SORTLAND HAVN KF

Arkivsaknr.:	25/648
Dok.nr:	25/3159
Arkiv:	
Saksbehandler:	Rune Stigen Kvannli
Dato:	30.01.2025

Indre havn, oppfølging av vedtak - oppstart planarbeid

Utvalgssaksnr.	Utvalg	Møtedato
PS - 006/25	Sortland Havn KFs styre	05.02.2025

INNSTILLING

1. Sortland havn ønsker, uten tidsopphold, å starte regulering av Indre Havn. Dette må sees i sammenheng med revisjon av Byplan.
2. Sortland havn vil avklare med Sortland kommune muligheten for å regulere Indre Havn parallelt med revisjon av Byplan.
3. Sortland havn vil be Sortland kommune om å bli involvert, ved deltakelse i administrativ styringsgruppe, i planprosessene for Byplan og Arealplan.
4. Sortland havn vil be Sortland kommune om å omtale utviklingsprosjektet på Skjåneset som «Sortland havn- og næringspark».

Sortland Havn KFs styre behandling - 05.02.2025 - PS-006/25

Forslag fra politikere

Innstilling, enstemmig vedtatt

Sortland Havn KFs styre - vedtak:

1. Sortland havn ønsker, uten tidsopphold, å starte regulering av Indre Havn. Dette må sees i sammenheng med revisjon av Byplan.
2. Sortland havn vil avklare med Sortland kommune muligheten for å regulere Indre Havn parallelt med revisjon av Byplan.
3. Sortland havn vil be Sortland kommune om å bli involvert, ved deltakelse i administrativ styringsgruppe, i planprosessene for Byplan og Arealplan.
4. Sortland havn vil be Sortland kommune om å omtale utviklingsprosjektet på Skjåneset som «Sortland havn- og næringspark».

Kort om saken

Styret i Sortland havn ble i sak 007/24, datert 28.05.24 orientert om reguleringsprosessen for Indre Havn. Vi har fått et pristilbud av en ekstern plankonsulent for å utarbeide planinitiativ, samt gjennomføre oppstartsmøte med kommunen. Dette vil koste Sortland havn KF om lag kroner 50 000,-. I tillegg kommer saksbehandlingsgebyr fra Sortland kommune på kroner 15 000,-

Disse beløpene er engangskostnader knyttet til et første møte med Sortland kommune. En fullstendig reguleringsprosess med planprogram, konsekvensutredning og kommunale gebyrer vil medføre vesentlig høyere kostnader.

Plan- og bygningsloven presiserer at reguleringsplaner skal følge opp overordnede planverk - Byplan. Byplan, i sin nåværende form, begrenser havna sitt handlingsrom ved at det ikke er avsatt arealer til utvikling av nye havneformål. Regulering til havnerelaterte tiltak innenfor Byplanområdet vil derfor innebære en økonomisk risiko. Dette utdypes i det følgende:

Byplan

Byplan er en kommunedelplan som ble vedtatt i 2015. Byplan skal vise sammenhengen mellom framtidig samfunnsutvikling og arealbruk. Planen angir hovedtrekkene i arealdisponeringen og hvilke nye tiltak og ny arealbruk som kan settes i verk. Videre presiserer Byplan hvilke viktige hensyn som må ivaretas ved disponeringen av arealene.

Sagt på en litt mer folkelig måte - hvis et tiltak er i strid med Byplan, så er veien mot realisering langt mer kronglete, men ikke umulig. Så er spørsmålet - hva sier Byplan om sjøarealene som ligger sør for havneterminalen?

Arealene er, med noen få unntak, avsatt til «bruk og vern av sjø og vassdrag». Dette betyr at arealene i sjø i hovedsak skal fortsette å være som de er. Til sammenligning har man betegnelsen LNFR-områder for tilsvarende landarealer som skal fortsette å være som de er.

Arealene er med andre ikke avsatt til havneformål, og følgelig i strid med våre ambisjoner for utvikling av Indre havn.

Kort om Reguleringsplan

Reguleringsplan er et kart med tilhørende bestemmelser som angir bruk av arealer. Reguleringsplan er et mer detaljert plannivå. Kommunestyret skal sørge for at det blir utarbeidet reguleringsplan for områder i kommunen hvor dette følger av loven, eller Arealplan/Byplan.

For gjennomføring av større bygge- og anleggstiltak kreves det reguleringsplan. I dette tilfellet vil reguleringsplanen legge til rette for anløp av fartøy på mer enn 1350 tonn, noe som automatisk gir havna, eller kommunen plikt til å utarbeide reguleringsplan.

Reguleringsplan skal følge opp overordnet plan, i dette tilfellet Byplan. I lovteksten er det formulert slik: «Private forslag må innholdsmessig følge opp hovedtrekk og rammer i kommuneplanens arealdel …»

Sortland havn KF sitt behov

SH står i en krevende situasjon. SH har ikke ledige arealer for å imøtekomme behovene til etablerte kunder. Nye arealkrevende virksomheter må dessverre også avvises. SH har også et begrenset handlingsrom til å imøtekomme Kystvakta sine behov. Av hensyn til totalforsvaret er det nærliggende å anta at Kystvakta uansett må få dekket sine behov. Kystvakta sine interesser vil veie svært tungt, selv om det vil kunne gå på bekostning av havnas tilgjengelige arealer p.t. Tilgjengelige arealer er selve grunnmuren i havnas driftsgrunnlag slik vi kjenner det i dag.

Vurdering, alternativer

Sortland havn har over tid utforsket to ulike alternativer for å sikre arealbehovene for havna og Kystvakta sine aktiviteter:

- Utvikling av indre havn
- Nytt havneavsnitt på Skjåneset

Utvikling av indre havn

Indre havn er et utviklingsområde sør for eksisterende havneterminal, øst for Sortland sentrum. Det har i ulike forum blitt presentert flere ideer og tiltak på skissestadiet. Et forslag går ut på å bygge en molo på utsiden av sentrumsområdene. Felles for alle forslagene er at de er i strid med overordnet plan – Byplan.

Erfaringer har vist at regulering i strid med gjeldende planverk kan være en krevende og kostbar øvelse.

Nytt havneavsnitt på Skjåneset

Sortland Havn KF ser frem til videre prosess med revisjon av Arealplan, sammen med Sortland kommune. Vi er godt kjent med, og involvert i, at Kommunedirektør fremmer sak om dette til Formannskapet 06.02.25. Tett samhandling har satt SH og Sortland kommune i en posisjon hvor vi i fellesskap kan ta fatt på oppgaven med revisjon av overordnet planverk.

Vurdering og Oppsummering

Det kan ikke anbefales at Sortland havn KF initierer en reguleringsprosess for Indre havn nå. Forutsetningene for en reguleringsprosess og et planvedtak er i skrivende stund ikke til stede. Ved å starte en reguleringsprosess nå risikerer SH å pådra seg vesentlige kostnader uten at vi oppnår det vi ønsker – vedtak av en reguleringsplan.

Sortland havn har frem til nå stått i en situasjon med få handlingsalternativer. Saksfremstilling til kommende møte i Sortland formannskap oppleves i denne sammenheng som svært positivt.

Ved å prioritere revisjon av Byplan vil SH kunne regulere for nye tiltak i Indre havn. Dette kan gjøres samtidig med revisjon av Byplan. En slik tilnærming bør avklares med Sortland kommune.

Ved å prioritere revisjon av Arealplan vil SH kunne forfølge ambisjonen om et nytt havneavsnitt på Skjåneset/Kringelen.

Løsningen Sortland kommune har valgt imøtekommer havnas behov på en god måte. Disse prosessen vil ta noe tid, men plan- og bygningsloven hjemler i liten grad tidseffektive løsninger.