	Referent: LHH	Dato: 08.07.2024 Sted: Teams- Online

PROSJEKTNAVN
Detaljregulering for Sildpolltangen

PlanID: 2024376

Arkivsak: 24/2409

TILSTEDE

Ekstern planlegger (EP):

Arkitekturfabrikken As/ Birk Gabriel Kristiansen

EP er prosessleder og kommunens kontaktperson frem til offentlig ettersyn av planforslaget. Dette innebærer kontakt med berørte interesser og gjennomføring av lovpålagte prosesskrav.

EP får tilsendt kommunens sjekkliste for hva som må avklares i forkant av et oppstartsmøte.

Tiltakshaver

Holmøy Holding AS v/Knut Roald Holmøy

Fravær: Knut Roald Holmøy

Fra Sortland kommune

Arealplanleggere: Oda Lie Engesæth, Lars Hervik Helgesen

Tema

1. Om oppstartsmøte jf. Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering
2. Informasjon fra forslagsstiller
3. Behov for konsekvensutredning
4. Overordnede føringer
5. Kommunens råd og vurderinger
6. Oppstart planarbeid
7. Planforslaget skal inneholde
8. Fremdrift og planprosess
9. Annet
10. Krav til fagkyndighet

1. **Om oppstartsmøte**

Oppstartsmøte er lovpålagt, og referatet fra møtet er utgangspunkt for den videre prosessen.

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.

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:**

- Planintiativ
- Plankart med forslag til planavgrensning
- Sosifil

Informasjon fra forslagsstiller:

- Sildpollveien 44
- Ca. 13.8 daa
- 43/1-2, 43/5, (ikke 43/5 inne i pollbukta.), 43/12, 43/72, 43/92
- Videreutvikling av eksisterende næringsområdet som landbase for akvakultur, utvides med lokaler for konferanser, arrangementer og overnattinger.

3. **Behov for konsekvensutredning**

Det gjøres en konkret vurdering i hver enkelt sak opp mot forskrift om konsekvensutredninger: forskrift om konsekvensutredninger.

Kapittel 7 i planintiativet tar for seg kravet om konsekvensutredning. Det er det gjort en vurdering der konklusjonen til plankonsulent er at det ikke kreves konsekvensutredning. Kommunen er enig i denne vurderingen, men minner om at eventuell utfylling i sjø skal søkes til Statsforvalteren.

Om det i senere tid skulle dukke opp viktige opplysninger enn det som er oppført i planintiativet, vil planavdelingen gjøre en ny vurdering etter forskrift om konsekvensutredning.

4. **Overordnede føringer**

- Kommuneplanens samfunnsdel
- Kommuneplanens arealdel med generelle bestemmelser og retningslinjer, bestemmelser og retningslinjer for det aktuelle arealbruksformålet, og eventuelle hensynssoner.
- Kystsoneplan for Sortland kommune 2023
- Kommunens VA-norm
- Statens vegvesens vegnorm
- Kommunens gebyrregulativ
- 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**

Rammeplaner

- **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
- Frisiktsoner

Tilbakemelding – VAO

Sortland Kommune har ikke vann eller avløp i området.
Indre Eidsfjord Vannverk har privat vannledning gjennom området.

Tilbakemelding – Vei

For å tilrettelegge for økt aktivitet på Sildpolltangen, er det nødvendig å sikre veien. Veien er smal og mangler møteplasser, noe som potensielt vil skape utfordringer tilknyttet logistikk og sikkerhet. Hvordan skal persontransport, tungtransport og fotgjengere håndteres? Det er derfor viktig at det lages en plan for vei som svarer disse punktene.

Tilbakemelding – Kommuneoverlegen

Trafikksikkerhet, kap. 14.4-6 i trafikksikkerhetsplanen.
Støy og støv i anleggsfasen må sikres.
Støy fra uteservering, arrangementer for omkringliggende naboer. Hvordan skal dette løses?

Tilbakemelding – Kommunearkitekten

Hvordan skal nåværende virksomhet fungere sammen med fremtidig virksomhet?

Er det faktorer som støy, lukt, tungtransport fra dagens virksomhet som medfører utfordringer knyttet til overnatting, konferanser og rekreasjon. Er det realistisk å kombinere disse ulike funksjonene?

Kaipromenade, hvordan kan det tilrettelegges som attraktivt og trygt i forhold til den aktiviteten som er der tilknyttet akvakultur?

Kapasitet tilknyttet konferanse og kultur, hvor mange besøkende kan det potensielt være der? Hvordan dimensjonere for nok parkeringer og ønsker man at Sildpolltangen skal ha en stor parkering?

Tilbakemelding – Byggesak
Eventuell utfylling i sjø må omsøkes etter forurensningsloven til statsforvalter, og evt. avklares i planprosessen.

Tilbakemelding – Geodata
Området ligger under marin grense, og innenfor aktsomhetsgrense, grunnundersøkelse må vurderes.

Sårbart for stormflo. Hvordan sikre vei, bygg for fremtidig stormflo, finnes det noen smarte løsninger? Kan det bli problematisk med stormflo og utvidelse av vei og området med stor gjestestrøm?

Obs på naboforhold med tanke på at anlegget ligger veldig åpent til med tanke på utsikt og støy, og det er kort avstand til eksisterende bebyggelse rundt pollen.

Tilbakemelding – Forurensning
Dersom etablerte utslipp økes vesentlig, er det søknadspliktig. En vesentlig økning av utslippet kan bero både på økning i mengde, endring i type utslipp og endring av utslippssted.

Følgende vil normalt innebære at utslipp økes vesentlig:

- Installering av vannklosett, dusj, bad, våtrom o.l.
- Utvidelse av eksisterende renseanlegg, f.eks. på grunn av at nye områder kobles til anlegget.
- Økning av utslipp som medfører større fare for forurensning eller nye/større brukerkonflikter.

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

Bebyggelse og grunnforhold

- Planområdet ligger i område avsatt til næring, men i landlige omgivelser.
- Bygge høyde tilsvarende eksisterende bygning.
- Planområdet ligger under marin grense og planarbeidet må utredes iht. NVEs veiledersikkerhet mot kvikkleirskred.
- Utomhusplan – skal sikres i planbestemmelsen om den ikke er en del av planforslaget.

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

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.

Kommunen er ikke kjent med at det er forurensning i grunn. Dersom det under terrenginngrep oppdages forurenset grunn skal arbeidet stoppes, og tiltakshaver plikter til å undersøke nærmere etter forurensningsforskriften kapittel 2.

Sortland kommune er kun myndighet i forurenset grunn dersom det skal gjøres terrenginngrep.

Risiko og sårbarhet

Det skal utarbeides risiko- og sårbarhetsanalyse som vil følge planbeskrivelsen. DSB har et eget skjema/metode tilpasset detaljregulering som anbefales.

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.

Barn og unges interesser

Skal drøftes og ivaretas i reguleringsplanen.

Samiske interesser

Planarbeidet/planområdet faller ikke under krav til konsultasjon i henhold til sameloven.

Forsvarets interesser

Planarbeidet vil ikke berøre forsvarets interesser.

Uteoppholdsareal, lekeplasser og parkering

- Info om planlagt uteoppholdsareal
- Universell utforming ifht. uteoppholdsareal og parkering
- Biloppstilling
- Sykkelparkering
- EL-lading?
- Grøntområder – skal sikres i planforslaget
- Sikkerhet for myke trafikanter

Friluftsliv/folkehelse

- Generell vurdering av området

LNFR og landskap

- Planforslaget berører LNFR-områder.
- Næringsvirksomhet.
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone.

Kulturminner og kulturmiljø

Det minnes om generell aktsomhetsplikt jf. kulturminneloven.

For meldepliktige bygningar (bygningar som er eldre enn 1850), er det lovfesta i §25 i Kulturminnelova at ei vurdering av verneverdien MÅ gjerast før søknad om endring eller rivning kan bli godkjent.

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 kontakt med Reno-vest IKS.

	Grunneier Eventuelle grunneierforhold innhentes fra Geodata. **Planbeskrivelsen** • Det må beskrive hvordan eksisterende næring skal fungere med fremtidig planlagt næring. • Hvilken størrelse på de ulike aktivitetene og antall mennesker det skal legges til rette for. • Hvordan man skal løse trafikk og i hvilket omfang det planlegges for. • Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS jf. sjekkliste) • Arealregnskap **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: → Før i igangsettelsestillatelse skal veien utbedres. Dette vurderes av relevant vegmyndighet. **Utbyggingsavtale** Utbyggingsavtale kan utarbeides i samarbeid med Prosjekt og utvikling i Sortland kommune. Se kontaktinformasjon på punkt 9. **Annet** Kommunen ber om at planavgrensningen utvides til å ta for seg sildpollveien til og med krysset ved Eidsfjordveien. Det ble enighet i oppstartsmøte om ny planavgrensning sammen med plankonsulent.
6.	**Oppstart planarbeid** Forslagsstiller varsler 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. • Bestilling av varslingsliste kan gjøres på kommunen hjemmeside.
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 utdyper krav til utveksling av digitale data. • ROS-analyse, bruk DSB sin mal. • Vei-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. Terreng skal være med, men i separat fil/modell, slik at bygg og terreng kan legges inn uavhengig. **Utomhusplan/situasjonsplan** I den grad det er hensiktsmessig bør det utarbeides detaljert utomhusplan. Slik utomhusplan bør vise: • Belysning • Oppstillingsplasser for bil og sykkel. • Materialbruk i fast dekke • Vegetasjon (plassering og type) • Søppelhåndtering/renovasjon • Skilting • Møblering • Universell utforming: ledelinjer, kontraster mv. • Vegbredde og utforming av vei og parkering. • Frisiktsoner • Avslutning mot havet.
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 er ikke lagt opp til overordnet fremdrift. • Planlagt dato for varsel om oppstart: Varsel om oppstart gjennomføres etter behandling av formannskapsmøte 5 september. Ønskelig varsling om oppstart blir derfor i midten av september.

	• Planlagt dato for innsending av komplett planforslag: Ikke fastsatt enda, men tar sikte på våren 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: Lars Hervik Helgesen, lars.helgesen@sortland.kommune.no • Fagkoordinator plan: Oda Lie Engesæth, oda.engesaeth@sortland.kommune.no • Kommunalteknikk: Per-Arne Østensen, per-Arne.Ostensen@sortland.kommune.no • Geodata: Rita Brekken, Rita.Brekken@sortland.kommune.no • Forurensning, utslippstillatelser: Lene Tronrud, lene.tronrud@sortland.kommune.no • Kommunearkitekt: Kristine Røiri, Kristine.Røiri@sortland.kommune.no • Utbygningsavtaler: Marius Frantzen, marius.frantzen@sortland.kommune.no **Faktura** Gebyr beregnes i hht. Kommunens gjeldende gebyrregulativ. Faktura adresseres tiltakshaver. **PlanID.** Planident: 2024376 Plannavn: Detaljregulering for Sildpolltangen.
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.