

**Regulering av boliger ved Strand fergeleie - oppstart planarbeid**

Utvalgssaksnr	Utvalg	Møtedato
018/19	Formannskapet	20.02.2019

RÅDMANNENS INNSTILLING

Sortland kommune anbefaler oppstart planarbeid for boliger ved Strand fergeleie

Innstillingen forutsetter:

1. Det må utarbeides planprogram.
 1. Planprogrammet må behandles i egen sak når forslag til planprogram foreligger.

2. Planbeskrivelsen må vise detaljert utomhusplan, slik utomhusplan må vise:
 2. Belysning
 3. Oppstillingsplasser for bil og sykkel.
 4. Materialbruk i fast dekke
 5. Løsninger for renovasjon
 6. Eventuell skilting
 7. Utendørs møblering
 8. Universell utforming
 9. Lekeplass(er)
 10. Snitt for sikring/ avslutning av området ut mot sjø.
 11. Parkeringsplasser
 12. Vegbredde og utforming av avkjørsel
 13. Utforming av eventuelle over-/underganger over RV85 for gående/syklende
 14. Frisiktsoner

3. Vann- og avløpsplan må foreligge før offentlig ettersyn av planforslaget. VA-plan skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av bygninger og utearealer. VA-planen skal vise:
 15. Ledningsnett, dimensjonering og tilkobling til kommunal vannforsyning og kommunalt avløp.
 16. Brannkummer etableres i henhold til brannkonsept.
 17. Dimensjonering og håndtering av overvann v/ 200-års flom.

4. Forurensing:

18. Forurensing i plansammenheng omfatter både lys-, støv-, støy-, lukt og annen forurensing. Planbestemmelsene må sikre at dette blir håndtert på en forsvarlig måte.
19. Forurenset grunn. Det må påberegnes prøvetaking av sedimentene, spesielt i området ved fergekaia.

5. Annet:

20. Bygge- og anleggsperiode må ivareta nærmiljøet.
21. Unøyaktige eiendomsgrenser må avklares.
22. Planforslaget skal leveres i henhold til rutinebeskrivelse for overlevering av digitale data.
23. Planforslag fremmes som detaljregulering jf PBL § 12-3.
24. Stabile grunnforhold må dokumenteres.
25. Vind-/ bølgepåkjenning må vurderes og dokumenteres.
26. Behovet for trafikkanalyse vurderes i planprogrammet.
27. Det skal i samråd med kommunalteknikk avsettes tilstrekkelig areal sør i planområdet til tekniske anlegg for bygging av fremtidig varmesentral mv.

Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningsloven §§ 4-1, 12-1, 12-3 og forskrift om konsekvensutredninger

Formannskapet - 018/19

FS - behandling:

Utsettelsesforslag fra Rødt, foreslått av Christoffer Ellingsen, Rødt

Saka utsettes.

Begrunnelse:

Hovedinnvending mot å behandle saka 20.02 er for kort tid for politikere til forberedelse av saka. Ingen saker til møte onsdag 20.02 var kjent for formannskapet før fredag 14.02, ettermiddag. Denne saka er omfattende i seg sjøl, i tillegg søknad om en vesentlig dispensasjon fra Byplanen, videre bety endra tiltak i sjøfronten, begrense tilgjengelig næringsarealer – særlig sjøretta, skape store utfordringer i ulike trafikkforhold m.m.

Det har blant anna ikke blitt anledning til å behandle denne saka seriøst i partisammenheng. Sjøl om dette er søknad om oppstart av utredning av en plan og ikke iverksetting av tiltak, kreves det at et vedtak, positivt eller negativt, er basert på grundige vurderinger.

Alternativt forslag fra Rødt, foreslått av Christoffer Ellingsen, Rødt

Sortland kommune går ikke inn for oppstart av planarbeid for boliger ved Strand fergetermine..

Begrunnelse:

1. Byplanen og Sortland kommunes arealplan har sannsynligvis lagt opp til tilstrekkelig med boligtomter innafor planperiodene. På Strand er det avsatt et større område B 20 til boligtomter (mulig både med eneboliger og rekkehus) like i nærheten av det omsøkte arealet.
2. Søknaden bryter med Byplanen ved at det søkes om å omdisponere planlagt næringsareal til boligområde. Sortland kommune har ikke mer avsatte næringsareal enn høgst nødvendig.
3. Søknaden omhandler bygging av boliger på Strand nedafor riksveien. Det vil endre strukturen i «strandbygda» og det ligger ingen særegne forhold her som ikke tilsier at også andre kan få samme tillatelse både nord og sør for det omsøkte området i ettetid.
4. Anlegget vil ifølge søknaden bli svært dominerende både i forhold til utfyllinga i sjø (- 10 kote) og i høyden.
5. Iverksetting av tiltaket vil skape utfordringer i forhold til infrastruktur – særlig samferdsel for alle typer trafikanter som er av en helt anna karakter enn å fortsette boligutbygging på østsiden av riksveien. Rekkefølgekrav vil med stor sannsynlighet bety at prosjektet uansett må utsettes i lang tid.
6. Med store andre boligprosjekter som er godkjente innafor Byplanen, er det lite trolig at dette prosjektet er «nødvendig» i forhold til å dekke et mulig underdekket boligbehov innafor planen.
7. Så er det å starte en planprosess med utgangspunkt i en omfattende dispensasjon til en relativt ny plan, samtidig som det planlegges en nært forestående rullering av samme plan, kan sees på en forskuttering av og å undergrave betydninga av rulleringsprosessen.

Tilleggsforslag fra AP og SP, foreslått av Karl Erling Nordlund, Senterpartiet

Nytt pkt 6 og 7

- 6 . Formannskapet som planutvalg gjør oppmerksom på sin rett til å avslå prosjektet når forslag til plan og konsekvensutredning foreligger.
7. Som del av konsekvensutredning må inngå hvilken betydning endret bruk fra næring til bolig har for total tilgang til næringsareal innenfor Byplanens område.

Ann-Rita Mårstad har før møtet bedt om å få vurdert sin habilitet og deltok ikke ved behandling

av habilitetsspørsmålet.

VEDTAK

Med hjemmel i forvaltningslovens § 8 annet ledd, jfr. forvaltningslovens § 6 annet ledd, særegne forhold, vedtar formannskapet enstemmig at Ann-Rita Mårstad er inhabil i sak 018/19

Ingen vara tiltrer.

Utbytte;

Repr. Marthe Hov Jacobsen - Høyre, foreslår utbytte for ikke å få stemmelikhet.

Ordfører Tove Mette Bjørkmo - AP, bekrefter at det kunne inngås en slik avtale i denne saken og foreslo at repr. Mona Sandvold - Ap, fratrer under behandling av sak 018/19.

Det er 7 repr. tilstede under behandling av saka.

Posisjon (AP, SP, SV og Rødt) 4 repr.

Opposisjon (Høyre og FrP) 3 repr.

Votering av utsettelsesforslag:

Utsettelsesforslaget fra Rødt falt med 1 mot 6 stemmer.

Saken vedtas behandlet.

Votering:

Ved alternativ votering mellom rådmannens innstilling inkl. forslaget fra AP, SP og forslag fra Rødt, ble innstillingen inkl. forslag fra Ap, SP vedtatt med 6 mot 1 stemme.

FS - vedtak:

Sortland kommune anbefaler oppstart planarbeid for boliger ved Strand fergeleie

Innstillingen forutsetter:

1. Det må utarbeides planprogram.
 1. Planprogrammet må behandles i egen sak når forslag til planprogram foreligger.

3. Planbeskrivelsen må vise detaljert utomhusplan, slik utomhusplan må vise:

2. Belysning
 3. Oppstillingsplasser for bil og sykkel.
 4. Materialbruk i fast dekke
 5. Løsninger for renovasjon
 6. Eventuell skilting
 7. Utendørs møblering
 8. Universell utforming
 9. Lekeplass(er)
 10. Snitt for sikring/ avslutning av området ut mot sjø.
 11. Parkeringsplasser
 12. Vegbredde og utforming av avkjørsel
 13. Utforming av eventuelle over-/underganger over RV85 for gående/syklende
 14. Frisiktsoner
4. Vann- og avløpsplan må foreligge før offentlig ettersyn av planforslaget. VA-plan skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av bygninger og utearealer. VA-planen skal vise:
15. Ledningsnett, dimensjonering og tilkobling til kommunal vannforsyning og kommunalt avløp.
 16. Brannkummer etableres i henhold til brannkonsept.
 17. Dimensjonering og håndtering av overvann v/ 200-års flom.
4. Forurensing:
18. Forurensing i plansammenheng omfatter både lys-, støv-, støy-, lukt og annen forurensing. Planbestemmelsene må sikre at dette blir håndtert på en forsvarlig måte.
 19. Forurenset grunn. Det må påberegnes prøvetaking av sedimentene, spesielt i området ved fergekaia.
5. Annet:
20. Bygge- og anleggsperiode må ivareta nærmiljøet.
 21. Unøyaktige eiendomsgrenser må avklares.
 22. Planforslaget skal leveres i henhold til rutinebeskrivelse for overlevering av digitale data.
 23. Planforslag fremmes som detaljregulering jf PBL § 12-3.
 24. Stabile grunnforhold må dokumenteres.
 25. Vind-/ bølgepåkjenning må vurderes og dokumenteres.
 26. Behovet for trafikkanalyse vurderes i planprogrammet.
 27. Det skal i samråd med kommunalteknikk avsettes tilstrekkelig areal sør i planområdet til tekniske anlegg for bygging av fremtidig varmesentral mv.

Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningsloven §§ 4-1, 12-1, 12-3 og forskrift om konsekvensutredninger

6. Formannskapet som planutvalg gjør oppmerksom på sin rett til å avslå prosjektet når forslag til plan og konsekvensutredning foreligger.

7. Som del av konsekvensutredning må inngå hvilken betydning endret bruk fra næring til bolig har for total tilgang til næringsareal innenfor Byplanens område.

KORT BESKRIVELSE AV SAKEN

Saken gjelder oppstart regulering. Reguleringsplanen skal tilrettelegge arealer for bygging av omlag 100 boliger med tilhørende teknisk infrastruktur, småbåthavn og friområder. Planen skal også legge til rette for ny adkomst fra rv. 85 for motorisert ferdsel, herunder biltrafikk, renovasjon, brøyting og nødetater. Planprosessen må definere trafiksikker kryssing av rv. 85 for myke trafikanter. Motivasjonen for reguleringen ligger blant annet i utfordringer tilknyttet alternative arealer avsatt til boligformål på Strand

Forslag til planavgrensning



Forslag til planavgrensning ved varsel oppstart

FAKTA I SAKEN

Sakshistorikk

26.11.19: Kommunen mottar søknad/anmodning om oppstart planarbeid

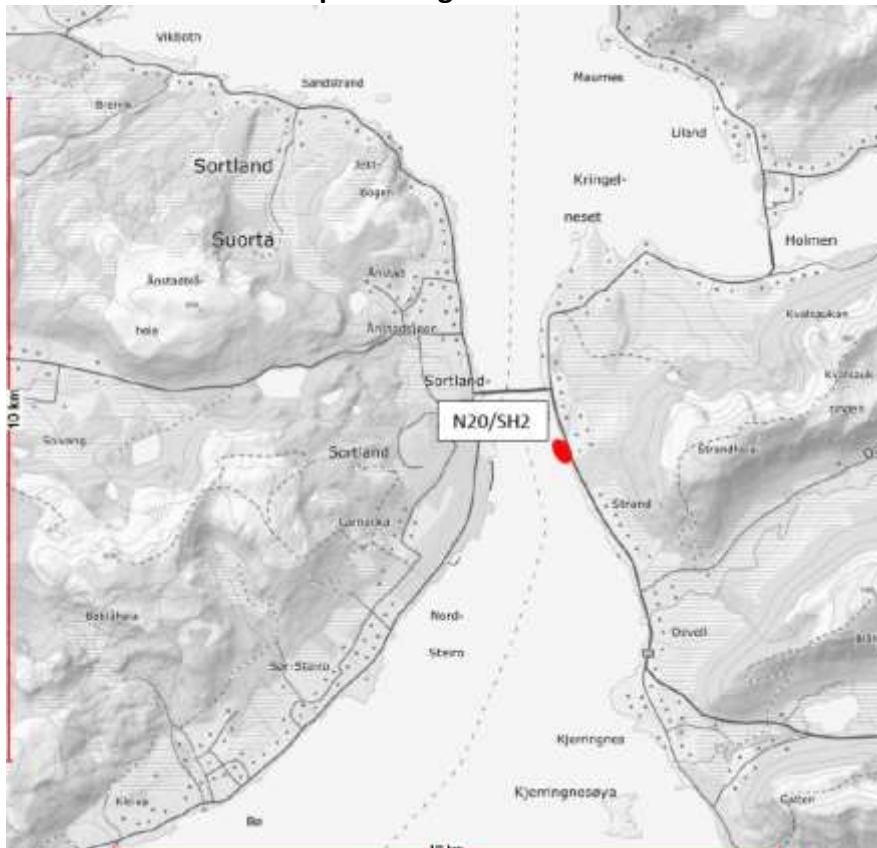
08.01.19: Kommunen avholder oppstartsmøte

Tiltakshaver: KG Torggata AS v/ Finn Pedersen og Einar Mårstad

Grunneier (gnr/bnr):

- 1/33 Sortland kommune
- 1/262 Karl Gustav Sverre Nilsen
- 1/325 KS Torggata AS
- 1/21 Arnulf Tiller Nilsen

Kart som viser tiltakets plassering



Lovgrunnlag

[Plan- og bygningsloven § 12-1 Reguleringsplan](#)

[Plan- og bygningsloven § 12-3 Detaljregulering](#)

[Plan- og bygningsloven § 4-1 Planprogram](#)

[Forskrift om konsekvensutredninger](#)

OVERORDNET PLANSITUASJON

«Byplan for Sortland – blåbyen 2015 – 2027» ble vedtatt 03.09.15. Området er avsatt til tre separate områder angitt til næringsformål, småbåthavn og informasjonsområde. Byplanen har tydelige planbestemmelser for hvordan hvert av disse områdene skal utvikles. I og med at bestemmelsene er tilknyttet helt andre arealformål enn det tiltakshaver ønsker å tilrettelegge for, må kommunen ved et eventuelt positivt vedtak ivareta hensynet bak disse bestemmelsene tilknyttet N20, SH20 og S120. Dette medfører at en eventuell reguleringsprosess må:

- Vise utfyllingsområde i sjø med fyllingsfot og fyllingstopp.

- Sikker kryssing av rv. 85 for alle trafikanter. Det ligger egne punkter i bestemmelsene innenfor formålene N20 og SH20, for dette tema.
- Dersom trinnvis utbygging, skal denne skje fra sør og nordover.
- Samordning av nye og eksisterende avkjørsler.
- Avslutning av fylling mor sjøen som tilfredsstillere estetiske krav, samt tekniske krav til gjennomføring tilpasset områdets utsatte lokalisering mtp naturgitte forhold som vind, flom og bølgepåvirkninger. Retningslinjer for sjøfronten gjelder.
- Avbøtende tiltak for tap av rekreasjonsområde. Dette for å ivareta hensynet i gjeldende reguleringsplan.
- Forbindelsen for gående langs kyststien via bolig- og småbåthavn skal ivaretas.
- Kotehøyde på fylling må nærmere avklares i reguleringsprosess.
- Det tillates ikke utfylling/massedeposering i området før regulering er gjennomført.
- Ivareta øvrige bestemmelser innenfor N20 og SH20 og SI20 i Byplanen.

Byplanen forutsetter at andre næringsarealer skal bygges ut før dette næringsarealet, N20, tas i bruk. Bakgrunnen for dette er at utbygging av arealet vil medføre nedsatt fremkommelighet langs rv. 85. Ved å tillate en utbygging slik planinitiativet legger opp til, vil kommunen fremskynde en fremtidig forventet redusering av fremkommelighet langs rv. 85. Det forutsettes også i Byplanens bestemmelser at for område N20 skal avkjøring fra rv. 85 og sikker kryssing for fotgjengere i forbindelse med fergekaia være ferdig, før utfyllingsarbeidene starter. Videre skal plandelt gangforbindelse fra skole/boligområder øst for rv. 85 være ferdigstilt før SH20 kan tas i bruk.

Byplanen har tilrettelagt arealer for omlag 1750 boliger. Halvparten av disse boligområdene er ferdig regulert. Denne arealreserven tilrettelegger for en boligvekst som er dobbelt så høy som forventet høy vekst. Byplanen har en overdekning av arealer til boligområder, mens det er begrensede alternativer for næringsutvikling.

Kart som viser overordnet plansituasjon (Byplan) i kombinasjon med eksisterende bebyggelse og tiltak mv.



VURDERING

Vurdering av krav om konsekvensutredning

Tiltaket er i strid med overordnet plan. Dette betyr at tiltaket må vurderes opp mot forskrift om konsekvensutredninger.

I forskrift om konsekvensutredninger er det listet opp hvilke planer som skal konsekvensutredes. Av forskriftens vedlegg 1 punkt 25 fremgår det at nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan alltid skal konsekvensutredes. Tiltaket utløser med andre ord krav om planprogram og konsekvensutredning. Dersom planutvalget i Sortland kommune stiller seg positivt til anmodning om oppstart av prosess for reguleringsplan, må tiltakshaver utarbeide forslag til planprogram i henhold til prosessreglene i plan- og bygningsloven.

Økonomiske vurderinger

Ingen oversikt over eventuelle økonomiske forpliktelser for Sortland kommune på dette stadiet i planleggingen. Slike forpliktelser vil eventuelt komme frem hvis det er nødvendig med utbyggingsavtale mellom utbygger og kommunen. Innstillingen slik den foreligger medfører ingen økonomiske konsekvenser.

Folkehelse vurderinger

Planinitiativet har flere positive folkehelseaspekter. Ved tilrettelagt kryssing av rv. 85 vil økt tilgjengelighet til sjø for allmennheten bedres. Det er gangavstand til skole, barnehage og nærbutikk samt eksisterende gangvegsamband. Av utfordringer i denne sammenheng kan nevnes støv- og støyforurensing fra trafikk langs rv. 85, samt de generelle trafikale utfordringene ved å tillate boligbygging i nærheten av innfartsveien og en god over-/undergang for myke trafikanter over rv. 85.

Helhetlige vurderinger av planinitiativet

Administrasjonen gjør planutvalget oppmerksomme på at både reguleringsprosessen og realisering av vedtatt reguleringsplan kan bli krevende å gjennomføre. Bakgrunnen for en slik påstand er blant annet signaler fra Statens Vegvesen om rekkefølgekrav som sikrer myke trafikanter tilrettelagt kryssing av Sortlandsbrua. Et slikt rekkefølgekrav vil sannsynligvis medføre at det ikke vil være økonomisk forsvarlig å gjennomføre utbyggingen.

Administrasjonen skal her være varsomme med forutsi et slikt krav, men dersom det fremsettes er det uansett opp til kommunen selv å vurdere hvorvidt kravet er legitimt så lenge skole, barnehage, nærbutikk og lekeområder allerede er lokalisert på Strand. Kravet ligger for øvrig inne i Byplanen for det eneste fremtidige boligområdet på Strand, B20.

Når det gjelder redegjørelsen for overordnet plan, så bør planutvalget være bevisst tallene som sier noe om tilgjengelige tomter i Sortland. Det er henvist til at byplan legger opp til 1750 boligtomter hvorav om lag halvparten av disse er ferdig regulert. Dette betyr imidlertid ikke at det er lagt ut 800 tomter eller boliger for salg i Sortland. Et søk på finn.no viser at det i skrivende stund er om lag 40 boliger og 10 boligtomter som ligger ute for salg i Sortland kommune. Tatt i betraktning utviklingen i kommunen og sammenlignbare kommuner med lavere vekst, vurderes disse tallene som lave. Det er ikke gjennomført nye analyser for boligbehov versus tilgjengelige boliger på Strand. Imidlertid viser prognoser at den forventede befolkningsveksten vil skje innenfor byplanområdet som også omfatter Strand.

Planfaglig vurdering

I oppstartsmøte signaliserte planavdelingen en viss skepsis til planinitiativet. Dette med bakgrunn i hva kommunen har avsatt området til i overordnet plan. Etter en grundigere gjennomgang av søknaden og vurderinger opp mot andre helhetlige hensyn, som blant annet behovet for bygging av nye boliger, vil administrasjonen i denne saken under tvil innstille positivt til å starte med planprosessen. Et annet aspekt er det faktum at noe av arealet er avsatt til næring. Et formål som forutsetter like store eller større inngrep i strandsonen enn boligformål. Næringsformål i dette området vil også medføre et fremmedelement siden omkringliggende formål er boligbygging og andre formål som åpner for tiltak som er naturlig i tilknytning til et bomiljø.

En positiv innstilling forutsetter at følgende ivaretas i planprosessen:

1. Planbeskrivelsen må vise detaljert utomhusplan, slik utomhusplan må vise:
 1. Belysning
 2. Oppstillingsplasser for bil og sykkel.
 3. Materialbruk i fast dekke
 4. Løsninger for renovasjon
 5. Eventuell skilting
 6. Utendørs møblering
 7. Universell utforming
 8. Lekeplass(er)
 9. Snitt for sikring/ avslutning av området ut mot sjø.
 10. Parkeringsplasser
 11. Vegbredde og utforming av avkjørsel
 12. Utforming av eventuelle over-/underganger over RV85 for gående/syklende
 13. Frisiktsoner
- Vann- og avløpsplan må foreligge før offentlig ettersyn av planforslaget. VA-plan skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av bygninger og utearealer. VA-planen skal vise:
 1. Ledningsnett, dimensjonering og tilkobling til kommunal vannforsyning og kommunalt avløp.
 2. Brannkummer etableres i henhold til brannkonsept.
 3. Dimensjonering og håndtering av overvann v/ 200-års flom.
3. Forurensing:
 4. Forurensing i plansammenheng omfatter både lys-, støv-, støy-,lukt og annen forurensing. Planbestemmelsene må sikre at dette blir håndtert på en forsvarlig måte.
 5. Forurenset grunn. Det må påberegnes prøvetaking av sedimentene, spesielt i området ved fergekaia.
- Annet:
 1. Bygge- og anleggsperiode må ivareta nærmiljøet.
 2. Unøyaktige eiendomsgrenser må avklares.
 3. Planforslaget skal leveres i henhold til rutinebeskrivelse for overlevering av digitale data.
 4. Planforslag fremmes som detaljregulering jf PBL § 12-3.
 5. Stabile grunnforhold må dokumenteres.

6. Vind-/ bølgepåkjenning må vurderes og dokumenteres.
7. Behovet for trafikkanalyse vurderes i planprogrammet.
8. Det skal i samråd med kommunalteknikk avsettes tilstrekkelig areal sør i planområdet til tekniske anlegg for bygging av fremtidig varmesentral mv.

Opplisting av aktuelle rekkefølgebestemmelser

- Opparbeidelse av teknisk infrastruktur beskrevet V/A-plan.
- Opparbeidelse av området i samsvar med utomhusplan, herunder adkomst, parkering, belysning, grønnstrukturer og aktuelle trafiksikkerhetstiltak i og langs rv. 85.
- Håndtering av forurensning som i plansammenheng omfatter både lys-, støv-, støy-, lukt og annen forurensning.
- Opparbeidelse av kyststi.
- Trinnvis utbygging og ferdigstillelse.
- Opparbeidelse og tilknytning til varmepumpe/varmesentral.

Rådmannens vurderinger

Rådmannen anbefaler oppstart regulering slik omsøkt. Dette vedtak forutsetter utarbeidelse av planprogram og konsekvensutredning jf. forskrift om konsekvensutredninger. Rådmannen støtter de administrative vurderingene som legges til grunn for innstillingen.

Konklusjon

Sortland kommune anbefaler oppstart regulering slik omsøkt. Dette forutsetter utarbeidelse av planprogram og konsekvensutredning jf. forskrift om konsekvensutredninger.

Vedlegg:

Referat fra oppstartsmøtet Strand Fergeleie

Planinitiativ oppstart detaljregulering boliger eiendom 1_325 m.f. Strand 10.01.19

(L)(528056)