SORTLAND KOMMUNE

Arkivsaknr.:	23/3212
Dok.nr:	23/3888
Arkiv:	FA-L13, PlanType-34, FA-M40
Saksbehandler:	Brynjulv Øverby
Dato:	23.02.2023

Regulering av næringsområde N04 - finansiering

Utvalgssaksnr	Utvalg	Møtedato
046/23	Formannskapet	08.06.2023
	Kommunestyret	

KOMMUNEDIREKTØRENS INNSTILLING

Kommunestyret vedtar:

1. Arbeidet med regulering av næringsområde N04, både for nytt renseanlegg og næringsområde med økt utstrekning slik skissert i saken, startes.
2. Reguleringsplanoppgaven innarbeides i budsjettregulering 2/23 med 1,2 MNOK

Formannskapet - 046/23

FS - behandling:

Alternativt forslag fra Rødt , foreslått av Christoffer Ellingsen, Rødt

1. Arbeidet med regulering av næringsområde N04, både for nytt renseanlegg og næringsområde med økt utstrekning slik skissert i saken, startes ikke.
2. Regulering av område til renseanlegg igangsettes så raskt som mulig.
3. Det avsettes kr. 500 000 til regulering av Myrland renseanlegg og beløpet innarbeides i budsjettregulering 2/23.

Votering:

Kommunedirektørens innstilling falt;
4 stemmer for (2 SP, 2 AP)
5 stemmer mot (1 SV, 1 Rødt, 3 H)

Forslag fra Rødt vedtatt;
5 stemmer for (1 SV, 1 Rødt, 3 H)
4 stemmer mot (2 SP, 2 AP)

FS - vedtak:

1. Arbeidet med regulering av næringsområde N04, både for nytt renseanlegg og næringsområde med økt utstrekning slik skissert i saken, startes ikke.
2. Regulering av område til renseanlegg igangsettes så raskt som mulig.

3. Det avsettes kr. 500 000 til regulering av Myrland renseanlegg og beløpet innarbeides i budsjettregulering 2/23.

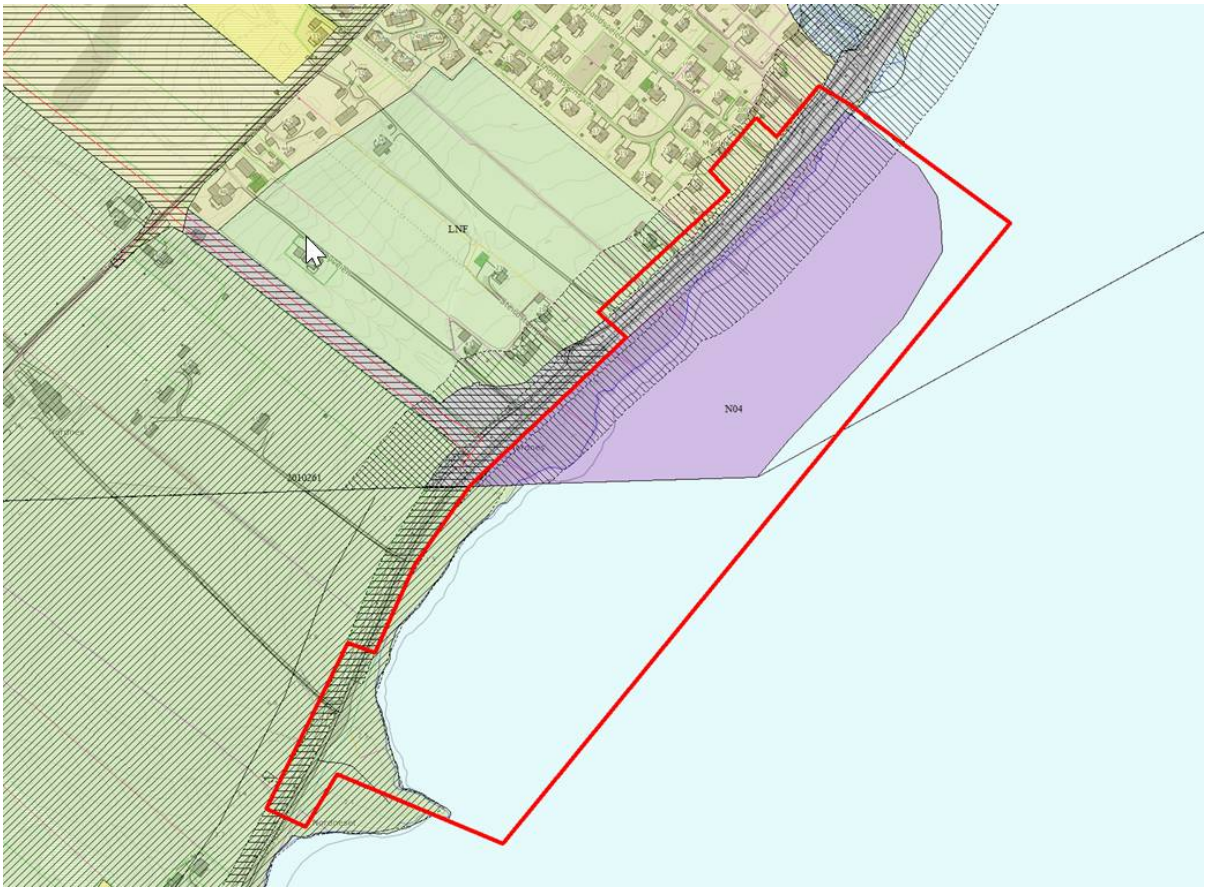
KORT BESKRIVELSE AV SAKEN

Det er oppstått et behov for å regulere næringsområde N04 som befinner seg på Myrland, øst for fylkesveien, helt sør i byplanen. Her nevnes to forhold: 1) avklare areal til renseanlegg på Myrland, og 2) tilrettelegging for næringsareal bl.a. dersom videre utvikling av næringsområde N01 i Vestmarka ikke skulle føre frem.

Tiltaket er ikke finansiert, og avklart finansiering av arbeidene er en forutsetning for oppstart. Det understrekes at denne sak kun omhandler finansiering av oppgaven; sak som gjelder oppstart av reguleringsplanarbeidet med hjemmel i plan- og bygningsloven fremmes separat på vanlig måte.

FAKTA I SAKEN

Orienterende kartutsnitt:



Renseanlegget skal, i følge kommunedelplanen som ble vedtatt i desember 2022, realiseres i 2023/2024. Renseanlegg på Myrland må få avklart plassering før det kan bygges, hvoretter det må erverves grunn, det må fylles i sjø, og fyllingen må få en tid for å stabilisere seg før det bygges på den. Det er behov for et mindre areal helt nord i det avsatte næringsområdet til renseanlegget. Dette behovet må løses uavhengig av hvorvidt næringsarealet reguleres.

Øvrig areal (ut over areal for renseanlegg) reguleres til næringsformål i tråd med byplanens bestemmelser, og i tråd med avklaringer mot kommunedelplanens arealdel.

I rekkefølgebestemmelsene i byplanen er det anført: " N04 skal ikke utvikles dersom det finnes alternative nærings- og handelsarealer med en mer sentral plassering. I vurderingen og sammenligningen av områdene som tilbys skal følgende vurderes: logistikk, tilgjengelighet, synlighet,

miljø samt bransjetilhørighet."

VURDERING
Bygging av renseanlegg på Myrland er ikke gjennomførbart i 2023/2024; ovenfor nevnte aktiviteter med tilhørende tidslinje er alene tilstrekkelig til å trekke en slik konklusjon. Ikke desto mindre må prosessen startes, noe kommunedirektøren tar initiativ til ved denne sak; vedtak om finansiering åpner for handling. For renseanleggets del kan en ikke se at det finnes alternative arealer, hvoretter en detaljregulering er påkrevd.

Regulering til næringsforhold kan derimot være utfordrende all den tid det kan hevdes at det finnes alternative næringsarealer - i N01. Prosessen med avklaringer når det gjelder N01 er imidlertid (pr mars 2023 når denne saken skrives) ikke på noen måte avsluttet, og kommunedirektøren mener derfor at det bør startes et arbeid for å klargjøre N04 for tilsvarende formål. Det er også rett å nevne at det samlede areal innenfor byplanen er ca 65 mål; dette representerer 2-3 ganger det areal på 20 mål som det er en politisk målsetting til enhver tid å ha klargjort for salg til ny næringsvirksomhet. I realiteten er arealet ca 50 mål når det tas hensyn til byggeavstand fra fylkesveien. Et utvidet areal mot Nordneset vil grovt sett doble disse anslagene. Arealet i N01 er til sammenlikning i størrelsesorden 120 mål.

Personalmessige vurderinger
Det er avsatt ressurs til å forestå regulering for renseanlegg. Ressursbruken øker når området utvides; dette gjelder intern innsats i Sortland kommune, og det gjelder kostnadene for nødvendig ekstern bistand. En utvidelse av prosessen fra kun renseanlegg til hele området for næring vil også ha fremdriftsmessige konsekvenser.

Økonomiske vurderinger
Det er erfaringsmessig helt umulig å vite med sikkerhet hva et reguleringsarbeid koster; en slik prosess kan ikke på noen måte sammenliknes med f.eks. en konkret leveranse eller et konkret byggeoppdrag. Dette har bl.a. sammenheng med at det kan være krevende med avklaringer mot fylke og Statsforvalter, at det må gjøres tilleggsutredninger, og at det kan bli krav til grunnundersøkelser som det er vanskelig å prissette på et tidlig tidspunkt. Slike forhold er ikke hensyntatt i denne omgang.

Uansett vil en felles prosess for næring og renseanlegg kunne bli mer rasjonell enn to separate prosesser. Det skisseres en kostnadsdeling på 90/10 mellom disse basert på ulikheter i arealer. Dette legges til grunn, men justeres administrativt når arealene som underlegges regulering er nærmere avklart.

Kommunedirektøren mener det er tjenlig å sette av 1,2 mill. kr til reguleringsprosessen. Eventuelle korrigeringer av dette må tas i budsjettregulering.

Folkehelse vurderinger
Ikke vurdert som relevant

Miljø-/naturforhold og klimagasskonsekvenser vurderinger
Reguleringsprosessen for å avklare plassering av renseanlegg skal føre til at renseanlegg blir bygget, og avløpsvann håndtert på forskriftsmessig måte.

Regulering for tilrettelegging av næringsareal må inneholde, eller få krav til, avklaringer når det gjelder klimaavtrykk av de påfølgende aktiviteter. Det å starte regulering i tråd med overordnet plan i seg selv er bare en oppfølging av tidligere, overordnet vedtak.

Faglige vurderinger
Det er nødvendig å regulere for at renseanlegg skal kunne bygges. I forhold til nylig vedtatt kommunedelplan for avløp og vannmiljø burde reguleringen vært på plass allerede, noe som understreker betydningen av å komme i gang med arbeidet. Det økonomiske volum er svært vanskelig å fastslå all den tid forutsetningene for reguleringsprosessen fremstår som noe usikre.

KONKLUSJON

Reguleringsarbeidet tilrås startet, og i utgangspunktet finansiert både over selvkostkapittelet for avløp og kommunens budsjett for næringsutvikling.