Oppdragsgiver
**Sortland kommune**

Rapporttype
**Planbeskrivelse til detaljregulering Vestmarka næringsområde-Nord**

**02.03.2022**

# DETALJREGULERING VESTMARKA NÆRINGSOMRÅDE

RAMBØLL

# DETALJREGULERING
# VESTMARKA NÆRINGSOMRÅDE

Oppdragsnr.: 1350033570
Oppdragsnavn: Vestmarka næringsområde
Dokument nr.: 01

**Revisjonsoversikt**

| Revisjon | Dato | Revisjonen gjelder | Utarbeid-det av | Kontrollert av | Godkjent av |
|---|---|---|---|---|---|
| 00 | 11.09.2020 | Planbeskrivelse | AGEN | EGL | EGL |
| 01 | 10.12.2021 | Revisjon planbeskrivelse | AGEN | AMB | |
| 02 | 02.03.2022 | Revisjon planbeskrivelse for innsendelse | AGEN | ED | ED |
| 03 | 06.10.2022 | Revisjon planbeskrivelse for politisk behandling | AGEN | | |
| 04 | 02.09.2024 | Revisjon etter behandling av innsigelse | AGEN | | |
| 05 | 28.05.2025 | Revisjon etter gjeninnføring av NÆ1-4 og BAA | IGSK | AGEN | ERDI |

Rambøll
Kobbes gate 2
PB 9420 Torgarden
N-7493 Trondheim
T +47 73 84 10 00
Epost: firmapost@ramboll.no

www.ramboll.no

# INNHOLD


**1. SAMMENDRAG ..... 6**

**2. BAKGRUNN ..... 7**
2.1 Hensikten med planen ..... 7
2.2 Forslagsstiller, plankonsulent, eierforhold ..... 7
2.3 Tidligere vedtak i saken ..... 9
2.4 Utbyggingsavtaler ..... 9
2.5 Krav om konsekvensutredning (KU) ..... 9
2.5.1 Planprogrammet ..... 10

**3. PLANPROSESSEN ..... 11**
3.1 Oppstartsmøte ..... 11
3.2 Varsel om oppstart ..... 11
3.3 Behandling av innspill til planoppstart ..... 11
3.4 Politisk behandling av planprogram. ..... 11
3.5 Øvrig medvirkning og prosess ..... 11
3.6 1. gangs behandling ..... 12
3.7 Merknadsbehandling ..... 12
3.8 Revisjon til 2. gangs behandling og vedtak ..... 12
3.9 Ny planbehandling etter løst innsigelse ..... 13

**4. PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER ..... 13**
4.1 Statlige planer og føringer ..... 13
4.2 Regionale planer ..... 14
4.3 Kommunale planer ..... 14
4.4 Gjeldende reguleringsplaner ..... 18
4.4.1 Reguleringsplan for Sortland hovedkirkegård (2000) ..... 18
4.4.2 Reguleringsplan for Vestmarka Næringsområde (2001) ..... 19
4.4.3 Reguleringsplan for Selnesmarka N/F2 (2021) ..... 20
4.5 Politiske vedtak ..... 20
4.6 Oversikt over plan- og dokumentgrunnlag ..... 21
4.6.1 Oversikt over planer som berører reguleringsprosessen ..... 21
4.6.2 Analyser og utredninger ..... 21

**5. EKSISTERENDE FORHOLD ..... 23**
5.1 Beliggenhet ..... 23
5.2 Dagens arealbruk, tilstøtende arealbruk ..... 23
5.3 Stedets karakter, bebyggelse og landskap ..... 23
5.4 Solforhold og lokalklima ..... 24
5.5 Kulturminner og kulturmiljø ..... 24
5.6 Naturmangfold ..... 24
5.7 Landbruk / naturressurser ..... 24
5.8 Trafikkforhold ..... 25
5.9 Rekreasjonsverdi / rekreasjonsbruk, uteområder ..... 26
5.10 Barns interesser ..... 26
5.11 Teknisk infrastruktur ..... 26
5.12 Skred, flom, stormflo og radon ..... 27
5.13 Topografi og terrengforhold ..... 27
5.14 Grunnforhold ..... 28
5.15 Støyforhold ..... 29

5.16 Forurensning (Grunn, vann og luft) ..... 29
5.17 Privatrettslige forhold ..... 29
5.18 Samiske interesser ..... 29

**6. PLANFORSLAGET ..... 30**
6.1 Planens hensikt og avgrensning ..... 30
6.2 Planlagt arealbruk, reguleringsformål og utnyttelse ..... 30
6.2.1 Oversikt over reguleringsformål ..... 31
6.3 Grad av utnytting ..... 32
6.4 Planskissen ..... 32
6.5 Planlagte byggeområder ..... 33
6.5.1 Næringsbebyggelse ..... 33
6.5.2 Bolig/Næringsbebyggelse (felt BAA) ..... 35
6.5.3 Offentlig Tjenesteyting – Selnes Bygdehus ..... 38
6.5.4 Grav- og urnelund – Sortland hovedkirkegård ..... 38
6.6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur ..... 39
6.6.1 Kryssløsninger fv. Blåheiveien – Vesterålsveien, adkomst til N/F2 ..... 39
6.6.2 Felles avkjørsel ved Selnes bygdehus ..... 39
6.6.3 Utforming av Blåheiveien ..... 39
6.6.4 Utforming av Markveien ..... 39
6.6.5 Utforming av internveiene i næringsområdet ..... 40
6.6.6 Buvegen og utfartsparkering ..... 40
6.7 Grønnstruktur og friområder ..... 40
6.8 Landbruks- natur- og friluftsformål samt reindrift ..... 40
6.9 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone ..... 41
6.10 Hensynssoner og bestemmelsesområder ..... 41
6.10.1 Høyspenningsanlegg ..... 41
6.10.2 Sikringssone frisikt ..... 41
6.10.3 Bestemmelsesområde, midlertidig rigg- og anleggsformål, #AR ..... 41
6.10.4 Bestemmelsesområde utforming, Sone for håndtering av flom, #1 ..... 41
6.10.5 Bestemmelsesområde utforming av voll, #2-4 ..... 41
6.11 Parkering ..... 41
6.12 Trafikkforhold ..... 42
6.13 Miljøfokus ..... 43
6.14 Universell utforming ..... 43
6.15 Uteområder og uteoppholdsareal ..... 44
6.16 Boligmiljø, bokvalitet ..... 44
6.17 Kulturminner ..... 44
6.18 Offentlige formål ..... 44
6.19 Teknisk infrastruktur ..... 44
6.19.1 Overordna VAO-plan ..... 44
6.19.2 Høyspentlinje ..... 46
6.20 Trinnvis utbygging og krav til rekkefølge ..... 46
6.21 Gjennomføringsfasen ..... 47

**7. KONSEKVENSUTREDNING ..... 48**
7.1 Innledning ..... 48
7.2 Metodikk for konsekvensvurderinger ..... 48
7.3 Konsekvensutredning for landskapsvirkninger ..... 49
7.4 Naturmangfold ..... 50
7.4.1 Sammenstilling av konsekvensene for landskap og naturmiljø ..... 51
7.5 Trafikk ..... 52
7.6 Utforming av veier og gang/sykkelløsninger ..... 52

7.6.1 Metodikk ....52
7.6.2 **Vurdering av mulige adkomster til næringsområdet** ....52
7.6.3 **Kryssløsning Vesterålsgata – Blåheiveien** ....53
7.7 Økonomiske vurderinger for valg rundkjøring eller T-kryss ....55
7.7.1 **Utforming av gang/sykkelveinettet i planområdet** ....55
7.8 Grunnforhold ....55
7.8.1 Stabilitetsforhold (lokalstabilitet) ....55
7.8.2 Fundamentering ....56
7.8.3 Setninger ....56
7.8.4 Krav til geoteknisk prosjektering ....56
7.9 $CO_2$-utslipp ved omdisponering av myr ....56
7.9.1 Vurdering av bruk av myrmasser i jordvoller ....56
7.9.2 Avbøtende tiltak og anbefalinger ....56
7.9.3 Krav til omdisponering av myrmasser ....57
7.10 Flom ....57
7.11 Støy ....58

**8. VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET ....61**
8.1 Overordnede planer ....61
8.1.1 **Avvik fra KDP Byplan Sortland** ....61
8.1.2 **Forholdet til gjeldende reguleringsplaner** ....62
8.2 Stedets karakter, byform, estetikk og landskap ....62
8.3 Solforhold og lokalklima ....63
8.4 Kulturminner og kulturmiljø, eventuell verneverdi ....63
8.4.1 Automatisk fredede kulturminner ....63
8.4.2 Verneverdi ....63
8.5 Forholdet til naturmangfoldloven ....63
8.6 Landbruk / Naturressurser ....63
8.7 Sosial infrastruktur ....63
8.8 Rekreasjonsinteresser / rekreasjonsbruk / uteområder ....64
8.9 Barns interesser ....64
8.10 Folkehelse ....64
8.11 Universell tilgjengelighet ....64
8.12 Energibehov – energiforbruk ....64
8.13 Teknisk infrastruktur ....64
8.14 Økonomiske konsekvenser for kommunen ....65
8.15 Eiendomsmessige konsekvenser for grunneiere ....65
8.16 Konsekvenser for næringsinteresser ....65
8.17 Samiske interesser ....65
8.18 Interessemotsetninger ....65

**9. RISIKO OG SÅRBARHET ....67**
9.1 Metode ....67
9.2 Evaluering av risiko ....67
9.3 Risikoreduserende tiltak ....67
9.4 Konklusjon ....68

**10. AVSLUTTENDE DRØFTING OG ANBEFALING ....70**

**11. KILDER ....71**

**12. VEDLEGG ....72**

# 1. SAMMENDRAG

Reguleringsplanen for Vestmarka skal legge til rette for næringsvirksomheter innenfor felt N01 i Kommunedelplan Byplan Sortland, samt å opparbeide tilhørende infrastruktur: adkomstveiene Markveien og Blåheiveien og ny planlagt rundkjøring fra Vesterålsveien og inn ny adkomstvei til næringsområdet. Rundkjøring skal dimensjoneres etter modulvogntogstandard. Blåheiveien og Markveien skal opparbeides med gang- og sykkelveier. Planområdet omfatter også bussholdeplasser i Blåheiveien ved krysset Nedre Ånstad vei, og utbedring av eksisterende bussholdeplasser i Vesterålsgata.

Friluftsområde ved Selneselva inngår også i planområdet, og skal opparbeides iht. kommunedelplanens bestemmelser.

Det er foreløpig ikke avklart hvilke virksomheter som tenkes anlagt i planområdet.

Planbeskrivelsen er basert på Miljøverndepartementets Veileder T-1490 Reguleringsplan.

Planbeskrivelsen hører sammen med plankart og bestemmelser for tiltaket.

# 2. BAKGRUNN

Sortland kommune ønsker å utarbeide reguleringsplan i henhold til plan- og bygningslovens § 12-3. Området er i Byplan Sortland – Blåbyen avsatt til næring, og tiltaket er dermed i tråd med overordnet plan.

## 2.1 Hensikten med planen

Hensikten med planen er å legge til rette for næringsvirksomheter innenfor felt N01 i Byplan Sortland, samt å opparbeide tilhørende infrastruktur: adkomstveiene Markveien og Blåheiveien og ny planlagt rundkjøring fra Vesterålsveien og inn ny adkomstvei til næringsområdet. Kryssløsning Vesterålsveien - Blåheiveien skal dimensjoneres etter modulvogntogstandard. Blåheiveien og Markveien skal opparbeides med gang- og sykkelveier. Planområdet omfatter også bussholdeplasser i Blåheiveien ved krysset Nedre Ånstad vei, og utbedring av eksisterende bussholdeplasser i Vesterålsgata.

I tillegg skal planen regulere friluftsområde langs Selneselva som helhet, mellom N01 og N02. Friområdet reguleres med videreføring av byplanens bestemmelser og skal legge til rette for en helhetlig opparbeiding.

## 2.2 Forslagsstiller, plankonsulent, eierforhold

Forslagsstiller er Sortland kommune.

Forslagstillers forhold til eiendommen: utbygger.

Plankonsulent er Rambøll, med oppdragsleder Eirik Gerhard Lind.

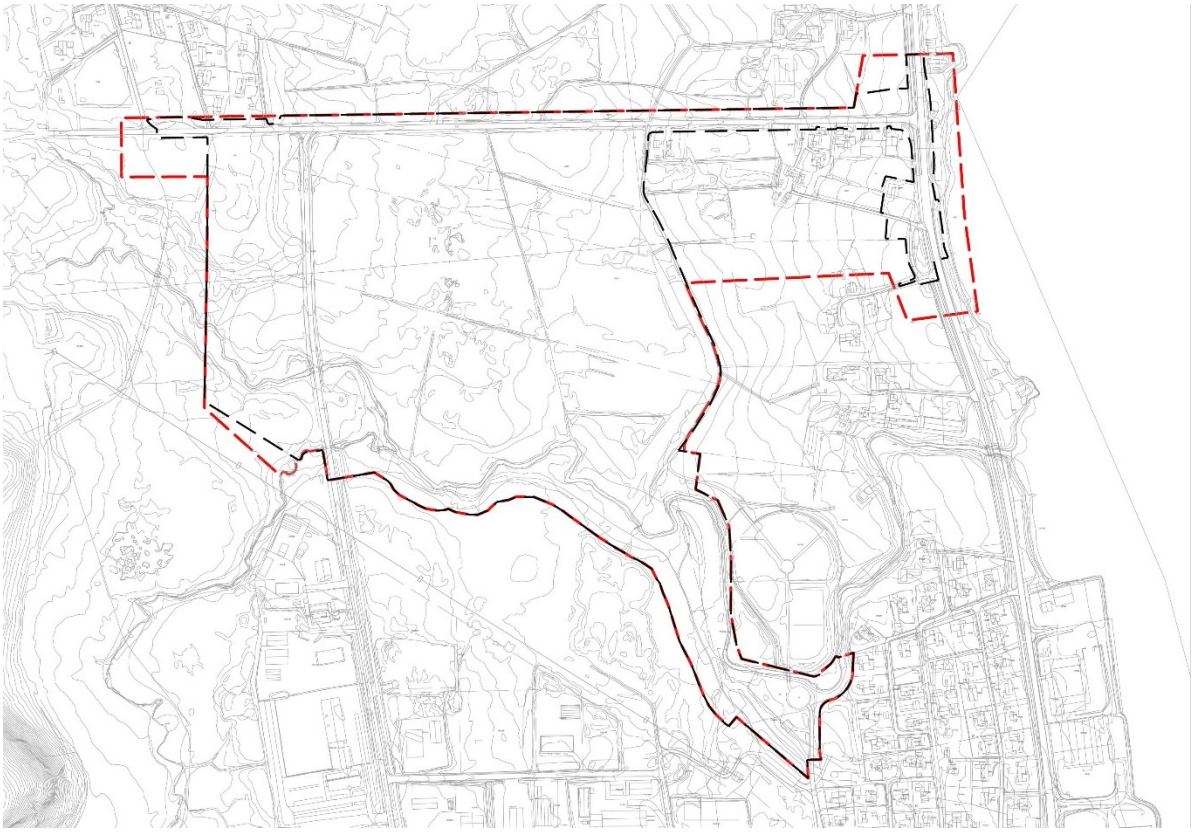
**Eierforhold**
Tabellen gir en oversikt over hvilke eiendommer/deler av eiendommer planområdet består av og en beskrivelse av arealbruk.

| GNR/BNR | BESKRIVELSE AREALBRUK | |
|---|---|---|
| 0/1 | Vassdrag, Selneselva | |
| Nr. mangler | **Parsell av felt N01**, vest for Markveien, sør for Blåheiveien | |
| 15/1 | Friområde sør for Selneselva | |
| 15/879 | Friområde sør for Selneselva, veiareal Markveien | |
| 15/1527 | Veiareal Markveien | |
| 16/5 | **Parsell av felt N01**, nord for Selneselva | |
| 16/6, 36 | **Parsell av felt N01**, nord/sør for Blåheiveien | |
| 16/16 | **Parsell av felt N01**, vest for Markveien | |
| 16/25 | **Parsell av felt N01**, øst og vest for Markveien, vest for Vesterålsveien | |
| 16/28 | **Parsell av felt N01**, øst for Markveien, vest for Vesterålsveien | |
| 16/42 | Fradelt areal øst for Vesterålsveien (nord) | |
| 16/43 | Boligtomt sør for Blåheiveien | |
| 16/44 | **Parsell av felt N01**, vest for Markveien, del av eiendom nord/sør for Blåheiveien ved krysset Nedre Ånstad vei | |
| 16/45 | Boligtomt sør for Blåheiveien | |

| | | |
|---|---|---|
| 16/49 | Boligtomt sør for Blåheiveien | |
| 16/62 | Jordbruksareal vest for Vesterålsveien (sør) | |
| 16/63 | Boligtomt sør for Blåheiveien | |
| 16/64 | Boligtomt sør for Blåheiveien, adkomst fra Vesterålsveien | |
| 16/66 | **Parsell av felt N01** | |
| 16/81 | Del av boligtomt nord for Blåheiveien | |
| 16/86 | Todelt parsell, del av boligtomt nord for Blåheiveien / Boligtomt vest for Vesterålsveien | |
| 16/111 | Boligtomt sør for Blåheiveien | |
| 16/106 | Del av boligtomt nord for Blåheiveien | |
| 16/122 | Ubebygd boligtomt sør for Blåheiveien | |
| 16/123 | Boligtomt sør for Blåheiveien | |
| 16/128 | **Parsell av felt N01** | |
| 16/129 | Fradelt areal øst for Vesterålsveien | |
| 16/130 | Fradelt areal nord for Blåheiveien | |
| 16/132 | Veiareal, Markveien | |
| 16/133 | **Parsell av felt N01**, vest for Markveien | |
| 16/154 | Boligtomt sør for Blåheiveien | |
| 16/161 | Boligtomt vest for Vesterålsveien | |
| 16/176 | Areal øst for Vesterålsveien | |
| 16/177 | Areal øst for Vesterålsveien | |
| 16/181 | Areal øst for kryss fv820/Blåheiveien | |
| 48/1 | Sjøareal øst for Vesterålsveien | |
| 14/1870 | Veiareal, Vesterålsveien | |
| 52/1 | Veiareal, Blåheiveien | |
| | **SUM areal innenfor planområdet** | **262,3 daa** |

**Tabell 1 Oversikt over eiendommer som inngår i planområde som ble varslet til planoppstart, se rødt omriss i figur 1, neste side.**

Planområdet er noe endret fra varsling om planoppstart, men går ikke ut over varslet planomriss. Planomriss er vist med svart stiplet linje i figur 1, på neste side, med varslet planomriss markert i rødt.



**Figur 1 Planområdets avgrensning (svart strek), areal: 262,3 daa, datert 06.10.2022**

## 2.3 Tidligere vedtak i saken

Det er vedtatt i Sortland kommune at en del av planområdet skal avsettes til friområde. Dette vil fungere som buffersone mellom næringsområde og boliger. Turdrag i området skal bevares og videreføres, slik at de kan kobles opp mot tiltak som realiseres i forbindelse med annen utbygging i området.

## 2.4 Utbyggingsavtaler

Når fylkesvegene skal bygges om, må det lages utbyggingsavtaler med Statens vegvesen/Nordland Fylkeskommune. Dette gjelder også ved bygging av kollektivholdeplasser og gang- og sykkelveger langs fylkesvegene.

## 2.5 Krav om konsekvensutredning (KU)

Det er vurdert om det er behov for KU i forbindelse med planarbeidet, jamfør Forskrift om konsekvensutredninger av 21. juni 2017. Jamfør forskriftens vedlegg 1, punkt 24, skal reguleringsplaner som hjemler utbygging av mer enn 15 000 $m^2$ næringsareal skal alltid ha planprogram eller melding og konsekvensutredning.

I dette tilfellet er det planer om å regulere et næringsareal for utbygging, felt N01, ca. 136 daa stort. Arealomfanget overstiger derfor grensene for næringsareal som utløser krav til konsekvensutredning, mer enn 15 000 $m_2$ BRA. Tiltaket er i tråd med kommuneplanens arealdel.

### 2.5.1 Planprogrammet

Planprogrammet avklarer premisser og klargjør hensikten med planarbeidet, samt en beskrivelse av innholdet og omfanget av planarbeidet. Planprogrammet gir en beskrivelse av alternative problemstillinger som vil bli belyst og utredninger som ansees nødvendig for å gi et samlet bilde av tiltakets konsekvenser for miljø, naturressurser og samfunn.

Planprogrammet gir føringer for at det skal utføres en konsekvensutredning for deltema landskap, mens det ble avdekket annet utredningsbehov i følgende tema, som utredes gjennom egne vedlegg:
Naturmangfold
Miljøforhold og forurensning (myr)
Flom og overvann
Trafikk
Grunnforhold
Støy

Øvrige tema er vurderingstema og belyses gjennom planbeskrivelsen.

Planprogrammet ble lagt ut til offentlig ettersyn i ti uker fra 20.06.2019, og vedtatt i formannskapet 28.11.2019. Se kapittel «Planprosessen» om merknader og behandling.

# 3. PLANPROSESSEN

## 3.1 Oppstartsmøte

Oppstartsmøte ble avholdt 29.05.2019 (jf. Vedlegg 1.1).

## 3.2 Varsel om oppstart

Oppstart av planarbeid og utsendelse av foreløpig planprogram på offentlig høring og ettersyn ble vedtatt i formannskapets 20.06.2019. Planarbeid og invitasjon til åpent møte ble annonsert på kommunens nettsider samt i Bladet Vesterålen 29.06.2019. Det ble sendt ut varsel til berørte eiendommer og regionale myndigheter etter adresselister fra Sortland kommune. Se vedlegg 3.1. Frist for uttalelser var 30.08.2019.

## 3.3 Behandling av innspill til planoppstart

Det kom inn ti skriftlige høringsuttalelser. Høringsinnspillene følger planen i vedlegg 4.2 og 4.3 og sammendrag med forslagsstillers kommentarer til vedtak av planprogram, vedlegg 4.1.

## 3.4 Politisk behandling av planprogram.

Planprogrammet ble behandlet og vedtatt i formannskapet i Sortland Kommune 28.11.2019 etter mindre justeringer fra høringsrunden. Se vedtaksreferat, vedlegg 3.3

## 3.5 Øvrig medvirkning og prosess

Det er avholdt folkemøte 29.08.2019 i Selnes bygdehus. Deltagere på møtet var representanter fra Rambøll og Sortland kommune, samt 13 naboer og andre berørte parter.

I prosessen er det også avholdt prosessmøter og skriftlig dialog med følgende instanser for videre avklaringer:

***Kryssløsning for Vesterålsveien - Blåheiveien***
05.06.2020 Nordland Fylkeskommune og Norconsult (plankonsulent for regulering av felt NF-2) – Valg av kryssløsning og utforming av Vesterålsveien – Blåheiveien.

***Prosjektering av gang/sykkelvei og teknisk infrastruktur langs Markveien***
I dialog med kommunalteknisk avdeling i Sortland kommune og prosjekterende konsulent (AFRY) er traseen for gang/sykkelveg langs Markveien og Blåheiveien fram til Nedre Ånstad vei avklart

***Håndtering av høyspentlinjer gjennom planområdet:***
18.08.2020 Korrespondanse fra Vesterålskraft (se vedlegg 4.1)
*23.03.2021 Statkrafts høringsuttalelse til Offentlig ettersyn av regulering Selnes Næringsområde, (N/F2) – med tegningsvedlegg for plassering av hensynssone*
*23.03.2021 Korrespondanse fra Vesterålskraft vedr. plassering av hensynssone*

***Landskapsplan utarbeidelse***
25.01.2021 Planavdelingen Sortland Kommunes tilbakemeldinger på landskapsplan etter møte avholdt 12.01.2021.

***Gjennomføring av arkeologiske registreringer i planområdet***
*03.10.2019 Budsjett over planlagte arkeologiske registreringer er mottatt, med melding om at registreringen først kan utføres på vår/forsommer 2020.*
21.10.2019 Sortland Kommune bestiller arkeologiske registreringer.

31.10.2019 Sender Nordland fylkeskommune et brev om at arkeologiske registreringer ikke er nødvendige, siden Nordland Fylkeskommune har fått oversendt et revidert planomriss, der området hvor det er registrert løsfunn er tatt ut. Dette arealet skal i planen videreføres som landbruksareal og berøres ikke av utbyggingen.
19.08.2020 Det gjenopptas kontakt med Nordland Fylkeskommune ang. befaring av området. I det endelige planforslaget omfatter planområdet det aktuelle området hvor det er gjort funn, men dette reguleres som LNFR-område. Nordland Fylkeskommune avventer nytt planomriss/plankart for å ta en ny vurdering av om planområdet likevel bør befares. Befaring kan eventuelt først finne sted i 2021. Ref. Telefonsamtale (se vedlegg 4.1)

Avtale om registreringer (med grunnlag i endelig planomriss) må inngås med Nordland fylkeskommune for å få utført dette på sommerhalvåret 2022.

***Innspill fra nabo innkommet i 2021***
I forbindelse med nabovarsling av opparbeiding av gang/sykkelveg langs Markveien, fram til Nedre Ånstad vei, og forslag til endringer av disse tegningene, er det kommet inn innspill fra naboer (gnr/bnr 16/106) vedrørende plassering av gang/sykkelveg på nordsiden av Blåheiveien. Innspillet er vedlagt planen som vedlegg 4.3.3. Notat for alternative veiløsninger omtaler innspillet og vurderer de foreslåtte løsninger opp mot hverandre, se vedlegg 5.3.2.

## 3.6 1. gangs behandling

Planforslag ble lagt fram for formannskapet og vedtatt lagt ut til offentlig høring den 27.10.2022.

## 3.7 Merknadsbehandling

Offentlig ettersyn var i perioden 08.12.2022-03.02.2023 Det kom inn 14 skriftlige høringsuttalelser.

Statsforvalteren i Nordland fremmet innsigelse til planen etter høring og offentlig ettersyn. De påpeker at det ikke er avklart hvilke virksomheter som planlegges i området, og derfor er det ikke behov for disse arealene nå. I tillegg har Vestmarka næringsområde blitt utvidet med omtrent 50 daa etter kommunens vedtak av reguleringsplanen den 05.05.2022.

Som følge av innsigelsen vedtok formannskapet den 16.02.2023 å sende den delen av reguleringsplanforslaget som det er innsigelse til, tilbake til kommunedirektøren for ny behandling.

## 3.8 Revisjon til 2. gangs behandling og vedtak

I revisjon til 2. gangs behandling ble næringsområdene i planen tatt ut og planen ble vedtatt med friområder, samferdselsområder i overordnet veistruktur og LNFR-områder den 16.02.2023 i sak 003/23.

Følgende områder som det er knyttet innsigelse til ble tatt ut:
- 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.

### 3.9 Ny planbehandling etter løst innsigelse

I etterkant av planvedtak er prosessen med å løse innsigelsen videreført, der kommunen har utarbeidet et Innsigelsesnotat - Tilgjengelig areal Sortland, datert 17.04.2023. Videre er det gjennomført dialogmøter med Statsforvalteren. Innsigelsen ble trukket per brev 09.12.2024. Planen er derfor lagt fram til ny sluttbehandling som inkluderer næringsområder, i tråd med slik planbeskrivelsen her foreligger.

# 4. PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

### 4.1 Statlige planer og føringer

**Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunene (2009)**
*Den statlige retningslinjen setter nasjonale mål for klima- og energiplanleggingen i kommuner og fylkeskommuner. De skal gjennom planlegging og øvrig myndighets- og virksomhetsutøvelse stimulere og bidra til reduksjon av klimagassutslipp, samt økt miljøvennlig energiomlegging.*

*Kommunene skal i kommuneplanen eller i en egen kommunedelplan innarbeide tiltak og virkemidler for å redusere utslipp av klimagasser og sikre mer effektiv energibruk og miljøvennlig energiomlegging i tråd med denne retningslinjen.*

*Revisjon av planer som behandler klima- og energispørsmål, skal vurderes regelmessig og minst hvert fjerde år i forbindelse med kommunal planstrategi.*

**Rikspolitisk bestemmelse om kjøpesentre (2008)**
*Målet med bestemmelsen er å styrke by- og tettstedssentrene og legge til rette for miljøvennlige transportvalg, dvs. unngå en utvikling med byspredning, økt bilavhengighet og dårligere tilgjengelighet for dem som ikke disponerer eller ønsker å bruke bil. Det overordnede langsiktige målet er å utvikle bærekraftige og robuste by- og tettstedsstrukturer som også bidrar til å redusere klimagassutslippene.*
*I forskriften fastlegges at kjøpesentre bare kan etableres eller utvides i samsvar med retningslinjer i godkjente regionale planer. I områder som ikke omfattes av slike regionale planer vil kjøpesentre større enn 3000 m$^2$ bruksareal ikke være tillatt.*
*Bestemmelsen gjelder for hele landet og har en varlighet på 10 år.*

**Rikspolitisk retningslinje for barn og unge (1995)**
*Retningslinjene er en av Norges oppfyllelse av forpliktelsene i FNs barnekonvensjon og skal synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven. Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. I nærmiljøet skal det avsettes tilstrekkelige, store nok og egnet areal til barnehager. Ved omdisponering av arealer som er i bruk eller egnet til lek, skal det skaffes fullverdig erstatning.*

**RPR for vernede vassdrag (1994)**
*Retningslinjene gjelder vassdragsbeltet og et område på inntil 100 meters bredde langs sidene av disse og andre deler av nedbørfeltet som har betydning for vassdragets verneverdi.*

*Dette innebærer bl.a. å unngå inngrep som reduserer verdien for landskapsbilde, naturvern, friluftsliv, vilt, fisk, kulturminner og kulturmiljø. Friluftslivsverdien skal sikres, særlig i områder nær befolkningskonsentrasjoner. Det betyr også å sikre de vassdragsnære områdenes verdi for landbruk og reindrift mot nedbygging der disse interesser var en del av grunnlaget for vernevedtaket.*

*Kommunene har som planmyndighet det primære ansvar for utvikling av arealbruk i og ved vernede vassdrag og skal legge retningslinjene til grunn for planlegging.*

**Statlige planretningslinjer for samordnet bolig, areal- og transportplanlegging (2008)**

*Hensikten med retningslinjene er å oppnå samordning av bolig-, areal- og transport-planleggingen og bidra til mer effektive planprosesser. Retningslinjene skal bidra til et godt og produktivt samspill mellom kommuner, stat og utbyggere for å sikre god steds- og byutvikling.*

*Retningslinjene gjelder for planlegging i hele landet. Praktisering av retningslinjene må tilpasses regionale og lokale forhold. (…)*

https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/Statlige-planretningslinjer-for-samordnet-bolig--areal--og-transportplanlegging/id2001539/

## 4.2 Regionale planer

**Fylkesplan for Nordland** kapittel 8, «Arealpolitikk i Nordland, inneholder klare mål for arealpolitikken i perioden. Dette skal det tas hensyn til i det videre planarbeidet. Særlig viktige regionale interesser her er hensynet til friområdet ved Selneselva og vannmiljø, landskap, landbruk, trafikksikkerhet, by- og tettstedsutvikling og omstilling for klimaendringer (klimatilpasning og reduksjon av utslipp).

**Regional plan – Klimautfordringene i Nordland.** Overordnet mål om å identifisere tiltak som samlet sett fører til at Nordland bidrar til å oppfylle nasjonale mål for reduksjon av klimagassutslipp knyttet til Kyotoprotokollen.

**Regional plan for vannforvaltning i vannregion Nordland og Jan Mayen.** Det videre planarbeidet skal ta med seg tankesettet fra regional plan for vannforvaltning i vannregion Nordland og Jan Mayen, med tanke på tiltak som omfatter Selneselva.

**Regional plan for by- og regionssenterpolitikk.** Regional plan for by- og regionsenterpolitikk har b.la som strategi å styrke regionsentrene som funksjonelle sentra. Det videre planarbeidet skal sørge for at dette videreføres til reguleringsplannivå.

## 4.3 Kommunale planer

**Kommuneplan Sortland**

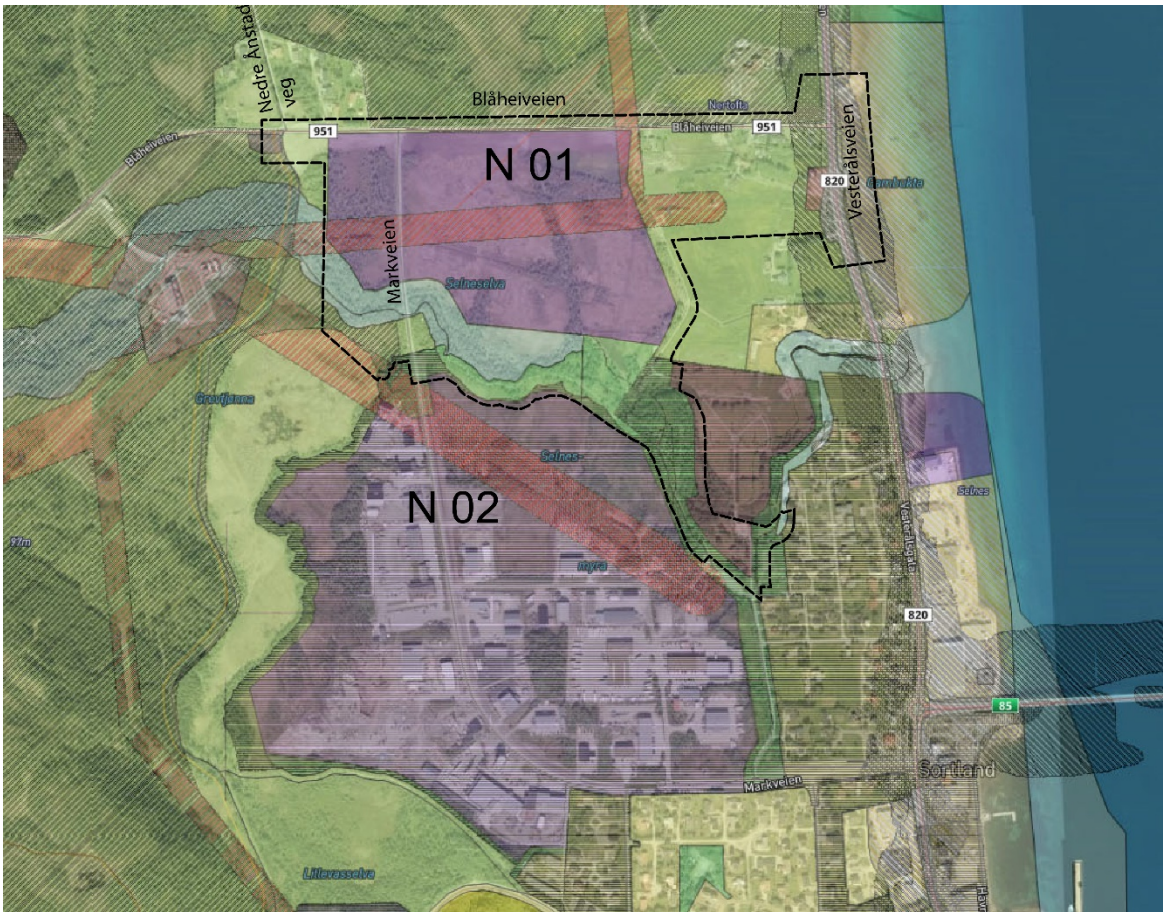
Kommuneplanens arealdel for Sortland Kommune viser til kommunedelplan Byplan Sortland, som gjelder for planområdet og tilgrensende områder.

**Kommunedelplan Byplan Sortland – Blåbyen (2015)**

Sortland kommune har i sin kommunedelplan vedtatt å sette av en betydelig arealreserve for ulik type næringsvirksomhet, med følgende strategi:

Etablere/videreutvikle en samlet Vesterålen næringspark med gode adkomstforhold:
- Dagens næringsområde utvides mot nord (N01)
- Ny hovedadkomst for tungtrafikk til Vesterålen næringspark legges til Blåheiveien
- Området utvikles til et attraktivt næringsområde gjennom vegbygging, utbedring av VA, uttrauing og klargjøring av arealer slik at de fremstår som klare for bygging.

Dette er beskrevet i planbeskrivelsen til Byplan Sortland – Blåbyen 2015 – 2027.




**Figur 2 Utklipp fra Byplan Sortland, med varslet planomriss.**

**Formål i KDP Byplan Sortland som omfattes av planområdet:**
Næringsbebyggelse: **N01**
Friområde GF1 og Turdrag **o_GT1**
Grav- og urnelund **GU1**
Offentlig tjenesteyting, **OT**
Bruk og vern av sjø og vassdrag
LNFR
Hensynssoner:
H370 – Faresone høyspenningsanlegg
H510 – Hensynssone landbruk
Soner hvor reguleringsplan fortsatt skal gjelde:
- Reguleringsplan for Vestmarka Næringspark sør
- Reguleringsplan for Sortland Hovedkirkegård

**Utdrag fra bestemmelser som gjelder for planområdet:**
2.9.2 Plankrav som gjelder for felt N01:
- Formål som tillates er kontor, lettere industri, håndverks- og lagervirksomhet
- G/S-veg videreført fra felt N02 langs Markveien til Blåheiveien, og langs Blåheiveien frem til Ånstads vei skal være etablert før det gis brukstillatelse til første bygg og anlegg i området.
- Virksomheten skal organiseres slik at det gir minst mulig støy og visuell forstyrring mot friluftsområdet. Byggegrense settes til 10 m. mot avsatt friområde.

- Det skal opparbeides en jordvoll mellom virksomheten og friluftsområde på næringseiendommen. Denne skal være min. 3 m høy og beplantet og utformet som landskap. Jordvollen skal være sammenhengende mellom eiendommene.
- Belysning skal være lavest mulig og plasseres slik at den er minst mulig skjemmende for friområdet.
- Ved utbygging skal torvsjåen (torvhytte) flyttes til Selnes friområde- GF 1
- I reguleringsplan skal plassering av denne vurderes i samarbeid med Historielaget.

3.2.3 Nye kjøreveger og g/s-veger

- Før nye kjøreveger etableres skal det utarbeides detaljplan. Vegene skal utformes i henhold til fastsatt struktur.
- Før nye gang- og sykkelveger etableres kan det kreves utarbeidet reguleringsplan.

4.1.1 Grøntstrukturen

- Friområder- GF
  Er grønne arealer som er ervervet, eiet og opparbeidet til allmenn bruk og opphold, som lekeplasser og løkker, naturområder, og nærrekreasjonsområder.
  - Det tillates etablering av enklere og lettere anlegg som tilrettelegger for lek og idrett på friarealet.
  - I tillegg tillates annen opparbeidelse som fremmer bruken av friområdet, som servicebygg, tribune, parkeringsplass og lignende.
- Turdrag- GT
  Er grønne forbindelseslinjer som skal sikre sammenhenger atkomst til marka, sjøen, friområder og parker.

4.1.2 Generelle kriterier

- Eksisterende trær og annen vegetasjon i grøntstrukturen skal i størst mulig grad ivaretas og utnyttes til klimavern og lek.
- Lekearealene skal i størst mulig grad samordnes med overordnet grønnstruktur for å sikre et sammenhengende vegetasjonsbelte.
- Hvis grønnstrukturen omdisponeres til annet formål skal det skaffes fullverdig erstatning i nærområdet, se rikspolitiske retningslinjer for barn og unge.
- Tilrettelegging: Turområder skal i størst mulig grad være tilrettelagt for flest mulig brukergrupper.
- Følge områder skal være universelt utformet: -
  - Lysløypa fra Skibua til Prestelva
  - Selnesstien
  - Kringelneset: Fra parkeringsplassen i Steinbruddet til Kringelfjæra.

Utbygger har ansvar for opparbeidelse av påkrevd grønnstruktur, herunder sandlekeplass, kvartals-lekeplass og annet fellesareal. Vedlikeholdsansvar for kvartalslekeplass og nærlekeplass og annet fellesareal ligger hos de aktuelle eiendommene. Rettslig bindende avtale for drift av disse arealene skal følge med byggemelding.

4.3.3 Bestemmelser for enkeltområder

- GF1 Selnesstien.
  - Selnesstien skal være universelt utformet. Et hvert nytt tiltak som etableres skal være tilrettelagt for flest mulig brukergrupper.
  - Eksisterende vegetasjon skal bevares og eventuelt forsterkes.
- GT1 og GT2 (Selnesstien, langs elva)
  - Forbindelseslinje fra fjæra ved utløpet av Selneselva til lysløypa i Sortlandsmarka.
  - Fri ferdsel kan ikke hindres. Når stien rehabiliteres og opparbeides skal det så langt mulig være universelt utformet.
  -

5.1.1 LNF og LNFR

Innenfor områdene merket LNF og LNFR tillates ikke spredt bolig-, ervervs- eller fritidsbebyggelse, da det foreligger viktige landbruks-, natur- eller friluftsinteresser. Tillatelse til tiltak som skal fremme allment friluftsliv som eksempelvis gapahuker o.l. kan tillates etter nærmere vurdering. I arealdisponeringen skal det tas særskilte hensyn til områder definertsom kjerneområder i landbruket. Innenfor Byplan er disse vist med egen hensynssone på plankartet.

5.1.2 Landbruk pluss

I LNFR-områdene åpnes det for etablering av næringsvirksomhet basert på gårdens eget ressursgrunnlag. Det tillates dog ikke åpning av masseuttak til husbehov i jord- og skogbruk innenfor Byplanområdet. Denne planens øvrige bestemmelser knyttet til bl.a. utforming, plankrav, hensynet til omgivelsene mm kommer imidlertid til anvendelse.

6.1.1 Forbud og plankrav langs vassdrag

*Selneselva og Prestelva:*

- Det avsettes et minimum 25 m belte på hver side av elvene, som vist i plankartet med hensynssone.
- Ved utvikling av Ånstad næringsområde kan torvsjåen flyttes til Selneselva.
- De naturlige elveløpene skal bevares ved utbygging av Ånstad næringspark og videreutvikling av Vestmarka Næringsområde.

5.2.1. Naturområder med spesiell verdi (Selneselva)

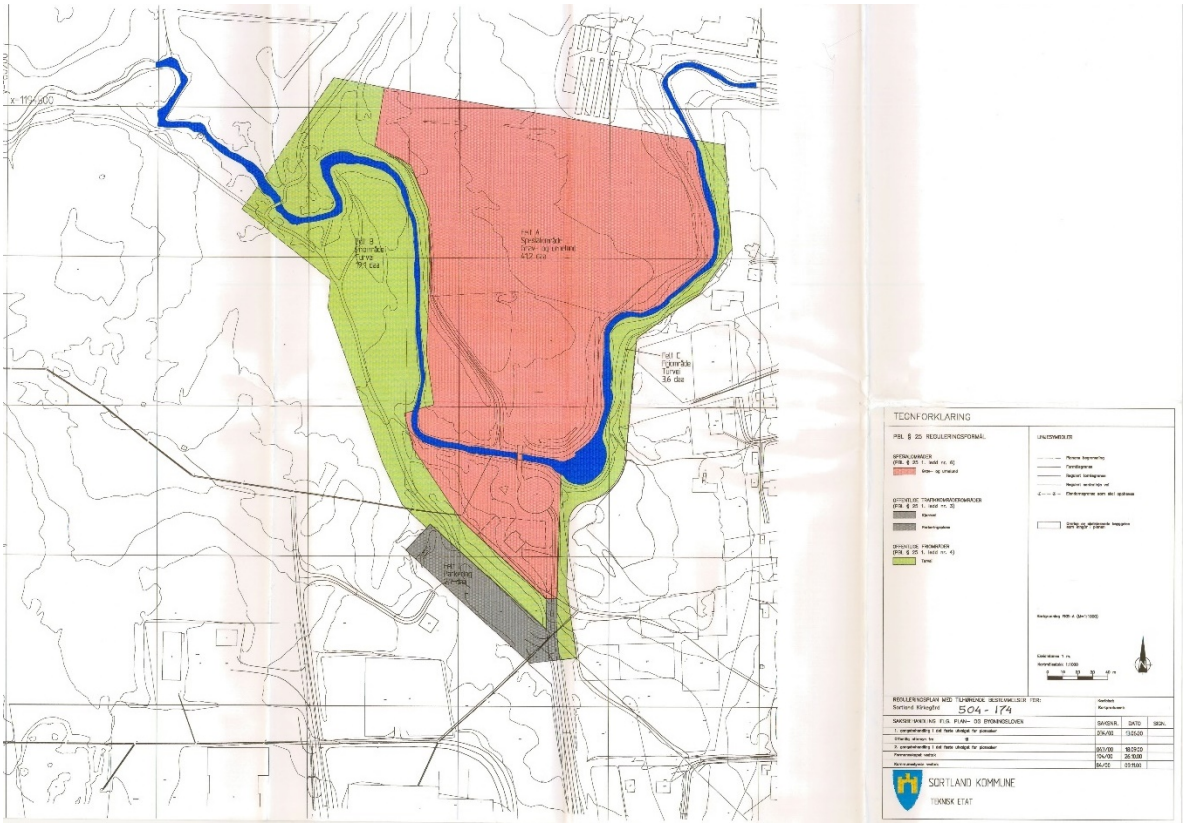
Elveløpene er viktige forbindelseslinjer fra sjøen til marka. Det er stort press på utbygging av næringsareal rundt Selneselva, og med planlagt utbygging vil kvaliteten på friområdet bli redusert, men Selneselva vil fremdeles være et viktig friområde og forbindelseslinje fra sjøen til marka.

Rekkefølgekrav:

- Dersom det finnes realistisk, alternativt ledig areal i N02, skal dette benyttes før N01 utbygges.

## 4.4 Gjeldende reguleringsplaner

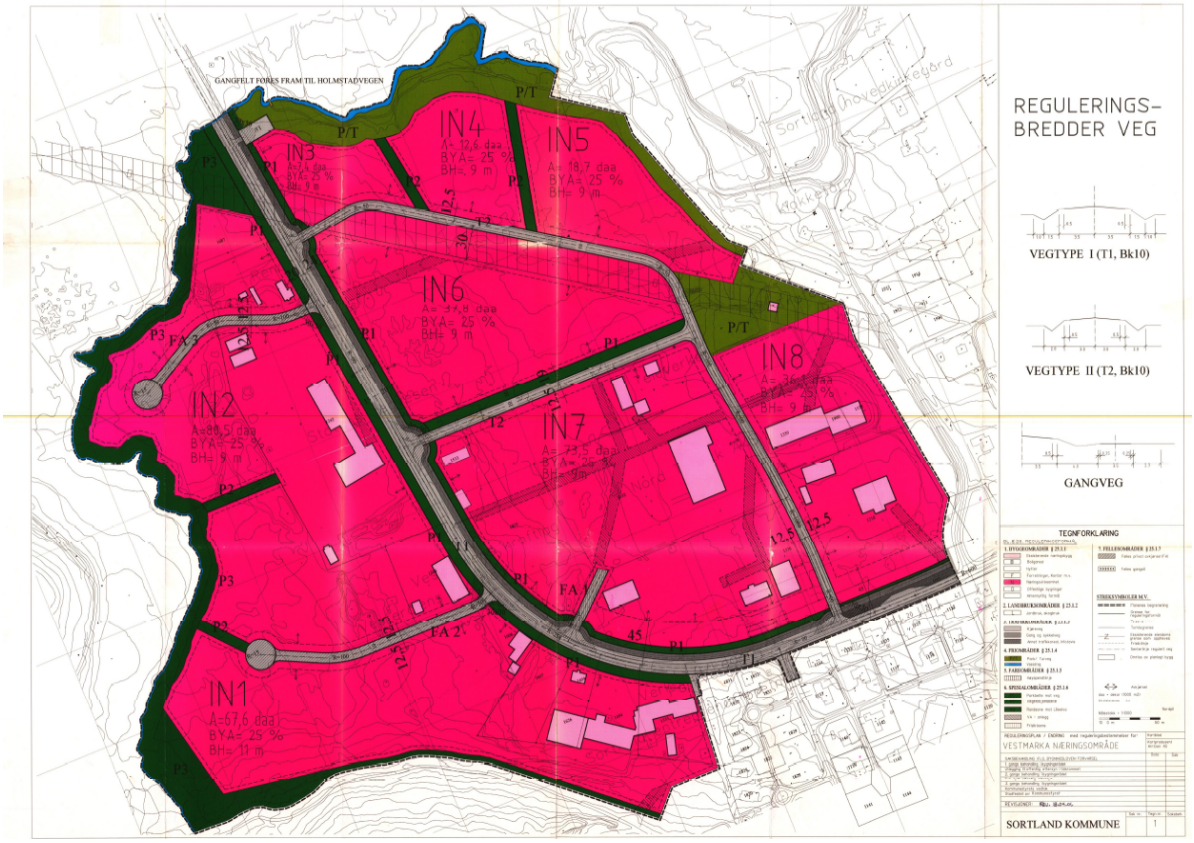
### 4.4.1 Reguleringsplan for Sortland hovedkirkegård (2000)




**Figur 3 Reguleringsplan Sortland Hovedkirkegård**

Reguleringsplanen er regulert videreført gjennom KDP Byplan Sortland.
Plankartet omfatter grøntarealer som er regulert til friluftsformålet '*Turvei*', hvor Selnesstien er vist med illustrasjonslinjer, samt byggeområde for offentlig tjenesteyting. Arealer regulert til parkering og kjørevei er ikke del av planområdet.

### 4.4.2 Reguleringsplan for Vestmarka Næringsområde (2001)




Planområdet for N01 omfatter arealer som reguleres til Park/Turveg (P/T) like nord for felter regulert til Næringsvirksomhet (IN3-5) i plankartet, samt felt T1 regulert som kjørevei for opparbeidelse av utfartsparkering tilknyttet friområdet.

Gjeldende bestemmelse for friområder (§4) sier at området *ikke skal bebygges eller brukes til lagring* (a) og at de skal *planlegges/opparbeides/driftes av Sortland kommune* (b).

### 4.4.3 Reguleringsplan for Selnesmarka N/F2 (2021)




Planområdet er regulert med felles planavgrensning til planforslaget for Vestmarka Næringspark. Planområdet for Vestmarka næringspark omfatter kryssløsingen Vesterålsgata – Blåheiveien som også gir adkomst til planområdet for N/F2.

Eksisterende sjøkabler innenfor hensynssone H190_2 (traktformet) planlegges flyttet til ny trase i hensynssone H190_1 (som korresponderer med veikrysset Blåheiveien – Vesterålsgata).

## 4.5 Politiske vedtak

Det foreligger et formannskapsvedtak *14.04.2016* ang. landbruksareal i nordvest i næringsområdet N01. Vedtaket sikrer at dette arealet skal videreføres som landbruksareal, se vedlegg 3.4.

## 4.6 Oversikt over plan- og dokumentgrunnlag

### 4.6.1 Oversikt over planer som berører reguleringsprosessen

Tabellen under gir en enkel oversikt over overordnede, overlappende, tilgrensende eller nærliggende planer, som er vedtatt eller under arbeid, og som berører eller legges til grunn for denne reguleringsplanprosessen i noen grad.

| PLANID | PLANNAVN | TYPE/STATUS | VEDTAKS-DATO |
|---|---|---|---|
| 2014001 | Kommunedelplan Byplan Sortland – Blåbyen<br>- Overordna plan, vedtatt. | Overordnet plan | 03.09.2015 |
| 2000174 | Reguleringsplan for Sortland hovedkirkegård<br>- Det er hjemlet i KDP Byplan Sortland at denne planen fortsatt skal gjelde. | Overlappende reguleringsplan | 18.09.2000 |
| 2002165 | Vestmarka næringsområde (sør), felt N02 i KDP Byplan Sortland<br>- Tilgrensende plan. | Tilgrensende reguleringsplan | 24.10.2002 |
| 2017339 | Ånstadsjøen næringsområde<br>- Nærliggende reguleringsplan for næring, under arbeid<br>- Gir grunnlag for trafikkberegninger | Nærliggende reguleringsplan | 13.02.2020 |
| 2019349 | Reguleringsplan for Selnesmarka, felt N/F-2<br>- Tilgrensende planarbeid under arbeid<br>- Delt plangrense, avklaringer for kryssløsning Blåheiveien – Vesterålsgata<br>- Angir plassering av ny sjøkabel (H190_1) | Tilgrensende plan | 15.04.2021 |
| 2018346 | Reguleringsplan for Vestmarka næringsområde sørvest | Nærliggende plan | 11.06.2020 |

**Tabell 2 Oversikt over berørte planer og prosesser**

### 4.6.2 Analyser og utredninger

Oversikt over allerede utførte analyser og utredninger som kan ha relevans for tiltaket og planarbeidet.

| ***Utredning*** | ***Utført av*** | ***Datert*** |
|---|---|---|
| *Damruddsbølgeberegning for dam Storvatn* | *Multiconsult* | *19.09.2017* |
| *Flom- og vannlinjeberegninger, Vestmarka Næringsområde* | *Asplan Viak* | *26.06.2020* |
| *Trafikkanalyse Vesterålsgata Delrapport 2* | *Norconsult* | *09.11.2018* |
| *Trafikkanalyse for Ånstadsjøen Næringsområde* | *Asplan Viak* | *06.02.2019* |

**Tabell 3 Utarbeidede analyser og utredninger**

# 5. EKSISTERENDE FORHOLD

## 5.1 Beliggenhet

Planområdet ligger nord for Sortland sentrum og eksisterende utbygd næringsområde N02. Arealet ligger like nord for Selneselva, og sør for Blåheiveien.




**Figur 4 Kart over området, med planområdet innenfor rød sirkel**

Planområdet skal omfatte Markveien og Blåheiveien til Nedre Ånstad vei i vest for opparbeiding av g/s-tilbud og busslommer langs Blåheiveien, samt tilstrekkelige arealer for opparbeiding av framtidig rundkjøring i Vesterålsveien i øst. Det er også tatt inn tilstrekkelige arealer for vurdering av alternativ plassering av rundkjøring. I sør omfatter planområdet friområdet på begge sider av Selneselva.

Varslet planomriss er på cirka 325,9 daa.

## 5.2 Dagens arealbruk, tilstøtende arealbruk

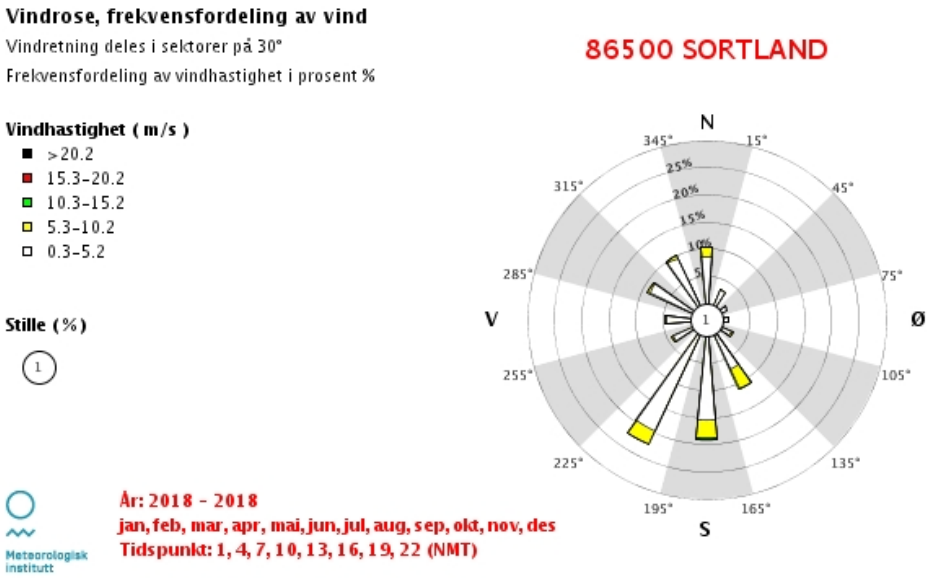
Planområdet består i dag av myr, skrinn fastmark, skog av lav bonitet og noe dyrkbar mark.

Planområdet omfatter også Selneselva med tursti, to fylkesveger og noen boliger. Reguleringsplanen ligger i forlengelse av et eksisterende næringsområde. Elveløpene i planområdet er viktige forbindelseslinjer fra sjøen til marka. Det er stort press på utbygging av næringsareal rundt Selneselva og med planlagt utbygging vil kvaliteten på friområdet bli redusert, men Selneselva vil fremdeles være et viktig friområde og forbindelseslinje fra sjøen til marka.

## 5.3 Stedets karakter, bebyggelse og landskap

Planområdet er flatt og delvis myrlendt. Selneselva med tilhørende randsone av vegetasjon ligger sør i planområdet, og mot nord-nordøst er det noe eldre boligbebyggelse. Bebyggelsen er lav, Sør for planområdet er et nesten ferdig utbygd næringsområde. Planområdet omkranses av veger på tre sider.

## 5.4 Solforhold og lokalklima




**Figur 5 Vindrose for Sortland**

Ut fra vindrosen for Sortland ser vi at de fremherskende vindretningene er fra sør-sørvest.

## 5.5 Kulturminner og kulturmiljø

Det er foretatt en utsjekk i databaser for kulturminner. Det er registrert et løsfunn av en steinøks som er registret i kulturminnesøk. Planområdet omfatter noen sefrak-registrerte bygg blant eksisterende boliger øst i området.

Planområdet omfatter en torvsjå som ifølge kommunedelplan byplan Sortlands bestemmelser skal flyttes til friområdet. Torvsjåen er ikke registrert i databaser for kulturminner. I høringsutkastet til kulturminneplan for Sortland 2020-2030 omtales heller ikke denne torvsjåen. På grunnlag av rapport/forprosjekt for friområdet antas det at torvsjåen primært er av historiefortellende verdi, siden den er skissert knyttet opp til informasjonsplakat, post 6 om torving. Ref. *'Friluftsliv i tettsteder' – Sortland, Selneselva* fra 1993, Sortland Kommune. Ortofoto fra 2019 viser at taket nå er falt ned.

## 5.6 Naturmangfold

Det er foretatt en utsjekk i Naturbasen til Direktoratet for naturforvaltning og i Artsdatabankens artskart. Det er ikke registrert verneområder, artsfredning eller annen fredning, viktige artsforekomster eller trekkveier i planområdet. Det er heller ikke registrert nasjonalt eller regionalt viktige kulturlandskap eller statlig sikrede friluftsområder.
*www.naturbase.no*. Det er ikke registrert prioriterte arter, truede eller nær truede arter på Norsk rødliste for arter 2010, utvalgte naturtyper eller truede eller nær truede naturtyper på Norsk rødliste for naturtyper 2011 i planområdet.

Utredning naturmiljø følger i vedlegg, 5.2.

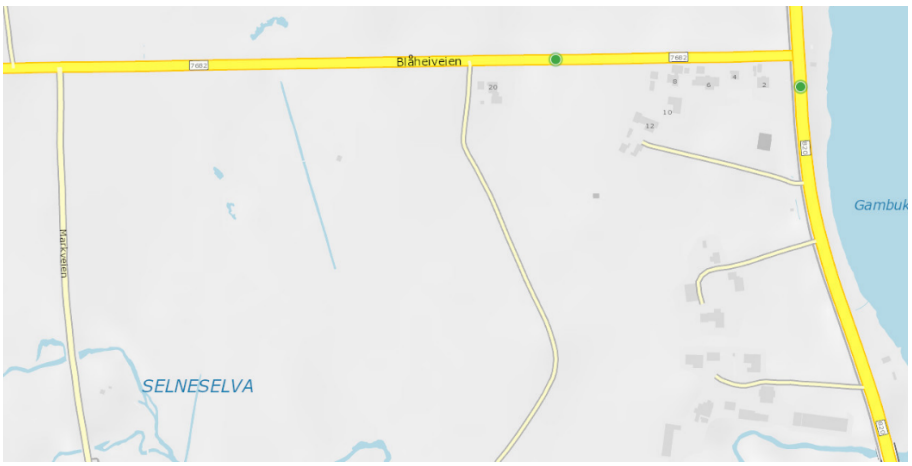
## 5.7 Landbruk / naturressurser

Planområdet består av myr, samt noe jordbruksareal, åpen jorddekt fastmark og uproduktiv skog.

## 5.8 Trafikkforhold

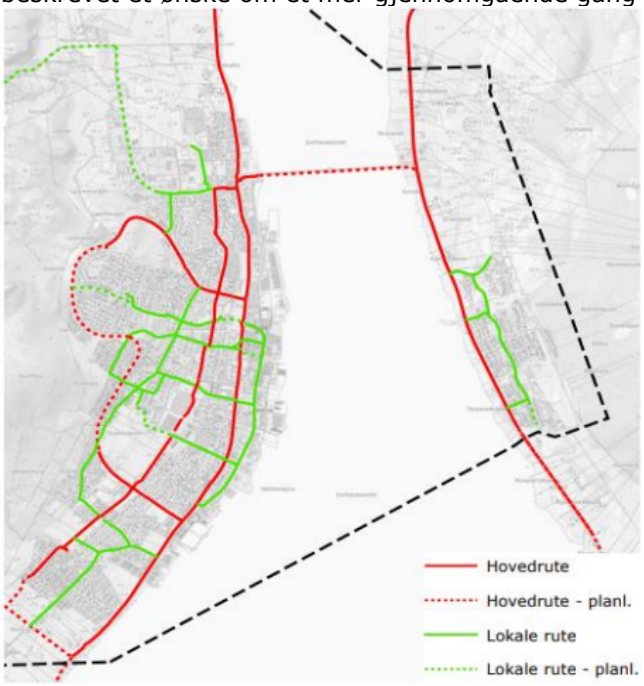
Området har fylkesveger på to sider. Vesterålsvegen, Fv. 820, øst i planområdet har en ÅDT på 3700 gjennom planområdet, og fartsgrense 60 km/t. I nord ligger Blåheivegen, fv. 7682, som har en ÅDT på 1100, og fartsgrense 60 km/t. Markvegen, KV3100, er ikke registrert med trafikktall i Vegvesenets vegkart.

Det er registrert to trafikkulykker på fylkesvegene innenfor planområdet siden år 2000, begge med én lettere skadd person som utfall.



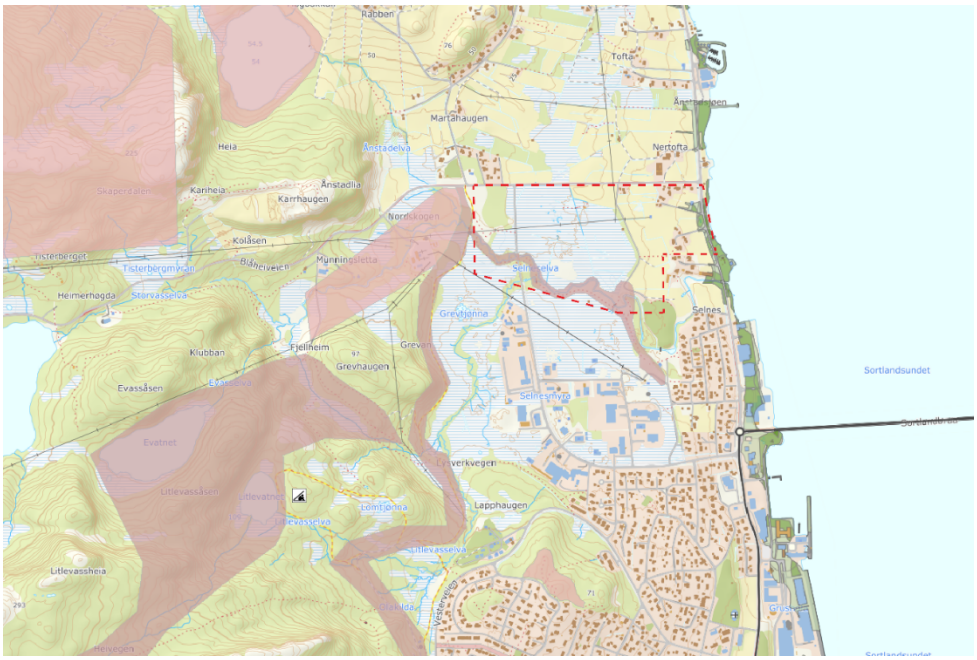

**Figur 6 Kart med inntegnet sted for trafikkulykker**

Vesterålsvegen (fv. 820) har gjennomgående gang- og sykkeltilbud fra nord og inn mot Sortland sentrum, mens Blåheiveien (fv. 7682) ikke har et slikt tilbud. Planområdet kan i dag nås via kommunal veg Markveien, som går gjennom området. Den har fartsgrense 50 km/t, og ikke et gjennomgående gang- og sykkeltilbud i dag. Sortland kommune har i Byplan Sortland – Blåbyen beskrevet et ønske om et mer gjennomgående gang- og sykkeltilbud.




**Figur 7 Planlagt gang- og sykkelnett i Sortland. Kilde: Byplan Sortland – Blåbyen, av Sortland kommune**

## 5.9 Rekreasjonsverdi / rekreasjonsbruk, uteområder




**Figur 8 Området langs Selneselva er brukt som rekreasjonsområde, i kart vist med rosa.**

## 5.10 Barns interesser

Det er ikke utført barnetråkkregistreringer innenfor planområdet.

## 5.11 Teknisk infrastruktur

Vann- og avløpsledninger

Langs Blåheiveien ligger nye vann- og avløpsledninger, lagt i 2016: to vannledninger (VL 315 PE100) og en spillvannsledning. I krysset mellom Blåheivegen og Markvegen er det i dag en vannkum. Fra denne er det planlagt å anlegge en vannledning ø200 langs østsiden av Markvegen. Under Buvegen, grusveg i øst, ligger en mindre vannledning VL 160 PE100 som strekker seg sørover med mindre dimensjon VL 110 PE100. Også disse ledningene og vannkummer er lagt ny i 2016.

Spillvannsledningen langs Blåheivegen, SP 160 PVC, er blant ledningene som ble lagt ny i 2016. Ledningen fortsetter langs Blåheivegen ned til krysset ved Vesterålsveien og har utløp i Sortlandssundet. Denne skal etter hvert kobles til nytt kommunalt renseanlegg. Spillvannsledningen og renseanlegget skal blant annet betjene planområdet.

Langs Blåheivegen ligger det overvannsledninger (OV 400 PVC, OV 600 PVC) som ble lagt ny i 2016. Det er ikke ønskelig å ta i bruk eksisterende overvannsledninger til å betjene planområdet.

Energiforsyningsanlegg

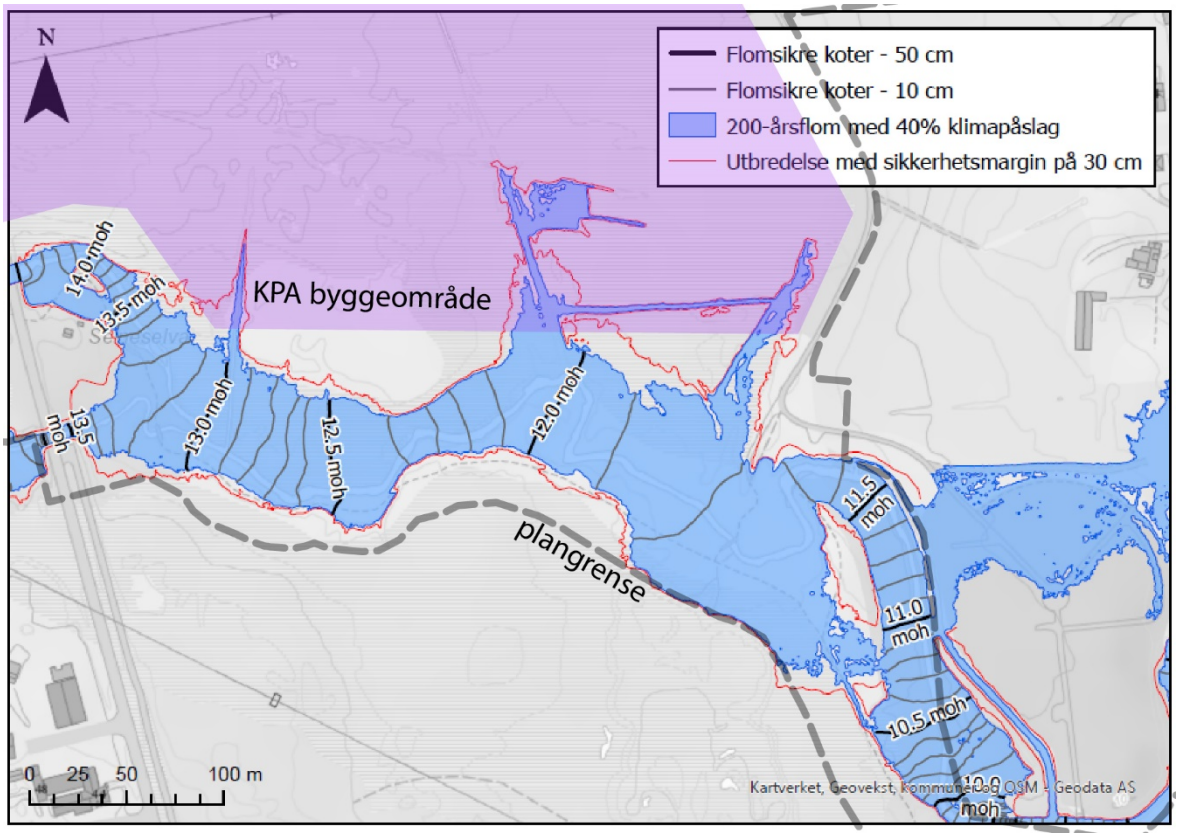
Like sør for planområdet ligger en 132 kV transmisjonsnettledning Hinnøy – Sortland som eies av Statnett Denne er bygget og drives i medhold av særskilt anleggskonsesjon gitt av Norges Vassdrags- og energidirektorat (NVE), jf. energilovens § 3-1 første ledd. Byggeforbudsbelte langs denne transmisjonsnettledningen er totalt 32 meter, 16 meter målt horisontalt til hver side fra senter av ledningen.

Gjennom planområdet går en 66kV luftlinje som eies av Vesterålskraft nett. Byggeforbudsbelte langs denne nettledningen er totalt 50 meter jf. Byplan Sortland. Eventuell kabling av denne krever konsesjonsbehandling fra NVE.

I planområdet ligger flere 22kV jordkabler, som er knyttet til Vesterålskraft Nett sin områdekonsesjon og krever ikke konsesjonsbehandling av NVE.

## 5.12 Skred, flom, stormflo og radon

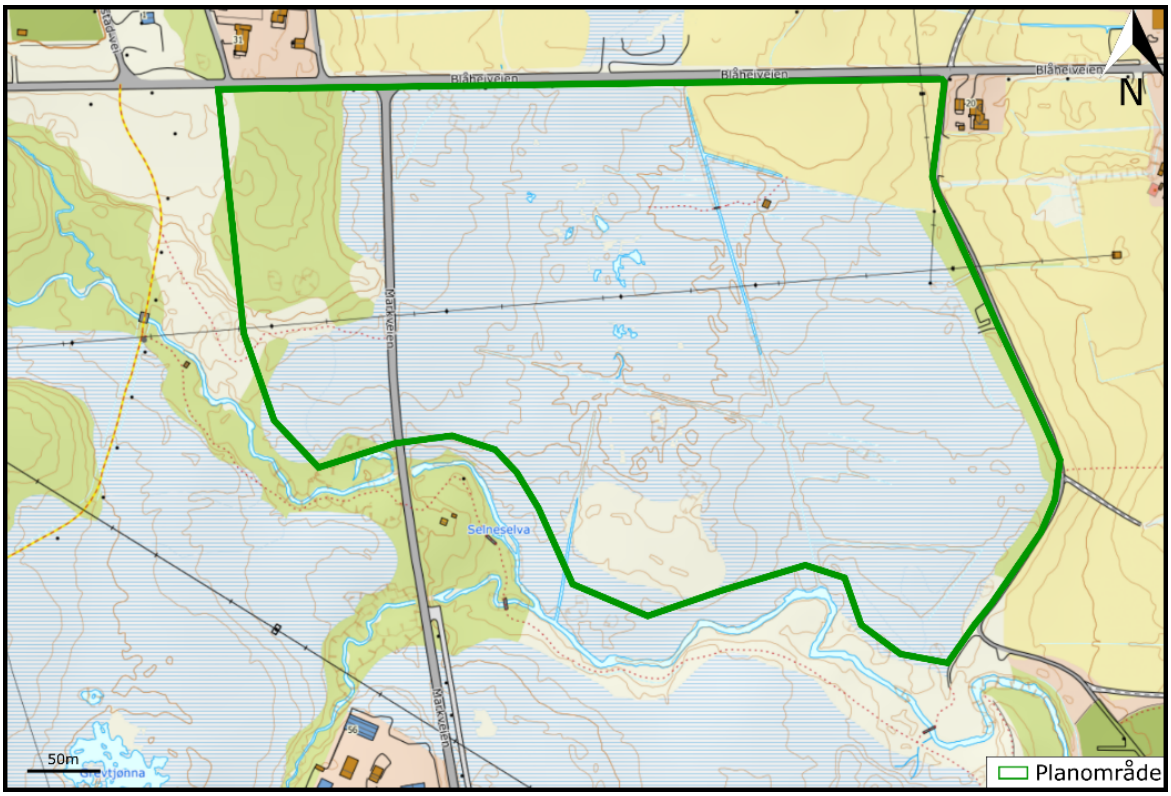
I henhold til NVEs Atlas er det ingen former for skredfare som kan påvirke tomta. Som f.eks. steinsprang, jordskred, snøskred eller kvikkleireskred. Det er moderat til lav aktsomhetsgrad for radon i planområdet. Planområdet ligger under marin grense og innenfor NVEs aktsomhetsområde for flom. Flomsoner er videre kartlagt gjennom utredning av Vestmarka næringsområde, utført av Asplan Viak i 2020. /24/




**Figur 9 Flomsonekart, Asplan Viak /24/**

## 5.13 Topografi og terrengforhold

Dagens terreng er en myr/flomslette langs Selneselva og ligger på ca. kote +12 til + 18. Området er relativt flatt med gjennomsnittlig helning under 1:15 for hele området.




**Figur 10: Topografisk kart med inntegnet ca. beliggenhet av planområde.**

## 5.14 Grunnforhold

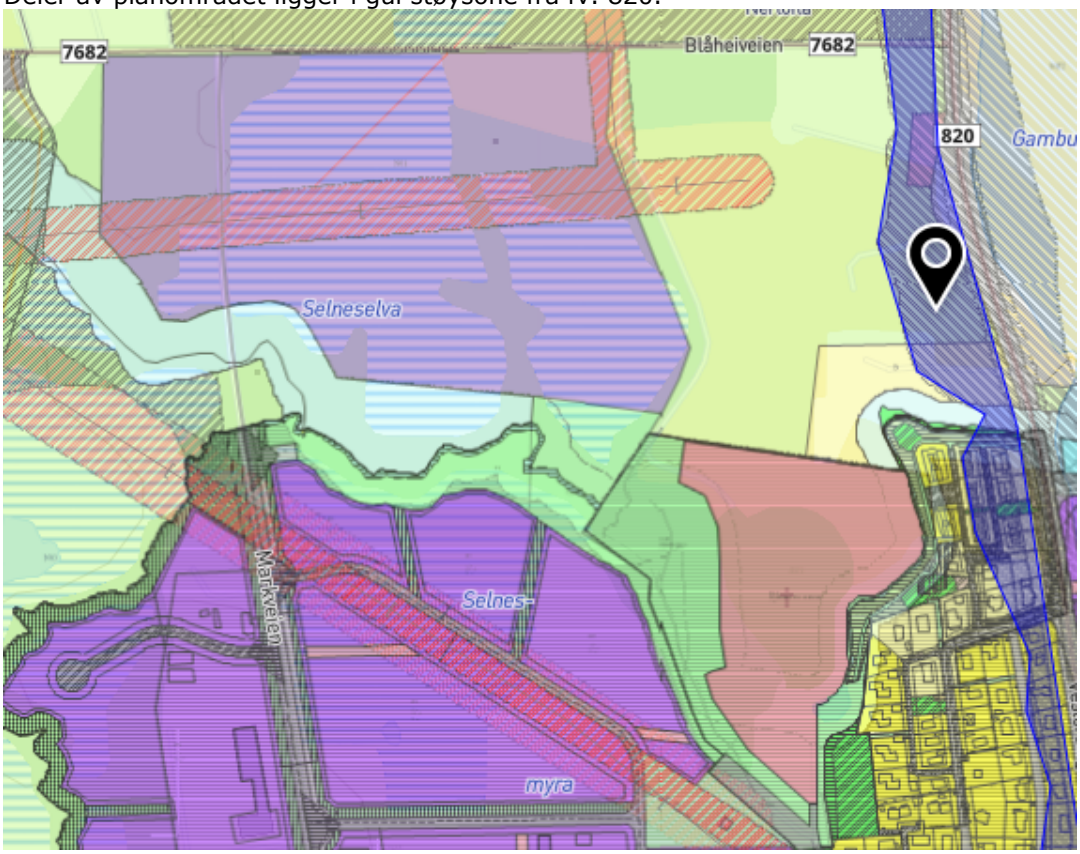
Det er utført grunnundersøkelser i form av sonderinger og prøveserier på planområdet. I tillegg er det blitt utført enkel kartlegging av myrdybder.

Området ligger under marin grense, men med bakgrunn i grunnboringen er det ingen mistanke om forekomst av kvikkleire på planområdet. Basert på påviste grunnforhold, topografi og generelt beskjeden dybde til berg ansees områdestabiliteten som tilfredsstillende.

Sonderinger og prøver viser generelt 2 – 3 meter torv over grovere masser som sand ned til berg på ca. 4 – 6 meter under terreng.
Øst i planområdet er det noe større dybder til berg. Her viser sonderinger ca. 2 – 3 meter torv over 1 – 2 meter med sand. Fra ca. 4 meter under terreng viser sonderingene ca. 3 meter med finkornige masser av silt over antatt grus og morene ned til berg.

## 5.15 Støyforhold

Deler av planområdet ligger i gul støysone fra fv. 820.




**Figur 11 Støyforhold for Vesterålsveien vist med blå markering av hensynssone i KPA.**

Delen av planområdet som ligger ut mot fv. 820, ligger i gul støysone ihtT-1442. Her vist med blå hensynssone i byplan Sortland – Blåbyen.

## 5.16 Forurensning (Grunn, vann og luft)

Det er ikke kjent forurenset grunn i planområdet.

## 5.17 Privatrettslige forhold

Det er ingen kjente privatrettslige forhold som berører planen.

## 5.18 Samiske interesser

Det er ingen kjente samiske interesser i planområdet.

# 6. PLANFORSLAGET

## 6.1 Planens hensikt og avgrensning

Planområdet er ca. 262 daa stort, det omfatter tilgrensende hovedveier og friområder. Næringsområdet N01 i Byplan Sortland er ca.136 daa stort. Planforslaget regulerer gjennom planarbeidet til sammen ca. 117 daa næringsareal, inkludert kombinasjonsformål innenfor felt N01.

*Hensikten med planen er å:*

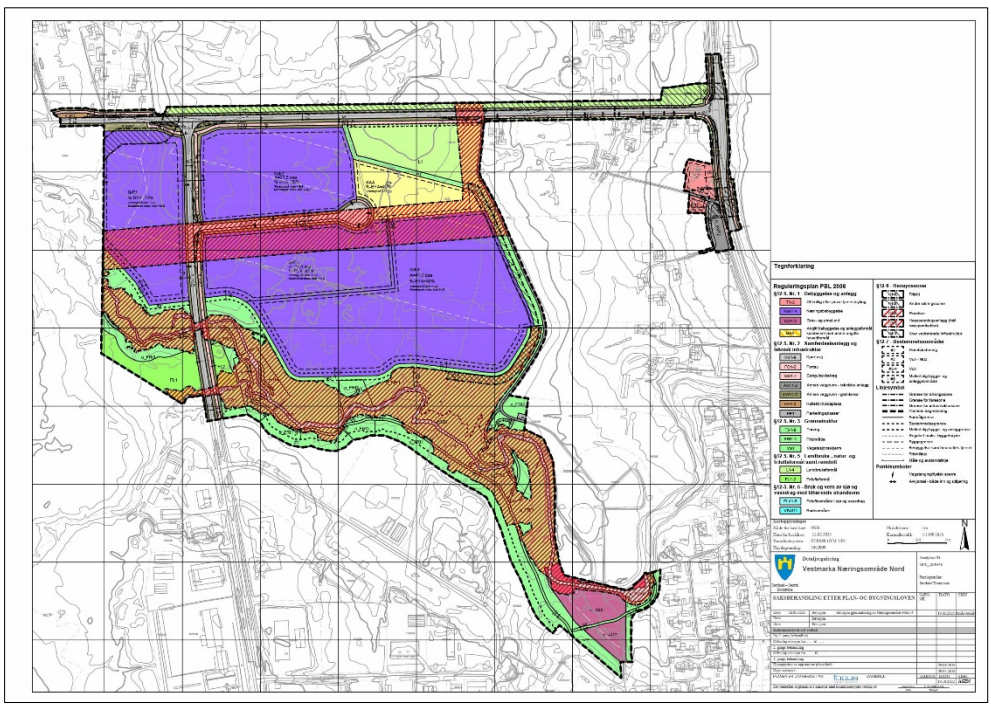
1) legge til rette for ulike næringsvirksomheter i næringsområdet med tilhørende infrastruktur gjennom regulering av N01.
2) Planen skal legge til rette for opparbeiding av det overordna veinettet med kryssløsning i Blåheiveien-Vesterålsveien, som også betjener adkomst til felt N/F-2. Adkomstveiene Markveien og Blåheiveien skal dimensjoneres etter modulvogntogstandard og opparbeides med gang- og sykkelveier. Planområdet omfatter også bussholdeplasser i Blåheiveien ved krysset Nedre Ånstad vei.
3) I tillegg skal planen regulere friluftsområde langs Selneselva som helhet, mellom N01 og N02. Friområdet reguleres med videreføring av byplanens bestemmelser og skal legge til rette for en helhetlig opparbeiding.
4) Legge til rette for etablering av permanent boligformål for etablering av botilbud for gjestearbeidere tilknyttet næringsområdet.

*Type næringsbebyggelse og muligheter*

Det er foreløpig ikke avklart hvilke virksomheter som tenkes anlagt i planområdet. Derfor legges det vekt på å åpne for et bredt spekter av muligheter innenfor de regulerte Næringsområdene. Det er vurdert alternative utnyttelser, se vedlegg 6.2.

Som grunnlag for plandokumentene er det utarbeidet et skisseprosjekt videre omtalt som planskisse, se vedlegg 2.

## 6.2 Planlagt arealbruk, reguleringsformål og utnyttelse




**Figur 12 Plankart, datert 28.05.2025 (se også vedlegg 1.2)**

### 6.2.1 Oversikt over reguleringsformål

| REGULERINGSFORMÅL (PBL §12-5) | BETEGNELSE (jf. Kart) | STØRRELSE (daa) |
|---|---|---|
| **Nr. 1 Bebyggelse og anlegg** | | **125,9** |
| Offentlig eller privat tjenesteyting (1160) | o_T1-2 | 2,0 |
| Næringsbebyggelse (1300) | NÆ1-4 | 110,2 |
| Grav- og urnelund (1700) | o_GU1-3 | 6,0 |
| Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål: bolig/næring (1900) | BAA | 7,7 |
| **Nr. 2 Samferdselsanlegg og infrastruktur** | | **36,2** |
| Kjøreveg (2011) | o_KV1-5, f_KV5-8 og KV9 | 15,9 |
| Fortau (2012) | o_FO1-2 | 1,6 |
| Gang- og sykkelveg (2015) | o_GS1-7 | 4,4 |
| Annen veggrunn -tekniske anlegg (2018) | o_AVT | 1,1 |
| Annen veggrunn – grøntareal (2019) | o_AVG1-22 | 12,5 |
| Kollektivholdeplass | O_KH | 0,6 |
| Parkeringsplasser (2082) | o_PP | 0,1 |
| **Nr. 3 Grønnstruktur** | | **72,1** |
| Turveg (3031) | o_TV1-6 | 4,2 |
| Friområde (3040) | o_FRI1-3 | 64,3 |
| Vegetasjonsskjerm (3060) | f_VS | 3,5 |
| **Nr. 5 Landbruk-, natur- og friluftsformål, samt reindrift** | | **22,1** |
| Landbruksareal (5110) | L1-4 | 17,1 |
| Friområde (5130) | o_LF1-2 | 5,8 |
| **Nr. 6 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone** | | **5,1** |
| Friluftsområde i sjø og vassdrag (6710) | o_FLV1-5 | 4,7 |
| Badeområde (6770) | o_VBAD | 0,5 |

| | | |
|---|---|---|
| **PBL §12-6 Hensynssoner** | | **97,5** |
| *Sikringssone frisikt* | H140 | 1,1 |
| *Andre sikringssoner (plassering høyspentkabler)* | H190_1-2 | 13,0 |
| *Faresone flom* | H320 | 50,4 |
| *Høyspenningsanlegg* | H370 | 29,4 |
| *Rekkefølgekrav infrastruktur* | H430 | 3,5 |
| **PBL §12-7 Bestemmelsesområder** | | **20,6** |
| *Midlertidig bygge- og anleggsområde – g/s* | #AR | 1,4 |
| *Utforming - tiltak – Sone for flomhåndtering og etablering av voller* | #1-4 | 19,2 |
| **PLANOMRÅDETS TOTALE AREAL** | | **262,3** |

## 6.3 Grad av utnytting

Planområdets næringsområder reguleres med grad av utnytting gitt i plankartet, med maks. % BYA samt byggehøyder over angitt terrengnivå. For næringsområdene er det satt maksimalt 80%BYA.

*Bebyggelsens plassering og høyde*
Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser, gitt i plankartet. Samtidig gjelder hensynssone faresone høyspentlinje som bortfaller ved etablering av jordkabel nord for Blåheiveien. Bygg med varig opphold (arbeidssted) skal ikke ligge innenfor ny hensynssone. Avstand fra fv. Blåheiveien er 20 m fra midtlinje vei. Fra Markveien ligger byggegrense 15m fra midtlinje vest for veien, og 20 m fra midtlinje øst før veien hvor det også skal opparbeides gang/sykkelvei. Langs internvei er byggegrensen satt 4 m fra formålsgrense for næring. Langs næringsområdets avgrensning mot friområder og LNFR-areal er byggegrensen satt 10 m fra formålsgrense der det også skal avsettes areal for opparbeidelse av voll. Øvrige byggegrenser er satt 4m fra formålsgrenser for næringsarealet.

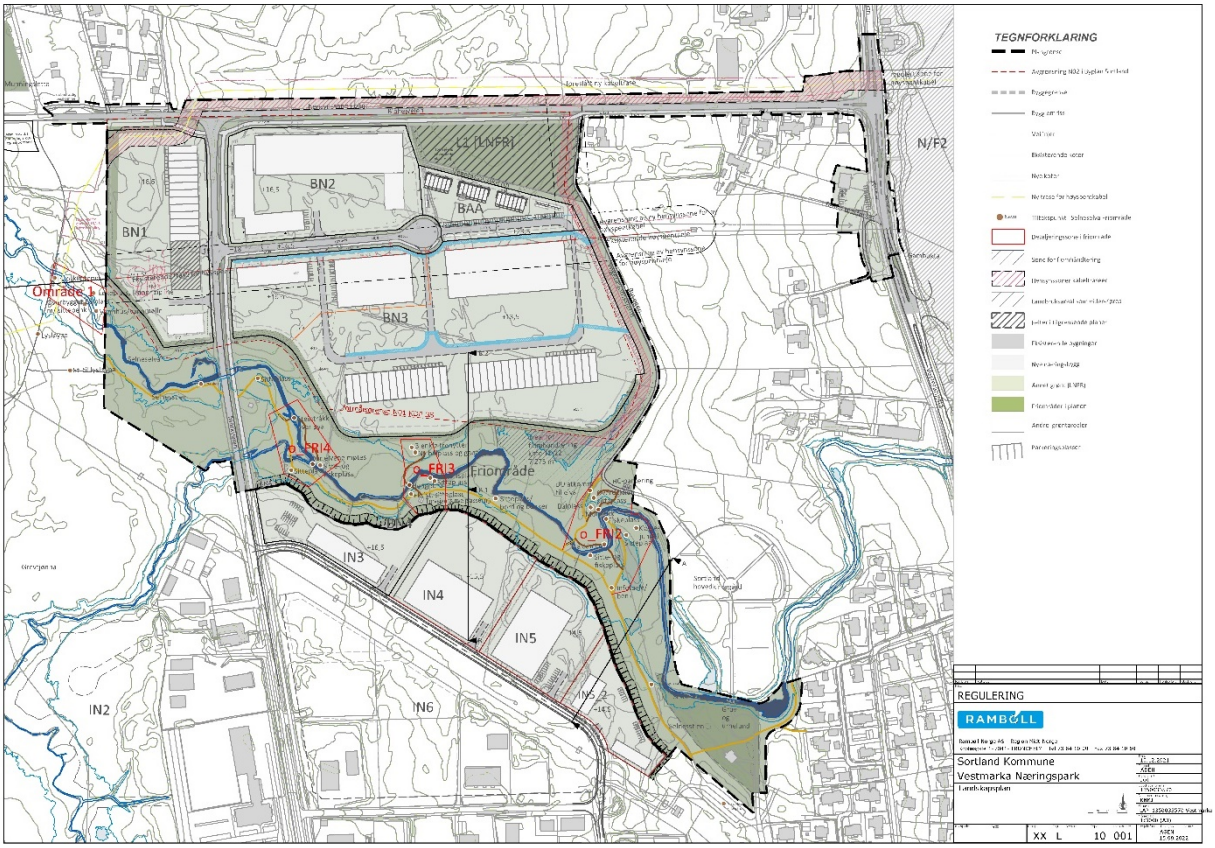
Byggehøyder er angitt i plankartet med kotehøyde, og beskrevet for hvert enkelt felt i kap. 6.7. Det er gitt rom for byggehøyder opp til ca.18 m innenfor næringsfeltene NÆ1-3, noe som gir mulighet for etablering av høylager.

## 6.4 Planskissen

Som grunnlag for plandokumentene er planskissen utviklet gjennom en prosess med vurdering ulike alternativer. Planskissen har tatt form gjennom en prosess der flere ulike alternativer og utnyttelser er vurdert. Vurderinger av alternativer for veiføringer og VA, følger planen i vedlegg 5.3 (Trafikknotat) og vedlegg 5.5 (VAO-plan).

Planskissen er illustrert i vedlegg 2 gjennom bl.a. situasjonsplan, fjernvirkningsbilder og snitt, og er lagt til grunn for utredning av KU Landskap, vedlegg 5.1

Planskissen illustrerer en tilnærmet maksimal utnyttelse i planområdet, gitt med noe spenn i bygningsvolumer. Illustrasjonsplanen viser også ledig areal i næringsområde N02 som enda ikke er bygget ut, og som det settes rekkefølgekrav til utbygging av før tilsvarende områder i N01 kan bygges ut.




**Figur 13 Illustrasjonsplan, vedlegg 2.1, datert 16.09.2022**

## 6.5 Planlagte byggeområder

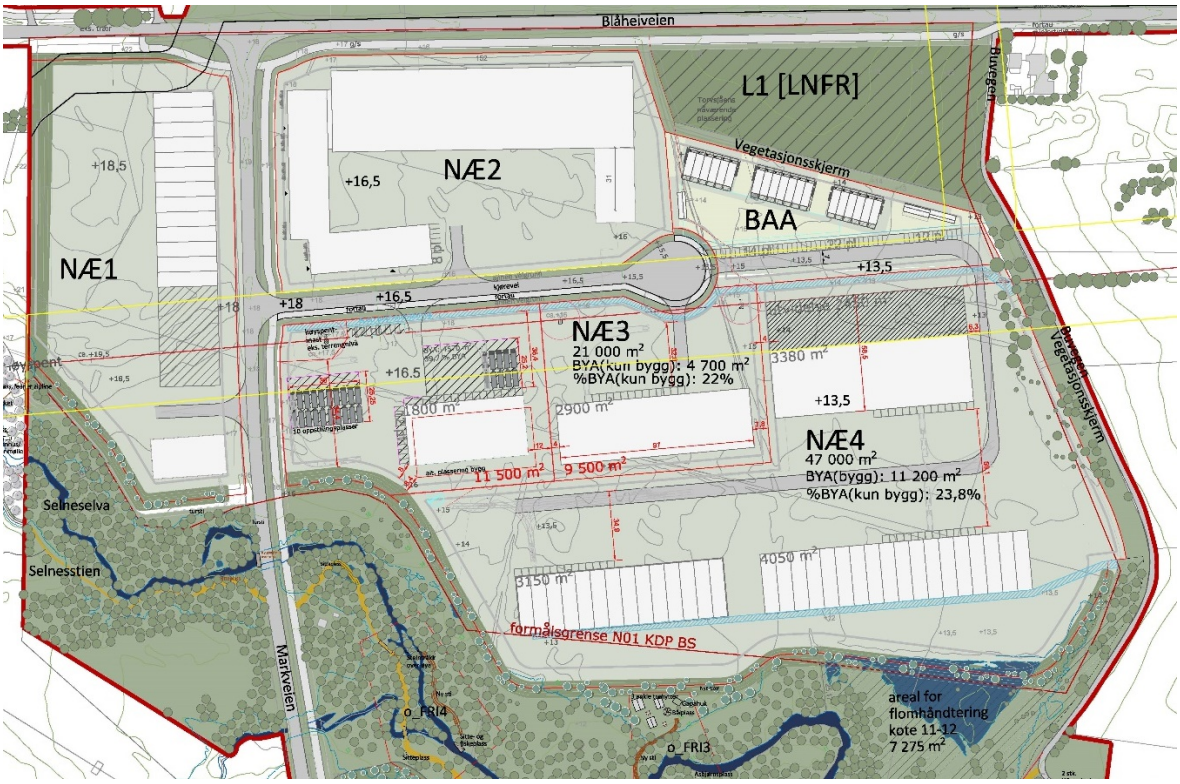
### 6.5.1 Næringsbebyggelse

Områder for næringsbebyggelse reguleres i tråd med overordnet plan. Formål som tillates er kontor, lettere industri, håndverks- og lagervirksomhet.

Det skal etableres skjermingsvoll innenfor byggeområdene langs formålsgrenser mot friområder. Vollen skal være min. 3m høy fra nivå i friområdet.

Vest for Markveien, Felt NÆ1

Feltet deles i to av hensynssone for eksisterende høyspentlinje som går gjennom planområdet. Feltet kan tas i bruk i et tidlig byggetrinn, sannsynligvis før høyspentlinjen legges i kabel. Planskissen viser et bygg med fotavtrykk 2950 m$^2$ nord for høyspentlinjen, og et på 750 m$^2$ i søndre del. Dette viser at det kan etableres lager/industribygg med bredde 30 m, og med mulighet for manøvreringsareal med porter langs hele byggets ene langside, med mulighet for forlengelse og endring av løsning for avkjørsel når høyspentlinjen kables. Det er også mulighet for å dele feltet i flere mindre deler, med maksimalt 2 avkjørsler (T-kryss). Under høyspentlinje tillates etablert midlertidig veiforbindelse mellom næringsarealene i sør og nord, slik at begge delområdene kan bygges ut uavhengig av kabling av høyspentanlegget.




**Figur 14 NÆ1-4 - skissert bebyggelse, revisjon 2025**

Felt NÆ1 har adkomst fra Markveien, o_KV2. Det tillates inntil 2 avkjørsler fra feltet etablert som T-kryss.

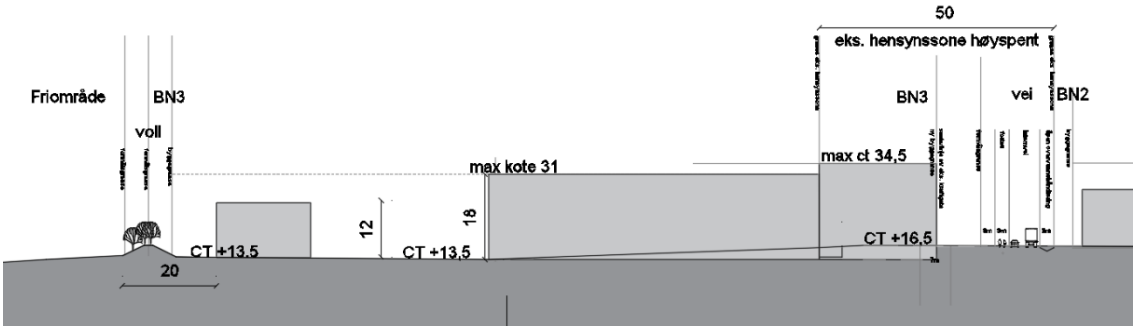
Planforslaget tillater byggehøyde inntil kote 31, mens terrenghøyder skal ligge på ca. kote 18,5. Dette betyr at terrenget må senkes i nordre del, mens det heves i søndre del. Interne terrengtilpasninger innenfor og mellom byggeområdene tillates.

Øst for Markveien:
Felt NÆ2 og NÆ3 har adkomst fra internveien, felt o_KV3, hvor plassering av avkjørsler er markert med piler på plankartet, men tillates justert ved søknad om tiltak.

Felt NÆ2
Innenfor felt NÆ2 er det ikke behov for å etablere voller, men noe terrengbehandling mot hovedveier er nødvendig. Planforslaget tillater byggehøyder på inntil kote 34,5 som gir mulighet for etablering av høylager. Terreng skal etableres på mellom kote 16,5. Krysset Markveien/Blåheiveien ligger på kote 19 som høyeste punkt. Dette gir en høydeforskjell på ca. 2,5m ned mot planert terreng i felt NÆ2. Blåheiveien skrår ned til kote 16 langs formålsgrense, mens Markveien faller til kote 18 ved kryss til internveien, og internveien etableres derfor med fall ned mot nivå for planert terreng for feltene NÆ2 og NÆ3 ved avkjørsel fra Markveien.

Felt NÆ3
NÆ3 har adkomst fra internvegen, markert med piler på plankartet. Felt NÆ3 er avgrenset av internveien i nord, og av friområde i sør, Markveien i vest, og vegetasjonsskjerm langs Buvegen i øst. Feltets dybde mellom voll og internvei er ca. 60 m nærmest Markveien i vest, og øker til ca. 160 m i østre del. Vollene skal etableres innenfor byggeområdet, langs formålsgrense mot friområde. Feltet etableres på terrengnivå mellom kote 13,5 og kote 16,5. Terrenget tilpasses internveiens nivå, og arronderes helhetlig jamfør utomhusplan som leveres og godkjennes av kommunen ved første søknad om tiltak innenfor feltet. Feltet er stort, derfor skal det dokumenteres at videre utbygging innenfor feltet kan få en hensiktsmessig utnyttelse.

Planforslaget tillater byggehøyder inntil kote 34,5 over terrengnivå 16,5, innenfor område definert med linje for regulert høyde, og kote 31,5 over terrengnivå 13,5. Dette tilsvarer 18m byggehøyde.




**Figur 15 Snitt av bebyggelse i næringsområdet. Benevningen BN refererer til tidligere utkast av situasjonsplan, nå med endrede feltkoder: BN2> NÆ2, og BN3 > NÆ3+4**

Planskissen viser to større bygningsvolumer innenfor grenser for regulert byggehøyde, som kan slås sammen til ett volum, tilsvarende som for felt NÆ2. Nærmest Markveien er det gitt rom for et bygg på 1500m$^2$ og byggehøyde 12 m, hvor feltets dybde er begrenset. I østre del kan det i tillegg etableres et volum med 30m bredde og 12 m byggehøyde langs vollen i sør. Det er 44m mellom disse byggene i tillegg til at det er manøvreringsareal mellom vollen og søndre bygg. En avstand på 43m tillater at et vogntog kan rygge inn til en port, eventuelt kan 2 motstående portrekker betjenes av lastebil på hver av sidene. Bygget kan også betjenes med truck og sideveis lasting og lossing av vogntog og semitrailere.

### 6.5.2 Bolig/Næringsbebyggelse (felt BAA)

Feltet er tilnærmet trekantformet, og er avgrenset av landbruksareal i nord, og grenser til vegetasjonsskjerm som også rommer grøft og teknisk infrastruktur ved tomtegrensen til landbruksarealet. I sør grenser feltet mot næringsareal NÆ3. Feltet har adkomst fra internveiens snusirkel, og det legges opp til adkomst i forlengelsen av internveien mot Øst.

Formålet er bolig/næringsbebyggelse, regulert gjennom formålskode 1900, *Annen bebyggelse, kombinert med annet hovedformål*. Det tillates oppført boliger i feltet, men ved etablering av næringsbebyggelse tillates ikke boligformål innenfor feltet.

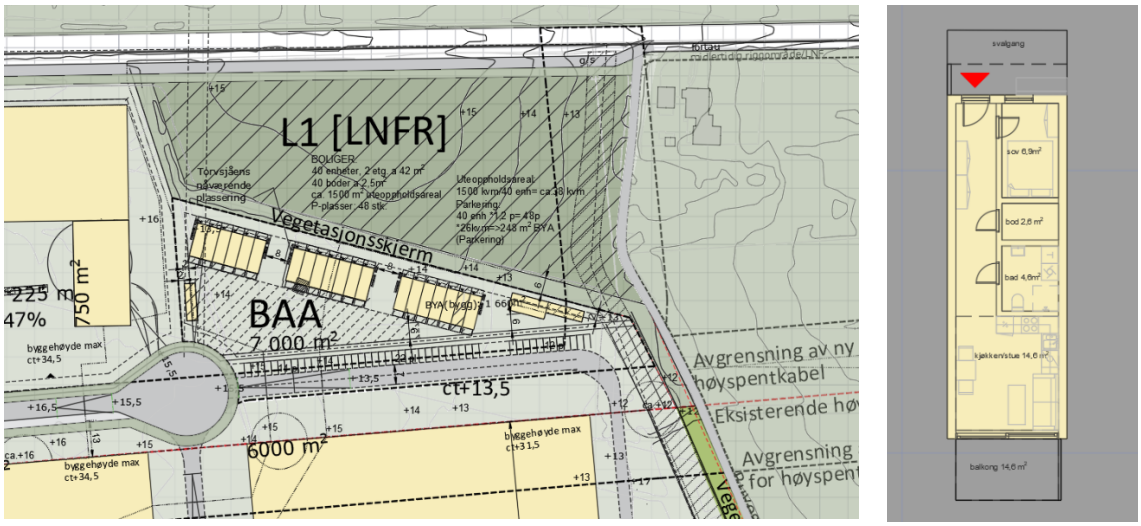
Bolig og næringsbebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser som vist i plankart, mens bodareal tilknyttet boligformål kan plasseres inntil 2 m utenfor byggegrenser, altså inntil 2 m fra formålsgrense mot nord eller vest. Bodareal kan også etableres innenfor faresone H370 (eksisterende høyspentlinje), siden dette er en bygning uten varig opphold.

Planforslaget tillater byggehøyde inntil 9 meter over planert terreng for næringsbebyggelse og inntil 7m (tilsvarende maksimalt 2 etasjer) over planert terreng for boligbebyggelse. Terreng skal etableres mellom kote 12,5 og 13,5.

Terrengforskjellen mellom felt NÆ2 (15,5-16,5) og BAA (12,5-13,5) tas opp langs formålsgrensen til felt NÆ2 og danner en naturlig buffer mot dette arealet.

**Boligformål**:
Intensjonen ved å åpne for boligformål i planforslaget er å legge til rette for permanent etablering av midlertidige boliger for arbeidere. I planforslaget tillates etablert inntil 40 enheter, med ca. 40

m² store 2-roms leiligheter. Dermed tilrettelegges det primært for en beboergruppe av enslige eller par uten barn.
Eksempel på planløsning og arrondering av feltet er vist i figur 16.

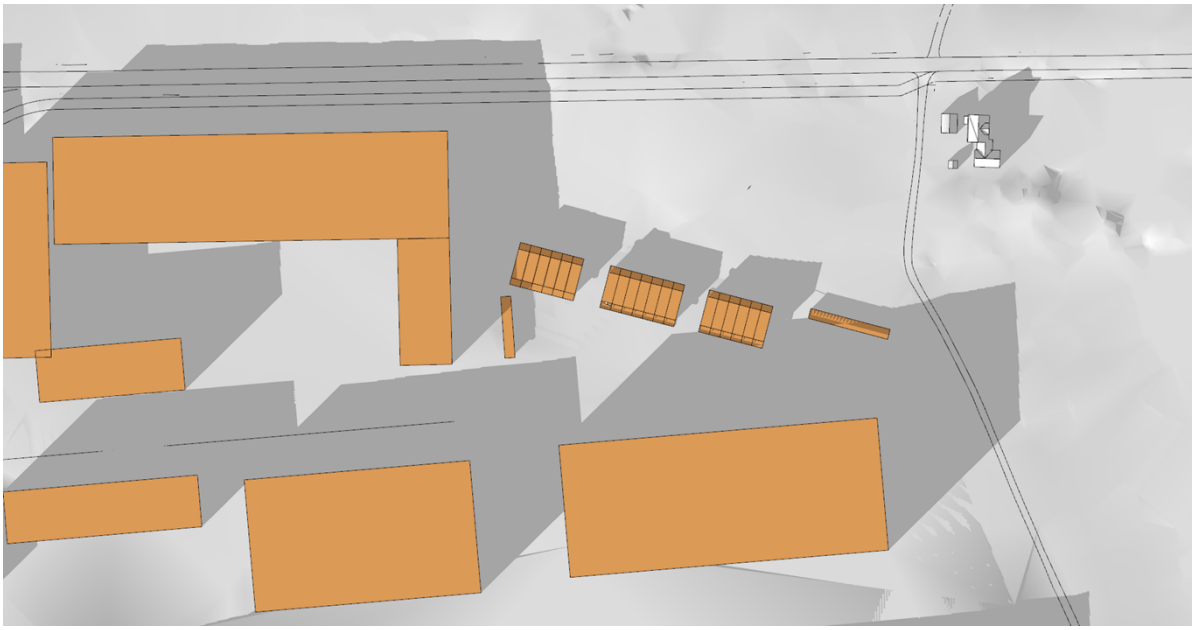



**Figur 16 BAA Foreslått boligbebyggelse og ekspempel på planløsning (illustrasjonen er basert på en tidligere versjon av illustrasjonsplanen)**

Planskissen viser 40 enheter bygget i 2 etasjer, samt 40 sportsboder anlagt utendørs. Disse kan også anlegges innendørs, slik skissert planløsning viser, men det vurderes at behovet for sportsbod og utendørs oppbevaring av verktøy og annet utstyr håndteres best utenfor boenhetene.
Enhetene er vist med nordvendt svalgang som har en privat møbleringssone ved inngang til boenheten. Balkonger etableres sørvendt, for å sikre gode solforhold ved vår/høstjevndøgn og oppholdssoner vendt ut mot uteoppholdsareal. Utendørs boder er skissert langs tomtegrenser, anlagt med noen enheter i vest, slike at disse kan skjerme uteoppholdsarealet fra næringsområdet i vest.

Solforhold

Figur 17 viser solforhold i uterom med foreslått omkringliggende bebyggelse kl. 1500 ved vårjevndøgn. Omkringliggende næringsbebyggelse er modellert med 18m byggehøyde. Illustrasjonen viser at boligbebyggelsen bør plasseres langs byggegrense mot nord som foreslått i planskissen, for å oppnå gode solforhold i uteoppholdsarealer.



**Figur 17 Solforhold for felt BAA, 21.03, kl. 15.00 (utc +1)**

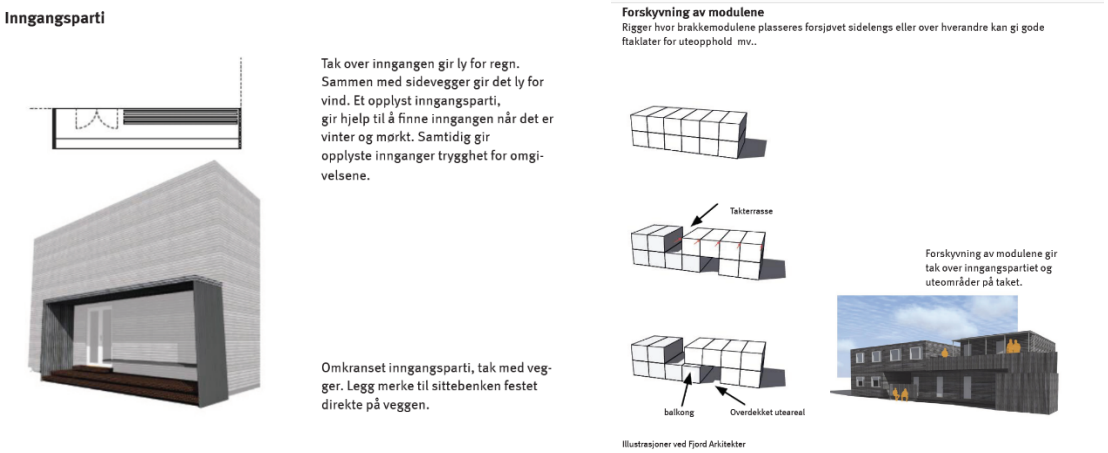
Boligkvalitet

Krav til boligkvalitet stilles gjennom bestemmelsene, ved sikring av:

- Min. areal per boenhet er 30 m$^2$, utformet som 1- eller 2-roms leiligheter.
- Minste uteoppholdsareal (MUA) settes til 50 m$^2$. Det stilles krav til at MUA skal ha gode sol- og støyforhold, dokumentert gjennom søknad om tiltak.
- Privat uteoppholdsareal skal etableres med terrasse/balkong og ha gode solforhold ved høst/vårjevndøgn

Andre tiltak som anbefales for bedre boligkvaliteten, jf. Oslo kommunes retningslinjer for boligbrakker, ref. /6/:

- Plassering av modulenheter og bodrekker slik at det dannes tunformasjon kan bidra til bedre støy- og boforhold både inne og bedre mikroklimaet (vind) i uteoppholdsarealer.
- Volumer hvor modulene plasseres forskjøvet overfor hverandre kan gi gode takflater for uteopphold.

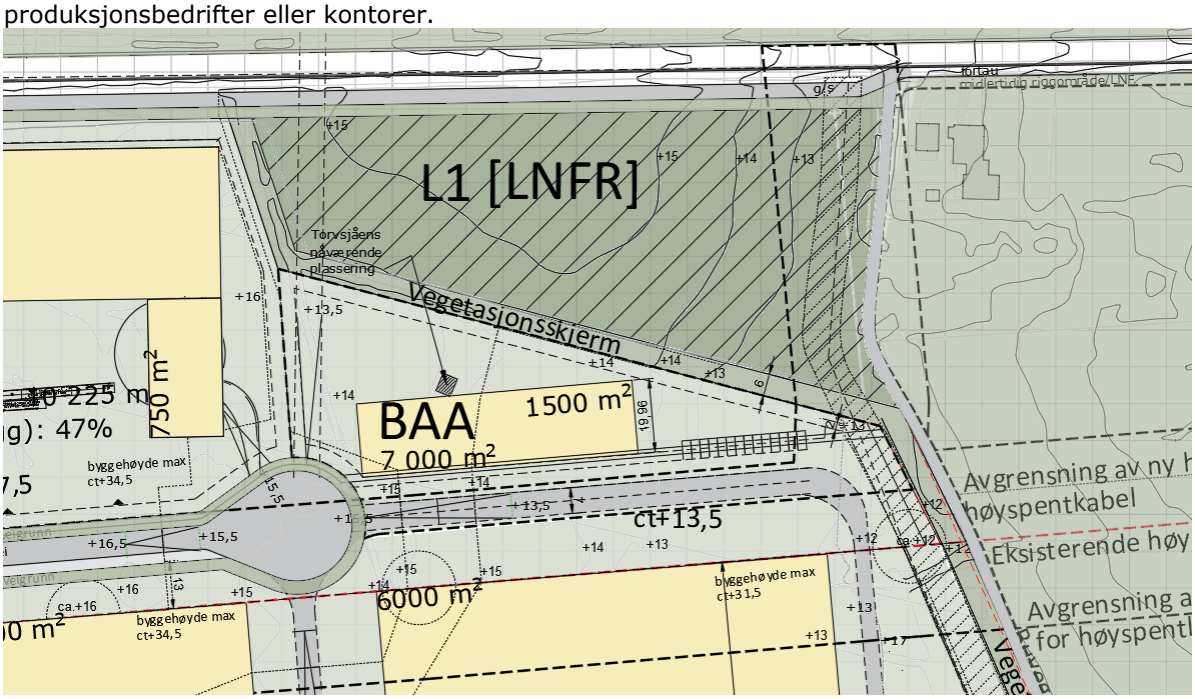




Svalganger kombinert med uteareal med tak. Detaljeringen er gjennomført med god kvalitet, i gulv, tak og rekkverk. Ved uteplassen utvides svalgangen inn til vegglivet.

**Christian Kroghs gate 39-41**
Foto: FuthArk arkitekter

**Næringsformål:**
For alternativ bebyggelse med næringsformål foreslås et bygg på 1500 m² som kan romme produksjonsbedrifter eller kontorer.




**Figur 18 Alternativ arealbruk i felt BAA – Næring (illustrasjonen er basert på en tidligere versjon av illustrasjonsplanen)**

### 6.5.3 Offentlig Tjenesteyting – Selnes Bygdehus

Planforslaget regulerer ny avkjørsel for Selnes Bygdehus, eksisterende boliger og teknisk anlegg. Planforslaget viderefører offentlig formål fra KDP Byplan Sortland gjennom feltene o_T1-2. Arealet deles av kjørevei og adkomst til eksisterende boliger.

### 6.5.4 Grav- og urnelund – Sortland hovedkirkegård

Formålet inngår i planen og bestemmelser videreføres fra gjeldende plan for Sortland hovedkirkegård.

## 6.6 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Arealer regulert til samferdsel og teknisk infrastruktur omfatter kjøreveger, gang- og sykkelveger, holdeplasser for buss, parkeringsplasser og annen veggrunn, – grøntareal og -tekniske anlegg. Under gis en kort beskrivelse av formål for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, og i de videre delkapitlene beskrives hvert tiltak med tilhørende infrastruktur.

### 6.6.1 Krysløsninger fv. Blåheiveien – Vesterålsveien, adkomst til N/F2

Krysset Blåheiveien – Vesterålsveien skal i planforslaget opparbeides som T-kryss. Dette utformes med breddeutvidelse for kanalisering (venstresvingefelt), dimensjonert etter modulvogntogstandard.

Eksisterende busslommer utvides etter håndbok N100, 30 m lange, o_KH2-3. Eksisterende gang- og sykkelvei tilpasses ny busslomme på vestsiden, og reguleres med overgang til østsiden for adkomst til holdeplass o_KH3 og gangadkomst til felt N/F2

Adkomst til felt N/F2 faller utenfor planområdet, og skal reguleres gjennom reguleringsplan for Selnes Næringspark (N/F2), og utformes som et T-kryss, ca. 100m lenger sør. Kjørevegformålet skal ta høyde for fremtidig kanalisering.

### 6.6.2 Felles avkjørsel ved Selnes bygdehus

Adkomst til Selnes bygdehus krysser i dag eksisterende busslomme, og reguleres derfor lagt om til en felles avkjørsel, like sør for busslomme ved utvidelse av denne. Avkjørsel for Selnes Bygdehus (o_T1-2), tekniske anlegg (trafo) i felt o_AVT samt eksisterende boliger og gårdsbruk i gnr/bnr 64/16, 16/161, 16/79 og 16/25 får en felles avkjørsel og reguleres som offentlig kjørevei - samlet avkjørsel fra Vesterålsveien med avkjørsel inn til offentlig tjenesteyting, o_KV5 og felles kjørevei f_KV8 gir adkomst for o_AVT og boliger i sør, og den private KV9 gir adkomst for boliger i forlengelsen av o_KV5.

### 6.6.3 Utforming av Blåheiveien

Blåheiveien er i dag opparbeidet ca. 6m bred reguleres 7m bred (+0,5 m i skulder) i planforslaget. Langs Blåheiveiens reguleres tilbud for gående og syklende som gang/sykkelveg mellom Buvegen (o_KV4) og Nedre Ånstad vei, forbi eksisterende bussholdeplass. Den reguleres i hovedsak langs sørsiden av Blåheiveien, fram til overgang til Blåheiveiens nordside like vest for krysset ved Markveien. Gang/sykkelveiformålet er utformet med 4m bredde og 3m buffer til vei langs sørsiden av Markveien, mens den er redusert til 3m langs nordsiden der denne betjener eksisterende boliger ved Nedre Ånstad veg.
Videre reguleres gang-sykkeltilbudet som fortau forbi de eksisterende boligene lags sørsiden av Blåheiveien i planområdets østre del. Fra Buvegen o_KV4) reguleres fortau med 2,75m bredde og uten buffer mot veg for å redusere arealbeslag for boligeiendommene.

Bussholdeplass i Blåheiveien:
Det reguleres en bred bussholdeplass, o_KH1, som betjener skolebusstrafikk i begge retninger. Denne opparbeides med opparbeides gang/sykkelveitilbud når denne skal realiseres mellom Markveien og Nedre Ånstad vei.

### 6.6.4 Utforming av Markveien

Markveien (o_KV2) som i dag er opparbeidet ca. 6m bred reguleres 7m bred i planforslaget. Gang/sykkelvei videreføres fra opparbeidet g/s langs felt N02, langs Markveiens østside, og opparbeides med 4m bredde, med en 3,5m bred grøft/grøntbuffer til kjøreveien. Det reguleres en

breddeutvidelse i krysset Markveien – Blåheiveien for å utbedre krysset med trafikkøy, tilpasset modulvogntog.

Planforslaget legger begrensninger på antallet avkjørsler som etableres fra Markveien innenfor planområdet. Det tillates etablert 1 avkjørsel mot vest i Markveien, forskjøvet min. 50 m lengre sør for internvei o_KV3, slik at disse danner to T-kryss. Planforslaget fjerner også en avkjørsel ved å fjerne utfartsparkering fra gjeldende plan (N02) sør for Selneselva.

### 6.6.5 Utforming av internveiene i næringsområdet

Hovedinternvei reguleres som offentlig kjøreveg, o_KV3, med gang/sykkelveger o_GS9-10 og annen veggrunn, grønt. Vegen opparbeides med 7m bredde. Vegformålet ligger i senter av hensynssone for eksisterende høyspentlinje som skal kables.

### 6.6.6 Buvegen og utfartsparkering

Buvegen er en eksisterende grusveg langs næringsområdets østre grense og reguleres som o_KV4. Denne er adkomstvei for Landbruksformål L1 og eksisterende hovedkirkegård Sortland like sør for planområdet. Tilknyttet Buvegen reguleres parkeringsareal tilknyttet del av friområdet opparbeides som badeplass med møblering og Sortland hovedkirkegård, felt o_PP som rommer 2 parkeringsplasser tilrettelagt for bevegelseshemmede.

## 6.7 Grønnstruktur og friområder

Det er utarbeidet en ny landskapsplan for grønnstrukturen i planområdet, og denne er lagt til grunn for detaljering av plankartet.

*Friområder*
Turdrag med turveg og friområde skal opparbeides som et grøntdrag med voller innenfor buffersoner mot næringsområdet, markert som bestemmelsesområder #2-4. Områdene reguleres som Friområde, med feltene o_FRI1-4, hvor felt 2-4 angir detaljeringsområder i Landskapsplanen. Deler av Selneselva friområde reguleres også som friområde under LNFR-formål og er under privat eie.

*Turvei*
Den allerede opparbeidede Selnesstien reguleres som 3m bred turvei gjennom hele grønnstrukturen, og er benevnt o_TV1-2. Foreslått detaljering med nye og eksisterende turstier som tilknyttes Selnesstien i grønnstrukturen reguleres som o_TV3-9, og reguleres også med 3m bredde.

Grøntbuffer – vegetasjonsskjerm o_VS
Langs næringsområdets østre avgrensning ved Buvegen sikres en grøntbuffer som ivaretar eksisterende vegetasjon. Denne avsettes med 7 m bredde. Innenfor byggeområdets avgrensning kommer i tillegg skjermingsvoll som beplantes.

## 6.8 Landbruks- natur- og friluftsformål samt reindrift

LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

Som Landbruksformål i planen reguleres eksisterende landbruksareal i felt L1 sikres videreført gjennom planforslaget. Felt L2-3 i plankartet utgjør soner langs Blåheiveien. L2 utgjør sone med tilhørende hensynssone for midlertidig riggområde ved opparbeiding av gang- og sykkelvei på sørsiden, mens felt L3 rommer ny trase for høyspentkabel langs Blåheiveiens nordside, i den utstrekning varslet planomriss rekker.

Som formål Friområde, reguleres Felt FL1-2 som del av grønnstruktur og friområde langs Selneselva.

## 6.9 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Vannlegemet i friområdet reguleres til bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone.

## 6.10 Hensynssoner og bestemmelsesområder

### 6.10.1 Høyspenningsanlegg

Det er byggeforbudsbelte langs eksisterende høyspentlinje på totalt 50 meters bredde. Høyspentlinjen reguleres som faresone H370. Høyspentlinjen skal kables og plasseres i prosess med NVE. Ny trase reguleres som sikringssone H190_1. Når Høyspentlinjen fjernes bortfaller faresone H370 og de båndlagte arealene innenfor felt NÆ1 og NÆ3 kan utbygges helt frem til byggegrense.

### 6.10.2 Sikringssone frisikt

Innenfor sikringssoner for frisikt (H140) tillates det ikke at det bygges eller etableres elementer som kan hindre sikt gjennom krysset.

### 6.10.3 Bestemmelsesområde, midlertidig rigg- og anleggsformål, #AR

Langs kjøreveiformål o_KV1 (Blåheiveien) reguleres sone for midlertidig rigg innenfor LNFR-formål og eksisterende boliger langs sørsiden av veien - i stedet for annen veigrunn, for å sikre opparbeiding av gang/sykkelvei og fortau langs denne strekningen.

### 6.10.4 Bestemmelsesområde utforming, Sone for håndtering av flom, #1

Innenfor friområde reguleres bestemmelsesområde for utforming av terreng som skal håndtere den flommengde som fortrenges fra næringsarealer når terrenget her heves og vollen opparbeides. Se også kapittel 7.10.

### 6.10.5 Bestemmelsesområde utforming av voll, #2-4

Innenfor friområde Selneselva, langs plangrense mot næringsområde N02 reguleres bestemmelsesområde #3 for opparbeiding av voll for skjerming av næringsområdet, som opparbeides helt utenfor næringsformålet i N02.
Langs formålsgrense mot næringsformål i felt NÆ1 og NÆ3 på nordsiden av Selneselva reguleres #3-4 for opparbeiding av voll, i til sammen 10 m bredde, 5m innenfor næringsformålet og 5m innenfor friområdet.

## 6.11 Parkering

Planforslaget regulerer både minimum og maksimum antall parkeringsplasser, basert på arealformål.

| Formål | Parkeringsplasser bil | Sykkel |
|---|---|---|
| Industri- håndverks- og lagerbebyggelse | 1 bil per 100 $m^2$ BRA | 3 plasser pr 100 $m^2$ BRA |
| Lagervirksomhet | 0,25 plasser per 100 $m^2$ BRA | 3 plasser pr 100 $m^2$ BRA |
| Kontorareal | 1 bil pr. 75 $m^2$ BRA | 3 plasser pr 100 $m^2$ BRA |

| | | |
|---|---|---|
| Bolig | 1,2 bil pr. boenhet | 1 plass pr. boenhet |
| Offentlig/privat tjenesteyting | 0,25 bil pr. sitteplasskapasitet i forsamlingshuset | 0,25 plass pr. sitteplass-kapasitet i forsamlingshuset |

**Krav til parkeringsplasser for bil og sykkel**

I tillegg til parkeringsarealer for personbil kommer oppstillings- og lasteareal for vare- og lastebiler.

Parkering for bil og sykkel, samt oppstillingsarealer knyttet til virksomhetene skal ivaretas på egen tomt og skal vises i illustrasjonsplanen som legges ved byggesøknad.

## 6.12 Trafikkforhold

Adkomstveger
Planområdet har adkomst fra Vesterålsveien (fv820), til Blåheiveien (fv7682), via Markveien (kommunal veg), til planområdets internveier mot øst og vest i planområdet. Planforslaget regulerer alle kryss med modulvogntogstandard, dette gjelder Kryssløsning Vesterålsveien – Blåheiveien, Blåheiveien – Markveien og Markveien-Internveier. Kryssløsning i Vesterålsveien opparbeides med kanalisering for bedre trafikkflyt.

Interne veger
Interne veger i planområdet utformes med snusirkler. Langs internveiene får feltene adkomster som retningsgivende er vist med piler på plankartet, og justert fastsatt etter levert utomhusplan som skal godkjennes av Sortland Kommune ved søknad om tiltak.

Gang- og sykkelveier
Nye gang- og sykkelveger reguleres langs Markveiens østside og Blåheivegens sørside, fv. 7682, som fortau og gang/sykkelvei med buffer mot veiformål og reguleres hele strekningen fra opparbeidet gang/sykkelvei langs Vesterålsveien.

- Strekningen langs Markveien fram til bussholdeplasser Nedre Ånstadvei sikres opparbeidet i planforslaget, jf. Bestemmelser i KDP Byplan Sortland.
- Justeringer av gang/sykkelvei ved bussholdeplasser i Vesterålsveien, samt gangadkomst til N/F2 sikres opparbeidet i forbindelse med utbedringer av T-kryss i Blåheiveien – Vesterålsveien
- Strekningen langs Sørsiden av Blåheiveien reguleres, men det knyttes ingen rekkefølgebestemmelse til opparbeiding av denne.

Langs internvei reguleres gang/sykkelforbindelse fra Buveien i øst til plangrense i vest, ved skiløype. Denne sikres opparbeidet ved etablering av hovedinternvei.

Holdeplasser for buss
Langs Vesterålsveien reguleres 2 nye holdeplasser for buss som sikres opparbeidet ved utbedring av T-kryss. Langs Markveien reguleres 2 eksisterende holdeplasser med busslommer med lengdeutvidelse, langs en strekning der det skal opparbeides gang/sykkelvei. Disse sikres ikke opparbeidet gjennom rekkefølgebestemmelser. I dagens situasjon er det busslomme på nordsiden av veien, mens det er kantstopp på sørsiden.

Parkeringsplasser
Sørvest i planområdet reguleres offentlig parkeringsplass, o_SPP, slik reguleringsplan for Vestmarka næringsområde – sør. Denne utvides fra 16m til 17m bredde i planforslaget og reguleres som offentlig parkeringsplass for utfart til friområde. Opparbeiding av denne er ikke omtalt i underliggende plan og det knyttes ikke rekkefølgebestemmelse til opparbeidelse av denne gjennom planforslaget.

## 6.13 Miljøfokus

Myrmasser
Utbygging av næringsareal i planområdet medfører fjerning av torvmyr. Ved første søknad om tiltak skal det utarbeides en plan for omdisponering av myrmasser, som beskriver hvordan deponering skal skje og beregner nærmere hvilke konsekvenser utbyggingen får for miljøet.

Planbestemmelsene sikrer trinnvis utbygging av planområdet, slik at ikke unødig torvmyr fjernes. Dersom det finnes realistisk, alternativt ledig areal i felt N02, eller i tidligere utbygde felter, skal disse benyttes før man bygger ut neste felt.

Det er laget et miljøregnskap som beskriver konsekvensene av å fjerne myr innenfor planområdet. Konsekvenser og avbøtende tiltak knyttet til uttak av torvmyr beskrives nærmere i kap. 7.7.

Høy utnyttelse
Høy utnyttelse er vektlagt i planforslaget. Det er satt min. utnyttelse i feltene og nevnte rekkefølgekrav om trinnvis utbygging. Det er i planforslaget og planskissen lagt vekt på å legge til rette for en variert type bebyggelse, men samtidig gi fleksibilitet i planen, slik at det dekker inn ulike typer behov.

Åpen overvannshåndtering og avrenning til Selneselva
Det legges opp til åpen overvannshåndtering i planområdet. Gjennom regulering av grøntdrag gjennom området ivaretas eksisterende vegetasjon langs eksisterende grøft og bekk, som vil lede vann fra åpen overvannshåndtering i byggeområdene videre mot Selneselva.

Kollektivtransport og tilrettelegging for gang og sykkel
Gjennom denne reguleringen gis beboere i området et sammenhengende gang- og sykkeltilbud langs fv. 7682 Blåheiveien og langs kommunal veg Markveien.
Ved å legge til rette for kollektivholdeplasser kan man også oppfordre flere til å bruke kollektivtransport til og fra jobb, skole og fritidsaktiviteter.

Energi
Bygninger og tiltak skal oppføres med tanke på fremtidige klimaendringer, reduksjon av energibehov og reduksjon av klimagassutslipp.

Landbruk
Felt L1 disponeres i dag til landbruk og sikres videreført som landbruksareal gjennom reguleringsplanen.
Krysssløsning for Blåheiveien - Vesterålsveien med foreslått gang/sykkeltilbud langs Blåheiveien er utformet slik at minst mulig av landbruksareal nord for Blåheiveien, gitt hensynssone i KDP Byplan Sortland, bygges ned.

## 6.14 Universell utforming

Utbygging i planområdet skal skje i tråd med prinsippene om universell utforming slik dette sikres gjennom gjeldende teknisk forskrift.

Deler av Selnesstien er universelt utformet med ledegjerde, etter bestemmelser fra KDP Byplan Sortland. Disse bestemmelsene er videreført i planforslaget.

## 6.15 Uteområder og uteoppholdsareal

Planbestemmelsene sikrer at ubebygde deler av tomten skal gis en tiltalende utforming og holdes ryddet. Det stilles vanligvis ikke krav til minimum uteoppholdsarealer for næringsområder. For midlertidige boliger sikres at det etableres min. 15 $m^2$ uteoppholdsareal per boenhet, og min. 50 $m^2$ totalt.
Det stilles ikke krav til opparbeidelse av lekeplasser for midlertidige boliger, siden boligtypen er midlertidig, av typen små ettroms leiligheter og på grunn av nærheten til offentlige friområder.

Offentlige friområder, grøntbuffere
Planen regulerer friområdet langs Selneselva som et helhetlig område.
I tillegg vil skjermingsvoll opparbeides innenfor byggeområdene, som en ytterligere buffersone mot næringsbebyggelsen.

Det reguleres grøntbuffere som vegetasjonsskjerm mellom Buvegen og næringsområdet. Denne skal gi rom for håndtering av flomvann ved 200-årsflom og åpen overvannshåndtering fra næringsområdet.

Buvegen reguleres som turveg som knytter seg til interne gang/sykkelveier i næringsområdet, stinettverket i Friområdet, Selnes Hovedkirkegård og nytt g/s tilbud langs Blåheiveien.

## 6.16 Boligmiljø, bokvalitet

Bokvalitet for midlertidige brakkerigger i planområdet sikres gjennom bestemmelser for uteoppholdsareal og krav til støy for boliger.

## 6.17 Kulturminner

Planområdet omfatter en torvsjå, samt et løsfunn av en steinøks som er registret i kulturminnesøk. Torvsjåen er omtalt i kommunedelplanens bestemmelser, og skal ved utbygging av området flyttes til Selnes friområde- GF 1 (feltnavn i KPA).

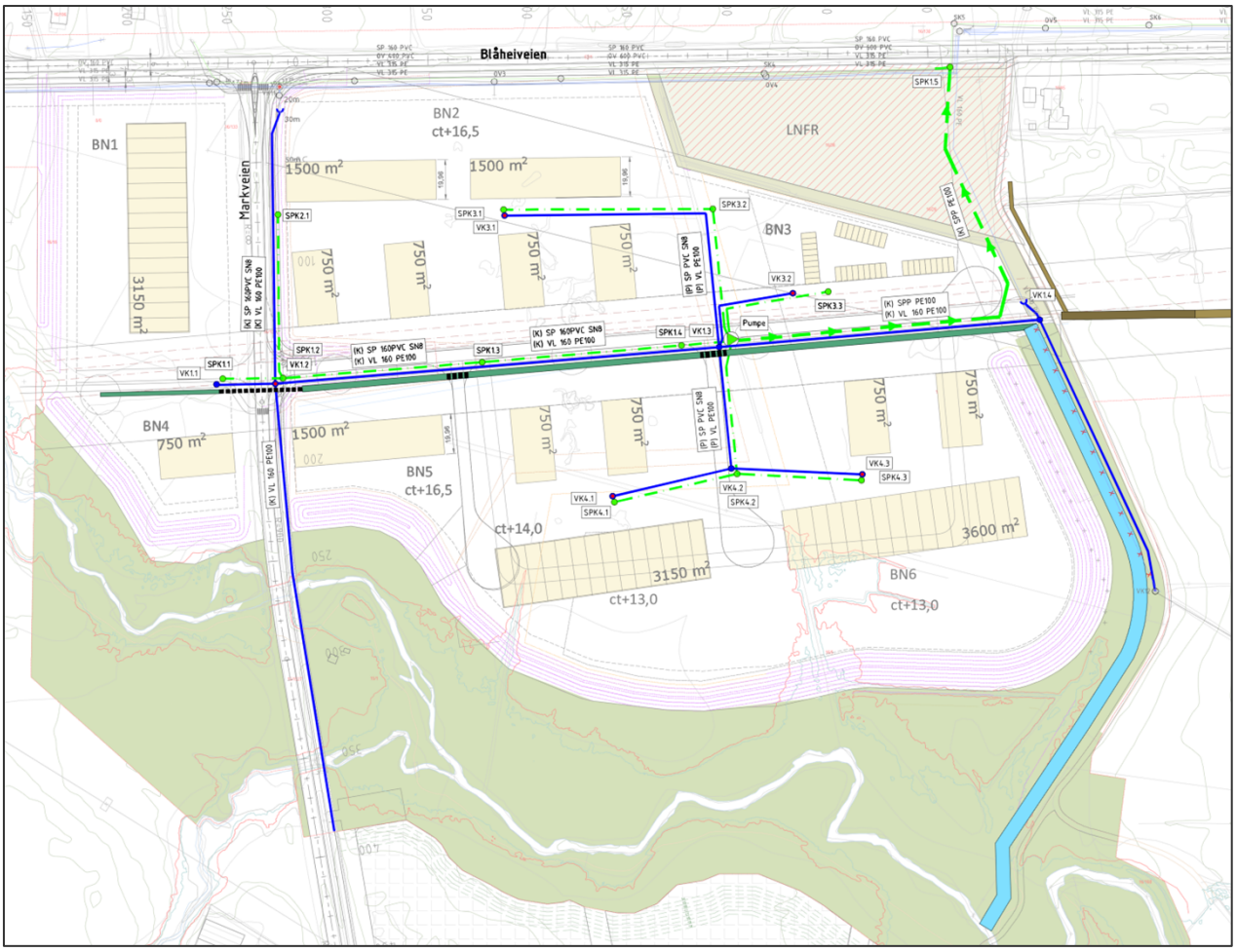
## 6.18 Offentlige formål

Fylkesveger og tilhørende kollektivholdeplasser og gang- og sykkelveger, samt eksisterende kommunale veganlegg skal være offentlige formål. Nye adkomstveger i området skal være kommunale, og reguleres til offentlig formål.

## 6.19 Teknisk infrastruktur

### 6.19.1 Overordna VAO-plan

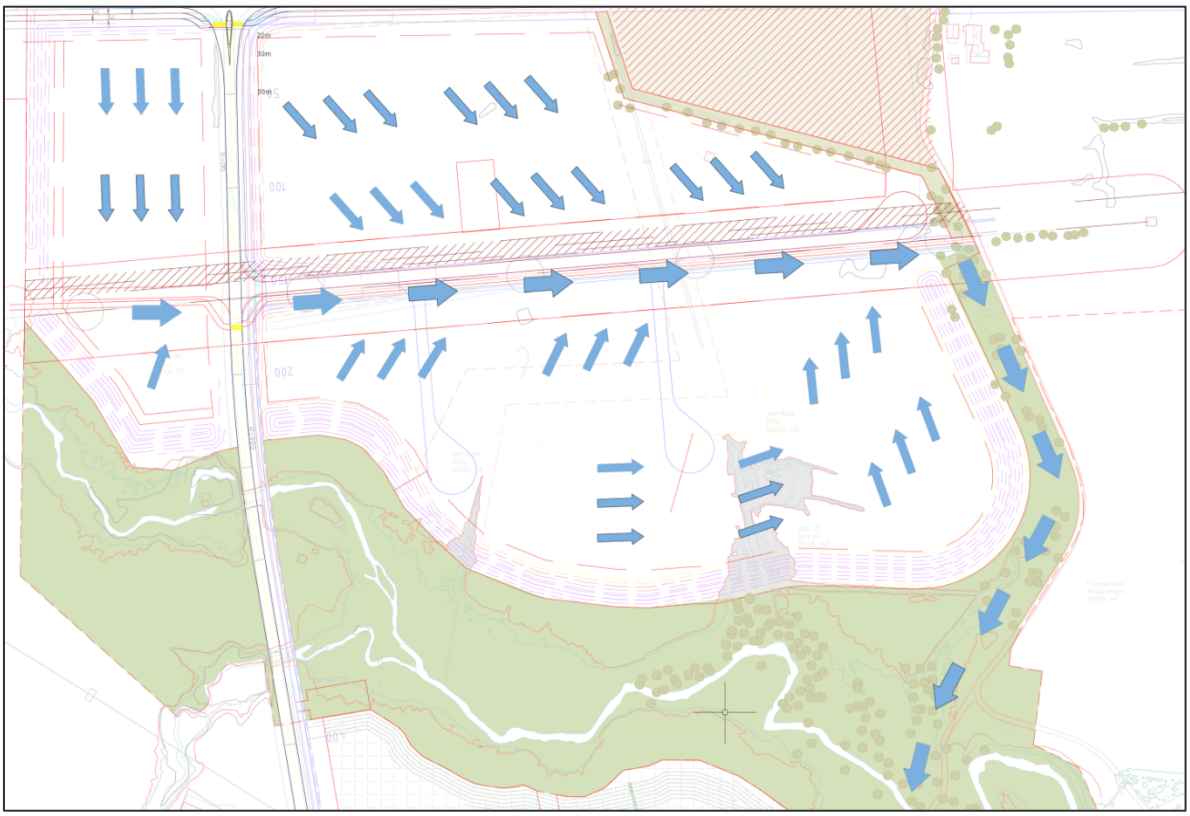
Det er utarbeidet en overordnet VA-plan for planområdet, se vedlegg 5.5.
Foreslått løsning er vist på vedlagte tegninger (H100 og H101), se Vedlegg 1 og Vedlegg 2.




**Figur 19 Fremtidig VA-infrastruktur**

Vannforsyning til planområdet kan oppnås som et ringsystem med tre tilkoblingspunkter på dagens kommunale nett. Det er opplyst fra Sortland kommune at tilfredsstillende mengder og trykk iht. TEK17 skal være mulig å hente fra dagens system.
Nye spillvannsledninger kan etableres i samme grøft som vannledninger, men må pumpes til eksisterende anlegg. Spillvannet føres til nytt kommunalt renseanlegg via eksisterende system.

Overvannet kan etter ønske fra Sortland kommune håndteres via åpne overvannsløsninger. I denne planen er det tenkt etablering av overvannsgrøft i grønnstruktur som strekker seg langs planområdet i øst. Dette medfører en endring i dagens naturlige vannveger, og planområdet må utformes slik at avrenning skjer til ny grøft.



**Figur 20 Vannveger for fremtidig utbygging**

### 6.19.2 Høyspentlinje

Høyspentlinje gjennom området skal kables gjennom konsesjonsprosess med NVE. Illustrasjonsplanen skisserer plassering av trase, dersom denne legges gjennom hensynssone for høyspent. Se punkt 6.20.

## 6.20 Trinnvis utbygging og krav til rekkefølge

*Kabling av høyspentlinje*
Eksisterende luftlinje skal kables, planlagt etablert innenfor hensynssone H190_1 og/eller H190_2 langs nordsiden av Blåheiveien. Når kabel er etablert kan eksisterende master rives.

Internvei kan etableres før luftlinjen kables. Fundamenteringen av høyspentmastene må da sikres når masser i tilgrensende områder fjernes.

*Opparbeiding av overordna veinett, gang/sykkelforbindelser og teknisk infrastruktur.*
Før virksomheter kan etableres i planområdet må overordna veinett opparbeides med modulvogntogstandard og gang/sykkelveier etableres for å ivareta trafikksikkerheten i området.

*Trinnvis utbygging*
De enkelte delområdene skal bygges fullt ut før et nytt påbegynnes, for å sikre byggingen mer økonomisk og bærekraftig. Det skal leveres en situasjonsplan som viser hvordan resterende arealer innenfor det samme feltet kan utnyttes videre ved hvert byggetrinn. Dersom realistisk, alternativt areal finnes innenfor felt N02, skal dette bygges ut før felter i N01 bygges ut.

*Midlertidighet*
Sikringstiltak tillates for adkomst til felt NÆ3 tvers av høyspentlinjen, inntil denne er kablet. Innenfor felt NÆ1, NÆ3 og NÆ4 tillates nødvendige sikringstiltak for adkomst til søndre områder i tilrettelagte punkter som krysser under høyspentlinjen.

*Rekkefølgebestemmelser:*
- Før bygging i næringsområde N01 skal gang- og sykkelveg langs Markveien være etablert.
- Parallelt med bygging i næringsområdene skal turdrag langs Selneselva opparbeides med buffersone og skjermingsvoll.
- Opparbeiding, beplanting (revegetering) i henhold til reguleringsbestemmelsene skal skje parallelt med tilliggende tomt deles/bebygges.
- Dersom det finnes realistisk, alternativt ledig areal i N02, skal dette benyttes før N01 utbygges.

## 6.21 Gjennomføringsfasen

Sammen med søknad om tiltak skal plan for utbyggingsfasen vedlegges. Denne planen skal inkludere en detaljert beskrivelse av massehåndtering og omdisponering av myrmasser.

Plan for bygge- og anleggsperioden skal redegjøre for beskyttelse av omgivelsene mot støy, trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafikksikkerhet for gående og syklende, universell utforming, renhold, støvdemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes. Planen må også redegjøre for hvordan og hvor deponering av masser skal skje, samt transporten av disse.

Klimagassberegninger skal baseres på NS3720 og inkludere vesentlige naturinngrep, samferdselstiltak, og valg mellom riving eller bevaring av eksisterende bygg.

En rapport fra geoteknisk prosjektering må også følge med søknaden.

# 7. KONSEKVENSUTREDNING

## 7.1 Innledning

I planprogrammet ble det satt opp en liste som viser hvilke temaer som håndteres som tema for konsekvensutredning, hvilke som utredes med egne rapporter, og hvilke som er vurderingstema og beskrives og vurderes i planbeskrivelsen. Se kap. 2.5.

Tema som er konsekvensutredet etter oppbygningen fra Statens vegvesens håndbok V712 "Konsekvensanalyser" er:

- Landskapsvirkninger
- Naturmangfold

Tema som er utredet etter annen metodikk og følger vedlagt planen er:

- Trafikk
- Grunnforhold
- $CO_2$-beregninger ved fjerning av myrmasser
- Flom
- Støy

Det understrekes at notatene som legges til grunn for disse vurderingene ikke er utført etter metodikk for KU, men er utført som en dokumentasjon på prosessen fram til endelig planskisse/planforslag.

I dette kapitlet omtales alle temaer som for dette planarbeidet er utredet med egne notater, også de med annen metodikk enn konsekvensutredning etter håndbok V712.

Øvrige tema er beskrevet i kapittel 8 under virkninger, og hovedpunkter fra ROS-analysen er gjengitt i kap. 9, Risiko og sårbarhet.

Alle utredningstemaene er behandlet hver for seg gjennom egne temanotater, hvor konsekvensene er analysert.

Temaer for ikke-prissatte konsekvenser omtaler ikke-målbare størrelser. Vanligvis gis hvert KU-tema en poengscore, slik at de ulike temaene kan sammenstilles og de ulike virkningen vektes i forhold til hverandre. Her er det kun ett tema som er utredet etter denne metodikken, derfor er det heller lagt vekt på å beskrive verdier, virkninger og avbøtende tiltak.

Hovedpunktene fra alle KU- og utredningstemaene er gjengitt her, med en felles vurdering til sist i dette kapitlet. Behov for avbøtende tiltak for å redusere negative virkninger, samt oppfølgende undersøkelser, er vurdert for hvert tema.

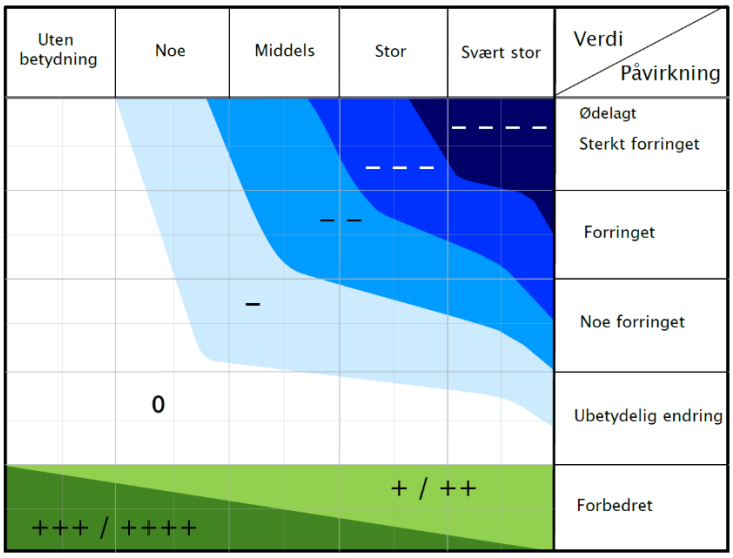
## 7.2 Metodikk for konsekvensvurderinger

Konsekvensene av å gjennomføre planen fremkommer ved at virkningene er sammenliknet med virkningene av et referansealternativ («nullalternativet»). Referansealternativet er en fremtidig situasjon uten tiltakene som reguleringsplanen legger til rette for.

I hovedsak følger konsekvensutredningen oppbygningen fra Statens vegvesens håndbok V712 "Konsekvensanalyser". Håndboka vurderer ikke-prissatte konsekvenser i tre trinn:

- *Verdi*, som angir hvor viktig temaet er eller hvor verdifulle influensområdene er med hensyn til det aktuelle temaet.

- *Påvirkning*, som er en mest mulig konkret og kvantitativ vurdering av hvordan og hvor sterkt et område påvirkes. Omfanget kan ha både positiv og negativ retning.
- *Konsekvens*, som er en funksjon av verdi og påvirkning.




**Figur 21 Konsekvensvifte**

## 7.3 Konsekvensutredning for landskapsvirkninger

Utredning av landskapsvirkninger er utført etter ovennevnte metodikk fra Statens Vegvesens håndbok V712. De samlede konsekvenser for landskapsbildet er en sammenstilling av landskapets vurderte **verdi** og **påvirkningen** som tiltaket medfører.

**Verdi**
Landskapskvalitetene i Vestmarka er varierende. Høyest landskapsverdi har områdene langs Selneselva i sør, hvor en har et meget variert landskapsbilde med mange landskapsrom av ulik karakter. Myrene lenger nord er derimot nokså ensartete med lite mangfold og færre landskapskvaliteter. Dette sett i forhold til at vi i landskapsregion 31 har store områder med naturområder med tilsvarende landskapskvaliteter gjør at vi velger å sette landskapsverdien for planområdet totalt sett til **middels.**

**Virkninger**
Påvirkningen på landskapsbildet ved de tiltakene som er planlagt i denne reguleringsplanen som følger:

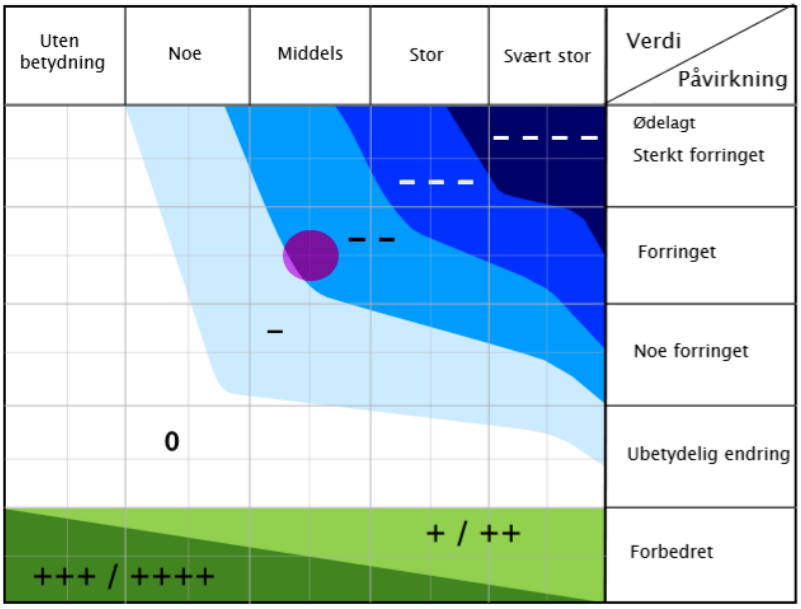
- Nærvirkningen av tiltaket vil gi en sterkt forringet påvirkning av landskapsbildet for de som er berørt.

- Fjernvirkningen vurderes å gi en noe forringet negativ påvirkning. Dette gjelder påvirkningen sett fra høyereliggende områder nord i Sortland.

Når vi oppsummerer både nær- og fjernvirkning samlet sett for dette tiltaket, mener vi at reguleringsplanen for Vestmarka næringspark N 01 vil gi en påvirkning som er **forringet** for landskapsbildet:

**Konsekvensvurdering**

I vurderingen av konsekvenser benyttes konsekvensviften som er vist i kap. 7.2. Nedenfor har vi plottet inn de vurderte parametere for verdi og påvirkning, og vi ser da at vi får en konsekvens for landskapsbildet som er **middels negativ (- -)**




**Figur 22 Konsekvensvifte for Vestmarka felt N 01 i Sortland.**

**Skadereduserende tiltak**

- Fargesettingen av bygningene bør ligge i den mørkere delen av fargeskalaen. Sterke farger bør unngås.

  Trevegetasjon etableres der dette er mulig innenfor planområdet. Spesielt viktig er det at friområde (FRI) langs turveg i øst blir tilplantet/supplert med trevegetasjon. Det er også viktig at en søker å finne steder hvor det kan plantes trær innenfor de regulerte næringsområdene (NÆ1-3), og at de regulerte vollene tilplantes med stedegne treslag.

## 7.4 Naturmangfold

*Datagrunnlag*

Vegvesenets håndbok V712 er benyttet som metodisk basis for konsekvensutredningen. Det er utført innsamling av eksisterende data, feltundersøkelser, omfangsvurdering og konsekvensutredning. Geografisk er arbeidet avgrenset av et definert planområde med et influensområde som kan bli indirekte berørt, og disse til sammen utgjør utredningsområdet.

*Metoder*

Det viktigste metodegrunnlaget for verdisetting av lokaliteter er gitt i håndbøkene om kartlegging av naturtyper og vilt fra Direktoratet for naturforvaltning (nå Miljødirektoratet). Det er lagt vekt på å avgrense og beskrive areal med spesiell naturverdi. Verdiskalaen som er brukt går fra uten betydning, noe, middels, stor og svært stor verdi for temaet. Virkningen av tiltaket for flora og fauna, dvs. graden av påvirkning, er vurdert etter en femdelt skala - fra Sterkt forringet/ødelagt, forringet, noe forringet, ubetydelig endring og forbedret. Til sist er konsekvensene utredet etter en nidelt skala, ut fra en sammenstilling av verdier og vurdering av omfang. I tillegg er det foreslått tiltak som kan avbøte/redusere eventuelle negative konsekvenser av tiltaket.

*Registreringer*

Det er registrert en naturtype forekomst som er verdivurdert. Dette er ei nedbørsmyr av liten verdi som er påvirket av drenering og gamle torvuttak.

*Verdivurdering*
Samlet sett vurderes verdiene for tema naturmangfold til å være små. Myra har opprinnelig middels verdi, men har nå redusert verdi på grunn av drenering og torvuttak.
Vurdering: *'noe verdi'*

*Påvirkning*
Ved utbygging fjernes myrmassene helt og deponeres annet sted.
Vurdering: *'ødelagt/sterkt forringet' (----)*

*Konsekvenser*
Det er gjort en samlet vurdering av registrerte naturverdier og gitt tiltaket liten negativ konsekvens.

*Skadereduserende tiltak*
Et viktig skadereduserende tiltak er å unngå nedbygging eller inngrep i de rødlistede naturtypene som er kartlagt. Det er videre viktig å unngå avrenning til Selneselva fra massedeponier av torv og gravemasser og eventuell annen avrenning fra virksomheten innenfor utbyggingsområdet. Det må etableres løsninger som unngår dette og elva bør overvåkes ift. virksomheten ved utbyggingen. Kantsonen langs vassdraget må beholdes.

Riktig arrondering av utfylling og andre typer inngrep kan være et avbøtende tiltak
Ved revegetering og istandsetting av arealer etter inngrep og tiltak må det ikke innføres fremmede arter og i størst mulig grad satses på naturlig revegetering med bruk av eksisterende jordsmonn med frøbank. Tilsåing må skje med frø fra gras som er stedstilpasset og ikke innehar fremmede sorter.

### 7.4.1 Sammenstilling av konsekvensene for landskap og naturmiljø

Nedenfor følger en forenklet sammenstilling av virkningene av planforslaget, relatert til 0-alternativet.

Konsekvensene graderes etter følgende skala:

| Farge | Konsekvens |
|---|---|
| | Meget stor negativ konsekvens (----) |
| | Stor negativ konsekvens (---) |
| | Middels negativ konsekvens (--) |
| | Liten negativ konsekvens (-) |
| | Ubetydelig (0) |
| | Forbedring (+/++) |
| | Stor forbedring (+++/++++) |

| Tema | Konsekvens | |
|---|---|---|
| **1. Landskap** | Nærvirkningen av tiltaket vil gi en sterkt forringet påvirkning av landskapsbildet for de som er berørt. Fjernvirkningen vurderes å gi en noe forringet negativ påvirkning sett fra høyereliggende områder nord i Sortland.<br>**Middels negativ konsekvens (- -)** | **--** |

| | | |
|---|---|---|
| **2. Naturmiljø** | Samlet sett vurderes verdiene for tema natur-mangfold til å være små. Myra har opprinnelig middels verdi, men har nå redusert verdi på grunn av drenering og torvuttak. Ved utbygging fjernes myrmassene helt og deponeres annet sted.<br>Det er gjort en samlet vurdering av registrerte naturverdier og gitt tiltaket liten negativ konsekvens.<br>**Liten negativ konsekvens (-)** | **-** |

Siden konsekvensutredning etter håndbok v712 kun er utført for to deltemaer gis det ikke en samlet vurdering av planforslagets konsekvenser i dette delkapitlet.

## 7.5 Trafikk

Det vises til utført trafikkvurdering, vedlegg 5..

Turproduksjon for området er beregnet med tanke på økt trafikk for tre store planer i nærområdet, Ånstadsjøen på 6daa, Selnes Næringsområde - N/F2 med 75 daa, og Vestmarka Næringsområde N01 med 116 daa næringsareal. De to nærliggende planene tillater forretning, mens det for Vestmarka Næringspark ikke er beregnet turproduksjon fra handel og detaljhandel/dagligvare. Det er store usikkerheter knyttet til hvilke typer næring som skal inn i de ulike planene, derfor blir det også store usikkerheter knyttet til beregninger av turproduksjon.

## 7.6 Utforming av veier og gang/sykkelløsninger

Det vises til utført Notat for alternative veiløsninger, vedlegg 5.

Planprogrammet slår fast at det i innledende fase i planarbeidet skulle gjøres en innledende alternativsvurdering av kryssløsning for Blåheiveien – Vesterålsveien. Det er derfor utført et notat som ligger til grunn for valg av løsninger for utforming av veier i planområdet, som også inneholder vurdering av adkomster til planområdet, utforming av gang/sykkelveienett i tillegg til kryssløsning for Blåheiveien – Vesterålsveien. Disse vurderingene gjengis her i hovedtrekk.

### 7.6.1 Metodikk

Utredningen er ikke utført etter KU-metodikk fra håndbok V712, men det er gjort en alternativsvurdering med vekting av alternativer.

Notatet er delt inn i 3 vurderinger: 1) vurdreing av mulige adkomster til næringsområdet, 2) kryssløsning Vesterålsgata-Blåheiveien og 3) Vurderinger for utforming av gang/sykkelveitilbudet.

For hver vurdering er det definert ulike alternativer og disse er drøftet og vurdert opp mot et 0-alternativ i vurdering 2 og 3.

### 7.6.2 **Vurdering av mulige adkomster til næringsområdet**

Alternativer

Følgende ulike alternativer for adkomst inn til næringsområdet er vurdert:

a) Adkomst til næringsområdets østre del skjer direkte fra Vesterålsveien med en ny rundkjøring like sør for Selnes bydelshus, mens adkomst til østre del skjer fra Markveien.
b) Adkomst til næringsområdets østre del skjer direkte fra direkte fra Blåheiveien (like vest for landbruksarealet i nord), mens adkomst til østre del skjer fra Markveien.

c) Adkomst fra Markveien vestover og østover som x-kryss eller T-kryss.

Vurdering
I alternativ a) etableres et nytt kryss i hovedinnfartsåren til Sortland, som vil komme i tillegg til eksisterende T-kryss. Det beslaglegges mye landbruksareal, og det vil samtidig gi begrensninger for arealbruken i det øvrige LNFR-området.
I alternativ b) vil en nord/sørgående internvei sammen med trase for eksisterende høyspentlinje dele det østre næringsområdets i flere deler og begrense mulighetene for utvikling av større funksjoner ved behov. Det etableres en avkjørsel fra fylkesvei på en strekning der det er lite ønskelig med flere avkjørsler. Vestre del av planområdet vil i alle alternativer få en adkomst fra Markveien.
Alternativ c) vil gi mulighet for å utvikle næringsområdet helhetlig og benytte retningen til eksisterende høyspenttrase så lenge denne beholdes og gir føringer for arealbruk i området. Dette gjøres uten å etablere nye avkjørsler fra fylkesveinettet.

Konklusjon
Alternativ c anbefales lagt til grunn i planforslaget og gir en fornuftig hierarkisk struktur i forhold til det overordna veinettet. Det anbefales å etablere to T-kryss framfor et X-kryss.

### 7.6.3 **Kryssløsning Vesterålsgata – Blåheiveien**

Alternativer
*0-alternativet* defineres som dagens situasjon med T-kryss uten utvidelser for utbygging av N01.

*Alternativ 1-4* vurderer ulike utforminger hvor eksisterende T-kryss opparbeides til rundkjøring, der adkomst til næringsområde N/F2 blir en 4. arm i rundkjøring østover.

I *Alternativ 5* vurderes etablering av rundkjøring sør for Selnes bydelshus, som alternativ c) i vurdering av alternative adkomster til planområdet.

*Alternativ 6* vurderer en utbedring av dagens T-kryss og etablering av nytt T-kryss som avkjørsel til næringsområde N/F2.

Alternativene er utviklet med flere varianter for utforming og sidevalg for gang/sykkelveiløsning eller fortausløsning.

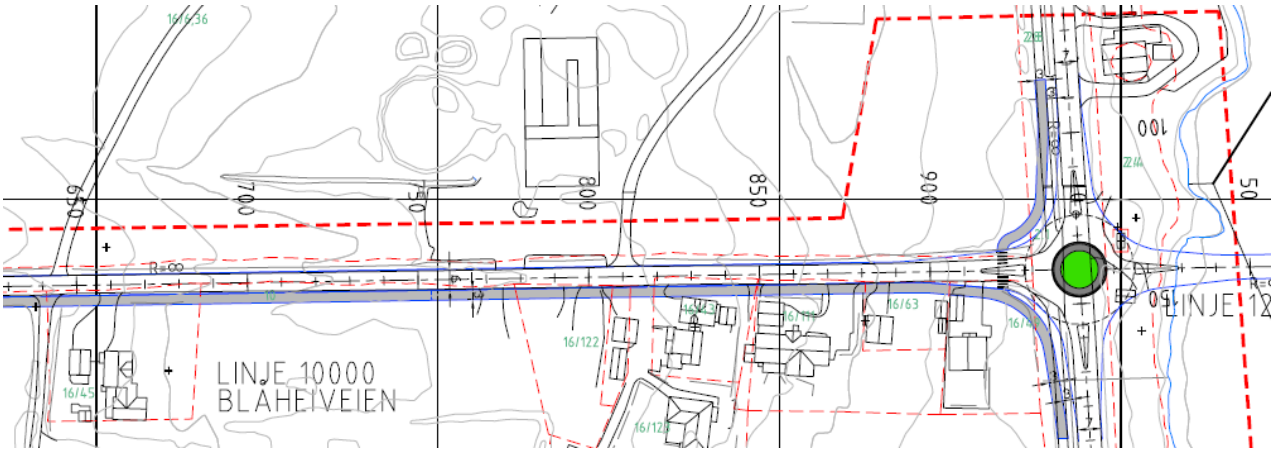
Vurderinger sammendrag
Alternativene er vektet mot 0-alternativet for trafikksikkerhet, arealbeslag og samfunnsnytte/økonomi.

I vurderingene av *alternativ 1-4* diskuteres rundkjøringens utforming. Det vurderes at gang/sykkeltilbudet bør ligge på veiens sørside for å kunne betjene de eksisterende boligene, og at dette beslaglegger minst areal dersom det utformes som et fortau.

Alternativ 5 er dokumentert med arealbeslag

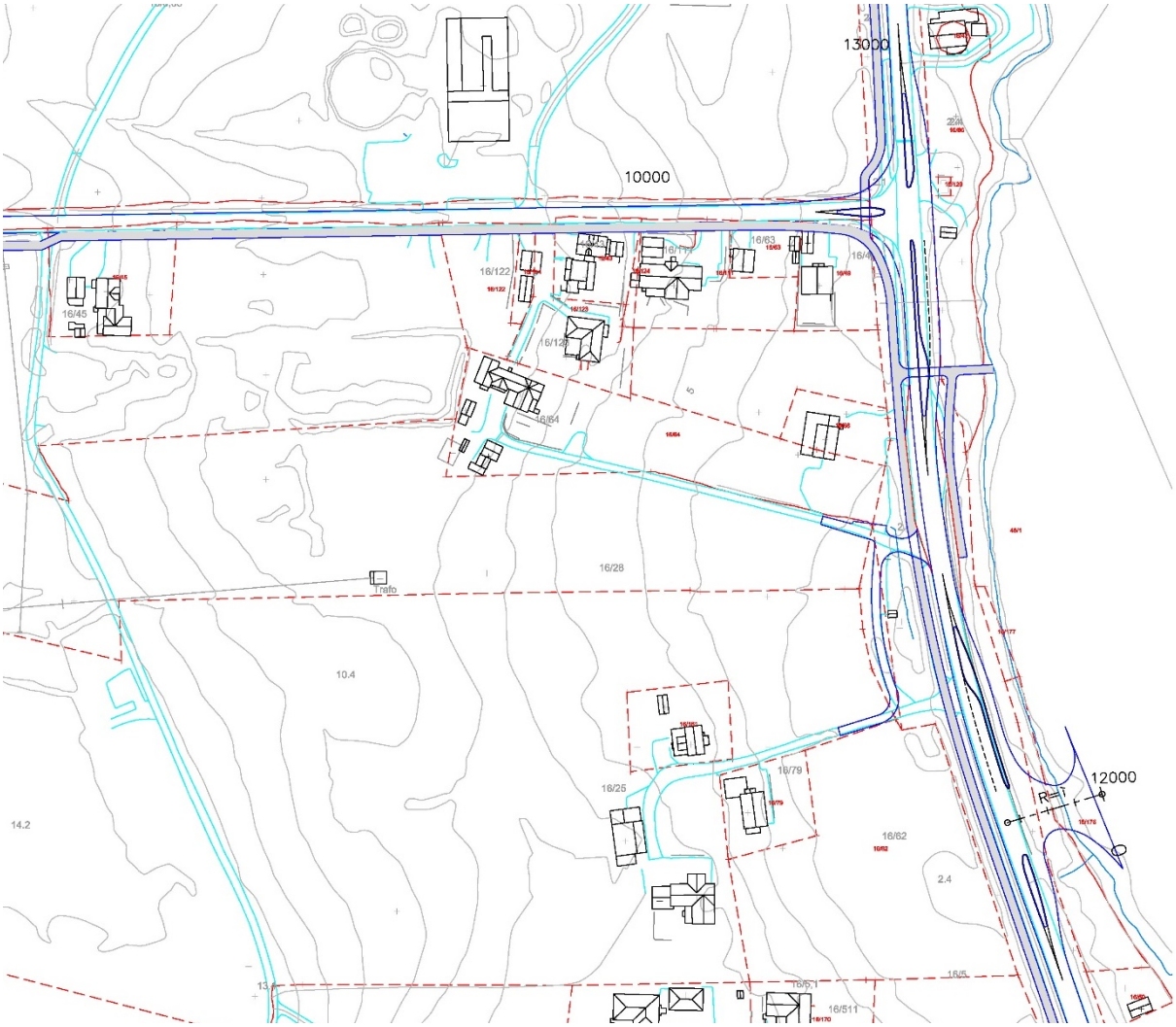
*Kostnadsvurderinger rundkjøring vs T-kryss*
Totalkostnaden for en kryssløsning med to T-kryss blir derfor litt høyere enn for en rundkjøring, når den medfører behov for oppgradering av to busslommer. Dersom det for begge alternativer påregnes opparbeiding av busslommer, er løsningen med to T-kryss noe lavere enn for rundkjøring.

Utformingen av variant 4a kommer best ut i denne vurderingen. Her er det lagt fortausløsning på sørsiden av veien, noe som forutsetter at fartsgrensen senkes til 50 km/t. Rundkjøringen ligger tilnærmet i midtlinje for både Vesterålsgata og Blåheiveien.




**Figur 23 Alternativ 4a**

Alternativ 6 (T-kryss) er utformet med fortausløsing tilsvarende som variant 4a. Her er det utformet to T-kryss med busslommer og overgang plassert mellom.




**Figur 24 Alternativ 6**

Anbefaling

Ut fra en helhetlig vurdering av trafikksikkerhet, samfunnsnytte og økonomiske konsekvenser, anbefales alternativ 4b for rundkjøring, eller alternativ 6 for løsning med to T-kryss.

Alternativ 6 er lagt til grunn i planforslaget.

## 7.7 Økonomiske vurderinger for valg rundkjøring eller T-kryss

Det er gjort et kostnadsoverslag på hvor mye en løsning med rundkjøring vil koste i forhold til etablering av to T-kryss.

### 7.7.1 Utforming av gang/sykkelveinettet i planområdet

## 7.8 Grunnforhold

Det vises til utførte grunnundersøkelser, vedlegg 5.4.

### 7.8.1 Stabilitetsforhold (lokalstabilitet)

Gravearbeider begrenser seg til utgraving av torvmasser.

Generelt bør gravearbeid utføres iht. arbeidstilsynets forskrift om utførelse av arbeid. Helninger bør ikke være brattere enn 1:1,5. Utgraving under grunnvannstand kan generelt føre til ustabile overflater i siltige lag, og eventuelle sikringstiltak av overflatestabilitet vurderes fortløpende.

### 7.8.2 Fundamentering

Ny bebyggelse vurderes å kunne fundamenters direkte i originale, faste sand- og siltmasser. Det er forutsatt at torv fjernes/masseutskiftes og at uk. fundamenter legges på kvalitetsfylling lagt ned på original grunn. Tykkelsen på foreslått fyllingsmasse vil variere mellom ca. 2 – 4 meter.

Mindre bygg kan fundamenteres på søylefundamenter og banketter, mens for større bygg med større laster må det gjøres en mer detaljert vurdering av både fundamenteringsmetode og setninger i senere faser.

### 7.8.3 Setninger

Det er blitt utført setningsberegninger for alle delområder. Setningsberegningene viser uproblematiske setninger for område NÆ 1-2. For delområde NÆ3 er setningene større, opp mot 16 cm. Der det er beregnet størst setning er på områder hvor dagens terreng er lavere enn planlagt fyllingstopp. Her vil man få 3 – 4 meter høye fyllinger

Det forventes å oppstå problematiske setninger sørøst på planområdet (sørøst i NÆ 3). Setningsreduserende tiltak er å forbelaste fyllingen. Eksakt metode og område for forbelastning må vurderes nærmere i senere faser.

### 7.8.4 Krav til geoteknisk prosjektering

Planbestemmelsene stiller krav til geoteknisk prosjektering ved søknad om tillatelse til tiltak.

## 7.9 $CO_2$-utslipp ved omdisponering av myr

Med bakgrunn i NIBIOs kart over myrområder med differensiering av myrdybder, samt de utførte grunnundersøkelser er det gjort en forenklet beregning av $CO_2$-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 $CO_2$, samt lystgass beregnet til 4000 tonn $CO_2$-ekvivalenter, til sammen ca. 38 300 tonn $CO_2$-ekvivalenter.
Dette tilsvarer utslippene til totalt 22 776 personbiler, eller 228 personbiler med gjennomsnittlig kjørelengde på 14 000 km per år, over 100 år.

### 7.9.1 Vurdering av bruk av myrmasser i jordvoller

Ved all omdisponering av myrmasser som fører til drenering av massene vil massene omdannes og avgi $CO_2$. Volum av nye jordvoller er derfor ikke trukket fra i den totale beregningen av $CO_2$ gjengitt over.
Omdanning til $CO_2$ fører også til at massene reduseres i volum og synker sammen. Ved videre prosjektering av jordvoller må det tas høyde for slik omdanning, for å ivareta minimum høyde. Videre bør effekten av å bruke teknikk for omgraving vurderes når massene skal.

### 7.9.2 Avbøtende tiltak og anbefalinger

Etter følgende hierarkiprinsipp for å redusere utslipp som følge av omdisponering av myr er 1) å *unngå* utbygging/utgraving, 2) å *avbøte* ved å behandle myrmassene med teknikk for *omgraving* når massene først skal tas ut, 3) å bruke uttak av myrmasser til å *restaurere og rehabilitere*

eksisterende drenerte myrområder i nærheten ved å demme og 4) å *kompensere* for tapte verdier eller avgitte utslipp, f.eks. ved kjøp av klimakvoter.

### 7.9.3 Krav til omdisponering av myrmasser

Planens bestemmelser stiller krav til at det utarbeides en plan for omdisponering av myrmasser ved søknad om tiltak. Planen skal godkjennes av Sortland kommune, og skal også omfatte beregninger av massetransport og kartlegging av muligheter for rehabilitering av myrområder i nærheten.
I planens rekkefølgebestemmelser sikres en trinnvis utbygging i planområdet ved at dersom det finnes realistisk, alternativt ledig areal i Vestmarka Næringspark sør (N02) eller i NÆ1 skal disse bygges ut før NÆ2-3.

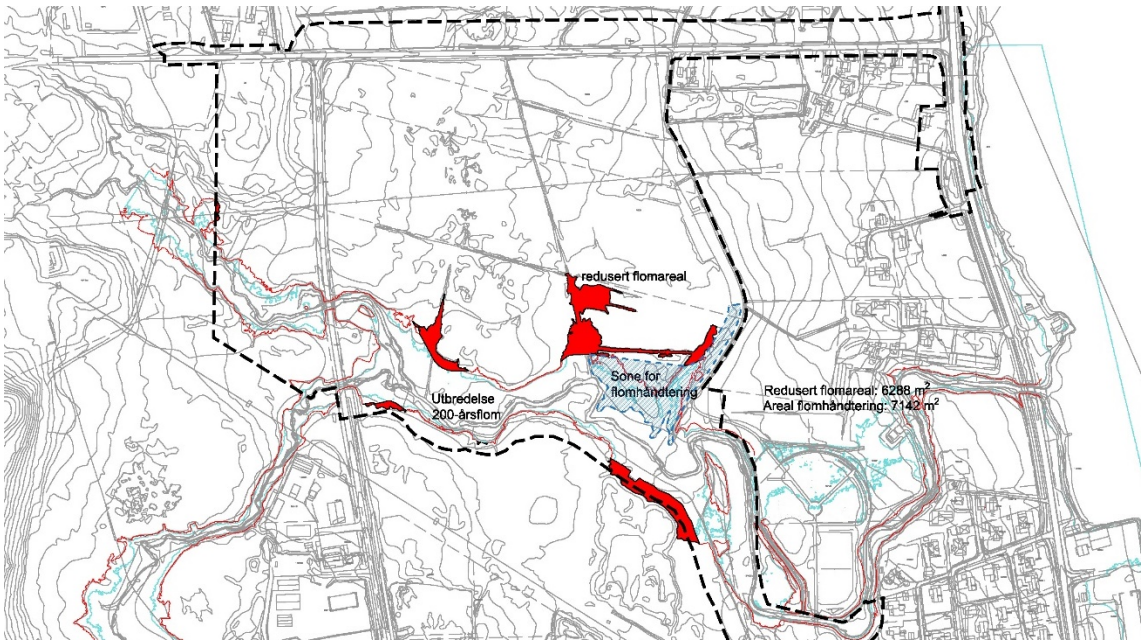
## 7.10 Flom

Det vises til vedlagt VAO-plan, vedlegg 5.5.

På bakgrunn av utført overordna flomvurdering utført av Asplan Viak av områder rundt Næringsområdet Vestmarka og Selneselva Friområde er det utført en enklere undersøkelse av virkningene av planforslaget for flomforhold og erosjon i elveløpet ved en 200-årsflom. Den overordna rapporten ble ferdigstilt i juni 2020, og danner bakgrunnsdata for virkninger av planforslaget med avbøtende tiltak.

Fra planområdet vil flomvann ved ekstreme nedbørhendelser håndteres på overflaten og i åpne grøfter langs veinettet østover, før det ledes videre ut i Selneselva i sør.

Den planlagte vollen vil ligge innenfor dagens flomsone for Selneselva i to områder og dermed føre til en reduksjon av areal og volum som Selneselva kan bre seg utover ved 200-årsflom. Arealet som blir redusert som følge av etablering av voller (vist med røde felter i illustrasjonen under) tilsvarer ca. 6300 m$^2$. Bestemmelsesområde for areal som skal bearbeides terrengmessig for å håndtere et tilsvarende flomvolum er ca. 7150 m$^2$ stort og vises med blå skravur i illustrasjonen under.



**Figur 25 Endringer i flomarealet som følge av utbygging (planomrisset er fra en tidligere versjon av planforslaget)**

De berørte flomarealene, som følge av vollen, vil trolig være ineffektive områder som i stor grad vil ha stillestående vann. Det vil i så fall kun medføre en marginal reduksjon av elvas hydrauliske kapasitet til å avlede flom. Asplan Viak anbefaler at det gjøres en ny flomvurdering av ny situasjon, og det bør gjøres i detaljeringen av områdene. Hvis det viser seg å være store vannhastigheter hvor flomvannet vil gå inntil støyvollen, så kan det være aktuelt å sikre mot erosjon. Samtidig er ikke funksjonen til støyvollen å beskytte områdene mot flom, og dermed kan erosjon tillates. Grøntområdet rundt elva som vil ligge i flomsonen vil være utsatt for naturlige prosesser som erosjon, massetransport og sedimentering, og det kan tenkes at man skal la støyvollen bli utsatt for de samme prosessene.

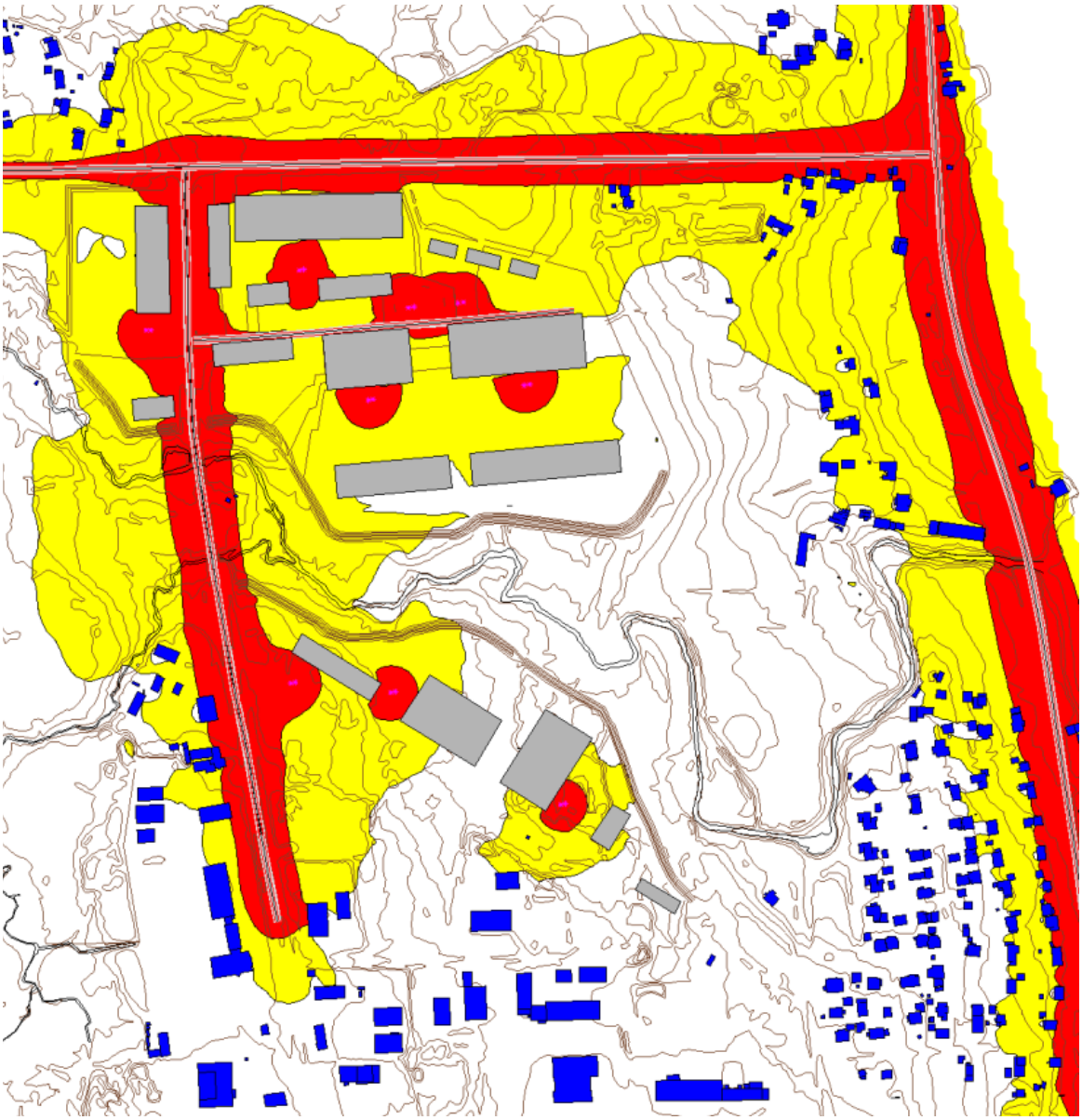
I planforslaget vil grøftesystemet for å avlede overvann legges om som følge av terrengendringer. For å kompensere for tapt flomareal og -volum foreslås det å bearbeide et grøntareal i sørøst, hvor den nye grøften fra planområdet vil renne ut i. Den nye grøften som ligger utenfor støyvollen i øst vil gi et økt volum som flomvann i Selneselva kan bre seg utover.

## 7.11 Støy

Det vises til vedlagt støyutredning, vedlegg 5.7.

Utført støyutredning kartlegger støy fra planlagt industriareal, N01, i Sortland kommune og omhandler støy fra industri og vegtrafikk fra fremtidige virksomheter med utgangspunkt i en situasjon med full kapasitetsutnyttelse av næringsarealet, slik at eventuelle tiltak blir dimensjonert i riktig størrelsesorden.

**Sumstøy**
Det er beregnet støysoner i 4 meters høyde hvor begge støykildene (veg- og industristøy) er inkludert. Sumstøykartet vises i Figur 11. De planlagte boligene i det regulerte næringsparkområdet har gul støysone på alle fasader. Dersom disse skal tilfredsstille krav til stille uteoppholdsarealer og stille side, må det utføres tiltak på fasader og uteoppholdsarealer, og det er i tillegg aktuelt å bygge støyskjerm langs Blåheiveien og ev. mot industriområdet.



**Figur 26 Støysonekart sumstøy for industri og veg iht. T-1442, 4 m over terreng**

**Sluttvurdering**

Ingen eksisterende boliger utsettes for støy over grenseverdi for industristøy fra drift inne på området Vestmarka næringspark. Heller ikke friluftsområdet midt gjennom næringsområdet utsettes for industristøy over grenseverdier. Dette er med forutsetninger gitt i kapittel 3 og planlagte støyvoller rundt områdene med 3 meters høyde. Dersom det blir vesentlig endring i bebyggelse, driftssituasjon eller terrengutforming, må det utføres nye støyberegninger. Friluftsområdet ligger delvis i gul støysone fra vegtrafikk.

Nye, planlagte boliger i selve næringsparkområdet blir omringet av gul støysone. Det er dermed behov for mer detaljerte beregninger for disse på et senere tidspunkt for å spesifisere avbøtende tiltak som vil sikre at disse er innenfor støykrav. Det må påregnes støyskjermer langs veger, og tiltak på fasader og uteoppholdsarealer.

Utbygging av næringsområdet vil føre til en økning i trafikk på eksisterende veger. Det er også andre utbygginger i nærheten, i tillegg til Vestmarka næringspark, som bidrar til økt trafikk.

Økningen i trafikk fører til mer støy langs Blåheiveien. Økningen i støy er større enn 3 dB for flere eksisterende boliger og disse får dermed en vesentlig endring i støysituasjon. Det bør vurderes avbøtende tiltak for disse boligene.

Det er ikke vurdert grad av økning av støy for boliger langs Vesterålsveien, da det antas at trafikkøkningen grunnet utbygging av Vestmarka næringspark er relativt liten sammenlignet med økning på grunn av andre utbygginger.

**Skadereduserende tiltak**

- Det bør vurderes avbøtende tiltak for eksisterende boliger langs Blåheiveien som får en økning på mer enn 3dB grunnet økt trafikk.
- Nye boliger i felt BAA må sikres tilfredsstillende støynivå i byggesak. Dette kan formes som bestemmelser som sikrer dokumentasjon på at ny industribebyggelse i nabofelter gir en uakseptabel støypåvirkning i forhold til felt BAA.
- Bebyggelse i næringsfeltene kan legges som støyskjerming mot formålsgrense.
- Bestemmelse kan sikre at oppstilling av aggregater og kjøretøyer på tomgang kun tillates internt på næringstomtene, skjermet av bebyggelse, og ikke i eller ved forlengelsen av internveien.

# 8. VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET

*I dette kapitlet beskrives og oppsummeres virkninger av at planen gjennomføres.*

## 8.1 Overordnede planer

Tiltaket er i hovedsak i tråd med overordnet plan. Byggeområder for næringsbebyggelse reguleres med formål som tillates oppført er kontor, lettere industri, håndverks- og lagervirksomhet.

### 8.1.1 Avvik fra KDP Byplan Sortland

Næringsområde (N01)

- Planen regulerer del av område definert i KPA som Næringsområde til LNFR-område, i tråd med formannskapsvedtak, vedlegg 1.3.
- Boligformål: Planen tillater oppføring av boliger innenfor byggeområder regulert til kombinert formål, felt BAA.

Landbruksareal (LNFR-områder), inkl. hensynssone Landbruk H510:

- Planforslaget regulerer ny kryssløsning for fylkesveien Blåheiveien og Vesterålsgata og etablering av gang/sykkelveg langs Blåheiveien. Dette vil føre til at 2245 m$^2$ LNFR-område omdisponeres til samferdselsanlegg, av dette vil 141 m$^2$ ligge innenfor hensynssone H510. Begrunnelse for valgt utforming er redegjort for i alternativs-vurderinger for utforming vei, beskrevet i kap. 7.10 og følger planen som eget notat, se vedlegg 5.3.2– Notat, vurdering av veialternativer.
- Buvegen inngår i LNFR, men reguleres som kjøreveg i planforslaget
- Område avsatt som LNFR formål langs vestsiden av Buvegen, reguleres i planforslaget som vegetasjonsskjerm, skal benyttes som område for flom- og overvannshåndtering.

Grøntstruktur:

Planforslagets avgrensning av næringsområder mot Selneselva friområde i sør er gitt en friere, buet form enn i KDP Byplan Sortlands avgrensning. Dette fører til at et areal på ca.1400 m$^2$ av friområdet reguleres som næringsområde på ett sted, samtidig som et areal på ca. 2700m$^2$ av areal avsatt til næring i KDP reguleres som friområde/vegetasjonsskjerm. Buffersonen mot Selneselva blir ca. 14m på det smaleste sør for Selneselva, og ca. 22m på det smaleste nord for Selneselva. Dette er et avvik i forhold til KDP, som illustrerer 25-100m buffersone i figur under punkt 2.9.2. Konsekvensene av denne endringen kan vurderes som 'noe forringet' med tanke på ytterligere reduksjon av friområder og utforming og plassering av voll i forhold til bebyggelse og byggehøyder, vurdert med bakgrunn i konklusjon fra KU Landskap, vedlegg 5.1.

Bestemmelse om etablering og plassering av voll

- Opparbeiding av voller for N01 og N02 reguleres som bestemmelsesområde for utforming og inngår i planen. Voll for N01 er lagt med høyeste punkt i formålsgrense mellom næringsareal og friområde. Voll for N02 er i sin helhet regulert innenfor formål friområde, med referanse til tolkning av byplans bestemmelser fra byggesakskontoret, datert 27.05.2021.
- Rambøll vurderer dette å være et avvik fra bestemmelse for N01-N02 i KDP byplan Sortland om at '*Det skal opparbeides en jordvoll mellom virksomheten og friluftsområde på næringseiendommen'.*

- Plassering av vollen avviker også fra illustrasjon tilhørende bestemmelsene som viser at buffer mot elva regnet fra foten av vollen skal være 25-100m. Grøntbufferen til Selneselva er ned mot 21 m til voll for N01, mens den er ned mot 14m til vollen for N02.

### 8.1.2 Forholdet til gjeldende reguleringsplaner

Følgende gjeldende reguleringsplaner er vedtatt videreført gjennom KDP Byplan Sortland:

Reguleringsplan Sortland hovedkirkegård
- Bestemmelser for feltet grav- og urnelund videreføres i planforslaget. Planen refererer til illustrasjonsplan utarbeidet for kirkegården, som Rambøll ikke har hatt tilgang til. Ny landskapsplan er derfor basert på opparbeidet situasjon.
- Planforslaget har som intensjon å regulere friområdene helhetlig. Landskapsplanen illustrerer derfor eksisterende stiføringer gjennom byggeområde o_GU og plankartet regulerer Selnesstien inn og ut av dette feltet som o_TV1 og o_T4.

Reguleringsplan for Vestmarka Næringspark Sør (2001)
- Planområdets forholder seg til avgrensning av byggeområder for næring i sør, men regulerer avsatt grønnstruktur, regulert Park/Turveg som del av den helhetlige grønnstrukturen.
- Planforslaget regulerer friområde over areal avsatt til parkeringsplass, felt T1. Det ble i reguleringsprosessen vurdert at terrengforholdene for felt T1 i denne planen er utfordrende for etablering av en parkeringsplass. Alternativ plassering langs Markveien er vurdert, men det ble konkludert med at behovet for parkeringsplasser for utfartsparkering til friluftsområdet i stor grad er håndtert ved starten av skiløypa. Areal for parkering reguleres derfor kun i tilknytning til Buvegen og badeplass, med 2 plasser tilrettelagt for bevegelseshemmede.
- Opparbeiding av voller nevnes ikke i bestemmelsene for N02, men er regulert av KDP Byplan Sortland, som beskrevet i punkt 8.1.1.
- Illustrasjoner av arealdisponering og veiføring og plassering av vegetasjonsbelter mellom næringstomtene som ikke inngår i planområdet avviker fra gjeldende regulering, men baserer seg på tilsendt tegningsmateriale.

## 8.2 Stedets karakter, byform, estetikk og landskap

Utbygging av Vestmarka næringsområde vil i stor grad endre området. Planområdet består av ca.10 daa dyrka mark, resten torvmyr som er delvis drenert.

Turdrag med turveg og friområde skal opparbeides som grøntkorridor med buffersoner mot næringsområdet. Det skal opparbeides en jordvoll mellom virksomheten og friluftsområde på næringseiendommen. Denne skal være min. 3 m høy og beplantet og utformet som landskap. Jordvollen skal være sammenhengende mellom eiendommene.

Byggegrenser og byggehøyder mot friområde
settes til 20 m. mot avsatt friområde. Virksomhetene skal organiseres slik at det gir minst mulig støy og visuell forstyrring mot friluftsområdet. Belysning skal være lavest mulig og plasseres slik at den er minst mulig skjemmende for friområdet.

Byggehøyder mot Markveien, Blåheiveien

Det skal etableres sammenhengende sti langs hele Prestelva og Selneselva, fra fjæra til marka. Denne skal tilrettelegges med skilting, benker, leirplasser ol langs elveløpene. Det skal etableres/utvides p-plasser i forbindelse med atkomstpunktene til elvene. Det skal sikres naturlig fjære på begge sider av elveutløpet til Selneselva og Prestelva.

Deler av Selnesstien skal være universelt utformet.

## 8.3 Solforhold og lokalklima

For midlertidige boliger skal det dokumenteres at det oppnås gode solforhold og lokalklimatiske forhold i uteområdene ved søknad om tiltak.

## 8.4 Kulturminner og kulturmiljø, eventuell verneverdi

Planområdet er så langt i prosessen ikke gjennomgått av Nordland Fylkeskommune for registrering av kulturminner.

### 8.4.1 Automatisk fredede kulturminner

Registrert løsfunn av en steinøks i kulturminnesøk er lokalisert til areal som planen regulerer videreført som landbruksareal.

Dersom det i arbeidet skulle støte på et mulig fredet kulturminne i grunnen, skal arbeidet stanses og fylkeskommunen varsles iht. kulturminnelovens §8.

### 8.4.2 Verneverdi

Planområdet omfatter en torvsjå som er omtalt i kommunedelplanens bestemmelser, og skal ved utbygging av området flyttes til Selnes friområde - GF 1 i KDP byplan Sortland.

Det anbefales at denne tilstandsvurderes og vurderes istandsatt ved første søknad om tiltak og at den flyttes til ny plassering i Selnes friområde.

Torvsjåen ligger i dag innenfor felt BAA og er markert i plankartet med linjer for bebyggelse som forutsettes fjernet. Eksisterende Torvsjå tillates flyttet og/eller rekonstruert i friområdet o_FRI3 i samråd med Sortland historielag.

## 8.5 Forholdet til naturmangfoldloven

Det er gjort en vurdering i forhold til naturmangfoldloven gjennom KU Naturmangfold, kap.5 i vedlegg 5.2.

- Kunnskapsgrunnlaget for utredningen vurderes generelt godt
- Naturtypene vurderes å være godt nok kartlagt.
- Det er ikke funnet grunn til å ta i bruk føre-var-prinsippet.
- Samlet belastning vurderes som liten for arter og naturtyper.
- Avbøtende tiltak som arrondering av området og revegetering med stedlige masser samt bruk av naturfrøblandinger til tilsåing synes å være mulig, og innebærer trolig få ekstrakostnader. Det bør gjennomføres tiltak for fjerning av tromsøpalme i området

## 8.6 Landbruk / Naturressurser

Dyrka mark

Omlegging av Blåheiveien ved utbedring av T-kryss og opparbeiding av gang/sykkelvei på sørsiden av Blåheiveien vil medføre omdisponering av ca. 141 $m^2$ dyrka mark som ligger innenfor hensynssone for bevaring av landbruksareal i Byplan Sortland.

## 8.7 Sosial infrastruktur

Planområdet tillater etablert boliger i form av toromsleiligheter i felt BAA. Det legges ikke til rette for familieboliger, derfor vurderes ikke planforslaget å utløse økt behov for barnehage- og skoleplasser.

## 8.8 Rekreasjonsinteresser / rekreasjonsbruk / uteområder

Området er i dag mye brukt som turområde. Reguleringsplanen vil bevare og forsterke turdraget, og legge til rette for økt bruk av området.

Planforslaget vil føre til reduksjon av andel grønne områder og redusere dette til en korridor. Siden området som bygges ut består av myrarealer er selve området lite brukt til rekreasjon. Friområdet vil påvirkes visuelt av bebyggelse og aktivitet i nærheten. Virkninger av byggehøyder og byggegrenser er vurdert i plansaken gjennom KU landskap. Se vedlegg 5.1.

## 8.9 Barns interesser

Gjennom utbedring av turstinettet i området, samt å bedre trafikksikkerheten med opparbeiding av gang- og sykkelveier, vil området bli bedre å være i også for barn.

Boligområdet Nedre Ånstad vei.
For boligområdet Nedre Ånstad vei etableres gang/sykkeltilbud langs nordsiden av Blåheiveien med forbindelse fra alle avkjørslene, fram til bussholdeplass for skoleplass, som videreføres som en holdeplass på nordsiden av veien som betjener begge kjøreretninger. Dette bedrer tilbudet for gangtrafikk både til/fra bussholdeplass og etablert ballbane/grøntareal i tillegg til at det gir trafikksikker forbindelse til øvrig gang/sykkelveinett.

Boliger sør for Blåheiveien øst.
Det anlegges et gang/sykkeltilbud med fortausløsning forbi boligene langs sørsiden av Blåheiveien i øst. Dette forbedrer trafikksikkerheten for myke trafikanter og gir et g/s-tilbud langs Blåheiveien for skoleveivalg via Buveien sørover gjennom eksisterende bebyggelse.

## 8.10 Folkehelse

Tiltaket vil forbedre folkehelsen, både ved å legge opp til mer sykling og gange langs hovedvegene, og også gjennom å utbedre turområdet og knytte stinettverket i friområdene sammen med en gang/sykkelvei gjennom næringsområdet som forbinder skiløype i vest med Buvegen i øst.

## 8.11 Universell tilgjengelighet

Deler av Selnesstien skal være universelt utformet. Utbygging ellers skal gjøres i tråd med prinsippene bak universell utforming.

Opparbeiding av gang/sykkelløsninger som betjener boligområdet Nedre Ånstad vei og boliger sør for Blåheiveien i østre del får etablert en universelt utformet adkomst og tilknytning til bussholdeplass.

## 8.12 Energibehov – energiforbruk

Det er usikkerhet knyttet til type virksomheter som skal etableres i området. Dette skal vurderes ved søknad om tiltak, gjennom teknisk plan.

## 8.13 Teknisk infrastruktur

Vannforsyning til planområdet kan oppnås som et ringsystem med tre tilkoblingspunkter på dagens kommunale nett. Det er opplyst fra Sortland kommune at tilfredsstillende mengder og trykk iht. TEK17 skal være mulig å hente fra dagens system.

Nye spillvannsledninger kan etableres i samme grøft som vannledninger, men må pumpes til eksisterende anlegg. Spillvannet føres til nytt kommunalt renseanlegg via eksisterende system.

Overvannet kan etter ønske fra Sortland kommune håndteres via åpne overvannsløsninger. I denne planen er det tenkt etablering av overvannsgrøft i grønnstruktur som strekker seg langs planområdet i øst. Dette medfører en endring i dagens naturlige vannveger, og planområdet må utformes slik at avrenning skjer til ny grøft.

Etablering av voll og endringer i terrenget medfører utbygging i dagens flomsoner. Det anbefales å utføre en ny kartlegging av flomsituasjonen som hensyntar terrengendringer ved utbygging.

## 8.14 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Kommunale tiltak som knyttes til planområdet er etablering av veianlegg med gang/sykkelveier, bussholdeplasser og teknisk infrastruktur knyttet til disse.
Ved utbedring av overordna veinett som involverer kabling av høyspentlinjer og utbedring av fylkesveier, der behovet kan knyttes til utbyggingen av felt N01 og N/F2, bør det inngås utbyggingsavtaler i et offentlig-privat samarbeid for å realisere disse tiltakene.

## 8.15 Eiendomsmessige konsekvenser for grunneiere

**For boligeiendommene på sørsiden av Blåheiveien i østre del** legges nytt fortau med 2,8m bredde i forhold til dagens kantlinje. Dette reduserer til sammen eiendommene 689m$^{2.}$ Etablering av fortau krever ikke flytting eller rivning av bygninger langs veien.

Det er behov for en mindre utvidelser på nordsiden av Blåheiveien for å utbedre eksisterende T-kryss etter modulvogntogstandard. Dette påvirker landbruksareal i hensynssone H510 med 141 m$^2$.

På sørsiden av Blåheiveien beslaglegges til sammen 1415 m$^2$ **LNFR-areal** langs vei. Ca.1110 m$^2$ av dette ligger innenfor felt **L1** i planforslaget. Til sammen omdisponeres 2245m$^2$ landbruksareal som følge av utbedringer av Blåheiveien.

**For boligeiendommer langs Blåheiveien som berøres av etablering av** gang/sykkelvei eller fortau omdisponeres deler av eiendommene (hageareal) for opparbeidelse av tilbudet.

## 8.16 Konsekvenser for næringsinteresser

For næringslivet i Sortland vil tiltaket ha positive konsekvenser, ved at det åpnes opp et større område for næringsvirksomhet.

## 8.17 Samiske interesser

Det er ingen registrerte samiske interesser innenfor planområdet.

## 8.18 Interessemotsetninger

I planforslaget er det tatt avveiinger ved etablering av gang/sykkelveier i området knyttet til betjening av eksisterende boliger både nord og sør for Blåheiveien. Det er lagt vekt på å omdisponere minst mulig areal av **LNFR-område** beliggende innenfor hensynssone for bevaring ved utvidelser av veiareal for opparbeiding av gang/sykkelvei langs Markveien, samt til utvidelser knyttet til kryssløsning for Blåheiveien - Vesterålsveien.

**Naboer** vil oppleve at utvidelser av veiareal som forespeilet vil føre til forringelse av egen eiendom og at veiarealet kommer tett på med utvidet kapasitet og trafikkbelastning med dertil hørende støy.

Videre vil det være interessemotsetninger knyttet til **fjerning av torvmyr** for å bygge næringsarealer. Utbygging av næringsområde her vil endre perspektivet og landskapet og gi store utslipp ved omdanning av myrmassene.

# 9. RISIKO OG SÅRBARHET

*Det er utført en egen ROS- analyse som er vedlegg til dette dokumentet.*

## 9.1 Metode

ROS-analysen er utformet med utgangspunkt i Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskaps veileder for samfunnssikkerhet i arealplanlegging (2017), er tilpasset andre veiledere og maler og i tråd med kommunale angivelser av ROS-analyser i reguleringsplaner. Analysens omfang er tilpasset planforslagets innhold og kompleksitet, samtidig som den tilfredsstiller krav om risiko- og sårbarhetsanalyse gitt i Plan- og bygningslovens § 4-3.

ROS-analysen er utført i fire trinn. Trinn 1 beskriver planområdet, trinn 2 identifiserer mulige uønskede hendelser, trinn 3 er en risiko- og sårbarhetsvurdering av de uønskede hendelsene, og i trinn 4 foreslås risikoreduserende tiltak.

Analysen er basert på offentlig tilgjengelig materiale (databaser) utførte utredninger og annen grunnlagsinformasjon.

## 9.2 Evaluering av risiko

Som en grafisk lesbar fremstilling av det helhetlige risikobildet, benyttes risikomatrise med fargekoding.

De uønskede hendelsene er plassert i matrisen med sitt referansenummer ut fra vurderingen av sannsynlighet og konsekvens. Hendelsene som ligger øverst til høyre i matrisen, er hendelser som er vurdert å ha høy sannsynlighet og store konsekvenser. Hendelser som ligger nede til venstre i matrisen, er hendelser som er vurdert å ha lav sannsynlighet og små konsekvenser.

**Tabell 4 Risikomatrise**

| **Konsekvens**<br><br>**Sannsynlighet** | 1 Små konsekvenser | 2 Middels konsekvenser | 3 Store konsekvenser |
|---|---|---|---|
| A Høy sannsynlighet | 13a | **8e,13c** | |
| B Middels sannsynlighet | 12ab, 13a | 2ab,4c, 9c, 10b, 11ac | |
| C Lav sannsynlighet | 2c, 4a 7c, | 5ab, | 4b, 6c, 10ac, 13bd, 14c |

Risikoområder som faller inn under grønn risikoklasse regnes som akseptable, mens risikoområder i rød kategori i utgangspunktet innebærer en uakseptabel risiko der det må gjennomføres tiltak. For risikoområder i gul kategori må det vurderes mulige tiltak for å redusere risiko til akseptabelt nivå.

## 9.3 Risikoreduserende tiltak

Med utgangspunkt i risikovurderingen i denne analysen anbefales det at følgende tiltak vurderes innarbeidet i reguleringsplan og videre planer for prosjektet:

**Tabell 5 Tiltaksvurdering**

| Nr. | Hendelse/fare | Beskrivelse av tiltak |
|---|---|---|
| 2a | Flom (200-års situasjon) | (1) Beholde dagens flomsletter/ ivareta flomsituasjon i planforslaget, eller (2) etablere flomsikringstiltak for byggeområdet. |
| 2b | Overvann | Fordrøyningsbasseng / regnbed ref. vedlegg 5.4 |

| | | |
|---|---|---|
| 4 | Forringelse av naturmiljø | Rekkefølgebestemmelser knyttet til utbygging,<br>VAO-plan som teknisk plan til byggesak og gjennomføringsplan |
| 5a | Forringelse av automatisk fredede kulturminner | Dersom det gjøres funn må planforslaget justeres i plankart og bestemmelser, eller området utgraves før bygging kan starte. |
| 5b | Forringelse av nyere tids kulturminner | Bestemmelser som sikrer tilstandsvurdering, og evt. restaurering og flytting av Torvsjåen |
| 6c | Klatrefare i master | Høyspentlinje kables |
| 7 | Setningsskader | Forbelastning av byggegrunn, teknisk prosjektering ved byggesak |
| 8e | Høyspentlinjer | Kabling av høyspentlinjer sikres i bestemmelser |
| 9 | Rekreasjonsområder | Voll, vegetasjonsskjerm og byggegrenser skjermer friområdet |
| 11a | Forurensning til luft og vann | Rekkefølgebestemmelser ift. utbygging av torvmyr |
| 11c | Elektromagnetisk stråling | Videreføring av hensynssoner til høyspentlinjer fra Byplan Sortland,<br>Kabling av høyspentlinjen og reduksjon av hensynssonen |
| 12ab | Støy og støv | Voller |
| 13 | Gjennomføring og byggefase | Gjennomføringsplan |
| 14 | Dambruddsbølge | (1) Beholde dagens flomsletter/ ivareta flomsituasjon i planforslaget, eller<br>(2) etablere flomsikringstiltak for byggeområdet. |

**Risikoreduserende tiltak som bør vurderes innarbeidet i reguleringsplan og videre planer for tiltaket**

## 9.4 Konklusjon

Denne risiko- og sårbarhetsanalysen har identifisert flere hendelser, og noen av disse er vurdert nærmere, jamfør risikomatrisen. Aktuelle hendelser som har størst betydning for vurdering av risiko- og sårbarhet ved gjennomføring av reguleringsplanen er:

Det er identifisert 3 risikoforhold som vurderes som uakseptable, med rød kategori, eller som vurderes å kunne påvirke foreslått bruk av planområdet på en slik måte at risikoen vurderes som uforsvarlig. Disse anses som redusert til akseptabel risiko etter innføring av tiltak. Dette gjeler hendelsene:

**8e/13c:** Høyspentlinje, skade på og bortfall ved utbygging og i gjennomføringsfase.
Planen sikrer at høyspentlinjen kables før utbygging av området.

**11 a** Forurensning Co2-utslipp fra omdisponering av torvmyr.
Planforslaget sikrer at området ikke bygges ut før alternativt areal innenfor næringsområdet N02 er bygget ut, og at tilsvarende i form av trinnvis utvikling av selve planområdet, slik at man unngår utbygging så langt mulig.
Utredning myr anbefaler i tillegg at masser fra området som tas ut bør brukes i restaurering av torvmyrer andre steder. Da kan man få positiv karbonlagring. Dette er ikke sikret i planforslaget.

Følgende er vurdert i gul kategori, der det må vurderes tiltak:
**(2 a,b)** Flom og overvann
**(4 b,c)** Naturmiljø (naturtyper og vannkvalitet)
**(6 c)** Klatrefare i høyspentmaster
**(7c)** Grunnforhold og stabilitet
**9c** Rekreasjonsområde:
**10 a,b,c** Ulykker på transportnett:
**11 c** Elektromagnetisk stråling fra høyspentlinjer
**12 a,b** Støy og støv fra virksomheter og veitrafikk
**13 b,d** Gjennomføring og byggeprosess
**14. c** Dambrudd

For de hendelser som er vurdert som akseptabel risiko er det foreslått ytterligere tiltak for oppfølging for samtlige av disse.

Det er foreslått gjennomføring av avbøtende tiltak for flere av de identifiserte farer og uønskede hendelsene. Ved å gjennomføre de foreslåtte tiltakene vil risikonivået holdes uendret eller reduseres på en tilfredsstillende måte når planen skal gjennomføres. Gjennomføringen av planforslaget innebærer at risikoen for uønskede hendelser stort sett reduseres i den permanente situasjonen.

Utover dette er avbøtende tiltak sikret i bestemmelsene og gjennom andre forskrifter som er gjeldende for videre arbeid.

# 10. AVSLUTTENDE DRØFTING OG ANBEFALING

Gjennom planprosessen er det gjort flere avveiinger for utforming, som har vært med på å forme planforslaget slik det foreligger.

Det er utført et notat for utforming av overordna veier, hvor alternative løsninger for kryssløsning Blåheiveien – Vesterålsveien med mulig rundkjøring og plasseringer av denne er vurdert. I tillegg er sidevalg og utforming av gang- sykkelveier og ulike adkomstløsninger til planområdet vurdert nøye.

Tomteutformingen er vurdert og utviklet gjennom flere alternativer. Det er landet på en struktur som er fleksibel og som tar høyde for etablering av noen større volumer, dersom det er behov for å gi rom for større aktører, samtidig som muligheten for å legge til rette for en rekke mindre aktører også er ivaretatt. Dette er for å gi et spenn i tilgjengelig areal i ledige næringstomter i området.

Byggehøyder, bebyggelsesstruktur og virkninger knyttet utbyggingen er vurdert i planprosessen gjennom flere alternativer. Planskissen er dokumentert i nær- og fjernvirkninger og følger vedlagt planen.

Det er vurdert løsninger for hvordan kabling av høyspentlinje kan gjennomføres i en samtidig prosess for utbygging av området, men kommet frem til at beste løsning vil være å kable høyspentlinjen først, og tillate en midlertidig adkomst til planområdet for en periode, inntil prosess med konsesjonsbehandling for plassering av høyspentlinjen er nådd frem.

Næringsområdet skal først bygges ut, dersom det ikke finnes tilsvarende ledig areal i felt N02. Torvmyr bør i minst mulig grad bygges ned, og myrmasser bør i størst mulig grad brukes i restaurering av myrområder.

# 11. KILDER

***Veiledere og planer***
*/1/ Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging – Metode for risiko- og sårbarhetsanalyse i planleggingen, Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB), 2017*
*/2/ KDP – Byplan Sortland – Blåbyen 2015-2027*
*/3/ Høringsutkast til kulturminneplan for Sortland 2020-2030, av 27.02.2020*
*/4/ Statens vegvesen håndbok V712 Konsekvensanalyser*
*/5/ Forskrift for Konsekvensutredning*
*/6/ Retningslinjer for boligbrakker, Oslo Kommune 2014 (link)*

***Kartløsninger og databaser***
/10/ Miljøstatus www.miljostatus.no/kart
/11/ DSB kartinnsyn https://kart.dsb.no/
/12/ NGU (Norges geologiske undersøkelser) samling av tilgjengelige kart https://www.ngu.no/emne/kart-pa-nett
/13/ NVE (Norges vassdrags- og energidirektorat), med oversikt over ulike kartverktøy: https://www.nve.no/karttjenester/kartverktoy/
/13.1/ Atlas https://atlas.nve.no/
/13.2/ Vann-nett (portal med karttjeneste) https://vann-nett.no/portal/
/14/ Vegkart, Statens Vegvesen (trafikkulykker, statistikk) www.vegvesen.no/vegkart/vegkart
/14.2/ Støykart for riks- og fylkesveger https://vegvesen.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=f27998dde0a74cfaaacb747247236be8
/15/ Kulturminner (eldre tids kulturminner) www.kulturminnesok.no, SEFRAK-registeret, Askeladden
/16/ Artsdatabanken https://artskart.artsdatabanken.no
/17/ Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet https://www.dsa.no/dav/8f50f5068b.pdf
*/18/ Kommunens kartløsning (kommunekart)*

***Utredninger og rapporter***
*/20/ Konsekvensutredning Byplan Sortland – Blåbyen 2015-2027, Sortland Kommune, 2015*
*/21/ 'Friluftsliv i tettsteder' – Sortland, Selneselva – en anonym ressurs, Sortland Kommune (Solrunn Paasche), 1993*
*/22/ Risiko- og sårbarhetsanalyse for kommuneplanens arealdel 2016-2028, Sortland kommune, 2014*
*/23/ FylkesROS Nordland 2015, fylkesmannen i Nordland, 2015*
*/24/ Flom- og vannlinjeberegninger Vestmarka Næringsområde, Asplan Viak for Sortland Kommune, 2020*
*/25/ Dambruddsbølgeberegning, Dam Storvatn, Multiconsult, 2017*
*/26/ Trafikkvurdering Vesterålsveien*

# 12. VEDLEGG

**1 Planforslaget**
1.1 Planbestemmelser
1.2 Plankart

**2 Planskissen**
2.1 Illustrasjonsplan
2.2 Landskapsplan
2.3 Fjernvirkning/nærvirkning/perspektiver
2.4 Solstudie
2.5 Snitt

**3 Planprosessvedlegg**
3.1 Varslingsmateriale
3.1.1 Annonsering i Bladet Vesterålen, 29.06.2019
3.1.2 Varslingsbrev
3.2 Referater
3.2.1 Referat fra oppstartsmøte, 20.05.2019
3.2.2 Folkemøte 29.08.2019
3.3 Vedtak av planprogram 28.11.2019
3.4 Vedtak i formannskapet ang. Landbruksareal i planområdet, 14.04.2016.
3.5 Høringsuttalelse fra Statnett til offentlig ettersyn Selnes Næringsområde (N/F2)

**4 Varsel om oppstart**
4.1 Sammendrag av innspill med kommentarer
4.2 Merknader fra etater
4.2.1 Statens Vegvesen
4.2.2 Statnett
4.2.3 Vesterålskraft
4.2.4 Nordland Fylkeskommune
4.2.5 Fylkesmannen i Nordland
4.2.6 UiT – Marinarkeologi
4.2.7 NVE
4.2.8 Kirkevergen i Sortland
4.3 Innspill fra naboer
4.3.1 Naboer gnr/bnr 16/64
4.3.2 Naboer gnr/bnr 16/6, 16/111 m.fl.
4.3.3 Naboer 3 gnr/bnr 16/106

**5 Utredninger**
5.1 KU Landskap,
5.2 KU Naturmangfold, Natsam
5.3 Trafikk- og veiutredning
5.3.1 Trafikkanalyse
5.3.2 Notat, Vurdering av veialternativer,
5.4 Geoteknisk utredning
5.4.1 Geoteknisk notat
5.4.2 Geoteknisk datarapport
5.5 VAO-plan og notat
5.6 Notat, CO2-beregning for uttak av myrmasser,
5.7 Støyvurdering,
5.8 ROS-analyse, 01.09.2020