	Referent.: TIBI	Dato: 05.04.2024 Sted: Teams

PROSJEKTNAVN (foreløpig)
Detaljregulering for Havnegata 3

PlanID: 1870_2024374

Arkivsak: 24/38

TILSTEDE

Ekstern planlegger (EP):

LPO Arkitekter AS /Hans Erlend Fausa og Ørjan Høyer

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

Hotelleiendom Nord As/Alf Hansen og Sven Walczak
INDIRA/ Terje Ingebrigtsen

Fra Sortland kommune

Arealplanlegger(e): Tiril Bygdnes, Oda Lie Engeshæt, 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 • Sted og mulighetsanalyse • Forslag til planavgrensning **Informasjon fra forslagsstiller:** • Sortland/ Havnegata 3 • 7,5 daa • 15/2216, 15/2193, 15/2284 og del av 15/1455, 15/2019 og 15/2013 • Forslag til planagrensning – avklares i oppstartsmøte • Tilrettelegging av ny bebyggelse innenfor planområdet med varierte høyderm formål og funksjoner.
3.	**Behov for konsekvensutredning** Det gjøres en konkret vurdering i hver enkelt sak opp mot forskrift om konsekvensutredninger: forskrift om konsekvensutredninger. Kap. 4.5 i planintiativet er det gjort en vurdering ut ifra § 12-10 første ledd og §§ 4-1 og 4-2 med tilhørende forskrift jf. PBL. Videre er det vurdert at tiltaket vil falle inn under oppfangskriteriet i vedlegg II, pkt. 10 b jf. forskrift om konsekvensutredning, med grunnlag i at dette kan vurderes som et utviklingsprosjekt. Etter gjennomgang av planiniativet og behandlet det etter forskrift om konsekvensutredning, samt. plan- og bygningsloven, er det kommet frem til at: • **Tiltaket faller ikke under konsekvensutredningskravet § 6, bokstav b** ettersom tiltaket ikke tilsvarer mer enn 15000 m2 BRA. Skulle det forekomme at tiltaket overstiger 15000 m2 BRA med formål til næring eller tilsvarende (nr. 24 vedlegg I), må det igjen vurderes opp mot forskriften og legge til rette for det.

	• **Tiltaket faller under forskriften om konsekvensutredning § 8, bokstav 10b**, *«utviklingsprosjekter for by-og tettstedsområder, inkudert kjøpesentre og parkeringsanlegg»*: **§ 8 Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn** Følgende planer og tiltak skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger etter § 10, men ikke ha planprogram eller melding: a) Reguleringsplaner for tiltak i vedlegg 2: • Punkt 1g) landgjenvinning fra havet (eks. utfyllinger) • Punkt 5b) sementproduksjonsanlegg • Punkt 7c) fremstilling av meieriprodukter • Punkt 10a) utviklingsprosjekter for industriområder • **Punkt 10b) utviklingsprosjekter for by- og tettstedsområder, inkludert kjøpesentre og parkeringsanlegg** • Punkt 10e) Bygging av havner og havneanlegg, herunder fiskehavner og offshorerelaterte havner • Punkt 11c) renseanlegg for spillvann • Punkt 11k) deponier for masse på land og i sjø Kriterier for vurderingen av om en plan eller et tiltak kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn ligger til § 10. § 9 redegjør for hvilke opplysninger forslagsstiller skal legge frem slik at dette *kan* vurderes. **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/byplan med generelle bestemmelser og retningslinjer, bestemmelser og retningslinjer for det aktuelle arealbruksformålet, og eventuelle hensynssoner • Reguleringsplan – Sortland kulturfabrikk med omkringliggende trafikk- og uteareal (PlanID: 2011300) • 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 VAO:** • 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.

- **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:

- **Eksisterende avløpstrasee skal hensyntas i planarbeidet, samt. eventuell avfall/forurensning innenfor planområdet. Må komme godt frem i planforslaget hvordan dette skal tilrettelegges.**
- **Bygg skal ikke plasseres over hensynssonen for avløpstrase da denne i fremtiden kan komme til bruk i senere tid. Eksempelvis til ny pumpestasjon.**

Teknisk infrastruktur

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

- Avløpstrasse skal sikres og hensynstas i planforslaget.

Bebyggelse og grunnforhold

- Bygg tilsvarende hotellets høyde (estimat på 7 etasjer).
- Arealformål som vurderes i planarbeidet: sentrumsformål (forretning, tjenesteyting, bolig, kontor, hotell/overnatting, bevertning, parkering)
- Planområdet ligger under marin grense og planarbeidet må utredes iht. NVEs veileder-sikkerhet mot kvikkleirskred.
- Planområdet ligger i sentrum og allerede bebygd/asfaltert.
- Utomhusplan – skal sikres i planbestemmelsen.

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 foreligger en hensynsone for avfallsdeponi. Denne må hensyntas i planarbeidet.

Risiko og sårbarhet

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

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 jf. krav til konsultasjon i henhold til sameloven.

Forsvarets interesser

Planarbeidet vil ikke berøre forsvarets interesser. Planområdet kan i den grad påvirke Sortland havn en liten grad. Det bes om at det holdes dialog med Sortland Havn/GAIA på bakgrunn av kommende reguleringsprosjekter for området.

Uteoppholdsareal, lekeplasser og parkering

- Planområdet består av et større parkeringsareal, hvorav det i gjeldende reguleringsplan er sikret 76 parkeringsplasser for bruk til hotellet.
- Universell utforming ift. uteoppholdsareal, lekeplass og parkering
- Biloppstilling
- Sykkelparkering
- EL-lading?
- Grøntområder – skal sikres i planforslaget.
- Lys – ivaretas i planarbeidet.

Friluftsliv/folkehelse

- Det skal i planforslaget komme frem hvordan man har tenkt til å tilrettelegge for støy og støv innenfor planområdet. (T-1442/2021, T-1520). TEK17.
- Folkehelseloven er ikke nevnt inn under kapittel 2, andre aktuelle retningslinjer og veiledere. Det bes om at denne tas inn.
- Planforslaget skal innholdsvis legge til rette for om tiltaket vil få vesentlig påvirkning for trafikkforhold, forurensning, klimaforhold,lukt, luftkvalitet, og andre miljøfaktorer som kan være en ulempe for gjennomføring av plantiltaket.

- Planforslaget skal ta hensyn til kjørende og myke trafikanter i planområdet. Viser til trafikksikkerhetsplanen til Sortland kommune, kap. 14.4 og 14.5 blant annet.

LNFR og landskap (hvis aktuelt)

Planområdet berører ikke LNFR-områder da det i hovedsak består av asfaltert flate. Det er gjort en tiltaksanalyse av planområdet som legges ved referatet.

Kulturminner og kulturmiljø

Det minnes om generell aktsomhetsplikt jf. kulturminneloven.

- Plantiltaket vil i hovedsak ikke berøre registrerte kulturminner i området, men det gjøres oppmerksom om funn av kulturminne 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

Eventuelle grunneierforhold innhentes fra Geodata.

Planbeskrivelsen

- Det må komme frem i planforslaget løsninger i forbindelse med utrykningsveier, rømningsveier, og åpne plasser for redningskjøretøy.
- Trafikkanalyse – helhetlig perspektiv for områdets infrastruktur.
- Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS jf. sjekkliste)
- Arealregnskap – påvirkning for klima og miljø.

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: → **Dette vil komme ved utarbeidelse av planforslaget.** **Utbyggingsavtale** Utbyggingsavtale kan utarbeides i samarbeid med Prosjekt og utvikling i Sortland kommune. Se kontaktinformasjon på punkt 9. **Annet** Kommunen har tidligere vurdert at planavgrensningen burde utvides mer sørover. Dette er for å kunne rydde opp i reguleringsformål (Tj1) som ikke stemmer med dagens plassering. Forslaget er drøftet med tiltakshaver, hvor de i sin vurdering ikke ønsker utvidelse, og de er kritiske til å regulere annens manns eiendom, ettersom det kan gi konsekvenser for ønsket fremdrift og prosjektets økonomi. Etter ny vurdering har man kommet frem til å ikke gå videre med forslaget fra kommunen, men det forslaget som ble sendt inn av tiltakshaver. Skulle det vise seg i senere tid at planområdet må utvides så må man endre planavgrensning og varsle på nytt. *Dette vil bli utredet i saksframlegg til politisk behandling før varsel om oppstart planarbeid*.
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 – kan hentes på DSB sine sider. • 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 32. **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 avkjørsel • Frisiktsoner • Avslutning mot sundet og mot elva i terreng og snitt (om det er relevant)
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: **Ønskelig dato er 10 eller 11. mai** • Planlagt dato for innsending av komplett planforslag: **Ikke fastsatt enda.** 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
- Arkitektur, utomhusplan og universell utforming: Kristine røiri, Kristine.Røiri@sortland.kommune.no
- Utbyggingsavtaler: Marius frantzen – marius.frantzen@sortland.kommune.no

Faktura

Gebyr beregnes i hht. Kommunens gjeldende gebyrregulativ.

Faktura adresseres tiltakshaver.

PlanID.

Planident: 2024374

Plannavn: Detaljregulering for Havnegata 3.

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.