv. 82 for å sikre fremkommelighet for myke trafikanter til bussholdeplassen og en plattform for busspassasjerer.

Sametinget

Sametinget påpeker at melde- og aktsomhetsplikten etter kulturminneloven er ivaretatt i bestemmelsene, og har ingen øvrige merknader til planforslaget.

Kommentar: Merknaden tas til orientering.

Fiskeridirektoratet

Fiskeridirektoratet viser i sin uttalelse at omtrentlig 1,3 kilometer øst for planområdet, på andre siden av Sortlandssundet, er det registrert et beite- og oppvekstområde for flere arter. Dette beite- og oppvekstområdet overlappes av en fiskeplass for passive redskap, hvor det fiskes med line og garn etter kveite og breiflabb. Omtrent 1,6 kilometer sør for planområdet er det registrert en fiskeplass for passive redskap, hvor det fiskes med garn etter torsk, sei, hyse og breiflabb.

Fiskeridirektoratet påpeker at Miljødirektoratet har kartlagt marine naturtyper i området, hvor omtrentlig 1,2 kilometer øst for planområdet er det kartlagt svært viktige områder med skjellsand og omtrentlig 2,4 kilometer i samme retning er det kartlagt viktige bløtbunnsområder i strandsonen. Det informeres om at skjellsanden er et viktig habitat som ofte er rikt på bløtbunnsfauna og at denne ressursen ikke er fornybar. Det påpekes at bløtbunnsområdene ansees som viktige, siden de gir robuste og stabile økosystemer.

I sin uttalelse påpeker derfor Fiskeridirektoratet at utfylling fra land, mudring eller andre tiltak som medfører risiko for spredning av forurenset sediment krever egen tillatelse etter forurensningsloven. Fiskeridirektoratet er derfor fornøyd med at bestemmelsene krever at søknad om utfylling i sjø skal sendes til Statsforvalteren i Nordland før igangsetting. Fiskeridirektoratet forutsetter at det benyttes siltskjørt eller andre avbøtende tiltak under utfylling av sjø, da dette er særlig viktig på grunn av nær tilknytning til oppvekstområder for fisk. Det påpekes at utfyllingen av sjø må primært skje på høsten og tidlig vinter, da dette er perioden hvor livet i kystsone ligger mest i ro.

Kommentar: Merknaden tas til orientering. I planbestemmelsene er det lagt til en bestemmelse som legger krav på at før utfylling i sjø tillates, skal nødvendig tillatelse være gitt, jf. forurensningsloven. Søknad om utfylling og/eller mudring skal sendes til Statsforvalteren i Nordland. Statsforvalteren vil i sin vurdering avgjøre hva som settes av føringer og vilkår i forhold til utfylling i sjø, mudring eller andre tiltak.

Norges arktiske universitetsmuseum (UM)

Norges arktiske universitetsmuseum har gjennomført en befaring av planlagte tiltaksområdet i sjø, som ble gjennomført 28.05.2021 på maksimum lavvann. Befaringen påviste ingen automatisk vernede kulturminner eller andre funn av kulturhistorisk betydning i sjøarealet innenfor planområdet. Et par mindre andingsvorrer av ubestemmelig alder ble registrert på vestsiden av eksisterende utfyllingsområde. På grunnlag av disse resultatene har UM ingen merknader til planforslaget.

UM påpeker at det i forbindelse med gjennomføring av tiltak skulle komme over funn av kulturhistorisk betydning, må arbeidet stanses og UM varsles i henhold til Kulturminneloven § 8, andre ledd.

Kommentar: Merknaden tas til orientering. Håndtering av ukjente kulturminner er ivaretatt i planforslagets fellesbestemmelser, jf. Kulturminneloven § 8.

Sortland kommune v/Kommunalteknikk

Kommunalteknikk påpeker at areal BVA1 avsatt til renseanlegg bør endres, slik at det blir minimum 35m x 35m. I tillegg påpekes det at det må være en snuhammer i tilknytning til vegen til BVA1. Kommunalteknikk nevner at bakgrunnen for dette er behov for å komme til containerrommet i renseanlegget, hvor det skal benyttes krok-bil for henting av containere.

Kommentar: Merknaden tas til følge. Plankonsulent har hatt dialog med kommunalteknikk angående areal som skal reguleres til vann- og avløpsanlegg. Avgrensning av VA1 (tidligere BVA1) og vegløsning med vendehammer skal være i henhold til kommunalteknikks føringer.

Sortland kommune v/Helse og omsorg

Kommuneoverlegen påpeker at veiledere for støy (T-1442) og støv (T-1520) skal følges under anleggsperioden, særlig med tanke på boligbebyggelsen nord for planområdet. Det påpekes at trafikksikkerhet må ivaretas ved både eksisterende virksomheter, på veier, i områder for myke trafikanter og ved kommende opparbeidings- og utbyggingstiltak. Det nevnes at Fv. 82, Steiroveien og andre veger i og ved planområdet er skoleveger, og det vises til kommunens trafikksikkerhetsplan.

Kommuneoverlegen er fornøyd med at universell utforming er ivaretatt i planforslaget. Det nevnes videre at det bør avklares hvem som skal drifte og vedlikeholde rasteplassen nord i planområdet og grønnstrukturområdene. Videre viser kommuneoverlegen til helsemessige krav til virksomheter, jf. Forskrift om miljørettet helsevern §§ 7, 8 og 9.

Kommentar: Merknaden tas delvis til følge. Forholdet til støy og støv, inkludert veilederne T-1442 og T-1520, er ivaretatt i planbestemmelsene til revidert planforslag. Som følge av reduksjon av planområdet, så er faren for støy, støv og forurensning blitt betydelig mindre. Trafikksikkerhet er et viktig tema i denne saken og har blitt godt bearbeidet i det reviderte planforslaget. Drift og vedlikehold avklares ikke i en reguleringsplan, men tas med videre i senere prosjektering. Helsemessige krav følges opp ved byggesaksbehandling, samt gjennom oppfølging og tillatelser i henhold til annet lovverk.

Advokatene Enoksen & Steiro AS

Enoksen & Steiro påpeker at næringsaktørene har lovlige atkomster til Fv. 82. Hvis atkomstene blir stengt, enten gjennom ny eller gammel reguleringsplan, vil næringsaktørene ha krav på kostnadsfri etablering av nye atkomster. De påpeker at næringsaktørene vil ha krav på dekning av utgifter som måtte påløpe som følge av etablering av nye tilførselsveger og eventuell flytting/bygging av nye inngangspartier.

Enoksen & Steiro viser til Formannskapets vedtak, hvor det er tatt inn nye punkter i forhold til utbyggingsavtaler. Det påpekes at utbyggingsavtaler inngås i praksis ved større bebyggelsesprosjekter, hvor det er behov for å opparbeide ny kommunal infrastruktur. Det stilles derfor spørsmål om det vil være grunnlag for utbyggingsavtale i forhold til utarbeidelse av nye avkjørsler og atkomstveger som skal erstatte lovlige eksisterende avkjørsler. Enoksen & Steiro mener at kostnadene for dette må dekkes av det offentlige og at det ikke kan kreves økonomiske bidrag fra de berørte grunneierne. Det stilles også spørsmål ved lovligheten av å ha krav om utbyggingsavtale i rekkefølgebestemmelsene.

Det påpekes at i planforslaget er ikke tilførselsvegen/internvegen tegnet inn. Enoksen & Steiro understreker at for de aktørene som får eksisterende atkomster stengt, er det en forutsetning at det blir lagt inn veg på baksiden av bebyggelsen. Plandokumentene må endres som følge av dette.

Kommentar: Merknaden tas delvis til følge. Økonomiske forhold, herunder hvem som skal bekoste ulike tiltak innenfor planområdet, hjemles ikke i reguleringsplaner. Dette er privatrettslige forhold som må avklares i egne prosesser. Her skal det påpekes at det har vært dialog mellom Sortland kommune og næringsaktørene i forhold til detaljreguleringen, hvor økonomi har vært et tema. Nordland fylkeskommune har satt krav om innarbeidelse av rekkefølgekrav angående gjennomføringsavtale med fylkeskommunen i forhold til gjennomføring av større tiltak som berører Fv. 82. I det reviderte planforslaget er tidligere internveg som gikk parallelt inntil Fv. 82 nå lagt øst for dagens bebyggelse (o_KV2). I tillegg er det fra o_KV2 regulert ny felles adkomstveg (f_KV3) på baksiden av Vesterålsgata 136, 138 og 140.

Sortland Boligstiftelse

Sortland Boligstiftelse har fremmet to merknader i forbindelse med høring og offentlig ettersyn av planforslaget. Merknadene gjelder adkomstforhold og byggegrense. Når det gjelder adkomst, viser Sortland Boligstiftelse til at dagens adkomst til Vesterålsgata bør kunne videreføres så lenge eksisterende bebyggelse benyttes til boligformål. Ved endret bruk i tråd med planforslaget forutsettes det at eiendommene sikres fremtidig adkomst fra nord. Det understrekes at dette er særlig viktig

dersom boligene erstattes med f.eks. kontorlokaler. Videre forutsettes det at adkomsten fra nord kun skal betjene Boligstiftelsens eiendommer. Når det gjelder byggegrense, forutsetter Boligstiftelsen at det fastsettes en byggegrense på maksimalt 30 meter fra veg, og at det presiseres at parkering og interne veger unntas fra denne byggegrensen.

Kommentar: Merknaden tas til følge. Det er regulert en felles veg (f_KV4) som skal fungere som adkomst til Boligstiftelsens eiendommer. I planbestemmelsene er det sikret at gnr. 15 bnr. 1651 har rett til adkomst via f_KV4 over gnr. 15 bnr. 1650. Vegen vil også gi adkomst til tilstøtende arealer i øst. For øvrig forutsettes det at de reviderte veg- og adkomstløsningene er avklart med fylkeskommunen. Byggegrensen er fastsatt til maksimalt 30 meter fra fylkesvegen. I henhold til bestemmelsene er det kun bebyggelsen som skal plasseres innenfor byggegrensen.

Fellesstyret Sørhamna Bo-Brygge

Fellesstyret ved Sørhamna Bo-Brygge påpeker at under forutsetning av at regulering/trafikkavvikling mot Sørhamna Bofellesskap vil utføres slik som vedleggene til formannskapets vedtak i sak 021/21 viser til, vil Fellesstyret ved Sørhamna Bo-Brygge tilslutte seg planforslaget når det gjelder tilknytning til fellesområdet Sørhamna Bo-Brygge. Fellesstyret påpeker at i plankartet er det regulert annen veggrunn langs plangrensen mot øst. På grunn av dette påpeker Fellesstyret at dersom fremtidig bruk av denne vil føre til biltrafikk e.l. forbi Båthavna og Sørhamna Bo-Brygge, vil de påpeke brudd på reguleringsplan og protestere.

Kommentar: Merknaden tas til orientering. Planområdet er vesentlig redusert, hvor betydelige deler av forretnings- og næringsarealet, samt deler av blå- og grønnstrukturen, er tatt ut av planen. De foreslåtte endringene vurderes til å ikke medføre konsekvenser for trafikkavviklingen mot Sørhamna eller for tilknytningen til fellesområdet Sørhamna Bo-Brygge. Arealformålet «annen veggrunn» omfatter sidearealer langs veg og skal ikke benyttes til kjøring. I henhold til bestemmelsene skal disse arealene benyttes til grøntareal, skjæringer, fyllinger, støttemurer, grøfter, trafikkutstyr og vegrekkverk. Arealer som ikke er eksponert mot sjø skal tilsås og beplantes.

VURDERING

Vurdering av de enkelte innkomne merknadene fremgår av kommentarene over.

Det er gjort endringer i planforslaget for å imøtekomme innsigelsen fra Nordland fylkeskommune. Innsigelsen søkes løst gjennom ny høring.

Planforslaget har blitt revidert som følge av merknadene og innsigelsen fra høring og offentlig ettersyn i 2021. Den største endringen som har blitt gjennomført er innskrenking av planområdet, hvor en vesentlig del av N/F10 i Kommunedelplan Byplan Sortland – Blåbyen 2025-2027 har blitt tatt ut av planforslaget, med unntak av arealene langs dagens fylling i øst hvor det reguleres til internveg. Dette har ført til at planområdet er redusert fra ca. 103 dekar til ca. 70 dekar. Det har også blitt gjennomført flere planfaglige og -tekniske endringer, slik at det reviderte planforslaget er i henhold til gjeldende nasjonal produktspesifikasjon for arealplaner.

Som følge av merknad fra Statsforvalteren i Nordland angående krav om konsekvensutredning og at Sortland kommunes tidligere vurdering er for dårlig utredet, så har det i revidert planforslag blitt lagt inn flere bestemmelser som innskrenker planområdet og mengden utbygging som det tilrettelegges for. Grunnet de spissede bestemmelsene og innskrenking av planområdet i revidert planforslag, vurderer Sortland kommune at det reviderte planforslaget ikke faller inn under krav om konsekvensutredning, jf. Forskrift om konsekvensutredning §§ 6 og 8.

Trafikksikkerhet og trafikale løsninger har vært et sentralt tema i detaljreguleringen. Som følge av merknader og innsigelse er den trafikale løsningen revidert, blant annet gjennom etablering av en ny internveg med adkomst fra Fv. 82 sør for eiendom 15/1815 (Biltrend). Internvegen føres langs baksiden av næringsområdet og vil betjene eksisterende og framtidige virksomheter, med unntak av eiendom 15/925 som fortsatt får adkomst fra krysset Steirovegen–Fv. 82. Løsningen vurderes som god, da den

bidrar til økt trafikksikkerhet og samtidig gir mulighet for framtidig utvidelse av næringsområdet mot Sortlandssundet, jf. N/F10 i gjeldende byplan.

Planforslaget legger også til rette for ny adkomst fra nord ved Sørhamna Bo-Brygge for eksisterende boliger og eventuell framtidig næringsvirksomhet. Det foreslås etablert et parkområde med vegetasjonsskjerm mellom næringsområdet og Sørhamna. For å ivareta trafikksikkerheten legges det til rette for gang- og sykkelveg/fortau, samt regulert fotgjengerfelt over Fv. 82 ned mot Sørhamna Bo-Brygge, slik at hensynet til både varetransport og myke trafikanter ivaretas.

Når det gjelder kryssløsninger og adkomster mot Fv. 82, foreslår planforslaget å stenge flere direkte adkomster og erstatte disse med interne vegløsninger, i tråd med føringer fra Nordland fylkeskommune, Statens vegvesen og Statsforvalteren i Nordland. Kryssene langs Fv. 82 innenfor planområdet foreslås oppgradert i henhold til Statens vegvesens håndbok N100. Dette vurderes som positivt, da tiltakene bidrar til et mer oversiktlig og trafikksikkert trafikkbilde. Særlig vurderes oppgradering av krysset Steirovegen–Fv. 82 som viktig, ettersom dette i dag er uoversiktlig og ikke tilpasset dagens trafikkmengde.

Planforslaget for detaljregulering av Strandskog næringsområde tar sikte på å utvide et allerede etablert næringsområde. Sortland kommune vurderer dette som positivt, ettersom utvidelse av eksisterende næringsområder anses som mer bærekraftig enn å etablere nye næringsområder på uberørte arealer. Dette er i tråd med Byplanens mål om å legge til rette for utvidelse av eksisterende næringer og bedrifter (planbeskrivelsen pkt. 5.3.1), samt Kommuneplanens samfunnsdel med langsiktig arealstrategi 2025–2037 sitt delmål om å sikre tilgjengelige og egnede næringsarealer gjennom aktiv arealplanlegging. En utvidelse av det eksisterende handels- og næringsområdet vil legge til rette for videre utvikling av nåværende virksomheter, samtidig som området blir attraktivt for etablering av nye næringer og bedrifter. Områdets beliggenhet med god tilknytning til Fv. 82 og sentrale transportknutepunkt, som Sortland havn og Skagen lufthavn, styrker dette ytterligere. En slik utvidelse kan dermed bidra til økt økonomisk verdiskaping for både eksisterende og nye virksomheter, samt for Sortland kommune som helhet.

Oppheving av reguleringsplan - Rv. 19 m/ gang- og sykkelvei Steirovegen – Myrlandsvegen

Det tas sikte på å oppheve den eldre reguleringsplanen Rv. 19 m/ gang- og sykkelvei Steirovegen – Myrlandsvegen (planID: 1870_1983064), vedtatt 04.10.1983. Grunnen til dette er at Sortland kommune vurderer at denne reguleringsplanen er ferdig gjennomført og innholdet i planen er utdatert. Planens hensikt har vært å gjennomføre en reguleringsendring fra den eldre reguleringsplanen Friareal Strandskog (planID: 1870_1964021) for å etablere en gang- og sykkelvei langs riksveg 19 (i dag Fv. 82) mellom Steirovegen og Myrlandsvegen, samt opparbeidelse av en lekeplass langs riksvegen ved Steirovegen. Arealet tiltenkt lekeplassen, deler av gang- og sykkelvei og deler av kjørevegen er opphevet som følge av vedtak av Bebyggelsesplan for Holandsvegen 2 – 12 (planID: 1870_1998140).

Innenfor planområdet for den eldre reguleringsplanen «Rv. 19 med gang- og sykkelvei Steirovegen–Myrlandsvegen» er det allerede etablert gang- og sykkelvei i samsvar med planens intensjon. Som følge av dette, samt at arealet som tidligere var avsatt til lekeplass er erstattet av ny reguleringsplan, vurderer Sortland kommune at formålet med den eldre reguleringsplanen er oppfylt. Planen inneholder i tillegg flere utdaterte forhold, herunder henvisninger til tidligere lovverk samt nasjonale og lokale forskrifter som ikke lenger er gjeldende. En oppheving av den eldre reguleringsplanen vil bidra til en mer oversiktlig og ryddig plansituasjon i området rundt Strandskog og Myrland, og redusere behovet for å forholde seg til en utdatert plan i forbindelse med plan-, bygge- og delesaker. Dette anses som en fordel for både innbyggere, utbyggere og Sortland kommune.

Personalmessige forhold
Ingen kjente personalmessige konsekvenser.

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

Som følge av utbyggingsavtale for gjennomføring av tiltak i forhold til vegnettet, jf. Nordland fylkeskommunes krav om gjennomføringsavtale, så må Sortland kommune påberegne kostnader for oppgradering av vegnettet.

Folkehelse
Planforslagets mål om å utvide det eksisterende næringsområdet gir rom for både etablering av nye næringer og videreutvikling av eksisterende virksomheter på Strandskog. Dette vurderes som positivt i et folkehelseperspektiv, da en slik utvidelse kan bidra til økt sysselsetting og et bredere tilbud av arbeidsplasser med varierende krav til utdanning og erfaring. Tiltaket kan dermed legge til rette for at flere innbyggere, herunder personer som står utenfor arbeidslivet, får bedre muligheter til å komme i arbeid.

Det vurderes også som positivt for folkehelsen at man utvider et allerede eksisterende næringsområde, siden man ikke benytter seg av arealer som er viktig for lokalbefolkningens folkehelse. Dette gjelder for eksempel viktige natur- og friluftslivsarealer, sosiale møteplasser, og lignende.

Klima-, miljø- og naturforhold
Tiltaket vil gi noen konsekvenser for miljø- og naturforhold ettersom det medfører planering av området og utfylling i sjø. Mesteparten av utfyllingen vil forekomme på allerede eksisterende fylling, men det legges også til rette for utfylling og planering på arealer nord og sør i planområdet. Som følge av forurensningsloven, skal søknad om utfylling og/eller mudring i sjø sendes til Statsforvalteren i Nordland. Det vil derfor være Statsforvalteren som setter føringer og vilkår i forhold til utfylling av sjø, mudring og andre tiltak.

Det sørlige utfyllingsområdet ligger innenfor hensynssone H560 – bevaring av naturmiljø, jf. kommunedelplan for interkommunal kystsoneplan. Innenfor denne hensynssonen skal hensynet til naturmiljøet prioriteres foran andre tiltak. Sortland kommune vurderer likevel at arealinngrepet knyttet til utvidelse av eksisterende næringsområde vil være vesentlig mindre enn ved etablering av et nytt næringsområde på et uberørt areal. Det forutsettes at tiltaket gjennomføres på en måte som ikke medfører skade på dyrelivet i Sortlandssundet. Merknad fra Fiskeridirektoratet viser at det finnes beite- og oppvekstområder for flere arter, fiskeplasser for passive redskaper, samt viktige skjellsand- og bløtbunnsområder innenfor en avstand på 1–3 km øst og sør for planområdet. Det er derfor viktig at disse områdene ikke påvirkes negativt som følge av tiltak innenfor planområdet, selv om de ligger noe utenfor Strandskog næringsområde.

KONKLUSJON
Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler Kommunedirektøren at planforslaget for detaljregulering for Strandskog næringsområde (planID: 1870_2017341) sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Vedlegg:
Uttalelse med innsigelse til planforslag for Strandskog næringsområde - N_F10 - Sortland kommune
18702017341_Strandskog næringsområde_detaljregulering_20260121_1-1500 i A2
Resultater av marinarkeologisk befaring og endelig uttalelse om kulturminner under vann_
Reguleringsplan for Strandskog næringsområde, - N_F10, Sortland
18702017341_Strandskog næringsområde_Planbeskrivelse_datert 20210225_rev 20260121
Offentlig ettersyn reguleringsplan for Strandskog næringsområde
18702017341_Strandskog næringsområde_Bestemmelser datert 20210225_rev 20260121
Uttalelse til reguleringsplan for Strandskog næringsområde - Plan-ID 1870 2017 341
18702017341_Strandskog næringsområde_ROS-analyse_datert 20260121

Høringsuttalelse til reguleringsplan for Strandskog næringsområde (N_F10) - utvidet frist for høring og offentlig ettersyn
18702017341_Strandskog næringsområde_Vedlegg_innspill varsel om oppstart m kommentarer_20210225
SHBo 27 04 21 Sort Kom StrJord Utalse
Leder Rune Herteig
18702017341_Strandskog næringsområde_detaljregulering_20260121_uten flater og linjer hensynssone_1-1500 i A2
Kommuneoverlegens merknader til reguleringsplan Strandskog næringsområde N_F10, saksnr. 17_1267
3842_Strandskog Næringsområde_Overvannsnotat_20260121
Merknad reguleringsplan
20250912_101-25-GEOT-A_Kontrollnotat_ Uavhengig kontroll av områdestabilitetsvurdering_ Veterålsgata 134A_rev00
Uttalelse til reguleringsplan for N_F10
20250915_Strandskog_Geoteknisk notat-vurdering av områdestabilitet
Reguleringsplan for Strandskog næringsområde (N_F10) - utvidet frist for høring og offentlig ettersyn, Sortland kommune
Sortland kommune - Reguleringsplan for Strandskog næringsområde N_F10. Fiskeridirektoratets uttalelse. (1)