SORTLAND KOMMUNE

Arkivsaknr.:	19/663
Dok.nr:	22/9854
Arkiv:	FA-L12, PlanType-35
Saksbehandler:	Rune Stigen Kvannli
Dato:	27.04.2022

Reguleringsplan for Vestmarka næringsområde nord (N01) - offentlig ettersyn av planforslag

Utvalgssaksnr	Utvalg	Møtedato
122/22	Formannskapet	27.10.2022

KOMMUNEDIREKTØRENS INNSTILLING

Sortland kommune vedtar høring og offentlig ettersyn av forslag til reguleringsplan for Vestmarka næringsområde nord (N01).

Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningsloven §§ 12-1, 12-3 og 12-10.

Formannskapet - 122/22

FS - behandling:

Utsettelsesforslag fra Rødt, foreslått av Christoffer Ellingsen, Rødt
Saka tas ikke inn på sakslista og fremmes til et seinere møte.
Begrunnelse:
Saka er et omfattende forslag til regulering som ble tilgjengelig for formannskaper under 1 ½ døgn før møtestart. Den inneholder 26 dokumenter.
Det er uakseptabelt å behandle en sak med slik omfang og betydning etter så kort tid til forberedelser for politisk nivå.

Endringsforslag, foreslått av Oddmund Enoksen, Sosialistisk Venstreparti
§ 1. HENSIKT OG FORMÅL
1.1. Hensikten

Siste setning om forbud mot detaljvarehandel strykes.

§ 2. FELLESBESTEMMELSER
2.1. Datasenter, cryptomining og detaljvarehandel
Siste setning strykes. Det samme gjelder detaljvarehandel i overskriften

§ 3. BEBYGGELSE OG ANLEGG
3.3.2 Uteoppholdsareal for bolig

Det skal etableres minst 10 m2 uteoppholdsareal pr. boenhet.
(Resten av punktet strykes)

§8. REKKEFØLGEKRAV
8.1.1 Utomhusplan

Først avsnitt skal lyde:
Ved søknad om tillatelse skal det følge utomhusplan for det aktuelle byggetrinn.
Utomhusplanen utarbeides i samhandling med kommunens drift som har sitt fagfelt innenfor dette området.

8.2.1. Selnes friområde

Punktet strykes.

8.3.2. Selnesstien

Punktet strykes.

8.3.3. Gang og sykkelveg langs Markveien

Punktet strykes.

8.3.5. Avløp

Punktet strykes

8.3.6 Selnes friområde

Punktet strykes

8.3.7 Utomhusplan

Punktet strykes.

Karl-Erling Nordlund har før møtet bedt om å få vurdert sin habilitet og fratrådte under behandling av habilitetsspørsmålet.
VEDTAK
Med hjemmel i forvaltningsloven § 8 annet ledd, jfr. forvaltningsloven § 6 annet ledd, vedtar Formannskapet enstemmig at Karl-Erling Nordlund er inhabil i PS-sak 122/22.

Repr. Lill-Kristin Johannessen (AP) tiltrådte behandling av saken.

Votering:

Kommunedirektørens innstilling vedtatt;
8 stemmer for (3 Ap, 2 SV, 2 H, 1 FRP)
1 stemme mot (1 Rødt)

Endringsforslag fra SV §1, §2 vedtatt;
8 stemmer for (3 AP, 2 SV, 2 H, 1 FRP)
1 stemme mot (1 Rødt)

Endringsforslag fra SV §3 og §8 vedtatt;
5 stemmer for (2 SV, 2 H, 1 FRP)
4 stemmer mot (3 AP, 1 Rødt)

FS - vedtak:

Sortland kommune vedtar høring og offentlig ettersyn av forslag til reguleringsplan for Vestmarka næringsområde nord (N01).

Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningsloven §§ 12-1, 12-3 og 12-10.

§ 1. HENSIKT OG FORMÅL
1.1. Hensikten

Siste setning om forbud mot detaljvarehandel strykes.

§ 2. FELLESBESTEMMELSER
2.1. Datasenter, cryptomining og detaljvarehandel
Siste setning strykes. Det samme gjelder detaljvarehandel i overskriften

§ 3. BEBYGGELSE OG ANLEGG
3.3.2 Uteoppholdsareal for bolig

Det skal etableres minst 10 m2 uteoppholdsareal pr. boenhet.
(Resten av punktet strykes)

§8. REKKEFØLGEKRAV
8.1.1 Utomhusplan

Først avsnitt skal lyde:
Ved søknad om tillatelse skal det følge utomhusplan for det aktuelle byggetrinn. Utomhusplanen utarbeides i samhandling med kommunens drift som har sitt fagfelt innenfor dette området.

8.2.1. Selnes friområde

Punktet strykes.

8.3.2. Selnesstien

Punktet strykes.

8.3.3. Gang og sykkelveg langs Markveien

Punktet strykes.

8.3.5. Avløp

Punktet strykes

8.3.6 Selnes friområde

Punktet strykes

8.3.7 Utomhusplan

Punktet strykes.

KORT BESKRIVELSE AV SAKEN

Hensikten med planarbeidet er å følge overordnet plan/Byplan. Det skal tilrettelegges arealer for næringsvirksomhet med tilhørende infrastruktur.

Planen skal vise adkomst via Blåheiveien, og kryss FV820/Blåheiveien. Kryssløsninger og veier skal dimensjoneres for modulvogntog med løsninger som ivaretar myke trafikanter.

Turdrag/grønnstruktur ved Selneselva inngår i planområdet, og skal opparbeides i henhold til byplanens intensjon og bestemmelser.

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

I denne saken vil administrasjonen spesielt redegjøre for:

- Turdraget fra Lysløypa langs Selneselva og ned til Selnes.
- Klimagassutslipp ved utbygging av myr.

FAKTA I SAKEN

Tiltakshaver: Sortland kommune

Ansvarlig planlegger: Rambøll v/Anne Rongen

Sakshistorikk

20.05.19: Sortland kommune v/Planavdelingen mottar anmodning om oppstartsmøte – regulering.

27.05.19: Sortland kommune mottar forslag til planprogram.

29.05.19: Kommunen avholder oppstartsmøte med ekstern planlegger.

20.06.19: Sortland formannskap vedtok i sak 056/19 oppstart planarbeid og høring av forslag til planprogram.

15.10.19: Sortland kommune mottar revidert planprogram med høringsuttalelser.

28.11.19: Sortland kommune vedtar og fastsetter planprogrammet.

Lovgrunnlag

Plan- og bygningsloven § 12-1. Reguleringsplan

Plan- og bygningsloven § 12-3. Detaljregulering

Plan- og bygningsloven § 12-10. Behandling av planforslag

Kartet viser planområdets plassering i Sortland kommune



Planområdet

Planområdet omfatter deler av Markveien fra Selneselva nordover til Blåheiveien. Fra Nedre Ånstad vei i vest følger plangrensen Blåheiveien østover til FV 820. Innenfor plangrensen skal det avsettes tilstrekkelig areal for opparbeiding av gangveisamband og busslommer.

I sør omfatter planområdet friområder på begge sider av Selneselva. Foreslått planområde utgjør om lag 300 daa.

VURDERING

Turdraget fra Lysløypa langs Selneselva og ned til Selnes

Et sentralt grep i denne planen er å sikre, samt videreutvikle turdraget mellom Munningssletta, langs Selneselva og ned til boligområdene på Selnes. Det er utarbeidet en landskapsplan som knyttes opp mot planbestemmelsene. Det er tatt inn rekkefølgekrav som viser ulike tiltak og når disse tiltakene skal realiseres.

Klimagassutslipp ved utbygging av myr
Det er ikke tvil om at tiltaket medfører omdisponering av et stort myrområde og utslippene av klimagasser vil følgelig bli vesentlige i lokal målestokk. Samtidig er det slik at mesteparten av arealet mellom fjæra og fjellet i Sortland er myr. Saken representerer således et klassisk planfaglig dilemma der henynet til utvikling må veies opp mot andre hensyn, i dette tilfellet

hensynet til kommunens ambisiøse klimamål.

Personalmessige vurderinger

Ingen vesentlige konsekvenser.

Økonomiske vurderinger

Administrasjonen har drøftet ulike tilnærminger til finansiering av tiltak langs Selneselva. Et alternativ er å forskuttere tiltakene for så å regne dette inn i tomteprisen ved salg av tomter. Dette er en problemstilling som må vurderes ved behandling av budsjett og økonomiplan.

Folkehelsevurderinger

Planforslaget medfører omdisponering av et forholdsvis stort sentrumsnært naturområde. Som tidligere nevnt er det et viktig planmessig grep å sikre turdraget langs Selneselva. Samlet sett vurderes fordelene ved å videreutvikle turdraget langs Selneselva å veie opp for noen av ulempene ved å omdisponere naturområdet på nordsiden av elva til utviklingsformål.

Miljø-, naturforhold- og klimagasskonsekvensvurderinger

Viser til planbeskrivelsen side 53 pkt 7.9:

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

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

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

Faglige vurderinger

Området er avsatt til næringsformål i overordnet plan vedtatt av Sortland kommunestyre. Gjeldende plan skal ikke gis tilbakevirkende kraft i forhold til klimagassutslipp ved omdisponering av myr. Administrasjonen vil derfor anbefale høring og offentlig ettersyn av planforslaget.

KONKLUSJON

Planforslaget anbefales lagt ut på høring og offentlig ettersyn.

Vedlegg:
1.2 Plankart Vestmarka næringspark – Sortland_19102022-A0-L Plankart
Planbestemmelser N01 241022
0 Planbeskrivelse Vestmarka Nord_07102022
2.1 Illustrasjonsplan Vestmarka Næringspark_A3 1_3000_15092022
2.2 Landskapsplan og beskrivelser_20211210
2.2 Landskapsplan Vestmarka Næringspark_UTM_ A0_1000_15092022
2.3 Nær- og Fjernvirkninger_10122021r
2.4 Solstudie felt BAA A3_10122021r
2.5 Terrengsnitt A3
3.2.1 Referat fra oppstartsmøte - Detaljregulering for N01 (543735)
3.2.2 Referat folkemøte 30.08.2019
3.3.1 V1_innspillsbehandling
3.3.2 V2_revidert planprogram
5.1 KU_Landskapsbilde_2021.12.20
5.2 KU_Naturmiljø
5.2.1 Sjekkliste Naturmangfoldloven
5.3.1 Trafikknotat
5.3.2 Notat_Alternative vegløsninger_2021.10.18
5.4.1 Geoteknisk notat Vestmarka
5.4.2 Geoteknisk rapport Vestmarka
5.5.1 Overordnet VA-plan 2021.09.15
5.5.2 Vedlegg VA-plan
5.6 Notat, CO2 beregning for uttak av myr
5.7 Vestmarka næringspark - støyutredning_20210914
5.8 Vestmarka ROS-analyse_2020.09.03