

Sortland kommune
Postboks 117
8401 Sortland

Saksb.: Cathrine Hoff Mikalsen
e-post: fmnocmi@fylkesmannen.no
Tlf: 75531622
Vår ref: 2014/2845
Deres ref:
Vår dato: 24.04.2017
Deres dato:
Arkivkode: 421.3

Samordnet uttalelse med innsigelse - Kommuneplanens arealdel – 2. gangs høring - Sortland

Vi viser til oversendelse av 06.03.2017, hvor kommuneplanens arealdel 2017-2029 for Sortland kommune ble lagt ut til 2. gangs høring/offentlig ettersyn. I tillegg vises det til gjennomført møte den 07.04.2017, samt etterfølgende fristutsettelse etter anmodning fra Direktoratet for mineralforvaltning og Fylkesmannen i Nordland.

Fylkesmannen har i forbindelse med Forsøk om samordning av innsigelser ansvar for å samordne uttalelser og innsigelser fra regionale statsetater i Nordland i plansaker.

Det foreligger uttalelse fra Statens vegvesen, Direktoratet for mineralforvaltning (DMF), Kystverket Nordland, Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), Fiskeridirektoratet og Fylkesmannen i Nordland. Uttalelsene fra Statens vegvesen, DMF og Fylkesmannen i Nordland er uttalelser med innsigelser.

Uttalelsen bygger på mal beskrevet i [Rutinebeskrivelse for effektive avklaringer i arealplanleggingen](#), og inndelt i *Innsigelser*, *Planfaglige mangler* og *Planfaglige råd*. Delene som utgjør innsigelser, mangler eller råd er tatt inn i dette brev. Fagetatenes merknader til endringer fra 1. gangs høring fremgår imidlertid kun av vedlagte uttalelser.

Fylkesmannens vurdering og samordning

Fylkesmannen konstaterer at innsigelsene vi fremmet ved første gangs høring er tatt til følge ved at det er stilt krav om reguleringsplan for utbygging av havneområdet i Blokken og næringsområdene på Vikeidet (R14) og i Vidbukta (N72), samt at bestemmelsene som åpnet for tilfeldig utbygging i LNFR-områdene, inkludert strandsonen langs sjøen, er tatt ut.

Dette, samt kommunens grep med å fortette bebyggelse enkelte steder og å unngå utbygging i viktige landbruksområder, anser vi som positivt. Det er også positivt at kommunen i planbestemmelsene har satt rekkefølgekrav som sikrer en gradvis utbygging av jordbruksreal for H31 og H32 Bygdneset.

Som klargjort på møte mellom kommunen og Fylkesmannen den 7. april 2017, er det imidlertid også i det foreliggende planforslaget forhold som medfører vesentlig konflikt i forhold til nasjonale verdier og retningslinjer, og som følgelig medfører innsigelse fra vår side. Kommunen signaliserte imidlertid vilje til å endre planen for å løse konflikten på dette møtet, og våre faglige uttalelser er derfor tilpasset dette.

Når det gjelder forholdet til de øvrige etatenes uttalelser, og vår samordning av disse, vises det til at både Statens vegvesen og Fylkesmannen har fremmet innsigelse til byggeområder avsatt til kombinert bolig- og fritidsformål. Nærmere bestemt områdene B/F; 21, 11, 41, 81, 72, 73, 42, 43, 44 og 71. Disse innsigelsene vil derfor bli gjengitt samlet i det følgende. Utover dette vil uttalelser som gjelder samme forhold/område bli samordnet i den grad det fremstår naturlig.

Særlig om innsigelsene fra Direktoratet for mineralforvaltning

Gjeldende innsigelser fra DMF ble ikke fremmet ved første gangs høring. Bakgrunnen for dette oppgis bl.a. å være at det er kommet til nye opplysninger, som ikke forelå da planen var på første gangs høring. Nærmere bestemt registreringer fra NGU av 10.februar 2017 (Forekomsten Koven) og 5. april 2017 (forekomsten Hornvatnet). Se for øvrig DMFs uttalelse for nærmere redegjørelse.

Hovedregelen etter Pbl. regler er at innsigelse skal fremmes så tidlig i planprosessen som mulig, og at retten til å fremme innsigelse bortfaller dersom det kunne vært fremmet innsigelse på et tidligere tidspunkt. Eventuelt at kravet til deltakelse i planprosessen etter 3-2 tredje ledd ikke er oppfylt (§§ 5-4 og 5-5).

Dette gjelder likevel ikke når det er kommet til nye opplysninger i saken, jf. bl.a. praksis på området og Norsk lovkommentar v. Øystein Tore Nyhus.

Fylkesmannen finner derfor ikke grunnlag for å avskjære innsigelsene fra DMF, som for sent fremmet.

INNSIGELSER FRA STATLIGE MYNDIGHETER

- 1. DMF fremmer innsigelse til at området F26 - Kovvatnet avsettes som «Fritidsbolig» i kommuneplanens arealdel for Sortland kommune 2017-2029. Området F26 – Kovvatnet kommer i direkte konflikt med en forekomst av grafitt. Navn på forekomstområdet er Koven. Forekomsten er vurdert å være av nasjonal betydning.**

Nærmere begrunnelse:

Området F26 - Kovvatnet kommer i direkte konflikt med en forekomst av grafitt. Navn på forekomstområdet er Koven. Forekomsten har nasjonal betydning. Det er oppgitt i planbeskrivelsen med konsekvensutredning under samlet vurdering følgende «Forslaget er i tråd med vedtatt mål og strategi for fritidsbolig. Forslaget medfører ingen kjente vesentlige negative konsekvenser». DMF anser det som en vesentlig mangel til planen at konsekvenser for mineralressurser ikke er vurdert. Vi kan ikke se at dette arealformålet lå inne i plankartet vedlagt 1. gangs offentlig ettersyn av kommuneplanens arealdel.

Det er gjennomført grafittundersøkelser og geologisk kartlegging i området, blant annet i regi av NGU. Under driftsperioden ved Jennestad grafittverkverk ble det utført røsking i området. I 2012-2013 utførte selskapet Norwegian graphite bakkegeofysikk og oppboring på en del nypåviste grafittsoner i området. Forekomstens unike kvalitet og lokalisering indikerer stort potensiale for framtidig drift.

Arealformålet fritidsboliger kan i tillegg til å båndlegge mineralressurser innenfor selve arealformålet, medføre arealrestriksjoner utenfor området, og på denne måten legge begrensninger eller føringer for uttak av mineralressursen. Erfaringsmessig er det problematisk å kombinere fritidsboliger med mineralutvinning. Det er flere forhold som gjør dette problematisk, eksempelvis støy og støvproblematikk.

2. DMF fremmer innsigelse til at området F15 – Hornvatnet, lokaliteten nord for Hornvatnet, avsettes som «Fritidsbolig» i kommuneplanens arealdel for Sortland kommune 2017-2029. Vi presiserer at innsigelsen gjelder F15 nord for Hornvatnet. Området F15 – Hornvatnet (lokalisert nord for Hornvatnet) kommer i direkte konflikt med en forekomst av grafitt. Navn på forekomstområdet er Hornvatnet. Forekomsten er vurdert å være av vesentlig regional betydning.

Nærmere begrunnelse:

Området F15 - Hornvatnet kommer i direkte konflikt med en forekomst av grafitt. Navn på forekomstområdet er Hornvatnet. I følge NGUs industrimineraldatabase er forekomsten vurdert å være av regional betydning. DMF har tidligere uttalt, jf. uttalelse til varsel om oppstart og offentlig ettersyn av kommuneplanens arealdel for Sortland kommune 2016–2028, at mineralske ressurser bør tas inn som et eget tema i konsekvensutredningen. Videre uttalte de at det i høyeste grad er beslutningsrelevant å vurdere konsekvensene av nedbygging til fritidsformål for SF 19, (tilsvarende F15 i gjeldende utkast til plan), og at det burde gjennomføres en samfunnsøkonomisk vurdering av de to alternativene. DMF ba om at kommunen konsekvensutredet arealformålet. Deres uttalelse ble ikke tatt til følge. På bakgrunn av ny informasjon om forekomstens betydning, velger DMF å fremme innsigelse i saken.

Forekomsten Hornvatnet opptrer som 2 linser som faller ca. 60 grader mot sørvest. Det har vært gjennomført detaljerte undersøkelser i området, blant annet i regi av NGU. Grafittundersøkelsene omfattet blant annet tallrike røskinger og boringer. Det har blitt påvist 270 000 tonn grafitt, med en gehalt på i gjennomsnitt 20 % karbon.

De har i forbindelse med saken vært i kontakt med NGU for ytterligere informasjon om forekomsten. NGU opplyser at grafittmalmen er av god kvalitet, og at den er å anse som en forekomst med vesentlig regional betydning. Selv om det ikke er drift på forekomsten i dag, taler forekomstens egenskaper, herunder forekomstens unike kvalitet samt lokalisering og tilgjengelighet, for mulig framtidig drift.

3. Statens vegvesen og Fylkesmannen i Nordland fremmer innsigelse til lokaliseringen av 10 byggeområder, som angitt i bestemmelsenes § 2.3, til kombinert bolig- og fritidsbebyggelse.

Dette gjelder områdene B/F; 21, 11, 41, 81, 72, 73, 42, 43, 44 og 71.

Nærmere begrunnelse – Statens vegvesen:

I planforslaget er tidligere LNFR-områder med åpning for spredt fritidsbebyggelse eller med åpning for spredt bolig- og fritidsbebyggelse, samt noen LNFR-områder med åpning for spredt boligbebyggelse, lagt ut til byggeområder. Ved å avsette områdene som byggeområder legger kommunen i prinsippet opp til utbyggingsformål ikke landbruk-, natur og friluftsliv, selv om bestemmelsene avgrensner antall nye boliger/fritidsboliger som tillates i

planperioden.

Byggeområdene ligger langt utenom tettstedene i kommunen. Utvikling av boligområder her vil undergrave kommunens satsning på eksisterende tettsteder, og vil gi uheldig arealspredning. Byggeområdene er i strid med statlige planretningslinjer for bolig-, areal og transportplanlegging, der det bl.a. går fram at «*Utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer.*».

I dag er det dårlig eller ingen kollektivdekning i områdene og planleggingen legger opp til at områdene blir rent bilbaserte. Det er heller ikke gode løsninger for gående og syklende langs fylkesvegnettet i disse områdene. Spredt utbygging gjør det vanskelig å sikre gående og syklende en trygg ferdsel og sørge for utvikling av en effektiv kollektivtransport.

Nærmere begrunnelse – Fylkesmannen i Nordland:

Fylkesmannen viser også til at kommunen i prinsippet legger opp til en tett utbygging av disse områdene ved å bruke arealkategorien byggeområde. Dette til tross for at bestemmelsene avgrensner antall nye boliger / fritidsboliger som tillates i disse områdene i planperioden. Herunder vises det til at det ved bruk av denne arealkategorien vil være mulig å foreslå regulering for konsentrert utbygging til angitte formål. Dette i konflikt med blant annet følgende forhold:

- Nasjonal og regional målsetting om å ta vare på dyrkajord. Ved bruk av denne arealkategorien skal hensynet til jordverninteressene være avklart, og utbygging kan dermed skje uten behandling etter jordloven. Selv om kommunen har definert områdene med B/F som mer marginale landbruksområder, er det f.eks. bare i Godfjorden og Roksøy mer enn 300 daa jordbruksarealer som blir berørt av dette byggeformålet.
- Store byggeområder for boliger utenfor sentrum er i konflikt med [statlige planretningslinjer for differensiert bolig-, areal- og transportplanlegging](#). Herunder vises det også til retningslinjene for planlegging som er gitt i pkt. 4.3.

Endring av samtlige områder som opprinnelig var disponert til kombinert bolig og fritidsbebyggelse til byggeområder, må også anses som en planfaglig mangel. Dette er områder som i vesentlig grad ikke fremstår som tettbygde i dag, og som følgelig heller ikke kan disponeres til byggeområder. Vi viser her til veileder – Kommuneplanens arealdel s. 61 der det går fram at det kun kan;

*fastsettes at det i **eksisterende byggeområder** kan gjennomføres slike tiltak uten ytterligere plan dersom det er gitt bestemmelser om utbyggingsvolum og uteareal, og forholdet til transportnett og annet lovverk er ivare tatt (vår utheving).*

Felles forslag til løsning

I den grad kommunen tilbakefører områdene som er avsatt til byggeområder i bestemmelsen § 2.3 til landbruks-, natur- og friluftsområder med tilfredsstillende bestemmelser om omfang og lokalisering av spredt bebyggelse, vil grunnlaget for innsigelsene ikke lenger være til stede

Dette i tråd med det som ble signalisert på møtet mellom Fylkesmannen og Sortland kommune den 07.04.2017.

- 4. Fylkesmannen fremmer innsigelse til lokalisering av 19 områder, som angitt i bestemmelsenes § 2-2, som byggeområder for fritidsbebyggelse i områder som i hovedsak ikke har karakter av å være konsentrert bebyggelse, og der det til dels er store landskapsverdier eller / og friluftslivsverdier knyttet til strandsonen langs sjøen.**

Nærmere begrunnelse:

Slik fremhevet under begrunnelse til områdene angitt i bestemmelsenes § 2.3 medfører også en omdisponering av 19 områder, der det tidligere var åpnet for spredt fritidsbebyggelse til byggeområder, at det i prinsippet her åpnes for tett utbygging på grunnlag av reguleringsplan. Dette er i vesentlig konflikt med blant annet landskaps- og friluftslivsverdiene som er knyttet til flere av disse områdene, som i de utvidede byggeområdene til fritidsbebyggelse på vestsiden av Eidsfjorden. I henhold til landskapskartlegginga som er gjennomført for Nordland har fjordområdene her i hovedsak et urørt preg. Disse områdene klassifiseres til landskapstypen «Sterkt nedskåret fjordlandskap m.v.» ([Olderfjordbotnen](#), [Melfjorden](#) og [Hellfjorden](#)) eller «Åpent dallandskap/fjordlandskap m.v.» ([Olderfjorden](#)). Den nord-vestre delen av strandsonen langs fjorden, [Valneset](#), klassifiseres her som «kystslette med myr og infrastruktur m.v», med middels omfattende bebyggelse og infrastruktur og moderat jordbrukspreg. Olderfjorden er gitt «stor verdi» i den verdisettinga som i ettertid er gjennomført av Aurland naturverkstad på oppdrag fra Nordland Fylkeskommune, jf. [AN Rapport 6-2014](#) s. 132.

En konsentrert utbygging av hytter i flere av disse områdene vil videre også være i vesentlig konflikt med reindriftsinteressene for flere av disse byggeområdene. Vestsida av Eidsfjorden er videre registrert som svært viktige friluftsområder (jf. nedenfor).

Endring av samtlige områder som opprinnelig var disponert for spredt fritidsbebyggelse til byggeområder fremstår også som en planfaglig mangel.

Fylkesmannens forslag til løsning

I den grad kommunen, som signalisert på møtet 07.04.2017, tilbakefører områdene som er avsatt til byggeområder i bestemmelsenes §§ 2.2 til landbruks-, natur- og friluftsområder med tilfredsstillende bestemmelser om omfang og lokalisering av spredt bebyggelse, vil grunnlaget for innsigelsen ikke lenger være til stede

- 5. Fylkesmannen fremmer innsigelse til fastsetting av generell byggegrense på kote 5 m langs sjøen for byggeområdene, bl.a. på vestsiden av Eidsfjorden og byggeområdet som på plankartet er angitt som BF74 på vestsiden av Godfjorden, uten at det går fram at konsekvensene for blant annet landskaps- og friluftslivsinteressene i områdene er vurdert.**

Nærmere begrunnelse:

Bestemmelsen om byggeforbud i strandsonen under kote 20 m mv. (jf. bestemmelsenes § 6.1) oppheves for alle områdene nevnt under pkt. 1 og 2 ovenfor, som opprinnelig var avsatt til spredt fritidsbebyggelse eller spredt bolig- og fritidsbebyggelse. Det er spesielt uheldig at planen med dette tillater utbygging ned til kote 5 moh. i områdene avsatt til fritidsbebyggelse på vestsiden av Eidsfjorden, samt til kombinert bolig- og fritidsformål (BF74) i strandområdet

på Reinstad i Godfjorden. Vi viser i denne sammenhengen til friluftsområdene angitt som [FK00003697](#) og [FK00003214](#) i naturbasen.

I innspillet herfra av 26.05.2014 til planprogrammet for kommuneplanen pekte vi på betydningen av at den funksjonelle strandsonen var kartlagt som grunnlag for planarbeidet:

«...Som det går fram her forventer vi at det, som grunnlag for lokalisering av nye utbyggingsformål, foretas ei kartlegging av funksjonell strandsone langs sjøen (pkt 4.4.). I den grad ikke slike vurderinger er foretatt, kan det stilles spørsmål ved om naturmangfoldlovens krav til kunnskapsgrunnlag for fastsetting av byggegrense mot sjø er tilfredsstillt (jf. lovens kap II og henvisning ovenfor)...».

I tilbakemeldinga herfra til utkast til planbestemmelser (jf. brev av 22.01.2016) uttalte vi bl.a. følgende:

«Byggegrense bør fastsettes på kartet – i henhold til kartfestet funksjonell kantsone langs vassdrag og funksjonell strandsone langs sjøen. I den grad dette ikke gjøres av kommunen bør det som utgangspunkt, opprettholdes et byggeforbud i 100-metersbeltet langs sjøen, i henhold til § 1-8 i plan- og bygningsloven. Der det går veier langs denne sonen vil det imidlertid være naturlig at byggegrensa følger veien...»

I henhold til [statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen](#), som også er gjengitt som strategi for ivaretagelse av verdiene i strandsonen i planbeskrivelsen (jf. pkt 9.17.2), skal bl.a. følgende legges til grunn for planleggingen (jf. kap. 7.2):

- *«Utbygging bør så langt som mulig lokaliseres til områder som er bebygd fra før, slik at utbyggingen skjer mest mulig konsentrert. Utbygging i urørte områder med spesielle friluftsinnteresser, natur- og landskapskvaliteter eller kulturminneinteresser skal unngås. Det gjelder for eksempel utbygging i kyst- og fjordlandskaper med spesielle kvaliteter.*
- *Spørsmålet om bygging skal vurderes i forhold til andre allmenne interesser. Det bør ikke tillates utbygging i områder som har spesiell verdi i forbindelse med friluftsliv og allmenn ferdsel, naturkvaliteter, naturmangfold, kulturminner, kulturmiljøer og landskap. Forholdet til andre interesser, som for eksempel landbruk, fiske, oppdrett og reindrift må også vurderes. Der det tillates bygging, bør hensynet til andre interesser ivaretas best mulig.*
- *Alternative plasseringer bør vurderes og velges dersom det er mulig. Det bør også vurderes om tiltaket kan trekkes vekk fra sjøen. Tiltak som tillates må tilpasses omgivelsene best mulig.»*

En byggegrense langs sjøen som generelt er lagt til kote 5 m for alle byggeområdene er i vesentlig konflikt med nasjonale retningslinjer, og fremstår også i sterk kontrast til kommunens egen strategi for strandsonen, og som en mangelfull oppfølging av konsekvensutredningen for blant annet sjøområdene på vestsiden av Eidsfjorden og for område BF74 på Reinstad i Godfjorden.

Fylkesmannens forslag til løsning

Byggegrensa på kartet bør i tillegg fastsettes i samsvar med grensa angitt i bestemmelsenes § 6.1, om funksjonell strandsone. Alternativt kan det være aktuelt å frafalle innsigelsen om grensa fastsettes på grunnlag av en konkret vurdering av den funksjonelle strandsonen i de enkelte LNFR-områdene.

PLANFAGLIGE MANGLER¹

Statens vegvesen:

Rammeplan for avkjørsler i Nordland må fremgå tydeligere av planbestemmelse § 1.4. Ordlyden i planbestemmelsen er i all hovedsak knyttet til selve utformingen av avkjørselen. Rammeplanen angir vegens holdningsgrad/strenghetsgrad. For nye avkjørsler til riks- og fylkesveger skal holdningsklasser gitt i «Rammeplan for Nordland fylke» til grunn. I den forbindelse viser vegvesenet til plan- og bygningsloven § 11-10 nr. 4.

DMF:

Ikke samsvar mellom plankart og planbestemmelse § 2.7 Råstoffutvinning.

DMF kan ikke se at R31 er oppgitt i tabellen «Følgende eksisterende områder avsettes til råstoffutvinning». R31 er Ramnflauget, og er oppgitt som råstoffutvinning framtidig i plankartet.

Det er to områder som ligger inne som R12 i plankartet. Et av områdene ligger ved Kringlen, mens det andre ligger ved Kvitneset. DMF kan ikke se at Kvitneset er nevnt i planbeskrivelsen eller i planbestemmelsene.

Mangler i planbestemmelse § 2.2 Fritidsbolig

Vi ikke kan se at område F26 er nevnt under planbestemmelsene § 2.2 Fritidsbolig – tabellen «Følgende nye områder avsettes til fritidsbolig».

Det er oppgitt at for områdene SF11-SF16 tillates også oppføring av ett naust for hver hyttetomt. Hvilke områder refereres det til her? I neste avsnitt er det brukt F«nummer», eksempelvis F15 – Hornvatnet.

Fylkesmannen:

Ved første gangs høring pekte vi på at det, som grunnlag for videre planbehandling, burde foreligge en oversikt over tilgjengelige tomter i eksisterende utbyggingsområder / LNF-områder med åpning for spredt bebyggelse. Vi kan fortsatt ikke se at dette foreligger, d.v.s. at det ikke går fram om angitt antall boliger, fritidsboliger m.v. kommer som et tillegg til det som fins fra før, eller om det er et totaltall for det som tillates bygd i planperioden. Selv om vi legger til grunn at dette er et totaltall, er dette en mangel som medføre at vi ikke kan se at kommunen kan begrunne behovet for det angitte omfanget. Dermed kan det fortsatt stilles spørsmål ved om kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig til at kommunen kan begrunne valget om å lokalisere / legge ut foreslåtte antall boliger, fritidsboliger m.v. i henhold til kravene som er gitt i naturmangfoldlovens kap. II. Vi viser her til [lovens § 12](#) om at det skal

«tas utgangspunkt i slike driftsmetoder og slik teknikk og lokalisering som, ut fra en samlet vurdering av tidligere, nåværende og fremtidig bruk av mangfoldet og økonomiske forhold, gir de beste samfunnsmessige resultater.».

Bevaring av landskapsområder og naturmangfold blir stadig viktigere samfunnsinteresser. Uten at det er klargjort et begrunnet behov for valg av omfang og lokalisering av

¹ Med planfaglige mangler tenker vi på feil og mangler knyttet til lov og forskriftskrav – typisk tekniske krav og formelle krav f eks knyttet til manglende dokumentasjon/utredning. Dette er krav som normalt skulle vært oppfylt ved utarbeidelse av planen og som kan få betydning for planens gyldighet. Denne type mangler vil avhjelpes ved at påpekt mangel rettes opp i det videre planarbeidet.

utbyggingstiltak i planperioden, er det vanskelig å se at valgt løsning vil gi de beste samfunnsmessige resultater.

Manglende konsekvensutredning

Ved første gangs høring pekte vi på at det manglet konsekvensutredning for område angitt som B31 på Bøstranda. Vi kan fortsatt ikke se at det foreligger et slikt grunnlag for å legge ut dette området.

PLANFAGLIGE RÅD²

Statens vegvesen:

LNFR - områdene

Det legges fortsatt opp til betydelig utbygging i LNFR – områdene. En økning av spredt utbygging i hele kommunen vil gi økt press på kommunal og fylkeskommunal/statlig infrastruktur. Behovet for bedring av vegnett, bygging av nye gang- og sykkelveger, kollektivtilrettelegging, nedsetting av fartsgrenser osv., vil være en naturlig konsekvens av økt spredt boligbygging.

Næringsområde N71

Eksisterende næringsområde ved Holmen har nylig endret atkomstforholdene, og nytt kryss fra fylkesveg 82 er etablert. Plasseringen av nytt kryss er vurdert av hensyn til framtidig videreutvikling av området på nedsiden av fylkesvegen. Fylkesveg 82 har en viktig transportmessig funksjon og er en del av det øvrige hovedvegnettet. For å bevare vegstandarden på de viktigste vegene er det vesentlig at antall avkjørsler begrenses. Det kan derfor ikke påregnes at det blir gitt flere avkjørsler fra fylkesvegen til næringsområdet langs denne strekningen av fylkesvegen. Det må tas med i planbestemmelsene at atkomst til næringsområdene må samordnes med eksisterende kryss.

Boligområde B21

Boligområdet ligger et godt stykke utenfor Holmstad, og anses som en bilbasert satellitt utbygging. Boligområde her vil bidra til by- og tettstedsplanlegging, og vil etter vår vurdering undergrave Holmstad som et tettsted. Utbyggingen er uheldig og utfordrer statlig planretningslinje for bolig, areal og transportplanlegging. Området bør tas ut.

Boligområde B31 og 32

Områdene ligger som randbebyggelse og karakteriseres som spredt boligområde. Avsatte boligområder ligger et godt stykke utenfor tettstedene vil etter vår vurdering bidra til spre boligutbyggingen og vil undergrave intensjonen om tettstedsutvikling. Boligområdene anses som en bilbasert satellitt utbygging. Utbyggingen er uheldig og utfordrer statlig planretningslinje for bolig, areal og transportplanlegging. Kommunen bør vurdere om ikke planen i større grad bør legge opp til konsentrering av bolig rundt de prioriterte tettstedene. Områdene bør tas ut.

² Planfaglige råd er informasjon om de interesser og hensyn som fagorganet skal ivareta/sikre i planleggingen, og anbefalinger i forhold til løsninger. Det vil være kommunen som er nærmest til å foreta de endelige valgene.

Plan for sammenhengende gang- og sykkelveg i Sortland

Forholdet til plan for sammenhengende gang- og sykkelveg er ikke beskrevet i planforslaget.

DMF:

Det er oppgitt i planbestemmelsene § 2.7 «Råstoffutvinning» at Jennestad grafitt avsettes som et av to nye områder til råstoffutvinning. Arealformålet er imidlertid ikke avsatt i plankartet. DMF anbefaler at dette gjøres.

Kystverket:

Kystverket Nordland mener planforslaget ivaretar ferdselen og framkommeligheten i kommunens sjøområde. I forbindelse med forrige høring ga Kystverket Nordland innspill til å dele formålsarealet for akvakultur når det gjaldt A71, A12 og A42. Sortland kommune har tatt innspillet til følge og har delt formålene. Kommuneplanens arealdel tar også i bruk bestemmelsene §§ 6.4 og 6.5 til å ivareta farleder. Det kan utfra dimensjonerende fartøy i ulike farleder være nødvendig med en regulering i vannsøyla til – 25, men det kan være hensiktsmessig å legge inn en mer generell bestemmelse når det gjelder dybdekrav til fortøyninger i vannsøyla, som kan avklares i hver enkelt sak. Alle akvakulturanlegg krever tillatelse etter havne- og farvannsloven § 27 og skal gis av Kystverket.

Fylkesmannens miljøvernfarelige råd:

Før planen endelig vedtas bør det foretas en gjennomgang av planen med sikte på å kvalitetssikre kart og bestemmelser. Dette innebærer bl.a. følgende:

- Bestemmelsenes § 6 er knyttet til arealkategorien «Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner». Det er imidlertid svært små landområder i planen som er av denne kategorien. I den grad byggegrense langs sjø skal fastsettes som en bestemmelse bør denne enten tas inn som en generell rammebestemmelse med hjemmel i § 11-9 nr 5 i PBL, eller knyttes til LNFR-kategorien (§ 11-11 nr 2).
- Byggegrensen mot sjøen bør fortrinnsvis, som tidligere påpekt, fastsettes etter en konkret vurdering av forholdet til den «funksjonelle strandsonen» (som også kan være «breiere enn 100 m»). Byggegrensen bør gå fram som en juridisk bindende grense i plankartet i alle byggeområdene og LNFR-områdene langs sjøen der det er åpnet for spredt bebyggelse.
- Det vil være tilstrekkelig at nedre byggegrense mot sjø, som følge av risiko for stormflo, angis som en rammebestemmelse i § 7.3. I den grad kommunen ønsker å synliggjøre en faresone for stormflo kan dette ev. også gjøres ved bruk av hensynssone i henhold til § 11-8 pkt a i PBL.
- Bestemmelsene bør være entydige og avklarende. Følgende fremstår bl.a. som uklart:
 - Kommunens retningslinjer for lekeareal er ikke vedlagt planen, og kravet som her er stilt til «*sentrale lekefelt*» går derfor ikke fram. Dermed er det heller ikke uten videre mulig å forholde seg til bestemmelsen om at dette kravet ikke skal gjelde for områder med krav om regulering (§ 1.6).
 - Områdene SF11 – SF16 finnes ikke lenger i planen. I forhold til det foreliggende planforslaget har derfor ikke bestemmelsenes § 2.2 lenger

mening. Bestemmelsen skal for øvrig tas ut av planen, i henhold til formannskapetets vedtak 23.02.2017.

- Bestemmelsene om gapahuker og jakttårn bør tas ut Slik § 5.1 er formulert gir den ikke en tilfredsstillende avklaring av omfang og lokalisering. I den grad disse har karakter av å være permanente tiltak som er meldepliktige, kan de eventuelt behandles som dispensasjoner etter plan- og bygningsloven. Bestemmelsene kan eventuelt erstattes med en bestemmelse som klargjør at enkel tilrettelegging for friluftsliv er tillatt, sammen med andre tiltak som er i samsvar med LNFR-formålet.

Fylkesmannens landbruksfaglige råd:

Planbestemmelser til LNFR-områder med spredt utbygging

Det er ingen bestemmelse som begrenser utbygging på jordbruksareal. Dersom kommunen velger å tilbakeføre B/F-områdene til LNFR-formål med spredt utbygging, slik det framkom i dialogmøtet 07.04.2017, må det fastsettes planbestemmelser som bedre ivaretar hensyet til jordbruksareal.

N72 Vidbukta

Området er i plankartet ved 2. gangs høring utvidet til sørsida av fylkesveien. Vi kan ikke se at dette er blitt konsekvensutredet eller at det er beskrevet grunnet for utvidelsen. Næringsarealet ligger delvis på jordbruksareal. Området bør derfor tas ut av plankartet.

Gåsbøl (boligformål)

I nåværende plan er hele jordbruksbygda nord for hovedveien satt av som boligområde. Som vi nevnte ved 1. gangs høring, anbefaler vi at dette omgjøres til LNFR-formål. Boligformål kan danne grunnlag for private reguleringsplaner med tett bebyggelse på jordbruksareal i drift.

Feil mellom områdenummer i plankartet og bestemmelser

Det er en del feil mellom områdenummer i plankartet og i planbestemmelsene. Dette gjør det vanskelig å vite hvor mange boliger/fritidsboliger som planen åpner opp for. Eksempelvis:

- B/F71 ligger i Godfjorden i kartet, men heter Roksøy i planbestemmelsene
- B/F81 finnes ikke på kartet, men heter Godfjorden i planbestemmelsene
- SB75 ligger i Hognfjorden på kartet, men heter Reinsnes i planbestemmelsene
- SB71 i Reinsnes i kartet heter SB71 Hognfjord i planbestemmelsene
- SB73 på Liland/Maurnes i kartet heter SB73 Hognfjord i planbestemmelsene. Liland heter SB77.

Fylkesmannens reindriftsfaglige råd:

N72 Vidbuka

Krav om reguleringsplan er akseptabelt ut fra reindriftsinteressene, men dette innebærer at Fylkesmannen vil ta endelig stilling til utbyggingsvolum i forhold til reindriftsinteressene på reguleringsplannivå.

Fylkesmannens råd – samfunnssikkerhet og beredskap:

Fylkesmannen registrerer at kap. 2 - «Virksomhetsrisiko» i gjennomført ROS-analyse viser til gjeldende regelverk i brann- og eksplosjonsvernloven. Slik vi ser det burde dette kapittelet også inneholdt en henvisning til Storulykkesforskriften og omtale av virksomheter som omfattes av denne.

I denne sammenheng vises det til at DSBs nye [Veileder om sikkerheten rundt storulykkevirksomheter](#), som ble gitt ut i mars 2017, hvor dette er tema.

VIDERE SAKSGANG

Innsigelsene fra Statens vegvesen, DMF og Fylkesmannen medfører at planen ikke kan egengodkjennes av kommunestyret. Dersom kommunen velger å ikke ta innsigelsen til følge, vises det til rundskriv H-2/14 *Retningslinjer for innsigelse i plansaker etter plan- og bygningsloven* for videre behandling.

De planfaglige mangler er mangler knyttet til lov og forskriftskrav, som er krav som normalt skulle vært oppfylt ved utarbeidelse av planen og som kan få betydning for planens gyldighet. Denne type mangler vil avhjelpes ved at påpekt mangel rettes opp i det videre planarbeidet.

Med hilsen

Hill-Marta Solberg

Cathrine Hoff Mikalsen
seniorrådgiver

Kopi:
Statens vegvesen
DMF
NVE
Kystverket

Svein Stuen, FMNO/Miljøvernavdelinga
Aage Steen Holm, FMNO/Landbruks- og reindriftsavdelinga