Multiconsult

NOTAT

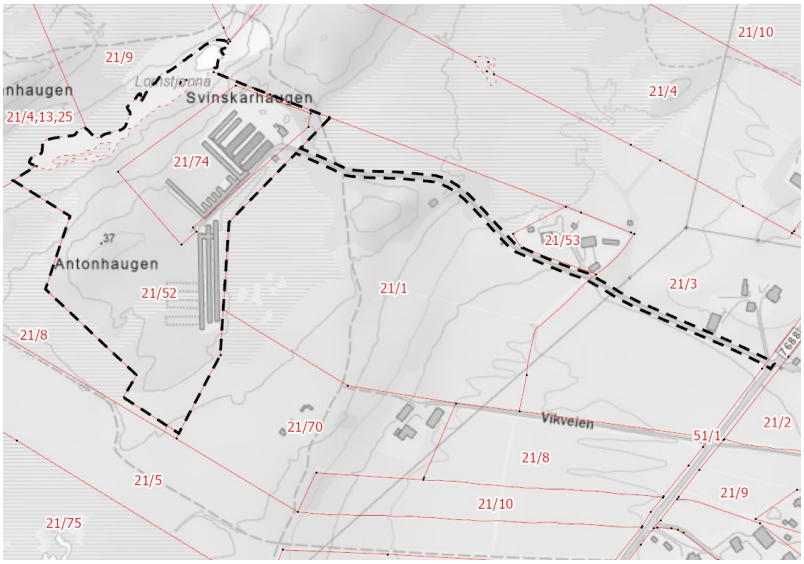
OPPDRAG	Detaljregulering Antonhaugen, Sortland kommune	DOKUMENTKODE	10248272-01-PLAN-NOT-001
EMNE	**Planinitiativ**	TILGJENGELIGHET	Åpen
OPPDRAGSGIVER	Ottar Bergersen og Sønner AS	OPPDRAGSLEDER	Tom Langeid
KONTAKTPERSON	Arnt-Ivar Kverndal	SAKSBEHANDLER	Eivind Holmvik
KOPI		ANSVARLIG ENHET	5032 Arealplan og utredning, Nord

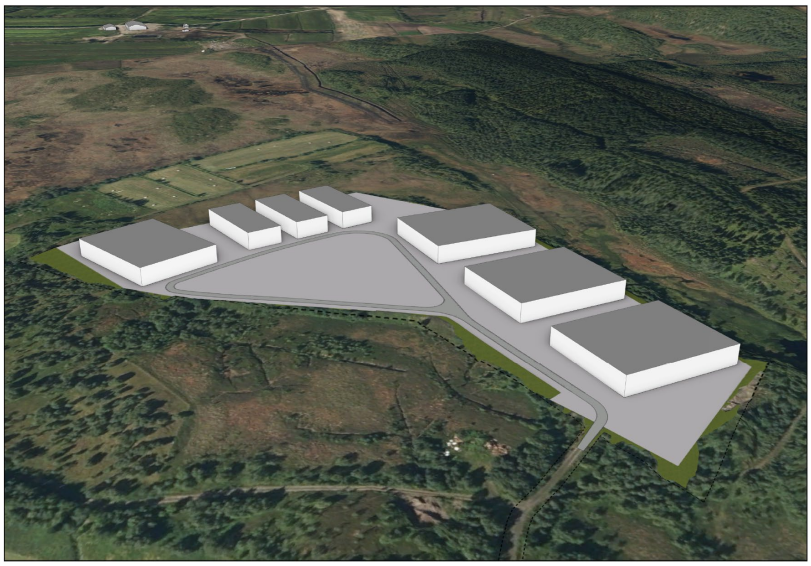
I forbindelse med anmodning av oppstartsmøte oversendes planinitiativ iht. Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven § 1.

Adresse: Antonhaugen, 8416 Sortland
Gnr./bnr.: 21/52, 21/74 m.fl.
Tiltakshaver: Ottar Bergersen og Sønner AS

Punkt	**Redegjørelse**
a) formålet med planen	Formålet med planen er å videreutvikle et allerede etablert næringsområde på Antonhaugen med lagerhaller, arealer til midlertidig lagring og tilhørende infrastruktur.  *Figur 1: Dronebilde av planområdet fra sommer 2023.*
b) planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet	Varslet planområde er på 70 dekar, og berører i hovedsak eiendommen 21/54 og 21/74. Tidligere har det vært en revefarm på disse eiendommene, men i dag er eiendommene planert ut til en gruset flate på kote +26, og det er etablert tre mindre

00	30.11.2023	Utkast til gjennomsyn	Eivind Holmvik	Tom Langeid	Tom Langeid
REV.	DATO	BESKRIVELSE	UTARBEIDET AV	KONTROLLERT AV	GODKJENT AV

	lagerhaller. I tillegg berører adkomstveien eiendommene 21/1, 21/3 og 51/1. Etablert adkomstvei opp fra Fv7688 har grusdekke.  *Figur 2: Planavgrensning* Tiltakene som reguleringsplanen legger til rette for vil kunne medføre økt aktivitet. Planområdet ligger ganske skjermet, og med lite bebyggelse i nærområdet. Nærmeste bolig er over 200 m unna tiltaksområdet. Som følge av dette vurderes ikke tiltakene å få vesentlige virkninger utover planområdet. Planområdet ligger rundt 12 km nord for Sortland. For å komme til planområdet følges Fv820 og Fv7688.
c) planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak	Planen vil avsette arealer til lagerhaller, utendørs oppstilling, mellomlagring av utstyr og masser, samt tilførende infrastruktur.  *Figur 3: Foreløpig konsept.*

d) utbyggingsvolum og byggehøyder	Det er i dag etablert tre lagerhaller i planområdet (se figur 1). Disse planlegges videreføres, men flyttes internt i planområdet og utvides. I foreliggende konsept legges i tillegg til disse tre opp til ytterligere fire haller. Totalt bygningsvolum er satt til 14 700 m^2. Maks byggehøyde er satt til maks 15 m over planert terrenget.  *Figur 4: 3D-illustrasjon av foreløpig konsept sett fra øst.*
e) funksjonell og miljømessig kvalitet	Planen vil stille krav om plassering og utforming av bebyggelsen. Det skal vurderes om det skal anlegges vegetasjonsbelter/enkel beplanting innenfor planområdet.
f) tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser	Terrenget i planområdet er bearbeidet. Lagerhaller i foreliggende konsept vil være synlig fra deler av landskap, men vil ikke være dominerende og bryte med den overordnede silhuetten i landskapet ettersom området er småkupert med bakomliggende fjell. Videre er det noe skogsvegetasjonen i området som vil bidra til å dempe inntrykket av volumene. Utvikling av området vurderes å få begrensede negative virkninger for landskap og omgivelser.
g) forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid	Utbyggingsområdet er i gjeldende kommuneplanens arealdel (02.11.2017) avsatt til næringsvirksomhet, og adkomstveien er avsatt til LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. Arealene er ikke tidligere detaljregulert. I juni og november 2020 ble det gitt ramme – og igangsettingstillatelse for rivning av tidligere revefarm, oppføring av midlertidige lagerbygg, opprusting av adkomstvei og planering

	av området. I desember 2021 ble det gitt byggetillatelse for vesentlige terrenginngrep og oppføring av tre lagerhaller. Planen vil dermed i liten grad åpne for nye tiltak som ikke allerede er godkjent.
h) vesentlige interesser som berøres av planinitiativet	Av Naturbase (14.11.23) framgår det at det er myrområder både sør og øst for planområdet. På vestsiden av planområdet ligger Lomstjønna, som er definert som er definert som et vassdragsområde, jf. vannressursloven §2. Mellom etablert fyllingsfot og vassdragsområdet er det et opprettholdt et vegetasjonsbelte slik at vannforekomsten ikke skal forringes. I reguleringsplanen legges det ikke opp til noen tiltak som går utover allerede gjennomførte tiltak verken mot nevnte myr- eller vassdragsområder, og planen vurderes derfor ikke å påvirke disse områdene. Utover disse områdene er det ikke avdekket kartlagt viktige, utvalgte eller rødlistede naturtyper eller naturtyper med sentral økosystemfunksjon eller verneområder i planområdet. Iht. Naturbase ligger deler av planområdet innenfor det kartlagte friluftsområdet Vik-Vikheia. Området er angitt som et viktig friluftsområde. Med tanke på allerede gjennomførte tiltak vurderes også her tiltaket å få begrenset virkning på friluftsområdet. Ifølge kulturminnesøk (20.06.23) er det verken registrert automatisk fredede eller andre kulturminner i eller i nærheten av planområdet.
i) hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet	Det vil bli utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse i forbindelse med planarbeidet. Planområdet grenser til Lomstjønna. Forholdet til flomfare vil bli drøftet i planen. Området ligger under marin grense. Under bearbeidelse av terrenget er det framkommet berg i dagen. Forholdet til områdestabilitet vil bli drøftet i planen. Overnevnte vil i utgangspunktet baseres på dokumentasjon og beskrivelser som lå til grunn for nevnte tillatelser.
j) hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart	Dette avklares i samråd med Sortland kommune og gjennomføres i tråd med etablert praksis.
k) prosesser for samarbeid og	Arbeidet vil gjennomføres i tråd med plan- og bygningslovens krav til medvirkning.

	medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte	Varsel om oppstart og offentlig ettersyn annonseres i avis og på kommunes hjemmeside, aktuelle myndigheter og berørte parter og interessenter blir tilskrevet direkte.
l)	vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt	Tiltaket er vurdert iht. Forskrift om konsekvensutredning, og anses ikke å utløse krav om KU. Se eget notat.