asplan viak

Oppdragsgiver:	Strand Panorama AS
Oppdragsnavn:	Oppstart detaljregulering Strand fergeleie
Oppdragsnummer:	617172-01
Utarbeidet av:	Sigrid Rasmussen
Oppdragsleder:	Sigrid Rasmussen
Kvalitetssikrer	Hanne Skeltved
Dato:	24.01.22

Planinitiativ oppstart detaljregulering for næringsbebyggelse på eiendom 1/325 m.fl., Strand

1. KORT HISTORIKK 2

2. FORMÅLET MED PLANEN 4

3. PLANOMRÅDET OG OM PLANARBEIDET VIL FÅ VIRKNINGER UTENFOR PLANOMRÅDET 4

4. PLANLAGT UTBYGGINGS PÅVIRKNING UTENFOR PLANOMRÅDET 6

4.1. Utsikt/ sol 6
4.2. Trafikk 6
4.3. Friområde/ rekreasjon/ lek 8
4.4. Natur 8
4.5. Kultur 8
4.6. Teknisk infrastruktur 9

5. PLANLAGT BEBYGGELSE, ANLEGG OG ANDRE TILTAK 9

6. UTBYGGINGSVOLUM OG BYGGEHØYDER 10

6.1. Utbyggingsvolum 10
6.2. Høyder 10
6.3. Bebyggelsesstruktur 10

7. FUNKSJONELL OG MILJØMESSIG KVALITET 14

8. TILTAKETS VIRKNING PÅ, OG TILPASNING TIL, LANDSKAP OG OMGIVELSER 15

9. FORHOLDET TIL KOMMUNEPLAN, EVT GJELDENDE REGULERINGSPLANER OG RETNINGSLINJER OG PÅGÅENDE PLANARBEID 15

9.1. Byplan for Sortland 16
9.2. Reguleringsplaner: 17

10. VESENTLIGE INTERESSER SOM BERØRES AV PLANINITIATIVET 19

11. HVORDAN SAMFUNNSSIKKERHET SKAL IVARETAS, BLANT ANNET GJENNOM Å FOREBYGGE RISIKO OG SÅRBARHET 19

12. HVILKE BERØRTE OFFENTLIGE ORGANER OG ANDRE INTERESSERTE SOM SKAL VARSLES OM PLANOPPSTART 19

13. PROSESSER FOR SAMARBEID OG MEDVIRKNING FRA BERØRTE FAGMYNDIGHETER, GRUNNEIERE, FESTERE, NABOER OG ANDRE BERØRTE 19

14. VURDERINGEN AV OM PLANEN ER OMFATTET AV FORSKRIFT OM KONSEKVENS-UTREDNINGER, OG HVORDAN KRAVENE I TILFELLE VIL KUNNE BLI IVARETATT 20

SAMMENDRAG

På vegne av Strand Panorama AS søker vi med dette om oppstartsmøte med Sortland kommune i forbindelse med oppstart av arbeid med detaljreguleringsplan for nytt næringsområde på Strand fergeleie, Gnr.1 Bnr. 33, 262 og 325, på vestsiden av Hinnøya. Det aktuelle planområdet omfatter følgende eiendommer:

- Eiendom 1/33 eies av Sortland kommune. Areal: 4,6 daa (bare deler vil antakelig inngå i planen
- Eiendom 1/ 262 eies av Karl-Gustav Sverre Nilsen. Areal: 0,7 daa
- Eiendom 1/ 325 eies av Strand Panorama AS. Areal i dag: 22 daa
- Eiendom 1/21 eies av Arnulf Tiller Nilsen, areal ca. 2,7 daa
- Eiendom 46/1, riksveg eies av Statens Vegvesen. Areal innen varslet planområde: ca. 7,6 daa

1. KORT HISTORIKK

- På vegne av Strand Panorama AS, som den gang het «KG Torggata AS», utarbeidet Asplan Viak AS et planinitiativ datert 26.11.18. Intensjonen var å utarbeide detaljregulering for boligformål på denne eiendommen ved Strand fergeleie.

- Det ble gjennomført oppstartsmøte med Sortland kommune om denne saken den 08.01.19. Man ble da enige om at formannskapet skulle vurdere om de ønsket oppstart av dette planarbeidet, som var i strid med gjeldende Byplan, hvor området var (og er) avsatt til næring.

- Den 20.02.19 ble saken behandlet i formannskapet. Det ble vedtatt å igangsette arbeidet med planen, og at det skulle utarbeides planprogram for tiltaket, ettersom det var i strid med overordnet plan.

- 28.11.19 ble planprogrammet vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn.

- Det er gjennomført miljøteknisk sedimentundersøkelse av området, datert 03.07.19, som viser at området kan fylles og bygges ut.

- Det er utført grunnundersøkelse og geoteknisk vurdering av planområdet, datert 29.08.19, som viser at området kan fylles og bygges ut.

- Det er utarbeidet notat om bølger og strømforhold, datert 04.05.20, hvor det anbefales etablering av brystvern på utfylling mot sørvest pga bølger. Tiltaket vurderes å ikke ha konsekvenser for strømforhold, ettersom framherskende strøm går retning sør-nord. Tiltaket ligger bak eksisterende molo ved fergeleiet, og strømmen er allerede påvirket av dette anlegget. Ny utfylling vil da ikke påvirke strømmen.

- Det kom inn 11 forhåndsmerknader til planen. Alle, bortsett fra Statens Vegvesen (SVV), var positive og konstruktive i forhold til videre arbeid med planen. Flere kommenterte imidlertid at det var uheldig å vike fra såpass fersk overordnet plan. Statens Vegvesen ønsket ikke at det skulle etableres boliger på nedsiden av vegen, og stilte krav om at det skulle utarbeides ny overordnet plan for området. Videre stilte SVV krav om 500 m mellom kryss, og mente at adkomst til det nye området burde ligge 500 m mot nord, i regulert friluftsområde. I den forbindelse ba de om utvidelse av planområdet mot nord. Sortland kommune ønsket ikke en slik løsning, da det vil medføre betydelige inngrep i viktig friluftsområde.
  Fokus fra SVV var at nytt kryss ville gi begrenset framkommelighet på riksvegen, som er hovedinnfart til Vesterålen. SVV ba om å bli inkludert i videre prosess.

- Det ble i 2020 og 2021 gjennomført en omfattende prosess med mange møter og avklaringer med Statens Vegvesen:
  - Det ble utarbeidet trafikkanalyse en konsekvensutrednings rapport med utredning av alternative løsninger datert 02.06.20
  - Trafikkanalyse datert 06.10.20.
  - Søknad om fravik datert 06.10.20 for ønsket løsning med T kryss sentralt i området, med tilhørende film i programmet Aimsund for å påvise at løsningen ikke har noen konsekvens for framkommelighet på riksvegen.

- SVV avslo søknad om fravik den 06.05.21. De ønsker fortsatt at kommunen skal utarbeide ny overordnet plan før det åpnes for boligformål på nedsiden av vegen. Ved en evt. etablering av boliger anbefaler de at løsning hvor man bruker eksisterende T-kryss med Nordbergveien med kulvert under riksvegen og planskilt kryssing for myke trafikanter plassert sentralt i området legges til grunn.
  Dette er en løsning som av tiltakshaver, kommunen og plankonsulent vurderes som urealistisk pga at den blir svært arealkrevende (vil blant annet beslaglegge del av det som ligger til rette for å bli tyngdepunktet på Strand, ved dagens butikk), svært dyrt samt teknisk problematisk fordi kulverten blir liggende så lavt at man må ha pumpe for overvann.

- Etter dialog med kulturminneetaten i Nordland Fylkeskommune ble det enighet om å ikke inkludere areal på over- og nordsiden av elva i planen. På den måten unngår man problemstilling med avgrensing av registrert kulturminnet «Kjellerbakken», da det ikke vil inngå i planen.

2. FORMÅLET MED PLANEN

Formålet med planen er å tilrettelegge for sentrumsnær næringsbebyggelse i tilknytning til det gamle fergeleiet på Strand på ny fylling i sjø. Planen skal være fleksibel og legge til rette for næring uten forretning med BRA 60 %, i tråd med gjeldende Byplan for Sortland. Begrepet næringsformål omfatter blant annet kontor, industri-, håndverks- og lagervirksomhet samt øvrig næringsvirksomhet som ikke er angitt som eget formål. Forretning og detaljhandel tillates ikke. Det vil i planen bli stilt krav til at virksomheten ikke påfører omgivelsene støy eller forurensning.

Adkomst tenkes løst gjennom etablering av et nytt T-kryss sentralt i området, slik at det blir størst mulig avstand til de to T-kryssene på oversiden av vegen, og ikke konflikt med busstopp nedenfor Strand skole. Eksisterende adkomst til fergeleiet ønskes stengt.

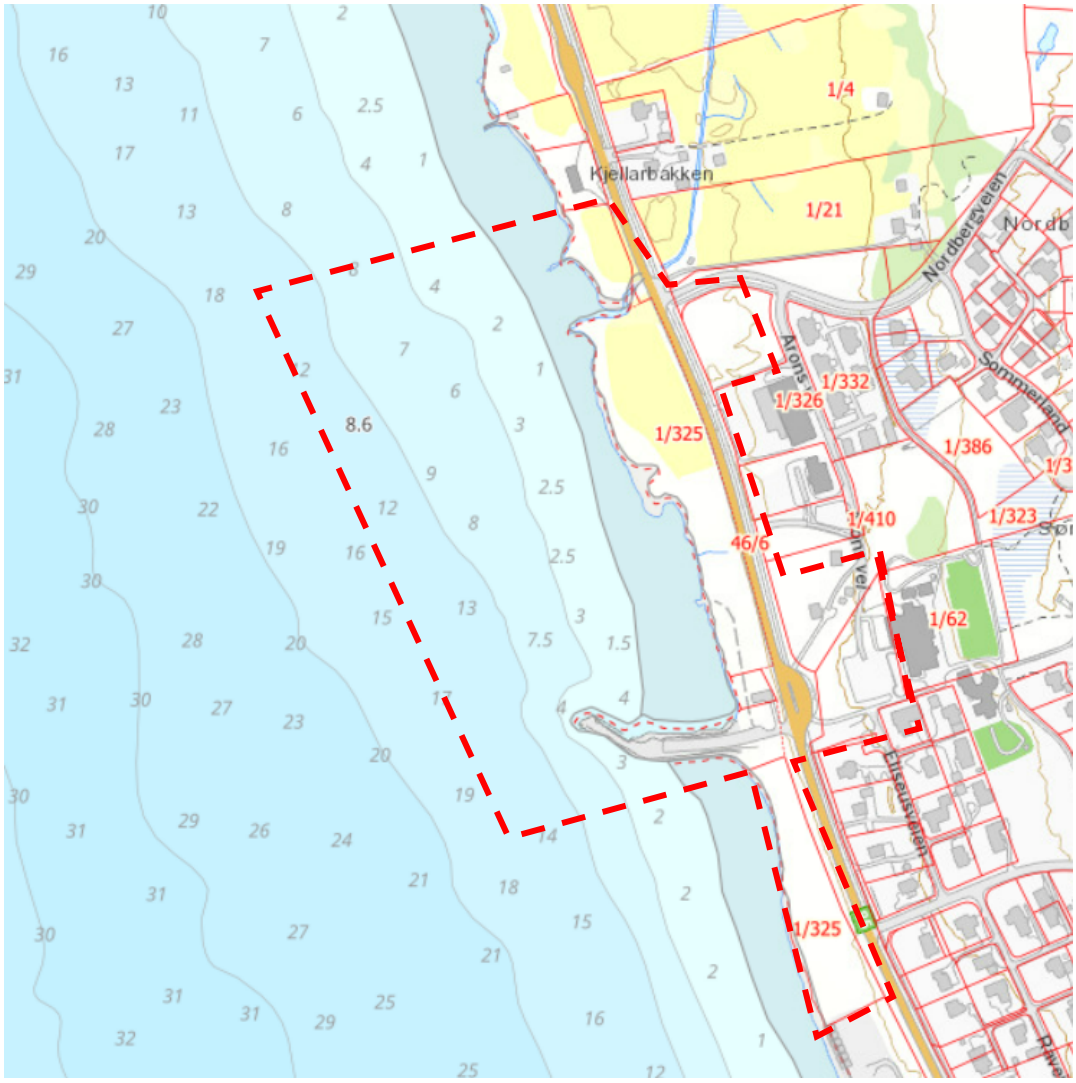
Søndre del av eiendom 1/325, sør for fergeleiet ønskes inkludert i planen. Dette området tenkes brukt til parkering for småbåthavn og/ eller naust.

3. PLANOMRÅDET OG OM PLANARBEIDET VIL FÅ VIRKNINGER UTENFOR PLANOMRÅDET

Anslått areal for hele planområdet det foreslås varslet oppstart for: ca. 95 daa.

Planområdet tenkes avgrenset slik:

- I sør: nordre eiendomsgrense 1/34
- I vest: kote -10
- I øst: østre eiendomsgrense 46/1 (riksveg) med noe utvidelse i nordre og søndre område, der det kan bli aktuelt å etablere fotgjengerkryssing og/ eller ny adkomst
- I nord: søndre grense av eiendom 1/74



Forslag til planavgrensning ved varsel oppstart (areal nord for Nordbergvegen er tatt ut siden sist)

Dagens situasjon:

Området på nedsiden av riksvegen er i dag ubebygd, med unntak av et naust i tilknytning til eksisterende molo i sør.

Tilgrensende område på overside av riksveg består av skole med tilhørende busslomme, barnehage, forretning og en enebolig samt låve. Lengre opp i skråningen ligger et felt med eneboliger og rekkehus.



Foto fra planområdet sett fra sør mot nord (google streetview)



Foto fra planområdet sett fra sør mot nord (google streetview)

4. PLANLAGT UTBYGGINGS PÅVIRKNING UTENFOR PLANOMRÅDET

4.1. Utsikt/ sol

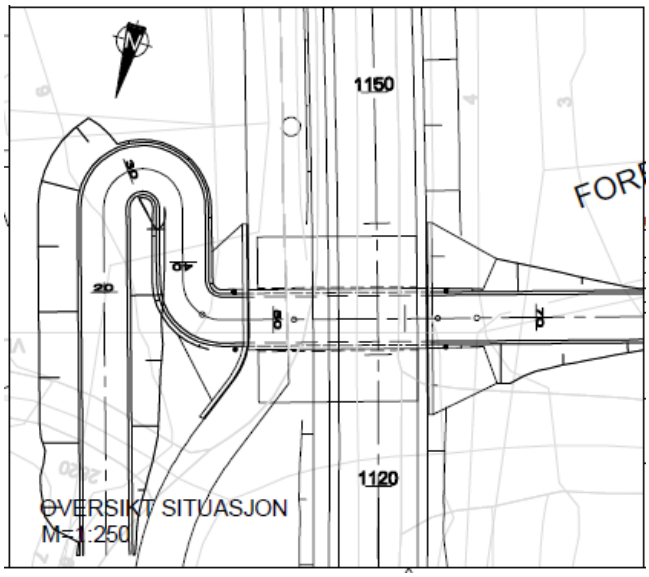
Utbygging av det aktuelle området vil i liten grad få konsekvenser for eksisterende bebyggelse, da det bare er én enebolig rett på oversiden av vegen. Ellers er det skole og næringsbygg langs overside av veg. For den ene eneboligen vil utbygging kunne medføre noe begrenset utsikt. Utbygging har ingen konsekvens for solforhold i eksisterende bebyggelse.

4.2. Trafikk

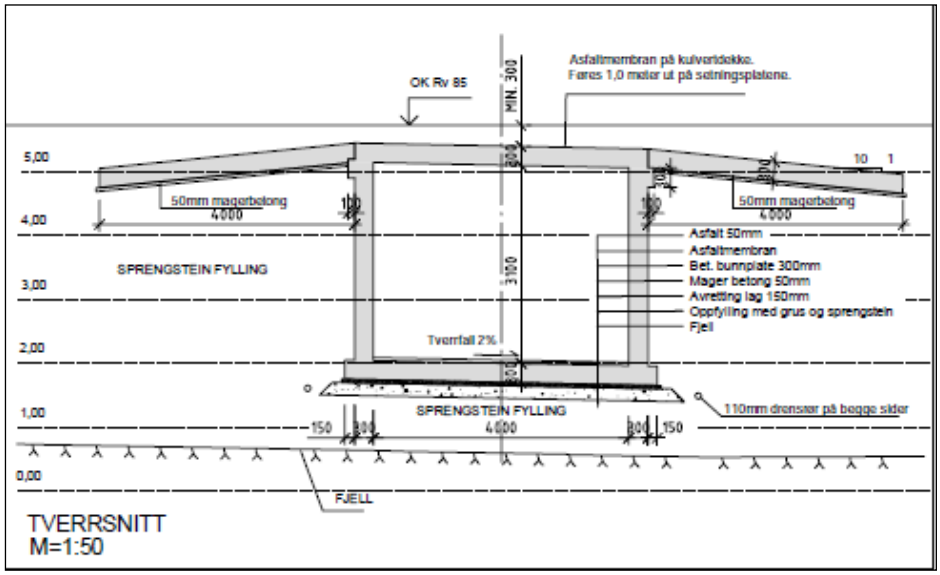
Utbygging vil medføre noe økt trafikk på riksveg. Selve riksvegen har imidlertid god kapasitet, og har i dag en ÅDT på 3600 kjt/ døgn. Fartsgrensen er 60 km/t. Etablering av ny næring vil kreve etablering av nytt adkomstkryss fra riksvegen. Tidligere foreslått løsning med T- kryss plassert sentralt i området, med maksimalt mulig avstand til eksisterende kryss samt busslomme ved skolen, legges til grunn for planen. Tidligere utarbeidet trafikkanalyse må oppdateres ihht endring fra bolig til næringsformål, som grunnlag for utforming og dimensjonering av krysset.

Det legges til grunn at det ikke vil være behov for å etablere undergang for kryssing av riksvegen for gående og syklende, slik det er krav om i byplanen, i tilknytning til småbåthavn. Næringsformålet vil ikke utløse behov for økt kryssing av veg. Kryssing til småbåthavn og friområde kan løses ved kryssing i plan. Det er utarbeidet forprosjekt for undergang i 2015 (se illustrasjoner under), men i forbindelse

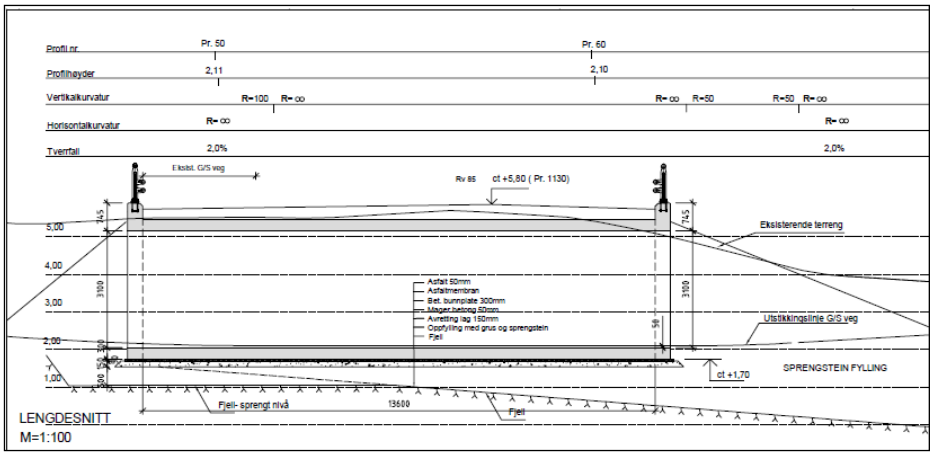
med utarbeiding av gjeldene reguleringsplan for Hålogalandvegene ble denne av Statens vegvesen vurdert til å være for dyr og for lavtliggende (kote +1,7 moh). I tillegg var krysningspunktet vurdert å ligge under grensen til å kvalifisere til gangfelt, da det er under 20 kryssinger i makstimen, og få fotgjengere med særskilte behov. Konklusjonen ble derfor at undergang ikke ble inkludert i reguleringsplan for Hålogalandvegen, men det er allikevel aktuelt å etablere god belysning, utbedring av eksisterende avkjørsel til småbåthavn samt fjerning av vegetasjon slik at bilister kan ta hensyn og redusere farten dersom det er aktivitet av myke trafikanter på stedet. Undergang vil bli liggende såpass lavt at det vil bli nødvendig å etablere pumpe for å unngå opphoping av overvann. Tiltaket vurderes ikke som aktuelt i forbindelse med denne planen, da utbygging av næringsvirksomhet på nedsiden ikke vil medføre økt antall krysninger.



Plan fra foreløpig forprosjekt av undergang ved fergeleiet, 2015, utarbeidet av Asplan Viak AS for Statens Vegvesen



Tverrsnitt fra foreløpig forprosjekt av undergang ved fergeleiet, 2015, *utarbeidet av Asplan Viak AS for Statens Vegvesen*



Lengdesnitt fra foreløpig forprosjekt av undergang ved fergeleiet, 2015, *utarbeidet av Asplan Viak AS for Statens Vegvesen*

I Byplan Sortland ligger det rekkefølgekrav om etablering av g/s veg over Sortlandbrua før nye byggeområder med krav om detaljregulering kan bygges ut. G/s veg kan etableres uten reguleringsplan. Det er stort behov for etablering av slik g/s veg, uavhengig av dette planarbeidet. Det blir ikke aktuelt å stille rekkefølgekrav om etablering av g/s veg over brua i detaljreguleringen.

4.3. Friområde/ rekreasjon/ lek

I byplanen er det avsatt et friområde langs sjøen nord for dette planområdet, som også er regulert til friluftsformål. Innenfor næringsområdet vil det ikke legges til rette for friområder, men det skal etableres sammenhengende kyststi langs sjøen som sikrer sammenheng mellom småbåthavn i sør og friområdet med kyststi i nord. Utfyllingen skal ha en god avslutning mot sjøen, med plastring, kai eller nedtrapping i tråd med byplanen.

4.4. Natur

Ettersom området ikke er utbygd i dag vil tiltaket medføre nedbygging av eksisterende natur. Vurdering av påvirkning på naturmangfold må gjøres som del av planarbeidet. Det er ikke registrert vernede naturområder eller rødlistede arter innen planområdet. Utenfor planområdet er det registrert et område for sjølaksefiske i lakseregisteret.

4.5. Kultur

Det eneste registrerte kulturminnet som berører planområdet er automatisk fredet lokalitet 71735 «Kjellerbakken», som ligger like nord for Nordbergvegen. Etter dialog med kulturetaten er planområdet blitt redusert etter at det ble annonsert oppstart av arbeid med boligplan for området, slik at dette kulturminnet ikke vil bli berørt av ny plan.



Registrert kulturminne «Kjellerbakken»

4.6. Teknisk infrastruktur

Det må etableres el-nett og VA anlegg hvor området knyttes til eksisterende kommunale system:

- Det må legges til rette for ny trafo innen planområdet.
- Eksisterende vannledning, som ligger parallelt og på nedsiden av riksvegen, må ivaretas i planen. Denne har god kapasitet til å betjene utbyggingsområdet.
- Sortland kommune jobber med å etablere pumpestasjon innen planområdet samt avløpsledning for videreføring av avløp til renseanlegg i sør. Overløp og overvann skal fortsatt ledes direkte til sjø. Dette anlegget må ivaretas i ny plan.

5. PLANLAGT BEBYGGELSE, ANLEGG OG ANDRE TILTAK

- Det ønskes tilrettelagt for næringsbebyggelse med 60% BRA med fleksibel struktur.

- Området skal fylles ut i sjøen, og fyllingsfront skal utformes i tråd med krav i Byplanen.

- Det skal tilrettelegges for kyststi langs sjøen, i tilknytning til friluftsområde i nord.

- Det vil konkretiseres mulig bebyggelsesstruktur i uteromsplan, men det er ikke ønskelig å fastholde plassering av bebyggelse som juridisk bindende i planen, da det er uforutsigbart hva markedet etterspør. Det må imidlertid stilles krav i planen som sikrer at området har en tydelig avslutning både mot riksvegen og sjøen.

- Det tenkes etableres ny adkomst til byggeområdet på nedside av riksveg ihht vegnormalen. Nytt kryss skal lokaliseres sentralt i området og utformes som et T- kryss, slik at det blir størst mulig avstand til eksisterende kryss og skole.

- Det tenkes regulert småbåthavn i søndre del av området, på kommunal tomt. Eksisterende adkomst stenges, og flyttes til nytt kryss lengre nord.

- Det skal tilrettelegges for kryssing i plan over riksveg til småbåthavn og kyststi langs sjøen.

- Intensjonen er åpne for utendørs lagring i planen. Ihht byplanen tillates ikke skjemmende utelagring mot vegen eller sjøen. Det tenkes derfor konkretisert bestemmelser om at utendørs lagring skal foregå innenfor inngjerdet område, hvor gjerdet følger struktur samordnet med bebyggelse på området.

6. UTBYGGINGSVOLUM OG BYGGEHØYDER

6.1. Utbyggingsvolum

Areal avsatt til næring i byplanen er ca. 30 daa. Intensjonen er å fylle ut til ca. kote -10. Dette medfører noe økt areal til næringsvirksomhet, ca. 50 daa inkludert kyststi ytterst og infrastruktur. Aktuelt netto næringsareal anslås til 40 daa. Med utnyttelse på 60 % BRA, som er en vanlig utnyttelse i sentralt beliggende næringsområder, anslås mulig etablert næringsbebyggelse til sammen ca. **24 000 m2.** Dette må konkretiseres i løpet av planprosessen.

6.2. Høyder

Ihht kommunedelplanen skal utfylling ligge på kote minimum 3.30 ihht. Konkret høyde avklares i reguleringsprosessen. Intensjonen er å åpne for at det kan bygges med maksimal mønehøyde på 11 m over planert terreng.. Det betyr at det kan bygges inntil 3 etg på området. Ihht TEK §12-2 er det krav om heis for bebyggelse som har 3 etasjer eller mer. Dersom man velger å bygge nybygg med 3 etg vil dette kravet tre i kraft på byggesaksnivå. Konkret høyde utredes og fastsettes i detaljregulering.

6.3. Bebyggelsesstruktur

Intensjonen er å ikke låse fast en konkret bebyggelsesstruktur som juridisk bindende i planen. Dette er fordi det er avgjørende å ha en viss fleksibilitet når det gjelder plassering, struktur og størrelse på planlagte anlegg for å få et godt fungerende næringsområde.

Det som vurderes som viktig å fastholde som juridisk bindende i planen, for å oppnå et ryddig og oversiktlig område sett fra riksvegen, er fast avstand til hovedveg. Ny bebyggelsen skal struktureres langs riksvegen, med avstand 30 m fra senterlinje. Veglovens krav er 50 m fra senterlinje, men Statens Vegvesen åpner i sin merknad til planprogrammet for å vurdere inntil 30m. Bebyggelse mot veg skal legges i påbudt byggelinje mot veg, med mindre det kan dokumenteres at bebyggelsen av praktiske grunner må lokaliseres med tilknytning til sjø. Intensjonen bak dette er å etablere en ryddig, helhetlig struktur med en tydelig «forplass» mellom bebyggelse og fylkesveg, hvor det kan anlegges grøntstruktur.

Det må fastsettes byggegrense mot sjøen, for å sikre areal til kyststien.

Videre etablering i vestre del av planområdet er mer fleksibel, men adkomst må planlegges parallelt med plassering av bygg. For å sikre at området bygges ut med et helhetlig grep stilles det krav i bestemmelsene om at det ved byggesøknad for ny bebyggelse skal framlegges oppdatert versjon av uteromsplan, dersom bygget ikke følger uteromsplan utarbeidet i tilknytning til detaljregulering. I tillegg stilles det krav om å dokumentere tinglyst veirett til nybygg ved søknad om igangsettingstillatelse, for å sikre at det planlegges infrastruktur som ivaretar planlagt utbygging.

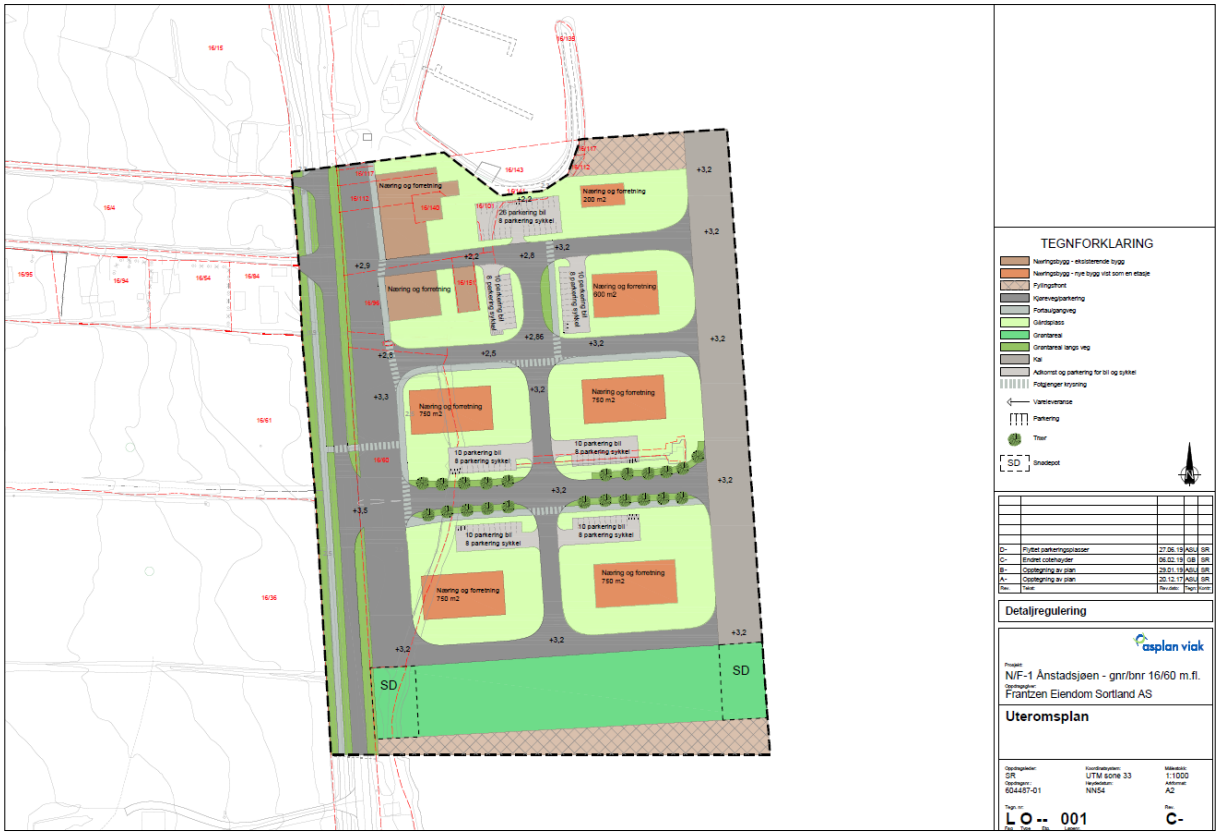
I tilknytning til utarbeiding av detaljregulering bør det utarbeides en uteromsplan som viser en mulig og realistisk struktur for området. Denne blir imidlertid ikke juridisk bindende. Eksempel fra detaljregulering for Ånstadsjøen, N/F1, vedtatt 13.02.20, som er utformet etter samme prinsipp:



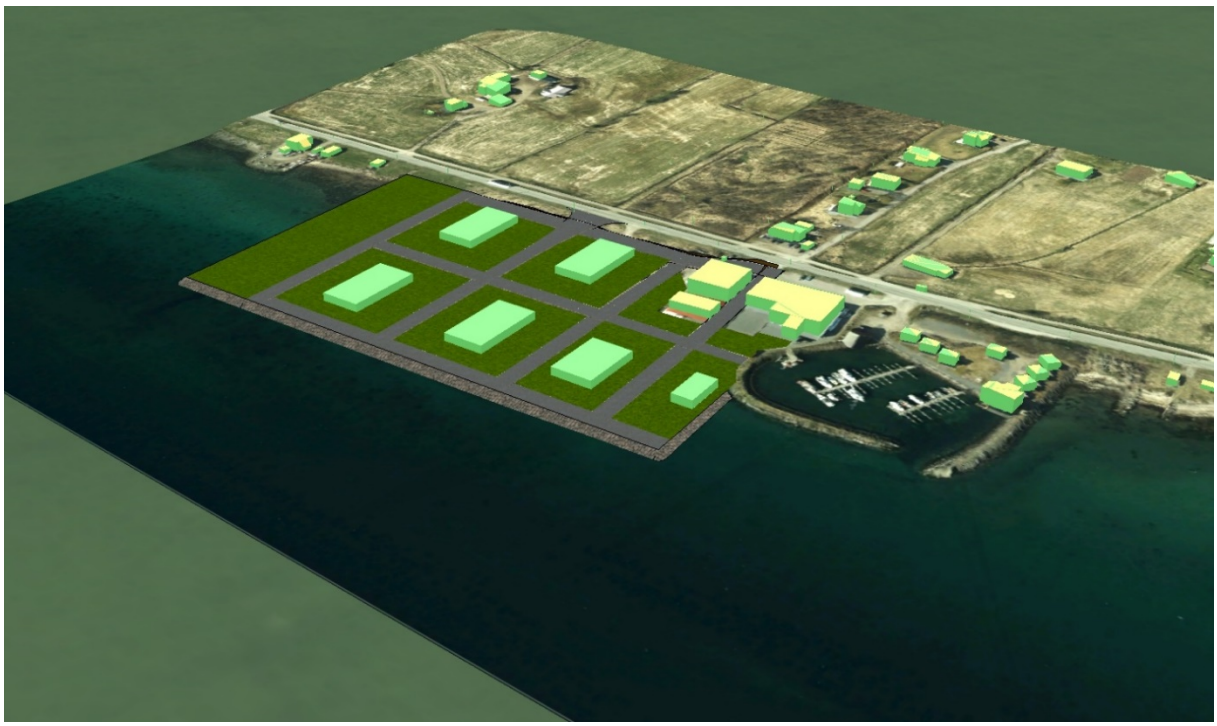
Planlagt vegstruktur Ånstadsjøen (ikke juridisk bindende)



Mulig adkomst for vogntog, Ånstadsjøen (ikke juridisk bindende)



Uteromsplan N/F1 med løsning for veger, bebyggelse, vegetasjon, internt gangsystem og parkering (ikke juridisk bindende)



3D illustrasjon som viser maksimal bebyggelse ihht planen, Ånstadsjøen (ikke juridisk bindende)

7. FUNKSJONELL OG MILJØMESSIG KVALITET

Planområdet ligger sentralt på Sortland, innenfor byområdet som omfattes av byplanen. Nærhet til sentrum, riksveg og sjøen gjør området godt egnet for utvikling til næringsformål.
I byplanen er det stilt et rekkefølgekrav om at næringsområde N20 ikke skal utvikles dersom det finnes alternative nærings- og handelsarealer med en mere sentral plassering. I vurderingen og sammenligningen av områdene som tilbys skal følgende vurderes: logistikk, tilgjengelighet, synlighet, miljø samt bransjetilhørighet.

Det er bare fire andre rene næringsområder som er avsatt i byplanen, som er sentralt beliggende. Det er aktuelt å vurdere disse i forhold til utvikling av N20 på Strand. Øvrige næringsområder er avsatt til kombinert næring/ forretning, og vil derfor ha en annen rolle i by- og næringsbildet. Etter vår vurdering er ingen av disse fire tilsvarende fleksibilitet og tilgjengelighet som N20, og det vurderes derfor som avklart at det er riktig å igangsette arbeid med næringsutvikling på Strand.

Kort vurdering av de fire andre områdene:

- **F20**: Området ligger like nord for Sortlandsbrua, på Hinnøysiden. Området ligger lett tilgjengelig fra fv. 82, og har tilknytning til sjøen med mulighet for utfylling. Dette er positivt, og tilsvarer N20. Men den søndre delen av området er allerede utbygd, og brukes i dag av Sortland Caravan AS. Ubebygd areal utgjør bare ca. 13 daa. Dette gjør at det er svært begrenset utviklingsmulighet, og for lite grunnlag for å etablere kai for inn- og utskiping av varer. Begrenset areal gir ikke mulighet for etablering av større virksomheter. Det foreligger ingen konkrete planer om utvikling av området. F20 vurderes å være et fint supplement til N20, men vil ikke være til hinder for igangsetting av planarbeid for N20.

- **NO5:** Området ligger nord for Sortlandbrua, på Langøya siden. Området ligger lett tilgjengelig fra Fv. 820, og har tilknytning til sjøen med mulighet for utfylling. Dette er positivt, og tilsvarer N20. Men den søndre delen av området er allerede utbygd, og brukes i dag av JL Dekksenter AS. Ubebygd areal utgjør bare ca. 14 daa. Dette gjør at det er svært begrenset utviklingsmulighet, og for lite grunnlag for å etablere kai for inn- og utskiping av varer. Begrenset areal gir ikke mulighet for etablering av større virksomheter. Det foreligger ingen konkrete planer om utvikling av området. F20 vurderes å være et fint supplement til N20, men vil ikke være til hinder for igangsetting av planarbeid for N20.

- **NO1:** Området ligger nordvest for Sortland, og omtales som «Selneselva». Området er stort, og utgjør hele 145 daa. Arealet ligger på ubebygd myr og er omgitt av ubebygd areal avsatt til LNFR og boliger. Adkomst til området er via Blåheivegen, som er tilknyttet hovedveg. Adkomst går forbi eksisterende boliger. Området er ikke tilknyttet sjøen, og har derfor ikke tilsvarende mulighet som N20 til å etablere kai og bruke sjøveien for inn- og utransportering av varer, og er ikke egnet for sjørelatert virksomhet. Adkomst til hovedvegnettet og tilgjengelighet/ synlighet er også betydelig dårligere enn N20. NO1 vurderes å være et fint supplement til N20, men vil ikke være til hinder for igangsetting av planarbeid for N20.

- NO2: Området ligger nordvest for Sortland, og omtales som «Selnesmyra». Området er svært stort, og utgjør hele 405 daa. Arealet ligger delvis på ubebygd myr, men hoveddelen av byggeområdet er allerede utbygd med næringsvirksomhet dominert av bilforretning-/ verksteder og bygg varehandel. Området er omgitt av ubebygd areal avsatt til LNFR i vest og byggeområder i nord, øst og sør. Adkomst til området er via Markvegen, som er tilknyttet hovedveg. Adkomst går forbi eksisterende boliger. Området er ikke tilknyttet sjøen, og har derfor ikke tilsvarende mulighet som N20 til å etablere kai og bruke sjøveien for inn- og utransportering av varer, og er ikke egnet for sjørelatert virksomhet. Adkomst til hovedvegnettet og tilgjengelighet/ synlighet er også betydelig dårligere enn N20. NO2 vurderes å være et fint supplement til N20, men vil ikke være til hinder for igangsetting av planarbeid for N20.

Opparbeiding av strandpromenade, havn og fotgjengerovergang over riksveg vil gi gode offentlige anlegg som vil øke kvaliteten for eksisterende boliger og brukere av skolen.

Utfylling i sjøen forutsetter vurdering av stabilitet, dokumentasjon på at det fylles ut med rene masser og prosjektering av planlagt utfylling. Stabilitet og at det ikke er problematisk forurensing på stedet er allerede dokumentert. Godkjenning av fyllmasser må gjennomføres før fysisk utfylling starter.

Det må i planen stilles støykrav i henhold til støyforskriften. Virksomhet innen byggeområdet skal ikke medføre støynivå på uteplass og utenfor rom med støyfølsom bruk i tilgrensende områder som overstiger følgende grenser:
- Lden 55 dB uten impulslyd
- Lden 50 dB med impulslyd

Støynivå utenfor soverom natt kl 23-07 skal maksimalt være:
- Lnight 45 dB uten impulslyd
- LAFmax 60 dB med impulslyd

8. TILTAKETS VIRKNING PÅ, OG TILPASNING TIL, LANDSKAP OG OMGIVELSER

Tiltaket medfører utfylling i sjø, som vil endre områdets karakter. Utfylling vil framstå som et nes på en, i dag, lang og rett strandlinje. Utforming av fyllingsfront må utføres på en kvalitativ god måte, i tråd med krav i Byplan for Sortland. Det blir viktig at sjøfronten legger til rette for allmenn bruk og kontakt med vannet.

Bølge- og strømanalyse viser at tiltaket ikke vil få konsekvenser for omgivelsene når det gjelder disse temaene. Heller ikke vind- eller solforhold vil bli endret som følge av tiltaket.

Det vil bli stilt krav i bestemmelser om at det ikke tillates etableringer som påfører omgivelsene støy eller forurensning. Dette må dokumenteres i byggesak.

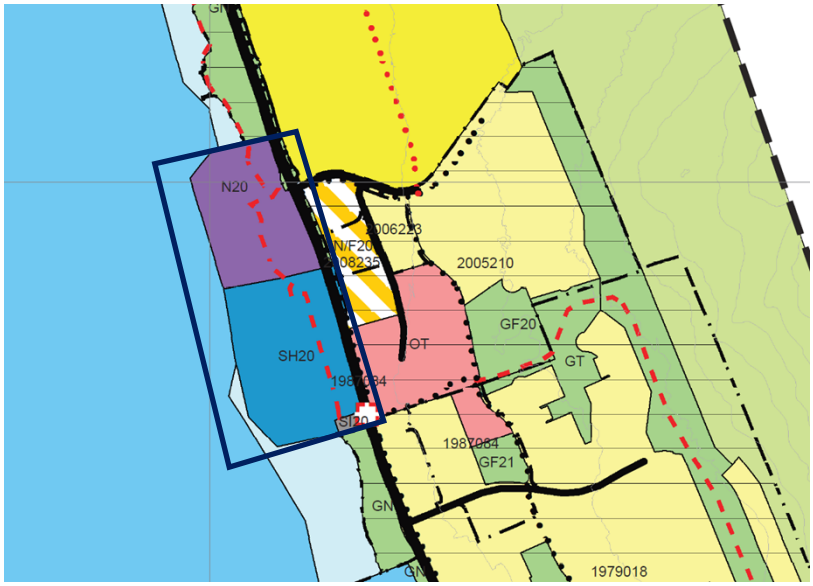
9. FORHOLDET TIL KOMMUNEPLAN, EVT GJELDENDE REGULERINGSPLANER OG RETNINGSLINJER OG PÅGÅENDE PLANARBEID

Tiltaket er i tråd med Byplan for Sortland, hvor området er avsatt til småbåthavn og næringsvirksomhet. Byplanen er vedtatt 03.09.15.

Byplanen er nyere enn gjeldende reguleringsplan, og arealbruk i byplanen overstyrer derfor reguleringsplanen. Tiltaket er i strid med gjeldende reguleringsplan for området, hvor arealet er avsatt til friluftsområde, men dette har derfor ingen betydning.

På overside av veg er det regulert bolig, offentlige bygg og næring. Området nord for Nordbergvegen er ikke regulert, men er avsatt til bolig i KPA.

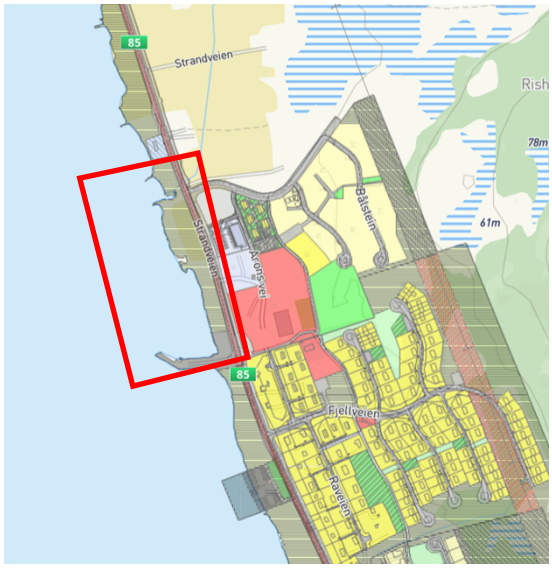
9.1. Byplan for Sortland



Utsnitt av gjeldende Byplan Sortland, vedtatt 03.09.15, planområde merket med svart firkant

- Området er avsatt til SH20: småbåthavn og N20: Næringsvirksomhet og GN: Naturområde grønnstruktur i sør.
- I tillegg er det avsatt turvegtrasé gjennom området, som skal fortsette opp i fjellsiden langs Strandheia, mot sørøst.
- Det skal etableres undergang for fotgjengere (ikke aktuelt å gjennomføre jfr. punkt 4.2).
- I sør er det avsatt et område SI20 for teknisk infrastruktur

9.2. Reguleringsplaner:



Samlet bilde av gjeldende reguleringsplaner, planavgrensning vist med rødt

9.2.1. Reguleringsplan for Strand sentrum (vedtatt 20.08.87)



Formål:

- På nedside av veg: «friluftsområde», «forretning» og «småbåthavn»
- Kjøreveg, gang og sykkelveg
- På overside av veg: «Offentlige bygninger» (skole, idrett og barnehage), «bolig», «forretning» og «friområde»

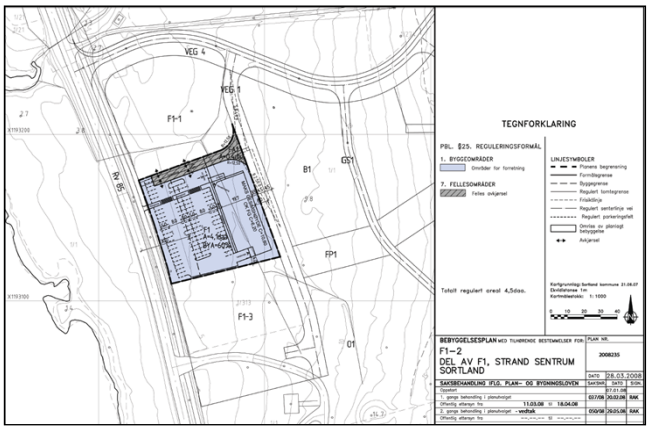
9.2.2. Reguleringsplan for Rv 85 Sortland bru-kryss Sigerfjordvegen (vedtatt 22.09.16)



Formål:

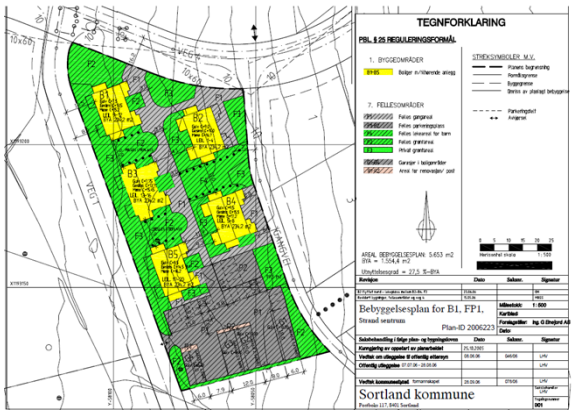
- Kjørveg, annen veggrunn, gang – og sykkelveg
- LNFR
- Næring
- Bustad
- Hensynssone bevaring kulturmiljø

9.2.3. Del av F1, Strand sentrum (29.05.08)



Formål: «byggeområde for forretning» og «felles avkjørsel»

9.2.4. Bebyggelsesplan Strand B1 (vedtatt 28.09.06)



Formål: «bolig» med tilhørende grønt- og trafikk

10. VESENTLIGE INTERESSER SOM BERØRES AV PLANINITIATIVET

Statens vegvesens (SVV) interesser vil være avgjørende for utforming og lokalisering av ny adkomst til området og fotgjengerkryssing av riksvegen. Viser til beskrivelse av problemstillinger rundt etablering av ny adkomst samt kryssing av riksveg for fotgjenger under punkt 3 og 4.

11. HVORDAN SAMFUNNSSIKKERHET SKAL IVARETAS, BLANT ANNET GJENNOM Å FOREBYGGE RISIKO OG SÅRBARHET

- Det må etableres gode anlegg for kjørende, gående og syklende i tråd med vegnormalen fra SVV, for å unngå trafikkfare.
- Det må sikres nødvendig høyde på uterom og bebyggelse i forhold til havnivåstigning, for å unngå flom.
- Området ligger under marin grense, og det bør gjøres grunnundersøkelser for å sikre at det ikke er forekomster av kvikkleire.
- Området omfattes ikke av aktsomhetsområder for skred eller steinsprang.
- Det utarbeides ROS analyse i tilknytning til planarbeidet.

12. HVILKE BERØRTE OFFENTLIGE ORGANER OG ANDRE INTERESSERTE SOM SKAL VARSLES OM PLANOPPSTART

- Statens Vegvesen
- Fylkesmannen i Nordland
- Nordland Fylkeskommune
- Sametinget
- NVE region nord
- Barnerepresentant i plansaker
- Vesterålskraft AS
- Telenor
- Reno-Vest
- Naboer jfr naboliste levert fra kommunen

13. PROSESSER FOR SAMARBEID OG MEDVIRKNING FRA BERØRTE FAGMYNDIGHETER, GRUNNEIERE, FESTERE, NABOER OG ANDRE BERØRTE

- Oppstartsmøte med kommunen
- Varsling av oppstart planarbeid: annonsering i lokal avis samt Sortland kommunes nettside, e-post/ brev til offentlige myndigheter og berørte parter
- Offentlig ettersyn av planforslaget
- Evt. naboskapsmøte dersom krav fra kommunen. Det kan være aktuelt å arrangere workshop på skolen på Strand, og kartlegge behov for tilgang til sjø, snarveger osv. fra lokale brukere
- Kunngjøring av godkjent plan

14. VURDERINGEN AV OM PLANEN ER OMFATTET AV FORSKRIFT OM KONSEKVENSUTREDNINGER, OG HVORDAN KRAVENE I TILFELLE VIL KUNNE BLI IVARETATT

Planen vil ikke utløse krav til konsekvensutredning ihht forskriften.

Ihht *§6: «Følgende planer og tiltak skal alltid konsekvensutredes og ha planprogram eller melding:*

…«b) reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven for tiltak i vedlegg I. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen».

Det aktuelle tiltaket er i tråd med overordnet plan, og er derfor utredet tidligere. § 6 er derfor ikke aktuell.

Ihht § 8 skal tiltak som inngår i vedlegg 2, som omfatter tiltak som skal konsekvensutredes fordi de har vesentlig virkning for miljø og samfunn, konsekvensutredes.

Tiltaket inngår ikke i vedlegg 2, og § 8 er derfor heller ikke aktuell.

KILDER

- Sortland kommune
- Google
- NVE Atlas
- Asplan Viak kartet
- Forskrift om konsekvensutredning 2017