

**Reguleringsplan for område NF1 Ånstadstjøen - merknadsbehandling og planvedtak**

Utvalgssaksnr	Utvalg	Møtedato
006/20	Formannskapet	30.01.2020
004/20	Kommunestyret	13.02.2020

Vedtak som innstilling fra Formannskapet - 30.01.2020 - 006/20

1. Sortland kommunestyre vedtar forslag til reguleringsplan for område NF1 Ånstadstjøen, planid. 1870_2017339 med endringer som følger av merknadsbehandling etter høring og offentlig ettersyn.
2. Endringer fremkommer under saksfremstillingens kapittel VURDERING
3. Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningsloven § 12-12 *Vedtak av reguleringsplan*

KOMMUNEDIREKTØRENS INNSTILLING

1. Sortland kommunestyre vedtar forslag til reguleringsplan for område NF1 Ånstadstjøen, planid. 1870_2017339 med endringer som følger av merknadsbehandling etter høring og offentlig ettersyn.
2. Endringer fremkommer under saksfremstillingens kapittel VURDERING
3. Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningsloven § 12-12 *Vedtak av reguleringsplan*

Kommunestyret - 004/20

ks - behandling:

Daniel Lagesen har før møtet bedt om å få vurdert sin habilitet og fratradte under behandling av habilitetsspørsmålet.

VEDTAK

Med hjemmel i forvaltningslovens § 8, er Daniel Lagesen enstemmig vedtatt inhabil til å delta i sak 04/20 i kommunestyret 13. februar 2020, jfr. fvl. § 6 første ledd bokstav a.

Else Nordheim - SP tiltrer behandling av møtet.

Camilla Østingsen har før møtet bedt om å få vurdert sin habilitet og fratrådte under behandling av habilitetsspørsmålet.

VEDTAK

Med hjemmel i forvaltningslovens § 8, er Camilla Østingsen enstemmig vedtatt inhabil til å delta i sak 04/20 i kommunestyret den 13. februar 2020, jfr. fvl. § 6 annet ledd særegne forhold.

Monika Nyland - SP tiltrer behandling av saken.

Votering:

Formannskapetets innstilling enstemmig vedtatt.

ks - vedtak:

1. Sortland kommunestyre vedtar forslag til reguleringsplan for område NF1 Ånstadstjøen, planid. 1870_2017339 med endringer som følger av merknadsbehandling etter høring og offentlig ettersyn.
2. Endringer fremkommer under saksfremstillingens kapittel VURDERING
3. Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningsloven § 12-12 *Vedtaket av reguleringsplan*

Formannskapet - 006/20

fs - behandling:

Camilla Østingen 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. forvaltningslovens § 6 andre ledd, vedtar Formannskapet enstemmig Camilla Østingsen som inhabil i FS-sak 006/20.

Øyvind Lehn - SP tiltrer behandling av saken.

Votering:

Kommunedirektørens innstilling enstemmig vedtatt.

fs - vedtak:

1. Sortland kommunestyre vedtar forslag til reguleringsplan for område NF1 Ånstadstjøen, planid. 1870_2017339 med endringer som følger av merknadsbehandling etter høring og offentlig ettersyn.
2. Endringer fremkommer under saksfremstillingens kapittel VURDERING
3. Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningsloven § 12-12 *Vedtak av reguleringsplan*

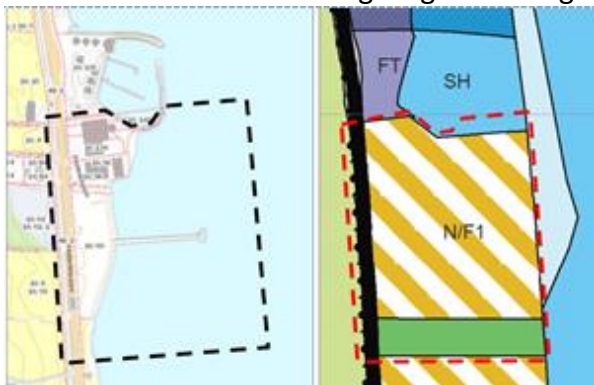
KORT BESKRIVELSE AV SAKEN

Asplan Viak AS, på vegne av Benfra AS, har fremmet forslag til reguleringsplan for NF1 Ånstadstjøen. Planforslaget har vært utlagt til høring og offentlig ettersyn i 6 uker. Planforslaget legges nå frem til merknadsbehandling og vedtak.

FAKTA I SAKEN

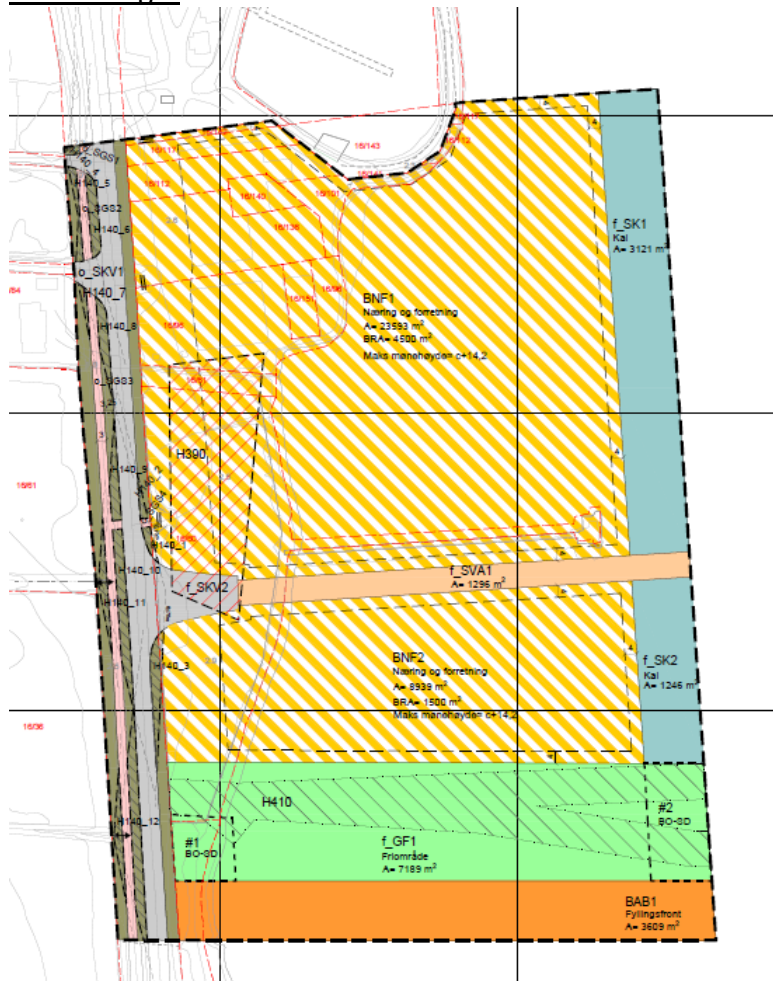
Planområdet

Arealene er avsatt til nærings- og forretningsformål i *Byplan Sortland – Blåbyen 2015-2027*



Planområdet og arealene avsatt i Byplan Sortland

Planforslaget



Utsnitt fra plankart

Planområdet reguleres til næring- og forretningsformål, trafikkarealer, frområde, fyllingsfront og kai.

Prosess

Forslag til reguleringsplan ble behandlet i formannskapetets møte 31.10.2019 i sak 083/19. Særutskrift fra behandlingen følger vedlagt.

Høring og offentlig ettersyn

Planforslaget har vært utlagt til høring og offentlig ettersyn i tidsrommet 31.10.2019-11.01.2020. Høringen er annonsert i Bladet Vesterålens i nett- og papirutgave, på Sortland kommunes internettsider, samt vært utlagt i papirformat på kommunens servicetorg. I tillegg er offentlige instanser, naboer og gjenboere tilskrevet i eget brev. Det er også gjennomført intern høring i kommunens organisasjon. I høringsperioden er det kommet totalt 11 merknader.

Innkomne merknader med kommentarer

[Fylkesmannen i Nordland](#) [Fylkesmannen](#)

Fylkesmannen har myndighet til å samordne innsigelser fra regionale statsetater til kommunale arealplaner etter plan- og bygningsloven. De har ikke mottatt noen innsigelser og de har heller ingen merknader til planforslaget, slik det foreligger.

Kommentar: Merknaden tas til orientering.

Sametinget [Sametinget](#)

Sametinget har ingen spesielle merknader til planen, men viser til kulturminneloven § 8 annet ledd og § 4 annet ledd. Det forutsettes at dette formidles videre når arbeidene skal utføres i marken.

Kommentar: Bestemmelsene pkt. IV inneholder allerede informasjon om kulturminner. Merknaden tas til etterretning.

Statens vegvesen [Statens vegvesen](#)

Vegvesenet viser til innspill ved planstart og kontakt med plankonsulent i planarbeidet. Planforslaget er gjennomgått og Vegvesenets innspill er hensyntatt, med unntak av tiltak for å bedre forholdene for kollektivtrafikk. Vegvesenet mener at næringsområdet har stort potensiale for kollektivreisende og at dette må ivaretas. Eksisterende busslommer kan benyttes, men det må etableres gangforbindelse med fortau mellom busslomme på østsiden av fylkesveien og planområdet. Vegvesenet anmoder om at dette tas inn i rekkefølgebestemmelsene.

Kommentar: I dag har den utbygde delen av planområdet også mulighet for å benytte adkomsten i nord, men denne skal stenges og området vil kun ha en avkjørsel fra fylkesveien. Det bør imidlertid ikke være noe problem å opprettholde en gangveiforbindelse via denne avkjørselen fra busslomme til planområdet. Det antas gående uansett vil benytte denne avkjørselen fra nordsiden fordi det vil representere en snarvei inn i området. Det stilles krav om etablering av fortau i bestemmelsene. Merknaden tas til følge.

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) [NVE](#)

NVE er nasjonal sektormyndighet med innsigelseskompetanse innenfor saksområdene flom-, erosjon- og skredfare, allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann, samt anlegg for energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft. NVE gir også råd og veiledning om hvordan nasjonale og vesentlige regionale interesser innen disse saksområdene skal tas hensyn til ved utarbeiding av arealplaner etter plan- og bygningsloven. NVE har også fått ansvar for å bistå kommunene med å forebygge skader fra overvann gjennom kunnskap om avrenning i tettbygde strøk og veiledning til kommunal arealplanlegging.

For reguleringsplan gjelder det at reell fare skal være utredet på siste plannivå og plandokumentene må tydelig vise hvordan flom og skredfare er vurdert og tatt hensyn til.

Arealer som er utsatt for fare må innarbeides i planen som hensynsone og tilknyttes bestemmelser som forbyr eller setter vilkår for utbygging. Sikrings- og stabiliseringstiltak må være gjennomført før utbygging med tilhørende masseforflytning starter opp.

1) Denne planen omfatter fylling i sjø og det er spesielt viktig at det er utført en vurdering om det er fare for kvikkleireskred i området innen planen sendes ut på høring. I geoteknisk vurdering gjort av Arktisk Geotek er det anbefalt suppleringer av grunnundersøkelsene som er gjort og dette må følges opp i rekkefølgebestemmelsene for reguleringsplanen.

2) NVE mener det er bra at det tas hensyn til overvann og overvannstiltak i reguleringsprosessen og som skal legges til grunn ved videre prosjektering av bygninger og uteområder. Det vises til «Klimaprofil for Nordland». Det er også bra at det legges opp til åpne grøfter fra overvann fra vestsiden av fylkesveien. Andre tiltak i forbindelse med overvannshåndtering kan være grønne tak og permeable flater, som er gode infiltreringstiltak som også kan tilpasses i planområdet og påvirke området positivt, samt bidra til å gjøre området mer attraktivt.

NVE minner også om vannressursloven §7 og at utbygging og annen grunnutnytting bør

fortrinnsvis skje slik at nedbøren fortsatt kan infiltreres i grunnen. NVE mener at tiltak for håndtering av overvannet innenfor planområdet med fordel kan forankres i reguleringsbestemmelsene ved å stille konkrete krav til løsninger.

Kommentar: 1)Bestemmelsene pkt. 6 a) suppleres med NVEs presiseringer om stabilitet i grunnen.

2)I bestemmelsene pkt. IV heter det at overvann fra flater skal ledes til åpne grøfter eller til sprengsteinsfylling.

Fiskeridirektoratet [Fiskeridirektoratet](#)

Fiskeridirektoratet har ingen merknader til planforslaget eller bestemmelsene. De gjør imidlertid oppmerksom på registrerte fiskeri-interesser både nord og sør for tiltaksområdet, som blant annet omfatter gyteområder og fiskeområder. Utfylling i sjø, der det er fare for spredning av finpartikler, bør legges utenom gytesesong eller det må iverksettes avbøtende tiltak for å hindre negativ påvirkning av omkringliggende marint miljø.

Kommentar: Bestemmelsene pkt. V.6 suppleres. Merknaden tas til etterretning.

Kystverket [Kystverket-1](#) [Kystverket-2](#)

Kystverket vurderer at ikke de planlagte kaiene og sjøtrafikk av båter til disse, vil påvirke sjøtrafikken og sikkerheten i Sortlandssundet.

Kommentar: Merknaden tas til orientering.

Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) [DSB](#)

DSB viser til at det er Fylkesmannen som følger opp at hensynet til samfunnssikkerhet ivaretas i plansaker og som samordner eventuelle statlige innsigelser til kommunale planer.

Kommentar: Merknaden tas til orientering.

Statnett SF [Statnett](#)

Statnett har ingen elektriske anlegg innenfor dette planområdet. De legger ved uttalelse til oppstart av reguleringsarbeid for område NF2, sør for dette området, der de har spilt inn at det må avsettes areal til eventuelt nytt transmisjonsnett innenfor NF2.

Kommentar: Merknaden tas til orientering.

Daniel Lagesen (gnr. 16 bnr. 36 m.fl.) og Stein Lagesen (gnr. 16 bnr. 86) [Lagesen](#)

1) Lagesen påpeker at område GF1 har feil plassering, GF1 Skal fordeles med en halvdel på gnr. 16 bnr. 36 og gnr. 16 bnr. 60. Derfor aksepterer han ikke den plasseringen området har fått i reguleringsplanforslaget. 2)Lagesen forslår videre at område GF1 skal fylles ut og tildekkes med matjord, som kan tilsåes slik at grovfôr kan maskinhøstes.

3)Lagesen viser videre til at ved utbyggingen av NF2 sør for GF1 i denne planen, vil han miste strandsone og dermed vil hans naust miste sin funksjon. Han foreslår at naustfunksjonen kan flyttes til GF1 og at fyllingen trekkes mot vest, slik at det kan etableres en båthavn/huk mot friområdet sydside.

4) Lagesen forutsetter at krav for NF2 (Selnes) i forhold til siktelinje også skal gjelde for GF1.

Kommentar: 1) Område GF1 flyttes nordover og fordeles med 20 m på hver av de to nevnte eiendommene. Dette er i tråd med Byplan Sortland. Punktet i merknaden tas til følge.

2) *Bruk av området til landbruksformål vil være i strid med overordnet plan. Området er avsatt til grønnstruktur og tenkt å være en vegetasjonssone som skal bryte opp næringsområdene mellom Selnes elva og Ånstadstjøen, samt være en grønn forbindelseslinje mot sjøen. Punktet i merknaden tas ikke til følge.*

3) *Etablering av naust kan være et alternativ, men det må ikke ha karakter av privatisering av området. Etablering av båttopptrekk vil kreve spesielle tilrettelegginger på grunn av dybde. I bestemmelsene stilles det rekkefølgekrav om at det skal utarbeides en detaljert plan for utforming av område GF1 ved rammesøknad for 1. byggetrinn.*

4) *Siktelinje i forlengelsen av Blåheiveien har en annen funksjon enn GF1 og områdene kan ikke behandles likt med grønnstrukturen mellom område NF1 og NF2.*

Terje Tharaldsen (gnr. 16 bnr. 84) [Tharaldsen](#)

Tharaldsen har en tinglyst naustrett med sjølinje på gnr. 16 bnr. 96. Det har også vært lensmannsskjønn der det ble enighet om plassering av båtstø og naust. Båtstø ble også planert slik at det kunne brukes til utsett og opptrekk av båt.

Kommentar: *Dette er privatrettslige forhold. Det er ikke bygd naust. Merknaden tas til orientering.*

Sortland kommune, Plan og utvikling – Kommunalteknikk og Utbygging (vedlegg)

Vann: Kum VK102 er forberedt for å forsyne planområdet med vann.

Utbygging/Kommunalteknikk viser til at en eventuell etablering av havneavsnitt nord for Ånstadstjøen ikke er avklart ennå. Det foreslås derfor at det avsettes trasé for fremtidig avløpsledning f_SVA på nedsiden av fylkesveien, mellom veien og byggelinje, bredde 5 meter og 4 meter fra byggelinje.

Avløp: Også sette av areal til avløpsledning, jf. vann. Utbygger må etablere eget anlegg, det er ingen eksisterende planer for tilknytning til kommunalt avløp.

Overvann: Det er ikke kommunalt overvannssystem i området og heller ingen planer for dette.

Utbyggingsavtale: Ser i utgangspunktet ikke grunnlag for utbyggingsavtale.

Annet: Bredde på o_SVA1 må oppgis i plankart og bestemmelser. Avstand fra vei til byggegrense oppgis. I tillegg er Kommunalteknikk/Utbygging kommet med en tilleggsopplysning i forhold til vannledningen som er lagt til Holmen næringsområde, som også ligger i grønnstrukturområdet.

Kommentar: *Trasé for eventuelle fremtidige offentlige vann- og avløpsledninger langs fylkesveien nordover til nytt havneavsnitt angis i bestemmelsene som en mulighet. Arealene mellom fylkesveien og byggelinje skal uansett ikke bebygges. Slik planforslaget fremkommer nå, forutsettes arealene mellom fylkesveien og byggegrensa benyttet til bl.a. kjørearealer. Når det gjelder avløp så er utbygger innforstått med at det må etableres eget felles avløpsanlegg for området. Signatur for området endres i bestemmelser og plankart til f_SVA. Eksisterende vannledning til Holmen næringsområde vises i plankartet med hensynssone i grønnstrukturen.*

VURDERING

Høring og offentlig ettersyn

Høring og offentlig ettersyn er gjennomført i tråd med bestemmelsene i plan- og bygningssloven. De innkomne merknadene er kommentert hver for seg over. En samlet

vurdering av merknadene viser at planforslaget ikke medfører store konflikter med naboer eller offentlige etater.

Trafikk

Statens vegvesen viser til at det er viktig med løsninger i forhold til kollektivtrafikk når et så stort næringsområde skal etableres, og foreslår at det skal stilles krav til at fortau etableres mellom busslomme på sjøsiden av fylkesveien og nærmeste avkjørsel. Denne avkjørselen skal stenges for kjøring inn til planområdet, men være åpen for turistbedriften. Et slikt fortau vil være en trafikksikkerhetsfaktor for de som benytter kollektivtilbudet, både innenfor planområdet og turistbedriften. Når dagens kjørbare avkjørsel til planområdet stenges, kan det tilrettelegges med en gangadkomst inn i området likevel. Det antas at dette uansett vil representere en snarvei for brukere av kollektivtilbudet inn i området og dermed vil bli benyttet framfor å krysse veien og følge eksisterende gangvei til ny kjøreakkjørsel til planområdet.

Grønnstruktur GF1

I planforslaget som forelå til offentlig ettersyn var grønnstrukturen GF1 lagt ca. 20 m for langt mot sør i forhold til Byplan. Dette er påpekt av grunneier (se merknad fra Daniel Lagesen). GF1 er derfor flyttet ca. 20 m mot nord. Dette er uproblematisk i forhold til arealformål fordi det er i tråd med Byplan og omforent mellom grunneier og utbygger. BNF2 reduseres tilsvarende i størrelse og blir nå 8,9 daa mot 11,3 daa tidligere.

I Byplan Sortland er det ikke spesifisert noe innhold i grønnstrukturen GF1. I bestemmelsene foreslår utbygger at området skal påføres matjord, tilsåes og beplantes, samt at området skal være offentlig friområde. Dagens grunneier til halve området, Daniel Lagesen (se merknad), foreslår at området skal tilsåes slik at han kan høste det. Dette vil være i strid med hovedformål *Grønnstruktur* i kommunedelplanen, der underformålene er angitt som naturområder, turdrag, friområder og parker, altså ikke landbruk. Lagesen foreslår også at det skal kunne etableres naust og båtopptrekk i området, som en kompensasjon for at han mister muligheter for naust når NF2 (Selnes) blir utbygd.

Sortland kommune, Kommunalteknikk, har lagt to større vannledninger i grønnstrukturen, dette begrenser muligheten for f.eks. naustbebyggelse i området.

Administrasjonen foreslår ut fra disse forholdene at det gis nærmere bestemmelser for friområdet og at det skal være felles (f_GF1). Det foreslås følgende føringer for utforming: Ved rammesøknad for 1. byggetrinn skal det fremlegges detaljert plan for utforming av området.

Området skal ha funksjoner og innhold som fører til at området blir attraktivt for ansatte i næringsområdene og befolkningen rundt. Planen skal inneholde detaljer for beplantning og møblering. Det skal vurderes, estetiske og funksjonelle løsninger for naustbebyggelse og eventuelt båtopptrekk. Tiltakene må ivareta vannledningstraséene. Beplantningen skal ha dimensjoner i forhold til naturgitte forutsetninger og størrelsen på bebyggelsen i næringsområdene. Området skal driftes og vedlikeholdes av NF1 og NF2 i fellesskap.

Føringene fremkommer i rekkefølgebestemmelsene under punktet om detaljering av området ved rammesøknad.

Vann og avløp

Sortland kommune, Plan og utvikling har i sin merknad bedt om at det avsettes sone for VA-ledninger langs fylkesveien, slik at det eventuelt kan legges kommunale ledninger videre nordover til et nytt havneområde. I bestemmelsene pkt. V.4 Teknisk infrastruktur foreslås et nytt punkt, med forutsetninger om dette.

I dag er det etablert avløp i nordre del av planområdet. Dette er eldre utslipp, som antakelig ikke tilfredstiller kravene i forurensningsforskriften i forhold til f.eks. utslippsdybde. Gjennom denne reguleringen skal alle avløpene kobles til et felles anlegg for området. Anlegget vil være privat og signaturen i plankartet endres til f_SVA i stedet for o_SVA. Det stilles krav om at avløp fra hele planområdet skal føres via det nye anlegget.

Merknadsbehandling med vurderinger fører til følgende endringer og tillegg i plankart og bestemmelser:

Plankart:

- Område o_GF1 endres til f_GF1
- Område f_GF1 flyttes ca. 20 m nordover
- *Vannledning til Holmen næringsområde vises med hensynsone H410 i f_GF1*
- *VA-ledninger innenfor området skal være felles privat og signatur endres til f_SVA.*

Bestemmelser:

- IV.3.1 a) Område GF1 er avsatt til *felles* friområde
- IV.3.1 f) Det kan tillates etablert inntil 2 naust og båtopptrekk i området
- IV.3.1 g) Naust kan ha maks. størrelse 40 m² og gesims/mønehøyde maks. 2,5/4,0 m
- IV.3.1 h) Naustene skal ikke privatisere området
- IV.3.1 i) Kjøreadkomst til naust og båtopptrekk skal skje via adkomst til næringsområdene
- V.4 d) området mellom bygningsmasse og fylkesvei skal Sortland kommune ha mulighet til å etablere kommunalt vann- og avløpsledningsnett
- V.6 a) Før det tillates etablert tiltak, inkl. utfylling innen planområdet, skal det foreligge geoteknisk dokumentasjon på at det er stabile grunnforhold og *tilstrekkelig sikkerhet* innen området jf. dokumentasjonskrav i rapport 2019-JHAG-05 rev.01 fra Arktisk Geotek datert 21.06.2019. Utfylling skal være prosjektert og godkjent.
- V 6 l) Ved rammesøknad for 1. byggetrinn skal det fremlegges detaljert plan for utforming av område GF1. Området skal ha funksjoner og innhold som fører til at området blir attraktivt for ansatte i næringsområdene og befolkningen rundt. Planen skal inneholde detaljer for beplantning, møblering, vurderinger av estetiske og funksjonelle løsninger for naustbebyggelse og eventuelt båtopptrekk. Permanente tiltak må ivareta vannledningstraséene. Beplantningen skal ha dimensjoner i forhold til naturgitte forutsetninger og størrelsen på bebyggelsen i næringsområdene. Området skal driftes og vedlikeholdes av NF1 og NF2 i fellesskap.
- V.6 m) Utfylling i sjø, der det er fare for spredning av finpartikler, skal legges utenom gytesesong dersom det ikke gjøres avbøtende tiltak for å hindre negativ påvirkning av omkringliggende marint miljø.
- V.6 n) Før brukstillatelse gis skal det være etablert fortau fra busslomme på østsiden av fylkesveien nord for utbyggingsområdet, til avkjørsel på gnr. 16 bnr. 135 og videre inn i planområdet.

Endringene er gjennomført i plankart og bestemmelser.

Personalmessige vurderinger

Planforslaget har ingen personalmessige konsekvenser utover normal saksbehandling.

Økonomiske vurderinger

Planforslaget har små eller ingen negative økonomiske konsekvenser for kommunen.

Folkehelse vurderinger

Det antas at planforslaget ikke vil ha nevneverdige negative konsekvenser for folkehelse.

Kommunedirektørens vurderinger

Kommunedirektøren slutter seg til de faglige vurderingene og anbefaler at planforslaget vedtas med de endringene som fremkommer under vurderinger og i innstilling.

KONKLUSJON

Planforslaget legges frem for politisk merknadsbehandling og planvedtak.

Vedlegg:

RP_NF-1 Ånstadsjøen_1870_2017339_A3

Planbestemmelser endringsforslag200120

Planbeskrivelse N_F1 Sortland

ROS analyse detaljregulering N_F 1 Sortland

SV: Vannledning i Ånstadsjøen

Uttale til Reguleringsplan for NF1 Ånstadsjøen

Regulering av NF1, Ånstadsjøen - offentlig ettersyn av planforslag

Uteromsplan_A2

Notat VAO_Sortland_NF1_versjon_02

Notat_trafikk_Sortland_NF1

Ånstadsjøen- Miljøteknisk grunnundersøkelse, Benfra AS

Grunnundersøkelse og orienterende geoteknisk vurdering

Ånstadsjøen - Miljøtekniske sedimentundersøkelser, Benfra AS (1)