SORTLAND KOMMUNE

Arkivsaknr.:	23/139
Dok.nr:	23/1117
Arkiv:	FA-L12
Saksbehandler:	Terje Kili
Dato:	27.01.2023

Reguleringsplan for Vestmarka næringsområde - N01. Merknadsbehandling og planvedtak

Utvalgssaksnr	Utvalg	Møtedato
015/23	Formannskapet	16.02.2023
003/23	Kommunestyret	16.02.2023

KOMMUNEDIREKTØRENS INNSTILLING
Sortland kommune vedtar forslag til reguleringsplan for Vestmarka næringsområde N01.

Følgende områder unntas rettsvirkning i påvente av mekling og videre saksgang:

- NÆ1-NÆ3
- BAA
- Kjørevei, gangveg og annen veigrunn mellom NÆ2 og NÆ3 vest for Markveien

Vedtaket forutsetter at det innarbeides rekkefølgekrav som i tilstrekkelig grad sikrer hensynet til barn og unge, samt intensjonene i Byplan. Dette innebærer at rekkefølgekravene som ble tatt ut ved forrige politiske behandling tas inn igjen.

Begrunnelse:

- Planforslaget slik det nå foreligger sikrer ikke i tilstrekkelig grad hensynet til barn og unge i planlegging slik det fremgår av plan- og bygningsloven § 1-1, 5. ledd andre punktum.
- Planforslaget tilsidesetter vesentlige hensyn og intensjoner i Byplan uten at konsekvensene av dette er tilstrekkelig utredet.

Vedtak av plan med innsigelse:

Sortland kommune oversender reguleringsplanen og vedtak til Statsforvalter i henhold til H-2/14 Retningslinjer for innsigelser i plansaker. Siden innsigelsen er fremmet av Statsforvalteren i Nordland bes det om at Kommunal- og distriktsdepartementet snarest oppnevner en settestatsforvalter for gjennomføring av mekling.

Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningsloven § 12-12 Vedtak av reguleringsplan og § 12-13 Innsigelse og vedtak av departementet.

Vedtaket kan påklages jf. plan- og bygningsloven § 1-9.

Formannskapet - 015/23

FS - behandling:

Alternativt forslag fra SP, AP, SV, foreslått av Oddmund Enoksen, Sosialistisk Venstreparti

1. I medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 første ledd fjerde punktum sendes den delen av forslaget til reguleringsplan som det er knytta innsigelse til, tilbake til kommunedirektøren for ny behandling. Dette gjelder arealformåla/områdene

- Næringsbebyggelse NÆ 1-3
- Bebyggelse og anlegg kombinert med andre angitte hovedformål: Bolig – Næring BAA
- Kjøreveg, gangveg og annen veggrunn mellom NÆ 2 og NÆ 3 vest for Markveien

med de reguleringsbestemmelser – herunder rekkefølgekrav - som omhandler terrenginngrep, opparbeiding og bebyggelse på disse områdene.

2. For den nye behandlinga gjelder følgende retningslinjer, jfr. plan- og bygningslovens § 12-12 første ledd siste punktum:

a) Med henvisning til innsigelsen av 3. februar 2023 fra Statsforvalteren i Nordland bes kommunedirektøren om å foreta ei utredning av de forhold som Statsforvalteren har angitt som vilkår for å frafalle innsigelsen.

b) Utredninga må herunder omfatte følgende forhold:

- Oversikt over og nærmere beskrivelse av næringsarealer i tilknytning til Sortland sentrum som måtte være tilgjengelig for etablering av ny næringsvirksomhet, herunder med angivelse av planstatus, grunnforhold, atkomstmuligheter, antatte opparbeidingskostnader og hva slags næringsvirksomhet arealene kan være egna til.

- Status for etterspørsel etter nye næringsarealer i tilknytning til Sortland sentrum og ei vurdering av hvordan etterspørselen antas å ville bli i kommende 10 til 15 års periode.

- Om det foreligger noen realistiske alternativer til å ta i bruk Vestmarka næringsområde – N01 og i tilfelle hvordan disse alternativene kommer ut mht. fordeler og ulemper sammenligna med N01

- Om det er et realistisk alternativ å redusere arealet avsatt til utbygging/næringsformål i N01 og i tilfelle hvilke konsekvenser dette vil ha.

- Dersom utredninga gir foranledning til endring av forslaget til reguleringsplan, utarbeider kommunedirektøren et revidert planforslag.

c) Utredninga med eventuelt endra planforslag oversendes til Statsforvalteren i Nordland med frist for å ta stilling til om innsigelsen til reguleringsplanen kan frafalles.

d) Videre behandling av denne delen av reguleringsplanforslaget i formannskapet og kommunestyre, eventuelt etter at det er gjennomført ny høring, foretas så snart det er avklart om innsigelsen blir frafalt eller ikke.

3. Den delen av planforslaget som det ikke er knytta innsigelse til, vedtas i samsvar med planforslaget som har vært utsendt på høring.

Dette punktet i vedtaket kan påklages, jfr. plan- og bygningslovens § 12-12 tredje ledd og § 1-9.

Forslag fra Rødt , foreslått av Christoffer Ellingsen, Rødt

Rødt vil i utgangspunktet støtte det innlagt forslaget fra AP, SP, SV.
Rødts forslag her er å regne som tilleggsforslag til dette:

1 Formannskapet nedsetter forhandlingsutvalg i forbindelse med innsigelsesforhandlinger.

Utover dette skal planen endres og videreføring av prosessen også inneholde punktene slik tatt opp nedafor:

2 Boligetablering i N01 – areal BAA tillatelse ikke
Dette fra planbestemmelsene:
«3.3 Bolig – næringsformål (BAA)
Det tillates etablert bolig eller næringsbebyggelse innenfor felt BAA. Ved etablering av næringsformål i felt BAA tillates ikke at boligformål inngår i arealbruken i feltet. «
Endres slik:
«Det tillates bare næringsbebyggelse innenfor felt BAA.»

Begrunnelse:
- Ved å etablere anleggsbrakker eller brakkelignende bebyggelse til boligformål innafor et næringsområde, bidra dette til å isolere eventuelt beboere utenfor ordinær bebyggelse og kan begrense blant annet langtidspendlere sin inkludering i samfunnet ellers.
- Et slik fast «botilbud» kan også stimulere til en uønsket utvikling der arbeidstakere i lokalt næringsliv, hentes utenfra og reduserer muligheten for fastboende ansatte.
- Det hevdes mangel på næringsarealer og det ligger begrensinger i forhold til myrområder. Å etablere «boliger» innafor areal avsatt til næringsområde vil være å minske unødvendig tilgang på næringsareal.

3 Planen skal avklare tiltakenes mulige egenproduksjon av energi
Planprogrammets formulering: «5.1.11: Reguleringsplanen skal inneholde en vurdering av muligheten for egenproduksjon av energi innafor planområdet gjennom eksempelvis solceller, varmepumpe, andre.» er IKKE behandla i planen. Dette må avklares før planen kan behandles på nytt.
Begrunnelse:
Vurdering av et av næringsutviklinga mest kritiske innsatsfaktorer som energi er, er tilnærma helt utelatt i plandokumentet. Energispørsmålet har relevans i forhold til klimagass regnskap (hva skal fornybar elkraft prioriteres til) og å utnytte de mulighetene som kan ligge i egenproduksjon med ulike tiltak innafor området. Disse forholdene bør vurderes tatt inn i planbestemmelser blant annet med henvisning til kommunens mål om klimagassreduksjon (jamfør egne vedtak og vedtakspunkter om dette i Samfunnsplanen om 60% reduksjon innen 2030).

4 Bedre oversikt over myrtilstanden med hensikt å minimere klimagassutslipp
Reguleringsplanen må inneholde en mer detaljert beskrivelse av myrens tilstand, typen myr og tykkelse med tettere målepunkter enn i det framlagte planforslag. Ut fra dette kan det vurderes å ta ut områder for å redusere myrutfordringene.

5 Generelle tiltak knytta til videre saksgang
Helst i forkant av og i forbindelse med oppfølging av statsforvalterens innsigelse til forslag til reguleringsplan: «23/1117 - Reguleringsplan for Vestmarka næringsområde - N01. Merknadsbehandling og planvedtak», skal kommunestyret i samla møte gis generell kunnskap om myrutfordringer, - dens egenskap som flomreduserende, CO_2 lager og utslipp av CO_2 ekvivalenter ved fjerning, i forhold til naturmangfold, metoder for deponering ved utgraving, restaurering av myr og eventuelt andre forhold. I denne sammenheng inviteres også statsforvalter til å gjennomgå nasjonale rammebetingelser for handtering av myr og statsforvalterens egen tolkning av disse.
Begrunnelse:
Ved å ta i bruk ubenytta arealer til inngripende tiltak særlig i Sortland sitt sentrumsområde, støter tiltakshavere tilnærma alltid på myrutfordringer. For å søke å avgrense framtidige uønska innsigelser og

derav begrensninger og tidstap i utbyggingssaker, skal det tas sikte på å finne generelle løsninger i forkant. Det kan forhåpentlig løses ved å øke forståelsen for utfordringene.

Habilitet:

Karl-Erling Nordlund har før møtet bedt om å få vurdert sin habilitet og fratrådte under behandling av habilitets spørsmålet.

VEDTAK
Med hjemmel i forvaltningsloven § 8 annet ledd, jfr. forvaltningsloven § 6 annet ledd, vedtar Formannskapet enstemmig at Karl-Erling Nordlund er inhabil i PS-sak 015/23.

Kommunalsjef Teknisk og Samfunnsutvikling, Terje Kili redegjorde for saken.

Votering:

Kommunedirektørens innstilling falt enstemmig.

Alternativt forslag fra SP, AP, SV enstemmig vedtatt.

Forslag fra Rødt falt;
1 stemme for (1Rødt)
8 stemmer mot (1 SP, 2 AP, 2 SV, 2 H, 1 FrP)

FS - vedtak:

1. I medhold av plan- og bygningslovens § 12-12 første ledd fjerde punktum sendes den delen av forslaget til reguleringsplan som det er knytta innsigelse til, tilbake til kommunedirektøren for ny behandling. Dette gjelder arealformåla/områdene
• Næringsbebyggelse NÆ 1-3
• Bebyggelse og anlegg kombinert med andre angitte hovedformål: Bolig – Næring BAA
• Kjøreveg, gangveg og annen veggrunn mellom NÆ 2 og NÆ 3 vest for Markveien
med de reguleringsbestemmelser – herunder rekkefølgekrav - som omhandler terrenginngrep, opparbeiding og bebyggelse på disse områdene.

2. For den nye behandlinga gjelder følgende retningslinjer, jfr. plan- og bygningslovens § 12-12 første ledd siste punktum:

a) Med henvisning til innsigelsen av 3. februar 2023 fra Statsforvalteren i Nordland bes kommunedirektøren om å foreta ei utredning av de forhold som Statsforvalteren har angitt som vilkår for å frafalle innsigelsen.

b) Utredninga må herunder omfatte følgende forhold:

• Oversikt over og nærmere beskrivelse av næringsarealer i tilknytning til Sortland sentrum som måtte være tilgjengelig for etablering av ny næringsvirksomhet, herunder med angivelse av planstatus, grunnforhold, atkomstmuligheter, antatte opparbeidingskostnader og hva slags næringsvirksomhet arealene kan være egna til.

• Status for etterspørsel etter nye næringsarealer i tilknytning til Sortland sentrum og ei vurdering av hvordan etterspørselen antas å ville bli i kommende 10 til 15 års periode.

• Om det foreligger noen realistiske alternativer til å ta i bruk Vestmarka næringsområde – N01 og i tilfelle hvordan disse alternativene kommer ut mht. fordeler og ulemper sammenligna med N01

• Om det er et realistisk alternativ å redusere arealet avsatt til utbygging/næringsformål i N01 og i tilfelle hvilke konsekvenser dette vil ha.

• Dersom utredninga gir foranledning til endring av forslaget til reguleringsplan, utarbeider kommunedirektøren et revidert planforslag.

c) Utredninga med eventuelt endra planforslag oversendes til Statsforvalteren i Nordland med frist for å ta stilling til om innsigelsen til reguleringsplanen kan frafalles.

d) Videre behandling av denne delen av reguleringsplanforslaget i formannskapet og kommunestyre, eventuelt etter at det er gjennomført ny høring, foretas så snart det er avklart om innsigelsen blir frafalt eller ikke.

3. Den delen av planforslaget som det ikke er knytta innsigelse til, vedtas i samsvar med planforslaget som har vært utsendt på høring.

Dette punktet i vedtaket kan påklages, jfr. plan- og bygningslovens § 12-12 tredje ledd og § 1-9.

KORT BESKRIVELSE AV SAKEN
Kommunedirektøren la frem sak til Formannskapet for behandling i møte den 27.10.22. Saken har vært på høring med frist for å gi kommentarer til 3.2.2023. Det er kommet inn 14 høringsuttalelser. Disse vil bli kommentert under merknader.

Saken omhandlet offentlig ettersyn av forslag til reguleringsplan for Vestmarka næringsområde N01. Realiseringen av næringsområdet, slik det er beskrevet i planen, vil kunne avhjelpe kommunens behov for næringsareal.

I denne saken er det i hovedsak tre ulike hensyn som må sees i sammenheng:

1. **Hensynet til barn og unge m. fl. ved å sikre opparbeidelse av gangvegsamband, samt turdraget langs Selneselva.**
2. **Hensynet til fremtidig næringsutvikling i kommunen.**
3. **Hensynet til FN's bærekraftsmål og kommunens egne klimamål – lavere utslipp av klimagasser**

Kommunedirektørens faglige anbefaling om prosessledende beslutninger i plansaker forutsetter at planforslaget ikke blir vesentlig endret. I forrige politiske behandling ble flere sentrale rekkefølgekrav tatt ut av planbestemmelsene. Disse rekkefølgekravene skulle sikre hensynet til barn og unge. Konsekvensene av å ta disse ut er at viktige hensyn blir tilsidesatt og med dette endres også planens virkninger for barn og unge i nærområdet.

Sikring av gangvegsamband og tiltak langs Selneselva i rekkefølgebestemmelsene vurderes som nøkterne sammenstilt med prosjektets samlede omfang. Opprinnelige rekkefølgebestemmelser vurderes å ivareta kravet om saklig begrunnelse og forholdsmessighet.

Det er kommunen selv som skal opparbeide tomtene. Kommunen bærer dermed selv ansvaret for å realisere hensynet til friluftsliv og barn og unge som lå i de opprinnelige rekkefølgekravene. Når næringsarealene er ferdig opparbeidet, kan de selges bit for bit avhengig av kjøpers ønsker og behov. Det kan bli oppfattet som forskjellsbehandling og konkurransevridende dersom kommunen fremsetter rekkefølgekrav til andre private tiltakshavere, men unnlater å ta inn slike krav i egne prosjekter.

Hensikten med planarbeidet er å følge opp arealbruk slik det er vedtatt i overordnet plan - Byplan. Det skal i dette området tilrettelegges arealer for næringsvirksomhet med tilhørende infrastruktur. Planen

skal vise adkomst via Blåheiveien, og kryss FV820/Blåheiveien. Kryssløsninger og veier skal dimensjoneres for modulvogntog med løsninger som ivaretar myke trafikanter. Turdrag/grønnstruktur ved Selneselva inngår i planområdet, og skal opparbeides i henhold til byplanens intensjon og bestemmelser.

Det er ønskelig med en fleksibel plan som vil gjøre området attraktivt for ulike initiativ og foretak. Det er foreløpig ikke besluttet hvilke virksomheter som tenkes etablert i planområdet. Erfaringer viser imidlertid at reguleringsplaner for næringsformål ofte medfører dispensasjonssøknader, dersom detaljene blir for mange. Når et område er avsatt til næring i overordnet plan, er administrasjonens holdning at så lenge de overordnede løsningene for vei, vann, avløp og grønnstruktur blir avklart, kan planen med fordel være dynamisk utformet for å imøtekomme morgendagens utviklingsbehov.

Det er vist en adkomstvei inn i næringsområdet. Dette innebærer en forholdsvis detaljert arealdisponering som etter planavdelingens vurdering kan komplisere fremtidig utnyttelse av området. Tiltakshaver ønsker imidlertid å beholde adkomstveien i plankartet. Et ønske som under tvil er etterkommet.

FAKTA I SAKEN

Tiltakshaver: Sortland kommune

Ansvarlig planlegger: Rambøll

Lovgrunnlag

Plan- og bygningsloven § 1-1. Lovens formål

Plan- og bygningsloven § 11-6. Rettsvirkning av kommuneplanens arealdel

Plan- og bygningsloven § 12-1. Reguleringsplan

Plan- og bygningsloven § 12-3. Detaljregulering

Plan- og bygningsloven § 12-12 Vedtak av reguleringsplan

VURDERING

1.Hensynet til barn og unge m. fl. Opparbeidelse av gangvegsamband, samt enkle tiltak i turdraget langs Selneselva.

Et sentralt grep i denne planen er å sikre, samt videreutvikle turdraget mellom Munningssletta, langs Selneselva og ned til boligområdene på Selnes. Det er utarbeidet en landskapsplan som knyttes opp mot planbestemmelsene. Administrasjonen har inntatt en nøktern holdning i forhold til hvilke krav som bør realiseres. Dette for å sikre et minimum av de opprinnelige kvalitetene i området og den verdien området har for barnehager, skoleklasser, bevegelseshemmede og andre brukere. Næringsutviklingen vil innebære økning i tungtransport langs Blåheiveien og Markveien. Etter administrasjonens vurdering vil det medføre en betydelig økt risiko dersom det legges til rette for denne trafikkveksten uten nødvendige trafikksikkerhetstiltak – gangvegsamband.

2. Hensynet til fremtidig næringsutvikling i kommunen.

Det er ønskelig med en fleksibel plan som vil gjøre området attraktivt for ulike initiativ og foretak. Det er foreløpig ikke avklart hvilke virksomheter som tenkes etablert i planområdet. Erfaringer viser imidlertid at reguleringsplaner for næringsformål ofte medfører dispensasjonssøknader, dersom detaljene blir for mange. Når et område er avsatt til næring i overordnet plan, er administrasjonens holdning at så lenge de overordnede løsningene for vei, vann, avløp og grønnstruktur blir avklart, kan planen med fordel være dynamisk utformet for å imøtekomme morgendagens utviklingsbehov. Grensene mellom friområdet og næringsområdet er utformet for å gjøre fradeling og utvikling av næringstomter så enkel som mulig.

3. Hensynet til FN's bærekraftsmål og kommunens egne klimamål – lavere utslipp av klimagasser.

Det er ikke tvil om at tiltaket medfører omdisponering av et stort myrområde og utslippene av klimagasser vil følgelig bli vesentlige. Sammenstilt med utslippene som har vært omtalt ved bygging av ny barneskole på Lamarka, så vil realisering av denne planen medføre vesentlig større utslipp. Samtidig er det slik at mesteparten av arealet mellom fjæra og fjellet i Sortland er myr. Saken representerer således et klassisk planfaglig dilemma der hensynet til utvikling må veies opp mot andre hensyn. I dette tilfellet hensynet mellom kommunens ambisiøse klimamål og kommunens mål om tilgjengelige næringsområder.

Med bakgrunn i NIBIOs kart over myrområder med differensiering av myrdybder, samt de utførte grunnundersøkelser er det gjort en forenklet beregning av CO2-utslipp knyttet til fjerning og omdisponering av myrmasser i planområdet.

Ved uttak av myrmasser som for alle byggeområder, samferdselsanlegg i planområdet, unntatt område regulert til landbruksareal vil dette utgjøre ca. 34 300 tonn CO2, samt lystgass beregnet til 4 000 tonn CO2-ekvivalenter, til sammen ca. 38 300 tonn CO2-ekvivalenter.

Dette tilsvarer utslippene til totalt 22 776 personbiler, eller 228 personbiler med gjennomsnittlig kjørelengde på 14 000 km per år, over 100 år.

Det som er avgjørende for den administrative vurderingen av dette hensynet er at området er avsatt til næringsformål i overordnet plan – Byplan. Dette I tråd med plan- og bygningslovens § 11-6 *Rettsvirkning av kommuneplanens arealdel.*

VURDERING AV INNKOMNE MERKNADER (merknadene ligger i sin helhet vedlagt saken.)

Norges vassdrag og energidirektorat

NVE viser til at det er utført utredninger av flomsoner og at det er lagt inn tilfredsstillende sikkerhetsmarginer. Det er videre utført grunnundersøkelser. Områdestabiliteten blir vurdert som tilfredsstillende.

Kommunens kommentarer

Kommunen registrerer kommentarene og legger til grunn at det er ikke er behov for ytterligere oppfølging.

Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap

DSB har oversendt et generelt svar der de orienterer om at de ikke har kapasitet til å gå inn i alle plansaker. Det vises til at det er Statsforvalter som skal følge opp om samfunnssikkerheten er ivaretatt i plansaker. Dersom det «likevel er behov for direkte involvering av DSB i plansaken», bes det om presisering av hva man ønsker tilbakemelding på.

Kommunens kommentarer

Kommunen tar svaret fra DSB til orientering og tenker at det ikke er behov for spesielle avklaringer.

Statens Vegvesen

Statens vegvesen melder at deres interesser er ivaretatt. Det vises til at det i plandokumentet bør gjøres en språklig opprydning ute at det berører merknadens innhold.

Kommunens kommentar

Kommunen registrerer merknaden og vil gjøre redaksjonelle endringer i plandokumentet.

Sametinget

Sametinget er tilfreds med at det i plandokumentet vises til tiltakshavers aktsomhets- og meldeplikt etter kulturminneloven § 8 andre ledd, og har ingen øvrige merknader.

Kommunens kommentar

Kommunen registrerer kommentarene og legger til grunn at det er ikke er behov for ytterligere oppfølging.

Statsforvalteren i Nordland

Statsforvalter fremmer i sin merknad innsigelse til planforslaget. Statsforvalter er samtidig enig at reguleringsplanen er i tråd med kommunens overordnede plan.

Kommunen gir i plandokumentet en beskrivelse av hensikten med planen der det «foreløpig ikke er avklart hvilke virksomheter som tenkes anlagt i planområdet.» Dette tilsier ifølge Statsforvalter i Nordland «at det per nå ikke foreligger et reelt behov for disse arealene, sett i forhold til areal som ellers er tilgjengelig for næringsetablering i tilknytning til Sortland sentrum.». Det vises ellers til kommunens vedtak 05.05.2022 der kommunen gjennom reguleringsplanen for Vestmarka næringsområde-sørvest, ved å utvide næringsområdet med 50 daa, la til rette for etablering av ny elementfabrikk (Lapphaugen).

Statsforvalter skriver videre:

Planområdet består i all hovedsak av myr, hvorav det meste er klassifisert som dyp myr. Notatet som Rambøl har utarbeidet over potensielle utslipp som følge av oppgraving av myra her viser at dette, over tid, vil tilsvare 38 263 tonn CO2 om arealene for grønnstruktur er trukket fra. Om også myra i disse områdene graves opp, eller omdannes som følge av drenering, kan utslippene komme opp i 58 487 tonn CO2-ekvivalenter.

Siden Byplanen ble vedtatt (2015) har klimakrisen utviklet seg. Dette ligger også til grunn for at Sortland kommune, i kommuneplanens samfunnsdel, har satt som mål å redusere utslipp av klimagasser med 60 % innen 2030.

For bl.a. å begrense tap av naturmangfold og utslipp av klimagasser som følge av utbyggingstiltak, stilte Statsforvalteren ved brev til kommunene av 11.01.2022 krav om at arealregnskap skulle være en viktig del av kunnskapsgrunnlaget om nye arealer eventuelt skal disponeres til utbyggingsformål (jf. «Arealregnskap - nødvendig begrunnelse for ny arealbruk»). Myr har svært stor betydning som karbonlager og er viktig som vannmagasin (beskytter mot flom). Klimakrisen har derfor ført til at betydningen av bevaring av områder med myr har økt vesentlig. Det vil derfor også være spesielt viktig at alle aktuelle alternativer er klarlagt før utbygging av områder med myr planlegges for utbygging.

Planforslaget fremstår derfor som svært konfliktfylt sett i forhold til dette. Om det realiseres vil det også bli svært krevende for kommunen å nå egne klimamål.

I innspillet herfra til planen av 05.09.2019 pekte vi bl.a. på følgende forhold:

«Sett i lys av oppdatert kunnskap om konsekvensene av klimaendringene, jf. rapporten fra IPCC om betydningen av å begrense temperaturstigningen på kloden til + 1,5 grader sammenlignet medførindustrielt nivå, er det svært uheldig at en utbygging her vil kreve at betydelig mengder myrmasser må graves ut og fjernes. Vi anmoder derfor om at mulighetene for fortetting av nærings-området sør for Selneselva vurderes nøye.»

Som påpekt ovenfor er rammeforutsetningene for etablering av næringsarealer i slike områder endret. Utslipp av klimagasser ved alternativ etablering av elementfabrikk innenfor dette planområdet ble også lagt til grunn for valget om å vedta reguleringsplan for etablering av massetak og næringsarealer i Lapphaugen (reguleringsplan for «Vestmarka næringsområde – sørvest»), som til nå har vært et bufferområde mellom næringsområdene og de bakenforliggende boligområdene (jf. bildet t.h.).

Samtidig innebærer vedtaket av denne reguleringsplanen en tilførsel av ca. 50 daa næringsareal til område avsatt til næring i Byplan Sortland sør for Selneselva (angitt som N02).

Med dette som bakteppe fremmer Statsforvalter i Nordland «innsigelse til forslag til reguleringsplan for Vestmarka næringsområde Nord slik det foreligger, fordi alternative lokaliseringer av fremtidig næringsvirksomhet ikke er tilstrekkelig utredet.»

Statsforvalter skisserer følgende forslag til løsning for at innsigelse skal frafalles:

«…det foretas en utredning av relevante og realistiske alternativer som viser at det er nødvendig å ta hele eller deler av området i bruk til næringsformål.»

Kommunens kommentarer

Kommunen registrerer at Statsforvalter i Nordland er enig i at reguleringsplanen er i tråd med kommunens overordnede planer.

Kommunen registrerer videre at Statsforvalter i Nordland legger til grunn at «det per nå ikke foreligger et reelt behov for disse arealene, sett i forhold til areal som ellers er tilgjengelig for næringsetablering i tilknytning til Sortland sentrum.»

Dette er et premiss som ville kunne vært nyansert om Statsforvalter i Nordland hadde vært i kontakt med næringsavdelingen i Sortland kommune før innsigelsen ble sendt. Statsforvalter i Nordland ville da kunne blitt gjort kjent med henvendelser som næringsavdelingen mottar omtrent hver uke med spørsmål om tilgang på næringsareal for ny etablering. Statsforvalter i Nordland ville i så fall og kunne blitt gjort kjent med at kommunen mangler tilgjengelig næringsareal for etablering av større tiltak. Det er samtidig ikke et lovkrav at man i planarbeid i forkant må ha avklart hvilke næringer/tiltak som skal inn på et næringsområde som er under arbeid.

Statsforvalter i Nordland viser, som kommunestyret i Sortland er oppmerksom på, at å realisere planområdet som næringsareal vil utfordre kommunens mål om å redusere klimagassutslippene med 60% innen 2030. Dette er og hovedargumentet i innsigelsen fra Statsforvalter.

Statsforvalters innspill viser hvilke utfordringer og dilemmaer en kommune som Sortland, der storparten av areal mellom fjell og fjære er myr, vil stå i i årene som kommer. Formannskapet i Sortland fikk som planutvalg i møte 27.10.2022 en analyse (se lenke) av arealtyper mellom Kleiva og Ramnflauget med særlig fokus på myr og dyrket mark. Oversikten viser at 24 % av arealet er bebygd, 30 % av arealet er fulldyrka jord eller innmarksbeite, 14 % er skog og 20 % er myr.

Dette gir at kommunen, med ambisjon om fortsatt å kunne legge til rette for etablering av nye bo-områder eller ny næring, i fremtiden vil måtte omskape (transformere) allerede bebygde områder eller i hovedsak vokse utover eller langs sundet. Dette er problemstillinger som kommunen vil måtte ta stilling til i arbeidet med kommunens klima- og miljøplan, der en nylig (Sak 006/23 i møte 02.02.2023) vedtok å sende planprogram på høring, og under rullering av Byplanen, arealplanen for sentrumsområdene i Sortland vedtatt i 2015, som kommunestyret i møte 10.11.2022, Sak 104/22, vedtok skulle starte i 2023.

Kommunestyret i Sortland har i Næringsplanen fra 2021 vedtatt at kommunen til enhver tid sak skal ha 20 dekar næringsareal tilgjengelig for interessenter. Dette målet er å anse som en direkte oppfølging av Telemarkforsknings rapport fra 2018, Suksessrike distriktskommuner anno 2018, skrevet for Distriktsenteret (se lenke), hvor man løfter opp viktigheten av å ha ledig næringsareal (beredskap for flaks) som premiss for positiv utvikling.

Oppsummert vil innsigelsen fra Statsforvalter i Nordland sette næringsarbeidet i Sortland kommune flere år tilbake da det ikke vil være mulig i løpet av kort tid å fremskaffe næringsareal av en slik størrelse. Det er grunn til å tro at dette og, i en periode med behov for styrket innsats for å bygge bo- og næringsattraktivitet, vil svekke regionsenterets vekstkraft.

Administrasjonen vil videre hevde at Statsforvalters forventning om at det gjøres «en utredning av relevante og realistiske alternativer» langt på vei er gjort i samband med klagesaksbehandlingen knyttet til realiseringen av næringsareal for etablering av elementfabrikk i Vestmarka (Lapphaugen).

Administrasjonen vil på denne bakgrunn tilrå at innsigelsen ikke tas til følge, at planen vedtas i tråd med innstilling, og at man kort tid etter vedtaket tar initiativ til megling med Statsforvalter i Nordland for gjennomgang av realitetene i saken.

Nordland fylkeskommune

Nordland Fylkeskommune viser i sin uttalelse innledningsvis til lov om kulturminner, vegloven, naturmangfoldloven og plan- og bygningsloven, herunder fylkesplan og rikspolitiske retningslinjer, og gir med det som bakgrunn følgende uttalelse:

Siden det tas sikte på å videreføre eksisterende landbruksareal innenfor L1 bes det om at kommunen redaksjonelt tar inn en bestemmelse som klargjør for interessenter at «det ikke foretas pløying og annet jordarbeid dypere enn tidligere».

Nordland Fylkeskommune viser videre til at kommunen i sin saksutredning er oppmerksom på at nedbyggingen av myrområdet vil medføre vesentlig økning i utslipp av klimagasser. Samtidig vises til nylig vedtatt samfunnsdel for perioden 2022-2034 hvor det står at Sortland kommune «skal redusere klimautslipp med 60 % innen 2030, og at Sortland kommune skal utvikle plan for stedsutvikling og grønn mobilitet som reduserer klimagassutslipp.»

Nordland Fylkeskommune skriver på den bakgrunn:

Fylkeskommunen påpeker at dersom Sortland kommune skal kunne nå sitt eget mål med å redusere klimagassutslipp med 60 % innen 2030, trenger kommunen å bruke alle tilgjengelige virkemidler. Kommunen burde derfor ta sikte på å restaurere myra i planområdet. På den måten vil myra kunne hjelpe Sortland kommune å nå utslippsmålene.

Nordland Fylkeskommune viser videre til at friluftskartleggingen fra 2014 viste at turdraget langs Selneselva er et svært viktig friluftsområde. Selv om kommunen i sitt planforslag legger vekt på å sikre og videreutvikle det populære turdraget, minner fylkeskommunen om at tiltaket er av en slik art at det vil kunne påvirke opplevelseskvaliteten langs Selneselva.

Avslutningsvis viser Nordland Fylkeskommune til at kunnskapsgrunnlaget som ligger til grunn for målsettingene om tilpasning for å møte klimautfordringene er i stadig endring og at det i planlegging vil måtte tas høyde for at tidligere lokalt kunnskapsgrunnlag kan være utdatert. Sortlands eventuelle påstand om at gjeldende arealplan ikke skal gis tilbakevirkende kraft kan diskuteres gitt ny kunnskap om klimagassutslipp ved omdisponering av myr, jf. plan og bygningslovens §§ 11-17 og 12-14. Det vises her videre til Statsforvalter i Nordlands brev med forventninger til aktiv bruk av arealregnskap. Utbygging i natur- og kulturlandskapsområder kan medføre «tap av naturmangfold [..] eller føre til utslipp av klimagasser og tap av områders funksjon som karbonlager mm.»

Fylkeskommunen ber på den bakgrunn om at kommunen vurderer å legge «inn krav til klimaregnskap som grunnlag for vurdering av utbygging, og se dette i sammenheng med kommunens samlede klimagassutslipp.» Fylkeskommunen viser i spørsmålet om etablering av datasentre eller cryptomining til departementets brev av 8.11.2022 der dette problematiseres.

Kommunens merknader

Fylkeskommunens kommentarer til ivaretagelse av kulturminner i område L1 håndteres redaksjonelt da dette ikke medfører endringer i målsettingene i planen.

Fylkeskommunens påpekning om at utviklingen av område til næringsområde vil utfordre kommunens egne mål om klimagassutslipp er relevante. Kommunen har i sin samfunnsdel mål om 60 % i klimagassutslipp fram mot 2030. Realisering av næringsområdet vil som nevnt tidligere øke utslippene vesentlig. Utfordringen for kommunen er, som nevnt tidligere i kommentaren til innspill fra Statsforvalter, at tilgjengelig sentrumsnært areal mellom fjære og fjell i Sortland i stor grad er myr eller ulik landbruksjord. En har samtidig fått klare krav om arealregnskap.

Kommunen har nylig vedtatt å sende planprogram for kommunens Klima- og miljøplan på høring. Det vil i den sammenheng og bli laget et klimabudsjett og klimaregnskap. Videre kommunal utvikling vil være

avhengig av om at kommunen gjør tydeligere prioriteringer av tilgjengelig areal og mer bevisst politikk på å bruk av fjæra som utviklingsområde, med de klima- og miljøutfordringer som dette representerer.

Til fylkeskommunens kommentar om at bør være opptatt av å ikke svekke opplevelseskvalitetene langs Selneselva har administrasjonen lagt inn forslag om at dette tas inn jf. innstillingen da saken var til førstegangs behandling i høst.

Det vises ellers til kommentar til Statsforvalter.

Kaja Langvik-Hansen, Blåheiveien 2 gnr/bnr 16/49

Deres eiendom vil bli berørt av planlagt gang- og sykkelvei som går fra krysset Vesterålsgate – Blåheiveien. Det hevdes at planlagt tiltak vil berøre om lag 20 % av deres areal. De ønsker primært at planlagt gang- og sykkelvei blir flyttet til den andre siden eller ikke blir etablert. Det blir og stilt spørsmål om hvordan arealene inntil fortau/gang- og sykkelsti kan disponeres. Saken er etter deres mening uoversiktlig. De har behov for avklaring for bruk av areal for mulig bygging av garasje eller uthus.

Kommunens kommentar

Alle større tiltak i kommunal regi der kommunen ønsker å utvikle områder vil berøre private grunneiere. Kommunen prøver så langt mulig å håndtere motstridende interesser og har erfaring for at man av og til ikke blir enige. Utvikling av N01 som nytt næringsområde med tilhørende veiløsninger krever tiltak for å tilrettelegge for myke trafikanter og som samtidig sikrer og muliggjør effektiv kommunikasjon og transport. Kommunen har brukt mye tid på å se på muligheter for etablering av gode og effektive gang- og sykkelveiløsninger som og ivaretar trafikksikkerheten. Planens forslag til løsning er etter administrasjonens mening den beste. Generelt gjelder at tiltak som her nevnes er mulig å gjennomføre innen planens grenser.

Boboere i Selnessvingen 11, v/ Hilde Jørgensen, Martin Jensen, Bengt Helge Kristiansen og Elin Larsen

Kommunen anla i fjor en sti som skulle lette tilgangen til den etablerte Selnesstien for folk som bor i det nye boligfeltet på Selnes. Det hevdes at stien er for nær blokkene og at ferdselen er sjenerende for de som bor der. Det bes om at det gjøres tiltak som for eksempel at stien senkes og en flytter stien noe.

Kommunens kommentar

Dette er ikke et spørsmål som er direkte berørt i reguleringsplanen. Kommunen vil ha en dialog med beboere og vil se på praktiske løsninger for å redusere ulempen.

Jense-Erik Johansen og Hege Christiansen, Blåheiveien 31

De har flere innspill knyttet til lokalisering av et næringsområde så tett opp mot deres tomt. Det vises til støy og støv ved utgraving tomter og etablering av næring. De har videre synspunkter på lokalisering av gang- og sykkelvei som vil berøre deres tomt. Oppsummert så skriver de at de «reagerer sterkt på at vår tomt er tatt med inn i planområdet for et nytt næringsområde i Sortland kommune». Dette er et område de selv ønsker å ha kontroll på.

Kommunens kommentarer

Alle større tiltak i kommunal regi der kommunen ønsker å utvikle områder vil berøre private grunneiere. Kommunen prøver så langt mulig å håndtere motstridende interesser og har erfaring for at man av og til ikke blir enige. Utvikling av N01 som nytt næringsområde krever tiltak for å tilrettelegge for myke trafikanter og som samtidig sikrer og muliggjør effektiv kommunikasjon og transport. Kommunen har brukt mye tid på å se på muligheter for etablering av gode og effektive gang- og sykkelveiløsninger som og ivaretar trafikksikkerheten. Planens forslag til løsning er etter administrasjonens mening den beste.

Vestall AS

Ingen kommentarer utover at man i planbestemmelsene kapittel 7.2 viser til område H190_2. Dette er ikke angitt i plankartet.

Kommunens kommentar

Dette er å anse som en inkurie og vil bli håndtert redaksjonelt.

Stig Pedersen, Kirkeverge i Sortland kommune

Det er planlagt å utvide Selnes gravplass i perioden 2026-2028. Det vil være behov for å bruke anleggsvei fra nord (Blåheiveien) i byggeperioden og at det og vil kunne «bli aktuelt å etablere en varig adkomstvei og parkeringsplass for besøkende til gravplassen fra nord.» Det bes om at det tas hensyn til å detaljreguleringen.

Kommunens kommentar

Kommunen er oppmerksom på behovet. Spørsmålet om bruk av anleggsvei i en begrenset periode er et praktisk spørsmål som ikke vedrører planen. Spørsmålet om en mulig adkomstvei og parkeringsplass for besøkende til en utvidet gravplass, kan etter administrasjonens skjønn håndteres administrativt som en mindre justeringen innenfor dagens plan.

Muningssletta Vel og IL Munin

Det vises til at formannskapet i møte 27.10.2022 tok ut rekkefølgebestemmelser som «skulle sikre ivaretakelse av Selneselva, Selnesstien og gang- og sykkelveg langs Markveien». Det foreslås at rekkefølgebestemmelsene som lå i forslag til plan før behandlingen i oktober 2022 tas inn igjen.

Kommunens kommentar

Administrasjonen har i sin tilrådning til vedtak foreslått at de nevnte bestemmelser tas inn igjen.

Elverhøy Gård, v /Stein og Daniel Lagesen

Det anføres flere forhold som det bes tas hensyn til. Det vises til føringer for ny trase for strøm/høyspent. Det vises forståelse for at det er behov for å flytte dagens trase, men de er tydelige på at «det ikke er greit å flytte denne ulempen til vårt gårdsbruk». De skriver:

En av våre ulemper/utfordringer er framføring av høyspentkabler utenfor vår nye driftsbygning som ligger ca 25 m fra Blåheiveiens nordside. Her langs Blåheiveiens nordside har Sortland kommune anlagt hovedvannledning til Sortlandsundet, kloakkledninger, større avløpsrør for overflatevann fra bla NO1. Grunneier er pålagt hensynstaksone i grunn min. 5 m fra dette anlegg. Dvs. ca 15 m bredde. På sydsiden av driftsbygningen/fjøsen er nedgravd lavspentkabel. I tillegg er det nedgravd bakspyleanlegg for møkkeromrøring/transport. Dette har en bredde på ca 7m. Da står det igjen ca 3 m tilgjengelig for høyspentkabler. Vestall opplyser at høyspentkabler i jord graves (her må sprenges ned i fjell) ned til 2 m dybde. Det planlegges å grave ned 4 kabler med 4 m mellomrom. Den lange trasen fra sjø til Markveikrysset vil med trasens bredde rasere dyrkamarka med kryssende veier og drenssystem i tillegg til offentlig og privat vannledning.

Det vises videre til at man for dempe lyd- og lysforurensning fra industrifeltet for beboere langs Vesterålsveien/Blåheiveien bør anlegge en voll mot de nevnte områder. Det pekes ellers på viktigheten av å ivareta Selnesstien som grønt-, tur- og utfartsområde.

Kommunens kommentarer

Administrasjonen har i sitt forslag til vedtak tatt opp i seg de forhold som nevnes for å ivareta Selnes som utfartsområde for befolkningen i Sortland. Det er ellers kommunen selv som er ansvarlig for å legge til rette for å sikre at naboområder ikke blir urimelig belastet av utbyggingen.

Spørsmålet om trase for strøm er mer krevende. Alle større tiltak i kommunal regi der kommunen ønsker å utvikle områder vil berøre private grunneiere. Kommunen prøver så langt mulig å håndtere motstridende interesser og har erfaring for at man av og til ikke blir enige. Utvikling av N01 som nytt næringsområde krever tiltak som vil berøre lokale næringsaktører. Å beholde dagens trase vil ikke være en god løsning for kommunen, næringsområdet eller for Vestall. Etter en samlet vurdering vil administrasjonen tilrå det som er lagt til grunn i plan.

Personalmessige vurderinger
Ved et eventuelt vedtak av forslag til plan, vil kommunen være avhengig av god kapasitet på byggesak. Som nevnt innledningsvis er planen «dynamisk» i sin oppbygging, noe som vil måtte kreve håndtering av dispensasjoner.

Økonomiske vurderinger
Administrasjonen har tidligere drøftet ulike tilnærminger til finansiering av tiltak langs Selneselva. Et alternativ er at kommunen forskuttere tiltakene for så å regne dette inn i tomteprisen ved salg av tomter. Denne problemstillingen er for så vidt ikke lenger relevant, dette skyldes at rekkefølgekravene som skulle sikre gjennomføring av tiltakene ble vedtatt tatt ut av planbestemmelsene – med det også forpliktelsene som følger ved rekkefølgekrav i reguleringsplaner.

Folkehelse vurderinger – merknad fra folkehelsekoordinator:
I et folkehelseperspektiv er det viktig at punkter knyttet til utvikling av turdraget langs Selneselva fastsettes i rekkefølgekravene for den nye reguleringsplanen for Vestmarka næringsområde Nord. I planens influensområde ligger det om lag 160 boenheter og den berører med andre ord en vesentlig del av Blåbyens innbyggere. Området benyttes også av skoler, barnehager, samt besøkende til gravlunden for å nevne noen.

Å ivareta nærnatur og tilrettelegge for gå-vennlige nærmiljøer er noe av det viktigste folkehelsearbeidet kommunen gjør, og det sikres best i planarbeidet. Nærtur og rekreasjon, spesielt i blå og grønne naturomgivelser, gir økt livskvalitet, fremmer psykisk og fysisk helse, styrker kognitive funksjoner og bidrar til å redusere sosiale forskjeller i helse (Helsedirektoratet, 2022). Turdraget langs Selneselva har unike egenskaper og helsefremmende grønne og blå naturomgivelser som bør fremmes for befolkningen og ivaretas for videre generasjoner. Det ligger i umiddelbar nærhet til boligområder og binder sammen mulighetene som finnes i og imellom lysløypen i marka og Sortlandssundet. Turdraget har variert terreng og naturtyper som legger godt til rette for lek og utforsking for barn, og rekreasjon og fartslek for voksne. Oppgradering av stien og noen få utvalgte rasteplasser vil legge til rette for, og inkludere flere brukergrupper og et større aldersspenn, og gir i tillegg mulighet for å benytte ski og sykkel i sesong.

Å gå er det nærmeste vi kommer en allmenn «vidundermedisin» ifølge Centers for Disease Control and Prevention og det er vårt samfunnsansvar å legge til rette for gå-vennlige nærmiljøer. Det er særs viktig at disse områdene er i umiddelbar nærhet til der hvor folk bor. Den kritiske avstanden for at folk flest skal benytte et område til nærtur er at man skal kunne nå området innen 7-8 minutter med gange. Målt i avstand er det 300 – 500 meter fra boligen (Helsedirektoratet, 2022). Turdraget langs Selneselva er et naturområde med særlig verdi både med tanke på nærhet til boligområder og naturegenskapene det innehar slik kartleggingen i Naturbase viser, og Byplanen påpeker.

<u>Oppsummering</u>

I et folkehelseperspektiv er det viktig at tiltak som sikrer og fremmer nærturmulighetene langs Selneselva inkluderes i rekkefølgebestemmelsene for reguleringsplanen for Vestmarka næringsområde Nord.

<u>Konklusjon</u>
Saken er sammensatt. Dels fordi det er flere tungtveiende hensyn som må ses i sammenheng og dels fordi kommunen selv har flere roller (grunneier, tilrettelegger, planmyndighet). I denne saken er det kommunen som planmyndighet som vurderer om planen i tilstrekkelig grad ivaretar plan- og bygningslovens intensjoner, overordnet planverk og andre hensyn som planprosessen har avdekket.

Kommunedirektøren ønsker å vise til Byplan som definerer kommunens retningsvalg og prioriteringer. Det kan i særskilte tilfeller tilrådes løsninger som er i strid med overordnet planverk, men da må hensynene som Byplan skal sikre ivaretas på andre måter. Dette forklarer og hvorfor kommunedirektøren tilrår at hensynene som var med i forrige runde igjen tas inn.

Vedlegg:
Uttalelse til høring og offentlig ettersyn av detaljregulering for N01 Vestmarka næringsområde - nord - Sortland kommune
Høring og offentlig ettersyn av detaljregulering for N01 Vestmarka næringsområde - nord, Sortland kommune
Høring og offentlig ettersyn av detaljregulering for N01 Vestmarka næringsområde - nord
NVEs generelle tilbakemelding - Høring og offentlig ettersyn av detaljregulering for N01 Vestmarka næringsområde - nord - Sortland kommune
Innspill til reguleringsplan N01 Vestmarka Næringsområde Nord.
Automatisk tilbakemelding - Høring og offentlig ettersyn av detaljregulering for N01 Vestmarka næringsområde - nord
Detaljregulering NO1 sak 19_663
Saksnr. 19_663 NO1 (Detaljregulering for NO 1 Vestmarka næringsområde - nord)
Innspill høring vestmarka næringsområde sak 19/663
Innspill detaljregulering for N01 Vestmarka næringsområde - nord
Uttalelse som gjelder høring Vestmarka næringsområde
Vedlegg1_Merknad_til_planforslag_for_Vestmarka_næringsområde_SH_23.01.23
Høring og offentlig ettersyn av detaljregulering for N01 Vestmarka næringsområde - nord, Sortland kommune
Detaljreguleringsplan for N01 Vestmarka næringsområde nord - Sortland kommune
Uttalelse til høring og offentlig ettersyn av detaljregulering for N01 Vestmarka næringsområde - nord - Sortland kommune