

Sortland kommune
Postboks 117
8401 Sortland

Saksb.: Egil Johansen
e-post: fmnoejo@fylkesmannen.no
Tlf: 75 53 16 19
Vår ref: 2012/1227
Deres ref: 12/17
Vår dato: 23.05.2014
Deres dato: 11.04.2014
Arkivkode: 421.3

Uttalelse med innsigelse - Kommunedelplan Byplan Sortland, Blåbyen 2014-2026 - Sortland kommune

Det vises til oversendelse av 11. april 2014.

Innsigelse

Fylkesmannen fremmer innsigelse til boligområdene B14 Steiro og B22 Strand III.

Begrunnelse

Innsigelsen fremmes på bakgrunn av målsettingen om å bevare landets jordressurser for eksisterende og framtidig matproduksjon. Å sikre grunnlaget for nasjonal matvaresikkerhet er av nasjonal/regional viktighet.

Planen legger totalt opp til omdisponering av om lag 200 daa dyrka jord. I Nordland har vi en målsetning om at mindre enn 400 daa dyrka jord skal omdisponeres årlig. Denne målsettingen er knyttet opp til nasjonale målsettinger vedrørende jordvern.

Planforslaget for kommunedelplan i Sortland åpner for en omfattende nedbygging av jordbruksarealer, samtidig som kommunen selv har anslått at behovet for boliger er langt mindre i planperioden. I en slik situasjon bør jordverninteressene gå foran slik at det ikke åpnes for utbygging av B14 Steiro og B22 Strand III. Dette er arealer som ligger i tilknytning til andre landbruksareal og som drives aktivt i dag av landbruksnæringa. Arealene ligger videre i utkanten av planområdet slik at en utbygging her, etter Fylkesmannens syn, ikke er i samsvar med målsettingene i nasjonal politikk om effektiv areal- og transportplanlegging.

Det vises til hele Fylkesmannen uttalelse og merknader til planforslaget under.

Med hilsen

Hill Marta Solberg

Egil Johansen
seniorrådgiver

Kopi til: Nordland Fylkeskommune

Uttalelse Landbruks- og reindriftsavdelingen

Fylkesmannen fremmer innsigelse til boligområdene B14 Steiro og B22 Strand III av hensyn til bevaring av landets jordressurser for eksisterende og framtidig matproduksjon. Å sikre grunnlaget for nasjonal matvaresikkerhet er av nasjonal/regional viktighet.

Planen legger totalt opp til omdisponering av om lag 200 daa dyrka jord. I Nordland har vi en målsetning om at mindre enn 400 daa dyrka jord skal omdisponeres årlig. Denne målsettingen er knyttet opp til nasjonale målsettinger vedrørende jordvern.

Planforslaget for kommunedelplan i Sortland innebærer en for omfattende nedbygging av jordbruksarealer, samtidig som kommunen selv har anslått av behovet for boliger er langt mindre enn det som legges opp til i planforslaget. I en slik situasjon bør det være mulig å ta hensyn til jordverninteressene gjennom å ikke åpne for utbygging av B14 Steiro og B22 Strand III. Dette er arealer som drives aktivt av landbruksnæringa, ligger i utkanten av byområdet og tilknyttet andre jordbruksarealer, og som dermed heller ikke bidrar til en fortetting av boligstrukturen i Sortland.

En mer fylldig forklaring til innsigelsen står under.

Forutsetninger for landbruket i planen

Det er i planprogrammet slått fast at planen skal ta vare på og videreutvikle natur- og kulturressursene gjennom blant annet i størst mulig grad bevare primærnæringene, grøntstrukturen og områder som har kulturhistorisk verdi. Videre skal det avsettes kjerneområde for landbruk, der det ikke tillates bygging.

I strategier for landbruk/jordvern (fra konsekvensutredningen, side 6) står det: «Så fremt det finnes alternativer for lokalisering av utbyggingstiltak skal ikke LNFR-områder omdisponeres. Dette må likevel avveies mot den totale verdien av hvert enkelt område og fortetningsstrategien. Planforslaget som foreligger bygger på klare politiske føringer om høy vekst og at den enkelte grunneiers ønske om skal gå foran primærnæringenes interesser.»

Den siste setningen er kommet til rett før planen ble lagt ut til offentlig høring.

Fylkesmannens deltakelse i planprosessen

Fylkesmannen har gjennom hele planprosessen hatt en god dialog med kommunen vedrørende landbruk. Vi har blant annet deltatt på oppstartseminar, vært på befaring i forbindelse med midtveishøring samt hatt fortløpende dialog med kommunen. Særlig positivt er det at lokale faglag har vært engasjert og konsultert i planprosessen, samt at det er utarbeidet jordmonnskartlegging som kunnskapsgrunnlag for et endelig planforslag.

I prosessen har det vært lagt opp til en til dels kraftig nedbygging av dyrkamark. Av de om lag 200 daa dyrka jord som foreslås nedbygd, er 88 daa tidligere planavklart gjennom generalplaner fra 1981, men ikke utbygd. Av disse utgjør Strand III ca 45 daa.

Selv uten utbygging av Strand III og Steiro, som består av ca 60 daa fulldyrka jord av svært god kvalitet, vil mer enn 100 daa dyrka jord bli omdisponert. Dette er mindre arealer som

ligger inneklemt i byområdet, samt Strand I som utgjør en naturlig forbindelse mellom sentrum og det utbygde området Strand II.

Fylkesmannen har likevel signalisert at en slik nedbygging av større landbruksarealer kan være akseptabelt av hovedsakelig tre grunner:

- 1) Planen legger opp til fortetting. Inneklemt landbruksarealer kan være akseptabelt å omdisponere
- 2) Sortland er en by i vekst som regionsenter. Basert på et arealregnskap for anslått framtidig behov, vil det være av samfunnsmessig viktighet å legge til rette for nok utbyggingsareal
- 3) Det utarbeides en utbyggingsgrense i randsonene av planen (kjerneområde landbruk) som definerer hvor det også i framtida skal være landbruk og ikke foreslås nye utbyggingsområder

Fra vår side har det vært et stort fokus på dialog og å gi tidlig innspill til konfliktfylte arealer i planen. Når nye utbyggingsforslag, slik som Steiro og Strand III, legges til rett før offentlig ettersyn, har ikke Fylkesmannen hatt mulighet til å gi innspill til disse.

Jordvern og landbruk

I 2012 ble det omdisponert 537 daa dyrka jord i Nordland i følge kommunenes egen rapportering (KOSTRA), samt 146 daa dyrkbar jord. Dette er mer enn målsetning om maksimalt 400 daa omdisponert dyrka jord i Nordland pr år (Strategisk plan for bevaring av jordbruksarealene i Nordland – Jordvern i Nordland). Samtidig skal kommunene bidra til at vi når nasjonale mål om økt produksjon av mat (20 % produksjonsøkning). Det påligger derfor kommunene et ansvar for å arbeide med hvordan man når dette målet lokalt.

Planens beskrivelse, utredning og behandling av jordvern og landbruk

Boligbehov:

I planen er det gjort en analyse av boligbehovet i kommunen. Analysen viser at avsatt areal til boligbygging i planen vil gi over 1700 boenheter, med en variert boligtype. Med høy vekst anslår SSB at Sortland har et behov på 800 -900 boenheter, mens strategidokumentet fra kommunen legger opp til en ønsket vekst på ca. 1200 boliger. Fylkesmannen registrerer at planen legger opp til en betydelig arealressurs for framtidig boligbygging, som ikke samsvarer med prognoser og statistikk.

Konsekvensutredning:

I konsekvensutredningen vedrørende jordvern står det at det omdisponeres 567 daa fra LNF(R) til andre formål, hvorav ca. 110 daa er dyrkamark. I tillegg kommer 88 daa dyrkamark som tidligere er omdisponert, men som fortsatt er i drift. Disse foreslås videreført til andre formål enn jordbruk og gjelder blant annet Strand I og Strand III. Begge ble avklart til utbyggingsformål i en generalplan fra tidlig 80-tall.

I planprogrammet har kommunen skrevet at det klart skal komme fram hvor store arealer dyrka og dyrkbar jord som foreslås omdisponert. I tillegg skal kommunen utrede konsekvenser planforslaget gir for henholdsvis matproduksjon og gårdsbruk i drift. Planbeskrivelsen og konsekvensutredningen gir ingen beskrivelse av matproduksjon og konsekvenser for gårdsbruk i drift. Det er altså ikke ut fra planbeskrivelsen mulig å avgjøre hvorvidt noen arealer som er foreslått utbygget er særlig viktig for eksisterende landbruksdrift. Fylkesmannen er kjent med at arealbehovet innen landbruket i Sortland er

stort, og selv små arealer kan utgjøre en viktig forskjell for å kunne opprettholde eksisterende drift.

En slik manglende beskrivelse av konsekvenser er en planfaglig mangel som gjør det vanskelig for kommunens innbyggere, politikere og Fylkesmannen å avgjøre hvorvidt et utbyggingsforslag er akseptabelt eller ikke. Når boligbehovet er utredet, mens landbrukets behov i kommunen ikke er utredet, vil konsekvensene av en plan ikke bli godt nok synliggjort etter Fylkesmannens mening.

Både for foreslåtte utbyggingsområder ved midtveishøring, og for nye utbyggingsområder som er foreslått ved politisk behandling i forbindelse med utlegging av plan til offentlig ettersyn, er det etter Fylkesmannens erfaring ikke gjort en vurdering av mulige alternative utbyggingsområder. Dette lå som en premiss for planarbeidet.

Kjerneområder landbruk og utbyggingsgrense:

Det var fra administrasjonens side foreslått en jordverngrense (kjerneområde landbruk) som skulle være en langsiktig grense mot videre utbygging. Denne gikk ved Blåheiveien i nord, ved eksisterende boligfeltgrense ved Myrland i sør, samt sør for Strand II på østsida av sundet. Hensikten med denne grensa var å signalisere at områder utenfor denne grensa ikke skal utbygges i framtida, men anses som en langvarig ressurs for landbruket. Områder innenfor grensa skal kunne utbygges, enten gjennom avklaring i denne planen, eller i framtidige planer.

Ei slik grense bør ha en sterk politisk forankring dersom den skal ha en verdi for landbruket. Landbrukets investeringsbehov tilsier at det ikke bør være akseptabelt å flytte ei slik grense i kommende arealplaner etter hvert som kommunen ser nye utbyggingsbehov. Grensa var av administrasjonen satt på grunnlag av en faglig vurdering, ut fra et arealregnskap over kommende utbyggingsbehov, jordbrukets ønske om å bevare bynære arealer, samt jordsmonsskartlegginga. En endring av denne grense bør derfor være faglig begrunnet. Fylkesmannen minner om at alt LNF(R)-areal i kommunen har et vern mot utbygging inntil en eventuell revidering av planen, og at ei jordverngrense (kjerneområde landbruk) må anses å ha et langsiktig verneformål utover kommende planrevideringer. Fylkesmannen etterlyser derfor en klarere målsetning med jordverngrensa, samt at det eventuelt settes klarere betingelser for utbygging i disse områdene dersom det likevel er nødvendig å bygge ut. Dette kan eksempelvis være krav om at utbygger må bekoste og gjennomføre nydyrking, utvidete krav til alternativvurderinger samt sørge for at berørte landbruksprodusenter gjennom en utbygging ikke blir ressursmessig eller økonomisk skadelidende.

Landbruksfaglig konklusjon:

Kommunen har ikke gjort en tilfredsstillende utredning av landbrukets behov, synliggjøring av kvalitative konsekvenser eller synliggjøring av omdisponering av dyrkbar jord. Det er heller ikke gjort tilfredsstillende vurdering av alternative utbyggingsområder. Alt dette er å anse som planfaglige mangler som vanskeliggjør konsekvensvurderingen av planen.

Selv om Sortland er en by i vekst, er den totale omdisponeringen av jordbruksareal svært høy sett i forhold til nasjonale og regionale mål og strategier for jordvern. Det er særlig uheldig å bygge ned arealer som i dag er i full drift, av god kvalitet og som ligger i randsonen av byen og grenser til andre jordbruksarealer. Området ved Steiro består av 60 daa fulldyrka jord av god/svært god kvalitet, og i drift. Strand III består av ca 45 daa fulldyrka jord av god/svært og kvalitet, og i drift.

Videre har vi noen landbruksfaglige merknader:

- I konsekvensutredningen framkommer det at 17 daa er i drift. Vi har fått opplysninger fra produsenter som slår her at arealet er større enn dette (20-25 daa)
- Både Strand I og Strand III lå lenge brakk grunnet at områdene var lagt ut til boligformål gjennom en generalplan fra 1981. De senere år er likevel store arealer her gjenopptatt til grasproduksjon, og er en viktig ressurs for lokale produsenter. Jordmonsskartlegginga viser at jordkvaliteten tildel er svært god på begge lokaliteter
- Selv om Sortland har store arealer med dyrkbar jord, er dette hovedsaklig myr. Det er ikke uten videre ønskelig å nyoppdyrke myrarealene, ut fra et miljø- og klimaperspektiv, samt at myrene ofte er viktige områder for reindrifta (på Hinnøya). Eksisterende jordbruksarealer er derfor viktig å bevare
- Det er stor etterspørsel etter jordbruksarealer i Sortland kommune, og mye av dagens produksjon skjer på leiearealer. Det er en positiv stemning i landbruksnæringa i Sortland med mange unge bønder. Det er derfor viktig å ta hensyn til denne positive utviklinga gjennom planarbeidet
- I planbestemmelsen pkt 5.1.3 Næringstilknytt bebyggelse står det at det kan tillates oppført kårbolig på bruk i selvstendig drift og at slik bebyggelse skal plasseres i gårdens tun. Fylkesmannen anbefaler at det innføres streng praksis for oppføring av kårbolig i bynære områder. Her finnes ofte alternative boliger i akseptabel avstand til bruket. Vi ser også ofte i vår saksbehandling at det på et senere tidspunkt er ønske om fradeling av kårboliger. Plassering midt i tunet kan derfor bli ekstra uheldig mtp framtidig drift av landbrukseiendommen
- Planbestemmelsen pkt 7.2.2 Hensynsone landbruk H510 angir særlig viktige landbruksområder. Fylkesmannen ber likevel kommunen vurdere en sterkere ordlyd, og eventuelt prosesskrav dersom det likevel må foretas utbygging i disse områdene
- Det bør vurderes å sette krav til utbygger om å flytte matjord til jordbruksområder - i samarbeid med kommunens landbrukskontor - der utbygging skjer på eksisterende jordbruksarealer som har en jord av god eller svært god kvalitet

Videre arbeid med planen

Innsigelsene for områdene B14 Steiro og B22 Strand III medfører at planen ikke kan egengodkjennes av kommunestyret.

Fylkesmannen deltar gjerne i et møte med kommunen for å avklare ytterligere detaljer dersom det er ønskelig. 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.

Reindrift

Område for råstoffutvinning R20

Arealet i kommunedelplanen som befinner seg på Hinnøya faller som kjent inn under reinbeitedistriktet Kanstadvjord/Vestre Hinnøy. Ut av de avsatte områdene i kommunedelplanen som er på Hinnøy anser vi R20 som å være problematisk for reindriften, og deres nåværende og framtidig drift i området.

Dette har tidligere blitt påpekt ovenfor kommunen av både reinbeitedistriktet og reindriftsmyndighetene, og vi viser til disse. Dette området er, blant annet, viktig for berørte reinbeitedistrikt som vinterbeite, noe som for distriktet er minimumsbeite og således er med på å begrense reintallet. Reinbeitedistriktet har tidligere stilt seg kritisk til en fortsatt drift i uttaket da dette medfører at reinen viker unna området.

Eventuell framtidig boligutbygging anses som permanente installasjoner som vil skape en enda større unnvikelseeffekt. Dette da det aktuelle området ligger slikt til at også områder ovenfor veien vil bli påvirket ved en eventuell boligutbygging og den medfølgende økte aktiviteten. Således er dette utbyggingsprosjektet i utgangspunktet ikke ønskelig fra reindriftsfaglig hold. Fylkesmannen vil også her vise til at det er avsatt tilstrekkelig areal til bolig uten at dette området inkluderes.

Fylkesmannen er negativ til en fortsatt råstoffutvinning med påfølgende boligbygging som skissert i planen, og vil her vise til at det tidligere er varslet innsigelse på en slik arealbruk fra reindriftsmyndighetenes side.

Fylkesmannen vil imidlertid ikke stille seg negativ til at det på et redusert areal fortsettes med råstoffutvinning i 2-3 år med tilbakeføring av arealet, såfremt en detaljert plan og avbøtende tiltak kommer på plass. Avbøtende tiltak, som for eksempel å styre aktiviteten til årstider der det ikke er rein i området, må avtales i samråd med berørte reinbeitedistriktet.

Fylkesmannen er positiv til planene om å gjennomføre en reindriftsfaglig konsekvensutredning i kommunen. I konsekvensutredningen må en etter vårt syn ta med alle de arealer som omfattes av Kanstadfjord/Vestre Hinnøy reinbeitedistrikt.

Boligfelt B21 og B22

Det er avsatt to boligområder (B21 og B22) øst og sør for Strand 2. Boligområdene er tett opp til og vest for en viktig flyttlei for reindrift. På østsiden av flyttleia er det bratt terreng og fjellside. Det er trangt for rein å passere i dette området, og ved økt aktivitet med boliger, kan det bli vanskelig å få reinen til å passere. Det vil være viktig med avbøtende tiltak for ikke å forstyrre flyttlei. Boligfeltet bør avskjermes mot flyttlei, og det bør være mest mulig avstand mellom boliger og flyttlei. Det bør også stilles rekkefølge krav om at ved boligbygging i områdene, slik at man starter byggingen lengst vest mot fjorden før man ved behov bygger ut opp mot flyttleia.

Saksbehandlere: Aage Steen Holm, Magne Haukaas og Ellen Margrethe Oskal

Uttalelse Miljøvernavdelingen

Det foreliggende planforslaget bygger på en omfattende og god planprosess, der bl.a. Fylkesmannen var til stede på planforum på Sortland. Her fikk vi også forståelsen av at det har vært et bredt lokalt engasjement rundt arbeidet, noe som er vesentlig, bl.a. for politisk eierskap og politisk vilje til å følge opp planen i den etterfølgende arealforvaltninga.

Det kan derfor være grunn til å stille spørsmål ved at det nå, til tross for dette, legges ut et forslag på høring som i betydelig grad bryter med intensjonen om å styrke sentrum / bygge

innover, slik det kom fram under midtveishøringa, og det som fortsatt er formulert som en hovedstrategi i planbeskrivelsen.

Planforslaget medfører at det gis mulighet til etablering av bolig- og næringsarealer i et omfang som, etter det vi kan se, i betydelig grad overgår det som realistisk kan forventes av utbygging til disse formålene i planperioden. Vi viser i denne sammenhengen til planbeskrivelsens kap. 5.4, der det går fram at det i boligstrategien er lagt opp til at befolkningen i Sortland samlet sett skal være på 13000 innbyggere i 2026, noe som er 1200 flere enn det som tilsvarer framskrivinga fra SSB for høy befolkningsvekst. Når det, ut fra dette, er beregnet et behov for 8-900 flere boenheter i planområdet fram til 2025, og ønsket vekst her er på ca 1200 boliger, fremstår det som unødvendig arealforbruk å planlegge for 1800 – 1900 nye boenheter. Når det gjelder næring savner vi en tilfredsstillende behovsanalyse / begrunnelse for å legge ut nye områder for dette formålet i et så betydelig omfang som i det foreliggende forslaget.

Ved at planforslaget i betydelig grad åpner opp for utbygging utenfor Sortland sentrum, og legger opp til et arealforbruk som fremstår som noe unødvendig, bryter forslaget med rikspolitiske retningslinjer for samordna areal- og transportplanlegging. Vi viser til [retningslinjenes pkt. 3](#), der bl.a. følgende går fram:

« 3.1 Planlegging av utbyggingsmønsteret og transportsystemet bør samordnes slik at det legges til rette for en mest mulig effektiv, trygg og miljøvennlig transport, og slik at transportbehovet kan begrenses. Det bør legges vekt på å få til løsninger som kan gi korte avstander i forhold til daglige gjøremål og effektiv samordning mellom ulike transportmåter.

3.2 Det bør tilstrebes klare grenser mellom bebygde områder og landbruks-, natur- og friluftsområder. En bør søke å samle naturinngrepene mest mulig. Langs eksisterende hovedveg- og banenett skal det legges vekt på hensynet til å opprettholde et differensiert transportsystem og fremtidig behov for utvidelser av veg- og banenettet.

Det skal legges vekt på å utnytte mulighetene for økt konsentrasjon av utbyggingen i byggesonene i by- og tettstedsområder. Utformingen av utbyggingen bør bidra til å bevare grøntstruktur, biologisk mangfold og de estetiske kvalitetene i bebygde områder.

3.3 Hensynet til effektiv transport må avveies i forhold til vern av jordbruks- og naturområder. Beslutninger om utbyggingsmønster med transportsystem må baseres på brede vurderinger av konsekvenser, med særlig vekt på samfunnsøkonomiske kostnader, virkninger for langsiktige mål i landbruket og hensynet til å ta vare på natur- og kulturmiljøet. Utbyggingsmønster og transportsystem bør utformes slik at en unngår omdisponering av store, sammenhengende arealer med dyrket eller dyrkbar mark av høy kvalitet. Innenfor gangavstand fra stasjoner/knutepunkter på hovedårene for kollektivtrafikknettet, kan utbyggingshensyn tillegges større vekt enn vern, under forutsetning av at det planlegges en konsentrert utbygging og tas hensyn til kulturmiljøer og grøntstruktur.

En bør unngå nedbygging av særlig verdifulle naturområder, inkl. særlig verdifulle kulturlandskap, sjø- og vassdragsnære arealer, friluftsområder, verdifulle kulturmiljøer og kulturminner.»

Kommunens strategi for grøntstruktur og rekreasjon og kommunens mål for boligutbygging og kommunens boligstrategi, er imidlertid fullt ut i tråd med disse retningslinjene.

Merknader til særskilt angitte områder

Område F09 – Nord for utløpet av Prestelva

Lokaliseringen vil til dels medføre et direkte inngrep i utløpsområdet til Prestelva, som er en viktig grønnkorridor i området. Denne grønnkorridoren bør også omfatte utløpsområdet i sin helhet, jf. [vannressurslovens § 2](#), der det går fram at sjøområder som er preget av tilløp av ferskvann defineres som vassdrag og omfattes av loven. I konsekvensutredningen pekes det videre på betydningen av at siktaksen nord for Prestelva bevares. Betydningen av dette forsterkes av at Sortland nord for dette området i hovedsak er stengt inne av næringsbebyggelse langs sjøen. Område F09 bør derfor tas ut av planen.



Område N/F2 ved utløpet av Selneselva

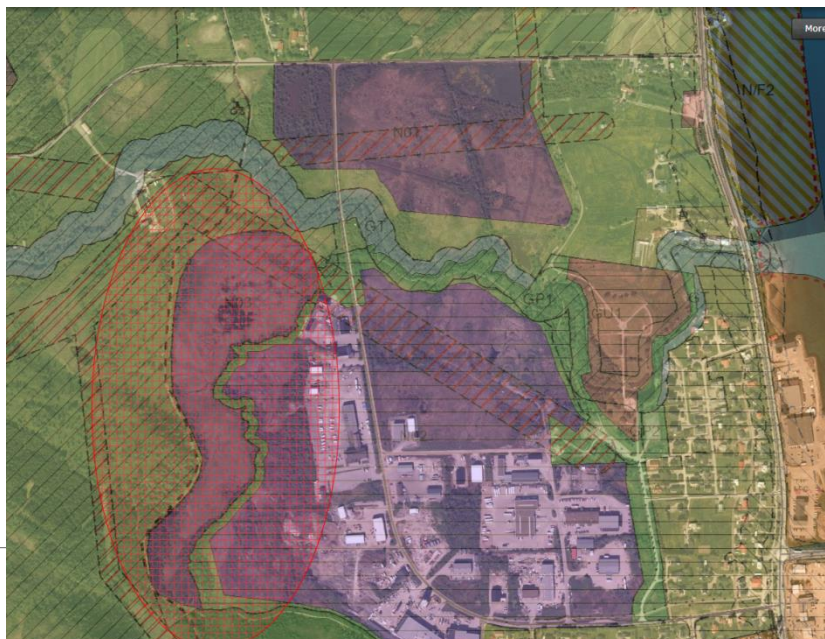


Det går fram av konsekvensutredningen at dette området er et relativt tilgjengelig og mye brukt fjæreområde, og at utfylling her også vil være landskapsmessig uheldig. Område N/F2 bør derfor tas ut av planen, inntil det ev. foreligger en bedre dokumentasjon av behovet. Alternativt kan området avgrenses mot utløpsområdet, slik at dette i større grad åpnes opp. Kommunen bør også vurdere å beskjære eksisterende næringsområde sør for utløpet. Mulig avgrensing er vist på figuren til venstre.

N03 Vestmarka industriområde

Lokaliseringen vil medføre at verdien av nærturområdet blir vesentlig redusert, ved at turstien blir liggende i kanten av området. Videre er hele området myr og våtmark. Dette er uheldig, både av hensyn til naturmangfold og fordi en utbygging her vil medføre at området dreneres, med påfølgende klimakonsekvenser i form av det utslippet av CO₂ som påfølgende omdanning av myr vil medføre.

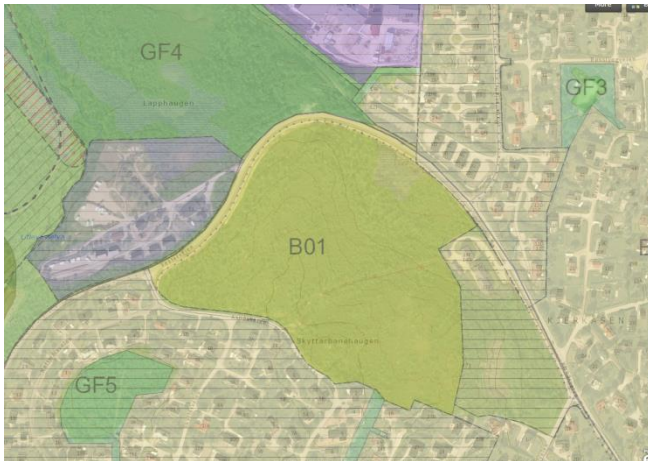
Som det går fram er det betydelige næringsarealer som tilgjengelig i



eksisterende næringsområde øst for dette området, og i planlagt NO1 nord for området.

Området bør derfor tas ut av planen i denne omgang. Ved å beholde området som et LNFR-område vil det ev. ved seinere behov være mulig å ta dette inn ved rullering av planen, ev. gjennomføre en særskilt regulering.

B01 Skyttarhaugen



Konsekvensutredningen viser at dette området har meget store landskaps-, natur og rekreasjonsverdier. Området representerer en ubebygde silhuett i landskapet, og har betydelig verdi som bl.a. leke- og oppholdsområde for barn (barnetråkkregistrering ligger til grunn). Selv om området ligger sentralt, og i tilknytning til eksisterende boligområder, bør det derfor nøye vurderes å ta området ut av planen. Alternativt bør de viktigste grønnstrukturene i området sikres på dette plannivået.

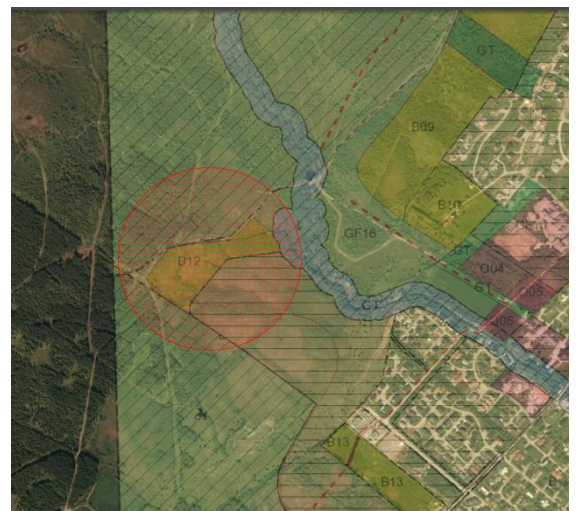
I den grad området opprettholdes vil det være vesentlig at viktige grøntstrukturer og landskapselementer sikres på reguleringsplannivå. Det vil også være vesentlig for Fylkesmannens behandling at det her bl.a. synliggjøres hvordan hensynet til barn- og unges oppvekstvilkår er vurdert, bl.a. i fht. trafiksikkerhet (jf. Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging)

B12 Prestdalen – utvidelse vestover

Som angitt i konsekvensutredningen vil dette området komme inn i det som i dag er rekreasjonsområde for befolkningen.

Ut fra det som reelt kan forventes av befolkningsvekst, og et angitt framtidig behov for mindre sentrumsnære leiligheter, bør kommunen nøye vurdere å ta dette området ut av planen.

Dette for å bevare området som en buffer mellom eksisterende boligområde og stien som går gjennom området, i tråd med mål og strategier angitt for tema grønnstruktur og rekreasjon i planbeskrivelsen, og som grunnlag for å bevare folkehelsen i kommunen.



Avslutning

Vi har forventninger om at kommunen ser betydningen av at også egne mål og strategier følges opp ved å foreta de endringene som er angitt ovenfor. Ved å legge ut et overskudd av områder til ulike formål vil det også være en stor risiko for at flere områder bare blir delvis utbygd, f.eks. vil de mest attraktive tomtene gå først til boligformål. Dette er uheldig både landskapsmessig, og for de beboerne som ikke får avsluttet byggevirksomheten i sine nærområder. Det vil videre påløpe unødvendige kostnader til infrastruktur.

For å unngå dette bør derfor kommunen gi bestemmelser om utbyggingsrekkefølge, som bl.a. sikrer at de sentrumsnære områdene blir bygd ut først.

Saksbehandler: Svein E. Stuen