SORTLAND KOMMUNE

Arkivsaknr.:	24/3007
Dok.nr:	25/6930
Arkiv:	GNR-15/1455, FA-L42, Historisk-22/1961
Saksbehandler:	Robin Pettersen
Dato:	03.03.2025

Gnr. 15, bnr. 1455 - behandling av dispensasjonssøknad for videre bruk av midlertidig flytebrygge, Havnegata 27

Utvalgssaksnr.	Utvalg	Møtedato
PS - 067/25	Formannskapet	05.06.2025

KOMMUNEDIREKTØRENS INNSTILLING
Formannskapet avslår søknad om midlertidig dispensasjon fra plan- og bygningsloven (pbl.) § 1-8, gjeldende reguleringsplaner og § 4.2 bokstav b) i Kystsoneplan 2023-2035 vedtatt 22.06.2023, for videre bruk av midlertidig etablert flytebrygge ved Havnegata 27, gnr. 15 bnr. 1455, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

Formannskapet behandling - 05.06.2025 - PS-067/25

BEHANDLING I MØTE

Forslag fra politikere

Alternativ forslag fra Høyre, FRP, SP, AP, foreslått av Beate Bø Nilsen, Høyre

Formannskapet innvilger midlertidig dispensasjon for videre bruk av den eksisterende flytebryggen ved Havnegata 27, gnr. 15 bnr. 1455, i henhold til plan- og bygningsloven § 19-2, med en gyldighetsperiode på 5 år. Dispensasjonen gis under følgende vilkår:

- Midlertidig flytebryggeanlegg skal fortsatt være tilknyttet eksisterende havnepromenade, slik at tiltaket fortsett er åpent for allmennheten.

Begrunnelse:

Formannskapet vurderer at fordelene med tiltaket samlet sett er klart større enn ulempene:

- Flytebryggen bidrar til bedre tilgang for småbåter og servicefartøy, noe som bidrar til lokal verdiskaping, bedre servicetilbud for Sortland Havn KF og styrker Sortland sentrum som maritimt knutepunkt. Anlegget er tilgjengelig for allmennheten og knytter byen nærmere til sundet, i tråd med kommunens mål om å utvikle en aktiv og attraktiv sjøfront. Den skaper liv langs sjøfronten og ei trygg hjemmehavn for flere fartøyer, herunder ni fartøyer fra kystflåten/fiskerflåten i Vesterålen
- Tiltaket er nødvendig for å legge til rette for Kystvakta sin basevirksomhet nord på terminalkaia. Å tilrettelegge for Kystvakta er et hensyn som ligger som ei klar bestilling fra kommunestyret i Sortland, og det er også i tråd med de nasjonale føringene om at forsvarshensyn skal veie tungt

- Tiltaket fungerer som en bølgedemper som bidrar til å skjerme både badstue og hotellfasaden.
- Tiltaket bidrar sterkt til å gjøre Sortlandssundet tilgjengelig for befolkning og turister. Dette forsterkes av den universelle utformingen.
- Dispensasjonen gis som en midlertidig løsning i påvente av utarbeidelse av reguleringsplan.
- Det er ingen registrerte innsigelser fra Statsforvalteren, Norges arktiske universitetsmuseum, Nordland Fylkeskommune eller Fiskeridirektoratet region Nordland. Det er heller ingen betydelige merknader fra nabovarsling.
- Dialogen mellom Sortland havn og Sortland kommune er i gang og det jobbes med tidslinjen for regulering av indre havn som er skissert

Habilitet:

Beate Bø Nilsen har før møtet bedt om å få sin habilitet vurdert og fratrådte under behandling av habilitetsspørsmålet.
Vedtak
Med hjemmel i kommuneloven § 11-10 første ledd, jf. forvaltningsloven § 8 annet ledd og forvaltningsloven § 6 annet ledd, vedtok Formannskapet enstemmig Beate Bø Nilsen som habil i PS-sak 067/25.

Tove Mette Bjørkmo har før møtet bedt om å få sin habilitet vurdert og fratrådte under behandling av habilitetsspørsmålet.
Vedtak
Med hjemmel i kommuneloven § 11-10 første ledd, jf. forvaltningsloven § 8 annet ledd og forvaltningsloven § 6 annet ledd, vedtok Formannskapet enstemmig Tove Mette Bjørkmo som habil i PS-sak 067/25.

Frank Ludvigsen har før møtet bedt om å få sin habilitet vurdert og fratrådte under behandling av habilitetsspørsmålet.
Vedtak
Med hjemmel i kommuneloven § 11-10 første ledd, jf. forvaltningsloven § 8 annet ledd og forvaltningsloven § 6 annet ledd, vedtok Formannskapet enstemmig Frank Ludvigsen som habil i PS-sak 067/25.

Grete Ellingsen har før møtet bedt om å få vurdert sin habilitet og fratrådte under behandling av habilitetsspørsmålet.
Vedtak
Med hjemmel i forvaltningsloven § 8 annet ledd, jfr. forvaltningsloven § 6 annet ledd, vedtok Formannskapet enstemmig Grete Ellingsen som inhabil i PS-sak 067/25.

Representantene deltok ikke ved hverandres habilitetsvurdering.
Ingen varamedlem tiltrådte behandling av saken.
Det er 8 repr. tilstede under behandling av saken.

Votering:
Ved alternativ votering mellom kommunedirektørens Innstilling og forslag fra H, FRP, SP, AP ble forslag fra H, FRP, SP, AP enstemmig vedtatt.

Formannskapet PS - 067/25 VEDTAK:

Formannskapet innvilger midlertidig dispensasjon for videre bruk av den eksisterende flytebryggen ved Havnegata 27, gnr. 15 bnr. 1455, i henhold til plan- og bygningsloven § 19-2, med en gyldighetsperiode på 5 år. Dispensasjonen gis under følgende vilkår:

- Midlertidig flytebryggeanlegg skal fortsatt være tilknyttet eksisterende havnepromenade, slik at tiltaket fortsett er åpent for allmennheten.

Begrunnelse:

Formannskapet vurderer at fordelene med tiltaket samlet sett er klart større enn ulempene:

- Flytebryggen bidrar til bedre tilgang for småbåter og servicefartøy, noe som bidrar til lokal verdiskaping, bedre servicetilbud for Sortland Havn KF og styrker Sortland sentrum som maritimt knutepunkt. Anlegget er tilgjengelig for allmennheten og knytter byen nærmere til sundet, i tråd med kommunens mål om å utvikle en aktiv og attraktiv sjøfront. Den skaper liv langs sjøfronten og ei trygg hjemmehavn for flere fartøyer, herunder ni fartøyer fra kystflåten/fiskerflåten i Vesterålen
- Tiltaket er nødvendig for å legge til rette for Kystvakta sin basevirksomhet nord på terminalkaia. Å tilrettelegge for Kystvakta er et hensyn som ligger som ei klar bestilling fra kommunestyret i Sortland, og det er også i tråd med de nasjonale føringene om at forsvarshensyn skal veie tungt
- Tiltaket fungerer som en bølgedemper som bidrar til å skjerme både badstue og hotellfasaden.
- Tiltaket bidrar sterkt til å gjøre Sortlandssundet tilgjengelig for befolkning og turister. Dette forsterkes av den universelle utformingen.
- Dispensasjonen gis som en midlertidig løsning i påvente av utarbeidelse av reguleringsplan.
- Det er ingen registrerte innsigelser fra Statsforvalteren, Norges arktiske universitetsmuseum, Nordland Fylkeskommune eller Fiskeridirektoratet region Nordland. Det er heller ingen betydelige merknader fra nabovarsling.
- Dialogen mellom Sortland havn og Sortland kommune er i gang og det jobbes med tidslinjen for regulering av indre havn som er skissert

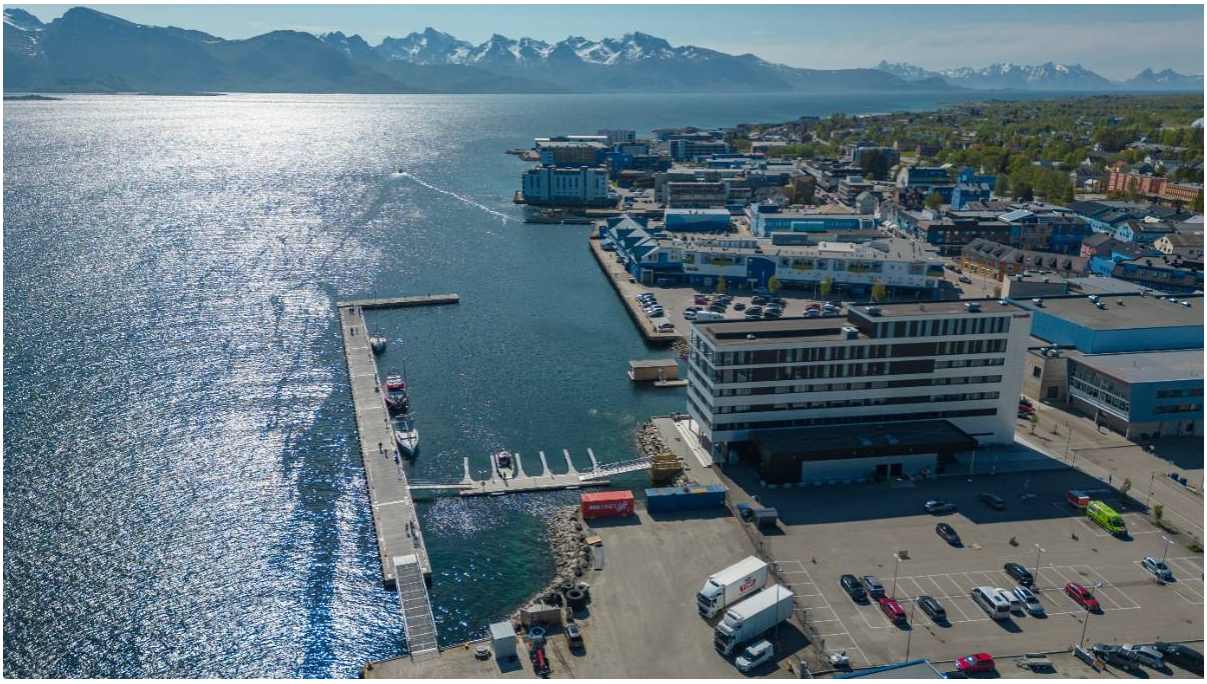
KORT BESKRIVELSE AV SAKEN

Sortland kommune mottok 02.05.2024 dispensasjonssøknad og 20.01.2025 revidert dispensasjonssøknad fra Sortland Havn KF, utarbeidet av Asplan Viak, for ny, midlertidig dispensasjon for videre bruk av etablert flytebrygge ved Havnegata 27. Flytebryggen ble etablert høsten 2022 etter midlertidig dispensasjon gitt i FS sak 088/22 datert 15.07.2022, med gyldighet til 01.10.2024.

Det søkes nå om ny midlertidig dispensasjon for fem år. Det søkes dispensasjon fra:

- Plan- og bygningsloven § 1-8 (100-metersbeltet langs sjø)
- Reguleringsplanene *Kulturfabrikken og Blåbyen hotell* (formål: *skipsled*)
- Rekkefølgebestemmelse § 6 bokstav a) i reguleringsplan *Sortland Havn, nord* (vedrørende kryssløsning i krysset Havnegata/fylkesvei 82)
- *Kystsoneplan for Sortland kommune 2023–2035*, § 4.2 bokstav b

Administrasjonen finner at vilkårene for dispensasjon ikke er oppfylt i denne saken.



Figur 1: Utklipp fra dispensasjonssøknaden. (foto: Bjørn Eide)

FAKTA I SAKEN

Flytebryggen er ca. 150 meter lang og 6 meter bred med tverrgående bølgedemper på 35 meter. Den ligger utenfor kaifronten sør for Scandic Hotell og benyttes for småbåter og servicefartøy. Tiltaket ble etablert for å avlaste terminalkaia for større fartøy og forbedre småbåt- og reiselivstilbudet i Sortland sentrum. Flytebryggen er ikke forankret i gjeldende reguleringsplan, men ble etablert etter midlertidig dispensasjon 15.07.2022. Ferdigattest ble gitt 22.05.2023.

Vedtaket i f-sak 090/22 den 15.07.2022:

Formannskapet innvilger midlertidig dispensasjon, med gyldighet frem til 01.10.2024, for etablering av flytebryggeanlegg utenfor eiendom gnr. 15 bnr. 1455, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2. Dispensasjonen gis på følgende vilkår:

1. Midlertidig flytebryggeanlegg skal tilknyttes eksisterende havnepromenade, slik at tiltaket blir åpent for allmenheten.

2. Det skal utarbeides en lysplan for tiltaket iht. Byplan § 2.3.12. Lysplanen skal innsendes og godkjennes av administrasjonen før midlertidig brukstillatelse og/eller ferdigattest gis.

3. Tiltaket skal ikke igangsettes før høst/tidlig vinter, jf. uttalelse fra Fiskeridirektoratet i Nordland. Eventuelt skal det gjøres avbøtende tiltak som er tilstrekkelige for å hindre negativ påvirkning på miljøet. Arbeidene skal uansett utføres på den måten som er minst skadelig for miljøet.

Begrunnelse:

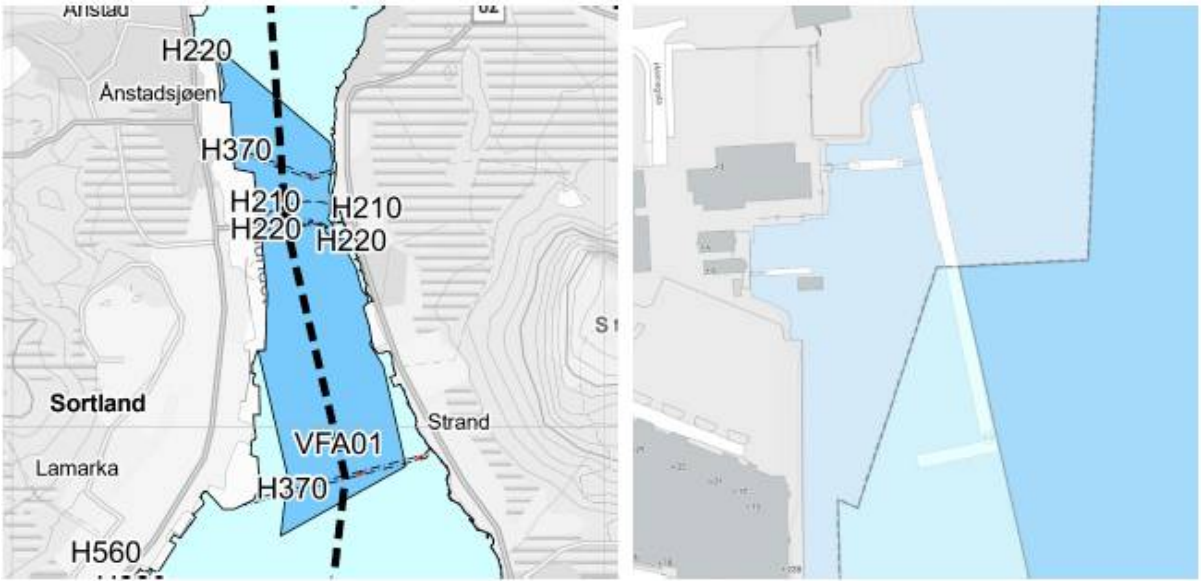
Sortland kommune har gjennom deltagelse i GNIST-prosjektet, der Sortland kommune i 2022 er Nordlands eneste representant, startet et arbeid med å realisere en havnepromenade. Havnepromenaden er en del av et byutviklingsprosjekt forankret i nylig vedtatt samfunnsdel, som har som formål å vende byen i større grad mot sundet. Flytebryggen er planlagt som et viktig tiltak som vil styrke dette arbeidet. Videre er Sortland kommune i tett dialog med Nordland Museum ved Gaia Vesterålen om etablering av et kontainermuseum i samme område. Det vil derfor i løpet av kort tid bli startet et felles reguleringsarbeid med sikte på å lage en større reguleringsplan for området hvor flytebryggen planlegges etablert. Denne reguleringsprosessen vil avklare alle forholdene som ikke blir tilstrekkelig vurdert i en midlertidig dispensasjon. Den midlertidige løsningen vil bidra til å lette Sortlands

Havns arbeid for å legge til rette for Kystvaktens økende behov for areal. Reguleringsplanen for området vil vedtas høsten 2023/våren 2024.

Kystvaktens samlede behov inkludert arealbehov er et av Sortland kommunes viktigste satsingsområdet jf nylig vedtatt Samfunnsplan. Reguleringsplan for området utarbeidet av Sortland Havn vil skje i nært samarbeid med Sortland kommune slik at alle overordnede hensyn sikres av vertskommunen og overordnet planverk. Formannskapet legger videre til grunn at dispensasjonen samlet vil gi større kunnskap om mulighetene i området og over tid bidra til å styrke Sortland som by og regionsenter og åpne mulighet for å gi Kystvakten tilstrekkelig infrastruktur for nye større fartøy. Første fartøy kommer allerede høsten 2022.

Fordelene ved å dispensere er således klart større enn ulempene.

I ovenstående vedtak fra 2022 er det inntatt i begrunnelsen at reguleringsplan skulle utarbeides. Dette er en en premiss for dispensasjonen som ble gitt. Planarbeidet er ikke gjennomført. Planen skulle, fordi den er angitt å skulle være ferdig våren 2024, erstatte den midlertidige dispensasjonen. I mellomtiden er det vedtatt ny Kystsoneplan 2023-2035, med klare føringer mot etablering av flytebrygger i områder uten utbyggingsformål.



Figur 2. Utsnitt Kystsoneplan.

Historikk:

Administrasjonen viser til at tiltaket ble midlertidig godkjent i 2022 som et forsøksprosjekt for å avlaste eksisterende kai og utvide kapasitet for mindre fartøy og servicefartøy. Ved behandling av den første dispensasjonssøknaden ble det lagt til grunn at en ny reguleringsplanprosess skulle iverksettes parallelt. Søker har ikke oppfylt dette kravet.

Flytebryggen ble etablert etter dispensasjonssak behandlet i Formannskapet (sak 088/22, vedtak 15.07.2022). Tiltaket ble da vurdert som et midlertidig og reversibelt tiltak for å avhjelpe kapasitetsproblemer ved eksisterende kaianlegg og bidra til maritim utvikling av Sortland sentrum. Dispensasjonen ble gitt med tydelig forutsetning om at tiltaket skulle følges opp med ny reguleringsplan for området. Det fremgår av vedtaksprotokollen at det var forventet at tiltakshaver initierte reguleringsarbeid i god tid før dispensasjonens utløp. Dette er ikke fulgt opp. Ved behandlingen i 2022 var det heller ikke vedtatt noen kystsoneplan for Sortland kommune, hvilket innebærer at vurderingsgrunnlaget i 2025 er vesentlig skjerpet med ny overordnet plan som tydelig avviser slike tiltak i det aktuelle området.

I sakens førstegangsbehandling i 2022 (FS sak 088/22) uttalte Statsforvalteren i Nordland at tiltaket «ikke burde gis dispensasjon, men vurderes gjennom reguleringsplan» og viste til at «ikke alle relevante forhold knyttet til byggegrense mot sjø og bruken av sjøarealene, herunder hensynet til småbåthavnen

og evt. tilrettelegging for friluftsliv i vann innenfor omsøkte flytebryggeanlegg, er tilstrekkelig avklart». Denne uttalelsen ble vektlagt av administrasjonen og understreker at reguleringsplikt ikke er et nytt krav i 2025, men en allerede etablert forutsetning ved forrige behandling.

Dette understreker at dispensasjon ikke kun er en lokal vurdering, men også har vært gjenstand for overordnet myndighetsfaglig innsigelse, selv om denne senere ble frafalt.

Gjeldende plangrunnlag:
Området hvor tiltaket er etablert, er regulert til arealformålet *skipsled* gjennom to ulike reguleringsplaner: *Kulturfabrikken og Blåbyen Hotell*, vedtatt 29.10.2009 og *Sentrum nord, Sortland havn*, vedtatt 03.05.2001. I sistnevnte reguleringsplan er deler av sjøområdet også regulert til *havneområde* (feltbetegnelse: T2).

Tiltaket omfattes også av og ligger i et område som er avsatt til: *sentrumsformål*, *bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone* og *farleder* gjennom *Kommunedelplan Byplan Sortland – Blåbyen 2015-2027*, vedtatt 03.09.2015. I tillegg ligger det i et område som er avsatt til *bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone* gjennom *Kystsoneplan 2023-2035*, vedtatt 22.06.2023.

Aktsomhetsområde for marin leire:

Eiendommen ligger i aktsomhetsområde for marin leire iht. NVE temakart kvikkleire. Midlertidig flytebrygge som ikke skal forankres i bunn anses ikke til å påvirke områdestabiliteten. Krav til sikkerhet iht. pbl. § 28-1 anses dermed som oppfylt.

Nabovarsling:
Tiltakshaver har foretatt nabovarsling i samsvar med pbl. § 21-3, og det er ikke registrert merknader mot tiltaket.

Ved tidligere behandling i 2022 og i revidert søknad fra 2025 har naboer uttrykt støtte til tiltaket, men samtidig etterspurt framdrift i kommunens planarbeid for havneområdet. Dette fremkommer blant annet i uttalelse fra Georg A. Ellingsen AS datert 22.04.2024, hvor det pekes på behovet for områderegulering for å sikre sameksistens mellom ulike maritime funksjoner. Samtidig fremmes ønske om at eventuell ny dispensasjon begrenses til maksimalt tre år. Flere uttalelser understreker at tiltaket oppfattes som positivt og funksjonelt, men støtter samtidig kravet om en helhetlig planavklaring før videre bruk.

Kulturminner og forholdet til utvalgte naturtyper:
Administrasjonen har foretatt en utsjekk i kulturminnebasen Askeladden, Kulturminneplan for Sortland 2020-2030, naturbasen og artsdatabanken uten funn.

Uttalelse fra andre myndigheter:
Statsforvalteren i Nordland:

Har ikke innsigelser, men har i tidligere sak understreker behovet for regulering og viser til plikten etter pbl. § 12-1 tredje ledd ved større tiltak.

Norges arktiske universitetsmuseum:

Søknaden omfatter videre bruk av en midlertidig flytebrygge i Sortland havn. Bryggen er 150 m lang og 6 m bred, med en tverrgående bølgedemper på 35 m. Sannsynligheten for konflikt med eventuelle marine kulturminner ved fortsatt bruk av flytebrygge vurderes som liten. UM har derfor ingen merknader til søknaden.

Vi minner tiltakshaver om at dersom en i forbindelse med tiltaket skulle kommer over automatisk vernete kulturminner eller funn av kulturhistorisk betydning, skal arbeid stanses og UM varsles jfr. kulturminneloven § 8, 2. ledd.

Nordland Fylkeskommune:

Siden tiltaket omfatter sjøbunn, vises det til egen marinarkeologisk uttalelse fra Norges arktiske universitetsmuseum.

Fiskeridirektoratet region Nordland:

Flytebryggen er allerede etablert og vi kan ikke se at en videreføring av bruken av flytebryggen vil ha vesentlige negative konsekvenser for de interesser Fiskeridirektoratet skal ivareta.



Figur 3. Utsnitt fra kommunekart.com med gjeldende planer som kartlag. Plassering av tiltak er vist med rød sirkel.

DISPENSASJONSVURDERING

Etter pbl. § 19-2 andre ledd må to vilkår være oppfylt for at dispensasjon kan innvilges. For det første kan ikke dispensasjon gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. For det andre er det et vilkår for dispensasjon at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Plan- og bygningsloven er klar på at vilkårene for å gi dispensasjon er strenge. Det skal ikke være en kurant sak å fravik plan ved dispensasjon.

Det skjønn kommunen kan utøve når den vurdere om dispensasjon skal gis, er underlagt omfattende begrensninger. Avvik fra arealplaner reiser særlige spørsmål. De ulike planene er som oftest blitt til gjennom en omfattende beslutningsprosess og er vedtatt av kommunens øverste folkevalgte organ, kommunestyret. Planen omhandler dessuten konkrete forhold. Dersom begge de ovennevnte vilkår anses oppfylt *kan* forvaltningen gi dispensasjon. Det er ikke noe automatikk i at dispensasjon skal gis dersom vilkårene er oppfylt.

Det følger av forarbeidene til plan- og bygningsloven at dispensasjon ikke må undergrave planene som informasjons- og beslutningsgrunnlag. Det er viktig at endringer i planer av betydning ikke skjer ved dispensasjon, men behandles etter reglene om kommuneplanlegging og reguleringsplaner (ot.prp.nr. 32 (2007-2008) s. 242).

Tiltakshaver søker om dispensasjon fra følgende:

- Plan- og bygningsloven § 1-8 (100-metersbeltet langs sjø)
- Reguleringsplanene *Sentrum Nord* og *Kulturfabrikken og Blåbyen hotell* (formål: *skipsled*)
- Rekkefølgebestemmelse § 6 bokstav a) i reguleringsplan *Sortland Havn, nord* (vedrørende krysssløsning i krysset Havnegata/fylkesvei 82)
- Kystsoneplan 2023–2035 § 4.2 bokstav b)

I. Dispensasjon fra pbl. § 1-8 og reguleringsformål *skipsled* i reguleringsplanene *Kulturfabrikken og Blåbyen hotell*

Administrasjonen vurderer dispensasjon fra pbl. § 1-8 og reguleringsformål skipsled samlet, slik som ved behandlingen i 2022, da tiltaket både ligger innenfor 100-metersbeltet og i sjøareal regulert til annen bruk enn flytebrygge. Det er derfor naturlig å gjøre en helhetlig vurdering av strandsonens verdi, landskapspåvirkning og planforankring opp mot tiltakets midlertidige karakter og søkers behov.

Plan- og bygningsloven § 1-8 er et av lovens mest sentrale vernebestemmelser for strandsonen. Den skal ivareta allmennhetens tilgang, landskaps- og naturverdier og motvirke privatisering. Bestemmelsen er tett koblet til formålsparagrafen i § 1-1 og utgjør et grunnprinsipp langs sjøen, vedtatt 25.11.2011, vil være sentrale ved vurderingen av om dispensasjonsvilkårene er oppfylt. Føringene er ikke like strenge som andre steder i landet, fordi Nordland anses som et område med mindre press på arealer. Det skal likevel vurderes om bryggen blir liggende eksponert til, virker privatiserende og øker inntrykket av en nedbygd strandsone. Tiltaket gir et betydelig visuelt inntrykk og er godt synlig fra havnepromenaden og flere offentlige rom. Den eksponerte plasseringen medfører at tiltaket fremstår som en permanent endring i landskapsbildet, og svekker opplevelsen av åpenhet i strandsonen.

Reguleringsformålet skipsled skal sikre trygge ferdselsårer for sjøtrafikk, mens bruk og vern av sjø og vassdrag i overordnet plan skal ivareta naturhensyn, friluftsliv og bruk for fiskeri. Begge planformålene har som hensikt å unngå spredt og uavklart utbygging i sjøareal. Videre er det et mål i kystsoneplanleggingen å unngå tiltak som kan oppleves som arealkrevende eller privatiserende, særlig i områder avsatt til allmenn bruk. Det er et bærende hensyn at tiltak i sjø skal planavklares i forkant, og at kommunen har ansvar for helhetlig styring av tiltak i strandsonen. En dispensasjon vil kunne undergrave disse hensynene, ved å akseptere et tiltak som ikke har nødvendig planforankring og som heller ikke følger opp tidligere krav om reguleringsarbeid. Dette gir en svekkelse av forutsigbarhet og rettslig binding i planverket, og er egnet til å svekke lovens intensjoner om helhetlig arealstyring.

Søker fremhever at tiltaket er midlertidig, reversibelt og at det understøtter samfunnsnyttige funksjoner. Det gir blant annet økt kapasitet for Kystvakten, tilrettelegger for småbåttrafikk og reiseliv, og styrker Sortlands rolle som maritimt knutepunkt. Det vises til at området i Byplanen er avsatt til havneformål, og at tiltaket oppfattes som en naturlig videreutvikling av eksisterende havnebruk. Det bemerkes imidlertid at Byplanens havneformål ikke hjemler flytebrygger i seg selv, og at det uansett er underordnet reguleringsformål og nyere overordnet plan (Kystsoneplanen 2023–2035). Det foreligger heller ingen områderegulering som spesifikt åpner for tiltaket. Byplanen viser også til behov for reguleringsplan ved småbåtanlegg, jf. § 6.2.1.

Administrasjonen anerkjenner søkers hensikter, men vurderer at tiltaket i realiteten har varig preg og at det ligger i strid med både reguleringsformål *skipsled* og arealformål *bruk og vern av sjø*. Videre foreligger det ingen vedtatt reguleringsplan som gir hjemmel for tiltaket, til tross for at dette var en klar forutsetning i midlertidig dispensasjon fra 2022. Fraværet av slik planmessig oppfølging innebærer at kommunen ikke har fått anledning til å vurdere tiltakets samlede virkninger i tråd med pbl. § 4-2 og KU-forskriften. Dette representerer et klart brudd med forutsetningene i tidligere vedtak. Det er ikke dokumentert at tiltakshaver har iverksatt reguleringsplanarbeid i etterkant av forrige vedtak. Videre er sjøen avsatt til *bruk og vern av sjø og vassdrag* i overordnet plan. Byplanens bestemmelse § 6.2.1 stiller også krav om utarbeidelse av reguleringsplan ved nybygging eller utvidelse av småbåthavn og er derfor avhengig av dispensasjon fra byggeforbudet i pbl. § 1-8 og byggeforbud som fremkommer av regulerings- og arealformål.

Administrasjon finner at tiltaket medfører vesentlig tilsidesettelse av nevnte hensyn. Det vises til at tiltaket etableres i strid med både arealformål og reguleringsformål uten nødvendig planforankring, og at det bidrar til ytterligere nedbygging og fragmentering av sjøarealene uten å ha blitt utredet helhetlig. Delkonklusjonen er at første vilkår i pbl. § 19-2 andre ledd ikke er oppfylt.

Vilkårene i pbl. § 19-2 er kumulative, som innebærer at begge vilkårene må være oppfylt for at dispensasjon kan gis. Formannskapet bes om å komme med andre argumenter ved eventuelt motsatt resultat. På bakgrunn av dette har administrasjon likevel valgt å vurdere det siste vilkåret, selv om første vilkår ikke er oppfylt.

Til det siste vilkåret i pbl. § 19-2 andre ledd, må det foreligge positive angitte grunner på søkersiden for å kunne dispensere.

Søker viser til flere samfunnsnyttige gevinster, herunder at Kystvakten får plass ved eksisterende kai, at småbåter og servicefartøy får bedre forhold, og at flytebryggen bidrar til å aktivisere havnepromenaden..

Administrasjonen erkjenner tiltakets funksjon og nytteverdi, men vurderer at etablering av flytebrygge i strid med reguleringsformål og uten planhjemmel, vil svekke plan- og bygningslovens legitimitet og føre til uheldig presedens. Ulempene vurderes som tungtveiende og gjelder både rettslig forankring, planforutsigbarhet og kystsonevern.

Administrasjon finner at det fordelene ikke klart overstiger ulempene. Delkonklusjonen er at siste vilkår i pbl. § 19-2 andre ledd ikke er oppfylt.

Konklusjon:
Med bakgrunn i vurderingene ovenfor anses vilkårene i pbl. § 19-2 andre ledd som ikke oppfylt, og dispensasjon fra pbl. § 1-8 og reguleringsformålet *skipsled* ikke kan innvilges.

II. Dispensasjon fra rekkefølgebestemmelse § 6 bokstav a) i reguleringsplan *Sortland Havn, nord*

Det fremgår av rekkefølgebestemmelse § 6 bokstav a) at «før utbygging av egen persontrafikkterminal i T2, må kryssløsning/rundkjøring mellom Havnegata og E10 ved N1 utbedres/ferdigstilles». Rekkefølgebestemmelsens formål er å sikre at alle som bidrar til belastning på krysset i Vesterålsgata skal bidra til å realisere ny kryssløsning/rundkjøring.

Søker argumenterer med at flytebryggen vil ha minimal påvirkning på infrastrukturen, siden bruken hovedsakelig vil være intern og midlertidig. Det fremheves at tiltaket bidrar til effektiv drift av Kystvakta, og skaper aktivitet langs havnepromenaden.

Administrasjonen vurderer at tiltaket ikke medfører vesentlig belastning på kryssløsningen, da bruken i hovedsak er sjøbasert og tidsavgrenset. Det vises samtidig til at tiltaket ikke utløser persontrafikk i tradisjonell forstand. Videre er rekkefølgebestemmelsen over 20 år gammel, og området er allerede betydelig utbygd. Det må likevel understrekes at rekkefølgebestemmelser er rettslig bindende og gir kommunen verktøy for å sikre at samfunnskritisk infrastruktur utvikles parallelt med nye tiltak. Gjentatte unntak kan bidra til uthuling av formålet bak slike bestemmelser.

Administrasjon finner at hensynet bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt. Delkonklusjonen er at første vilkår i pbl. § 19-2 andre ledd er oppfylt.

Administrasjon finner at hensynet bak bestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt, når tiltaket ikke vil belaste nevnte kryss i nevneverdig grad. Delkonklusjonen er at første vilkår i pbl. § 19-2 andre ledd er oppfylt.

Til det siste vilkåret i pbl. § 19-2 andre ledd, må det foreligge positive angitte grunner på søkersiden for å kunne dispensere.

Søker påpeker at tiltaket gir bedre utnyttelse av eksisterende havneareal og at det skaper positive ringvirkninger for lokalt næringsliv. Anlegget bedrer også servicetilbudet i Sortland sentrum og legger til rette for effektiv drift for Kystvakten og annen maritim aktivitet.

Administrasjonen vurderer at rekkefølgebestemmelsen fortsatt har gyldighet, men at en midlertidig dispensasjon i denne saken ikke innebærer vesentlig ulempe. Det vil fremstå som uforholdsmessig og planmessig uheldig å kreve realisering av hele krysssløsningen for et tiltak av midlertidig karakter og begrenset omfang.

Administrasjon finner at fordelene overstiger ulempene. Delkonklusjonen er at siste vilkår i pbl. § 19-2 andre ledd er oppfylt. Likevel bør det tas forbehold om at dette kun gjelder i lys av tiltakets midlertidige karakter, og ikke som generell praksis i tilsvarende saker.

Konklusjon:

Med bakgrunn i vurderingen ovenfor anses vilkårene i pbl. § 19-2 andre ledd som oppfylt, og dispensasjon fra rekkefølgebestemmelse § 6 bokstav a) kan innvilges.

III. Dispensasjon fra § 4.2 bokstav b) i *Kystsoneplan 2023–2035*

Planbestemmelsen § 4.2 bokstav b) fastslår at flytebrygger kun kan etableres i tilknytning til vedtatte utbyggingsformål på land. Formålet er å sikre at sjøområder beholdes som allmenne, og for å unngå at tiltak bygges ut i strid med helhetlig arealplanlegging. Planen ble vedtatt i 2023 og gir tydelig retning for forvaltning av kystsonen. Som ny plan skal den tillegges stor vekt i dispensasjonsvurderinger. Det følger av Ot.prp. nr. 32 (2007–2008) s. 242 at ny plan ikke bør uthules ved dispensasjon, men danne grunnlag for fremtidig utvikling.

Søker argumenterer for at flytebryggen ligger i et kultivert og bynært miljø med tilknytning til eksisterende hotell og kaianlegg, og at det dermed foreligger en naturlig kobling mellom tiltaket og pågående byutvikling. Det vises også til planlagt havnepromenade og at tiltaket bidrar til å styrke sentrums nærhet til sjøen. Det bemerkes at planlagt havnepromenade ikke innebærer at hele sjøarealet i tilknytning til denne automatisk kan tas i bruk til flytebrygger. Tvert imot stilles det krav til planavklaring og tydelig hensyn til brukskonflikter og allmenn ferdsel i strandsonen. Det fremkommer ikke at tiltaket er vurdert og konsekvensutredet under arbeidet med kystsoneplanen, noe som taler mot dispensasjon i etterkant.

Administrasjonen anerkjenner dette, men viser til at tiltaket er i strid med en nylig vedtatt plan. Det ble også i forrige vedtak pålagt å igangsette regulering. Dette er ikke fulgt opp. Manglende oppfølging av reguleringskrav svekker tiltakshavers troverdighet i dispensasjonsprosessen, og gir grunnlag for å stille spørsmål ved om tiltaket faktisk er midlertidig og reversibelt, eller om det i realiteten etableres et permanent anlegg uten planavklaring. Videre vurderes tiltaket å ha et fast preg, selv om det er ment som midlertidig. Dette underbygges av tiltakets lengde, bølgedemping, samt tilkobling til eksisterende kaiinfrastruktur, som til sammen gir inntrykk av varighet og etablering fremfor midlertidig funksjon. Det innebærer at tiltaket utfordrer intensjonen bak planbestemmelsen.

Administrasjon finner at tiltaket medfører vesentlig tilsidesettelse av nevnte hensyn. En eventuell dispensasjon vil kunne undergrave planens legitimitet som styringsverktøy og skape forventninger om fremtidige unntak i lignende saker. Delkonklusjonen er at første vilkår i pbl. § 19-2 andre ledd er ikke oppfylt.

Vilkårene i pbl. § 19-2 er kumulative, som innebærer at begge vilkårene må være oppfylt for at dispensasjon kan gis. Formannskapet bes om å komme med andre argumenter ved eventuelt motsatt resultat. På bakgrunn av dette har administrasjon likevel valgt å vurdere det siste vilkåret, selv om første vilkår ikke er oppfylt.

Til det siste vilkåret i pbl. § 19-2 andre ledd, må det foreligge positive og klart angitte grunner på søkersiden for å kunne dispensere. Det må dreie seg om særlige forhold som ikke allerede er hensyntatt i planprosessen, og som har en klar samfunnsverdi.

Søker fremhever fordeler som økt kapasitet for samfunnskritisk infrastruktur (Kystvakten), styrking av byens maritime profil og forbedret tilgjengelighet for småbåter og reiseliv. Det vises til tiltakets midlertidige karakter og at det knytter seg til eksisterende infrastruktur.

Administrasjonen vurderer at fordelene som fremheves er generelt ønskelige, men ikke av en slik karakter at de klart overstiger ulempene ved å fravike nylig vedtatt overordnet plan. Det vises særlig til at planens formål nettopp er å forhindre tilfeldig lokalisering av flytebrygger i områder uten fastsatt utbyggingsformål. Ulempene knytter seg også til at reguleringsplikt fra tidligere vedtak ikke er fulgt opp, noe som svekker planhierarkiet og underminerer prinsippet om helhetlig planlegging.

Videre åpner dispensasjon for en praksis der etablering i strid med plan skjer gjennom gjentatte midlertidige tiltak, uten konsekvensutredning eller offentlig planprosess. Dette innebærer en uheldig presedens som kan svekke styringsevnen i kystsonen på sikt og skape forventninger hos andre aktører om at midlertidige tiltak uten planforankring vil aksepteres over tid, noe som svekker likebehandling og rettssikkerhet.

Administrasjonen finner derfor at det foreligger ulemper av en slik art og vekt at dispensasjon ikke kan gis. Det kan vanskelig anses å være i tråd med plan- og bygningslovens systematikk at nylig vedtatte føringer fravikes uten konsekvensutredning, og uten at ny reguleringsprosess er initiert.
Delkonklusjonen er at siste vilkår i pbl. § 19-2 andre ledd ikke er oppfylt.

Konklusjon:
Med bakgrunn i vurderingen ovenfor anses vilkårene i pbl. § 19-2 andre ledd ikke for oppfylt, og at dispensasjon fra planbestemmelse § 4.2 bokstav b) ikke kan innvilges.

Administrasjonens anbefaling:

På bakgrunn av manglende oppfyllelse av vilkår for å administrativt kunne gi dispensasjon anbefaler administrasjonen å avslå søknaden om midlertidig dispensasjon for videre bruk av eksisterende flytebrygge ved Havnegata 27, gnr. 15, bnr. 1455, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

Dersom man politisk etter en konkret og samlet vurdering mener at det finnes argumenter for å likevel innvilge dispensasjonssøknad, må formannskapet begrunne sin beslutning. Ved et eventuelt positivt dispensasjonsvedtak gjør vi oppmerksom på at kommunen kan sette vilkår, som kan bidra til å minimere uheldige virkninger av en dispensasjon.

Det må i så fall vises særlig tydelig hvordan hensynene bak vedtatte planer ikke settes til side, og hvilke konkrete, samfunnsmessige fordeler som skal tillegges avgjørende vekt. Vedtak bør ikke bygge på generelle ønskemål eller praktiske hensyn alene.

Personalmessige vurderinger

Ikke relevant i denne sammenheng.

Økonomiske vurderinger

Saken har ingen direkte økonomiske konsekvenser for Sortland kommune. Det kommunale foretaket Sortland Havn KF har inngått avtale om kjøp av gjeldende flytebrygge, og eventuell forsinkelse eller manglende tillatelse til å kunne realisere ønsket plan vil indirekte kunne få økonomiske konsekvenser for Sortland kommune.

Folkehelse vurderinger

Ikke relevant i denne sammenheng.

Miljø-/naturforhold og klimagasskonsekvenser vurderinger

Ingen påviste konflikter med naturverdier, men tiltaket berører åpent sjøareal og planlagt allmenn bruk.

Vedlegg:
Kulturminnefaglig uttalelse- Dispensasjonssøknad - Flytebrygge - gnr 15 bnr 1455 - Havnegata 27 - Sortland kommune
Marinarkeologisk vurdering: Oversender dispensasjonssøknad for flytebrygge til uttalelse
Fiskeridirektoratets uttalelse til søknad om dispensasjon for videre bruk av midlertidig flytebrygge - Sortland kommune
Sortland kommune - Etablering av midlertidig flytebrygge gnr15 bnr1455 - Fiskeridirektoratets uttalelse.pdf
Søknad om 5 års midlertidig dispensasjon for flytebrygge, Sortland Havn