SORTLAND KOMMUNE

Arkivsaknr.:	23/139
Dok.nr:	26/27034
Arkiv:	FA-L12
Saksbehandler:	Oda Lie Engesæth
Dato:	26.08.2026

Klagebehandling - detaljregulering for Vestmarka næringsområde N01

Utvalgssaksnr.	Utvalg	Møtedato
PS - 084/26	Formannskapet	17.09.2026

KOMMUNEDIREKTØRENS INNSTILLING

1. Formannsskapet finner ikke grunn til å ta klagen til følge.
2. I henhold til plan- og bygningsloven § 12-12, jf. § 1-9, sendes klagen til Statsforvalteren i Nordland med følgende uttalelse:

Formannskapet slutter seg til kommunedirektørens vurdering, slik den fremgår av dette saksframlegget, og mener at klagen ikke bør tas til følge.

Nye opplysninger

Formannskapet behandling - 17.09.2026 - PS-084/26

BEHANDLING I MØTE

Forslag fra politikere

Votering:
Kommunedirektørens pkt. 1 og 2 i innstilling enstemmig vedtatt.

Formannskapet PS - 084/26 VEDTAK:

1. Formannsskapet finner ikke grunn til å ta klagen til følge.
2. I henhold til plan- og bygningsloven § 12-12, jf. § 1-9, sendes klagen til Statsforvalteren i Nordland med følgende uttalelse:

KORT BESKRIVELSE AV SAKEN
Kommunestyret vedtok 16.02.2023 deler av detaljregulering for Vestmarka næringsområde nord, PlanID 1870_2019348. De delene av planen som var omfattet av innsigelse ble på dette tidspunktet unntatt rettsvirkning.

Det ble 23.03.2023 mottatt klage på den delen av reguleringsplanen som var vedtatt. Klagen gjelder i hovedsak plasseringen av gang- og sykkelveg langs Blåheiveien og konsekvensene denne vil få for klagers boligeiendom.

Kommunen besluttet på daværende tidspunkt å avvente behandlingen av klagen til reguleringsplanen kunne vedtas samlet etter at innsigelsen var avklart. Klagen gjaldt imidlertid en del av planen som allerede var vedtatt, og skulle derfor vært behandlet etter at den ble mottatt i 2023.

Etter at innsigelsen var avklart, vedtok kommunestyret 30.10.2025 reguleringsplanen på nytt i sin helhet. Klagen fra 2023 tas nå opp til realitetsbehandling. Området klagen gjelder er ikke utbygd, og klagepunktet knyttet til gang- og sykkelvegens plassering kan derfor fortsatt prøves reelt.

Kommunedirektøren har vurdert klagen etter forvaltningsloven § 33. Spørsmålet er om ulempene gang- og sykkelvegen med tilhørende sideareal medfører for klagers eiendom er av en slik karakter at det er grunnlag for å endre den vedtatte reguleringsplanen.

FAKTA I SAKEN
Detaljregulering for Vestmarka næringsområde nord legger blant annet til rette for etablering av gang- og sykkelveg langs Blåheiveien. Gang- og sykkelvegen inngår i en sammenhengende løsning for gående og syklende gjennom området og skal bidra til bedre trafikksikkerhet og tilgjengelighet.

Klagen gjelder den regulerte løsningen langs klagers eiendom. Klager viser til at gang- og sykkelvegen med tilhørende sideareal beslaglegger deler av eiendommen og kommer nær eksisterende bolig.

Eiendommen er på om lag 1 116 m². Av dette er om lag 170 m² regulert til gang- og sykkelveg og annen veggrunn – grøntareal. Dette tilsvarer om lag 15 prosent av eiendommens samlede areal.

Selve gang- og sykkelvegen er regulert med en bredde på 3 meter. I tillegg er det på hver side regulert areal til annen veggrunn – grøntareal (o_AVG). Etter planbestemmelsene kan disse arealene benyttes til annet trafikkareal som fyllinger, skjæringer, grøfter og andre sidearealer, belysning, drensgrøfter, beplantning, avkjørsler og gangforbindelser til næringsarealene.

Basert på plankart og tilgjengelig kartgrunnlag vil kanten av selve gang- og sykkelvegen omtrent sammenfalle med dagens hekk i utkanten av hagearealet. Dagens avstand fra kjørevegen til boligen er om lag 15 meter. Etter gjennomføring av planen vil avstanden fra nærmeste kant av gang- og sykkelvegen til husveggen være om lag 9 meter.

Klagen ligger vedlagt saken i sin helhet.

VURDERING
Kommunedirektøren vil innledningsvis presisere at klagen skulle vært behandlet etter at den ble mottatt i 2023. Klagen gjaldt en del av reguleringsplanen som var vedtatt og hadde fått rettsvirkning, og behandlingen skulle derfor ikke vært utsatt i påvente av at reguleringsplanen senere kunne vedtas samlet.

Klagen tas derfor nå opp til realitetsbehandling. Det aktuelle området er ikke utbygd, og den regulerte gang- og sykkelvegen er ikke etablert. Kommunen har dermed fortsatt anledning til å foreta en reell prøving av klagepunktet og vurdere om klagen gir grunnlag for å endre den vedtatte løsningen.

Klager viser til at den regulerte gang- og sykkelvegen med tilhørende sideareal medfører et betydelig inngrep på eiendommen og kommer nærmere eksisterende bolig.

Kommunedirektøren legger til grunn at tiltaket innebærer et reelt arealinngrep. Om lag 170 m² av en eiendom på totalt om lag 1 116 m² er regulert til gang- og sykkelveg og annen veggrunn – grøntareal. Arealbeslaget utgjør dermed om lag 15 prosent av eiendommens areal.

Det er samtidig relevant å skille mellom selve gang- og sykkelvegen og øvrig regulert samferdselsareal. Gang- og sykkelvegen er regulert med en bredde på 3 meter, og utgjør 57 av de 170 m². De øvrige arealene er regulert til annen veggrunn – grøntareal og skal ivareta nødvendige sidearealer til

veganlegget, blant annet grøfter, drenering, terrengtilpasning og beplantning. Det samlede regulerte arealbeslaget innebærer dermed ikke at hele arealet skal opparbeides som gang- og sykkelveg.

Tiltaket vil likevel endre den delen av eiendommen som vender mot Blåheiveien. Kanten av selve gang- og sykkelvegen vil etter tilgjengelig kartgrunnlag ligge omtrent ved dagens hekk i utkanten av hagearealet. Avstanden fra eksisterende kjøreveg til nærmeste kant av boligen er i dag om lag 15 meter, mens avstanden fra den regulerte gang- og sykkelvegen til husveggen vil være om lag 9 meter. Selve boligbebyggelsen berøres ikke, men gang- og sykkelvegen vil komme nærmere boligen og redusere det tilgjengelige arealet mellom boligen og veganlegget.

Kommunedirektøren har forståelse for at dette innebærer en ulempe for klager. Hensynet til den enkelte eiendommen må imidlertid veies mot behovet for en trafikksikker og sammenhengende løsning for gående og syklende langs Blåheiveien.

Gang- og sykkelvegen inngår som en del av den samlede infrastrukturen for området og skal sikre bedre fremkommelighet og trafikksikkerhet for myke trafikanter til og fra Nedre og Øvre Ånstad og Sortland sentrum. Behovet for en sammenhengende løsning må også ses i sammenheng med videre utvikling av Vestmarka og den økte ferdselen og trafikken som denne utviklingen vil kunne medføre.

Ved vurderingen legger kommunedirektøren vekt på at selve gang- og sykkelvegen har en begrenset bredde på 3 meter, at boligbebyggelsen ikke berøres, og at det fortsatt vil være om lag 9 meter fra kanten av gang- og sykkelvegen til husveggen. Samtidig er det lagt vekt på at tiltaket har en klar samfunnsmessig funksjon ved å etablere en sammenhengende og trafikksikker forbindelse for gående og syklende.

Kommunedirektøren vurderer etter dette at hensynet til klagers eiendom er et relevant hensyn, men at arealinngrepet og nærheten til boligen ikke er av en slik karakter at det bør føre til at den regulerte løsningen endres. De private ulempene for eiendommen vurderes samlet sett ikke å veie tyngre enn hensynet til trafikksikkerhet, tilgjengelighet og behovet for en sammenhengende gang- og sykkelforbindelse.

Klager viser også til økonomiske konsekvenser og redusert verdi på eiendommen som følge av arealinngrepet. Kommunedirektøren viser til at reguleringsplanen fastsetter framtidig arealbruk, men ikke i seg selv innebærer at grunnen avstås. Spørsmål om grunnerverv og eventuell erstatning håndteres i forbindelse med gjennomføringen av planen. Dersom nødvendig grunn ikke erverves gjennom frivillig avtale, må eventuell ekspropriasjon og erstatning behandles etter reglene som gjelder for dette. Disse spørsmålene avgjøres derfor ikke som del av denne klagebehandlingen.

KONKLUSJON

Kommunedirektøren legger til grunn at klagen fra 23.03.2023 skulle vært behandlet etter at den ble mottatt. Klagen tas nå opp til realitetsbehandling, og ettersom det aktuelle området ikke er utbygd og gang- og sykkelvegen ikke er etablert, kan klagepunktet fortsatt prøves reelt.

Kommunedirektøren har vurdert arealinngrepet og konsekvensene for klagers eiendom opp mot behovet for en sammenhengende og trafikksikker gang- og sykkelforbindelse langs Blåheiveien. Tiltaket innebærer ulemper for eiendommen, men disse vurderes ikke å være av en slik karakter at de veier tyngre enn de samfunnsmessige hensynene som begrunner løsningen.

Kommunedirektøren finner derfor ikke grunnlag for å endre kommunestyrets vedtak av 30.10.2025 og anbefaler at klagen ikke tas til følge. Saken oversendes Statsforvalteren i Nordland for endelig klagebehandling dersom klagen ikke tas til følge av kommunen.

Vedlegg:

Sluttbehandling av detaljregulering for Vestmarka næringsområde nord (N01)
1.1 Bestemmelser N01-08-09-2025
Planbeskrivelse Vestmarka Nord_2025-09-05
1.2 Vestmarka næringspark – Sortland_28052025-A3-L 3000 Plankart

Innsigelser på vedtak, saksnr. 23/139