	Referent.: O.L.E	**Dato**: 21.05.25 **Sted**: Teams

PROSJEKTNAVN (foreløpig)
Detaljregulering for Sortland Kystvakt

PlanID: 2025003

Arkivsak: 24/7716

TILSTEDE

Ekstern planlegger:

3RW arkitekter v/Kari Dalland og Anders Vågane

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

Forsvarsbygg v/Odd Arnold Graabræk

Fra Sortland kommune

Arealplanleggere: Oda Lie Engesæth og Emil Pritzlaff

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:** • Planinitiativ • SK sitt vedlegg til planinitiativ • Forslag til plangrense, inkludert SOSI-fil • Innledende kartlegging/tiltaksanalyse **Informasjon fra forslagsstiller:** Planområdet ligger sentralt, like nord for Sortland sentrum. Mellom dagens kystvaktstasjon og sentrum ligger det et havneområde. Plangrensen er lagt rundt Forsvarets eiendommer og deler av havneområdet sør for kystvaktstasjonen. Noe samferdselsareal er også inkludert i tilfelle planarbeidet utløser krav til utbedring av dagens vegsystemer. P.t. foreligger det ingen fastlagte disposisjoner for hva og hvor det skal bygges på stasjonen. Det er ønskelig å videreføre det karakteristiske ved Kystvakten, og blåbypaletten vil blant annet ble et tema. Planprosessen vil avklare fremtidig utvikling på tomten, basert på hvilke behov som foreligger. Dagens kaianlegg må utvides for å kunne ta imot flere, og større fartøy enn det som er mulig i dag. Utvidelsen skal kun skje sør for kystvakten, på kaien som i dag tilhører Sortland Havn. Det pågår et prosjekt med å utvide denne nordover, og koble den sammen med kystvaktens kai, på en måte som muliggjør kjørbar tilkomst mellom de to kaianleggene. Dersom Sortland Havns aktivitet flyttes bort fra området, åpnes muligheten for å se på en ny adkomst til Sortland Kystvaktstasjon fra sør. Dette vil utredes i planarbeidet. Endring av perimeter (gjerde rundt Kystvakta) vil også være del av en slik utredning. Planen vil videre vurdere muligheten for utfylling i sjø i nord, mellom landarealer og dagens kai.
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 reguleringsarbeidet til ikke å falle under vedlegg I eller II i forskrift om konsekvensutredninger. Ut ifra informasjonen i planinitiativet stiller kommunen seg bak vurderingen om at det ikke er krav om KU. Planen faller ikke inn under planer og tiltak i vedlegg I, og utløser dermed ikke § 6 bokstav b om planer og tiltak i forskriftens vedlegg I som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram. Planinitiativet faller ikke under tiltak i vedlegg II, og vurderes etter § 10 å ikke få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn

	ettersom utvidelsen gjelder et etablert område for havn. Det utløses dermed ikke krav om konsekvensutredning etter § 8 bokstav a. *Det gjøres oppmerksom på at endringer underveis i planprosessen, som viker fra informasjonen i planinitiativet, kan føre til at krav om konsekvensutredning må vurderes på nytt ut ifra den nye informasjonen.*
4.	**Overordnede føringer** • Kommuneplanens samfunnsdel • Kommunedelplan byplan med generelle bestemmelser og retningslinjer, bestemmelser og retningslinjer for det aktuelle arealbruksformålet, og eventuelle hensynssoner • Kommunens VA-norm • Statens vegvesens vegnorm • Kommunens gebyrregulativ • Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning • Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging • Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T - 1442 • Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging T - 1520 • Brannfaglige hensyn • Sortland kommunes trafikksikkerhetsplan
5.	**Kommunens råd og vurderinger** **VAO og Vei** • **Rammeplan for VAO:** *Vi kommer tilbake til om det blir nødvendig med en detaljert rammeplan, det kan synes å være tilstrekkelig med en overordnet rammeplan for VAO i reguleringssaken ettersom det er utvidelse av område.* • 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 • Brannkummer skal anvises i henhold til valgt brannkonsept for området. • Dimensjonering og håndtering av overvann v/ 200-års flom. • Godkjent rammeplan for VA forutsetter utslippstillatelse. ***Kommentarer fra Kommunalteknikk VAO*** • *Det er en pumpestasjon på plassen, og det må avsettes nok plass for utvidelse av den.* • *Det er også en overløpsledning som ligger mellom basen og brua, her må også rørene mulig forlenges.* • *Dersom utfylling blir et alternativ, så må man tenke på pumpestasjon, ettersom alt avløp skal opp til Vesterålsgata.* • **Rammeplan for vei:** *Kan bli relevant dersom det gjennom planforslaget må gjøres større utbedringer av*

eksisterende infrastruktur. Det kommer vi eventuelt tilbake til. Kystvakta kan i stor grad selv legge begrensninger langs Havnegata.

- 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

Det anbefales direkte kontakt med kommunalteknikk i forhold til VAO og vei, gjennom planarbeidet.

Bebyggelse og grunnforhold

- Området ligger under marin grense, og omfattes av NVEs aktsomhetsområde for kvikkleire. *Vurdering av områdestabilitet må utarbeides i henhold til NVEs veileder*.
- Det er ellers ikke informasjon om byggehøyde og utforming, men vil komme videre i planprosessen. Tiltakshaver ønsker å videreføre det karakteristiske ved Kystvakten, bl.a. blåbypaletten er et tema der.

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.

Det er ikke kjent forurensning i området, men dumping og deponi er ikke uvanlig for fyllingene i sentrum. *Det bør settes en bestemmelse om umiddelbar stans, dersom forurenset grunn oppdages under arbeid*.

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.

Forsvarets interesser

Drøftes naturlig i denne reguleringssaken.

Uteoppholdsareal og parkering

- Krav i forhold til m2 uteoppholdsareal, og parkeringsplasser og opparbeidelse av dem, dersom relevant.

Friluftsliv/folkehelse

Kommuneoverlegen/miljørettet helseverns tilbakemelding på planinitiativet retter seg særlig mot:

- Støy og støv i bygge- og anleggsperioder, og ved drift. Støy nevnes særlig i forbindelse med en eventuell helikopterlandingsplass.
- Trafikksikkerhet, også gjennom bygge- og anleggsfaser (skiltplan), og ved drift.
- Det vises til Sortland kommunes trafikksikkerhetsplan
- Helsemessige krav til virksomheter og eiendommer jf. Forskrift om miljørettet helsevern.

LNFR og landskap (hvis aktuelt)

Området er i dag bebygget, og området som skal utvides til Kystvakta er i stor grad i bruk av annen virksomhet i dag.

Kulturminner og kulturmiljø

Planområdet berører ingen registrerte kulturminner. Det minnes ellers om generell aktsomhetsplikt jf. kulturminneloven.

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 – Reno-vest IKS er viktig å holde dialog med.

Grunneier/Eiendom

Tilbakemelding fra Geodata

Planen legger opp til en utvidelse av eksisterende bruk og det er ikke noe som tyder på at det vil være behov for å gjennomføre omadressering, utvidelse av adresseparsell eller etablering av ny adresseparsell/veinavn. Dette må følges opp hvis det senere viser seg å være behov for det.

Innenfor selve havneområdet er det Sortland kommune og Forsvarsbygg som er grunneiere. I tillegg er Marin Eiendom AS og Sortland Havn KF festere av noe grunnareal og noen eierseksjoner. *SK skal oversende liste av festere i Sortland havn*.

Eiendomsgrenser og -forhold er i hovedsak avklart/av god nøyaktighet. Noen grenseforløp er i matrikkelen registrert med dårlig nøyaktighet eller kun med hjelpelinje, men dette dreier seg i hovedsak om grenser mellom kommunen og Forsvaret, eller avgrensning mot veiareal. Det ser i utgangspunktet ikke ut til å være behov for å gjennomføre klarlegging av grenser, i alle fall så lenge planens avgrensning og formålsgrenser i hovedsak vil følge eksisterende formålsgrenser. Det kan likevel være greit å merke seg at planområdet med buffersone berører 77 eiendommer, hvorav mange er boligeiendommer og de aller fleste ligger høyere i terrenget – det er altså mange naboer og gjenboere som vil kunne bli berørt av tiltaket.

I den grad det skal gjennomføres tiltak som berører eiendomsforhold ut i sjø, er det opp til grunneier/hjemmelshaver/tiltakshaver å sørge for etterfølgende klarlegging av grenser for å få matrikkelen i samsvar med de faktiske forhold.

Planbeskrivelsen

Det vises til regjeringens mal i forhold til oppsett av planbeskrivelse. Dette gjelder også planbestemmelsene.

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:
  →

Vi kommer tilbake til eventuelle relevante rekkefølgebestemmelser, som må sikres.

Utbyggingsavtale

Utbyggingsavtale kan utarbeides i samarbeid med Prosjekt og utvikling i Sortland kommune. Se kontaktinformasjon på punkt 9.

Informasjon fra Prosjekt og utvikling:

- Kommunen ser på å etablere autovern langs Havnegata. Det er relevant for dem med informasjon om plassering av evt. helikopterlandingsplass, og potensielt legge dette til en utbyggingsavtale for å samkjøre infrastrukturen langs Havnegata.
- Det vil med tiden bli relevant med rehabilitering av vann og avløp i området.

	Annet **Plangrense** Planens yttergrenser legger opp til å følge eksisterende formålsgrenser i nærliggende reguleringsplaner. Planens yttergrense mot øst følger planavgrensning til Kommunedelplan (kystsoneplan) vedtatt 22.06.2023. Slik at Kommunedelplan (kystsoneplan) ikke vil berøre fremtidig reguleringsplan Sortland Kystvakt. Planens sørligste avgrensning innlemmer deler av faresone (H350_2) Brann-/eksplosjonsfare i Kommunedelplan Byplan Sortland- Blåbyen 2015 - 2027 vedtatt 03.09.2015. Det bør tas stilling til denne i det videre arbeid med planen. *Saksbehandler skal sjekke DSB sine registre, og følge opp med informasjon om faresonen.* **Undersøkelser/analyser** Sortland kommune v/kommunalteknikk utarbeider strømningsmodell for Sortlandssundet, som skal være ferdig i løpet av juni. Kan være den kan komme med relevant informasjon i forhold til hydrologiske vurderinger. **Sortland havn** Sortland havn KF drifter i dag deler av området som Kystvakta skal utvide sin virksomhet til. Begge aktørene har behov for mer plass, men det er et nasjonalt og lokalt ønske om å bevare Kystvakta i sentrum og tilrettelegge for utvidelse av deres virksomhet. Dette innebærer et økt press på Sortland havn sine arealer, og behov for ny lokalisering. Det er gjennom flere vedtak signalisert at Sortland havn skal flyttes, blant annet i samfunnsdelen og i sak 15/25 for behandling av videre prosess for revisjon av KPA, Byplan og regulering av nytt havneavsnitt.
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.
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, 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. **Situasjonsplan** Situasjonsplan kan bli relevant for at planmyndighet tilstrekkelig skal kunne vurdere planforslaget. *Dette avklares nærmere i planprosessen, dersom det viser seg nødvendig*.
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:** 28. august (skrivefrist 11. august) • **Planlagt dato for innsending av komplett planforslag**: Vi kommer tilbake til dette 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 og fagansvarlig Plan: Oda Lie Engesæth, oda.engesaeth@sortland.kommune.no, 95264318 • Kommunalteknikk: - Per-Arne Østensen (enhetsleder), Per-Arne.Ostensen@sortland.kommune.no, 95264466 - Jim Roger Haugsnes (VAO), jim.haugnes@sortland.kommune.no, 95264139 - Rudi Buschmann (Vei), rudi.buschmann@sortland.kommune.no, • Geodata: Brynjar Larssen, Brynjar.Larssen@sortland.kommune.no, 95264450 • Utbyggingsavtaler: Marius Frantzen, Marius.Frantzen@sortland.kommune.no, 95264399 **PlanID.** Planident: 2025003 Plannavn: Detaljregulering for Sortland Kystvakt
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.