SORTLAND KOMMUNE

Arkivsaknr.:	23/246
Dok.nr:	23/29627
Arkiv:	PlanID-2022367, Plannavn-Detaljreguleringsplan for del av Natsteinsøra, PlanType-35, Historisk-22/1199, GNR-15/630
Saksbehandler:	Tiril Bygdnes
Dato:	04.10.2023

Detaljregulering for del av Natsteinøyra - Høring og offentlig ettersyn av planforslag

Utvalgssaksnr	Utvalg	Møtedato
078/23	Formannskapet	27.10.2023

KOMMUNEDIREKTØRENS INNSTILLING

1. Sortland kommune vedtar å sende planforslaget ut på høring og offentlig ettersyn.
2. Dersom det er mulig skal utomhusplan utarbeides som en del av planforslaget, før vedtak av planen.
3. Det legges inn bestemmelser som sikrer mot forurensning under og etter anleggsfasen (lys og støv).

Formannskapet - 078/23

FS - behandling:

Habilitet:
Rune Stigen Kvannli har før møtet bedt om å få vurdert sin habilitet og fratrådte under behandling av habilitetsspørsmålet.
VEDTAK
Med hjemmel i forvaltningsloven § 8 annet ledd, jfr. kommuneloven § 11-10 annet ledd, vedtar Formannskapet enstemmig Rune Stigen Kvannli som inhabil i PS-sak 078/23

Repr. Elisabeth Reinsnes (SP) tiltrådte behandling av saken.

Votering:

Kommunedirektørens innstilling enstemmig vedtatt.

FS - vedtak:

1. Sortland kommune vedtar å sende planforslaget ut på høring og offentlig ettersyn.

2. Dersom det er mulig skal utomhusplan utarbeides som en del av planforslaget, før vedtak av planen.
3. Det legges inn bestemmelser som sikrer mot forurensning under og etter anleggsfasen (lys og støv).

KORT BESKRIVELSE AV SAKEN

Saken gjelder høring og offentlig ettersyn. Hensikten med planarbeidet er å få hjemmel til oppføring av bygg for offentlig tjenesteyting (ambulansetjeneste og politistasjon) med tilhørende infrastruktur, på en del av Natsteinsøyra i Sortland kommune.

Det presiseres for ordens skyld at denne saken ikke tar stilling til hvor politistasjon og ambulansestasjon faktisk skal plasseres, eller hvem som skal bygge dem. Dette er det ikke Sortland kommune som avgjør. Planforslaget vil gi tiltakshaver *muligheten* til å komme med i betraktningen i konkurransene om å bygge disse funksjonene.

FAKTA I SAKEN

Iparsell AS ønsker å oppføre bebyggelse for offentlig tjenesteyting med tilhørende infrastruktur på Natsteinøyra. Området planforslaget tar for seg ligger innenfor området i kommuneplanen N/OT/F/B2 hvor den gamle betong fabrikken står. I 2022 ble det sendt ut varsel om plan oppstart for del av Natsteinøyra uten behandling i formannskapet. Den varslede plangrensen tok for seg hele N/OT/F/B2 og deler av N/OT/B3, i tillegg til deler av GT og GF14 i Byplanen.

Gårds og bruksnummer:	15/630
Plannavn og identitet:	Detaljregulering for del av Natsteinøyra, 1870_2022367
Grunneier(e):	Natsteinøyra As
Tiltakshaver:	Iparsell As
Ansvarlig planlegger:	Nordconsult As

Overordnet planverk

Kommuneplanens samfunnsdel 2022 - 2034

Kommunens samfunnsdel bygger grunnlag for hvordan man i lag skal kunne utvikle Sortlandssamfunnet og Vesterålen for fremtiden. Målsetning om utvikling og attraktivitet i Vesterålen generelt er å skape vekstkraftige og inkluderende lokalsamfunn. Det går ut på at vekst skal være bærekraftig og ivareta klima, miljø og mennesker i samfunnet. Sortland kommune har ønske om å skape et fremtidig attraktiv og bærekraftig Vesterålen ved å støtte opp eksisterende næringer og samtidig bidra til utvikling av nye.

Byplan Sortland - Blåbyen 2015 - 2027

Byplanen skal sikre en positiv byutvikling. Kapittel 5.10 i planbeskrivelsen omtaler Natsteinsøyra som “et attraktivt og sentrumsnært transformasjonsområde rett sør for sentrum". Intensjonen for Natsteinsøyra i Byplanen er en felles transformasjon av området med "mer arealintensive funksjoner som utnytter øyras unike kvaliteter, er derfor naturlig del av stedsutviklingen”. Det legges opp til attraktive boliger, næring og handel og offentlig/privat tjenesteyting.

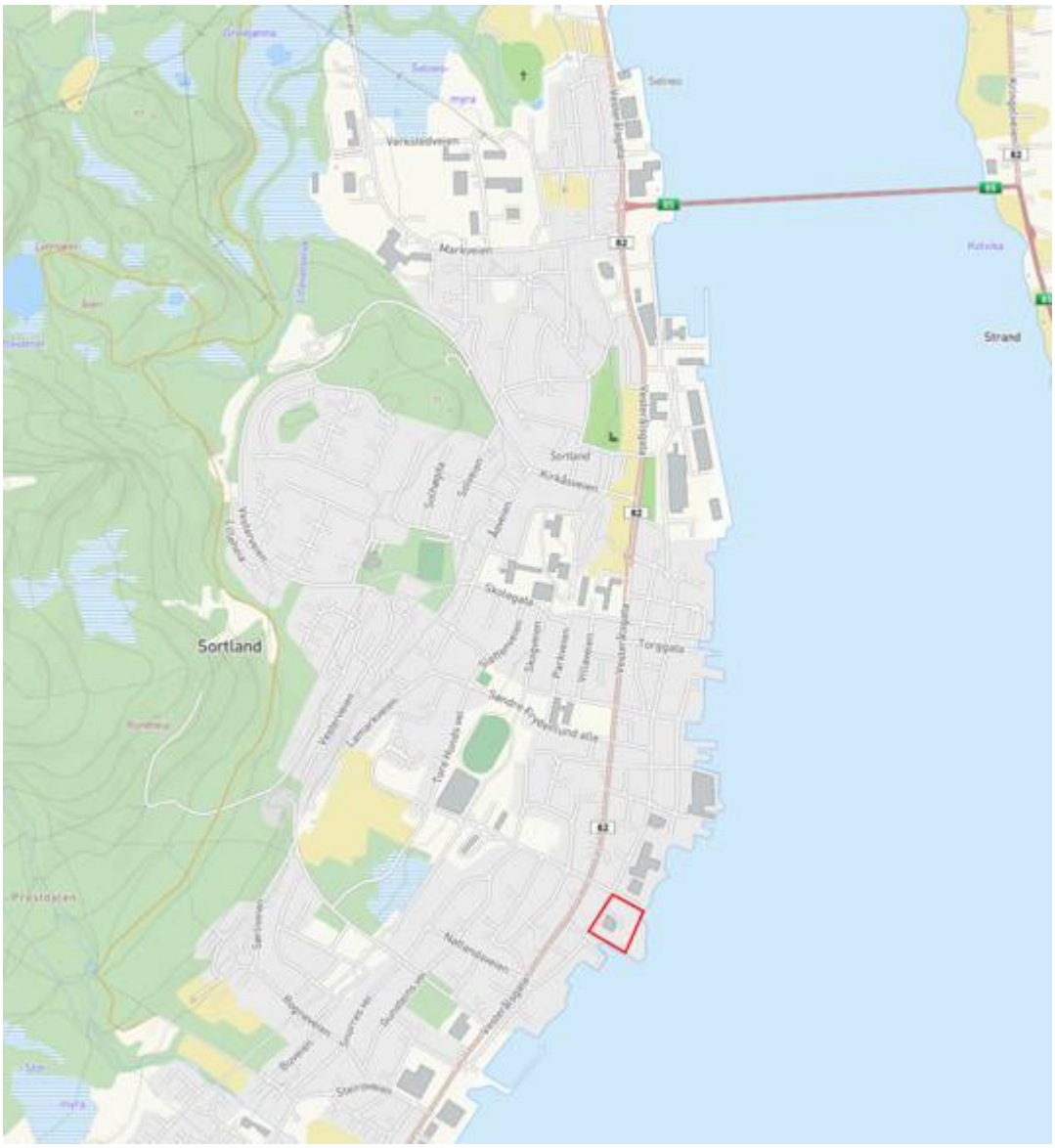
Byplanens bestemmelser, kap. 2.10 “Kombinerte områder” punkt 2.10.3 tilsier at de generelle bestemmelsene for Natsteinsøyra er at området skal på sikt vokse sammen med sentrum med høy tetthet og urbane kvaliteter blant annet.

Sakshistorikk

21.03.2022 Anmodning om oppstartsmøte

08.04.2022 Oppstartsmøte ble avholdt

22.07.2022 Varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid



Oversiktskart: hentet fra planbeskrivelsen.

Lovhjemmel

Pbl. § 12-3. Detaljregulering

Pbl. § 12-10. Behandling av reguleringsplanforslag

VURDERING

I Byplanen foreligger det bestemmelser om at Natsteinsøyra på sikt skal kunne vokse sammen med resten av Sortland sentrum. Området i Byplanen som det ønskes utbygd på, som planforslaget tar utgangspunktet i, ligger innenfor N/OT/F/B2 i kommuneplanens arealdel (se bilde 1) som er en del av Natsteinsøyra. Området ligger på sørsiden av brannstasjonen hvor den gamle betongfabrikken er i dag. Bakgrunnen for planforslaget, er å kunne få hjemmel til å etablere offentlig/privat tjenesteyting for politistasjon og ambulansetjenester med tilhørende infrastruktur.

Under Kap. 2.10 i Byplanen er det en del kriterier for området N/F/OT/B/ 2-3 som tilsier at:

"a) *Områdene er avsatt til bolig, forretning, offentlig tjenesteyting og næring.*

b) *Følgende gjelder for forretningsarealet:*

1. Varegruppe: Plasskrevende varer og Storhandel

2. Størrelse: Totalt bruksareal for forretning: 6000 m2, av dette kan maksimalt 3000 m2 benyttes til storhandel.

c) *GT skal inkluderes i reguleringsplanen for N/F/OT/B1 og/eller N/F/OT/B2-3 og være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for området som først bygges ut.*

d) *GP 8 skal inkluderes i reguleringsplanen for N/OT/B 3, og være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for dette området.*

e) *Ved en trinnvis utbygging, med etablering av disse områdene før utfylling av N/OT/B 1-3, skal det etableres midlertidig sjøfront og havnepromenade i tråd med retningslinjene for sjøfront".*

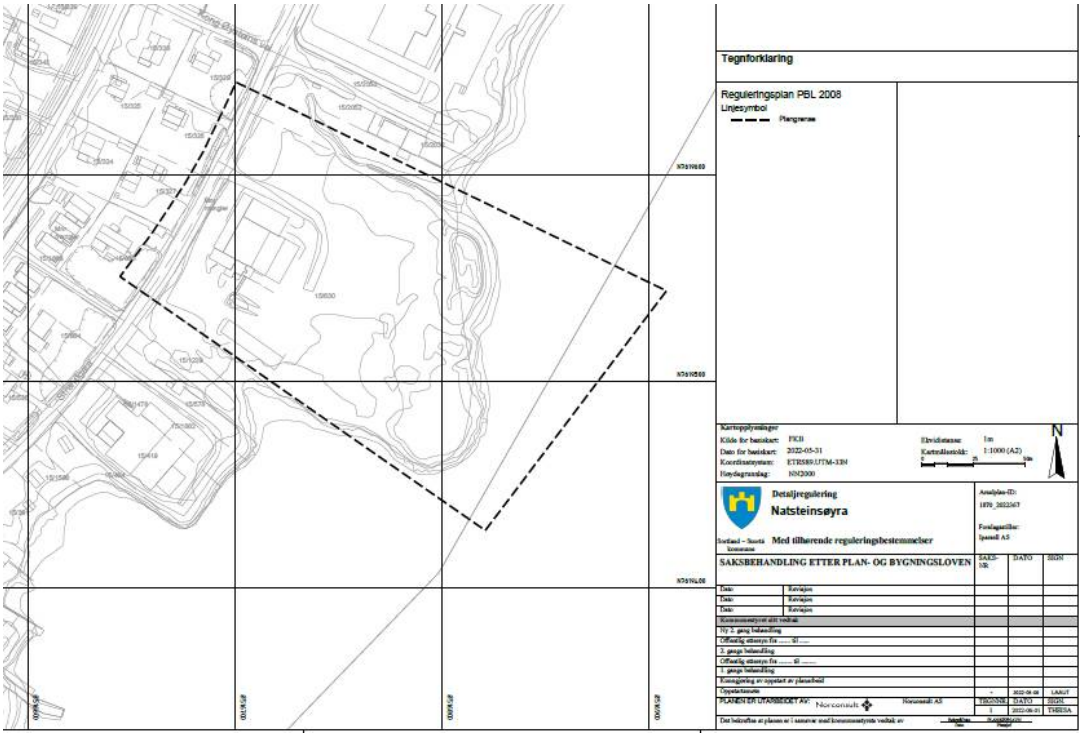
Historikk:

Det ble 21.03.2022 sendt inn anmodning om oppstartsmøte hvor formålet var å få hjemmel til å bygge politistasjon med tilhørende infrastruktur. Oppstartsmøte ble avholdt 08.04.2022 (se vedlegg).

Etter kort tid ble det sendt ut varsel om oppstart av planarbeid med en plangrense som strekte seg helt utpå enden av utfyllingen og ut mot sjøen (Se bilde 1). I reguleringsplaner er det vanlig under varsel om oppstart av planer at plangrensen tar mer enn det som er tenkt. Dette for å sikre hensyn til nærliggende områder og en god avgrensning til omkringliggende reguleringsplaner. I dette tilfelle ble det varslet med en plangrense som strekte seg ut forbi N/OT/F/B 2, N/OT/B 3, og G14.

Etter varsel om oppstart planarbeid ble det laget et planforslag med et plankart som har fulgt langsgående kurve for kystlinjen, på yttersiden av området (se bilde 2). Administrasjonen avslo dette på grunnlag av at de ikke fulgte kravet som ble stilt i referatet fra oppstartsmøte 21.03.2022.

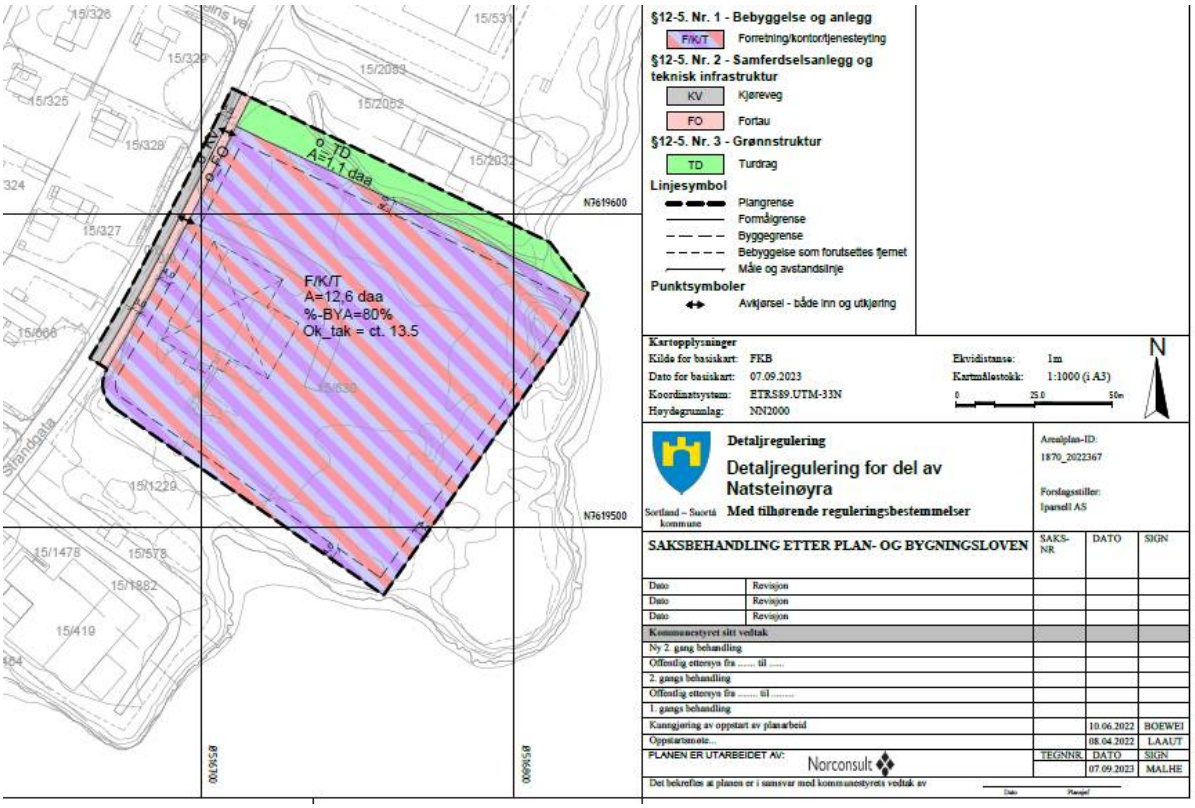
Etter møte med tiltakshaver ble planområdet avgrenset til det som opprinnelig var avtalt i oppstartsmøtet. Det ble også tatt inn mulighet for etablering av ambulansetjenester, med grunnlag av at dette også var en ønskelig mulighet i tillegg til politistasjon. Administrasjonen mente det var gunstig i forbindelse til dagens behov, plassering og gjeldende utrykningsveier i området, dersom forslagstiller kunne argumentere for, og beskrive det i planbeskrivelsen. Planbestemmelsene sikrer også at planområdet bare kan benyttes til bygging av politistasjon og tjenesteyting for ambulanse. Dette for å ta hensyn til det pågående prosjektet om en felles områderegulering for hele Natsteinsøyra utviklingsområde, i henhold til Byplanen. I dag består planområdet av en nedlagt betongfabrikk.



Bilde 1: Varsel om oppstart planarbeid. Striplet linje viser mulig planområde.



Bilde 2: Planbehandlingen startet. Første utsnitt av områdets omfang som ble avvist av administrasjonen, som beskrevet ovenfor.



Bilde 3: Gjeldende planområde som er avgrenset slik at det ligger innenfor N/OT/F/B 2.

Personalmessige forhold

Ingen kjente konsekvenser.

Økonomiske forhold

Behandling av private planforslag vil følge kommunens gjeldende gebyrregulativ. Faktura adresseres tiltakshaver.

Folkehelse

Det er ikke registrert spor etter lek eller barnetråkk i planområdet. Ut ifra at dette er et byggeområde, regnes det med at dette ikke vil føre til noe direkte konsekvenser for barn- og unge da det heller ikke er lagt opp noen fasiliteter til barn- og unge. Eksempelvis er bystranden på nordsiden av planområdet et kjent området for ferdsel av skoleklasser, barnefamilier, og andre grupper som benytter seg av stranden.

Klima-, miljø- og naturforhold

Det er ikke registrert verneverdige artsforekomster, naturområder eller andre særskilte naturverdier innenfor planområdet. Det regnes derfor med at det ikke er noe kjente konsekvenser i planområdet.

Faglig vurdering

Hovedrammene i planforslaget er å kunne få hjemmel til bygging av politistasjon og ambulansetjenester med tilhørende infrastruktur. Planforslaget er i tråd med overordnet plan (byplan) som tilsier at området skal brukes til næring, *offentlig tjenestebygg*, forretning og bolig virksomhet.

Selv om Byplanen krever en felles områderegulering for Natsteinsøyra transformasjonsområde, har det blitt vurdert at en detaljregulering for del av Natsteinsøyra, for å tilrettelegge for viktige offentlige tjenester, kan tillates. Formålene det tilrettelegges for er i tråd med overordnet plan, og dersom tiltakshaver ikke iverksetter tiltakene vil ikke reguleringsplanen legge til rette for andre formål, eller komme i strid med en fremtidig områderegulering.

Det har vært ønskelig å ikke avgrense for mange formål i planen, ettersom en eventuell realisering av de offentlige tjenesteytingene ikke er konstatert enda. Planen er med dette veldig fleksibel og gir rom for gode løsninger og endelig plassering av byggene etter hvert som prosjektet vil bli en realitet i senere fremtid. Planbestemmelsene sikrer at området kun kan brukes til offentlig tjenesteyting for bygging av politistasjon og ambulansetjenester med tilhørende infrastruktur. Av dette så er det laget et planforslag med et felles bestemmelses område i kartet som hensyntar dette (F/K/T).

Faktisk plassering av vei, trafo, teknisk infrastruktur, bygget i seg selv, og bygg vil med dette komme i en eventuell byggesak. Begrensningene for planens omfang er synlig i bestemmelsene.

Det tas høyde for å få innspill i høringsfasen om eventuelle flere bestemmelser/begrensninger det bør tas hensyn til. Det er et ønske at planen er fleksibel nok til å etablere gode tiltak, men samtidig begrense området - uten å utløse dispensasjoner i byggesaksprosessen.

Ettersom prosjektet ikke er konstatert enda har kravet om utomhusplan ikke blitt stilt. Såfremt det er mulig, ønskes det tilsendt som en del av forslaget før vedtak av plan. Dersom det ikke lar seg gjøre må det fremkomme i byggesak, jf. planens bestemmelser i punkt 3.4 om utomhusplan.

Området er et godt utgangspunkt for å kunne knytte flere offentlige tjenester sammen i et felles område. På nordsiden av planområdet er kommunens brannstasjon. Ved å bygge politistasjon og innføre ambulansetjeneste i samme området som brannstasjonen, vil man kunne samle etatene nærmere og avstanden vil være kortere om det skulle være behov for assistanse ved krisehjelp. Man vil også kunne benytte de samme utrykningsveiene.

Tjenesteytingene er tenkt plassert nærmere Strandgata og utrykningsveiene som går videre ut Kongs Øysteinsvei. For optimal utnyttelse av området vil riving av betong fabrikken være gunstig med tanke på sikt, trafikksikkerhet og utkjøring til og fra Strandgata.

I dette stadiet er det aktuelt å sende planforslaget ut på høring og offentlig ettersyn for innspill på planen.

KONKLUSJON

Administrasjonen tilrår høring og offentlig ettersyn av planforslaget.

Vedlegg:
Detaljreguleringsplan for del av Natsteinøyra - Oppdaterte Bestemmelser_23-10-04
Detaljreguleringsplan for del av Natsteinøyra - Oppdaterte Bestemmelser_23-10-04
Detaljreguleringsplan for del av Natsteinøyra- Oppdatert Planbeskrivelse_20-10-04
Detaljreguleringsplan for del av Natsteinøyra- Oppdatert Planbeskrivelse_20-10-04
Forslag til detaljreguleringsplan for del av Natsteinøyra_A3-L
Sortland kommune sin tilbakemelding etter teamsmøte 24.05.2023
Svar på tilbakemelding angående Natsteinøyra
SV: Tilbakemelding på planforslag for del av Natsteinsøra - planid 2022367
Detaljreguleringsplan for del av Natsteinyra - Bestemmelser revidert etter kommunens tilbakemelding

Tilbakemelding på planforslag for del av Natsteinsøra - planid 2022367
SV: I forhold til VAO-plan - Natsteinsøra
Innspill planvarsel samlet