SORTLAND KOMMUNE

Arkivsaknr.:	23/139
Dok.nr:	25/371
Arkiv:	FA-L12
Saksbehandler:	Oda Lie Engesæth
Dato:	06.01.2025

Sluttbehandling av detaljregulering for Vestmarka næringsområde nord (N01)

Utvalgssaksnr.	Utvalg	Møtedato
PS - 094/25	Formannskapet	14.10.2025
PS - 096/25	Kommunestyret	30.10.2025

Innstilling fra Formannskapet - 14.10.2025 - 094/25

1. Sortland kommune vedtar detaljregulering for Vestmarka næringsområde nord - PlanID 1870_2019348, med tilhørende reguleringsbestemmelser, i henhold til Plan- og bygningsloven § 12-12.
2. Detaljreguleringen for Vestmarka næringsområde nord - PlanID 1870_2019348, som ble vedtatt i sak 03/23 16.02.2023, med tilhørende plandokumenter erstattes.
3. Det skal utarbeides plan for ivaretagelse av tilsvarende karbonvolum gjennom restaurerbare myrareal en annen egnet plass i kommunen for å oppfylle dette rekkefølgekravet i reguleringsplanen.
   Avsetning av arealer for restaurerbare myrarealer skal vurderes innarbeidet i revidert arealplan for Sortland.

KOMMUNEDIREKTØRENS INNSTILLING

1. Sortland kommune vedtar detaljregulering for Vestmarka næringsområde nord - PlanID 1870_2019348, med tilhørende reguleringsbestemmelser, i henhold til Plan- og bygningsloven § 12-12.
2. Detaljreguleringen for Vestmarka næringsområde nord - PlanID 1870_2019348, som ble vedtatt i sak 03/23 16.02.2023, med tilhørende plandokumenter erstattes.

Kommunestyret behandling - 30.10.2025 - PS-096/25

BEHANDLING I MØTE

Forslag fra politikere

Endringsforslag og tilleggsforslag fra Rødt, foreslått av Christoffer Ellingsen, Rødt

Endringsforslag og tilleggsforslag til planbestemmelsen:

1. 13.3 Bolig – næringsformål (BAA)
   Det tas ut at det skal tillates boliger i N01. Formuleringer i planbestemmelsene endres ut fra det.
2. 10. REKKEFØLGEKRAV - 10.1 Trinnvis utbygging
   NÆ4 skal ikke bygges ut før myras karbonvolum er ivaretatt gjennom ……osv
   Erstattes av følgende:
   NÆ4 skal ikke bygges ut før myras karbonvolum er erstattet gjennom ……osv
3. Energi
   Samtlige utbygger skal dokumentere hvilke tiltak som er planlagt for mest mulig stedlig og egen energiproduksjon og hvilke tiltak som er gjort for å minimere energiforbruket ved drift av anleggene. Dette skal godkjennes av bygningsmyndigheten før igangsetting.

Votering:

Innstilling enstemmig vedtatt.

Forslag fra Rødt pkt. 1 falt;
4 stemmer for (2 Rødt, 2 SV)
23 stemmer mot (12 H, 2 FRP, 2 SP, 1 INP, 1 MDG, 4 AP, 1 V)

Forslag fra Rødt pkt. 2 falt;
5 stemmer for (1 MDG, 2 Rødt, 2 SV)
22 stemmer mot (12 H, 2 FRP, 2 SP, 1 INP, 4 AP, 1 V)

Forslag fra Rødt pkt. 3 falt;
5 stemmer for (1 MDG, 2 Rødt, 2 SV)
22 stemmer mot (12 H, 2 FRP, 2 SP, 1 INP, 4 AP, 1 V)

Kommunestyret PS - 096/25 VEDTAK:

1. Sortland kommune vedtar detaljregulering for Vestmarka næringsområde nord - PlanID 1870_2019348, med tilhørende reguleringsbestemmelser, i henhold til Plan- og bygningsloven § 12-12.
2. Detaljreguleringen for Vestmarka næringsområde nord - PlanID 1870_2019348, som ble vedtatt i sak 03/23 16.02.2023, med tilhørende plandokumenter erstattes.
3. Det skal utarbeides plan for ivaretagelse av tilsvarende karbonvolum gjennom restaurerbare myrareal en annen egnet plass i kommunen for å oppfylle dette rekkefølgekravet i reguleringsplanen.
   Avsetning av arealer for restaurerbare myrarealer skal vurderes innarbeidet i revidert arealplan for Sortland.

Formannskapet behandling - 14.10.2025 - PS-094/25

BEHANDLING I MØTE

Forslag fra politikere

<u>Tilleggsforslag H, Sp, Frp, foreslått av Roar Wessel-Olsen, Høyre</u>

Tilleggsforslag til nytt punkt 3:
Det skal utarbeides plan for ivaretagelse av tilsvarende karbonvolum gjennom restaurerbare myrareal en annen egnet plass i kommunen for å oppfylle dette rekkefølgekravet i reguleringsplanen.
Avsetning av arealer for restaurerbare myrarealer skal vurderes innarbeidet i revidert arealplan for Sortland.

Votering:

Innstillingen og fremlagte forslag ble votert over samlet. Innstillingen og fremlagte forslag ble enstemmig vedtatt (5 H, 1 Frp, 1 SP, 1 AP og 1 SV).

Formannskapet PS - 094/25 VEDTAK:

1. Sortland kommune vedtar detaljregulering for Vestmarka næringsområde nord - PlanID 1870_2019348, med tilhørende reguleringsbestemmelser, i henhold til Plan- og bygningsloven § 12-12.
2. Detaljreguleringen for Vestmarka næringsområde nord - PlanID 1870_2019348, som ble vedtatt i sak 03/23 16.02.2023, med tilhørende plandokumenter erstattes.
3. Det skal utarbeides plan for ivaretagelse av tilsvarende karbonvolum gjennom restaurerbare myrareal en annen egnet plass i kommunen for å oppfylle dette rekkefølgekravet i reguleringsplanen.
   Avsetning av arealer for restaurerbare myrarealer skal vurderes innarbeidet i revidert arealplan for Sortland.

KORT BESKRIVELSE AV SAKEN
Saken gjelder vedtak av detaljregulering for Vestmarka næringsområde nord (PlanID 2019248). Planen har som hensikt å følge opp overordnet plan Byplan, som legger til rette for utvikling og utvidelse av næringsområdet i Vestmarka. Denne behandlingen gjelder de deler av planforslaget som det forelå innsigelse til, men planforslaget legges frem i sin helhet for nytt samlet vedtak.

Planforslaget var på høring og offentlig ettersyn fra 08.12.2022 til 03.02.2023, hvor det ble gitt innsigelse fra Statsforvalteren til *utbyggingsarealene i planforslaget* (NÆ1-3, BAA og intern kjøreveg med gang- og sykkelvei og grøfteareal). Utbyggingsarealene kunne ikke tas til videre behandling før innsigelsen ble trukket. De resterende delene av planen ble behandlet og vedtatt 16.02.2023 av kommunestyret i sak 003/23, jf. Plan- og bygningsloven § 12-12.

Innsigelsen til resterende del av planen ble trukket per brev 09.12.2024. Planforslaget er nå bearbeidet og oppdatert etter pålegg fra Statsforvalter. Endringene innebærer oppdeling av NÆ3 til to felt (NÆ3 og NÆ4), krav om omdisponering av myrmasser og beskrivelse av massehåndtering, samt tydeligere bestemmelser for utnyttelsen og utbyggingen av NÆ1-4.

Det er en forutsetning at planforslaget vedtas slik som kart og bestemmelser ble forelagt Statsforvalter.

Endringene som følger av innsigelsen vurderes å ikke være av vesentlig karakter, og at det dermed ikke er behov for ny høring og offentlig ettersyn.

Endringene som er gjennomført på bakgrunn av innsigelsen er beskrevet i *fakta i saken.*

FAKTA I SAKEN

Plannavn og PlanID	Vestmarka næringsområde Nord, 1870_2019348
Tiltakshaver	Sortland kommune v/Næring
Ansvarlig planlegger	Henning Larsen Architects v/Anna Rongen

Planområdets plassering i Sortland



Overordnet planverk

Planarbeidet reguleres i henhold til *kommunedelplan Byplan Sortland - Blåbyen 2015-2027.* Området er avsatt til kontor, industri og lagervirksomhet, med krav til opparbeidelse av friområdene, krav til

opparbeidelse av gang- og sykkelvei Markveien, flytting av Torvsjåen og rekkefølgekrav om at N02 skal utbygges før man starter utbygging i N01.

Sakshistorikk

20.06.2019	Sortland formannskap vedtar i sak 056/19 oppstart planarbeid og høring av forslag til planprogram.
28.11.2019	Planprogram blir vedtatt.
27.10.2022	Planforslag vedtas for høring og offentlig ettersyn i seks uker.
03.02.2023	Planforslaget mottar innsigelse fra Statsforvalteren i Nordland.
16.02.2023	Den del av planforslaget som det ikke foreligger innsigelse til vedtas. Resterende del sendes tilbake til kommunedirektøren.
09.12.2024	Innsigelse trekkes med forutsetning om at planforslaget vedtas slik det har blitt lagt fram for Statsforvalter.
28.05.2025	Ferdig revidert forslag etter pålegg fra Statsforvalter mottas for ny sluttbehandling.

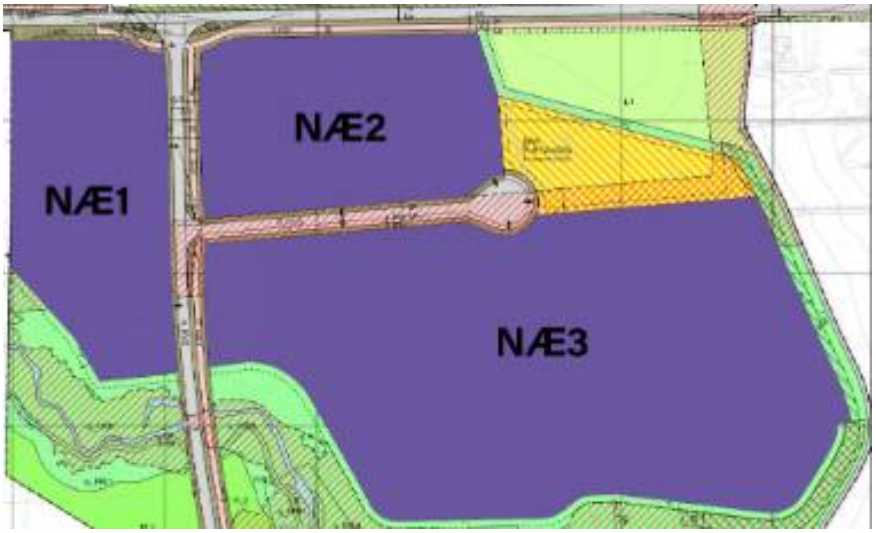
Førstegangsbehandling - 27.10.2022
Planforslaget ble førstegangsbehandlet av formannskapet den 27.10.22 i sak 122/22. Formannskapet vedtok å fremme saken og sende den på høring og legge den ut til offentlig ettersyn, samt endringer i bestemmelser §§ 1.1, 2.1, 3.3.2, og 8.1.1, og strøk §§ 8.2.1, 8.3.2, 8.3.3, 8.3.5, 8.3.6, og 8.3.7.

Vedtak og merknadsbehandling - 16.02.2023
Planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn i perioden fra 08.12.2022 til 03.02.2023. Det kom inn totalt 13 uttalelser og merknader, som ble behandlet i kommunestyrets merknadsbehandling og vedtak 16.02.2023 i sak 03/23. De det forelå innsigelse fra Statsforvalter var det de deler som innsigelsen ikke knyttet seg til som ble vedtatt jf. Plan- og bygningsloven § 12-13 andre setning. Planforslagets arealformål NÆ1-3, BAA og den interne kjørevegen mellom NÆ2 og NÆ3 (med tilhørende grøfter og gang- og sykkelvei) ble sendt tilbake til kommunedirektøren for ny behandling.

INNSIGELSER
03.02.2023 varslet Statsforvalteren i Nordland innsigelse til planforslaget for Vestmarka næringsområde nord, slik det forelå på høring, på bakgrunn av mangel på utredning av alternative lokaliseringer. Innsigelsen omhandlet myr og knyttet seg spesifikt mot utbyggingsarealene i planen. Kommunestyret vedtok dermed de resterende arealene som innsigelsen *ikke* knyttet seg opp mot jf. Pbl- § 12-13 første ledd, andre setning.

Statsforvalter anser i sitt brev til kommunen 09.12.2024 innsigelsen som imøtekommet, med forutsetning at plankart og bestemmelser vedtas som det er foreslått til Statsforvalter, og med oppdatert planbeskrivelse. Endringene på bakgrunn av innsigelsen er følgende:

- NÆ3 er nå delt inn i to parseller i plankartet; NÆ3 og NÆ4 (se figur 2 og 3)



Figur 2: viser inndeling av næringsarealet i opprinnelig planforslag som mottok innsigelse.



Figur 3: Viser inndeling av næringsarealet i planforslaget som nå legges frem for behandling, som Statsforvalter har trukket sin innsigelse til.

- NÆ4 har blitt tilsatt bestemmelser som sikrer at før arealet bygges ut skal tilsvarende karbonvolum være ivaretatt gjennom restaurerbare myrareal en annen egnet plass i kommunen (rekkefølgekrav § 10, punkt 10.1 fjerde ledd).
- Det er lagt inn bestemmelser angående krav om plan for omdisponering av myrmasser (bestemmelser § 9, punkt 9.2.5) og massehåndtering (§ 2, punkt 2.3).
- Det er lagt inn bestemmelser for at NÆ1-NÆ3 skal være fullt utnyttet før man kan starte utbygging i NÆ4. Bestemmelsene spesifiserer at områdene skal utnyttes i sin helhet før kommunen kan igangsette aktivitet på NÆ4 (rekkefølgekrav § 10, punkt 10.1 tredje ledd).

Statsforvalter forutsetter også at kommunen er særskilt oppmerksom på at tomter som selges ikke er større enn behovet, slik at man sørger for at næringsområdet blir godt utnyttet.

Endringene i planforslaget er tydelig og avgrenset til utbyggingsarealene som ikke ble behandlet for vedtak i sak 03/23.

VURDERING

Det er gjort endringer i planforslaget for å imøtekomme innsigelsen fra Statsforvalteren i Nordland. Innsigelsen er nå trukket (se vedlegg) og kommunestyret kan gjøre endelig planvedtak for de gjenværende utbyggingsarealene, jf. Plan- og bygningsloven § 12-12.

Endringene vurderes å ikke være vesentlige da de ikke endrer planens hensikt og gjennomføring, eller fører til nye forhold som myndigheter og berørte interesser burde få uttale seg om.

Endringene handler i hovedsak om å tydeliggjøre krav til utbyggingsområdene, for å sikre en god utnyttelse og hensiktsmessig utbygging av næringsarealene. Endringene sørger også for at kommunen i større grad etterstreber å nå sine egne klimamål gjennom krav til massehåndtering, omdisponering av myr og restaurering av erstatningsvolum en annen plass i kommunen. Det er ellers gjort mindre språklige endringer i bestemmelsene for å sikre et klart språk og tydelige intensjoner som minsker behov for tolkning og dispensasjoner.

Ettersom den vedtatte delen av planen fra sak 03/23 og den resterende delen som behandles i denne saken deler PlanID og øvrige plandokumenter er det hensiktsmessig og teknisk nødvendig å vedta planen i sin helhet slik at man for én sammenhengende plan.

Det vurderes som nødvendig å vedta planforslaget slik det foreligger med pålagte endringer og tillegg fra Statsforvalter, ettersom denne behandlingen begrenser seg til de resterende formålene som det lå innsigelse til.

Personalmessige forhold
Vedtak av planen gir videre arbeid for Næring og Eiendomsforvalter med salg og eiendomsforvaltning, og videre søknader og behandlinger hos Byggesak for opparbeiding og etablering av næringsområdet i tråd med detaljreguleringen.

Økonomiske forhold
Opparbeiding av næringsarealet og videre brukstillatelser forutsetter at kommunen tilrettelegger for finansiering til opparbeiding av Selnesstien.

Folkehelse
Det er viktig at punkter knyttet til utvikling av turdraget langs Selneselva etterfølges. Det er om lag 160 boenheter i planens influensområde og berører med det en stor del av blåbyens innbyggere. Området benyttes også av skoler, barnehager og besøkende til gravlunden. Å ivareta nærnatur og tilrettelegge for gå-vennlige nærmiljø er noe av det viktigste folkehelsearbeidet kommunen gjør. Nærtur og rekreasjon gir økt livskvalitet, fremmer psykisk og fysisk helse, styrker kognitive funksjoner og bidrar til å redusere sosiale forskjeller (Helsedirektoratet, 2022).

Klima-, miljø- og naturforhold
Planen sikrer i siste planforslag klima-, miljø- og naturforhold bedre. Planen stiller krav tydeligere krav til omdisponering av myrmasser og sikrer en god massehåndtering. Planen vil likevel ha konsekvenser for klima og miljø ved utbygging av området.

KONKLUSJON
Kommunedirektøren tilrår at planforslaget vedtas slik det legges frem for behandling, da bestemmelser og plankart for de delene som ikke ble vedtatt i sak 03/23 har vært hovedpunkt for å imøtekomme Statsforvalteren sin innsigelse av 03.02.23.

Vedlegg:
1.1 Bestemmelser N01-08-09-2025
Planbeskrivelse Vestmarka Nord_2025-09-05
1.2 Vestmarka næringspark – Sortland_28052025-A1-L 1500 Plankart
1.2 Vestmarka næringspark – Sortland_28052025-A3-L 3000 Plankart
Innsigelse imøtekommet - Reguleringsplan - detaljregulering - N01 Vestmarka næringsområde Nord - Sortland
2.2 Landskapsplan og beskrivelser_20211210
2.1 Landskapsplan_Vestmarka næringspark_20250325
2.3 Situasjonsplan Vestmarka Næringspark_UTM_04102024 A0-01

5.8 Vestmarka ROS-analyse_2020.09.03