

**Regulering av Holmen industriområde - nord. Oppstart planarbeid og offentlig ettersyn av forslag til planprogram.**

Utvalgssaksnr	Utvalg	Møtedato
031/20	Formannskapet	02.04.2020
	Formannskapet	

KOMMUNEDIREKTØRENS INNSTILLING

- A. Sortland kommune vedtar oppstart planarbeid for Holmen industriområde - nord.
- B. Sortland kommune anbefaler høring og offentlig ettersyn av forslag til planprogram.

Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningsloven §§ 4-1 planprogram, 12-1 reguleringsplan og 12-3 detaljregulering.

Formannskapet - 031/20

fs - behandling:

Alternativt forslag fra Rødt, foreslått av Christoffer Ellingsen, Rødt

1. Sortland kommune vedtar ikke oppstart av planarbeid for Holmen industriområde-nord.
2. Eventuelt videreføring av prosjektet, tas etter at et mulig nytt havneavsnitt i Sortland er vedtatt.

Begrunnelse:

Det er i gang et prosjekt der nytt havneavsnitt i Sortland er under utredning. Dersom holmen--området ikke blir antatt som havneavsnitt, kan et mulig behovet for utvidelse i Holmen falle bort. Det kan derfor føre til unødige naturinngrep, nabokonflikter og ressursforbruk å vedta utvidelse i Holmen før avgjørelse om nytt havneavsnitt er gjort.

Saken ble enstemmig utsatt til neste Formannskapsmøte.

fs - vedtak:

Saken ble enstemmig utsatt til neste Formannskapsmøte.

KORT BESKRIVELSE AV SAKEN

Formålet med planen er å legge til rette for utvidelse av eksisterende industriområde (N71 i kommuneplanens arealdel) på Holmen ved Sortland. Det legges opp til en utvidelse mot nord. Planarbeidet inkluderer blant annet næringsområde med fokus på maritime aktiviteter, ny adkomstløsning via Fv. 82 (evt. trafikale løsninger langs Fv. 82), håndtering av eksisterende elv/vannveier, fastsetting av buffersoner/hensynssoner, tilrettelegging for innløsning av boliger, samt organisering av utbyggingstiltak for å minske eventuelle ulemper.

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 følgende: så lenge de overordnede løsningene for vei, vann, avløp og grønnsstruktur blir avklart, kan planen med fordel være dynamisk utformet for å imøtekomme morgendagens utviklingsbehov.

FAKTA I SAKEN

Tiltakshaver
Sortland kommune v/Utbygging
Ansvarlig planlegger
Rambøll

Sakshistorikk

25.11.19: Anmodning om oppstart planarbeid.

18.12.19: Oppstartemøte og befaring.

07.02.20: Sortland kommune mottar forslag til planprogram.

17.02.20: Planavdelingen gir tilbakemelding på planprogrammet.

10.03.20: Kommunen mottar komplett planprogram revidert i henhold til gitte merknader av 17.02.20

Lovgrunnlag

[Plan- og bygningsloven § 4-1 Planprogram](#)

[Plan- og bygningsloven § 12-3 Detaljregulering](#)

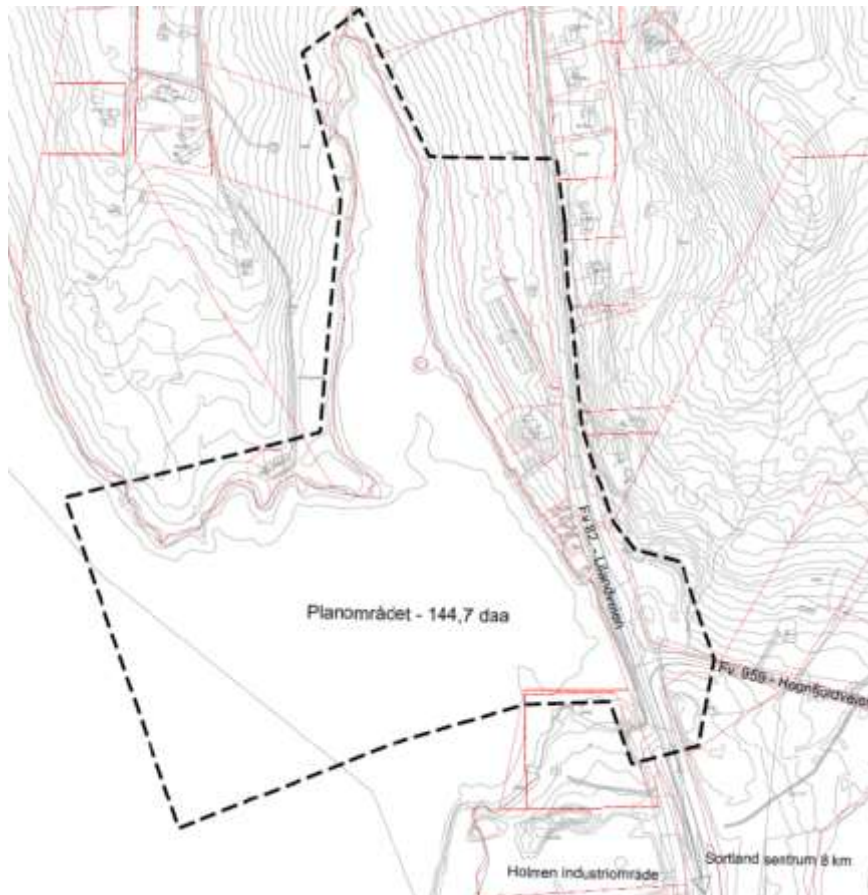
Kartet viser planområdet plassering i Sortland kommune



Overordnet plan (arealplan)



Kartet viser forslag til planavgrensning (totalt 145 daa).



VURDERING

Administrasjonen vil i dette saksfremlegget ikke gå inn på alle tematiske forhold som skal utredes, dette fremgår av planprogrammet side 21, samt referat fra oppstartsmøtet.

Administrasjonen ønsker løfte frem følgende forhold for drøfting:

- Planens avgrensning og omfang
- Trafikale løsninger
- Havneavsnitt

Planens avgrensning og omfang

Det er ikke uvanlig med en justering av formåls grensene når et areal reguleres. Dette skyldes at arealplanen har et annet presisjonsnivå enn reguleringsplaner. I dette tilfellet er imidlertid avviket fra arealplanen vesentlig. Det nordlige området i planen (selve Leirbogen), samt en enebolig og et rekkehus i nordøst inngår i det foreslåtte planområdet. Dette betyr ikke nødvendigvis at hele arealet skal reguleres til næringsformål, dette vil bli avklart når nødvendige utredninger foreligger. Både næring, LNF (landbruk, natur og friluftsliv), og bolig er

aktuelle formål for den nordlige delen av planen. Det planutvalget må ha en høy bevissthet rundt, er at reguleringsplaner generelt kan utarbeides som hjemmelsgrunnlag for å innløse eiendom med den hensikt å tilrettelegge for et annet formål.

Trafikale løsninger

Etablerte foretak på Holmen industriområde har vært tydelige på hva som er foretrukne løsninger for fremtidig adkomst. Dette er løsninger som Statens Vegvesen ved forrige regulering av eksisterende industriområde ikke ville akseptere. Det er lite trolig at dette standpunktet har endret seg siden den gang. Planavdelingen ønsker ikke å ta stilling til trafikale løsninger på nåværende tidspunkt, men vil avvente konsekvensutredningen.

Av planprogrammet heter det blant annet: *Vurdere alternativer for trafikkavvikling (rundkjøring, t-kryss, x-kryss etc.), samt plassering av slik løsning.*

Havneavsnitt

Etter det planavdelingen erfarer, gjennomfører Sortland havn to parallelle prosesser for realisering av nytt havneavsnitt. Det ene er formelt igangsatt regulering av nytt havneavsnitt på Ånstadstjøen. Planprogrammet for denne prosessen ble vedtatt utlagt på høring og offentlig ettersyn (FS sak 131/18) 29.11.18. Planavdelingen har ikke kjennskap til at dette vedtaket er fulgt opp av Sortland havn KF. Det er tiltakshaver og deres eksterne planlegger sitt ansvar å sørge for at høring og offentlig ettersyn blir gjennomført.

Ved utarbeidelsen av arealplanen fulgte administrasjonen opp *kommunedelplan havn 2013*. Kommunedelplan havn pekte på behovet for større arealer og for etablering av et nytt havneavsnitt. For å ha et tilstrekkelig beslutningsgrunnlag den gang ble rapporten *Industriområde for maritime industriforetak, datert 02.06.15* utarbeidet. Her ble 11 alternative lokaliseringer vurdert. Rapporten konkluderte med følgende:

*Ingen av alternativene er godt egnet for fremtidig industriutvikling. Dette grunnet sektorinteresser i samtlige alternativer. Etter sammenstilling av innsamlet data vurderes tre områder som mindre konfliktfylte. Av disse tre er **Kringelneset** det beste alternativet som et større industriområde. Dette begrunnes med at flere av interessekonfliktene som jordvern og kulturminnevern kan løses gjennom regulering. Det er fire forhold som anses utfordrende å løse gjennom regulering:*

Svært viktig friluftsområde.

Beiteområde for rein.

Arter av særlig stor forvaltningsinteresse: teist

Viktige naturtyper: rik sump- og kildeskog, israndavsetninger, skjellsand.

Dette er verdier som sannsynligvis går tapt eller blir forringet ved industriutvikling i området.

Ut fra vedtatt mål om å innta et større areal til maritim industri i kommuneplanen anbefaler administrasjonen at Kringelneset blir avsatt til dette forutsatt at området ikke kommer i konflikt med dyrka mark eller automatisk freda kulturminner. Ved regulering skal det etterstrebtes å ivareta friluftsjnteressene, beiteområde for rein og biologisk mangfold der dette er mulig.

Arealet må forbeholdes foretak som er så store at de ikke kan etableres andre steder.

Følgende fire områder anbefales innarbeidet i arealplanen til industri:

Kringelneset: utredes grundigere og innarbeides i arealplanen som industriområde.

Ramnflauget/Bygdneset: Innarbeides i arealplanen jf innspill til planprosessen fra Sortland havn (nytt havneavsnitt).

Bremnes: Avsettes til industri forbeholdt eventuell petroleumsindustri, basevirksomhet etc.

Holmen: Utvidelse av eksisterende industriområde.

Planavdelingen er kjent med at Sortland Havn KF nå vurderer Kringelneset som lokalisering for nytt havneavsnitt. Planavdelingen har anmodet ekstern planlegger om å kontakte Sortland havn for en avklaring på hvorvidt det er aktuelt å gå videre med alternativet Holmen – Nord som lokalisering for nytt havneavsnitt. Sortland Havn KF v/havneshjefen konkluderer i epost datert 19.02.20, med at dette alternativet ikke er aktuelt grunnet for liten plass. Sortland Havn KF viser i samme epost til at det i skrivende stund gjøres grundigere utredninger for Kringelneset. Dette er i tråd med det den opprinnelige rapporten fra 2015 anbefalte. Noen reguleringsprosess for Kringelneset er imidlertid ikke igangsatt, eller anmodet om.

Selv om Sortland Havn KF gjør selvstendige vurderinger vedr. realisering av nytt havneavsnitt, er det planutvalget (Sortland formannskap) som utøver myndighet og tar prosessledende beslutninger som angår reguleringsprosesser og fastsetting av arealbruk. Planavdelingen er av den oppfatning at det nå hersker stor usikkerhet rundt lokalisering av nytt havneavsnitt. Normalt er administrasjonens utgangspunkt det siste politiske vedtaket som er fattet. Det vil si Ånstadshjefen, men det er usikkerhet om dette området vil stå seg som det foretrukne havneavsnitt i et fremtidig perspektiv.

Uavhengig av drøftingen ovenfor, er det ikke noe i veien for at planutvalget igangsetter en reguleringsprosess for Holmen som tilrettelegger for havn, kaianlegg og næring mv. Reguleringsplanen med nevnte formål kan utarbeides uavhengig av om området skal tas i bruk av Sortland Havn KF, eller andre aktører. Det vil imidlertid være en fordel for planprosessen om avklaringen med lokalisering av nytt havneavsnitt ikke lar vente på seg.

Kommunedirektørens vurderinger

Kommunedirektøren anbefaler høring og offentlig ettersyn av forslag til planprogram for Holmen industriområde – nord.

KONKLUSJON

Sortland kommune anbefaler høring og offentlig ettersyn av forslag til planprogram for Holmen industriområde – nord.

Vedlegg:

Planprogram Holmen nord v05

Planens avgrensning Holmen nord v02 02.03.20

Referat fra oppstartsmøte_Holmen nord

Reguleringsplan for Holmen nord, Sortland