



Regulering av boligområde ved Strand fergeleie - høring og offentlig ettersyn av planprogram

Utvalgssaksnr	Utvalg	Møtedato
	Formannskapet	

KOMMUNEDIREKTØRENS INNSTILLING

Sortland kommune anbefaler høring og offentlig ettersyn av planprogram for reguleringsplan - Strand fergeleie.

Reguleringsplanen med planbeskrivelse må drøfte prosjektets betydning og konsekvenser for boligmarked og boligutvikling i Sortland kommune. Dette gjelder spesielt boligkjøpere med behov for særskilt tilrettelegging.

Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningsloven *§ 4-1 Planprogram*

KORT BESKRIVELSE AV SAKEN

Saken gjelder høring og offentlig ettersyn av forslag til planprogram for Strand fergeleie. Planprogrammet er et verktøy for den tidlige planfasen som blant annet legger føringer for hvilke tema som skal utredes i planprosessen.

Formålet med planprogrammet:

- Redegjøre for hensikt og mål med prosjektet
- Redegjøre for rammer og premisser i planarbeidet
- Beskrive hvordan området/delområder ønskes benyttet
- Beskrive problemstillinger som skal utredes, herunder valg av metode
- Beskrive organisering og fremdrift i planarbeidet
- Beskrive opplegg for informasjon og medvirkning i planarbeidet

Hensikten med reguleringen

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.

FAKTA I SAKEN

Tiltakshaver	
KG Torggata AS v/ Finn Pedersen og Einar Mårstad	
Ansvarlig planlegger	
Asplan Viak v/Sigrid Rasmussen	
Grunneiere/ berørte eiendommer	
·1/33	Sortland kommune
·1/262	Karl Gustav Sverre Nilsen
·1/325	KS Torggata AS
·1/21	Arnulf Tiller Nilsen
·46/1	Statens Vegvesen

Sakshistorikk

26.11.19: Kommunen mottar søknad/anmodning om oppstart planarbeid

08.01.19: Kommunen avholder oppstartsmøte

20.02.19: Sortland kommune anbefaler oppstart planarbeid. Anbefalingen forutsetter utarbeidelse av planprogram.

23.10.19: Sortland kommune mottar forslag til planprogram

Lovgrunnlag

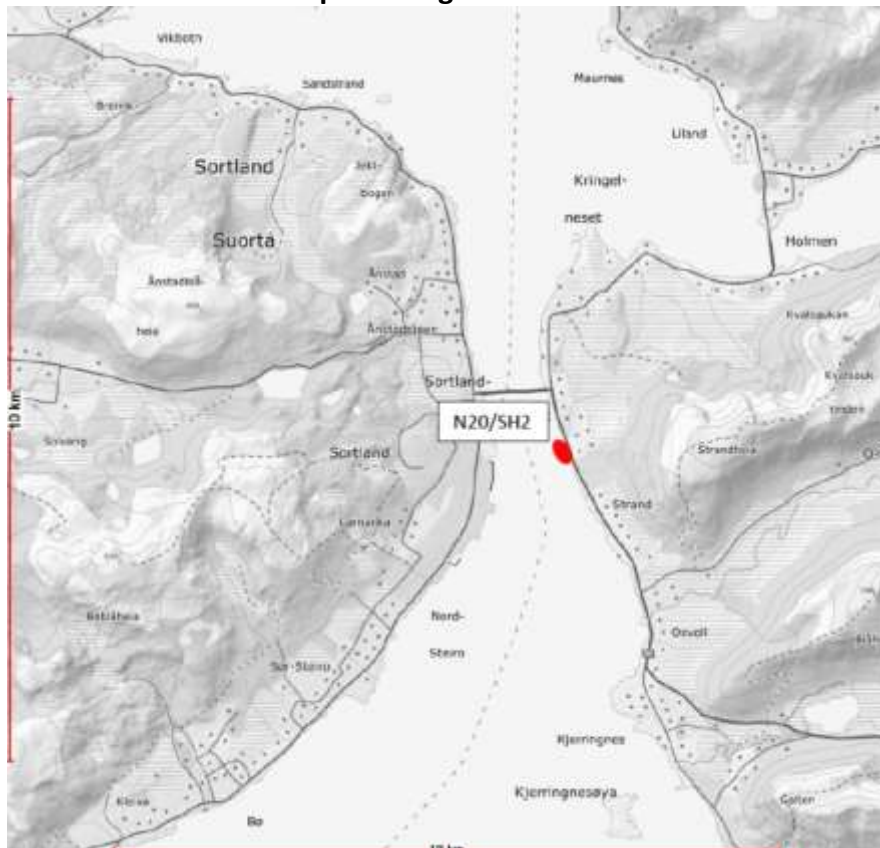
[Plan- og bygningsloven § 12-1 Reguleringsplan](#)

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

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

[Forskrift om konsekvensutredninger](#)

Kart som viser tiltakets plassering



OVERORDNET PLANSITUASJON

Byplan ble vedtatt 03.09.15. Området er avsatt til næringsformål og småbåthavn. 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 ivareta hensynet bak disse bestemmelsene. Dette medfører at reguleringsprosessen må:

- vise utfyllingsområde i sjø med fyllingsfot og fyllingstopp
- vise sikker kryssing av rv. 85 for alle trafikanter. Det ligger egne punkter i bestemmelsene innenfor formålene N20 og SH20, for dette tema
- vise eventuell trinnsvis utbygging fra sør og nordover
- vise samordning av eventuelt nye og eksisterende avkjørsler
- vise avslutning av fylling mot sjøen som tilfredsstillende estetiske krav, samt tekniske krav til gjennomføring tilpasset områdets utsatte lokalisering mtp naturgitte forhold som vind, flom og bølgepåvirkninger. Retningslinjer for sjøfronten gjelder.
- vise avbøtende tiltak for tap av rekreasjonsområde. Dette for å ivareta hensynet i gjeldende reguleringsplan.
- vise at forbindelsen for gående langs kyststien via bolig- og småbåthavna blir ivare tatt
- avklare kotehøyde for utfylling og byggegrunn

Vurdering av boligbehov

Denne saken illustrerer et eksempel for når en boligpolitisk plan kunne vært anvendt som et boligpolitisk verktøy. Det vil si et forutsigbart styringsdokument for boligaktører i kommunen. Dessverre er ikke denne planen ferdigstilt og administrasjonen har således ikke noe overordnet planverk som grunnlag for å fremsette spesifikke krav. Det bemerkes likevel at planutvalget på selvstendig grunnlag kan legge egne premisser for planprosessen. Denne muligheten fremgår av plan- og bygningsloven § 12-7 pkt 5

Bestemmelsen kan betraktes som en presisering og klargjøring av den generelle bestemmelsen i § 12-7 nr. 1 for så vidt gjelder boliger. Formålet med bestemmelsen er i første rekke å klargjøre at reguleringsplanen kan brukes som et boligpolitisk styringsverktøy ved at det stilles krav til leilighetsstørrelse og boligtyper, herunder boligstandard.

Det kan imidlertid ikke bestemmes at boligene skal forbeholdes spesifikke grupper. En slik regulering av privatrettslige forhold faller utenfor lovens rammer, dette må i så fall sikres ved avtaler eller ekspropriasjon.

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



VURDERING

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. Denne saken er et ledd i å oppfylle disse prosesskravene.

Forslag til planprogram

Administrasjonen finner innholdet i vedlagt forslag til planprogram tilfredsstillende. Planprogrammet ivaretar nødvendige utredningsbehov. Planbeskrivelsen bør drøfte prosjektets betydning og konsekvenser for boligmarked og boligutvikling i Sortland kommune.

Økonomiske vurderinger

Innstillingen slik den foreligger medfører ingen økonomiske konsekvenser. Eventuelle forpliktelser for Sortland kommune vil fremkomme hvis det blir nødvendig med utbyggingsavtale mellom utbygger og kommunen for å gjennomføre planen.

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 støyforurensning fra trafikk langs rv. 85, samt de generelle trafikale utfordringene ved å tillate boligbygging i nærheten av innfartsveien til Sortland/Langøya, samt Andøya.

Vann og avløp

Tiltakshaver må ivareta krav som fremgår av gjeldende lovverk, herunder spesielt forurensingsloven og vannforskriften. Rammeplan for VA skal utarbeides før offentlig ettersyn og legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av bygninger og utearealer.

Rammeplan VA skal vise:

- Ledningsnett og tilkobling til kommunal vannforsyning og kommunalt utslipp (utslippstillatelse)
- Brannkummer etableres i henhold til brannkonsept.
- Dimensjonering og håndtering av overvann v/ 200-års flom.

Vei, adkomst og trafiksikkerhet

Tiltakshaver må ivareta gjeldende krav til utforming av adkomst. Rammeplan for veg skal utarbeides før offentlig ettersyn av planforslaget. Rammeplan legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av bygninger og utearealer.

Rammeplan veg skal vise:

- gangvegsamband
- løsning for adkomst fra rv 85, herunder mulig rundkjøring
- adkomstløsninger fra Blåheiveien inn til næringsområdet
- adkomstløsning fra Markveien inn til næringsområdet
- gatelys
- internt veisystem i sammenheng med traseer for teknisk infrastruktur så langt det er hensiktsmessig å avklare disse detaljene i reguleringsplan
- utførelse av veier
- adkomst for myke trafikanter internt i planområdet

Aktuelle rekkefølgebestemmelser

- Realisering av *rammeplan VA*
- Realisering av *rammeplan veg*
- Opparbeidelse av området i samsvar med utomhusplan, herunder adkomst, parkering, belysning, grønnskulpturer 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.

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 utfordre

økonomien, og dermed gjennomføring av 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 45 boliger og 7 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.

I oppstartsmøte signaliserte planavdelingen utfordringer knyttet 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, endte administrasjonen under tvil opp på en positiv innstilling.

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 er naturlig i tilknytning til et bomiljø.

Kommunedirektørens vurderinger

Kommunedirektøren slutter seg til de faglige vurderingene.

Konklusjon

Planforslaget anbefales lagt ut til høring og offentlig ettersyn.

Vedlegg:

Planprogram detaljregulering eiendom 1_325 Strand fergeteie