

		Ref.: Rune Stigen Kvannli	Dato: Rev.-
MØTEREFERAT Oppstartsmøte jf. pbl § 12-8. Reguleringsplan for Holmen industriområde, nord	DATO 18.12.19	TILSTEDE Tiltakshaver: Martine Strømsnes Jensen, Sortland kommune v. utbygging	
	STED Sortland kommune, Rådhus 1.	Ekstern planlegger: Christian Dunker Furuly v. Rambøll Mathias Wigum v. Rambøll	
		Beate Stellander, Sortland kommune, enhetsleder v. plan og miljø Rune Stigen Kvannli, Sortland kommune, kommuneplanlegger v. plan og miljø	
	Tema 1. Bakgrunn for møtet 2. Fremdrift og planprosess 3. Overordnet plan 4. Forslag til planområde 5. Behov for konsekvensutredning og utredningstema 6. Kommunens råd og vurderinger 7. Annet		
1.	Bakgrunn for møtet <i>Oppstartsmøte er lovpålagt og referatet fra møtet er utgangspunkt for den videre prosessen.</i> <i>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.</i> <i>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.</i> Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for: <ul style="list-style-type: none"> - bebyggelse og anlegg, herunder næringsbebyggelse/industri (sosi 1300/1340) - samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, herunder havn/kai mv. (sosi 2040-2043) Reguleringen må ses i sammenheng med drøfting av fremtidig havneavsnitt for Sortland havn. Dette må tydelig fremgå av planbeskrivelsen.		

	<p>Før oppstartsmøtet mottok kommunen:</p> <ul style="list-style-type: none">• utfylt skjema for anmodning om oppstartsmøte• forslag til planområde• ROS-analyse
2.	<p>Fremdrift og planprosess</p> <p>Det orienteres om planprosessen, interne rutiner og prosessreglene i plan- og bygningsloven.</p> <p>Planprogrammet skal redegjøre for planprosessen</p>
3.	<p>Overordnet plan</p> <p>I kommuneplanens arealdel (2017) er arealet primært avsatt til næring.</p> <p>Tiltakshaver gjøres oppmerksom på kommuneplanens bestemmelser, herunder spesielt §§ 1.4-5, 1.7-8, 6.4, 7.3-4 og § 8.2.</p>
4.	<p>Forslag til planområde</p> <p>I nord strekker imidlertid planforslaget seg lengre inn i Leirbogen enn formåls grensen i kommuneplanen. Dette arealet er avsatt til LNF-R. I sør strekkes planområdet inn i eksisterende regulert område for Holmen industriområde.</p> <p>Tiltakshaver redegjør for planområdets utbredelse nordover, sørover og østover. Bakgrunnen for planavgrensningen er å se det ubebygde arealet helhetlig med både adkomstløsninger og andre avklaringer.</p> <p>Fylkesvegen langs planområdet inngår i sin helhet i foreslått planområde.</p> <p>Det bør tas høyde for en buffersone mellom eksisterende boliger og fremtidig næringsområde.</p>
5.	<p>Behov for konsekvensutredning</p> <p>Reguleringsplanen forutsetter planprogram jf. pbl § 12-9 og konsekvensutredning jf forskrift om konsekvensutredninger vedlegg 1 pkt. 21 og 24</p> <p>Særskilte utredningsbehov:</p> <ul style="list-style-type: none">- trafikkanalyse, trafikale løsninger, herunder adkomst.- forurensing- naturmangfold (fauna/flora)- grunnundersøkelser- nautiske og maritime forhold <p>Det antas at disse forholdene helt, eller delvis er utredet i eksisterende reguleringsplan for Holmen industriområde.</p> <p>Dette er forhold som skal drøftes og avklares i et planprogram.</p>

6

Kommunens råd og vurderinger**Rammebetingelser i forhold til andre kommunale ansvarsområder som skal ivaretas i plan.**

Vann og avløp:

- Kommunalteknikk forbereder et eget notat om dagens situasjon. Her nevnes spesielt knutepunkt for hovedvannledning. Det er et viktig suksesskriterie at fagpersoner i kommunen og eksterne rådgivere oppretter kontakt og så tidlig som mulig får avdekket relevante problemstillinger.
- Tiltak vil bli omfattet av opparbeidelsesplikten. Det kan også bli aktuelt med bruk av utbyggingsavtale for å løse aktuelle rekkefølgekrav.
- Tiltakshaver må ivareta krav som fremgår av gjeldende lovverk, herunder spesielt forurensingsloven og vannforskriften.

VVA, Rammeplaner

Rammeplan for VA:

- må omfatte influensområdet i Leirbogen
- skal utarbeides og godkjennes før offentlig ettersyn av planforslaget.
- skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av bygninger og utearealer.

Rammeplan for VA 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.
- Det er viktig at Leirbogen ikke blir et brakkvannsområde. Enten fylles igjen, eller tilstrekkelig vannutskiftning.
- V/A – planen må vise hvordan elva skal håndteres. Elva kan bli et forskjønnende element i området og erstatte en eventuell grønnstruktur.
- Kommunen vil oversende et V/A-notat som redegjør for 0-alternativet.

Rammeplan for vei:

- skal utarbeides og godkjennes før offentlig ettersyn av planforslaget.
- 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
- frisisiktsoner

Risiko og sårbarhet

- det skal utarbeides risiko- og sårbarhetsanalyse som vil følge planbeskrivelsen. Sortland kommune har eget skjema/metode tilpasset detljregulering.

Bærekraft

- planen skal hensynta FN's mål for bærekraftig utvikling.

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 planbeskrivelse og planbestemmelser

Estetikk og byggeskikk

- Det skal vurderes hvorvidt kommunen bør stille krav for å ivareta estetiske hensyn.

Teknisk infrastruktur

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

Planbeskrivelsen

- Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS jf. sjekklister)
- Arealregnskap

Utomhusplan

I den grad det er hensiktsmessig bør det stilles rekkefølgekrav om detaljert utomhusplan ved behandling av byggesøknad. Slik utomhusplan bør vise:

- Belysning
- Oppstillingsplasser for bil og sykkel.
- Materialbruk i fast dekke
- Vegetasjon (plassering og type)
- Sjøpøpplhåndtering/renovasjon
- Skilting
- Møblering
- Universell utforming: ledelinjer kontraster mv.
- Vegbredde og utforming av avkjørsel
- Frisiktsoner
- Avslutning mot sundet og Leirbogen
- Grønnstruktur
- Snødeponi

Rekkefølgebestemmelser

Aktuelle aktuelle rekkefølgebestemmelser som skal være sikret før brukstillatelse for nye bygg:

- Opparbeidelse av teknisk infrastruktur beskrevet i V/A-plan.
- Opparbeidelse i samsvar med rammeplan vei
- Utomhusplan og opparbeidelse i samsvar med utomhusplan.

Det bør vurderes unntak fra rekkefølgekrav for tillatelse til utfylling.

	<p>Forurensing</p> <ul style="list-style-type: none"> • Forurensing i plansammenheng omfatter både lys-, støv-, støy-, lukt og annen forurensing. Planbestemmelsene må sikre at dette blir håndtert på en forsvarlig måte. Dette gjelder både i anleggsperioden og etter at området er ferdig utbygd. <p>Annet</p> <ul style="list-style-type: none"> • Eventuelt skiftarbeid på området vil kunne medføre særskilte krav til støyutredning samt krav om avbøtende tiltak. • Bygge- og anleggsperiode må ivareta nærmiljøet. • Planforslaget skal leveres i henhold til rutinebeskrivelse for overlevering av digitale data. • Planforslag fremmes som detaljregulering jf PBL § 12-3 • GEO data har gjort oppmerksom på at tomtegrensene har lav nøyaktighet, og det bør gjennomføres oppmålingsforretning. <p><i>Plankart (SOSI)</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Krav til SOSI-leveransen fremgår av eget skriv fra GEO-data med krav til utveksling av digitale data. <p>Andre krav til reguleringen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Alle avkjørsler skal ha frisisiktsoner (fri sikt innenfor sonen over 0,5 meter gjennomsnittlig planert terreng). • Kommunen vil vurdere krav til teknisk infrastruktur og trafiksikkerhetstiltak både innenfor planområdet og i influensområdet. Eventuelle tiltak kan kreves hjemlet i rekkefølgekrav. • Ansvarlig for planprosessen frem til offentlig ettersyn er ekstern planlegger. • Det skal gjennomføres ROS-analyse for hele planområdet, tilstøtende infrastruktur, adkomst fra offentlig veinett og eventuelt nærliggende åpenbare faremomenter. • Planforslag fremmes som detaljregulering jf. PBL § 12-3 - Det bør foreligge konkrete reguleringsbestemmelser som ivaretar kravet om universell utforming jf. PBL § 12-7 punkt 4. - Planavgrensning skal tydelig angis ved søknad oppstart planarbeid og kunngjøring av eventuelt positivt vedtak.
7.	<p>Annet</p> <p>Kontaktpersoner i Sortland kommune</p> <ul style="list-style-type: none"> • Saksbehandler: Kommuneplanlegger, Rune Stigen Kvannli - 76 10 90 19/ 91 76 54 58 • Kontaktperson vedr. VA: Harald Ødegård - 76 10 91 17 / 957 30 976 • Kontaktperson vedr. GEO data: Ingelin Karlsen - 76 10 90 63 • Kontaktperson vedr. forurensing, utslippstillatelser: Raina Kristensen - 76 10 91 11 • Kontaktperson vedr. arkitektur, utomhusplan og universell utforming: Kristine Røiri - 952 73 297 <p>Faktura</p> <p>Gebyr beregnes i hht. kommunens gebyrregulativ for 2019</p> <p>Faktura adresseres tiltakshaver</p> <p>Naboliste</p> <p>Naboliste kan bestilles på e-torg når endelig planområde blir avklart. Liste over offentlige interessenter oversendes fra kommunen.</p>

Planid.

Planident: 2019352

Plannavn: Holmen industriområde, nord