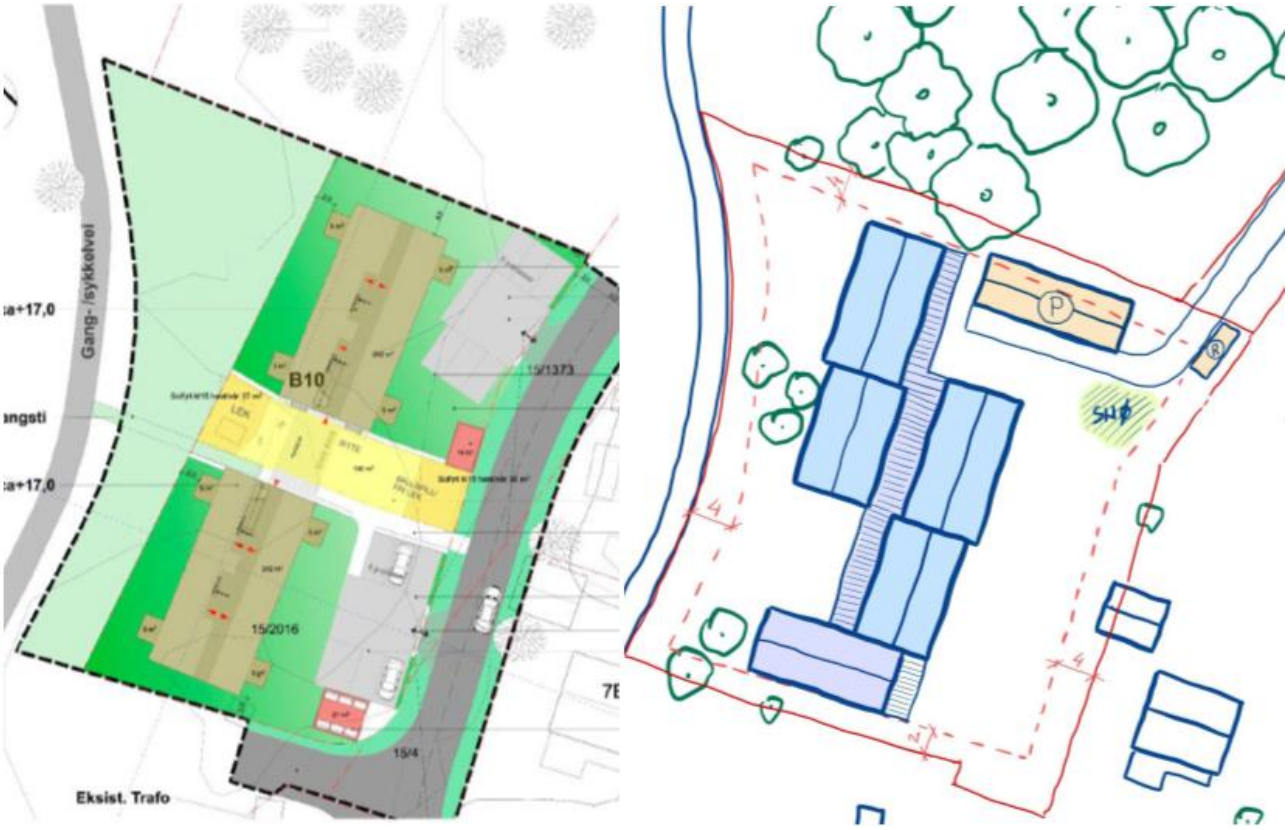
VEDLEGG TIL ANMODNING OM OPPSTARTSMØTE i HHT PBL § 12-8

Planinitiativet skal i nødvendig grad omtale premissene for det videre planarbeidet, og redegjøre for

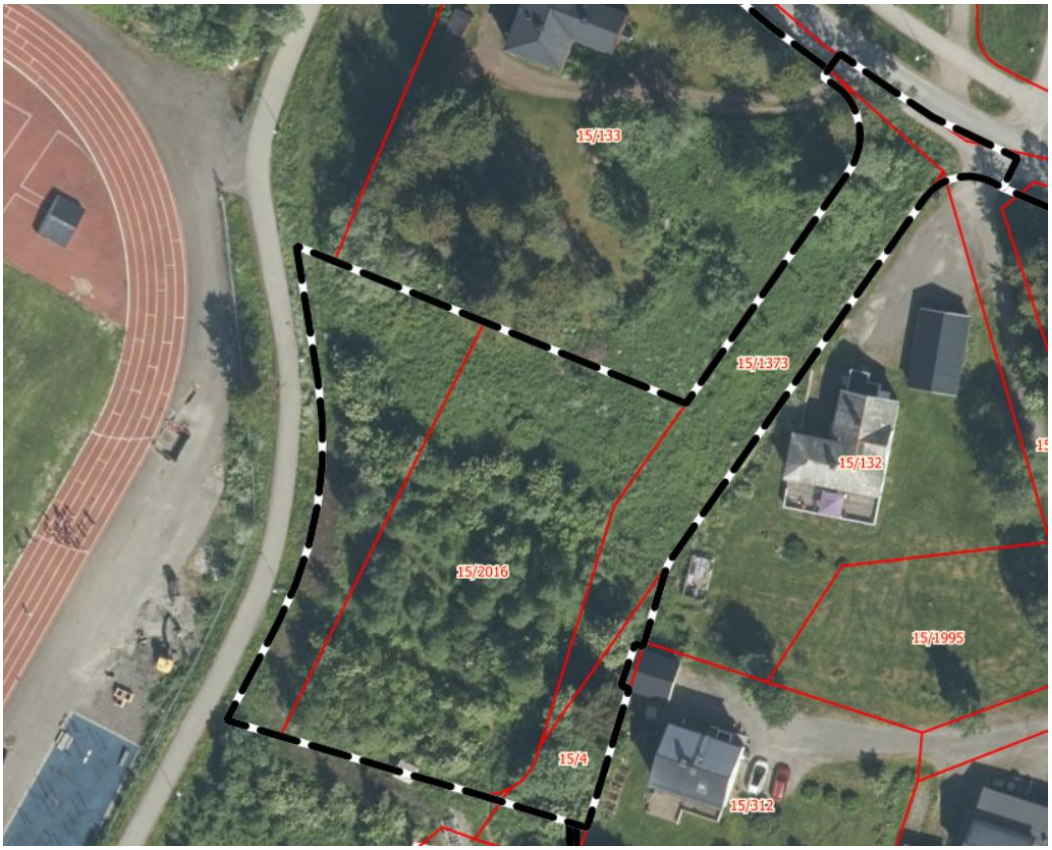
1. **Formålet med planen**
   a) Reguleringsendring av vedtatt detaljreguleringsplan for Søndre Frydenlund Alle 16. Reguleringsplanen ble vedtatt i desember 2022. Nå er det ønskelig å endre formålet fra boligbebyggelse (blokkbebyggelse) til offentlig tjenesteyting (omsorgsboliger). Det er Sortland kommune som er prosjektutvikler av området.

Bilde under sammenligner 2 illustrasjoner. På venstre side er boligbebyggelse slik det ble planlagt i vedtatt detaljreguleringsplan for Søndre Frydenlund Alle 16. På høyre side vises en foreløpig skisse for tomteutnyttelse for omsorgsboliger.

Arbeid med skisseprosjekt er under utvikling. Oppdaterte tegninger vil følge planleveranse.



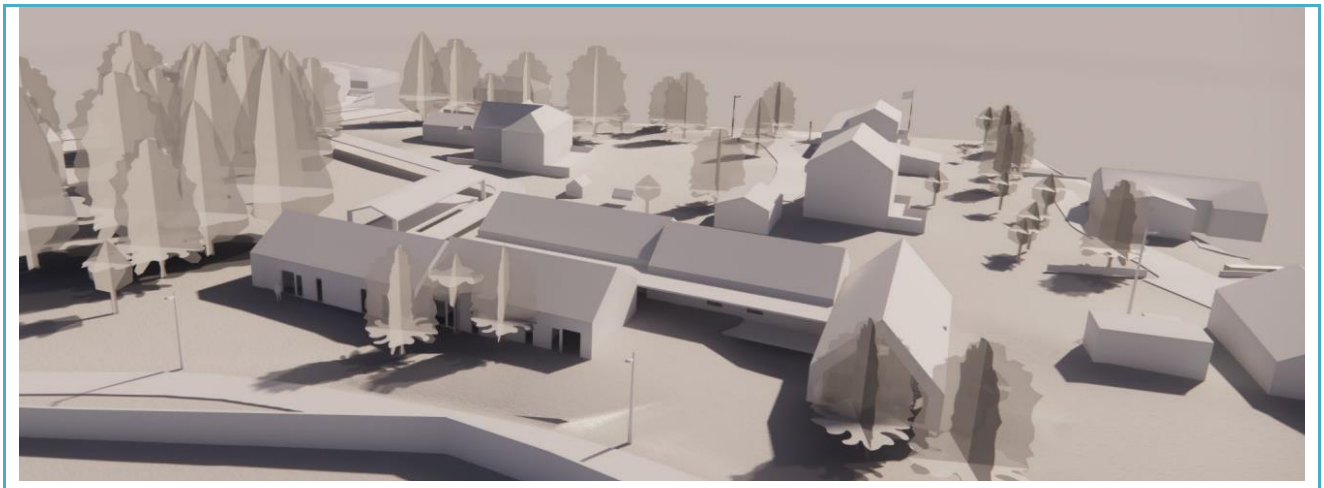
2. **Avgrensning av planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet**
   a) Planavgrensning er identisk med eksisterende reguleringsplan for Søndre Frydenlund Alle 16. Plan ID 1870 2017335.

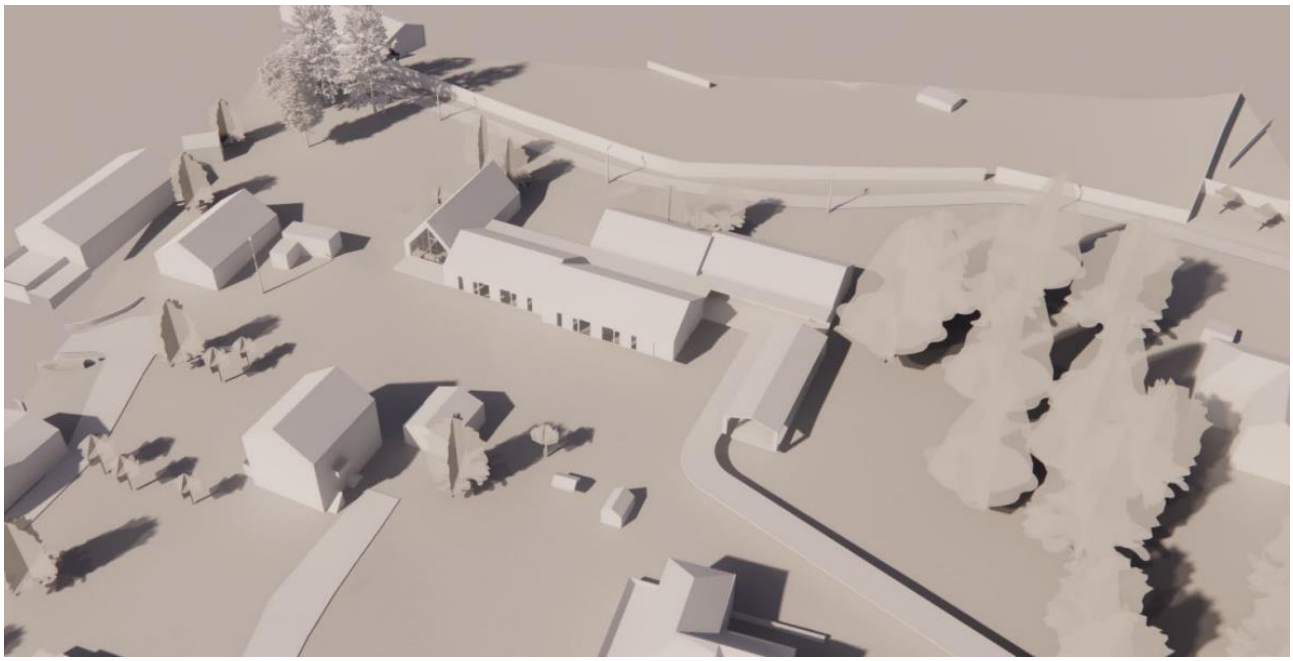


3. **Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak**
    a) **Bebyggelse vil ha en form for funksjoner som er vurdert til å inngå under hovedformål offentlig eller privat tjenesteyting, - med underformål helse-/omsorgsinstitusjon. Omsorgsboliger planlegges for voksne personer (over 18 år). Leiligheter med min. areal 40m2, vil bestå av kjøkken/stue, soverom, bad og areal til oppbevaring. Det er også behov for felles arealer/samlingsplass innendørs og kontorer til helse personal.**
    b) **Utendørsarealer. Det vil bli behov for en felles samlingsplass.**
    c) **Parkering. I hovedsak skal parkering dekke behov for helsepersonell og besøkende**

Sortland kommune har avtale med arkitektfirma AFRY. AFRY har utarbeidet volumstudie og skal gå videre med detaljprosjektering. Bilde under viser foreløpig skisse til mulig utnyttelse av området. Det planlegges leilighetsbygg i en etasje, mens fellesbygg med fellesrom og kontorer/oppholdsrom for ansatte planlegges i 2 etasjer.

4. **Utbyggingsvolum og byggehøyder**
    a) **1-2.etg, ca.8 leiligheter**
    b) **Illustrasjon**





5. **Funksjonell og miljømessig kvalitet**
    a) Helhetlig arkitektur, felles utomhus arealer, selvstendige boliger tilpasset bruke. Parkering 0,7 per leilighet.
6. **Tiltakets virkning på, og tilpassing til, landskap og omgivelser**
    a) Det er allerede gjennomført en reguleringsprosess. I prinsippet vil det ikke bli store endringer. Planforslaget har ingen vesentlige konsekvenser i forhold til landskap, dette siden nærområdet er tilnærmet flatt og planområdet ligger i et boligfelt.
7. **Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid**
    a) Området er i overordnet plan regulert til boligbebyggelse.
8. **Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet**
    a) Planlagt bebyggelse vil variere mellom 1-2etg.
    b) Avkjørsel til Søndre Frydenlund alle ønskes å beholde slik den er allerede regulert, inkludert regulerte avkjørsler til naboer.
    c) Trafikksituasjon. Siden områdets formål endres, vil den fremtidige trafikken innenfor planområdet bli adskillig lavere enn det som ble skissert i den vedtatte detaljreguleringsplanen. 16 leiligheter erstattes av 8, og brukere vil ikke disponere en egen bil. Parkeringsareal skal betjene behov til helsepersonell og besøkende. Sykkelparkering under tak vil bli en del av parkeringsområde.
    d) Trafikken planlegges å stoppe i nordlige del av planområde. Snuplass for renovasjon og utrykningsbiler prosjekteres.



e) **Det er ønskelig å ta i bruk også areal o_GV som ligger mellom regulert BBB-areal og idrettsanlegget i vest. Ved å utvide bebyggelsesområdet kan man få større frihet til utforming av fremtidig bebyggelse og uteoppholdsarealer.**





Tomtestørrelse - 2 917 m²

f) **Sammen med reguleringsarbeid er det behov å varsle oppstart av arbeid med utbyggingsavtale for VVA.**

9. **I forbindelse med planprosessen skal det utarbeides risiko- og sårbarhetsanalyse. Kommunen har egen sjekkliste for dette.**
   a) **Detter er avklart i tidligere planprosess:**

Oppsummerende tabell:

Virkning: / Sannsynlighet:	1.Ubetydelig	2.Mindre alvorlig	3.Alvorlig	4.Svært alvorlig
4.Svært sannsynlig				
3.Sannsynlig				
2.Mindre sannsynlig		24	6	
1.Lite sannsynlig		22, 42	43, 44	1, 20

Nr 1: Masseras/skred: Området ligger under den marine grensen, og da er muligheten for å finne marin strandavsetning i hht NGU klasifisert som relativ stor. Ved melding om byggetiltak skal stabilitet utredes spesielt opp mot dette tema.

Nr 6: Radon, Nye bygninger skal prosjekteres og utføres med radonforebyggende tiltak slik at innstrømming av radon fra grunn begrenses. De viktigste reduserende tiltaksløsningene mot radon fra byggegrunnen i nybygg kan deles inn i tre kategorier: tetting, trykksenking av byggegrunnen og ventilasjon. I miljøstatus.no er radonaktsomhet i området registert som moderat-lav. Forhold rundt dette ivaretas i byggesak i hht krav i teknisk forskrift.

nr 20: Brannslukningsvann; Det finnes en kum nord for planområdet, i kryss Søndre Frydenlund allé, med god kapasitet. Det bør plasseres brannuttak innenfor en radius av 50 meter fra hovedinngang. Branntekniske løsninger ivaretas ved melding om byggetiltak.

Nr 22: Vannforsyning; Det er etablert kommunale vannledninger i området med nok kapasitet. Tilkobling anbefales i kumgruppe i kryss SF allé.

Nr 24: Rekreasjonsområder; Det må tas hensyn til friområde nord og vest for planområde i anleggsfasen. Dette ivaretas ved byggesak. Risikoen ansees å være akseptabel.

Nr 42, 43-44: Trafikkulykker; Risikoen ansees for å være akseptabel, og tiltaket vil ikke øke sannsynligheten for denne typen konflikter. Adkomstforhold og siktelinjer i plankartet og/eller bestemmelser må utformes slik at trafikksikkerheten ivaretas.

10. **Sortland kommune har egen oversikt over aktuelle sektormyndigheter som skal varsels ved oppstart planarbeid og ved høring offentlig ettersyn av et planforslag.**
    a) Naboliste kan bestilles på e-torg.
11. **Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte myndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte**
    a) Beskrivelse av behov/ønske om samarbeid
    b) Beskrivelse av medvirkningsopplegg – avhenger av hvilke form for reguleringsarbeid vil bli valgt.
12. **Vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt**
    a) Reguleringsendring av nylig vedtatt detaljreguleringsplan. Endring fra boligbebyggelse til omsorgsboliger krever ikke vurdering iht. forskrift om konsekvensutredninger.

Planavgrensning skal følge anmodning om oppstart planarbeid.

Planavgrensningen skal leveres både som sosi-fil og i pdf-format.
Se Krav til digital planfremstilling (eget vedlegg)

TIL ORIENTERING

KRAV TIL FAGKYNDIGHET I PLANLEGGINGEN

Reguleringsplaner skal utarbeides av fagkyndige. Dette omfatter følgende:

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.

Kommunen vil etter oppstartsmøte lede følgende

1. Legge planiniativet frem for politisk behandling.
2. Oversende relevant dokumentasjon til ekstern planlegger. Dette inkluderer:
   - Referat fra oppstartsmøte.
   - Sjekkliste for risiko- og sårbarhet.
   - Startpakke med krav til SOSI-leveranse.
   - Naboliste.
   - Liste over relevante sektormyndigheter.
   - Kontaktpersoner for relevante fagfelt.

FORUTSETNING FOR OPPSTARTSMØTE

Alle nødvendige vedlegg må oversendes Planavdelingen før det kan settes av tid til oppstartsmøte.

Ta kontakt med Planavdelingen ved behov for avklaring av forventninger og omfang, slik at planinitiativet bl.a. blir tilpasset kompleksiteten i prosjektet og lokale forhold.