Statsforvalteren i Nordland

Vår dato:	Vår ref:
26.05.2021	2021/2346
Deres dato:	**Deres ref:**
25.03.2021	17/1267

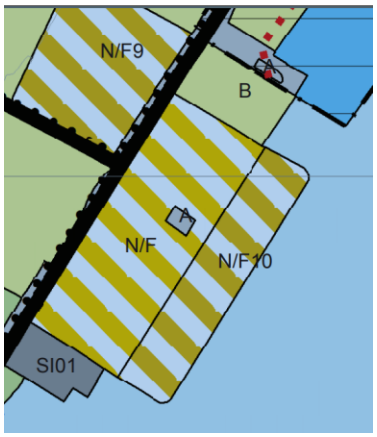
Sortland kommune
Postboks 117
8401 Sortland

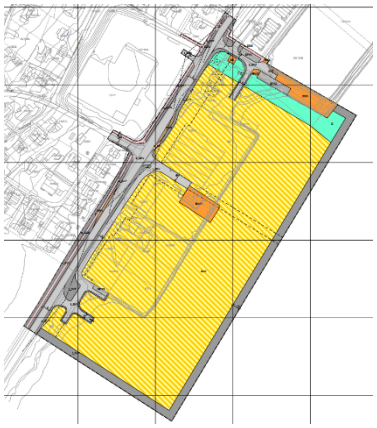
Saksbehandler, innvalgstelefon
Svein Einar Stuen, 75 53 15 52

Uttalelse til reguleringsplan for Strandskog næringsområde - Plan-ID 1870 2017 341

Vi viser til oversendelse fra dere av 25.03.2021.

Planforslaget er i stor grad i samsvar med arealdisponeringen for Byplan Sortland, der en betydelig del tidligere er regulert til næringsformål (N/F). I tillegg omfatter planforslaget området som i byplanen er avsatt som framtidig næringsområde (N/F10), et område for eksisterende boliger (B) og et areal til turistinformasjon (SI01). Ut over dette kommer utvidelser av næringsarealet ved utfylling i sjø, nord og sør for området som er avsatt i overordna plan.





Det går fram av planbeskrivelsen (pkt 5.1) at planen omfatter i alt 72.610,4 m^2 som disponeres til næringsformål. Tidligere regulert areal er, etter det vi kan se, ca 30.790 m^2. Dette innebærer at det nå legges opp til å regulere et nytt areal på ca 41.820 m^2 til kombinert nærings- og forretningsformål. Ifølge bestemmelsene er utnyttelsesgraden satt til 80 % BYA inkludert parkering, d.v.s. at et nytt grunnflateareal på 33 456 m^2 kan utnyttes til formålet. Største gesimshøyde er satt til 9 m, d.v.s. at det er rom for å bygge inntil tre etasjer her. Ut fra dette fremstår det som rimelig at det kan føres opp bygg med et bruksareal i størrelsesorden 30 000 m^2 i området.

Manglende konsekvensutredning

I oppstartmeldinga legges det til grunn som en forutsetning at planforslaget i hovedsak vil være i samsvar med Byplan Sortland. Det går fram at Sortland kommune, ut fra dette, har avgjort at det ikke kreves konsekvensutredning.

E-postadresse: sfnopost@statsforvalteren.no
Sikker melding: www.statsforvalteren.no/melding
Postadresse: Postboks 1405, 8002 Bodø
Besøksadresse: Fridtjof Nansens vei 11, 8003 Bodø
Telefon: 75 53 15 00
www.statsforvalteren.no/no
Org.nr. 974 764 687

Reguleringsplaner som legger opp til utvikling av

> «*Næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål med et bruksareal på mer enn 15 000 m2*»

er imidlertid utredningspliktig i henhold til vedlegg I pkt 24 til forskrift om konsekvensutredning. Dette er forankret i forskriftens § 6 bokstav b.

Det er i forskriftens § 6 gjort unntak for utredningskravet for reguleringsplaner

> «*der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen*» (vår understreking)

Konsekvensene av å etablere næringsbygg mv. med bruksareal på i størrelsesorden 30.000 m^2 i området er imidlertid, etter det vi kan se, ikke utredet som grunnlag for lokalisering av N/F 10 mv. i kommuneplanens arealdel.

Utredningskravet gjelder for næringsbygg mv. generelt, men spesielt når det her åpnes for lokalisering av betydelige arealer til forretningsformål. Det går fram av bestemmelsenes pkt. 3.1.5 at det gis rom for å bygge i alt 4000 m^2 forretningsareal i området, med tillegg av lager og utstillingslokaler. I henhold til «*Regional planbestemmelse om etablering av kjøpesenter*» kan handelsområder utenfor sentrum til definerte «*Byer og tettsteder med handelsomland ut over egen kommune*» (som Sortland) vurderes på bakgrunn av

- «*handels- og arealbehov*
- *avstand til sentrum for gående/syklende og kollektivdekning*
- *plassering i forhold til annen bebyggelse og langsiktig utviklingsmønster*».

Bestemmelsen stiller spesifiserte krav til hva slags utredninger / dokumentasjon som skal være på plass før slike handelsområder kan etableres, jf. bestemmelsens pkt 4 a – f.

Som følge av manglende melding med utredningsprogram ved oppstart foreligger det heller ingen utredning av konsekvensene, verken av

- lokalisering av så omfattende arealer til ny næringsbebyggelse her generelt, eller av
- lokaliseringen av et nytt handelsområde med bl.a. handelsanalyse som beskrevet i de regionale kjøpesenterbestemmelsene.

Grunnlaget for videre behandling av planen er følgelig ikke til stede, så lenge vi ikke kan finne at disse konsekvensene er utredet som grunnlag for lokalisering av område N/F 10 i Byplan Sortland.

Kravet til nærmere utredning på reguleringsplannivå av arealer som er planavklart på overordna nivå er omtalt i «*Veileder om konsekvensutredning for planer etter plan- og bygningsloven*» (KMD), jf. pkt. 2.6, der bl.a. følgende går fram:

> «*Unntaket i §§ 6 b og 8 a er avgrenset til situasjoner der man i en overordnet plan, ikke bare har konsekvensutredet arealbruken på en tilfredsstillende måte, men også har utredet de miljømessige og samfunnsmessige virkningene av et konkret tiltak, og som således oppfyller kravene til tiltaksutredninger som følger av EIA-direktivet.*
>
> *Unntaket gjelder ikke der det bare er gjort en overordnet konsekvensutredning for omdisponering av arealer til utbyggingsformål i forbindelse med revisjon av kommuneplanens arealdel. Dette gjelder selv om forslag til arealdisponering også her kan være motivert i konkrete (private eller offentlig) ønsker om utbygging.*»

Avslutning

I og med at det ikke foreligger en tilstrekkelig konsekvensutredning i henhold til forskriftsmessige krav, har kommunen heller ikke grunnlag for å fatte et gyldig vedtak om egengodkjenning av planen.

Som det går fram av forskriftens § 6 skal planer som er utredningspliktig i henhold til kriteriene i vedlegg I ha planprogram. I den grad kommunen ønsker å gå videre med planarbeidet vil dette følgelig kreve at det utarbeides et forslag til planprogram som sendes på høring i h.h.t. forskriftens § 15 (normalt samtidig med varsel om planoppstart).

Med hilsen

Torfinn Sørensen (e.f.)
fylkesmiljøvernsjef

Tore Vatne
seksjonsleder

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:
Nordland fylkeskommune Postmottak Fylkeshuset 8048 Bodø