

Benfra AS

Planbeskrivelse detaljregulering N/F 1, Ånstadstjøen

Utgave: 4

Dato: 20.01.2020

## DOKUMENTINFORMASJON

---

Oppdragsgiver:	Benfra AS
Rapporttittel:	Planbeskrivelse detaljregulering N/F 1, Ånstadstjøen
Utgave/dato:	4
Filnavn:	Planbeskrivelse N_F1 Sortland
Arkiv ID	
Oppdrag:	604487-01–Detaljregulering N/F1 Sortland
Oppdragsleder:	Sigrid Rasmussen
Avdeling:	Plan og urbanisme Tromsø
Fag	Næring
Skrevet av:	Sigrid Rasmussen
Kvalitetskontroll:	Hanne Skeltved

---

Beskrivelsen er en sammenfatning av komplett planforslag, som består av følgende dokumenter:

1. Plankart detaljregulering (sosi og pdf), datert 27.06.19, revidert 20.01.20
2. Planbestemmelser (word og pdf), datert 27.06.19, revidert 20.01.20.
3. Planbeskrivelse, datert 27.06.19, revidert 20.01.20 (dette dokumentet)
4. ROS analyse, datert 27.06.19, revidert 20.01.20.
5. Uteromsplan, datert 27.06.19
6. VA rammeplan, datert 06.02.19
7. Trafikkanalyse datert 06.02.19
8. Ånstadstjøen miljøtekniske sedimentundersøkelser i sjø, rapport 2019-JHAG-07, datert 27.06.19
  - a) Vedlegg til sedimentundersøkelser; analyseresultater, 20.06.19
9. Miljøteknisk grunnundersøkelse på land, rapport 2019-JHAG-03, datert 03.06.19
  - a) Vedlegg til miljøteknisk rapport: jordprøver, datert 29.05.19
10. Orienterende geoteknisk vurdering for utfylling i sjø, rapport 2019-JHAG-05 rev01, datert 21.06.19

**INNHOLDSFORTEGNELSE**

1	Sammendrag .....	4
1.1	Intensjoner .....	4
1.2	Hovedinnhold i planen .....	4
2	Bakgrunn .....	5
2.1	Hvem står bak planforslaget .....	5
2.2	Hensikten med ny plan .....	5
2.3	Politiske vedtak som grunnlag for planarbeidet .....	5
2.4	Planstatus .....	5
2.5	Statlige føringer .....	7
2.6	Temaplaner .....	7
2.7	Pågående planarbeid i nærheten av betydning .....	7
2.8	Prosess .....	8
3	Dagens situasjon .....	9
3.1	Planområdet .....	9
3.2	Områdets egnethet .....	12
3.3	Eksisterende bebyggelse .....	13
3.4	Veg- og trafikkforhold .....	14
3.5	Vann og avløp .....	15
3.6	Grunnforhold .....	16
3.7	Forurensing .....	18
3.8	Naturfare .....	18
3.9	Verneinteresser .....	19
4	Beskrivelse og konsekvenser av planen .....	21
4.1	Illustrasjoner av planlagt utvikling Åndstadsjøen .....	21
4.2	Planlagt bebyggelse .....	25
4.3	Veg og trafikkforhold .....	25
4.4	Vann og avløp .....	30
4.5	Støy .....	33
4.6	ROS .....	33
4.7	Forhold til forskrift om konsekvensutredning .....	33
5	Oppsummering av forhåndsmerknader .....	35
6	Avsluttende kommentar .....	43

# 1 SAMMENDRAG

## 1.1 Intensjoner

Intensjonen er å legge til rette for videreutvikling og utvidelse av eksisterende næringsområde på Ånstadstjøen, i tråd med rammer for område N/F 1 i gjeldende Byplan for Sortland.

## 1.2 Hovedinnhold i planen

Det legges til rette for videre utfylling i sjø både mot øst og sør, i tråd med Byplanen. Eksisterende bebyggelse innen området består av 1 500 m<sup>2</sup> forretning og 700 m<sup>2</sup> næring, til sammen 2 200 m<sup>2</sup>. Samlet mulig utnyttelse av området i tråd med planforslaget er 6000 m<sup>2</sup>, hvorav maksimalt 2 500 m<sup>2</sup> kan være forretning.

Eksisterende byggegrense mot Fv. 820 opprettholdes, og vil også gjelde for ny bebyggelse. Første byggetrinn skal legges i påbudt byggelinje mot veg, slik at området får en tydelig struktur mot vegen. For øvrig gir planen fleksibilitet når det gjelder plassering og utforming av bebyggelse, men det skal opparbeides adkomst til det enkelte bygg med dokumentert vegrett.

Før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse innen området skal eksisterende avkjørsler stenges, og nytt kryss som gir adkomst til hele næringsområdet skal være etablert i tråd med planen.

Det skal etableres trygge gangsoner for fotgjengere internt gjennom området med tilknytning til busstopp i nord og krysningpunkt over hovedveg rett nord for nytt kryss.

Samlet areal planområde	47 daa
Max tillatt BRA forretning	2 500 m <sup>2</sup>
Max tillatt BRA næring	3 500 m <sup>2</sup>
Dato oppstartsmøte Sortland kommune	19.05.17
Annonse oppstart planarbeid + varsel berørte parter	04.07.17 og utvidelse 30.01.18

*Nøkkelopplysninger*



## 2 BAKGRUNN

### 2.1 Hvem står bak planforslaget

- Asplan Viak as har utarbeidet planforslaget på vegne av Benfra AS (som representerer alle grunneierne innen planområdet)
- Sigrid Rasmussen har vært oppdragsleder hos Asplan Viak AS.
- Jarle Frantzen har vært kontaktpersoner hos Benfra AS

### 2.2 Hensikten med ny plan

Hensikten med ny plan er å legge til rette for utvidelse og fortetting av eksisterende næringsområde, samt skape praktiske og trygge trafikale løsninger. Vi ønsker å skape en møteplass og et tyngdepunkt med forretnings- /næringsbygg og parkering, samlokalisert med dagens næringsbygg. Det er ønskelig å skape et ryddig preg med tydelig «forplass» mot veg, mens det åpnes for fleksibilitet innenfor området.

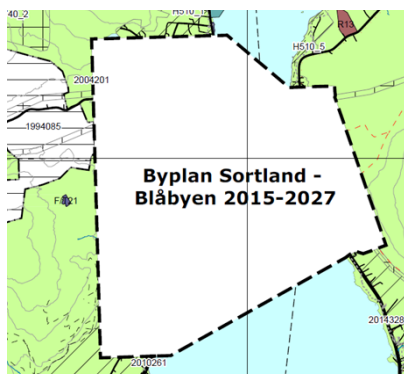
### 2.3 Politiske vedtak som grunnlag for planarbeidet

- Kommuneplanens arealdel (KPA)2017-29, datert 02.11.17
- Byplan for Sortland (kommunedelplan), vedtatt 03.09.15
- Vedtak i sak 104/17 i formannskapet om oppstart av planarbeid for NF1, datert 22.06.17.

### 2.4 Planstatus

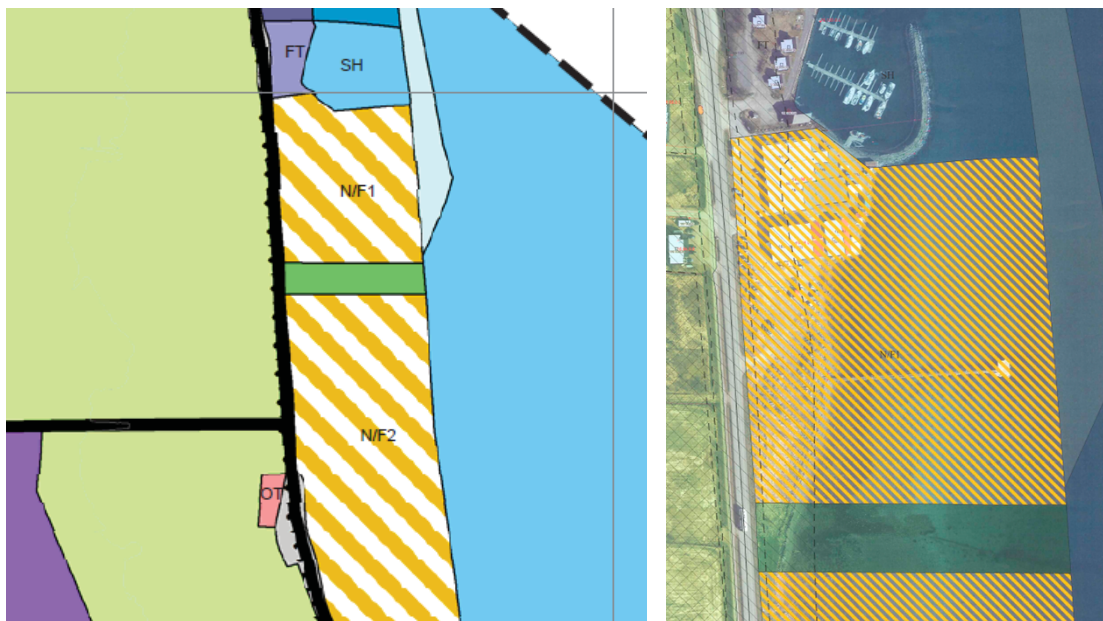
#### 2.4.1 Kommuneplanens arealdel

Området inngår ikke i kommuneplanens arealdel, da areal for Byplan Sortland utgår fra denne.



Utsnitt KPA

## 2.4.2 Kommunedelplan: Byplan for Sortland,



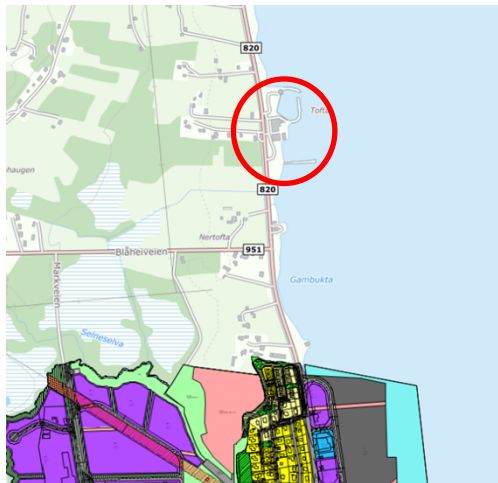
Utsnitt fra kommunedelplan byplan Sortland, vedtatt 03.09.15

### Overordna premisser fra byplanen:

- Området inngår i Byplan Sortland - Blåbyen 2015-2027 Sortland kommune (vedtatt 03.09.15 sak 033/15)
- Bygeområdet er avsatt for næring og forretning, og omfatter byggeområdet N/F 1-Ånstadstjøen. Søndre del er avsatt til grønnstruktur.
- Det tillates nytt bruksareal for forretning på maks 1000 m<sup>2</sup> og total bruksareal til forretning skal ikke overstige 2500 m<sup>2</sup>, inkludert eksisterende bebyggelse
- VA-anlegg skal etableres før utbygging kan igangsettes
- Det skal etableres en samlet atkomst for hele planområdet
- Ny næringsbebyggelse skal hensyn ta turistanlegget
- Det tillates ikke utfylling og massedeponering før området er regulert

### 2.4.3 Gjeldende detaljplaner

Hverken selve planområdet eller tilgrensede areal er i dag regulert.



Området, rødt sirkel, er ikke regulert (Kilde: Planinnsyn Sortland kommune)

*Føring for planen: Tiltaket er i tråd med overordnet plan.*

## 2.5 Statlige føringer

Utfylling må godkjennes av Fylkesmannen, og det må dokumenteres at det ikke er forurenset grunn eller forurensete masser før området kan fylles ut.

Området ligger innenfor strandsonen på 100 m fra sjø, men ettersom det er avsatt til byggeformål i kommunedelplan har dette ingen betydning.

Planområdet grenser til fylkesveg. Statens Vegvesen uttaler seg som forvalter av fylkesveg på vegne av Fylkeskommunen, og har ansvar for at føringer i Nasjonal Transportplan, statlige planretningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging, vegnormalene blir fulgt. SVV har i denne sammenheng fokusert på trygg avkjørsel for kjørende og gode krysningsforhold for fotgjengere.

## 2.6 Temaplaner

Det foreligger ingen temaplaner for området.

## 2.7 Pågående planarbeid i nærheten av betydning


Vi er ikke kjent med pågående planarbeid i nærområdet.

## 2.8 Prosess

- Frantzen Eiendom Sortland AS tok allerede i 2015 initiativ til å igangsette arbeidet med detaljregulering av dette området, men ble av Sortland kommune rådet til å vente til Byplan for Sortland ble vedtatt, for å ha en avklart ramme for planarbeidet.
- Planinitiativ, med redegjørelse for planlagt planarbeid, ble sendt til Sortland kommune den 04.05.17
- Formelt oppstartsmøte med Sortland kommune, samt befarings av området, ble avholdt den 19.05.17
- Vedtak i sak 104/17 i fmsk. om oppstart av planarbeid for NF1, datert 22.06.17.
- Varsel oppstart av planarbeid ble annonsert i Bladet Vesterålen, både digitalt og i papiravisa, den 06.07.17.

OPPSTART AV PLANARBEID ÅNSTADSJØEN

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-1 og 12-8 varsles igangsetting av arbeid med privat detaljregulering for nærings- og forretningsområde på Ånstadsjøen.



Planområdet ligger 1,3 km nord for Sortlandbrua, på østsiden av fv. 820. Planen utarbeides på vegne av Benfra AS samt andre grunneiere, og vil omfatte følgende eiendommer: Gnr./Bnr. 16/60, 16/142, 16/117, 16/112, 16/140, 16/101, 16/136, 16/96, 16/151, 16/61 samt del av 48/1 (fylkesveg).


Planområdet omfatter hele område N/F-1, som er avsatt til næring og forretning i Byplan for Sortland. Oppstart ble behandlet i formannskapet 22.06.17.

Formålet med planen er å legge til rette for utfylling i sjøen og etablering av utvidet område for næring samt forretning for arealkrevende varer.

Forhandlinger om utbyggingsavtale med Sortland kommune igangsettes parallelt. Tiltaket er vurdert til å ikke utløse krav om konsekvensutredning iht. forskriften.

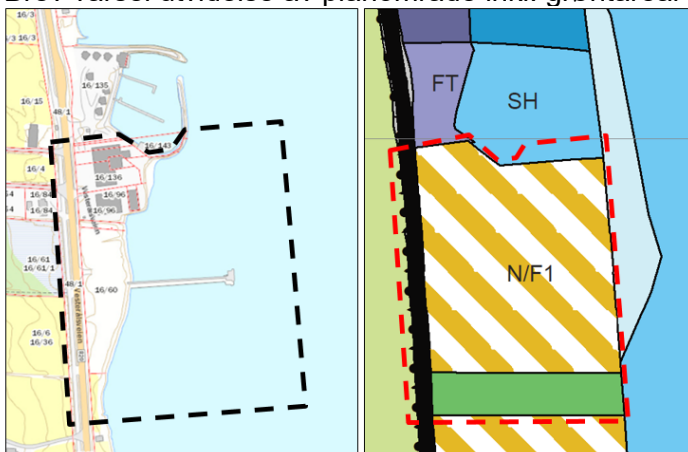
Direkte berørte parter tilskrives. De som har opplysninger som kan ha betydning for arbeidet bes kontakte Asplan Viak as innen 25.08.17.

Adresse: Rådhusgata 3, 9008 Tromsø,  
e-post: sigrid.rasmussen@asplanviak.no



### Annonsen oppstart

- Brev med varsel oppstart til offentlige myndigheter ble sendt ut den 04.07.17.
- Brev med varsel oppstart til naboer og berørte parter, datert 21.11.17.
- Brev varsel utvidelse av planområde inkl. grøntareal i sør, datert 29.01.18.



### Utvidelse av planområdet inkl. grøntareal i sør

- Prosess for å få gjennomført grunnundersøkelser og stabilitetsvurderinger.
- Prosess for å sjekke ut vannkvaliteten i Sortlandsundet

## 3 DAGENS SITUASJON

### 3.1 Planområdet

Planområdet ligger på en utfylling på nedsiden av fylkesveg 820, rett nord for Sortland bru. Den nordlige delen av planområdet er bebygd med forretningsbygg og lagerbygg. Den sørlige delen er i dag ubebygd, og består av gress og naturlig fjære. Den nordlige delen av utfyllinga, som ikke skal inngå i denne planen, er bebygd med turisthytter og småbåthavn. Det er etablert en lang pir ut i vannet for adkomst med båt, ettersom det her er svært langgrunt.



*Planområdet sett fra sør (google)*



*Turistanlegget nord for planområdet, sett fra nord (google)*





*Turistanlegget nord for planområdet, sett fra vest (google)*



*Blikk mot planområdet sett fra nord inkl. eksisterende næringsbebyggelse (google)*

Bilder fra befaring 10.05.17:



*Eksisterende næringsbygg eiendom 16/151  
Eksisterende avkjørsel eiendom 16/135 og 16/96*





Adkomst mellom eiendom 16/136 og 16/96



Kai på eiendom 16/60



plass eiendom 16/60



Sjøhus på eiendom 16/143

P-



### 3.1.1 Beliggenhet i kommunen

Ånstadsjøen ligger på Langøya, nord for Sortland.



Oversiktskart med ring rundt planområdet

### 3.2 Områdets egnethet

Planområdet ligger lett tilgjengelig, i tilknytning til fylkesveg 820. Området ligger sentralt, samtidig som det ikke inngår i den tette byen. I Byplanen utgjør området nordenden av et belte av næringsareal som går helt sør til Sortlandbrua.

*Føring for planen: NF1 er godt egnet som næringsområde.*



### 3.3 Eksisterende bebyggelse

#### 3.3.1 Bebyggelse innen planområdet:



Det finnes i dag 4 bygg innen planområdet jfr. foto ovenfor. Bygg mot veg har fasade 28 m fra senterlinje veg.

- Lite sjøhus på eiendom Gnr./ Bnr. 16/ 143
- Europris forretnings- og næringsbygg, eiendom Gnr./ Bnr. 16/ 117, 112, 140, 101, 136 (virksomheten ble lagt ned høst 2018).
- Næringsbygg på eiendom 16/96
- Lagerbygg på eiendom 16/151

#### 3.3.2 Omkringliggende bebyggelse:



Tilgrensede sjøhus på nordsiden



Spredd eneboliger på overside veg

Det er svært variert bebyggelse i dette området. På tilgrensede eiendom på nordsiden ligger turistanlegg med små sjøhus. På oversiden av hovedvegen ligger eneboliger strukturert langs veg samt gårdsbebyggelse i tilknytning til jordbruksareal.

*Føringer for planen:*

Ny bebyggelse bør følge eksisterende byggegrense mot veg. Ingen konkrete krav til utforming.

## 3.4 Veg- og trafikkforhold

### 3.4.1 Trafikk på fylkesvegen

Planområdet ligger i tilknytning til fylkesveg 820. I henhold til Statens vegvesens Vegkart er årsdøgntrafikken (ÅDT) forbi planområdet på 6 500 kjt./døgn (2016). Det er registrert 10 % tunge kjøretøy. Fartsgrensen på strekningen er 60 km/t.

Langs fv. 820 går det langsgående gs-veg på vestsiden av fylkesvegen. Fylkesvegen har belysning og lysmastene er plassert på østsiden av fylkesvegen.

Det er i dag 3 adkomster til området.

### 3.4.2 Beregning av dagens trafikk inn og ut av planområdet fra fylkesveg

I dag finnes det et bygg som er godkjent som Europrisbutikk (virksomheten er nylig nedlagt) og to bygg med industri og tilhørende lager på området. Like nord for området ligger en turistbedrift, Vesterålen sjøhus. De har 7 hytter og et gjestehus med 5 rom.

Den nordligste av de 3 adkomstene til området ligger på eiendommen til Vesterålen Sjøhus, og benyttes både av turistanlegget og bedriftene innen planområdet. Denne er utenfor planområdet. De to sørligste benyttes i hovedsak av bedriftene innen planområdet.

Tabellen under viser beregning av dagens trafikk:

Arealbruk		Bilturer per 100 m2	Ant. m2	Turproduksjon (kjt.d)
Industri	fabrikk, lager, verksted, engros	3,5	715	25
Forretning	Europris	45	1 500	675

Arealbruk		Bilturer pr. enhet	antall	Turproduksjon (kjt. pr.d)
Turistanlegg, 7 hytter	Hver hytte 45 m2	3,5	7	25
Turistanlegg, gjestehus	5 rom	3,5	5	18
<b>Sum dagens trafikk</b>				<b>742</b>

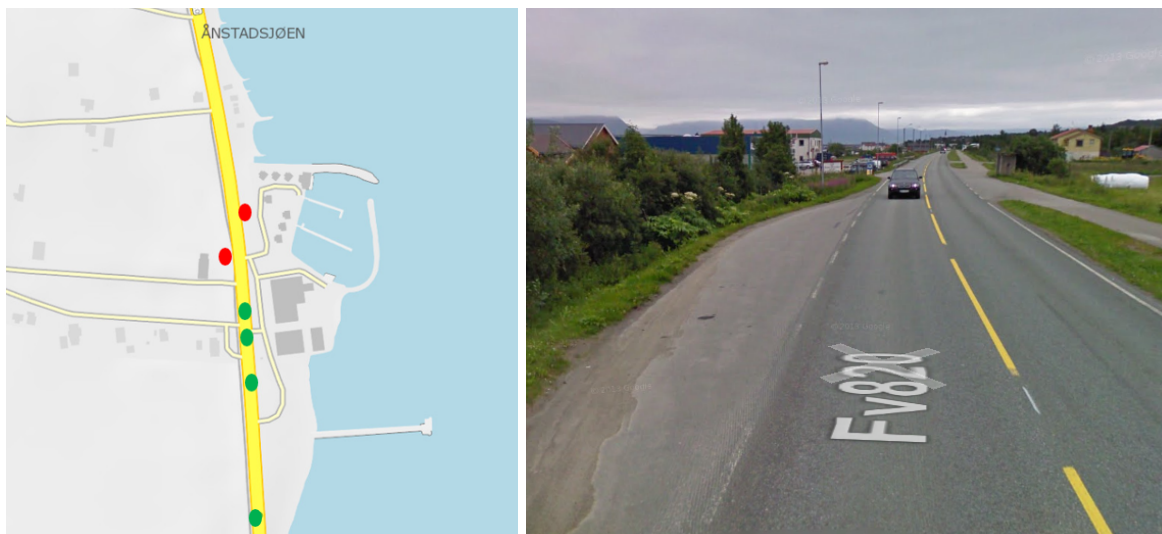
For turistanlegget er det regnet med samme antallet bilturer hvert døgn som for en bolig. Det er også beregnet trafikk som om alle rom er utleid.

Beregningene viser at årsdøgntrafikk fra området er ca. 740 kjt. pr. døgn. Det er noe usikkerhet i tallene, siden det er beregnet trafikktall med normalverdier.

### 3.4.3 Ulykker og busstopp

I perioden 1995-2017 er det registrert 4 trafikkulykker i området. Det er en fotgjengerulykke med meget alvorlig skadd og tre bilulykker med lettere skadde.

Like nord for planområdet er det etablert holdeplasser for buss med busslommer. Tidligere var det busstur for sørgående buss, jfr. bilder fra google maps, men dette er nå fjernet.



Kart som viser ulykker fra 1995-2017 (grønne prikker) og busstopp (røde prikker). Bilde av busstopp (google).

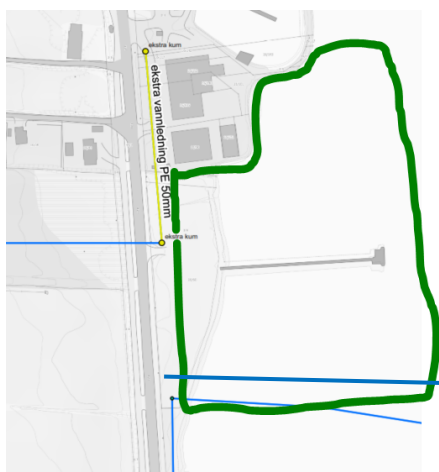
Føringer for planen: det må utarbeides trafikale løsninger som ivaretar trafikksikkerhet.

## 3.5 Vann og avløp

### 3.5.1 Eksisterende vannløsning

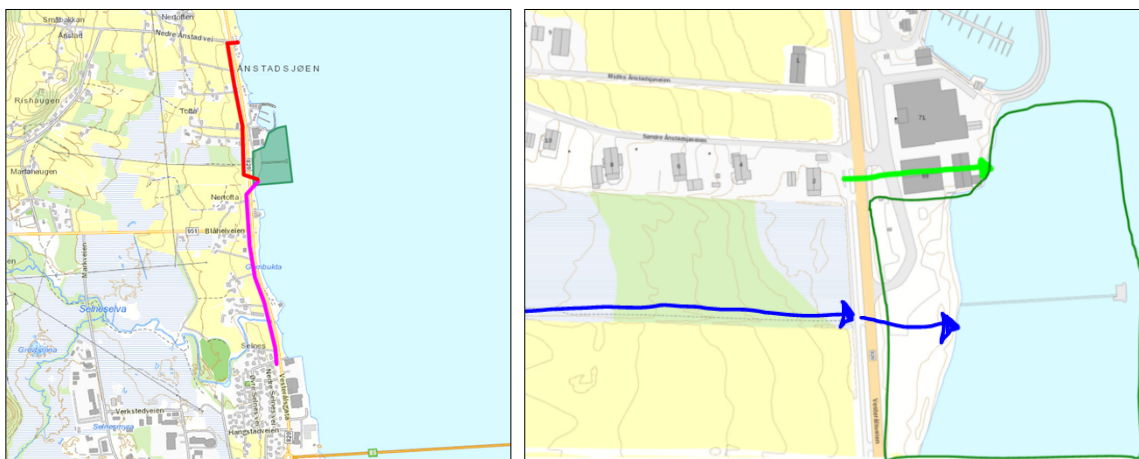
Det går i dag en hovedvannledning til sørenden av tiltaksområdet hvor det er en kum (VK102) i overgangen mellom 280 mm PVC ledning i grøft lang fv. 820 og sjøledningen som er angitt til 280 mm PE50. Det blir også i disse dager lagt en ny vannledning fra kum VK102 og over Sortlandssundet som er en 280 PE100 vannledning.

Det kommer også en vannledning fra vest som kommer ned midt i tiltaksområdet, den ender i en kum. Derfra går det en 100 mm vannledning til næringsbyggene rett nord for området.



Grønt= planområde. Blå i sør=hovedvannledninger. Blå og gul linje i nordvest = vann til næring/forretninger

### 3.5.2 Eksisterende avløp og overvannsløsning



Rød trasé er ca. 650 m og rosa trasé er ca. 800 m. Blå= bekk med utløp, Lys grønn= avløp, Grønn= planområdet  
Grønn skravur er planområdet.

Det er ikke noe etablert kommunalt avløpsnett i området, men det finnes et privat avløp som går under eksisterende bebyggelse. Det antas at boliger og næring i dette området har Slamavskiller, minirensanlegg e.l. med overløp. Boliger og næring i området antas å ha overløp til bekk som ender i sjøen hvor det er tenkt regulert.

Det nærmeste kommunale avløpsanlegget er i nord og ser ut til å være kun en samleledning som ledes til sjøen. Tilkobling dit ses ikke som hensiktsmessig da der ikke fins rensanlegg.

Dernest er det et kommunalt avløpsnett i sør som ender i Selnes RA som ligger ved Sortlandsbrua. Det er ikke kjent om nettet eller rensanlegget har kapasitet, og det kan være at både ledningsnettet må oppdimensjoneres og/eller RA må oppdimensjoneres i forhold til dagens tilkoblinger.

I dag kommer det overvann fra jordbruks-/boligområde oppstrøms som ledes i åpen bekk og stikkrenne under fv. 820 før det renner ut i sjøen hvor det ønskes regulert for næring. Se kartutsnitt under avløp.

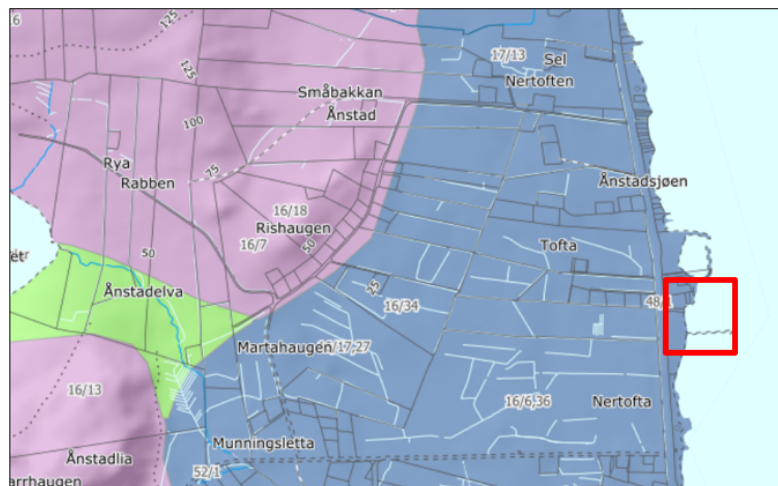
*Føringer for planen: det må utarbeides VA løsninger tilknyttet eksisterende anlegg.*

## 3.6 Grunnforhold

### Grunnforhold og stabilitet:

I følge NGUs berggrunnskart ([www.ngu.no](http://www.ngu.no)), er hovedbergartene i området registrert som hornblendrik genis med oligoklaspegmatitter; diabas og gabbrolinser med meget høy omdannelsesgrad.

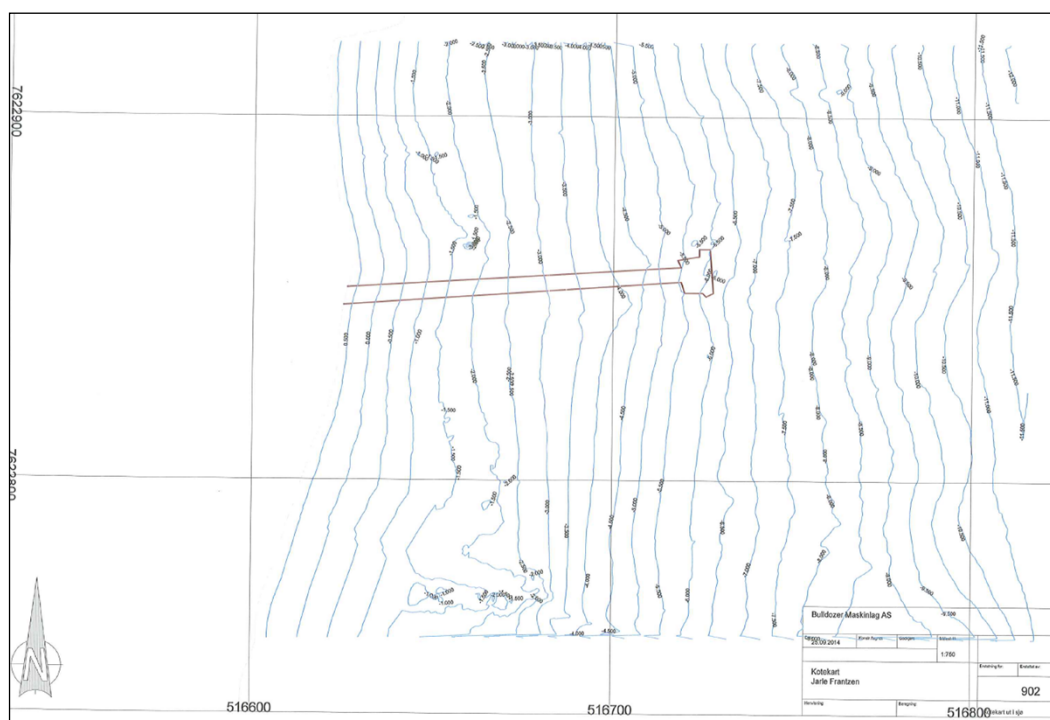




Løsmassekart, blått= marin strandavsetning (NGU.no). Planområde i rødt.

Planområdet ligger under marin grense, og det er i ngu sine kart registrert muligheter for forekomst av marin leire i planområdet. Kvikkleire kan derfor forekomme, selv om det ikke er registrerte kvikkleireområder innenfor planområdet. Det må derfor gjennomføres grunnundersøkelser og vurdering av stabilitet før utfylling av området kan gjennomføres. Slik undersøkelser er planlagt gjennomført vår-19, og vil legges til grunn før søknad om utfylling, jfr. krav i bestemmelsene og KU Byplan Sortland.

Området som er avsatt til byggeformål har en varierende dybde. Maksimal dybde innen området er – 7m, mens hoveddelen av området har en dybde på 2-3,5 m, jfr sjøkart under.



Kotekart basert på dybdemålinger gjennomført av Secora i 2014

Det er gjennomført grunnundersøkelser og orienterende geoteknisk vurdering av Arktisk Geotek, i rapport 2019- JHAG-05, datert 21.06.19. Rapporten konkluderer med at det, basert på helningsforhold og løsmassemekktighet, vurderes som gjennomførbart å etablere regulert sjøfylling.

#### Føring for planen:

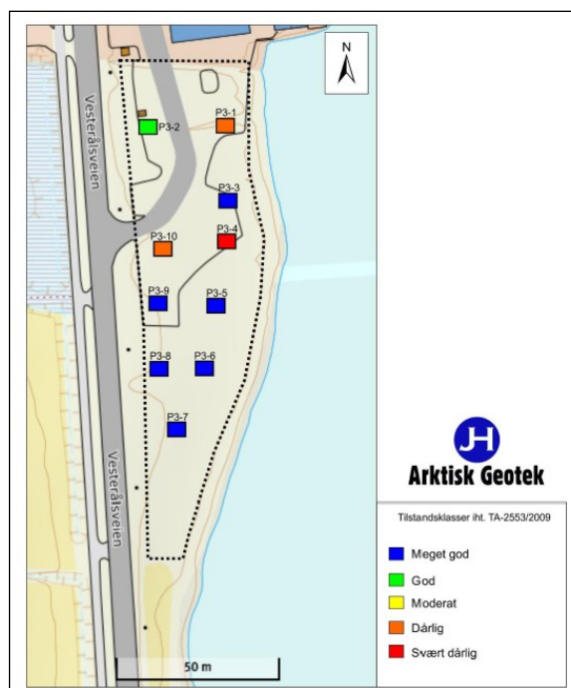
Det må gjennomføres grunnundersøkelser og dokumenteres stabilitet før utfylling kan starte.

### 3.7 Forurensing

Det har tidligere vært etablert forurensende virksomhet innen planområdet. Arktisk Geotek har derfor gjennomført miljøteknisk sedimentundersøkelse på land og i sjø, og har utarbeidet følgende rapporter: Ånstadsvænen miljøtekniske sedimentundersøkelser i sjø, rapport 2019-JHAG-07, datert 27.06.19, og Miljøteknisk grunnundersøkelse på land, rapport 2019-JHAG-03, datert 03.06.19.

Rapportene viser at sedimentene i vann er av god til moderat kvalitet. Med hensyn til sum PAH, sum PCB og tungmetaller viser analysene at verdiene stort sett tilsvarer bakgrunnsnivå og defineres som rene masser. For å unngå spredning av sedimenter anbefales det å deponere fyllmasser ved lavvann.

På land viser undersøkelsene at det finnes betydelig forurensing sør for eksisterende bebyggelse innen planområdet. Av 22 jordprøver var 19 tilfredsstillende, mens 3 viste forurensing over tillatt nivå.



Oversikt over prøvegrøper angitt i farge ihht høyeste påviste tilstandsklasse (tabell 5 i rapport 2019-JHAG-03)

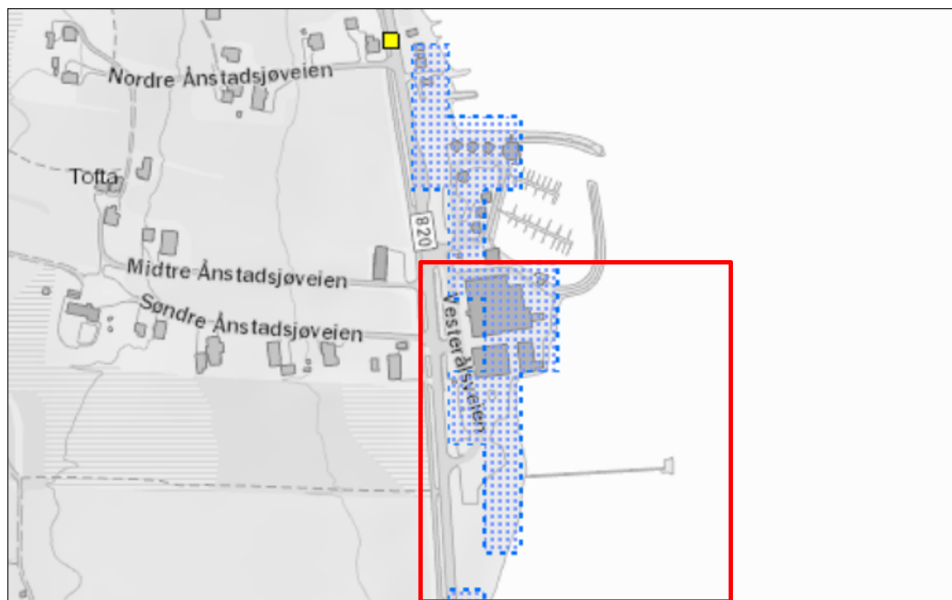
*Føring for planen: Det må avsettes hensynssone for området hvor masser må skiftes ut, samt rekkefølge bestemmelser som sikrer gjennomføring av dette tiltaket*

### 3.8 Naturfare

#### Skredfare og flom

Området inngår i aktsomhetsområde for flom langs sjølinja. For øvrig er det ikke registrert naturfare innen planområdet.

Nord for planområdet er det i den 06.11.15 registrert et flomskred med vann, stein og jord på fv. 820, som løsnet fra vegskjæring 0-50 m ovenfor veg.



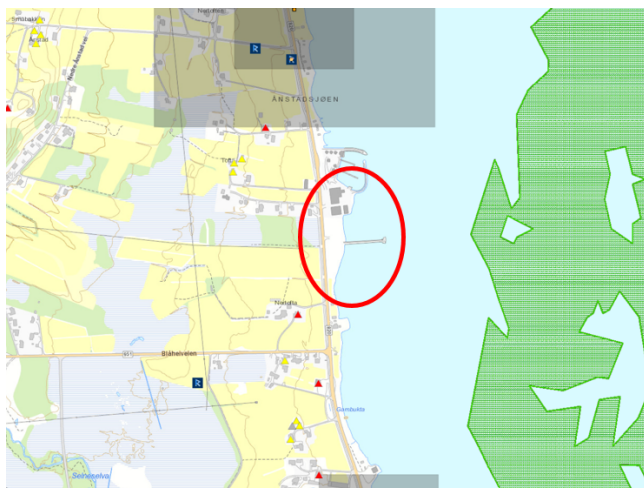
Naturfare: skredhendelse= gul, aktsomhetsområde for flom= blå, planområdet= rød. (kilde: NVE atlas)

Føring for planen: Utfylling må dimensjoneres for flom og havnivåstigning.

## 3.9 Verneinteresser

### 3.9.1 Natur- og kulturvern:

Det er ingen registrerte kultur- eller naturverninteresser i tilknytning til Anstadsjøen. Området ligger mellom fylkesvegen og sjøen, og har ingen landbruksmessige betydning (jordvern).



Kulturdata og naturdata i området. Planområdet vist med rød sirkel. (Kilde: AV kartet)

Følgende vurdering ble gjort av Sortland kommune i forbindelse med konsekvensutredning av Byplanen: «Trepiren i nordre del av området er rester etter et tankanlegg. Tankene er fjernet for mange år siden, mens piren er blitt stående. Den er i dag i dårlig stand, vurdert til ikke å ha noen verdi. Naust/ stømrådet like nord for småbåthavna vurdert i forhold til bevaring, men det er mer autentiske områder lenger nord og derfor ikke foreslått til bevaring. Nothuset rett sør for området representerer en kulturhistorisk verdi, som det eneste gjenværende nothuset i området. Tidligere var det nothus langs hele fjæra nordover til Bygd.»

Føring for planen: ingen verneinteresser

### 3.9.2 Forhold til naturmangfoldsloven

Planområdet ligger innenfor utbygd strøk, som del av utkanten av Sortland. Jfr. KU i forbindelse med Byplan Sortland er det redegjort for at det ikke foreligger kjente forhold som vil påvirke naturmangfold innenfor planområdet. Ved Selneselvas utløp, ca. 50-100 m lengre sør, finnes imidlertid flere arter av vadefugler i elveosen.

Eksisterende fjærområde mellom Selneselva og Ånstadstjøen er i dag relativt tilgjengelig. Når området fylles ut i tråd med Byplanen vil ikke dette lengre være tilfelle. Som kompensierende tiltak er det i Byplanen stilt krav om etablering av allment tilgjengelig sone langs fyllingsfronten. Dette er videreført i denne detaljreguleringen.

§8 Kunnskapsgrunnlaget: Det foreligger tilstrekkelig kunnskap om naturmangfoldet i området. Ytterligere undersøkelser er ikke nødvendig.

§9 føre var prinsipp: det legges til rette for allmenn ferdsel langs framtidig utfylling/ kai, som kompensasjon for at eksisterende fjæresone forsvinner.

§10 økosystemtilnærming og samlet belastning: Tilgjengelighet langs fyllingsfront ansees som tilstrekkelig.

§11 kostnadene ved miljøforringelse bæres av tiltakshaver: evt. kostnader bæres av tiltakshaver, men dette vurderes ikke som aktuelt i dette tilfellet.

§12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder: Dette er ikke påkrevd. Det viktigste her er at utfylling gjøres i tråd med forskrifter, og at fyllingsfronten holdes allment tilgjengelig.

*Føring for planen: Fyllingsfronten skal være allment tilgjengelig.*

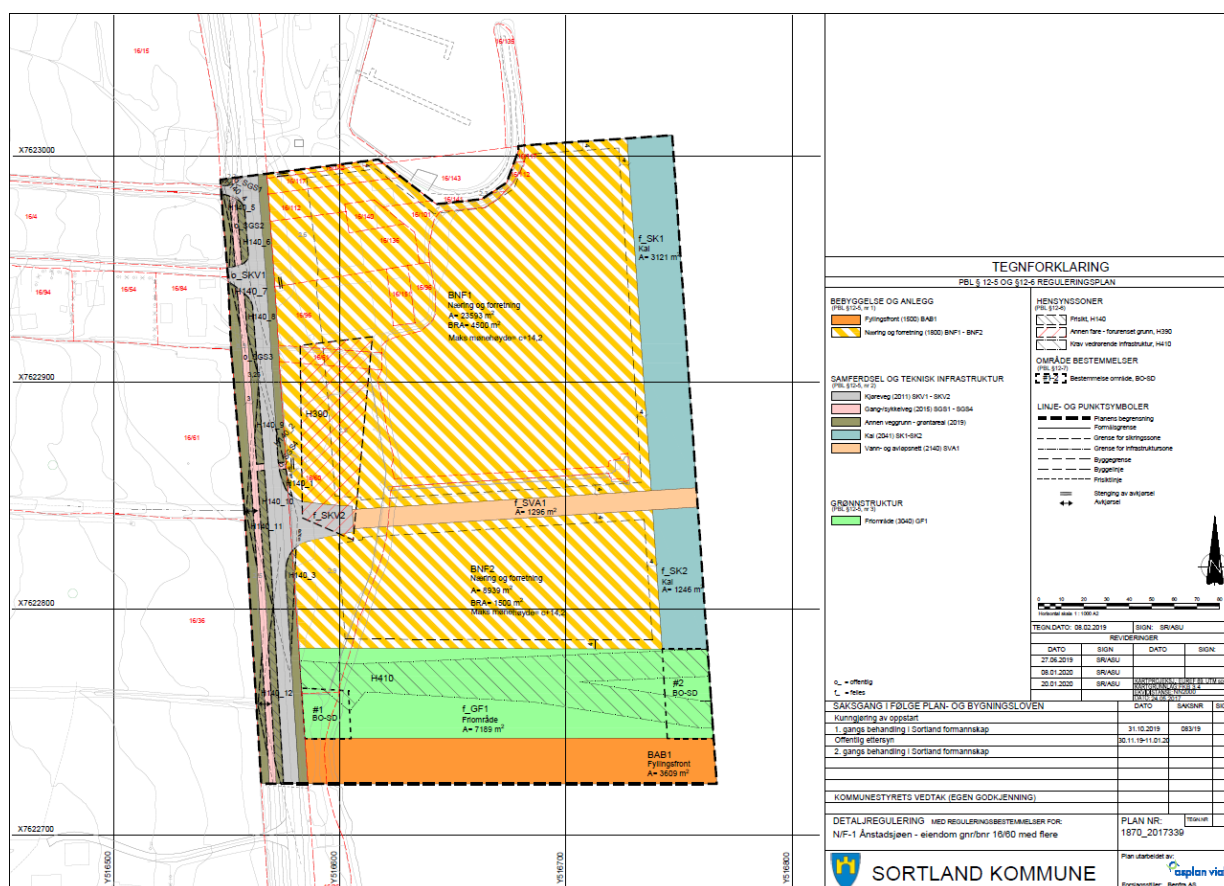


## 4 BESKRIVELSE OG KONSEKVENSER AV PLANEN

### 4.1 Illustrasjoner av planlagt utvikling Åndstadsjøen

#### 4.1.1 Overordna beskrivelse av planen:

Planen legger til rette for utfylling i sjø og etablering av 3 800 m<sup>2</sup> ny næringsbebyggelse, hvorav inntil 1000 m<sup>2</sup> kan være forretning. Samlet utnyttelse, inkludert eksisterende forretningsareal på 1 500 m<sup>2</sup> og næring på 700 m<sup>2</sup>, er 6 000 m<sup>2</sup> BRA. Eksisterende avkjørsler til planområdet skal fjernes, og erstattes av én ny adkomst.



Detaljregulering N/F 1

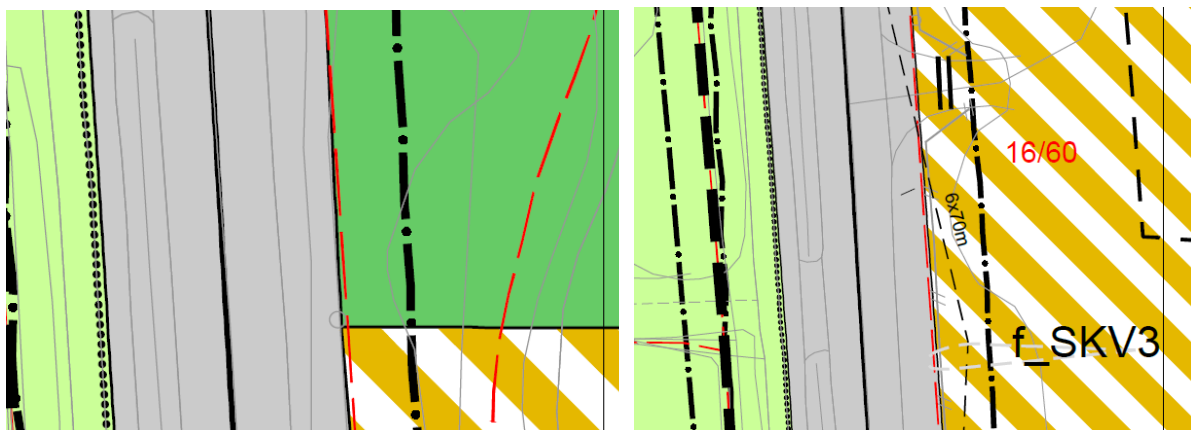
#### Planens avgrensning:

Planområdet avgrenses i øst av sjøareal med formålsgrense i tråd med byggeformål i Byplan Sortland, i nord i eiendomsgrense mot 16/143 og 16/135, i vest av eiendomsgrense fylkesveg og mot sør av formålsgrense for grønnstruktur i Byplanen.

#### Planens forhold til eiendomsgrenser:

Som hovedprinsipp har vi i planen lagt formålsgrenser i eiendomsgrense, der dette er naturlig. Dette gir et ryddig forhold til forståelse og gjennomføring av planen.

I Byplanen følger formålsgrense for fylkesvegen i prinsippet eiendomsgrense, men på 2 områder i søndre del av planområdet avviker disse to grensene med inntil 0,5 m i hver retning, jfr. utsnitt under.



Utsnitt fra gjeldene Byplan i søndre del av planområdet, med inntil 0,5 avvik hver retning mellom eiendomsgrense og vegformål

I denne planen har vi ryddet opp i dette, slik at formålsgrense for kjøreveg følger eiendomsgrensa. I tillegg er det avsatt brede offentlige arealer til «annen veggrunn» på begge sider av veg, slik at det samlet sett er rikelig med plass til fylkesvegen. Bredder på område til «annen veggrunn» på østside av fv. har varierende bredde med minimum bredde 3,0 m.

#### Grunneiere:

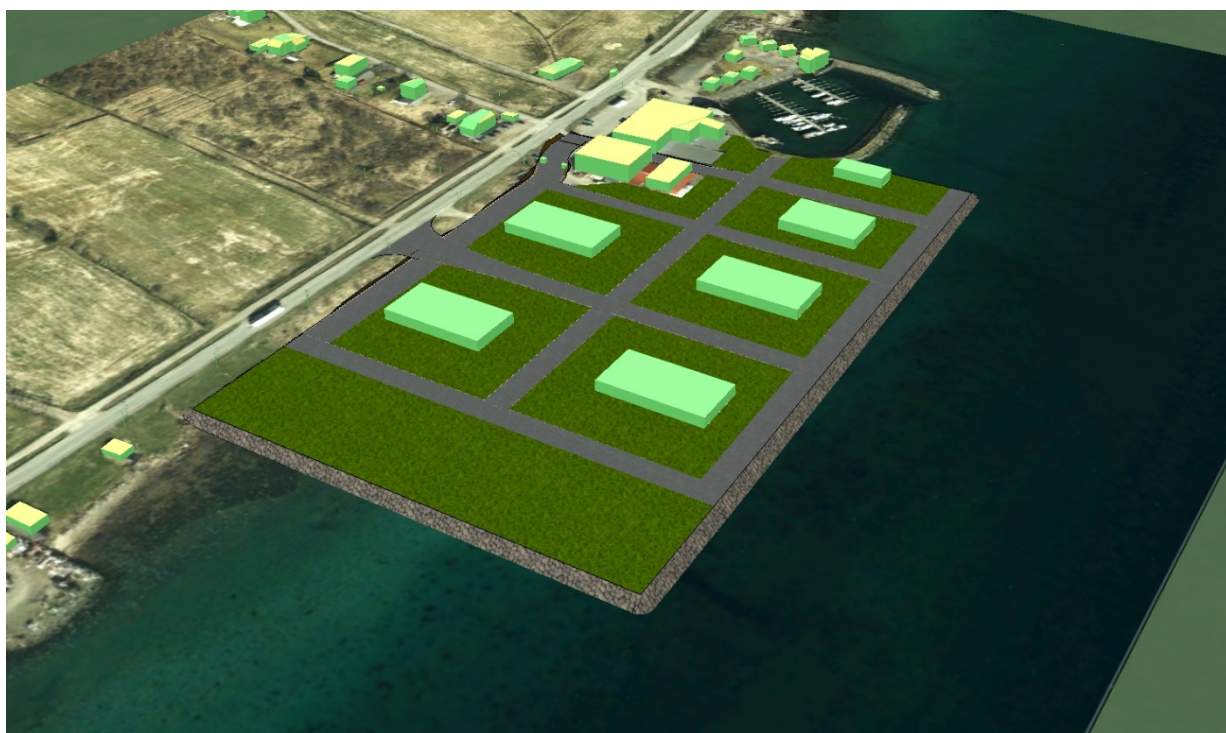
- 16/60: Benfra AS (areal: 5 804 m<sup>2</sup>)
- 16/180: West Eiendom AS (areal nedenfor veg 335 m<sup>2</sup>)
- 16/96: West Eiendom AS (areal: 1 904 m<sup>2</sup>)
- 16/ 151: BK Larsen Eiendom AS (areal: 242 m<sup>2</sup>)
- 16/ 101: Franzen Eiendom Sortland AS (areal: 392 m<sup>2</sup>)
- 16/ 136: Franzen Eiendom Sortland AS (areal: 1 509 m<sup>2</sup>)
- 16/ 140: Franzen Eiendom Sortland AS (areal: 240 m<sup>2</sup>)
- 16/ 112: Franzen Eiendom Sortland AS (areal: 792 m<sup>2</sup>)
- 16/ 117: Franzen Eiendom Sortland AS (areal: 411 m<sup>2</sup>)
- 16/ 6: Daniel Lagesen (areal som foreslås regulert: ca. 3 000 m<sup>2</sup>)

#### Høyder:

Eksisterende terreng rundt næringsbyggene har i dag en høyde som varierer mellom 2,2 og 2,9 m.o.h. Pga havnivåstigning må ny utfylling være minimum kote 3,2. Dette medfører at det blir en nivåforskjell som må tas hensyn til ved utforming av veianlegg og overvannssystem.

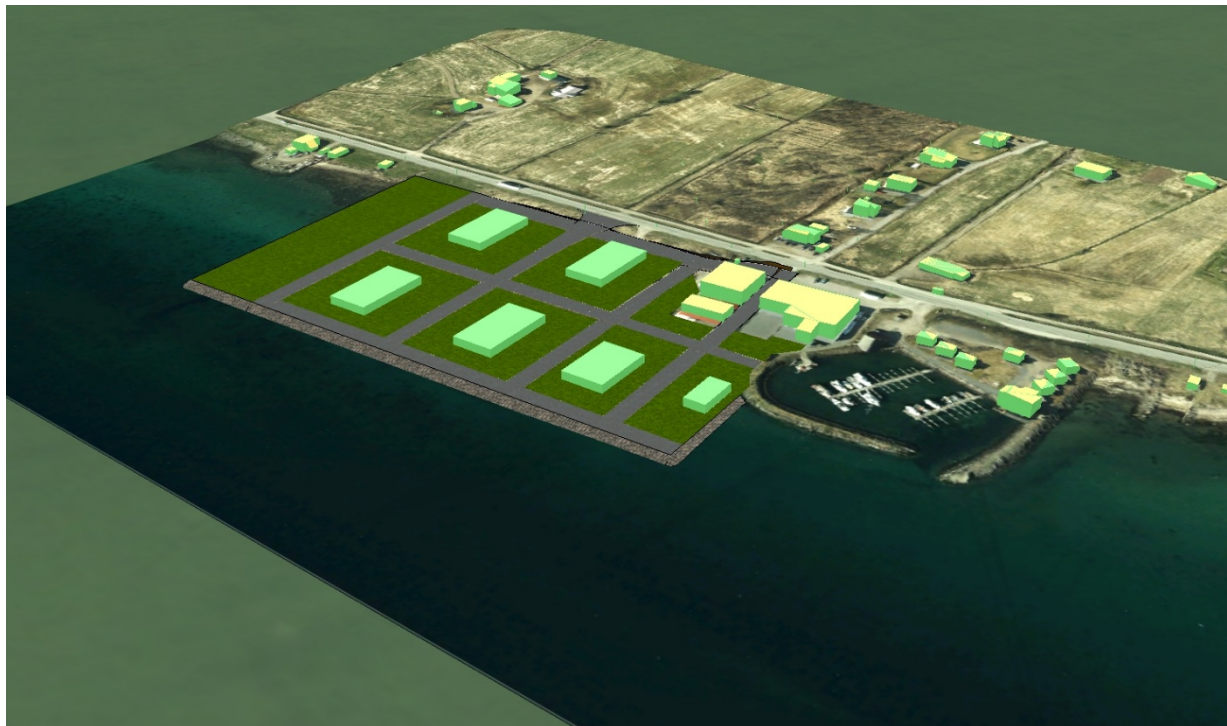


*Planområdet sett fra sørvest*

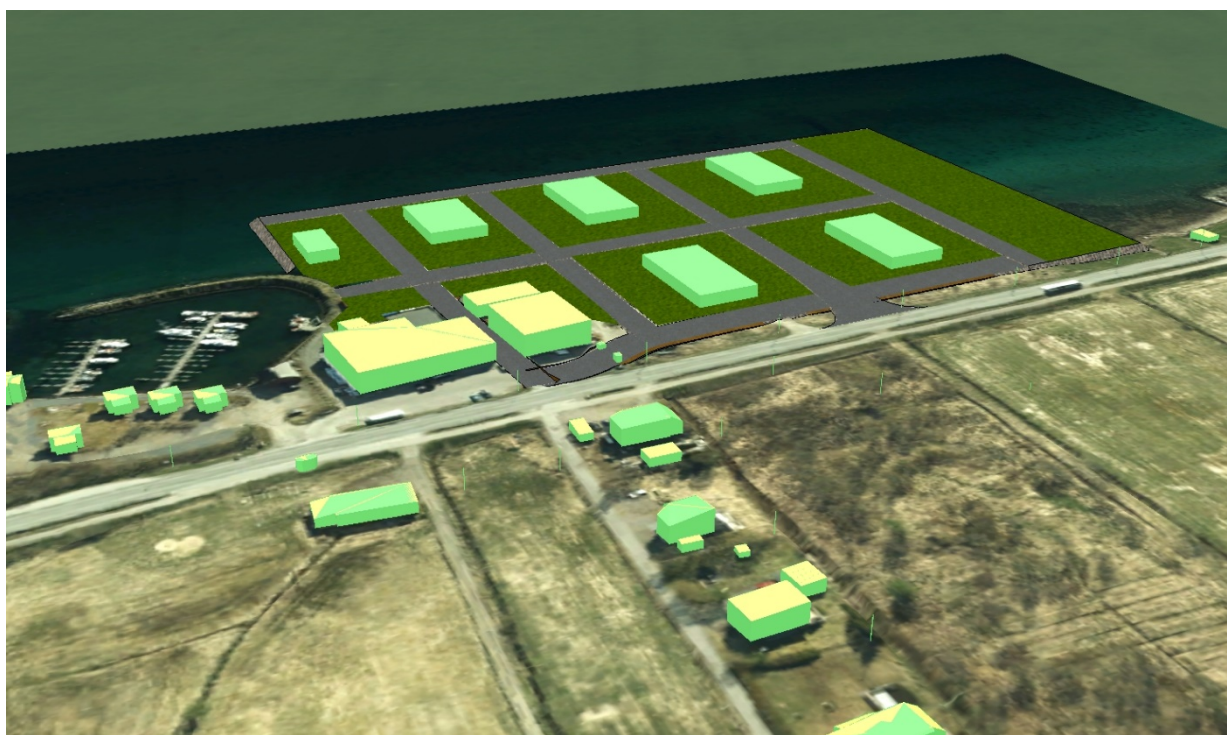


*Planområdet sett fra sør*





*Planområdet sett fra nordøst*



*Fra nordvest*

*Konsekvenser av planen:*

Planen vil bidra til en positiv oppgradering, fortetting og utvidelse av eksisterende næringsområde på Ånstadstsjøen.

## 4.2 Planlagt bebyggelse

### 4.2.1 Beskrivelse av planen:

Ny bebyggelsen skal struktureres langs fylkesvegen, med samme avstand fra senterlinje som eksisterende bebyggelse. Første byggetrinn på eiendom 16/60 i sør skal legges i påbudt byggegrense 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. Videre etablering i østre del av planområdet er mer fleksibel, men adkomst må planlegges parallelt med plassering av bygg.

Det er i planen ikke stilt konkrete krav til utforming av byggene, da området allerede har variert bebyggelse, og etter vårt syn tåler at dette videreføres.

Planen åpner for at det kan bygges med mønehøyde på inntil kote +14,2 m.o.h., mens høyde på ny fylling er satt til kote +3,2 m.o.h. 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.

### 4.2.2 Konsekvenser av planen:

Gjennomføring av planen vil medføre positiv utvidelse og strukturering av eksisterende næringsområde på Ånstadstjøen.

## 4.3 Veg og trafikkforhold

### 4.3.1 Beskrivelse av planen:

#### Kjøreveg

I planen er det regulert ny adkomst med kryss mot fylkesveg, som er planlagt ihht vegnormalen og krav fra Statens Vegvesen. Eksisterende 3 avkjørsler skal stenges, og nytt kryss skal være opparbeidet, før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse.

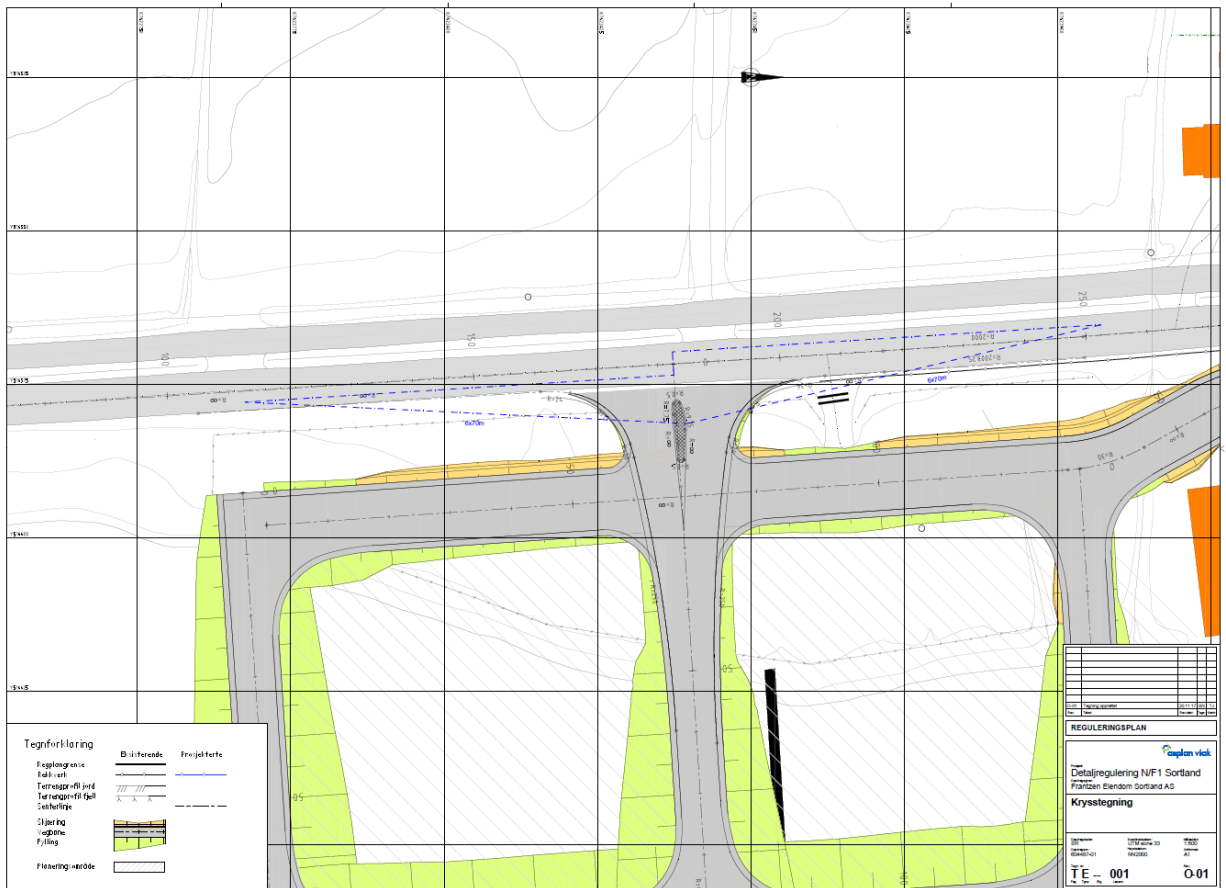
I forbindelse med utarbeiding av planen har vi i tillegg jobbet med et internt vegsystem, som vil kunne gi en god logistikk i området og mulighet for mange alternative måter å be bygge området på.

Foreslått internt vegsystem legges til grunn for uteromsplanen og VA løsning, og viser en mulig organisering av området. Veisystemet er imidlertid ikke fastholdt som juridisk bindende i planen, da det er ønskelig å opprettholde en fleksibilitet mtp framtidige etableringer. I bestemmelsene er det stilt krav om at adkomst til hvert byggetrinn skal være på plass med dokumentert vegrett. Dette kravet gjør at man må ta stilling til intern logistikk før området bygges.

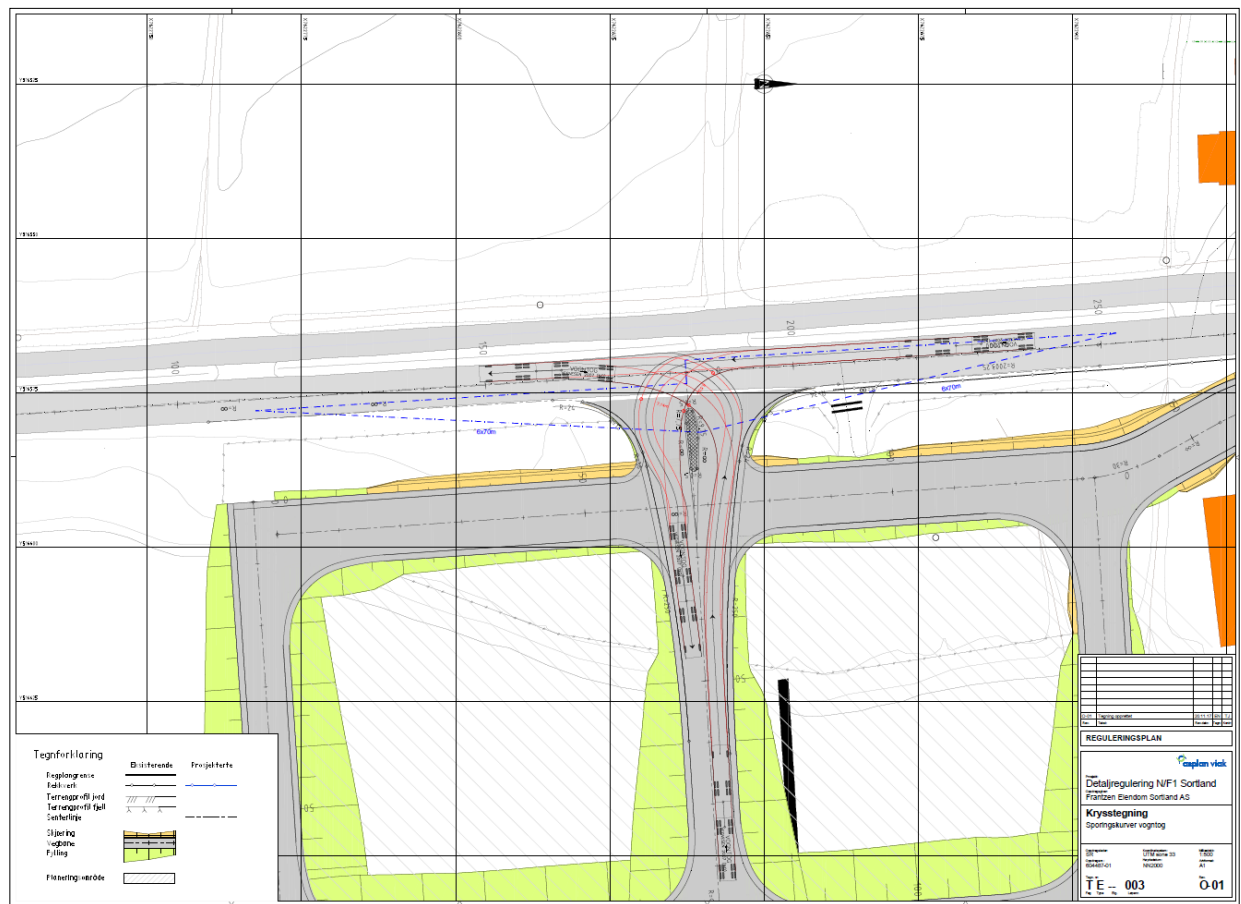
Det er relativt trangt mellom eksisterende bygg i nordre del av planområdet, og utfordrende å komme til eksisterende vareleveringer med vogntog. På skisse under framgår overordna prinsipp for betjening av området med vogntog, som er sporet, og vil kunne serve hele byggeområdet.



Plantegning veiledende prinsipp for internt vegsystem

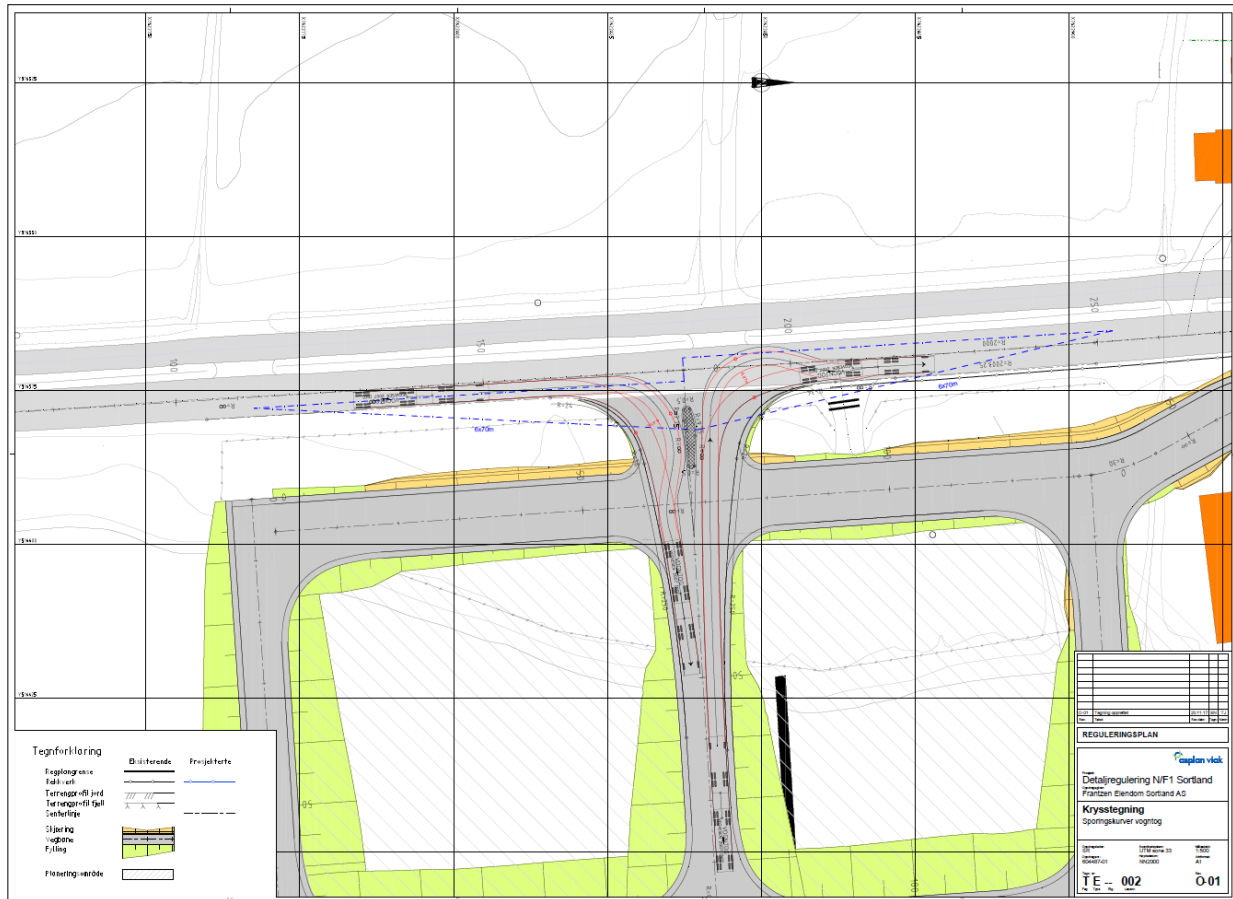


Krysstegning

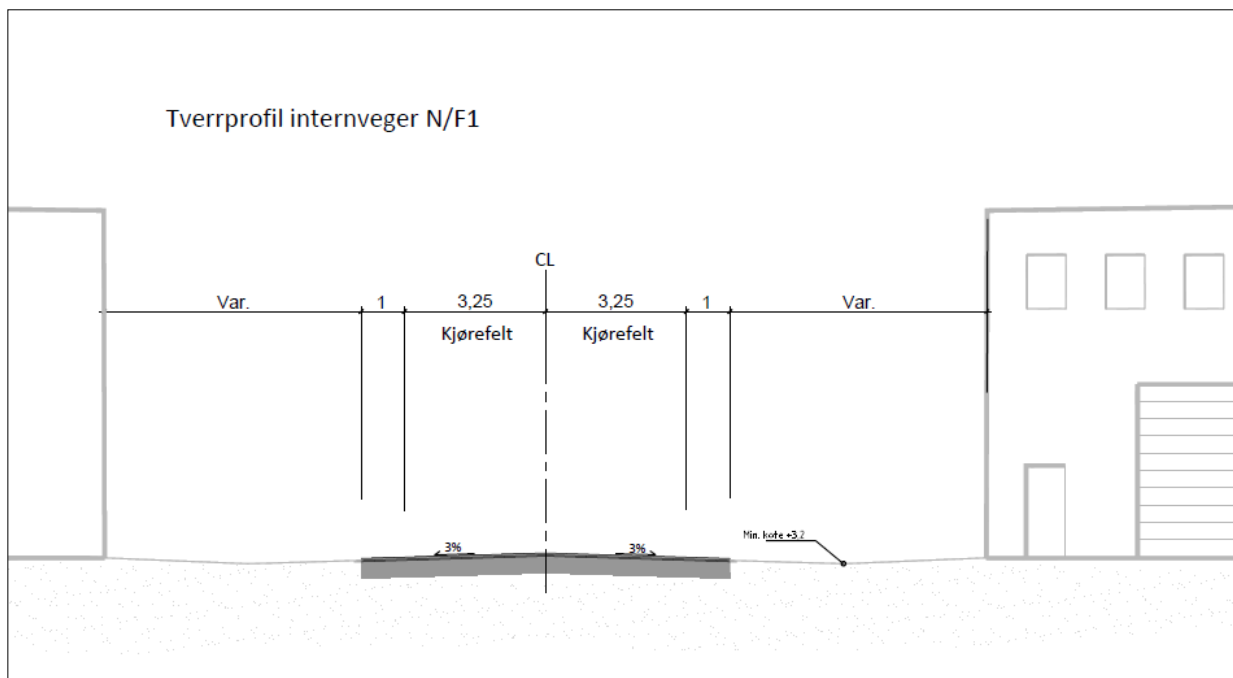


Krysstegning med sparing med vogntog inn fra nord og ut mot sør





Krysstegning med sporing med vognveg inn fra sør og ut mot nord



Tverrprofil internveger N/F1





Sporet adkomst for vogntog (rød sterk) og lastebil/ personbil (blå strek)

### Gående:

Det legges i planen til rette for trygg kryssing av fv. fra eksisterende gangveg på vestsiden til næringsområdet, like nord for nytt kryss. Trafikkgrunnlaget er i utgangspunktet for lavt til å etablere fotgjengerfelt, men dersom det viser seg å bli grunnlag for dette tillater planen slik etablering. Søknad må i så fall godkjennes av Statens Vegvesen.

Internt i området er det i bestemmelsene stilt krav om etablering av trygge gangsoner fra krysningspunkt ved fv. til hvert enkelt bygg samt eksisterende busstopp nord for planområdet, jfr. prinsipp vist i uteromsplan under.

### Buss

Eksisterende busstopp nord for planområdet opprettholdes. Statens vegvesen har i planprosessen foreslått flytting av busstoppet inn i dette planområdet. Dette vil imidlertid ikke medføre noen utbedring av tilgjengeligheten, hverken for turistanlegget eller det nye næringsområdet. Uansett plassering av busstopp vil det være nødvendig å enten etablere flere krysningspunkter til eksisterende g/s veg eller gangsoner internt i byggeområdet på østsiden, for å oppnå god tilgjengelighet. I denne planen har vi stilt krav om én trygg kryssing og etablering/ opprettholdelse av trygt internt gangsystem, som gjør det mulig å beholde dagens bussløsning.

### Parkering

Det skal etableres parkering for sykkel og biler i tråd med kommunens krav innenfor hver enkelt eiendom.



Uteromsplan med prinsipp internt gangsystem

#### 4.3.2 Konsekvenser av planen trafikk:

Planen vil medføre gode trafikale forhold for ny og eksisterende bebyggelse i området.

## 4.4 Vann og avløp

### 4.4.1 Beskrivelse av planen:

#### Planlagt vannsituasjon:

Kommunen har gitt merknad til denne planen tidligere på at vann kan tas fra kum VK102 ved fylkesvegen. Tilkobling til VK102 gir nok vann til både forbruk og brannvannsdekning (min. krav på 150 mm).

Forbruksvann er på dette tidspunktet ukjent, men det antas at næringen som etableres her ikke krever store vannmengder, slikt som f.eks. bryggeri, prosessanlegg, slakteri, vaskeri etc.

Brannvann dekkes av eksisterende hovedvannledning (VK102), men det må også etableres 6 stk. brannvannskummer på tiltaksområdet for å gi nok tilkoblingspunkt for ev. brannslukning. PBL angir krav om evt. sprinkling i forhold til type bygg, men det antas at VK102 gir tilstrekkelig vannmengder også for dette.

Brannvann kan for øvrig tas fra sjøen om nødvendig. Dimensjonering av vannledninger gjøres i prosjekteringsfasen og når type næring er bestemt.



De røde sirklene viser brannvannsdekningen fra brannvannskummer ( $R=50\text{ m}$ ).

#### Planlagt situasjon for avløp og overvann:

Å legge avløp 650 m nordover anses som utilrådelig da det ikke er noe renseanlegg (RA) der. Avløp sørover er mer hensiktsmessig, men da ingen andre nord for Selneselva er tilkoblet Selnes RA anses ikke dette som en løsning eller krav for denne reguleringen.

Kommunen har p.t. ingen planer om å etablere et avløpsnett langs fv. 820 med pumpestasjoner og pumpeledninger som ledes til RA.

I likhet med øvrig bebyggelse/næring i området legges det her opp til private avløpsanlegg som slamavskiller eller minirensanlegg. Dette samles til et utløp for å få en utslippsledning/sjøledning gjennom fyllingen. Med samling av overløpene er det tilrettelagt for å etablere en framtidig pumpestasjon for dette næringsområdet som kan ledes til RA dersom kommunen bygger ut avløpsnettet. Plassering av samlelum bør være slik at man slipper å grave i sjøfyllingen.

Da det er planlagt en fylling ved eksisterende utløp og avløp må det legges rør i fyllingen for å lede overvannet til sjøen.

Overvann fra tiltaksområdet ledes via rør til sjø pga. nærhet til resipienten. Ev. næringsvirksomhet som kan medføre forurensning må etablere godkjente renseløsninger før utslipp til sjø.

Det legges også opp til åpen grøft mellom fv. 820 og tiltaksområdet fra eksisterende utløp stikkrenne til sjøen. Dette for å sikre avrenning i en ev. flomsituasjon. Dermed får man to uavhengige flomveier (nytt overvann gjennom fylling og overvann i veggrøft).

Bygge- og anleggstiltak for beboelse og opphold tillates ikke under kote +3.2 moh. uten at det etableres tilstrekkelig sikkerhet (avbøtende tiltak) mot fare/skade ved havnivåstigning og stormflo.

Det skal søkes om felles utslippstillatelse for alle byggene innenfor planområdet.



Blå linjer er planlagte vannledninger, grønne er avløp og sort er overvann. Rød er eksisterende sjøledning.

#### 4.4.2 Konsekvenser av planen:

Det etableres et robust system for vann, avløp og overvann.

## 4.5 Støy

### 4.5.1 Beskrivelse av planen:

Planen åpner for etablering av næringsbebyggelse. Ettersom det finnes eksisterende boliger i nærområdet må virksomheten tilpasses slik at boligene ikke blir overbelastet med støy. Det er derfor i bestemmelsene stilt krav til at ny virksomhet ikke skal medføre at boligene utsettes for støy som overskrider angitte grenser i tabell 3 i støyforskriften, T-1442. Dette skal dokumenteres ved byggesøknad.

### Konsekvenser av planen:

Det stilles i planen krav om at ny virksomhet ikke skal medføre overskridelse i hht grenser i støyforskriften for eksisterende boliger.

## 4.6 ROS

Det er utarbeidet egen risiko- og sårbarhetsanalyse for planområdet. Berørte tema og avbøtende tiltak i planen er:

- a) Havnivåstigning.  
Tiltak: ny utfylling må ha minimum høyde kote 3,2 m for å sikre at området ikke blir oversvømt pga havnivåstigning.
- b) Trafikksikkerhet.  
Tiltak: Eksisterende avkjørsler stenges, og nytt kryss etableres ihht vegnormalen. Trafikkanalyse viser at det ikke er behov for etablering av venstresvingefelt. For fotgjengere stilles det krav om etablering av trygg kryssing av hovedveg samt trygg intern adkomst fra vegkryssing til det enkelte bygg og til eksisterende busstopp i nord.
- c) Støy.  
Det stilles i planen krav om at ny virksomhet ikke skal påføre eksisterende boliger støy ut over det som tillates ihht støyforskriften T-1442.

## 4.7 Forhold til forskrift om konsekvensutredning

Tiltaket er vurdert ihht forskrift om konsekvensutredning, med ikrafttredelsesdato 1.01.15, ettersom denne var gyldig ved oppstart av planarbeidet. Det er etter vår vurdering heller ikke krav om konsekvensutredning etter ny forskrift med ikrafttredelse 01.07.17.

Vurdering i henhold til forskrift fra 1.01.15 (gjeldende forskrift på tidspunkt for oppstartsmøte med kommunen):

- Ihht forskrift om konsekvensutredninger, kapittel I, skal den som fremmer forslag til plan etter plan- og bygningsloven selv vurdere om planen eller tiltaket faller inn under forskriftens saklige virkeområde, jfr. kapittel II.
- Jfr forskriftens § 2 f) kreves alltid KU for reguleringsplaner som inneholder tiltak som nevnt i vedlegg 1. Ihht punkt 1 i vedlegg 1 er det krav om KU for næringsbygg over 15 000 m<sup>2</sup> eller med investeringskostnad over 500 mill kr. Det er ikke aktuelt å

overskride disse grensene i denne planen, så denne paragrafen er ikke aktuell.

- Jfr § 3 a) og b) skal det for reguleringsplaner som inneholder eller legger til rette for tiltak som er nevnt i vedlegg 2 vurderes om det er behov for KU. I vedlegg 2 er det kun punkt nr. 1 som vurderes som aktuelt. Jfr vedlegg 2 punkt 1 er det ved regulering av industrianlegg, næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål kun behov for KU dersom det er aktuelt med bruksareal på mer enn 5 000 m<sup>2</sup>. Dette kravet omfatter bare ny, ikke eksisterende bebyggelse, jfr. vedlegg II nr. 41. Planen er for øvrig i tråd med overordnet plan, og § 3d) er dermed ikke aktuell.
- I denne planen er det aktuelt å legge til rette for mer enn 5000 m<sup>2</sup> ny næringsbebyggelse. Det må derfor vurderes, ihht forskriftens §4, om planen vil ha «vesentlige virkninger for miljø og samfunn»:

§4a) Planen kommer ikke i konflikt med områder med særlig verdifulle landskap, naturmiljø, kulturminner eller kulturmiljø som er vernet eller fredet.

§4b) Planen er ikke lokalisert i, eller kommer i konflikt med, viktige inngrepsfrie naturområder eller utgjør en trussel mot truede naturtyper.

§4c) Planen er ikke lokalisert i større naturområder som er særlig viktige for utøvelse av friluftsliv.

§4d) Planen kommer ikke i konflikt med rikspolitiske bestemmelser eller retningslinjer. Ettersom det her er snakk om å tilrettelegge for næring/ produksjon samt arealkrevende varer, ikke detaljhandel, vil ikke «forskrift om rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre» være aktuell her.

§4e) Planen kan ikke komme i konflikt med samiske utmarksnæringer.

§4f) Planen innebærer ikke større omdisponering av landbruks-, natur- og friluftsområder.

§4g) Planen medfører ikke vesentlig økning i antall personer som utsettes for høy belastning av luftforurensning, støy eller lukt.

§4h) Planen medfører ikke risiko for alvorlige ulykker, ras, skred eller flom.

§4i) Planen kan ikke få konsekvenser for befolkningens helse eller helsens fordeling i befolkningen.

§4j) Planen kan ikke få vesentlige konsekvenser for befolkningens tilgjengelighet til uteområder, bygninger eller tjenester.

§4k) Planen kan ikke få vesentlige miljøvirkninger i en annen stat.

#### Konklusjon:

Planen skal ikke behandles etter forskrift om konsekvensutredning, da den ikke vurderes å ha vesentlige virkninger for miljø- og samfunn.

Det vil bli utarbeidet risiko- og sårbarhetsanalyse jf. pbl § 4-3 som del av planen.



## 5 OPPSUMMERING AV FORHÅNDSMERKNADER

- Oppstart av planarbeidet ble annonsert den 06.07.17, med merknadsfrist: 25.08.17. Det kom inn 10 merknader til planarbeidet.
- Utvidelse av planområdet ble varslet den 29.01.18. Det kom inn 6 nye merknader.

Nr.	Dato	Avsender	Merknad	Vurdering
<b>Første varsel oppstart</b>				
1.	06.07.17	Jon Richard Olsen	Det ligger et privat avløp under Akselsen sitt bygg og ut i havet, fra barnehage og 5 boliger. Dette må ikke tettes igjen ved utfylling	Disse forholdene er sikret gjennom plankart, bestemmelser og VA plan.
2.	06.07.17	NVE	Det må gjennomføres vurdering av om det er fare for kvikkleireskred i området før planen sendes ut på høring.	Oppdragsgiver har ikke lyktes med å få gjennomført slike undersøkelser før innlevering av planen, men arbeidet med dette pågår i samarbeid med flere andre aktører. Det er i planen stilt krav om at dette må være på plass før tiltak kan iverksettes.
3.	18.08.17	UiT Tromsø Museum	Ingen merknad. Det er tidligere gjennomført marinarkeologiske undersøkelser	ok
4.	22.07.17	Kystverket	Ingen merknad	ok
5.	12.05.17	Bjørn H. Bygd, eiendom 16/61	West Eiendom har ikke opsjon på eiendom 16/61, som hevdet	Ok. Dette er blitt avklart gjennom reguleringsprosessen. Eiendommen heter nå 16/180 og eies av West Eiendom.
6.	23.08.17	Sortland kommune, kommunalteknisk drift	Vann: det finnes 2 vannledningstraséer i området. Den ene er i sørenden med hovedledning over til Hinnøya. Ny vannforsyning til området bør knyttes til denne vannkummen VK102.  Den andre er en gammel vannledning som går langs Fv820. Denne har ikke ledig	Vann kobles til vannkum i sør. Eksisterende utløp videreføres i plan. Det avsettes formål VA og hensynssone med krav vedrørende infrastruktur i planen.

			<p>kapasitet.</p> <p>Sortland kommune vil tinglyse rettigheter til drift og vedlikehold</p> <p>Det finnes ikke kommunalt avløpsanlegg i området. Planer for nytt avløp må godkjennes av S.K.</p> <p>Det forutsettes at tiltaket ikke kommer i konflikt med gatelys.</p> <p>Det skal ikke etableres kommunal veg i området.</p>	<p>Løsning for avløp konkretiseres i VA plan og beskrivelse.</p> <p>Gatelys blir ikke berørt av planen.</p> <p>Det er ikke planlagt kommunal veg i området</p>
7.	24.08.17	Vesterålen Sjøhus	<p>Ønsker ikke å bli bygd inne av utfylling og næringsbebyggelse pga at turist-anlegget selger inn naturen og kontakten med havet. Ønsker å beholde utsikt til Sortlandbrua.</p>	<p>Det er allerede etablert et forretnings- og næringsområde her, og sjøhotellet er i så måte allerede påvirket av dette. Gjeldende plan åpner for ytterligere utfylling og utbygging, og det er vår intensjon å gjøre dette. Dersom det ikke etableres bebyggelse helt ytterst på fyllinga vil sikt til brua fra eiendom 16/135 allikevel kunne opprettholdes. Dette er imidlertid ikke premissgivende for utforming av planen.</p>
8.	28.08.17	Nordland Fylkeskommune	<p>Miljøsmål, risiko- og påvirkningsanalyse for vannforekomst Sortlandsundet-nord-indre på nettportal vann-nett/portal må sees til i forbindelse med utfylling.</p> <p>Kommunens begrunnelse i fht KU forskriften må framgå av planen når det legges ut til offentlig ettersyn.</p>	<p>Sortland kommune er ikke ferdig med analyse av vannforekomsten. Det forutsettes i planen at dette må være avklart før tiltak kan iverksettes.</p> <p>Vurdering ihht KU forskriften inngår i beskrivelse. Det er ikke behov for KU.</p>



			<p>Kommunen bør publisere offentlig ettersyn og vedtatt plan i NordlandsAtlaset</p> <p>Generelle krav om å hensynta klimaendringer, alternative energikilder, universell utforming, sikker skoleveg, estetiske hensyn, medvirkning, naturmangfoldloven.</p> <p>Ingen kjente kulturminner.</p> <p>Planen må legge til rette for kollektivdekning</p>	<p>OK</p> <p>Fylling skal ha min høyde c + 3,35 m for å imøtekomme havnivåstigning. Alternative energikilder til bebyggelsen vurderes på byggesaksnivå ihht TEK 10/ 17. Skoleveg er ikke aktuell problemstilling her, ettersom det ikke er aktuelt med boliger. Trygg kryssing av fylkesveg til næringsområdet samt interne gangsoner er imidlertid viktig. Estetiske krav til bebyggelsen omfatter krav til å legge bebyggelse i byggelinje mot veg.</p> <p>Vurdering av naturmangfold inngår i planbeskrivelse.</p> <p>OK</p> <p>Det er allerede i dag etablert busstopp i nordenden av planområdet, på begge sider av fylkesvegen. Det er i planen lagt opp til trygg kryssing av veien samt trygg intern gangveg fra krysningspunkt til buss og hvert enkelt bygg</p>
9.	25.08.17	Statens Vegvesen	<p>60 km/ t forbi planområdet i dag. ÅDT er 6 500.</p> <p>Generelle arealpolitiske føringer bør legges til grunn. Det må utarbeides</p>	<p>OK</p> <p>OK</p> <p>Det er utarbeidet trafikkutredning som grunnlag for løsning i</p>

		<p>trafikkutredning som viser trafikkmengde/økning som følge av planlagt utbygging/utfylling, kapasitetsberegninger og konsekvenser av tiltaket for ulike trafikantgrupper. Det må redegjøres for adkomstløsning og parkering for bil/sykkel.</p> <p>Viktig med færrest mulig avkjørsler på fv. Byplanen slår fast at det kun skal være en samlet adkomst til næringsområdet. Plassering av adkomst skal avklares med SVV før planen legges ut til offentlig ettersyn. Det skal knyttes rekkefølgekrav til etablering av adkomst.</p> <p>Formålsgrense samferdselsanlegg skal følge eiendomsgrense, men min avstand 3m til skulder veg for å sikre arealbehov til snø og grøft. Evt fylling/skjæring utenfor eiendomsgrense må også inngå.</p> <p>Det må avsettes tilstrekkelig med vegareal internt i området + snøopplag.</p> <p>Trafikkarealer bør være målsatt i plan/bestemmelser.</p> <p>Det må fastsettes byggegrense. Vegloven stiller krav om 50m fra senterlinje.</p>	<p>planen. Opprinnelig stilte SVV krav om etablering av venstresvingefelt. Men etter dialog pr. mail har vi redusert utnyttelsen innen området slik at det ikke lengre er behov for å etablere venstresvingefelt. Kryss er planlagt med dråpe. Dette er godkjent av SVV.</p> <p>I utgangspunktet ønsket tiltakshaver å beholde alle de eksisterende 3 avkjørsler, da det er vanskelig å betjene hele området med bare 1 adkomst. Etter lang dialog med SVV har man konkludert med å følge opp kravet i Byplanen, og det er konkretisert <u>ett</u> nytt kryss til planområdet. Eksisterende adkomster skal stenges, i tråd med krav fra SVV og kommunen.</p> <p>OK</p> <p>OK</p> <p>OK</p> <p>Forslag i oppstartsmøtet var å følge eksisterende byggegrense på ca. 26m fra senterlinje. Forslaget</p>
--	--	---	---

			<p>Avvik må godkjennes av SVV.</p> <p>Generelt: Tilrettelegging for myke trafikanter, kollektiv, universell utforming, miljø</p> <p>I mail dialog har SVV sagt at de ikke tillater at planen tilrettelegger for internkjøreveg formål i en avstand på mindre enn 8 m fra vegskulder. SVV ønsker å ha mulighet til utvidelse av veg med g/s veg på østside av fv.</p>	<p>er godkjent av SVV i mail.</p> <p>Det tilrettelegges for trygt krysningsspunkt av fv i planen. Jfr dialog med SVV vil trafikkgrunnlag antakelig være for lite for etablering av fotgjengerkryssing. Det må i så fall søkes om slik løsning.</p> <p>Det er i planen stilt krav om etablering av interne gangsoner fra regulert krysningsspunkt til hvert enkelt bygg samt til busstopp i nord.</p> <p>OK. Planen setter ikke av internt vegformål, men næringsareal helt ut til offentlig veg. Byggegrense gjør at det ikke kan bygges nærmere enn 27 m fra senterlinje veg. Dersom vogntog skal kunne kjøre mellom eiendom 16/96 og 16/136 vil det være behov for å kjøre nærmere veg enn 8m. Men med prinsipp for betjening av område, som vist på side 43, vil det ikke være nødvendig å ta i bruk areal innen en sone på 8m fra veg.</p>
10.	15.09.17	Fylkesmannen	<p>Det er rimelig grunn til å forvente at sedimentene i området er forurenset ettersom dette er et havneområde. Det må tas prøver for å avdekke om bunnsedimentene er forurenset, og hva slags forurensing som evt er lokalisert ulike steder i området. Prøvene vil være grunnlag for FM godkjenning etter forurensingsloven.</p>	OK

			<p>Det bør framgå av beskrivelse og bestemmelser at FM må gi tillatelse etter forurensingsloven. Følgende bestemmelse må tas med:</p> <p><i>«Utfyllingsarbeidet skal ikke medføre nevneverdig plastforurensning som spres i eller ut av tiltaksområdet. Det skal gjøres tiltak for å hindre at eventuelt plastavfall sprer seg i vannmassene når fyllmassene tømmes i sjøen. Mulige tiltak kan være å vaske sprengstein før utfylling, plukke ut avfallet før utfylling, samle opp avfallet fra vannmassene ved håving eller annen manuell fjerning, og/eller å bruke lense med skjørt.»</i></p>	
Utvidelse av planområdet				
1.	01.02.18	NVE	<p>Generell henvisning til gjeldende retningslinjer og forskrifter når det gjelder planlegging i forhold til flom, erosjon og skred.</p>	<p>Gjeldende retningslinjer og lovverk er lagt til grunn for utarbeiding av planen.</p>
2.	02.03.18	Nordland Fylkeskommune	<p>Ingen nye merknader.</p>	<p>OK</p>
3.	08.02.18	Sametinget	<p>Ingen automatisk fredete kulturminner innen området.</p>	<p>Bestemmelser tas med.</p>

			Ønsker å ha med generelle bestemmelser om stopp av arbeidet ved evt. funn av kulturminner.	
4.	13.02.18	Sortland kommune tekniske tjenester	Uttalelse ift trafiksikkerhet skal leveres fra oppvekst. Forholdet til vannledning ivaretas av Harald Ødegård.	OK.  Vannledninger avklart med Harald Ødegård via oppdragsgiver.
5.	13.02.18	Sortland kommune kommunaltek nisk drift	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ny og eksisterende vannledning ligger i sørenden av planområdet</li> <li>- Eksisterende vannledning ligger langs fv. på østsiden. Ledning gjennom fv vil saneres på sikt</li> <li>- Det må etableres nytt spillvannsystem inkl. nødvendig pumping og rensing</li> <li>- Overvannsystem etableres med utslipp til sjø</li> <li>- Avkjørsel etableres ihht krav fra SVV</li> </ul>	Følges opp i VA plan og regulering.
6.	08.02.18	Telenor	- Eksisterende sjøkabel, som ligger sør i planområdet, må ivaretas ved utfylling og utbygging. Det samme gjelder eksisterende kabler på land innenfor planområdet.	Det tas med bestemmelser som sikrer eksisterende kabler.



## 6 AVSLUTTENDE KOMMENTAR

Samlet sett vurderes dette som et godt plangrep som sikrer fortetting innenfor eksisterende næringsområde, i tråd med behov og føringer konkretisert i overordnet plan «Byplan for Sortland». Planen legger til rette for trygge adkomstforhold for kjørende, trygg kryssing av fylkesvegen og internt gangsystem som sikrer trygg ferdsel mellom bygg, g/s veg og buss.

Bebyggelsen skal følge eksisterende byggelinje mot fylkesvegen, slik at området får en tydelig og ryddig struktur utad. Internt i området er planen mer fleksibel, da dette ikke går på bekostning av estetikk eller logistikk.