



		Referent: E.B.P	Dato: 11.04.25 Sted: Teams
PROSJEKTNAMN (foreløpig) Detaljregulering av Søndre Frydenlund Omsorgsboliger PlanID: 1870_2025002 Arkivsak: 24/6929	TILSTEDE Ekstern planlegger: Asplan Viak AS v/ Dagmar Kristiansen <i>EP er prosessleder og kommunens kontaktperson frem til offentlig ettersyn av planforslaget. Dette innebærer kontakt med berørte interesser og gjennomføring av lovpålagte prosesskrav.</i> <i>EP får tilsendt kommunens sjekkliste for hva som må avklares i forkant av et oppstartsmøte.</i>		
	Tiltakshaver Sortland Boligstiftelse v/Kjartan Larssen		
	Fra Sortland kommune Arealplanlegger(e): Emil Bror Pritzlaff og Oda Lie Engesæth Geodata: Amanda Karlsen		
	Tema - Om oppstartsmøte jf. Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering - Informasjon fra forslagsstiller - Behov for konsekvensutredning - Overordnede føringer - Kommunens råd og vurderinger - Oppstart planarbeid - Planforslaget skal inneholde - Fremdrift og planprosess - Annet - Krav til fagkyndighet		
1.	Om oppstartsmøte <i>Oppstartsmøte er lovpålagt, og referatet fra møtet er utgangspunkt for den videre prosessen.</i> <i>Møtet skal avklare hvilke forutsetninger planavdelingen og tiltakshaver legger til grunn for reguleringsprosessen. Dersom det for enkelte tema er uenighet om prosess, eller hvilke forutsetninger som legges til grunn skal dette avdekkes i møtet og gjengis i referatet.</i>		

Oppstart planarbeid behandles politisk, slik at planutvalget (formannskapet) får eierskap til planprosessen og mulighet til å treffe styrende prosessledende beslutninger på et tidligst mulig tidspunkt. Planutvalget skal også være informert om at planprosessen er igangsatt.

- a. hvordan det skal tilrettelegges for samarbeid, **medvirkning** og samfunnssikkerhet
- b. om planen vil omfattes av forskrift om **konsekvensutredninger** og hvordan det videre opplegget skal være for arbeidet frem til en slik utredning foreligger
- c. om det skal utarbeides **andre utredninger** om bestemte temaer, og om kommunen eller forslagsstilleren skal utarbeide rapportene
- d. om det er hensiktsmessig med **felles** behandling av plan- og byggesak etter plan- og bygningsloven § 12-15
- e. hva kommunen skal **bidra** med underveis i planarbeidet
- f. om det er behov for senere **dialogmøter** mellom forslagsstilleren og kommunen
- g. en overordnet **fremdriftsplan** som skal gjelde for planarbeidet
- h. hvem som er **kontaktpersoner** hos forslagsstiller og i kommunen
- i. om det kan være aktuelt å **stoppe** planinitiativet etter plan- og bygningsloven § 12-8 andre ledd

2. Mottatt dokumentasjon:

- Anmodning om møte, endring av detaljreguleringsplan
- Vedlegg til anmodning om oppstartsmøte

Informasjon fra forslagsstiller:

- **Beliggenhet**
 - Området ligger øst for Sortland Idrettspark og Blåbyhallen, og vest for Frydenlundparken.
- **Størrelse**
 - 3 550 m²
- **Gårds- og bruksnummer**
 - 15/4, 15/1373 og 15/2016
- **Planens avgrensning**



- **Beskrivelse av prosjektet**

Detaljreguleringsplanen går ut på å tilrettelegge for etableringen av omsorgsboliger for voksne personer (over 18 år). Her er det snakk om ca. 2 bygg med 8 leiligheter over 1-2 etasjer sammen med fellesrom og fellesarealer, hvor de 8 leilighetene plasseres i 1 etasje

	og det felles bygget vil være på 2 etasjer, og kontorer til ansatte ved omsorgsboligene. Det skal opparbeides en felles samlingsplass utendørs, og det skal etableres parkering som skal dekke behovet for helsepersonale og besøkende. Planlagt tiltak er vurdert til å gå under arealformålet «offentlig eller privat tjenesteyting» med underformålet «helse-/omsorgsinstitusjon».
3.	Behov for konsekvensutredning Det gjøres en konkret vurdering i hver enkelt sak opp mot forskrift om konsekvensutredninger: forskrift om konsekvensutredninger. Ekstern planlegger har vurdert at tiltaket ikke utløser krav om konsekvensutredning. Kommunens vurdering: Planen faller ikke inn under forskrift om konsekvensvurderinger § 6. Tiltaket faller ikke inn under vedlegg I nr. 24, på grunn av at tiltakets bruksareal er mindre enn 15 000 m². Vedlegg II nr. 11j er relevant for dette tiltaket. Kommunen vurderer at tiltaket ikke vil få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn etter § 10. Dermed faller ikke tiltaket under kravet om konsekvensutredning etter § 8. Kommunen vurderer seg enig med ekstern planlegger.
4.	Overordnede føringer • Kommuneplanens samfunnsdel • Kommuneplanens byplan med generelle bestemmelser og retningslinjer, bestemmelser og retningslinjer for det aktuelle arealbruksformålet, og eventuelle hensynssoner • Kommunens VA-norm • Kommunens trafiksikkerhetsplan • Statens vegvesens vegnorm • Kommunens gebyrforskrift • Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning • Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging • Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging • Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T - 1442 • Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T - 1520 • Brannfaglige hensyn
5.	Kommunens råd og vurderinger I innsendt planinitiativ var det et ønske om å gjennomføre en reguleringsendring etter en forenklet planprosess, jf. pbl. § 12-14 andre ledd, av opprinnelig reguleringsplan. Kommunen vurderte at reguleringsendringen ikke kunne gjennomføres etter en forenklet planprosess, på grunn av at det søkte tiltaket strider imot kommunedelplan Byplan Sortland – Blåbyen 2015-2027. Kommunen anbefalte at det burde lages en ny reguleringsplan, noe som har blitt tatt til følge. Det utarbeides derfor en ny reguleringsplan. Ønsket tiltak er fortsatt i strid med overordnet plan, men det er kommunen som er tiltakshaver og det er kommunen som har utlyst et ønske om flere omsorgsboliger. Samtidig bidrar tiltaket positivt for en vanskeligstilt befolkningsgruppe ved å etablere tilrettelagte boliger.

Planavdelingen vurderer dermed at planen kan gå videre, selv om det motstrider med overordnet plan.

Deler av planområdet ligger innenfor det statlige sikra friluftsområdet «[Sortland idrettspark](#)». Denne må hensyntas under utarbeiding av planforslaget. Her må man søke om tillatelse fra staten (Miljødirektoratet) for å bruke dette området til noe annet enn friluftsliv, jf. veileder M1985: *Forvalte statlig sikrede friluftslivsområder*.

I den opprinnelige reguleringsplanen som ligger på området står det at avkjørslene til Søndre Frydenlund Allé 16B (15/132) og 18 (15/133) skal koble seg til felles kjøreveg. Den nye reguleringsplanen tar utgangspunkt i den trafikk-løsningen som ble avklart i opprinnelig reguleringsplan.

Rammeplaner

VAO – uttalelse fra kommunalteknikk

Kommunalteknisk avdeling ønsker å påpeke at det er nødvendig med en grundig vurdering av infrastruktur og vann- og avløpssystemer før et slikt tiltak kan realiseres. For å sikre at prosjektet kan gjennomføres i tråd med gjeldende regelverk, må det utarbeides en VAO-plan (vann, avløp og overvann) som må godkjennes av kommunalteknikk.

Vi understreker at det i det aktuelle området allerede er en sprengt belastning på det eksisterende avløps- og overvannssystemet. I lys av dette anser vi per i dag at tiltaket ikke kan sikres i henhold til plan- og bygningslovens §27-2. Det er derfor av avgjørende betydning at det ses i sammenheng med øvrig utbygging i området og en eventuell oppgradering av infrastruktur / øvrige undersøkelser som utføres i området. Å tilføre ytterligere belastning på avløpsnettet ned Søndre Frydenlund kan i dette tilfellet bli vanskelig på nåværende tidspunkt.

Vi anbefaler at tiltakshaver tar hensyn til disse forholdene i videre planlegging, slik at vi kan bidra til en bærekraftig utvikling av området.

Rammeplan for VAO:

- Skal følge planbeskrivelsen
- Skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av bygninger og utearealer.

Rammeplan for VAO skal vise:

- Nytt og eksisterende ledningsnett og tilkobling til kommunal vannforsyning og renseanlegg/kommunalt utslipp
- Brannnummer skal anvises i henhold til valgt brannkonsept for området.
- Dimensjonering og håndtering av overvann v/ 200-års flom.
- Godkjent rammeplan for VA forutsetter utslippstillatelse.

Veg – uttalelse fra kommunalteknikk

Adkomstveien til prosjektet på 15/2016, via 15/1373 vil skape en situasjon der 15/133, 15/132 vil ha avkjørslers så tett på regulert avkjørsel, og dermed i praksis etablere en avkjørsel med rundt 25 meters bredde. Dette er ikke akseptabelt, og vil kunne skape farlige trafikksituasjoner.

Når avkjørslers er så brede, vil det også bryte med krav i § 4 i forskrift om alminnelige regler om bygging og vedlikehold av avkjørslers fra offentlig vei, som omhandler begrepet «God oversikt». I tillegg, ledes det gående og syklende opp G/S vei mellom Lykkentreffveien og Søndre Frydenlund alle, med krysningspunkt tvers over innregulert avkjørsel. Jo bredere avkjørslers er, jo større krav

stiller vi til kjørende og deres forståelse av hvor de skal stille seg både på tur ut i veien fra avkjørselen, og hvor de skal starte innsvingning på tur inn i avkjørsel.

Tiltaket vil i praksis medføre for uklar og svak fysisk separering av adkomstene til de ulike brukerne av avkjørselen, samt at myke trafikanter i stor grad benytter G/S veien (G/S veien er i stor grad brukt som skolevei). Veieier ved kommunalteknikk vil ikke akseptere slik løsning, og anbefaler alternativer utarbeidet. Dette kan være både at 15/133, og 15/132 får endret avkjørsel til stikkveien/adkomsten til omsorgsboligene, deres eksisterende avkjørsler rives, og grøft etableres, samt intensivbelysning ved krysningspunktet.

- Rammeplan for vei:
- skal følge planbeskrivelsen
- skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av bygninger og utearealer.

Rammeplan for vei skal vise:

- adkomst til området for motorisert ferdsel og myke trafikanter.
- veibelysning, fast dekke og andre tekniske løsninger
- frisisiktsoner

Teknisk infrastruktur

Planen må vise plassering av teknisk anlegg som for eksempel trafo, pumpestasjon mv.

Bebyggelse og grunnforhold

- Planområdet ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred og kan derfor være utsatt for kvikkleireskred. Planarbeidet må derfor utredes iht. NVEs veiledersikkerhet mot kvikkleireskred.
- Store deler av planområdet ligger på dyrkbar jord.
- Det er ikke flomfare på området.
- Det er ikke ras- eller skredfare på området.
- Byggehøyde: Nevnes bare at byggehøyden skal være på 1-2. etasjer. Nevner ikke mønehøyde, gesimhøyde eller kotehøyde.
- Bygningstype: Omsorgsboliger
- Utforming: 2 bygg med til sammen 8 leiligheter over 1-2 etasjer, hvor de 8 omsorgsboligene vil være i 1 etasje, og det felles bygget vil være på 2 etasjer. Disse to byggene inneholder også funksjoner som fellesrom og fellesarealer, kontorer for ansatte og lignende funksjoner som er vurdert til å inngå under arealformålet «offentlig eller privat tjenesteyting» – «helse-/omsorgsinstitusjon». Leilighetene vil ha et min. areal på 40m² og vil bestå av kjøkken/stue, soverom, bad og oppbevaringsareal. Det vil være behov for en felles utendørs samlingsplass. Det skal være 0,7 parkeringsplass per leilighet, og dette skal i hovedsak dekke behov for helsepersonell og besøkende. Sortland kommune har utarbeidet en avtale med arkitektfirmaet AFRY. Høyde, materialer eller estetikk er ikke utbedret mer utover enn dette.
- Antall etasjer: 1-2. etasjer
- Antall boenheter: 8 leiligheter

Ved utarbeidelse av geotekniske rapporter ønsker kommunen at forslagsstiller/ekstern planlegger laster de inn i Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG).

Innspill fra geodata:

- Plannavnet kan ikke være «Detaljregulering for Søndre Frydenlund Allé 16», da det eksisterer en plan med dette navnet fra før av.
- Det er ikke noen ledige adressenummer langs Søndre Frydenlund Allé og det vil derfor være et behov for omadressering i området. Dersom flere av naboene får endret sine adkomster til å bruke samme adkomst som planområdet, kan det være aktuelt å opprette ny adresseparsell og omadressere naboene til denne.

Støy, støv og forurensning

Retningslinjer for behandling av støy (T - 1442) og luftkvalitet (T - 1520), skal legges til grunn ved utarbeidelse av planforslaget. Forurensningsforskriftens kap. 2 krever at tiltakshaver kartlegger eventuell forurensning av grunnen før terrenginngrep settes i gang hvis det har vært aktiviteter som kan ha forurenset grunnen, eller hvis det er andre grunner til å anta at grunnen kan være forurenset.

Risiko og sårbarhet

Det skal utarbeides risiko- og sårbarhetsanalyse som vil følge planbeskrivelsen. Se veileder: [Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging](#) (DSB) og NS 5814 Krav til risikovurderinger.

Bærekraft

Sortland kommune legger til grunn FNs bærekraftsmål i sine planer og arbeid. I planbeskrivelsen må forslagsstiller vurdere hvordan planforslaget bidrar til å oppfylle intensjonene i bærekraftsmålene. Det bes om at de mest relevante bærekraftsmålene trekkes frem, med en beskrivelse av hvordan planen bidrar til disse.

Universell utforming

Planen skal der det er nødvendig i plankart og bestemmelser sikre hensynet til universell utforming, jf. TEK17 og pbl. § 1-1 femte ledd.

Barn og unges interesser

Skal drøftes og ivaretas i reguleringsplanen.

Samiske interesser

Planarbeidet berører ikke samiske interesser, hverken i forhold til plassering av planområdet eller planlagte tiltak innenfor planens avgrensning.

Forsvarets interesser

Planarbeidet berører ikke Forsvarets interesser, hverken i forhold til lokasjon eller tiltenkte tiltak innenfor planens avgrensning.

Uteoppholdsareal, lekeplasser og parkering

- Krav i gjeldende planer
- Info om planlagt uteoppholdsareal
- Universell utforming ifht. uteoppholdsareal og parkering
- Sykkelparkering

Friluftsliv/folkehelse

Deler av planområdet befinner seg innenfor et statlig sikra friluftsområde (Sortland idrettspark). Den delen av planområdet som befinner seg innenfor det statlig sikra friluftsområde er regulert til en vegetasjonsskjerm i opprinnelig vedtatt reguleringsplan for Søndre Frydenlund Allé 16. Kommunen vurderer at det er positivt at det etableres omsorgsboliger i nærheten av idrettsparken, siden dette kan bidra til en positiv helseutvikling for beboerne og kan benyttes til flere inkluderende aktiviteter som kan skape et fellesskap for beboerne.

Innspill fra kommuneoverlegen:

- Det er et fint område med gangveier og lavterskeltilbud som idrettsparken og Rotaryparken i umiddelbar avstand.
- Jeg kan ikke se i papirene om det er tenkt noen sykkelparkering, og da gjerne under tak. Både for ansatte og beboere. For eksempel med mulighet for å lade el-sykler eller andre fremkomstmidler/hjelpemidler
- Fint at det er tenkt på opparbeidelse av utendørs samlingsplass da slike sosiale treffsteder er bra for bolyst og trivsel. Regner med at beliggenhet med hensyn på sol- og lysforhold tas med her.
- Hvis det bygges veranda/terrasse til hver enhet så bør man tenke på solgang slik at det er lys og sol på disse.

LNFR og landskap (hvis aktuelt)

I kommuneplanens byplan er deler av området satt av til idrett, mens resterende er avsatt til boligbebyggelse. Landskapet på området er et skjermet indre kystslettelandskap med tett bebyggelse.

Kulturminner og kulturmiljø

Det minnes om generell aktsomhetsplikt jf. kulturminneloven. Det er ikke registrert at planområdet berører kulturminner.

Naturmangfold og miljø

Biologisk mangfold skal vurderes jfr. de miljørettslige prinsippene §§ 8 - 12 i naturmangfoldloven. Mulige konsekvenser for naturmangfold skal utredes i ROS-analysen. Det kreves tilstrekkelig kunnskapsgrunnlag for å forutse eventuelle negative konsekvenser for naturmangfoldet, jf. naturmangfoldloven § 8. Dersom eksisterende kunnskapsgrunnlag vurderes som utilstrekkelig, kreves supplerende undersøkelser.

Terrenginngrep

Ved alle typer terrenginngrep og utbygging skal man vise aktsomhet i forhold til mulig skredfare. Dette gjelder både ved graving og utfylling av masser, oppsett av bygninger eller andre konstruksjoner og ved hogst. En skal være særlig varsom i bratte områder med løsmasser og i leirområder under marin grense der det kan finnes soner med skredfarlig leire.

Avfallshåndtering

Kommunen forutsetter at avfallshåndtering etableres gjennom offentlig eller annen felles løsning. Det er viktig å holde dialog med Reno-vest IKS.

Grunneier

Eventuelle grunneierforhold innhentes fra Geodata.

Planbeskrivelsen

Det som beskrives i planbeskrivelsen må komme frem/sikres i bestemmelsene/plankartet.

- Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS jf. sjekkliste)

Rekkefølgebestemmelser

- Rekkefølgebestemmelser som skal være sikret *før rammetillatelse* for nye tiltak:
→
- Rekkefølgebestemmelser som skal være sikret *før igangsettingstillatelse* for nye tiltak:
→
- Rekkefølgebestemmelser som skal være sikret *før brukstillatelse* for nye tiltak:
→

Utbyggingsavtale

Ekstern planlegger uttrykker behov for å varsle oppstart av arbeid med utbyggingsavtale for vei, vann og avløp.

Se kontaktinformasjon på punkt 9.

6. Oppstart planarbeid

Forslagsstiller varslers ved eventuell oppstart av planarbeidet til høringsinstanser, berørte naboer og med avisannonse i lokal avis. Forslagsstiller oversender tekst, pdf og SOSI-fil av planavgrensning til kommunen, som legger det ut på kommunens hjemmeside. Referat fra oppstartsmøtet skal vedlegges som en del av varsel om planoppstart.

7. Planforslaget skal inneholde

Planforslaget behandles når kommunen anser planforslaget som komplett, med følgende punkter:

- Planbeskrivelse i word- og pdf-format.
- Innkomne merknader ved varsel om oppstart, med skriftlige kommentarer fra forslagsstiller.
- Planbestemmelser i word- og pdf-format. Se Regjeringens nasjonale mal for reguleringsplanbestemmelser.
- Plankart i PDF (A3) og SOSI (i gjeldende standard)
- Krav til SOSI-leveransen fremgår av eget skriv fra kommunens avdeling for Geodata.
[Skrivet utdypet krav til utveksling av digitale data.](#)
- ROS-analyse, jf. DSBs veileder.
- VAO-plan.
- Nødvendige utredninger.
- Situasjonsplan/terrengsnitt.
- 3D-modeller av planlagt tiltak med sol/skyggediagram

SOSI-filer og andre plandata i ulike formater (SOSI, dxf, DWG, fileGDB) samt naboliste kan bestilles på [kommunens kartbestillingsportal](#).

Alle illustrasjoner skal vise maksimal utnyttelse av hva planen åpner for. Kommunen ønsker 3D-modeller (IFC eller FBX) for å kunne visualisere tiltak i kommunens 3D-verktøy. Disse må være georeferert iht. EUREF 89 UTM 33.

Utomhusplan

- Belysning
- Oppstillingsplasser for bil og sykkel.
- Materialbruk i fast dekke
- Vegetasjon (plassering og type)
- Sjøppelhåndtering/renovasjon
- Skilting
- Møblering
- Universell utforming: ledelinjer, kontraster mv.
- Vegbredde og utforming av avkjørsel
- Frisiktsoner
- Avslutning mot sundet og mot elva i terreng og snitt

Dersom det ikke er nødvendig med utomhusplan i planforslaget skal punktene over sikres i bestemmelsene, for utomhusplan i byggesak.

8. Fremdrift og planprosess

Sortland kommune har informert om saksgangen og de ordinære prosessreglene etter plan- og bygningsloven. Saksbehandlingstid fra komplett planforslag er mottatt til første gangs vedtak i saken, er 12 uker.

Det anbefales at det oppnås en felles forventning av tidsbruk. Hva man som konsulent/tiltakshaver kan forvente av kommunen, og hva kommunen forventer av konsulent.

Det er ikke lagt opp til overordnet fremdrift.

- Planlagt dato for varsel om oppstart: Etter 15. mai
- Planlagt dato for innsending av komplett planforslag: Høst 2025

Behov for møter underveis vurderes fortløpende, f.eks. mellom varsel om oppstart og innsending av planforslag.

Referatet og Sortland kommunes merknader og innspill bygger på de opplysninger og planfaglige forhold som forelå på det tidspunktet oppstartsmøtet fant sted.

Det gjøres oppmerksom på at hverken oppstartsmøte eller møtereferatet gir noen av de enkelte parter rettigheter i den senere saksbehandlingen. Naboprotester, protester fra beboerorganisasjoner, krav fra offentlige myndigheter mv. vil kunne føre til krav om endring av prosjekter, evt. endring av framdriften for prosjektet.

9. Annet

Kontaktpersoner i Sortland kommune

- Saksbehandler: Emil Bror Pritzlaff – emil.pritzlaff@sortland.kommune.no - 95264319

- Fagkoordinator plan: Oda Lie Engesæth – oda.engesæth@sortland.kommune.no - 95264318
- Kommunalteknikk: Per-Arne Østensen – Per-Arne.Ostensen@sortland.kommune.no - 95264466
- Geodata: Brynjar Larssen – Brynjar.Larssen@sortland.kommune.no – 95264450
- Arkitektur, utomhusplan og universell utforming: Kristine Røiri – Kristine.Roiri@sortland.kommune.no - 95273297
- Utbyggingsavtaler: Marius Frantzen – marius.frantzen@sortland.kommune.no – 97123829

Faktura

Gebyr beregnes i hht. Kommunens gjeldende gebyrforskrift.

Faktura adresseres tiltakshaver.

PlanID.

Planident: 1870_2025002

Plannavn: Detaljregulering for Søndre Frydenlund Omsorgsboliger

10. Reguleringsplaner skal utarbeides av fagkyndige

1. Private forslagsstillere kan fremme forslag til detaljregulering. Plan- og bygningsloven stiller krav om at reguleringsplaner skal utarbeides av fagkyndige. Som oftest vil det være en plankonsulent med god kunnskap om plan- og bygningsloven, om hvordan planer utarbeides, og om hvordan planprosesser skal gjennomføres. Fagkyndig vil lette planprosessen og bidra til god dialog med kommunen.

2. Fagkyndig skal ha tilstrekkelig kunnskap om:

- Plansystemet
- Planprosessene
- Plankart med kravspesifikasjon for utveksling av digitale plandata
- Utarbeidelse av planbestemmelser
- Utarbeidelse av planbeskrivelse og metodeanvendelse
- Kommunale bestemmelser og retningslinjer
- Nasjonal og regionale retningslinjer
- Planutforming

3. Kommunen kan kreve dokumentasjon på at ovenfor nevnte krav er ivaretatt.

Dokumentasjon er vitnemål for relevant høyere utdanning innen arealplanlegging.