Havnegata 3, Sortland
Planinitiativ til oppstartsmøte



FORSLAGSTILLER	Hotelleiendom Nord AS /INDIRA v/Terje Ingebrigtsen
FAGKYNDIG	LPO Arkitekter AS v/Ørjan Høyer-Farstad og Hans E. Fausa
ADRESSE(R)	Havnegata 3 - Sortland
GNR/BNR	15/2216, 15/2193, 15/2284 og del av 15/1455, 15/2019 og 15/2013
KOMMUNE	Sortland kommune
TOMTESTØRRELSE	Ca. 7,5 daa
STØRRELSE EKSISTERENDE OG NY BEBYGGELSE	Eksisterende ca. 5 400 m^2 – Ny bebyggelse ca. 11 000m^2
OMFATTET AV VERN	Nei
DAGENS FORMÅL	Hotell/parkering - faresone – avfallsdeponi og avløpstrase.
OVERORDNET PLAN	Byplan Sortland, Blåbyen 2015-2027 (sentrumsformål/ havnevirksomhet)

Innhold

Innhold 2

1 Introduksjon 3
1.1 Formålet med planinitiativet 3
1.2 Forslag til planavgrensning 3

2 Konkrete føringer fra overordnende planer 4
2.1 Nasjonale føringer og retningslinjer 4
2.2 Fylkeskommunale føringer og retningslinjer 5
2.3 Kommunale føringer for planarbeidet 5
2.4 Gjeldende regulering 10
2.5 Relevante pågående prosjekter i området 11

3 Dagens situasjon – overordnet stedsanalyse og temakart 11
3.1 Planområdets plassering på Sortland 12
3.2 Temakart - Kulturminner 15
3.3 Temakart – samfunnssikkerhet og støy 16

4 Forslagsstillers beskrivelse av planinitiativet 19
4.1 Planinitiativets nøkkelopplysninger 19
4.2 Planområdets gårds- og bruksnummer (gnr./bnr.) 20
4.3 Forslagsstillers beskrivelse av planinitiativet 20
4.4 Tabell for temaer som kan gi premisser for planarbeidet 22
4.5 Vurdering om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger 24
4.6 Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet 24

5 Medvirknings- og samarbeidsprosesser 25

1 Introduksjon

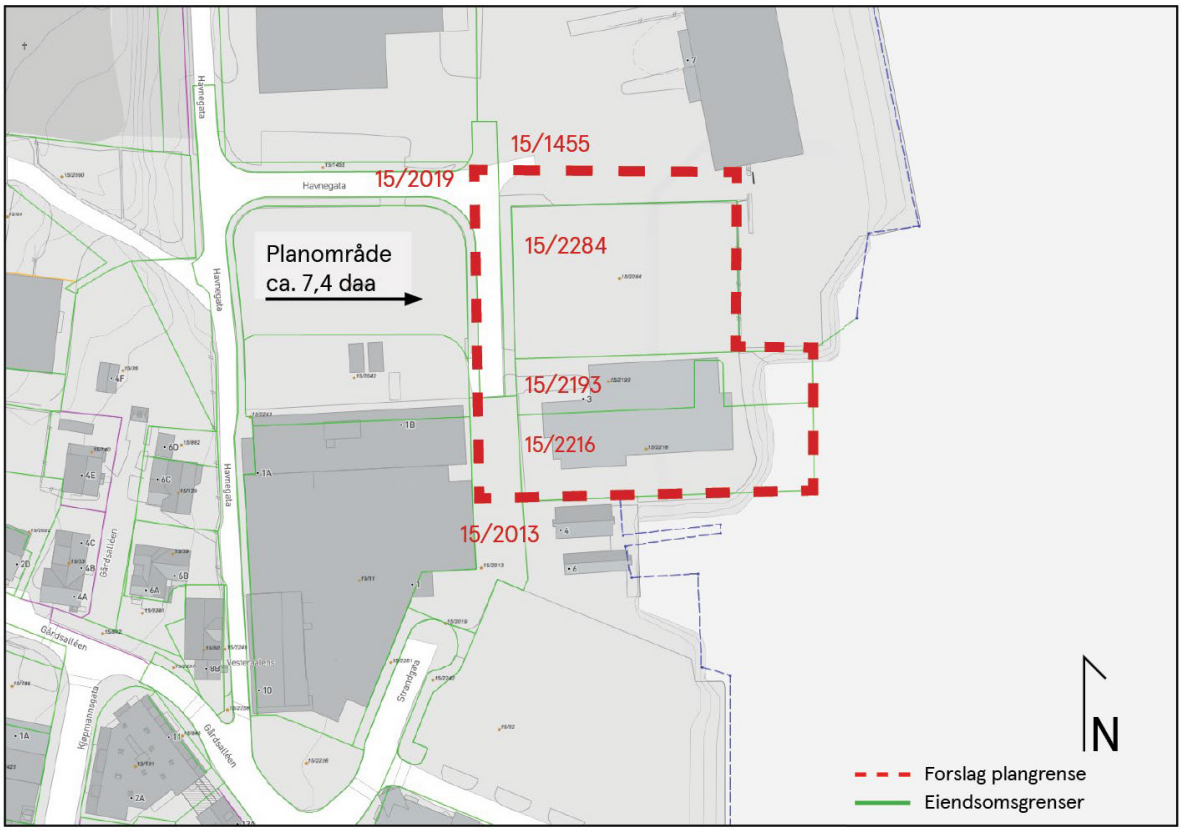
1.1 Formålet med planinitiativet

Formålet med planarbeidet er å tilrettelegge for ny bebyggelse innenfor planområdet med varierte høyder, formål og funksjoner. Gjennom planarbeidet er det ønskelig å undersøke tomtens mulighetsrom for en variert bruk og høyder tilpasset planområdets sentrale plassering på Sortland.

Dette planinitiativet beskriver først overordnede føringer for planarbeidet, deretter funn fra steds- og mulighetsanalyse og temakart som gir grunnlag for videre vurderinger og anbefalinger for utviklingen av planområdet. Deretter følger en beskrivelse av planinitiativet rammer og hensikt, vurdering av volum og høyder, tabell med premissgivere for planområdet og vurdering av krav til konsekvensutredning og samfunnssikkerhet. Avslutningsvis redegjøres det for berørte interesser og parter, medvirkningsprosesser og fremdriftsplan.

1.2 Forslag til planavgrensning

Foreslått planavgrensning, omfatter Havnegata 3, parkeringsplassen og tilliggende samferdselsarealer i Havnegata.



Figur 1: Forslag til planavgrensning.

Vi ønsker å diskutere planavgrensning i oppstartsmøtet. Endelig planavgrensning blir avklart til varsel om oppstart.

2 Konkrete føringer fra overordnende planer

2.1 Nasjonale føringer og retningslinjer

Statlige planretningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen
Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge i planlegging har som mål å ivareta barn og unges interesser i planleggingen. Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot støy, trafikkfare og annen helsefare. Ved omdisponering av areal brukt eller egnet for lek skal det skaffes fullverdig erstatning.

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
Hensikten med retningslinjene er å oppnå bedre samordning av bolig-, areal- og transport-planleggingen og bidra til mer effektive planprosesser. Planlegging skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet.

Utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer.

Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging i kommunene
Kommunene, fylkeskommunene og staten skal gjennom planlegging og øvrig myndighets- og virksomhetsutøvelse stimulere til, og bidra til reduksjon av klimagasser, samt økt miljøvennlig energiomlegging. Planleggingen skal også bidra til at samfunnet forberedes på og tilpasses klimaendringene (klimatilpasning).

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023 (14.05.2019)
Regjeringen legger hvert fjerde år fram nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging for å fremme en bærekraftig utvikling i hele landet. Regjeringen legger vekt på at vi står overfor fire store utfordringer:

- Å skape et bærekraftig velferdssamfunn
- Å skape et økologisk bærekraftig samfunn gjennom blant annet en offensiv klimapolitikk og en forsvarlig ressursforvaltning
- Å skape et sosialt bærekraftig samfunn
- Å skape et trygt samfunn for alle

De regionale og lokale myndighetene har sentrale oppgaver med å håndtere disse utfordringene.

Regjeringen har bestemt at FNs 17 bærekraftmål, som Norge har sluttet seg til, skal være det politiske hovedsporet for å ta tak i vår tids største utfordringer, også i Norge. Det er derfor viktig at bærekraftmålene blir en del av grunnlaget for samfunns- og arealplanleggingen.

FNs Bærekraftsmål
FNs bærekraftsmål er verdens felles arbeidsplan for å utrydde fattigdom, bekjempe ulikhet og stoppe klimaendringene innen 2030. FNs bærekraftsmål består av 17 mål og 169 delmål. Målene skal fungere som en felles global retning for land, næringsliv og sivilsamfunn.

Andre aktuelle retningslinjer og veiledere
- Plan- og bygningsloven (27.06.2008)
- Forskrift om konsekvensutredning (21.06.2017)
- Veileder om konsekvensutredning for planer etter plan- og bygningsloven (feb. 2020)
- Forurensningsloven (13.03.1981)
- Veglova (21.06.1963)
- Lov om vassdrag og grunnvann (vannressursloven) av 24. november 2000
- Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging
- Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging
- Flaum- og skredfare i arealplaner (NVE, retningslinje nr. 2/2011)
- Lov om forbud mot diskriminering på grunn av nedsatt funksjonsevne (diskriminerings- og tilgjengelighetsloven) av 20. juni 2008

2.2 Fylkeskommunale føringer og retningslinjer

Fylkesplan for Nordland 2013-2025, vedtatt 27.02.2013
Fylkesplan for Nordland har tre målområder; Livskvalitet, livskraftige lokalsamfunn og regioner, og verdiskaping og kompetanse. De tre målområdene skal favne et stort spekter av fag, sektorer, interesser og muligheter. For hvert målområde er det utarbeidet mål, strategier og tiltak.

Regional plan for klima og miljø - Grønn omstilling i Nordland 2021-2030, vedtatt
Planen har fire hovedmålsettinger:

- Kommuner, næringsliv, regionale myndigheter og frivillige organisasjoner har tilstrekkelig kunnskap og kompetanse til å bidra til grønn omstilling.
- Klimagassutslippene i Nordland fylke skal reduseres med 60 % fram mot 2030, sammenlignet med 2009.
- I 2030 er industrien og næringslivet i Nordland en global aktør innen grønn omstilling.
- Nordland har omstillingsdyktige kommuner som håndterer klimarisiko, og som utnytter mulighetene ved et endret klima.

2.3 Kommunale føringer for planarbeidet

2.3.1 Byplan Sortland – Blåbyen 2015-2027

Planen skal gi forutsigbare og langsiktige rammebetingelser som er viktig for de som bor i, er brukere av Sortland og de som skal bygge og investere. Planen skal også være et godt styringsverktøy for politikere og administrasjonen i kommunen.

Overordna målsettinger:
Planen skal gi forutsigbare og langsiktige rammebetingelser som er viktig for de som bor i, er brukere av Sortland og de som skal bygge og investere. Planen skal også være et godt styringsverktøy for politikere og administrasjonen i kommunen.

1. Fremtidig bruk av arealer skal være målrettet og fremme stedlige kvaliteter. Det skal være en effektiv og miljømessig utnyttelse av arealene og riktig plassering av funksjoner.
2. Sortland by, skal som regionsenter være et knutepunkt for hele Vesterålen, med et kompakt og levende handels- og kultursentrum. Sentrum skal ha et attraktivt og helhetlig bymiljø med gode møteplasser for alle.
3. Byen skal være en drivkraft for vekst; både innenfor handel, næring, kultur og bolig og et attraktivt sted for nyetableringer.
4. Det skal tas vare på og videreutvikle natur- og kulturressursene som en kvalitet for stedet.
5. Sortland skal være et godt sted å vokse opp, bo og bli gammel. Sortland skal kunne tilby varierte og mange nok boliger, både for kjøp og leie. Lekeplasser og nærrekreasjonsområder skal ha god kvalitet og være et gode for befolkning og besøkende. Det skal være trygt og effektivt å være gående og syklende på Sortland.
6. Det skal avsettes tilstrekkelig areal til skoler, barnehager, helseformål og andre offentlige formål. De offentlige investeringene skal være med å bidra til en positiv byutvikling, gjennom strategisk plassering.
7. Blåbyen Sortland skal være en sterk merkevare, med et unikt visuelt uttrykk. Utvikling av det visuelle uttrykket skal kombineres med et fremtidsrettet innhold for folk og næringsliv.

Planens strategi i hovedtrekk
Byplanen legger opp til høy vekst innen bolig og næring gjennom fortetting og økt kvalitet innenfor byplanområdet. Den fremtidige bruk av arealer som foreslås er målrettet og fremmer stedlig kvaliteter, ivaretar miljø og folkehelse, og legger til rette for et attraktivt regionsenter. Planen er samfunnsøkonomisk gjennom bruk av eksisterende sosial- og teknisk infrastruktur og foreslår en effektiv og miljømessig utnyttelse av arealene:

Sikre en god miljørettet utvikling på sikt gjennom:

- Bygge byen innover - fortette innenfor allerede bebygde områdene
- Gjøre det mer attraktivt å gå/sykle; opparbeide et sammenhengende gang- og sykkelveinett med gode krysningspunkt. Tidsbegrenset parkering i sentrum.
- Plassering av offentlige og private publikumsfunksjoner i sentrum, slik at flere kan
- gå.

- Legge til rette for lokal kollektivtransport, blant annet rundt Vestmarka
- Etablere lokale nærmiljø med gode lekeplasser og trygge grønne forbindelseslinjer mellom sosial infrastruktur.
- Sikre mest mulig landbruksareal til lokal matproduksjon samtidig som tettstedet vokser innover

Planen skaper et attraktivt sentrum gjennom:

- Sette gode rammer for vekst gjennom høy utnyttelse av kvartalene og mulighet for å etablere boliger, handel og næring i hele sentrum.
- Sikre tilstrekkelig parkering gjennom strukturering og tidsbegrensning og fortsatt krav til høy parkeringsdekning i utbyggingsprosjekter.
- Etablere gode møteplasser og sikre byrom. Planen legger til rette for opparbeiding gjennom privat/offentlig samarbeid.
- Sikre opparbeidelse og aktivitet i sjøfronten gjennom en prinsipplan for sjøfronten og retningslinjer for avslutning og opparbeidelse av sjøfronten.
- Så langt som mulig plassere offentlige publikumsfunksjoner i sentrum for å skape aktivitet.
- Avgrense sentrum for å kunne utvikle et kompakt bysentrum med urbane kvaliteter.

Planen legger til rette for gode nærings- og forretningsareal gjennom:

- Utvide Vestmarka industriområde mot nord. Gjennom dette etablere Vesterålen Næringspark med stor arealreserve for fremtidig næringsvirksomhet.
- Legge til rette for utvidelse av eksisterende handels og næringsvirksomhet i tilknytning til Vesterålsgate og på Strand.
- Legge til rette for ny nærings- og forretningsvirksomhet langs Vesterålsgate med gode eksponerings- og atkomstmuligheter.

Planen legger til rette for et effektivt og godt trafikksystem gjennom:

- Bedre kryssløsninger fra Vesterålsgate og strukturering av gatetypene.
- Vesterålsgata etableres som bygate gjennom sentrumssonen, med gode krysningspunkt for myke trafikanter.
- Kryss og parkering i sentrum struktureres.
- En helhetlig gang- og sykkelveistruktur.

Planen legger til rette for privat offentlig samarbeid:

- Tilrettelegge for offentlig-privat samarbeid som kan gi en vinn-vinn-situasjon og samtidig bidra til en god byutvikling. Dette kan være prosjekt som Helsehus, parkeringshus og offentlige byrom.

Planen skal sikre en samlet strategi for videreutvikling av Blåbyen gjennom:

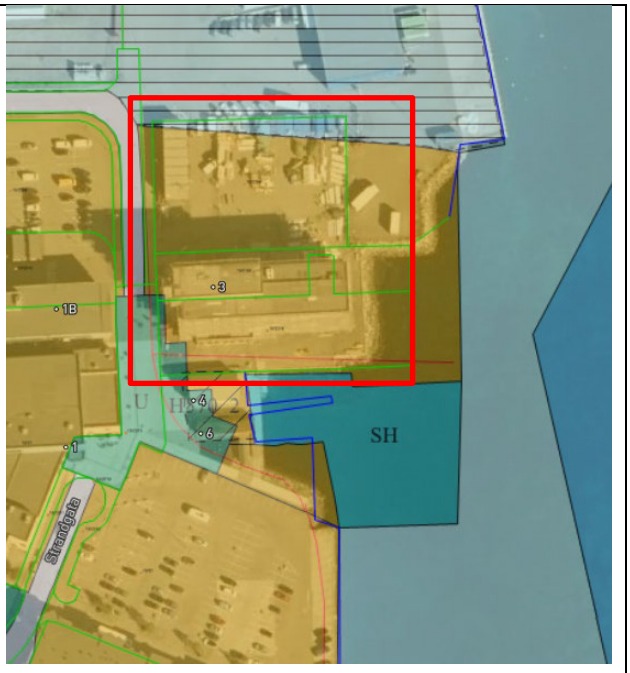
- Det brukes *en* blåbypalett i den videre fargesetting av byen. Denne bygger på Bjørn Elvens sin palett og hans kunstneriske ide om Blåbyen.
- Retningslinjer for fargesetting av Blåbyen er revidert ut ifra dette.
- Alle kommunale investeringer må vurdere hvordan blåbykonseptet kan innlemmes (i bygg, gatemøblering, belysning ol).

2.3.2 Byplanens temakart med bestemmelser

Kommunedelplan

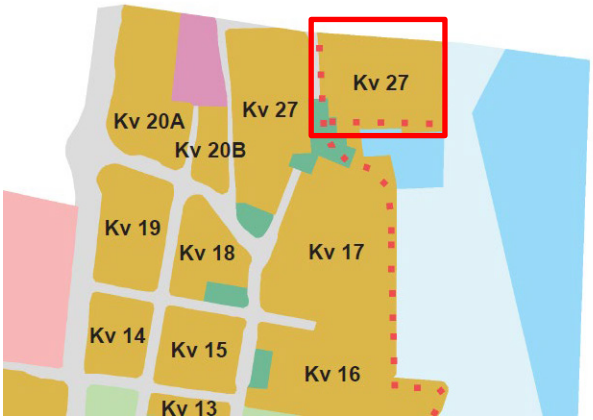
Tomta ligger hovedsakelig innafor sentrumsformål – nåværende. Som sentrumsformål defineres forretninger, kontorer og andre publikumsintensive virksomheter /tjenesteytinger som eksempel hoteller, helse- og velværetjenester, kjøpesentre og boliger.

En stripe av i nordre del forslag til planområde ligger innafor havn – nåværende.



Tomta ligger innafor kvartal 27.

Rød stipling viser gang- og sykkelveg. Grønn markering viser grøntstruktur.



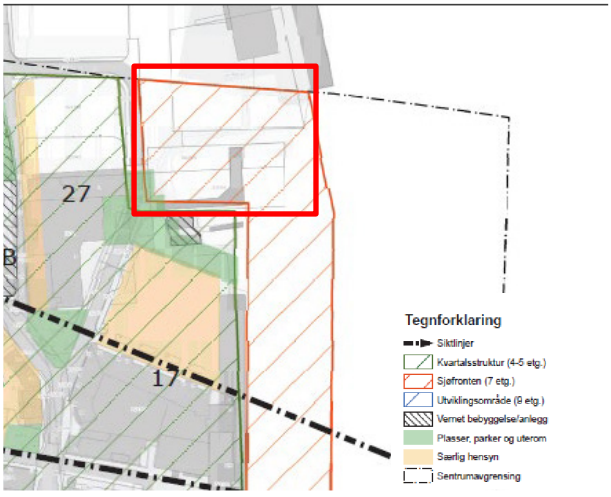
Byplan: temakart Sentrum – byrom og høyder

Tomta (rød firkant) ligger innafor sone: Sjøfronten.

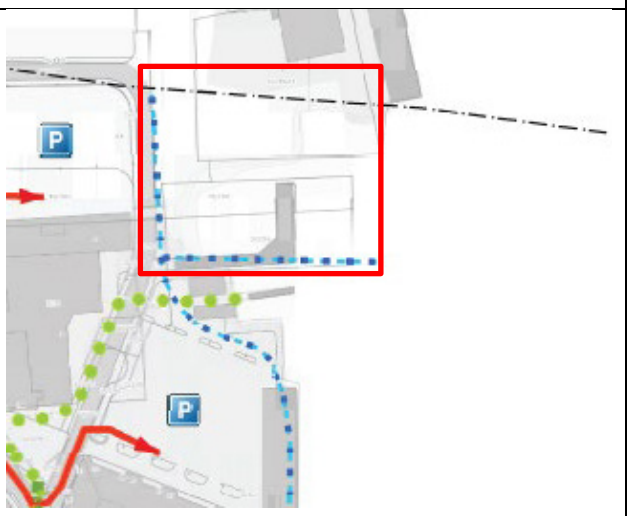
Opptil 7 etasjer, maks 30 % av bebyggelsen innenfor hvert kvartal.

Det stilles følgende krav til bebyggelsen i sjøfronten:

1. Kontakten med sjøen og siktlinjer gjennom byen skal ivaretas.
2. Høyde og utforming skal sees i sammenheng med omkringliggende bygg i sjøfronten.
3. Nye bygg skal ikke skyggelegge viktige private og felles uterom for prosjekt mot nord
4. Nordsiden av byggene skal ikke utformes som baksider.



Beskrivelse av delområdene:

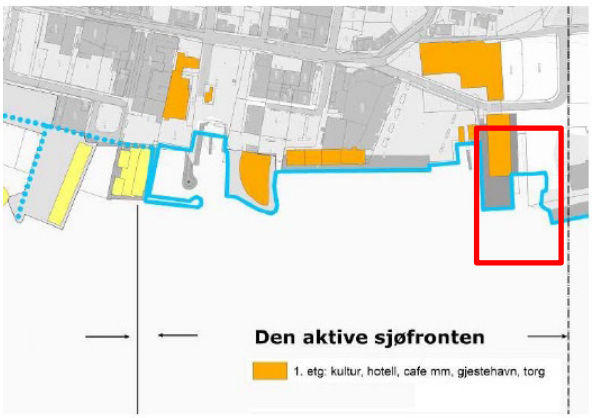
5. Det tillates signalbygg i opptil 15 etasjer. Om full høyde kan tillates må vurderes ut ifra byggets funksjon, plassering og omkringliggende bebyggelse og uterom. Det forutsettes høy estetisk utforming og at bygget har en viktig funksjon. Forholdet til annen bystruktur er avgjørende. 6. Det kreves reguleringsplan for hele kvartalet der det skal bygges over 5 etasjer.	Sjøfronten: Utfylte sjøområder- bebygget med enkeltstående bygningskropper, stort utbyggingspotensiale. For å oppnå vekst åpnes det for en høyere utnyttelsesgrad enn i tidligere planer. For at det skal tillates maksimal høyde, forutsetter det at viktige kvaliteter i sentrum ivaretas.
Byplan: Temakart Sentrum – gatebruk Havnepromenaden går langs tomta i sør og vest.	

Prinsipplan og retningslinjer for sjøfronten

I sammenheng med Byplanen er det laget en prinsipplan som viser en sammenhengende tilgjengelig sjøfront, der det skal etableres aktiviteter, hvileplasser ol. Den viser hvor den felles sjøfronten skal være smal og bred og hvor havnepromenaden skal ligge.

Den aktive sjøfronten Strekker seg fra torget og nordover til Kulturfabrikken og har i dag mange publikumsfunksjoner. Det er utadrettede funksjoner som cafe, restaurant, Kulturfabrikken mm.

Byplanen legger opp til at dette området skal forsterkes og videreutvikles. Den aktive og utadrettede sjøfronten må være kompakt og arealet begrenset for at den skal bli en attraktiv møteplass.



Figur 2 Fra prinsipplan og retningslinjer for sjøfronten

2.3.3 Parkering

<table>
<tr><th>Bestemmelser</th><th>Beskrivelse/forklaring</th></tr>
<tr><td>
c) Parkering til næringsformål, offentlig og allmennyttige formål:
<table>
<tr><th>Formål</th><th>Minimumskrav til antall parkeringsareal pr m^2 BRA</th></tr>
<tr><td>Forretningsareal</td><td>1 bil pr. 50 m2 BRA</td></tr>
<tr><td>Kontorareal</td><td>1 bil pr. 75 m2 BRA</td></tr>
<tr><td>Kino, teater og andre forsamlingshus</td><td>0,25 p-plasser pr sitteplass + ansatte.</td></tr>
<tr><td>Møte- og konferanserom</td><td>10 p-plasser pr 100 m^2</td></tr>
<tr><td>Hoteller og restauranter</td><td>0,2 p-plasser pr rom + ansatte</td></tr>
<tr><td>Idrettsanlegg</td><td>0,4 p-plass av tilskuerplasser + ansatte</td></tr>
<tr><td>Barnehager</td><td>0,7 p-plasser pr ansatt + 0,1 p-plass pr bhg- plass</td></tr>
<tr><td>Skoler</td><td>0,7 p-plasser pr ansatt + 0,2 p-plasser pr elev over 18 år</td></tr>
<tr><td>Helseinstitusjon</td><td>0,7 p-plass pr sengeplass</td></tr>
</table>
</td><td>
Til dette kommer lasteareal for vare- og lastebiler. Uttalelse om behovet er dekket og om inn- og utkjøringsforhold skal innhentes fra sakkyndig før godkjenning av planen.

Parkering til ansatte

Ansatt-parkering kan vurderes skjønnsmessig i den enkelte sak. For bygg der antall p-plasser beregnes etter bruksareal bør det likevel som minimum skaffes 0,4 p-plasser pr ansatt.

Sambruk av parkeringsplasser

Der det er mulig skal det tilstrebes sambruk av parkeringsplasser.
</td></tr>
</table>

2.4 Gjeldende regulering

PlanID 2009257 – reguleringsplan for kulturfabrikken Sortland og blåbyen hotell

Planområdet er regulert til:

- hotell med tilhørende anlegg
- parkering
- gangveg
- torg
- veg
- fortau
- anlegg i grunnen
- avløpstrasé
- faresone - avfallsdeponi

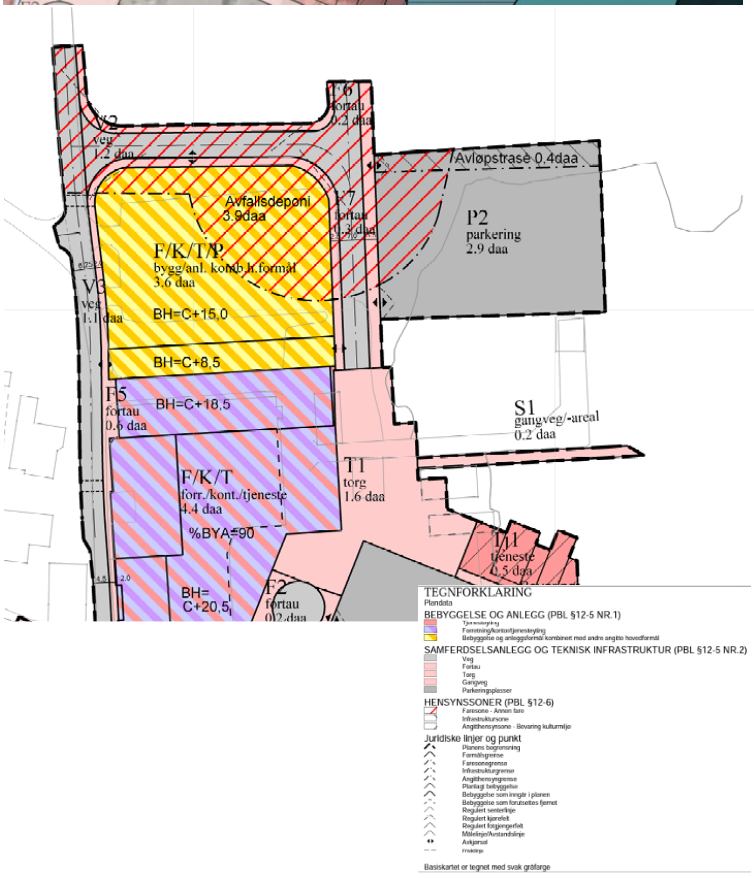
Gnr./bnr. 15 /2284 er markert som parkering, faresone – avfallsdeponi og avløpstrase.

Område P2 er felles parkeringsplass for tilliggende områder. 76 p-plasser er sikret for bruk til hotellet, iht. tinglyst erklæring.

Område for avfallsdeponi: Ved en utbygging/graving er det nødvendig med grunnundersøkelser/ utredninger i forhold til forurenset grunn og sjøsedimenter i forbindelse med utfylling i sjøen. Det må ved en byggesak dokumenteres tiltak for sikring av masser etc. fra dette området.

Område for utslippstrasé er vist som spesialområde. Det omfatter ledning/kabeltraséer. Det faste utvalget for plansaker skal godkjenne planer og påse at disse i minst mulig grad vil være til sjenanse for omkringliggende bebyggelse.





2.5 Relevante pågående prosjekter i området

2.5.1 Havnevesenet – Ny Sortland havn

Det er et pågående arbeid med å finne ny lokalisering av deler av dagens Sortland Havn. Sortland havn er et knutepunkt for transport og næringsdrift, men har lenge vært underdimensjonert med sprengt kapasitet. Det er igangsatt områderegulering av havnavsnitt (planid 2017344) ved Ånstadsjøen, men det er i etterkant foreslått ny lokalisering på Kringelen.

I fremtiden vil derfor bruken av havna vil endre seg noe, men det antas at aktiviteten vil øke etter at industriaktivitet flyttes over i nytt havneavsnitt. Ifølge Strategidokumentet for Sortland Havn (2019-2023), er visjonen for havneområdet at det skal utnytte den sentrumsnære plasseringa for cruiseturisme og hurtigruta der havneområdet har et tydelig fortrinn. Det vurderes også en satsning å områder for næring, tjenesteyting og kompetanse- og utviklingsmiljøer med kontorlokaler. Nærheten til nytt hotell kan også forsterke havnas strategi.

2.5.2 Gaia Vesterålen – det dynamiske museet

Gaia Vesterålen vil bygge et containermuseum, et signalbygg av utrangerte containere fra fiskerinæringen. Bygget skal lages av resirkulerte materialer og være klimanøytralt i både bygg og drift. Inni containermuseet blir det en avansert høyteknologisk modell av Vesterålen, en modell som tar for seg både fortid, nåtid og fremtid. Ambisjonen er å bygge et containermuseum i Sortland havn med høyeste gjenvinningsgrad realisert i store byggeprosesser.

Museet er vurdert plassert i Sortland havn, mellom havneterminalen og Scandic Sortland, eventuelt på parkeringsplassen bak Kulturfabrikken.



Figur 3 Illustrasjon av mulig utforming av museet - https://www.museumnord.no/2023/12/11/vesteralen-en-arena-for-internasjonale-forsknings-og-innovasjonsmiljoer/

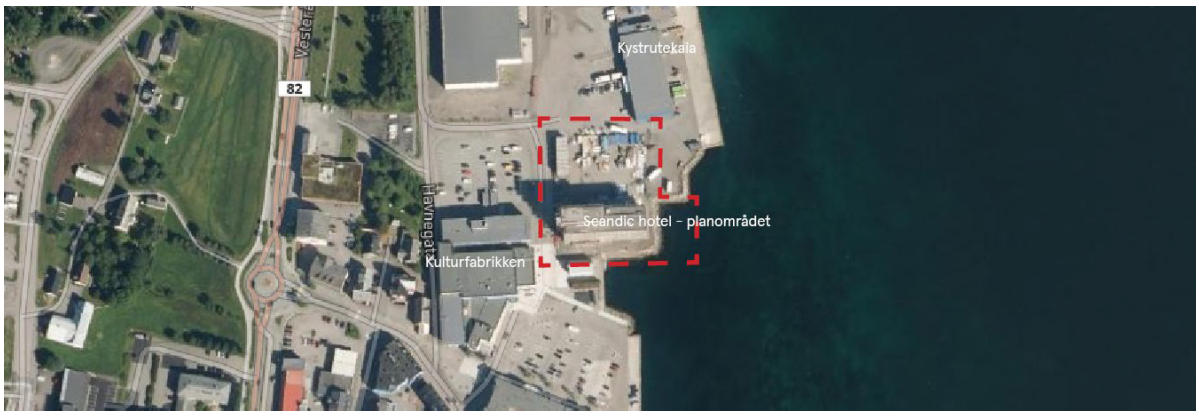
3 Dagens situasjon – overordnet stedsanalyse og temakart

Dette kapittelet viser vår vurdering av det mest karakteristiske ved Sortland og temaer som skal undersøkes i arbeidet med detaljreguleringen.

I arbeidet med planinitiativet har vi laget en overordna steds- og mulighetsanalyse for Sortland. Stedsanalysen er avgrenset til analysen av romlig form og sammenheng mellom fysiske elementer og strukturer, og temaer som kan få konsekvenser for videre planarbeid. Analysen må derfor også sees i sammenheng med planinitiativets kap. 2 overordnede føringer og kapittel 4.4 tabell for temaer som kan gi premisser for planarbeidet som også er lagt til grunn for videre vurderinger. Analysen følger med som eget vedlegg.

3.1 Planområdets plassering på Sortland

Planinitiativet er lokalisert nordøst for Sortlands bysentrum og sør for Sortland havn. I vest ligger kulturfabrikken, i nord ligger en større parkeringsplass og Sortland havn og sjøen i øst. Sør for hotellet ligger to bygg markert som hensynssone bevaring. Planområdet består av Havnegata 3, med dagens Scandic Hotel, parkeringsarealer og omkringliggende samferdselsanlegg.



Figur 4 oversiktsbilde av nærområdet

3.1.1 Områdets utvikling de siste 20 årene

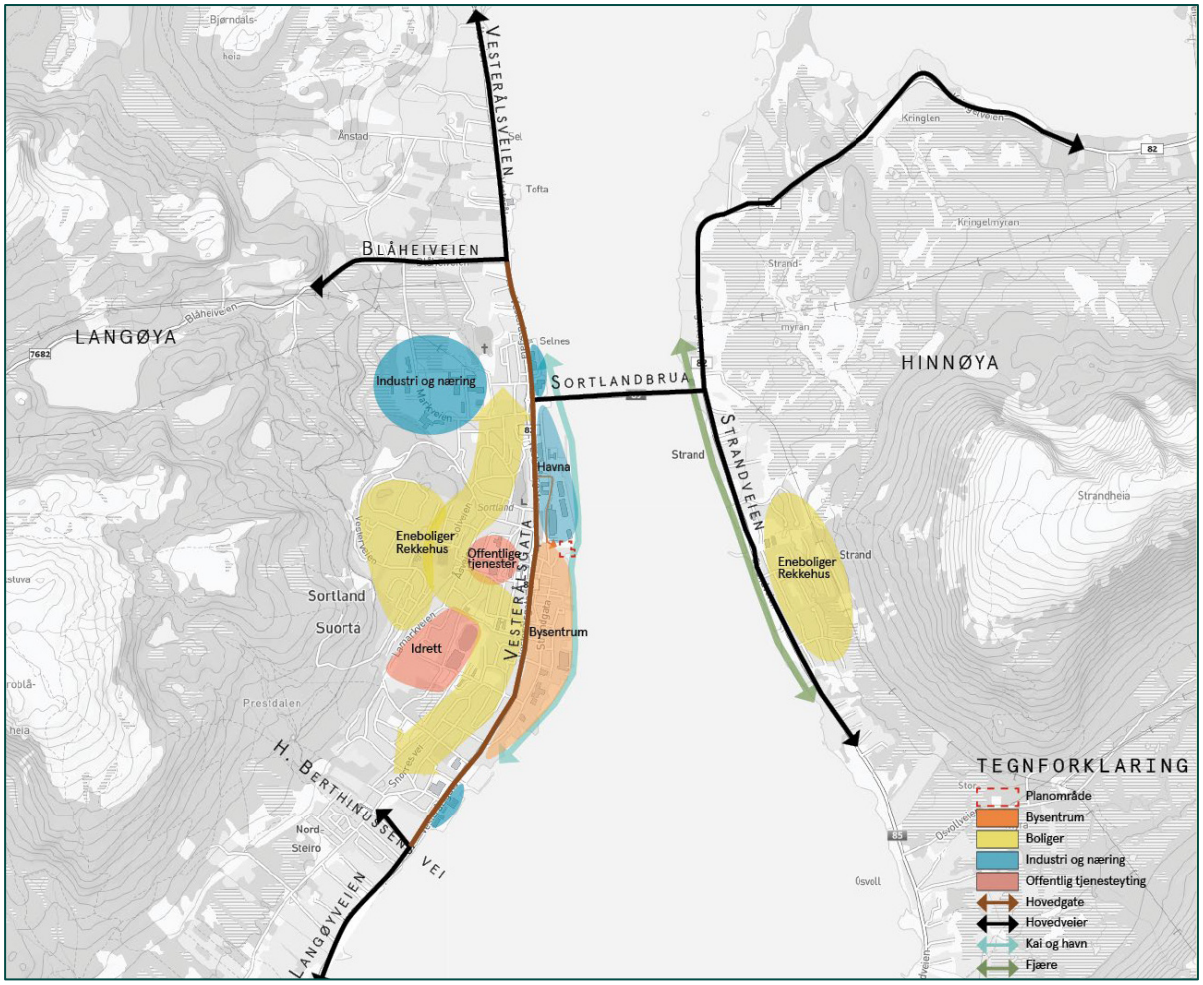
Havneområdet har de siste 20 årene gradvis blitt fylt ut og delvis bebygd. Hovedforbindelsene i området (Vesterålsgata, Havnegata, Gårdsalléen og Strandgata) har gitt rammer for utviklingen.



Vesteraalens Hermetikkfabrikk er blitt påbygd og gjort om til "Kulturfabrikken". Kulturfabrikken er et kommunalt foretak med ansvar for ulike kulturtilbud.

I 2020 var Scandic Hotel under oppføring.

3.1.2 Overordna elementer



Sortlandbroa er hovedinnfarten til Langøya og Sortland fra Hinnøya. Vesterålsgata er hovedgata for Sortland og viser byens utstrekning. Vest for Vesterålsgata ligger det hovedsakelig eneboliger og offentlig tjenesteyting, med et større industri- og næringsområde i nordvest. Østsiden, mot sjøen, ligger bysentrum med industri og næringsarealer i nord og sør.

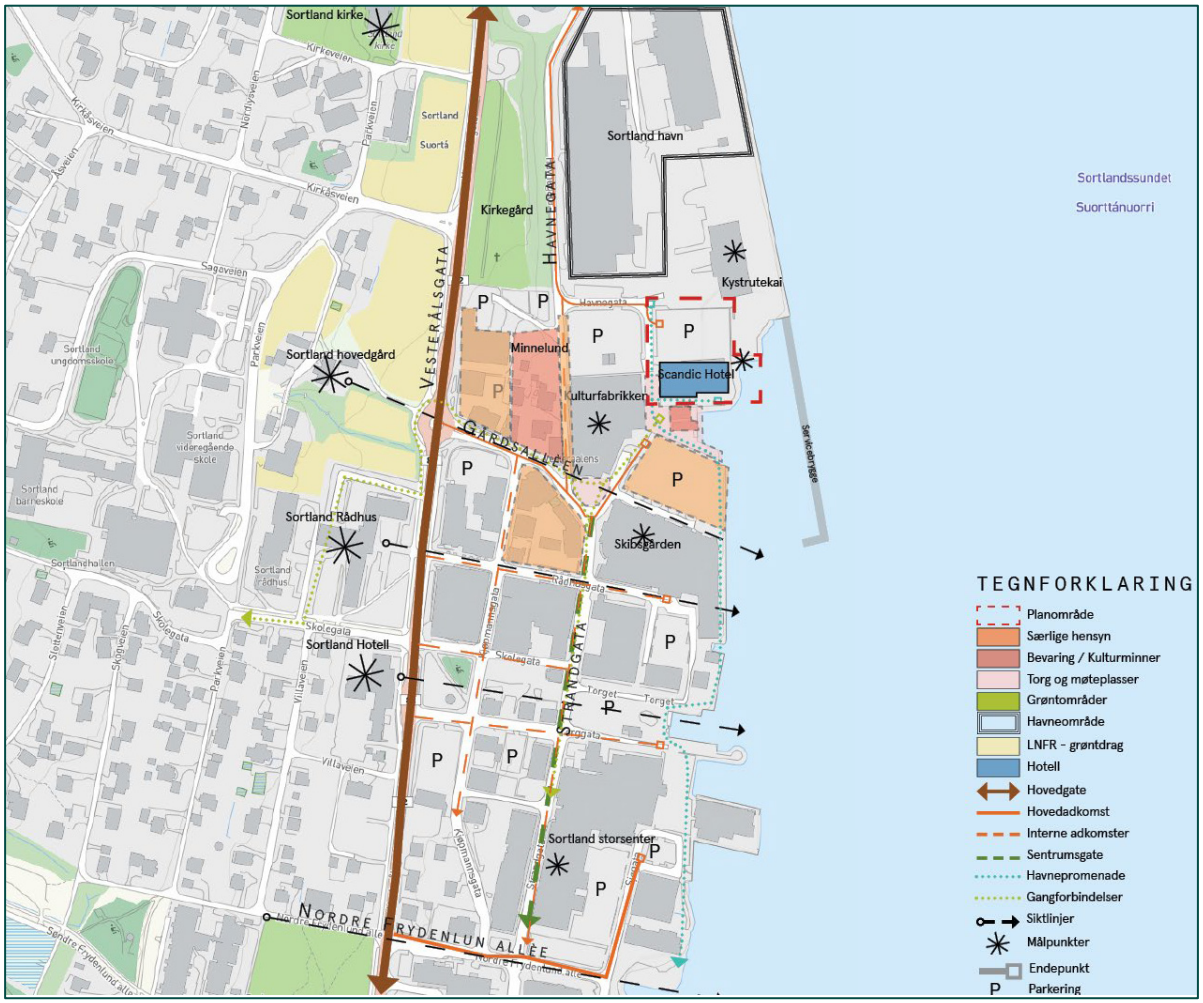
Sjøfronten på Langøya er i stor grad utbygd med kaianlegg og utfyllinger, mens det fremdeles er naturlig fjære på Hinnøy.

Planinitiativet ligger i overgangen mellom bysentrum og havneområdet, med adkomst fra Vesterålsgata via Havnegata.



Figur 5 Oversiktsbilde fra Sortlandbroa – google maps

3.1.3 Gater, byrom og målpunkter



Vesterålsgata er hovedinnfartsåra til Sortland, med to hovedatkomster til bysentrum. Bysentrum er også endestopp for mange forbindelser og preges av mange parkeringsplasser.

Gårdsalléen er både en viktig siktlinje fra Sortland Hovedgård, og følger flere viktige og bevaringsverdige bygg og byrom. Det er også flere viktige bygg vest for Vesterålsgata som gir føringer for siktakser sørover i sentrum. Gårdsalléen gir et skille fra kvartal- og bystrukturen i sør til gater som i større grad følger tidligere havne- og industristrukturen og mer oppbrutt tun- og småhusstruktur.

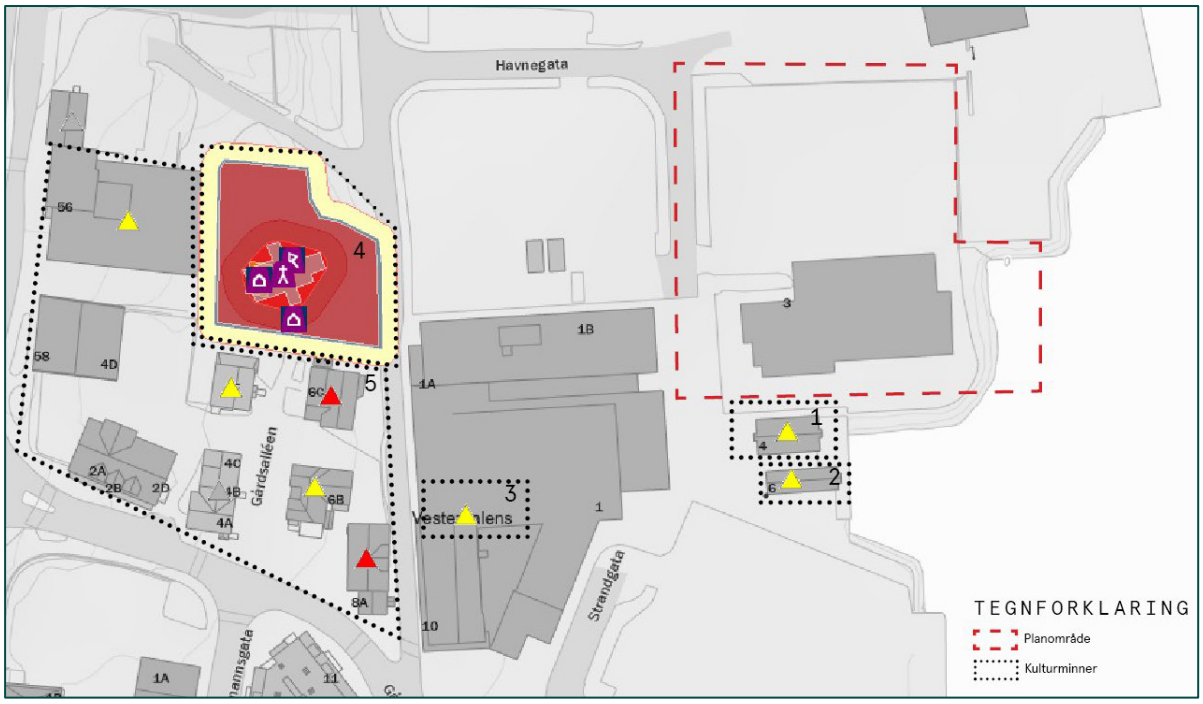
Kulturfabrikken, tidligere Vesteraalens hermetikkfabrikk, ligger i enden av Strandgata som er Sortlands sentrumsgate. Strandgata den viktigste gangaksen i byen og har en større andel forretninger, tjenesteyting og to kjøpesentre.

Sortland havn huser Sortland Havn KF, Kystvakten, passasjerterminal, Næringsmiddelkontroll-laboratorium, Fiskeridirektoratets kontrollverk, spedisjoner med tilhørende terminaler og lagre, herunder fryse-, kjøle- og tørrlastlagre, samt liggekai for fartøyer av ulik størrelse. Havna er både container- og transporthavn, men også Sortlands kystrutekai for hurtigbåter/hurtigrute og cruisebåter. Havnas ligger derfor sentralt til, men er et lite inviterende byrom med tanke på funksjonen som en av byens viktigste atkomster fra sjøen.

Planområdet ligger i et område med flere målpunkter, berøres ikke av siktlinjer, mellom bysentrum og havna, har biladkomst fra Havnegata i nord og er endepunkt for gangakser og havnepromenaden.

3.2 Temakart - Kulturminner

Det ligger flere kulturminner i nærområdet.



1. Kvitbrygga
SEFRAK-registrert oppført i 1877 og var del av handelsvirksomheten frem til 1960 årene. Kvitbrygga ble skadet i brann 2015 og gjenoppbygging ble ferdigstilt høsten 2018.

2. Rødbrygga
SEFRAK-registrert bygg fra slutten av 1800-tallet.

3. Del av Vesteraalens Hermetikkfabrikk
Fabrikkbygning fra første del av 1900-tallet.

4. Minnelunden - Sortland gamle kirkested
Eldste omtale av en kirke på Sortland på vestsiden av Sortlandsundet er i 1381. En kirke på stedet sto i 1651 til nedfalls, og ny kirke ble reist i 1676. Ved inngangen til minnelunden er kirkespiret fra kirka som blei bygd i 1676, satt opp. Inne på minnelunden står også en av de gamle kirkestuene. Den er restaurert i den opprinnelige stilen og har torvtak.

5. SEFRAK-registrerte bygg
Kulturmiljø bestående av boligbebyggelse, serveringssteder, Telegrafstasjonen og Gamle sykestua fra 1800-tallet.

3.3 Temakart – samfunnssikkerhet og støy

Områdeskred (kvikkleire)

Tomten ligge innenfor område markert med marin leire. Marin leire finnes under marin grense, som er grensen for hvor høyt havet stod inn over land etter forrige istid. I områder der løsmasser ikke er kartlagt i detalj vil alt under marin grense markeres i kartet som områder der det er mulighet for sammenhengende forekomster av marin leire (helblått)

Kvikkleire kan kun finnes i områder hvor det er marin leire. Det er ikke registrert kvikkleire i nærområdet.

Geoteknikk og grunnforhold er tema som avklares gjennom egne utredninger og ved behov skal det sikres hensynssone og avbøtende tiltak i kart og bestemmelser.

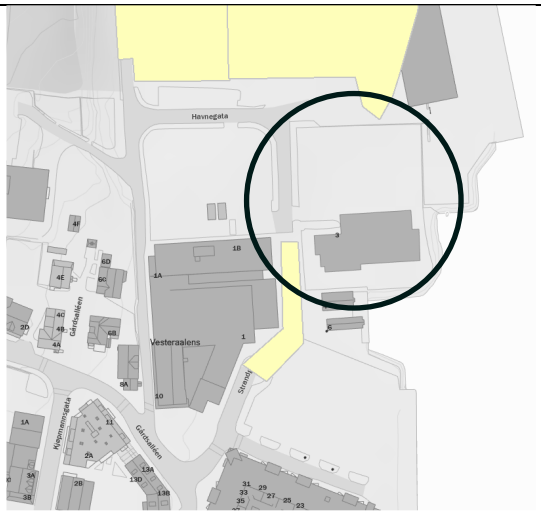


Kart og informasjon er hentet fra NVEs kartbaserte veileder for reguleringsplan.

Forurensning i grunn

Deler av planområdet er markert med forurenset grunn.

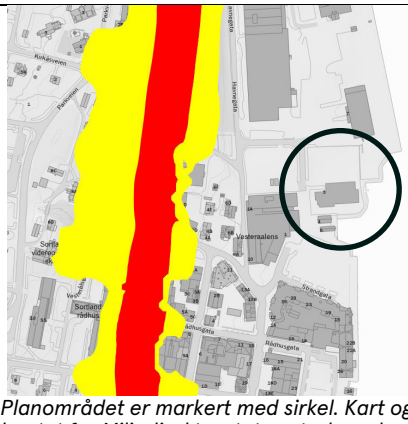
Forurensning i grunnen er tema som avklares gjennom egne utredninger. Dersom det avdekkes forurenset grunn skal massene håndteres i tråd med forurensningsforskrift. Dersom det er særlige behov, kan det vurderes hensynssone og avbøtende tiltak i kart og bestemmelser.



Kart hentet fra https://geocortex02.miljodirektoratet.no/Html5Viewer/?viewer=naturbase

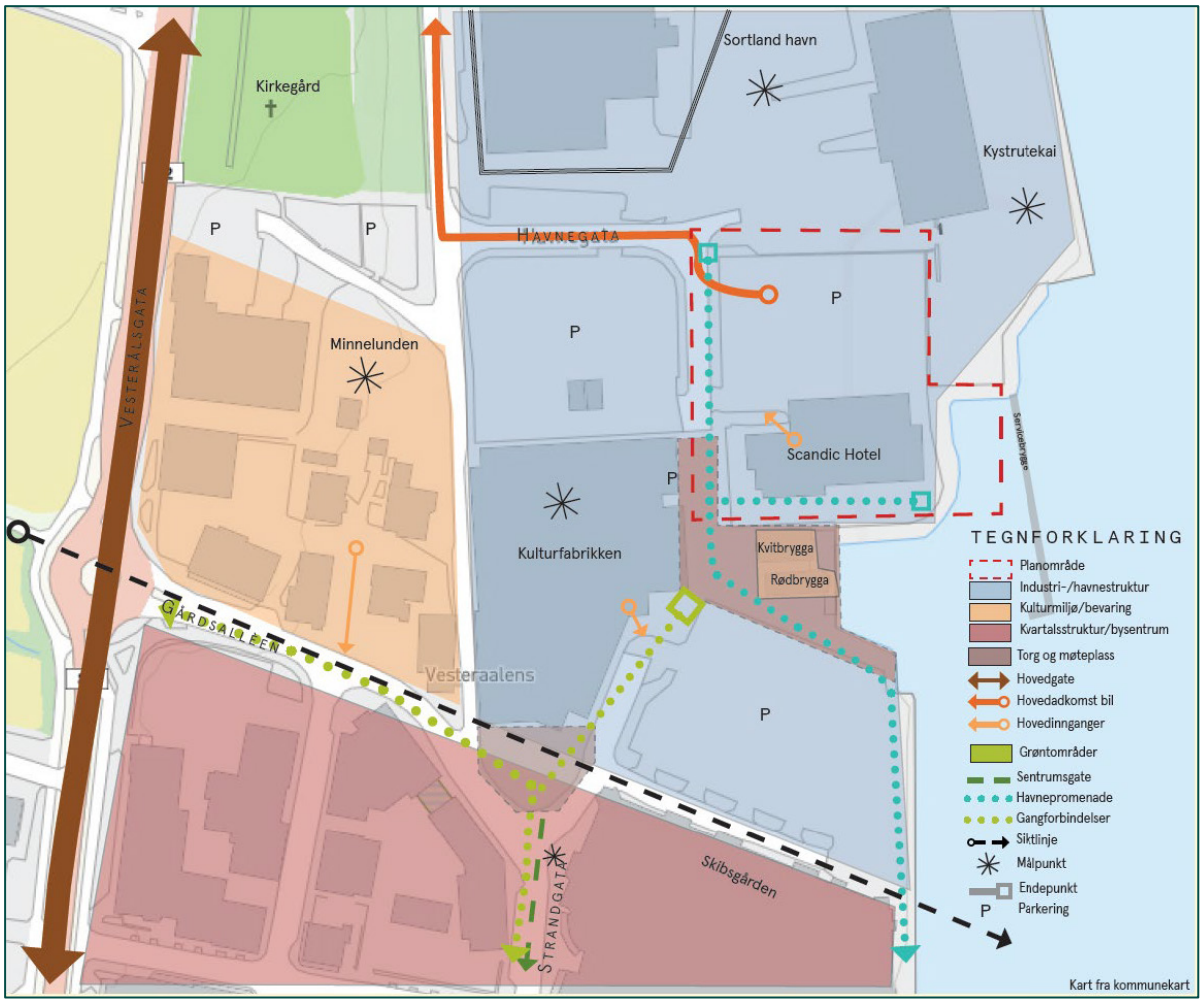
Støy fra veg

Planområdet ligger i hvit sone for vegstøy.



Planområdet er markert med sirkel. Kart og informasjon er hentet fra Miljødirektoratets naturbase kart

3.3.1 Oppsummering – samlet stedsanalyse



Planområdets nærmeste influensområde avgrenses av havneområdet i nord, Vesterålsgate i vest og Gårdsallèen/ Strandgata i sør.

Influensområdet preges i hovedsak av tre bebyggelsesstrukturer - tidligere industri og havneområder i nord, kulturmiljøet med organisk bebyggelse ved minnelunden i vest og bysentrums kvartalsstruktur i sør.

Planområdet er preget av grå og harde flater. Bebyggelsen i området er hovedsakelig funksjonsbygg knyttet til havneområdet og kulturfabrikken, tidligere Vesteraalens Hermetikkfabrikk med hovedinngang fra bysentrum.

Byrommene ved kulturfabrikken og planområdet i sør er oppgradert med innslag av belegningsstein, trær, grønt og sitteplasser.

Planområdet har adkomst for kjøretøy fra Havnegata, og er endepunkt for havnepromenaden.

Kulturmiljøet ved minnelunden ligger skjermet vest for Kulturfabrikken med hovedinngang fra bysentrum. Kvit- og Rødbrygga ligger åpent mo t torget og parkeringsplassen i sør.

Bilder fra området – Utsnitt fra google maps



Figur 6 Scandic hotell og planområdet, sett fra Vesterålsgata. Kirkegården ligger til venstre.



Figur 7 Kulturfabrikken til venstre, Scandic hotell i bakgrunnen og Kvit- og Rødbrygga til høyre.



Figur 8 Siktlinje fra Sortland Hovedgård mot sjøen i Gårdsalléen



Figur 9 Minnelunden med kirkespiret fra kirka som ble bygd i 1676 sett fra krysset Gårdsalléen/Kjøpmannsgata. Til høyre skimtes kulturfabrikken i bakgrunnen

4 Forslagsstillers beskrivelse av planinitiativet

4.1 Planinitiativets nøkkelopplysninger

Forslagsstiller: Hotelleiendom Nord AS v/INDIRA
Fagkyndig: LPO arkitekter v/Ørjan Høyer-Farstad og Hans E. Fausa

4.1.1 Arealformål

Følgende arealformål vurderes i planarbeidet:

- Bebyggelse og anleggsformål
  - Sentrumsformål (forretning, tjenesteyting, bolig, kontor, hotell/overnatting, bevertning)
  - Kulturinstitusjon
- Samferdselsanlegg
  - Veg, fortau, annen veggrunn-grøntareal, parkeringshus/-anlegg

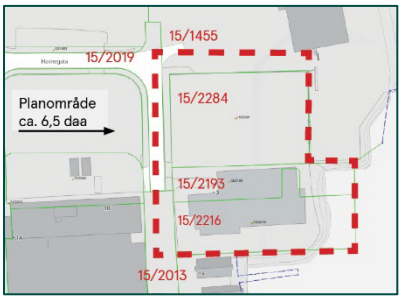
4.1.2 Størrelse og utnyttelse

Planområdets størrelse: ca. 7 400 m²	Arealstørrelse – eksisterende og nye bebyggelse og anlegg, inkludert parkeringsanlegg: BRA eksisterende = ca. 5 600 m² BRA ny = ca. 11 000 m² Total BRA = ca 16 600 m²

Parkering:
Det skal legges til rette for parkeringsanlegg/mobilitetshub som skal betjene både plan- og nærområdet.

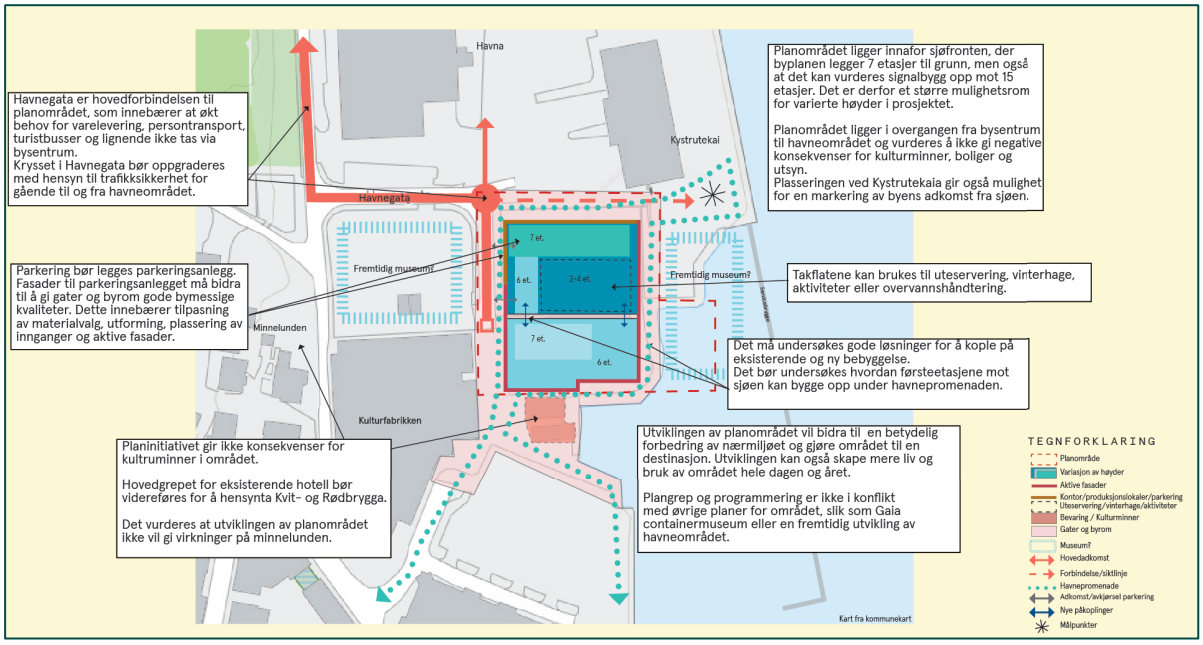
4.2 Planområdets gårds- og bruksnummer (gnr./bnr.)

Gnr./bnr.	Adresse/formål
15/2216	Hagegata 3 – Hotell
15/2193	Hagegata 3 – Hotell
15/2284	Samferdselsareal - Parkering
15/1455	Samferdselsareal – avløpstrasé/ anlegg i grunnen
15/2019	Samferdselsareal – veg og fortau
15/2013	Samferdselsareal – Veg, fortau og torg



4.3 Forslagsstillers beskrivelse av planinitiativet

4.3.1 Anbefalingskart med plangrep



Figur 10 Steds- og mulighetsanalysen følger også med som eget vedlegg

4.3.2 Beskrivelse av planinitiativet

Planinitiativets hensikt og formål
Planområdet består i dag hovedsakelig av Scandic hotell i sør og parkeringsarealer i nord. Planinitiativet ønsker å undersøke en effektiv og miljømessig utnyttelse av planområdet i tråd med sentrumsformålet i byplanens forslag for formål og bruk. Forslagsstiller ønsker derfor å legge til rette ha mulighet til å utvide dagens Scandic hotell og for en allsidig og fleksibel bruk som på lang sikt kan imøtekomme fremtidige behov.

Planområdet er markert som sentrumsformål i Sortlands byplan og det er derfor også et ønske om å undersøke flere typer bruk som faller inn under sentrumsformålet. Dette innebærer at det også vurderes boliger, kontor, kultur, bevertning og andre typer tjenesteyting i tillegg til hotell og overnatting, så langt det ikke konkurrerer med handel i sentrum.

Utviklinga av planområdet og parkeringsplassen vil derfor utvilsomt bidra til en betydelig forbedring av området og overgangen fra bysentrum til havneområdet, som også fungerer som byens viktigste adkomst fra sjøen og gir mindre press på jordbruksarealer ellers i kommunen.

Utbyggingsvolum og byggehøyder
Tomtas mulighetsrom er undersøkt både gjennom krav og retningslinjer fra byplanen og gjennom en overordnet stedsanalyse av området. Tomten ligger i sjøfronten, sentralt på Sortland. Retningslinjene for sjøfronten viser til at ny bebyggelse kan ha høyder opptil 7 etasjer, men også at det kan tillates signalbygg opptil 15 etasjer. For å bygge i sjøfronten stilles det flere krav som gir føringer for ny bebyggelse, bl.a. at kontakt med sjøen ivaretas, utforming, funksjon og forhold til annen bystruktur. For å muliggjøre en utvikling i tråd med kommunens målsettinger for sjøfronten og at Sortland skal være et regionsenter for hele Vesterålen, og som samtidig legger til rette for en fremtidsrettet utvikling av hotellet er det ønske om å utforske volum og høyder i 7 etasjer i sjøfronten.

Steds- og mulighetsanalysen viser at kontakten med sjøen og viktige siktlinjer ivaretas, og at området har en egen struktur for bebyggelse, gater og byrom. Stedsanalysen viser også at planområdets plassering er en av de få tomtene der det kan vurderes økte høyder, bidra til en avgrensning av sentrum og være et målpunkt for byens befolkning. Tomtas plassering i nord av Sjøfronten og Havnepromenaden gir derfor et større handlingsrom for ny bebyggelse enn det som kan oppnås innafor bysentrums kvartalsstrukturer med hensyn til eksisterende strukturer og overordnende hensyn.

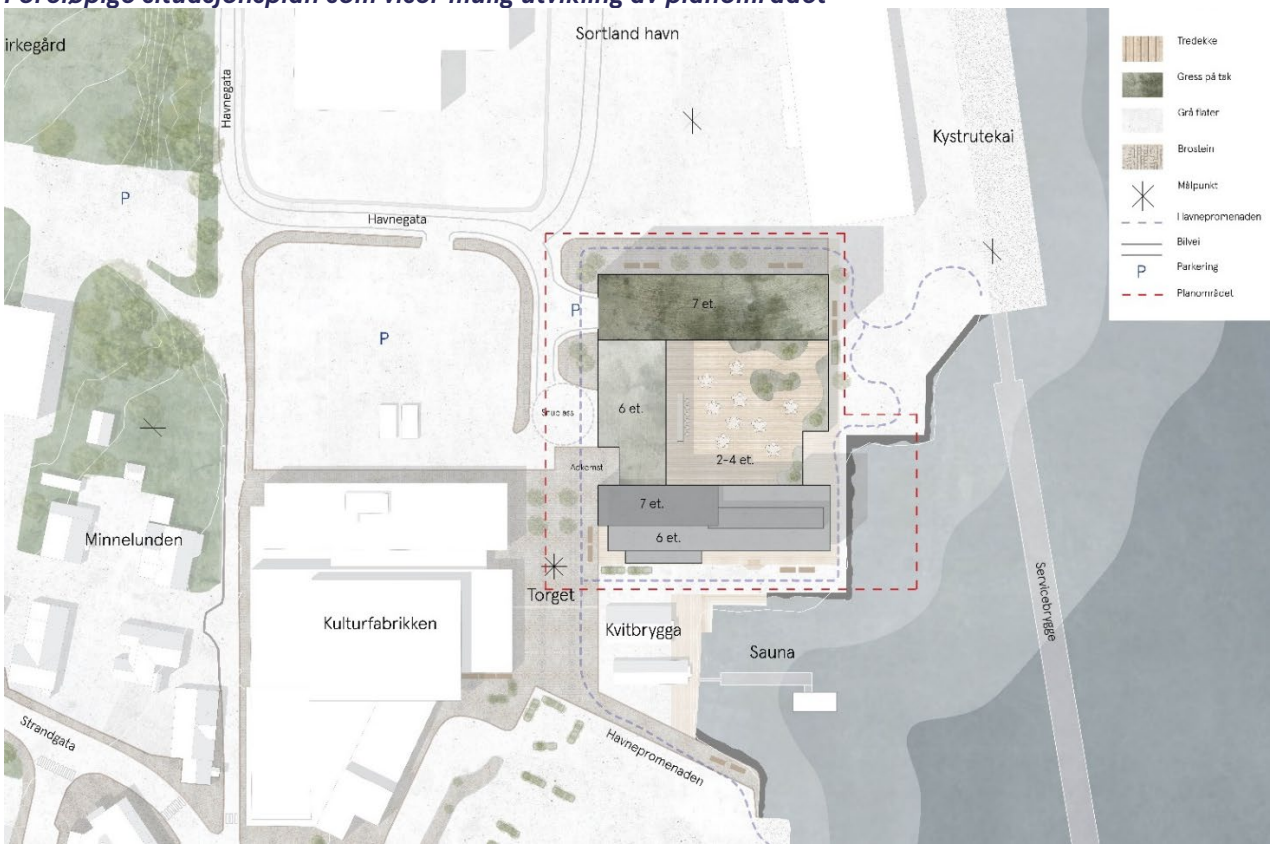
Planarbeidet skal rette søkelys på områdets stedlige muligheter og kvaliteter. Dette innebærer bl.a. å legge til rette for og bygge opp under områdets kulturtilbud, å styrke sjøfronten og havnepromenaden som målpunkt, og bidra til at sentrum får et attraktivt og helhetlig bymiljø med nye og gode møteplasser i tråd med byplanens overordna målsetninger. Utvikling av området gjennom fortetting, legger til rette for at ferdsel fra bysentrum gjøres til fots eller på sykkel, etablerer gode møteplasser, byrom og aktivitet i sjøfronten. Dette er i tråd med byplanens strategi om høy vekst og økt kvalitet i byplanområdet. Planområdets plassering i overgangen til havneområdet, vil også bidra til ønsket om å avgrense sentrum for å utvikle et kompakt bysentrum med urbane kvaliteter.

I et langsiktig perspektiv vil utvikling av tomten ikke være i konflikt med eller legge hindringer for utviklingen av nærområdet med tanke på nytt museum i sjøfronten foran hotellet, eller på parkeringsplassen vest for planområdet. Å legge til rette for ny bebyggelse med sentrumsformål er heller ikke i konflikt med dagens industri og containervirksomhet eller om havneområdet åpnes opp for utvikling rettet mot turisme, tjenesteyting og kompetanse- og utviklingsbedrifter som også kan ha behov for kontorer eller overnattings- og kurs- og konferansemuligheter.

Parkering, trafikk og samferdselsarealer
Planområdet består i dag av et større parkeringsareal, der gjeldende plan legger til grunn at parkeringsarealet skal brukes som felles parkering for området, samt at 76 plasser er sikret bruk for hotellet. Det skal undersøkes hvordan det kan sikres tilstrekkelig med parkeringsplasser i ny bebyggelse i tråd med byplanens føringer.

Foreløpig er det vurdert parkeringsanlegg i 1. og 2. etasje i ny bebyggelse. To etasjer i parkeringsanlegget tilsvarer første etasje i det eksisterende hotellet. Byplanen åpner i utgangspunktet ikke for at det legges parkering i 1. etasje mot gater eller byrom i sentrum. Hensikten bak byplanens bestemmelse er at nye bygg skal bidra til å skape aktivitet i gater og byrom, samt at allment tilgjengelige arealer ikke skal privatiseres. Det skal derfor undersøkes hvordan bruken kan organiseres, samt hvordan materialbruk, utforming av fasadene, og plassering av innganger og avkjørsler kan bidra til å skape gode og trafikksikre byrom i overgangen fra bysentrumet til havneområdet med kystrutekaia.

Foreløpige situasjonsplan som viser mulig utvikling av planområdet



4.4 Tabell for temaer som kan gi premisser for planarbeidet

Tema	Gir temaet premisser for planarbeidet?	Kort utkvittering av hvordan temaet kan løses
Volum, estetikk og arkitektur	Planinitiativet foreslås med volumer og høyder som kan vurderes jf. byplanen og planområdets plassering innafor sjøfronten. Planområdet og forslag til bebyggelse berører ikke overordnede siktlinjer eller silhuetter som følger byplanens temakart. Det er derfor vurdert at ny bebyggelse vil synes i bybildet, men at den ikke vil gi negative konsekvenser for opplevelse av Sortlands overordnede bystruktur og historiske siktlinjer. Det skal undersøkes arkitektur og materialbruk som spiller på Sortlands historie og arkitektoniske utrykk, herunder hvordan Blåbypaletten skal innlemmes i prosjektet.	Volum, høyder og virkninger av høyder skal undersøkes i samråd med kommunen. Det skal utarbeides volumstudier, snitt og beskrivelser av forslaget. Det skal gjøres fargeanalyser for bruk av Blåbypaletten, sammen med øvrig materialbruk.
Kulturminner	Sortland har en rik i historie, med flere kulturminner og kulturmiljøer i nærområdet. Det er foreløpig vurdert at utvikling av planområdet ikke vil gi negative konsekvenser for omkringliggende kulturminner.	Volum, høyder og virkninger på kulturminner skal undersøkes og eventuelle virkninger skal dokumenteres i planforslaget. Temaet vil bli redegjort for ved offentlig ettersyn.

	Temaet skal likevel undersøkes og redegjøres for. Eventuelle konsekvenser for kulturmiljøet skal belyses gjennom volumstudier.	
Blågrønn struktur	Planområdet består hovedsakelig av harde flater, med enkelte trær langs Havnegata og på torget mellom planområdet og Kulturfabrikken. Trær bidrar til biomangfold, håndtering av klimaendringer med ekstremnedbør, erosjon, tørke og hetebølge. Blågrønne strukturer skal vurderes som del av planområdet.	Trær og grønnstruktur skal vurderes som del av planarbeid. Ved krav til videreføring av trær og beplanting skal de sikres i kart og bestemmelser.
Energi-løsninger	Kommunens krav til valg av energiløsninger legges til grunn for utvikling av prosjektet. Det skal også undersøkes bruk av miljøvennlig, fornybar energiforsyning.	Vurdering av energiløsning og øvrige tekniske krav til energiforsyning skal dokumenteres.
Geotekniske forhold	Planområdet ligger i område markert med marin leire. Det er gjort nylig vurderinger av områdestabilitet i forbindelse med utbygging av dagens Scandic Hotel, som viser at grunnen er byggbar, men områdestabilitet må likevel skal undersøkes som del av planarbeidet.	Ved behov for avbøtende eller andre sikringstiltak for nye tiltak vil de sikres gjennom hensynsoner med tilhørende bestemmelser.
Flom og overvann	Planområdet er ikke utsatt for flom, men plassering ved sjøen kan gjøre at planområdet er utsatt for stormflo eller andre typer ekstremvær. Tema skal utredes som del av planarbeidet.	Overvann skal håndteres lokalt i den grad det lar seg gjøre. Ved behov for sikringssoner med tilhørende bestemmelser skal de sikres i planforslagets kart og bestemmelser.
Miljøforhold	Planområdet ligger i hvit støysone. Temaet redegjøres for. Nivå på utredninger skal vurderes på grunnlag av valg av formål og bruk i planområdet. Deler av planområdet er markert med forurenset grunn.	Ved støyfølsomme formål vil Retningslinje for støy T-1442/21 bli lagt til grunn for valg av løsninger og eventuelle tiltak. Ved behov skal det sikres avbøtende tiltak i tråd med retningslinjens føringer. Ved tiltak innenfor områder med forurensing legges forurensningsforskriften til grunn for tiltak og håndtering av forurensede masser. Temaet skal utredes og redegjøres for i planarbeidet.
Naturmang-fold	Ifølge databasen miljødirektoratets naturbase kart, er det ingen registrerte naturtyper eller naturmangfold i/ i nærhet av planområdet.	Temaet vil redegjøres for i planbeskrivelsen.
Teknisk infrastruktur	Deler av planområdet er markert som område for avfallsdeponi og utslippstrasé.	Temaet skal redegjøres for. Ved behov for sikringssoner med tilhørende bestemmelser må de sikres i planforslagets bestemmelser.

4.5 Vurdering om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger

Vi har vurdert det planinitiativet opp mot plan- og bygningsloven § 12-10 første ledd og §§ 4-1 og 4-2 med tilhørende forskrift. Tiltaket faller inn under oppfangskriteriet i vedlegg II, pkt. 10 b, fordi prosjektet kan vurderes som et utviklingsprosjekt.

Det følger av forskriftens § 8 at det da må vurderes nærmere etter forskriftens § 10 «om kriterier for vurderingen av om en plan kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn» slår inn i denne saken for at det skal bli krav til konsekvensutredning. §10 lister opp ulike kriterier, herunder om lokalisering og påvirkning på omgivelsene kan medføre eller komme i konflikt med nærmere angitte verdier.

Planområdet er ikke omfattet av kulturmiljøer etter kulturminneloven jf. bokstav a og b. Det er imidlertid to bygninger som er SEFRAK-registrert og regulert til bevaring utenfor planområdet i sør (Rødbrygga og Kvitbrygga). Det er også et kulturmiljø, inkludert minnelunden, vest for Kulturfabrikken. Det er ikke tenkt å gjøre større endringer på bebyggelsen sør i planområdet mot bryggene, og det er derfor vurdert at utviklingen ikke vil gi noen større konsekvenser for bryggene. Kulturmiljøet med minnelunden ligger skjermet bak Kulturfabrikken. Inngangen til minnelunden og er også fra Gårdsalleen, og området er i stor grad skjermet mot vest og nord med høye trær som gir lite utsyn mot planområdet. Det ligger heller ingen overordnede siktlinjer i området som berører planområdet. På bakgrunn av dette vurderes det at planarbeidet ikke utløser krav til konsekvensutredning med hensyn til kulturminner.

Det er ikke registrert naturverdier i nærområdet, jf. hhv. tredje ledd bokstav a, eller b, og vi kan ikke se at dette planinitiativet vil komme i konflikt med statlige- eller rikspolitiske retningslinjer, jf. bokstav c. Det er heller ikke tenkt omdisponering av områder avsatt til LNFR-formål, overskridelse av miljøkvalitetsstandarder, vann- og luftforurensning, annen forurensing eller klimagassutslipp eller risiko for alvorlige ulykker jf. bokstav d-f.

Planinitiativet foreslår å legge til rette for flere formål, herunder næring, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting med et samlet bruksareal på ca. 16 600m^2. Tomten er regulert gjennom PlanID 2009257 – reguleringsplan for kulturfabrikken Sortland og blåbyen hotell. Dagens hotell er etablert i tråd med gjeldende regulering med BRA på ca. 5 600 m^2. Arealet som er tenkt for etablering av ny bebyggelse er regulert som parkeringsarealer i gjeldende plan, men er vist som sentrumsformål i byplanen. Etablering av ny bebyggelse vurderes derfor som i tråd med overordnet plan og utløser i seg selv ikke krav til konsekvensutredning.

Iht. forskriftens vedlegg I punkt 24 stilles det krav til konsekvensutredning med planprogram for planer med formål som overstiger bruksarealer (BRA) over 15 000 m^2. Vi presisere at dette er BRA som overgår planområdets gjeldende regulering. Planforslaget ønsker å undersøke ny bebyggelse tilsvarende 7 næringsetasjer, med parkeringsanlegg. Dersom ny bebyggelse benyttes til næringsformål som ikke omfatter boligformål legger planinitiativet til rette for ca. 11 000 m^2 ny BRA, og faller derfor ikke inn under forskriftens vedlegg I punkt 24. Beregningene for BRA er grovt regnet, men de viser at planinitiativet har et godt slingringsmonn, før et krav om konsekvensutredning med planprogram utløses på grunn av planinitiativets arealstørrelse.

Etter gjennomgang av forskrift om konsekvensutredninger er vår vurdering at planinitiativet ikke utløser krav til konsekvensutredning med planprogram. Det er likevel flere temaer som skal utredes i planarbeidet, se foreløpig tabell i kap. 4.4.

4.6 Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet

Det skal utarbeides en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) i henhold til PBL. § 4-3 tidlig i planarbeidet for å avdekke faktorer som kan utgjøre en risiko, samt kartlegge hvilke tiltak som eventuelt må utføres for at forslaget skal kunne gjennomføres.

5 Medvirknings- og samarbeidsprosesser

5.1.1 Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Vi ønsker tett samarbeid med Havnevesenet og Sortland kommune med mål om felles løsninger knyttet til utnyttelse og høyder, trafikkløsning og oppgradering av Havnepromenaden.

Utenom planområdets naboer og berørte eiendommer, herunder Havnevesenet og pågående prosjekt for museum, er det ikke kjent at det vil være andre vesentlige interesser som berøres av planarbeidet.

5.1.2 Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart

Varsling vil skje i henhold til liste fra kommunen. Dette gjelder blant annet berørte eiendommer, naboer, interessenter og aktuelle myndigheter på interkommunalt nivå og fylkesnivå.

5.1.3 Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte

Det legges til grunn standard varsling etter plan- og bygningsloven §5-1 og §5-2, med mulighet for medvirkning ved varsel om oppstart og ved offentlig ettersyn. Offentlig informasjons- og medvirkningsmøte skal vurderes ved offentlig ettersyn.

5.1.4 Fremdriftsplan

Forslagsstiller skal utarbeide en detaljreguleringsplan med tilhørende utredninger, planbeskrivelse, kart og bestemmelser. Tabellen viser antatt fremdrift, og kan bli revidert underveis i planprosessen.

Planprosess	Faser i planarbeidet	Ansvar	Estimert fremdrift
Planinitiativ	Behandling av planinitiativ	Sortland kommune	Januar 2024
Oppstartsmøte	Gjennomgang av kommunens tilbakemeldinger på planinitiativ	Sortland kommune	Februar 2024
Oppstart av planarbeid	Varsling oppstart planarbeid (3 uker)	LPO arkitekter	Februar/mars 2024
	Bearbeiding etter høring og oppsummering av innkomne merknader	LPO arkitekter	Mars 2024
Utarbeiding av planforslag	Utarbeiding planforslag	LPO arkitekter	Januar - juni 2024
	Utredninger / stedsanalyse	LPO arkitekter og ekstern konsulent	Februar - mai 2024
	1. gangsbehandling planforslag	Sortland kommune	Høst 2024
Offentlig ettersyn/ høring	Offentlig ettersyn/ høring	Sortland kommune og LPO arkitekter	Høst 2024
	Bearbeiding planforslag	LPO arkitekter	Høst 2024
	2.gangsbehandling	Sortland kommune	Høst 2024
2. gangs behandling/ Vedtak		Formannskapet	Høst 2024
		Kommunestyret	Høst 2024