Oppdragsgiver:	Sortland Havn
Oppdragsnavn:	Søknad om midlertidig dispensasjon for flytebrygge, Sortland Havn
Oppdragsnummer:	637321-01
Utarbeidet av:	Sigrid Rasmussen
Oppdragsleder:	Sigrid Rasmussen
Dato:	20.01.2025
Tilgjengelighet:	Åpent

Søknad om 5 års midlertidig dispensasjon for flytebrygge, Sortland Havn

1. Tiltakshaver og søker
2. Området og aktuell eiendom
3. Gjeldende planer og nasjonale forventninger
   - 3.1. Plan- og bygningsloven
   - 3.2. Reguleringsplaner
   - 3.3. Kystsoneplanen
   - 3.4. Byplan for Sortland
   - 3.5. Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027
4. Situasjon før etablering av flytebrygge i -22
5. Dagens situasjon etter etablering av brygge
6. Omsøkte tiltak
7. Dispensasjon fra byggeforbud i PBL §1-8
   - 7.1. Hvilke bestemmelser/ formål det søkes dispensasjon fra
   - 7.2. Vurdering av forhold til hensynet bak bestemmelsen
   - 7.3. Fordeler og ulemper
     - 7.3.1. Fordeler
     - 7.3.2. Ulemper
     - 7.3.3. Samlet vurdering av fordeler og ulemper
   - 7.4. Samlet vurdering av dispensasjon fra byggeforbud i PBL § 1-8
8. Dispensasjon fra reguleringsplaner
   - 8.1. Hvilke bestemmelser/ formål det søkes dispensasjon fra
   - 8.2. Vurdering av forhold til hensynet bak bestemmelsen/ formål
   - 8.3. Fordeler og ulemper
     - 8.3.1. Fordeler
     - 8.3.2. Ulemper

8.3.3. Samlet vurdering av fordeler og ulemper
8.4. Samlet vurdering av dispensasjon fra reguleringsplan
9. Dispensasjon fra Kystsoneplanen
9.1. Hvilke bestemmelser/ formål det søkes dispensasjon fra
9.2. Vurdering av forhold til hensynet bak bestemmelsen/ formål
9.3. Fordeler og ulemper
9.3.1. Fordeler
9.3.2. Ulemper
9.3.3. Samlet vurdering av fordeler og ulemper
9.4. Samlet vurdering av dispensasjon fra reguleringsplan
10. Vurdering av forhold til Plan- og bygningsloven §1-1 og 29-2 (ikke dispensasjon)
11. Vurdering av forhold til Byplan for Sortland (ikke dispensasjon)
11.1. Formål i Byplanen
11.2. § 2.3.1 bokstav k: «Krav til kompetanse for prosjektering i sentrum: arkitekt med tiltaksklasse 3»
11.3. § 2.3.10 vedrørende Formingsveileder for Blåbyen:
11.4. § 2.3.11 vedrørende Fargesetting av Blåbyen:
11.5. § 2.3.12 vedrørende Lysplan for sentrum:
11.6. § 2.4.1 bokstav c) vedrørende prinsipplan for sjøfronten:
11.7. § 2.4.2 vedrørende utførelse, kvalitet og gjennomføring
11.8. § 2.4.3 vedrørende de ulike områdene langs sundet
12. Vurdering i forhold til nasjonale forventninger (ikke dispensasjon)
13. Vurdering i forhold til KU forskriften (ikke dispensasjon)
14. Konklusjon

Versjonslogg:

06	20.10.25	Rev. Søknad med merknadsbehandling nye innspill fra naboer	SR	HS
05	13.01.25	Søknad komplettert med disp. fra Kystsoneplanen til nabovarsel	SR	HS
04	12.12.24	Ny søknad om dispensasjon 5 år	SR	HS
03	29.04.24	Rev. søknad forlengelse av dispensasjon ytterligere 5 år, kommunen	SR	HS
02	10.04.24	Rev. søknad forlengelse av dispensasjon ytterligere 5 år, nabovarsel	SR	HS
01	04.05.22	Nytt dokument søknad om dispensasjon 2 år	SR	HS
VER.	**DATO**	**BESKRIVELSE**	**AV**	**KS**

Bakgrunn og sammendrag

Sortland Havn KF søkte den 04.05.22 om midlertidig dispensasjon på 2 år for etablering av et flytebryggeanlegg i Sortland Sentrum. Søknaden ble innvilget/ vedtatt i formannskapet den 15.07.22. Anlegget ble etablert høst -22, og vilkårene i vedtaket om allmenn tilgjengelighet, utarbeiding av lysplan (datert 13.10.22) og igangsetting høst/vinter ble fulgt opp:

FS – vedtak:

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.

Bakgrunnen for etableringen var å understøtte det behovet Kystvakten vil få, gjennom å tilby deler av eksisterende kaistruktur ved terminalkaia etter deres behov. Kystvakten overtok det første fartøyet i Jan Mayen klassen høsten -22, og mindre fartøy ble da overført til det nye flytebryggeanlegget.

Videre også at Sortland Havn legger ytterligere til rette for både servicefartøyer, fiske- og fangstfartøyer, fritidsbåter, samt fartøyer som driver med opplevelsesturisme.

Flytebryggeanlegget understøtter også det kommunale initiativet om etablering av en sammenhengende havnepromenade, og bidrar til å knytte denne sammen. Både adkomst og det estetiske uttrykket er derfor bevisst valgt for å fremme et attraktivt maritimt miljø i sentrum. Anlegget gir også et tilbud til andre mindre fartøy som vi har mange av i vår region, men som har manglet de nødvendige fasilitetene for å gjøre Sortland by til et attraktivt sted å anløpe. Det har også vært en dialog med G.A. Ellingsen AS om å inkorporere den nordlige delen av den gamle Dampskipskaia for å få et så komplett tilbud som mulig til dette segmentet av fartøy.

Tiltakets plassering er ikke i tråd med byggeforbudet i Plan- og bygningslovens § 1-8, reguleringsformål og rekkefølgekrav i gjeldende reguleringsplan. Det søkes derfor, i medhold av plan- og bygningsloven §19-1, om dispensasjon fra reguleringsplan og PBL.

Det er ønskelig at tiltaket sikres i plan. Dette for at tiltaket skal være permanent og lovlig, og at tiltaket sees i sammenheng med omgivelsene. Slik vi ser det kan dette løses på to måter:

- I vedtak av midlertidig dispensasjon den 15.07.22 står det at Sortland kommune skulle igangsette et større reguleringsarbeid for dette området, med fokus på etablering av sammenhengende havnepromenade samt kontainermuseum. Flytebryggen bør tas inn i dette planarbeidet, og nødvendige forhold utredes ihht KU forskriften slik at anlegget også kan benyttes av fartøy over 1350 tonn, som det

er dimensjonert for. Flytebryggen vurderes å være et viktig tiltak for å vende byen mot sundet og skape bedre kontakt mellom land og vann. I vedtaket står det at reguleringsplanen for området vil vedtas høsten 2023/våren 2024. Dette arbeidet er imidlertid fortsatt ikke igangsatt. Men når det igangsettes vurderes det som en god løsning at flytebrygga tas med.

- Det er vedtatt oppstart av arbeid med revisjon av Byplan for Sortland i 2025. Det er også en mulighet at tiltaket tas inn i dette arbeidet, basert på en helhetlig vurdering av området.

Det søkes nå om ny midlertidig dispensasjon på 5 år fra gjeldende reguleringsplaner, kystsoneplanen og plan- og bygningsloven §1-8 for at flytebrygga fortsatt skal være der, i påvente av reguleringsplanen/ Byplanen. Det forventes at dagens flytebrygge, eller nytt tilpasset anlegg, vil bli ivaretatt og konsekvensutredet i forhold til bruk av fartøy over 1350 tonn i den nye reguleringsplanen eller Byplanen.

Naboer ble varslet i brev den 11.04.24 med frist for merknader 26.04.24. I perioden ble det gjennomført informasjonsmøter med naboer (se vedlagte referat). Det kom også inn merknader etter fristen var gått ut. Se vedlagte oppsummerende merknadsbehandling. Naboene er fornøyde med etablerte tiltak, og er positive til at flytebrygga fortsatt kan ligge der. Det kom ikke inn merknader til selve dispensasjonssøknaden.

Naboene hadde derimot innspill til framtidig regulering som kommunen skal utarbeide for området. Innspillene er de samme som i tilknytning til opprinnelig dispensasjonssøknad i 2022, framgår av vedlagte referater fra 2022 og 2024.

Revidert søknad, hvor dispensasjon fra kystsoneplanen var inkludert, og nabovarsel ble send ut den 13.01.25 med merknadsfrist 27.02.25. De nye merknadene og oppsummering/ merknadsbehandling av alle innspill fra naboene er vedlagt denne søknaden.

1. Tiltakshaver og søker

- Tiltakshaver for denne midlertidige dispensasjonen: Sortland Havn KF.
- Kontaktperson hos tiltakshaver: Julie Brekke.
- Ansvarlig for dispensasjonssøknaden: Asplan Viak AS v/ Sigrid Rasmussen

- Ansvarlig søker /byggesøknad ved etablering i 2022: Marina Solutions AS, Ivar Aasen gate 10, 6150 Ørsta

- Ansvarlig for tillatelse etter Havne- og farvannsloven: Sortland Havn KF

2. Området og aktuell eiendom

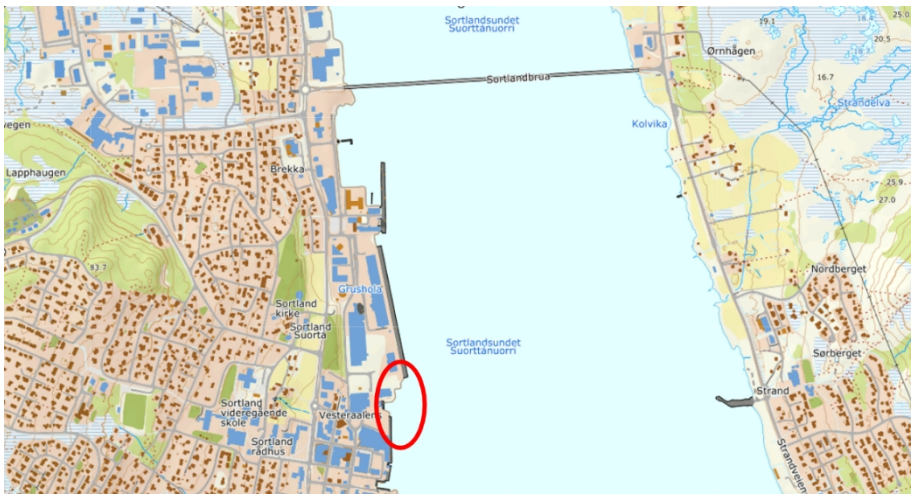
Området det søkes om dispensasjon for ligger i nordre del av Sortland sentrum, på sørsiden og i forlengelse av eksisterende terminalkai. Området ligger på umatrikulert grunn, som grenser mot eiendommene:

Gnr./ Bnr. 15/32 (eier: G.A. Ellingsen)

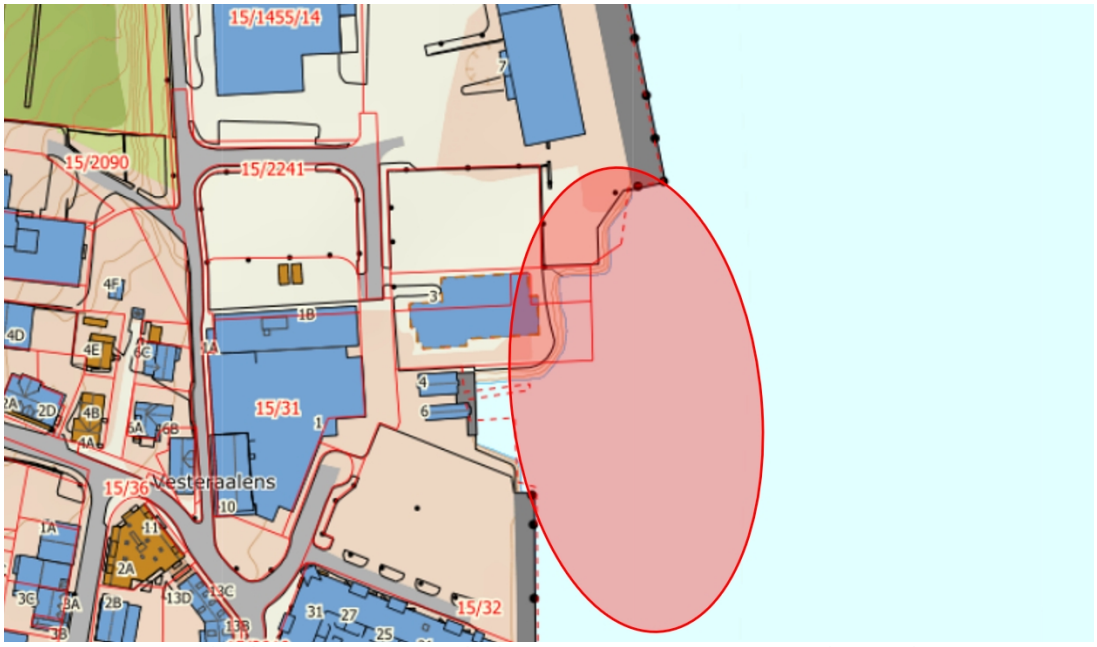
Gnr./Bnr. 15/2216 (eier: Hotelleiendom Nord AS).

Gnr./Bnr. 15/2193 (eier: Hotelleiendom Nord AS).

Gnr./Bnr. 15/2284 (Sortland kommune/ Hotelleiendom Nord AS)



Figur 1. Eiendommen befinner seg i nordre del av Sortland sentrum, vist med rød sirkel



Figur 2. Området ligger på umatrikulert grunn som grenser til eiendom 15/2216 og 15/32

3. Gjeldende planer og nasjonale forventninger

3.1. Plan- og bygningsloven

Plan- og bygningsloven gjelder for hele landet, og omfatter de fleste plan- og byggetiltak.

Dette tiltaket er i strid med Plan- og bygningslovens § 1-8 «Forbud mot tiltak mv langs sjø og vassdrag». Det søkes dispensasjon fra denne bestemmelsen jfr. punkt 7.

3.2. Reguleringsplaner

Området inngår i reguleringsplan 2009257 «Kulturfabrikken og Blåbyen hotell», vedtatt 22.10.09. Formålet i planen er «Skipsled». Østre del av tiltaket omfatter plan 2001154, «Sentrum nord, Sortland Havn» vedtatt 03.05.01, hvor område T2 er et trekantet område uti vannet som er regulert til «Havneområde».



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

Det søkes om dispensasjon fra reguleringsplanen, jfr. punkt 8.

3.3. Kystsoneplanen

Kommunedelplan for Sortland kommune- kommunenes sjøareal, vedtatt 22.06.23, «Kystsoneplanen», tar for seg deler av sjøarealene i Sortland kommune. I Sortlandsundet er det avsatt areal til formålet «farleder», og deler av sonen mot sentrum er avsatt til «Bruk og vern av sjø og vassdrag». Mesteparten av etablert og flytebrygge, som omtales i denne søknaden, ligger utenfor området som omfattes av kystsoneplanen. Den ytre delen av flytebrygga inngår så vidt i formålet «Bruk og vern av sjø og vassdrag».

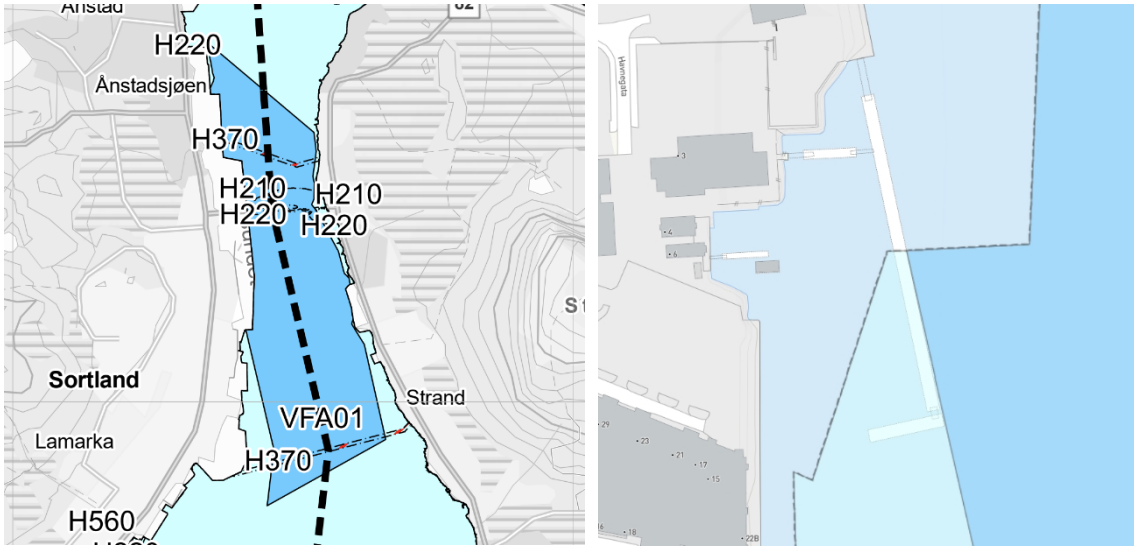
I bestemmelsene til formål «Bruk og vern av sjø og vassdrag» heter det i punkt 4.2 b) : *Flytebrygger som ligger i sammenheng med vedtatte utbyggingsformål som grenser til sjø, kan etableres.*

Etablert flytebrygge ligger i tilknytning til følgende reguleringsformål:

- I vest grenser flytebrygga til etablert hotell som er regulert til formålet «hotell», som er et arealformål under «bebyggelse og anlegg» i plan- og bygningslovens § 12-5 nr. 1.
- I nord grenser flytebrygga til etablert kai som er regulert til formålet «havneområde», som er et formål under «samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur» i plan- og bygningslovens § 12-5 nr. 2.

Tiltaket vurderes i utgangspunktet å være i tråd med Kystsoneplanen. Betegnelsen «utbyggingsformål» i bestemmelsen er imidlertid noe uklar, da denne ikke samsvarer med reguleringsformålene. Tilgrensende formål i vest, «hotell», vurderes å være et «utbyggingsformål», mens «havneområde» er mer uklart.

Det søkes derfor om dispensasjon fra bestemmelse 4.2 b) i kystsoneplanen for etablering av flytebrygge i tilknytning til havneformål, jfr. punkt 9.

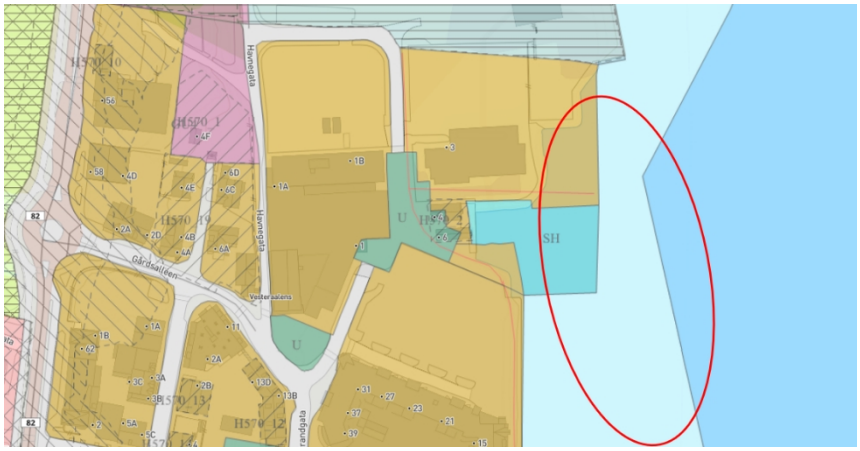


Figur 4. Utsnitt Kystsoneplan for Sortland

3.4. Byplan for Sortland

Byplan for Sortland, som trådte i kraft den 03.09.15, er en kommunedelplan som gjelder for hele sentrumsområdet. Denne fungerer som en detaljering av kommuneplanens arealdel for dette området.

I Byplanen er det aktuelle arealet avsatt til «Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone» (lys blå på kartet) og «Farleder» (mørkere blå på kartet). Formål «småbåthavn» SH berøres ikke av tiltaket.



Figur 5. Utsnitt fra Byplan for Sortland Plassering av tiltak vist med rød sirkel.

Det søkes ikke om dispensasjon fra Byplanen, jfr. punkt 11.

3.5. Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027

De nasjonale forventningene er tydelige på at næringslivet er avhengig av god infrastruktur og effektive logistikknutepunkter, som godsterminaler, farleder for skipstrafikken og havner. Det er ønskelig å legge til rette for gode havnefasiliteter med tanke på beredskap, sikkerhet, bærekraft og næringsliv.

Tiltaket vurderes å være i tråd med nasjonale forventninger. Det søkes derfor ikke om dispensasjon fra disse, jfr. punkt 12.

4. Situasjon før etablering av flytebrygge i -22

Før etablering av flytebrygge i -22 bestod området av vannareal utenfor det nye Scandic hotell på Sortland. Det var delvis opparbeidet havnepromenade langs sjøkanten.



Figur 6. Flybilde fra kommunekart.com vår -22



Figur 7. Området sett fra sør vår-22



Figur 8. Området sett fra sørøst vår-22

5. Dagens situasjon etter etablering av brygge

Flytebrygga ble etablert høst-22. Generelt vurderes anlegget å være en ubetinget suksess. Flytebrygga bidrar til aktivisering av havnefronten. Anlegget har bidratt sterkt til å skape et maritimt miljø inne i sentrum av Sortland by, og gir en god sammenkobling mellom sundet og land, i tråd med hensikten.

Det har kommet inn en enkelt klage angående støy fra anlegget fra beboer i området. Men denne henvendelsen er svart ut på tilfredsstillende måte. På generelt grunnlag mener vi at man bør tåle noe støy fra havna når man bor på kaikanten i sentrum av en by.



Figur 9. Anlegget sett fra lufta mot sør (foto: Bjørn Eide)



Figur 10. Anlegget sett fra flytebrygga mot byen i sørvest (foto: Bjørn Eide)



Figur 11. Flytebrygga sett mot nord fra kaia (foto: Bjørn Eide)



Figur 12. Flytebrygga sett mot hotellet i vest (foto: Bjørn Eide)



Figur 13. Flytebrygga sett fra hotellet mot sundet i øst (foto: Bjørn Eide)



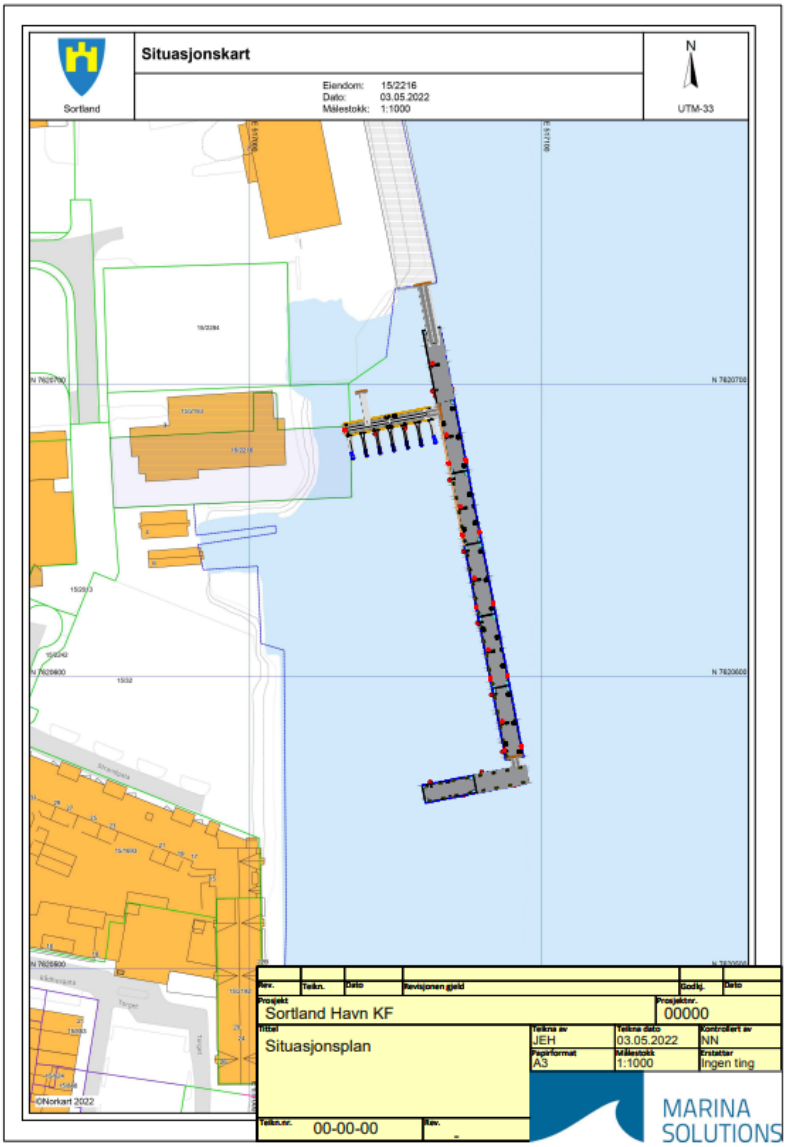
Figur 14. Flytebrygga sett mot sør (foto: Bjørn Eide)

6. Omsøkte tiltak

Sortland Havn KF har etablert en flytebrygge i forlengelse av dagens terminalkai, mot sør. Det søkes om dispensasjon for fortsatt bruk av denne.

Flytebrygga er blitt et tilskudd til havnepromenaden, som er under etablering gjennom hele sentrum, og som skal reguleres. Brygga er utformet slik at den er tilgjengelig for publikum, og den har belysning og sikring slik at den blir et trygt og funksjonelt tilskudd til den offentlige promenaden.

Anlegget er, teknisk sett, dimensjonert for større fartøy over 1350 tonn. Men slik bruk er ikke godkjent ettersom tiltaket ikke er utredet ihht KU forskriften.



Figur 15. Situasjonsplan omsøkt tiltak

7. Dispensasjon fra byggeforbud i PBL §1-8

7.1. Hvilke bestemmelser/ formål det søkes dispensasjon fra

Tiltaket er i strid med Plan- og bygningslovens § 1-8 «Forbud mot tiltak mv langs sjø og vassdrag». Det søkes dispensasjon fra denne bestemmelsen.

7.2. Vurdering av forhold til hensynet bak bestemmelsen

Bestemmelsen krever at det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv og andre allmenne interesser i 100-metersbeltet langs sjøen.

Ihht andre ledd tillates bare fasadeendring og fradeling ved innløsning av bebygd festetomt i 100 metersbeltet. Forbudet etter andre ledd gjelder så langt ikke annen byggegrense er fastsatt i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan, jf. §§ 11-9 nr. 5 og 12-7 nr. 2.

Forbudet etter andre ledd gjelder ikke (vår understrekning) der kommunen i kommuneplanens arealdel har tillatt oppføring av nødvendige bygninger, mindre anlegg og opplag som skal tjene til landbruk, reindrift, fiske, akvakultur eller ferdsel til sjøs, jf. § 11-11 nr. 4.

Vurdering: på den aktuelle tomta er arealet langs sjøen avsatt til byggeformål og havneanlegg både i Byplanen og reguleringsplanen. Ihht loven gjelder da ikke forbudet. Området ligger dessuten midt i sentrum, og hverken kultur- eller naturverdier vurderes å være vesentlige for akkurat dette området. Det vurderes at tiltaket ikke sette hensynet bak denne bestemmelsen til side.

7.3. Fordeler og ulemper

7.3.1. Fordeler

- Kaia bidrar til økt kapasitet for Kystvakta gjennom at de får plass til sitt nye fartøy i Jan-Mayen klassen fra høsten -22 ved terminalkaia, fordi mindre båter flyttes til denne nye flytebrygga.
- Midlertidig flytebrygge aktiviserer sjøarealet og havnepromenaden, og representerer et nytt tilbud langs sjøkanten. Det estetiske uttrykket er attraktivt og tilpasset sentrumsnærheten.
- Sortland Havn KF har fått nødvendig servicebryggeanlegg for Sortland Havn.
- Sortland by har fått et servicebryggeanlegg som har økt attraktiviteten til Sortland som maritimt knutepunkt. Anleggets konstruksjon skaper le for sjøområdet i sør, og bidrar til et betydelig mer anvendelig sjøområde for mindre fartøy, fritidsflåten og sjøbaserte opplevelser (badstue, RIB etc.)

7.3.2. Ulemper

- Flytebryggeanlegget strekker seg forbi Scandic Hotell, og delvis den gamle Dampskipkaia, og vil medføre en mer aktiv sjøfront enn i dag.

7.3.3. Samlet vurdering av fordeler og ulemper

Ut ifra en samlet vurdering mener søker at fordelene ved tiltaket veier tyngre enn ulempene, gjennom at Kystvakten med sitt viktige samfunnsoppdrag har fått et tilbud for videre utvikling i Sortland som vertskommune. Allmenheten har fått et tilskudd i form av et anlegg som blir en del av Havnepromenaden. Anlegget gjør Sortland til et mer attraktivt maritimt knutepunkt.

7.4. Samlet vurdering av dispensasjon fra byggeforbud i PBL § 1-8

Midlertidig flytebrygge vurderes å gi en samlet mer positiv enn negativ effekt. Hensynet bak PBL §1-8 vurderes å være ivaretatt.

8. Dispensasjon fra reguleringsplaner

8.1. Hvilke bestemmelser/ formål det søkes dispensasjon fra

- Tiltaket er i strid med rekkefølgebestemmelser §6 bokstav a) i gjeldende reguleringsplan 2001154, «Sentrum nord, Sortland Havn» vedtatt 03.05.01.
- Tiltaket er også i strid med formålet i plan 2009257 «Kulturfabrikken og Blåbyen hotell», vedtatt 22.10.09, hvor aktuelt areal omfattes av formålet «Skipsled».
- Tiltaket er også i strid med formålet «Skipsled» i reguleringsplan 2001154, «Sentrum nord, Sortland Havn» vedtatt 03.05.01.

  Det søkes om dispensasjon for disse punktene.

8.2. Vurdering av forhold til hensynet bak bestemmelsen/ formål

- Bestemmelse § 6a i plan «Sentrum nord, Sortland Havn» sier:
  «*Før utbygging av egen persontrafikkterminal i T2, må kryssløsning/ rundkjøring mellom Havnegata og E10 ved N1 utbedres / ferdigstilles.»*

Flytebrygge er lokalisert innenfor område T2, som er avsatt til terminalområde/ havn. Intensjonen bak bestemmelsen er å sikre at alle som bidrar til belastning på rundkjøringen i Vesterålsgata, som er hoved innfarten til Sortland sentrum, skal bidra til å oppgradere denne rundkjøringen.

Vurdering: Område T2 er allerede utbygd til havn/ kai, som er i full drift. En midlertidig flytebrygge bidrar ikke nevneverdig til økt belastning på eksisterende rundkjøring, da det ikke er snakk om persontrafikk, men intern bruk innen eksisterende virksomhet. Hensynet bak bestemmelsen vurderes ikke å være tilsidesatt ved at man dispenserer for flytebrygga, og intensjonen er at store, trafikkskapende anlegg skal bidra til offentlig infrastruktur.

- Formål «Skipsled» i plan «Kulturfabrikken og Blåbyen hotell» og reguleringsplan 2001154, «Sentrum nord, Sortland Havn»:
  Arealet foran hotellet er avsatt til skipsled fordi det omfatter innseiling til havne-anlegget i nord.

  Vurdering: Intensjonen bak formålet er å sikre at havna i nord har tilstrekkelig sjøareal i tilknytning til inn- og utseiling. Siden det er havna selv som har behov for en flytebrygge i dette vannarealet, vurderes dette forholdet å være ivaretatt. Areal rundt flytebrygge vil fortsatt fungere som skipsled, og ligger i et kommunalt sjøområde som en ønsker å utnytte så godt som mulig". Hensynet bak bestemmelsen vurderes å være ivaretatt.

8.3. Fordeler og ulemper

8.3.1. Fordeler

- Kaia bidrar til økt kapasitet for Kystvakta gjennom at de får plass til sitt nye fartøy i Jan-Mayen klassen fra høsten -22 ved terminalkaia, fordi mindre båter er flyttet til denne nye flytebrygga.
- Midlertidig flytebrygge aktiviserer sjøarealet og havnepromenaden, og representerer et nytt tilbud langs sjøkanten. Det estetiske uttrykket er attraktivt og tilpasset sentrumsnærheten.
- Sortland Havn KF har fått nødvendig servicebryggeanlegg for Sortland Havn.

- Sortland by har fått et servicebryggeanlegg som har økt attraktivitet til Sortland som maritimt knutepunkt. Anleggets konstruksjon vil skape le for sjøområdet i sør, og bidrar til et betydelig mer anvendelig sjøområde for mindre fartøy, fritidsflåten og sjøbaserte opplevelser (badstue, RIB etc.)

8.3.2. Ulemper

- Flytebryggeanlegget strekker seg forbi Scandic Hotell, og delvis den gamle Dampskipkaia, og medfører en mer aktiv sjøfront enn før.
- Tiltaket bidrar ikke til oppgradering av rundkjøring.

8.3.3. Samlet vurdering av fordeler og ulemper

Ut ifra en samlet vurdering mener søker at fordelene ved tiltaket veier tyngre enn ulempene, da flytebryggen skaper positiv aktivitet i området, gir et tilskudd for allmennheten i form av at man kan gå ut på flytebrygga. Anlegget bidrar til effektiv drift av Kystvakta, som er viktig for samfunnet. Tiltaket medfører ikke særlige ulemper, men bidrar heller ikke til oppgradering av rundkjøring.

8.4. Samlet vurdering av dispensasjon fra reguleringsplan

Midlertidig flytebrygge vurderes å gi en samlet mer positiv enn negativ effekt. Hensynet bak gjeldende reguleringsplaner vurderes å være ivaretatt.

9. Dispensasjon fra Kystsoneplanen

Mesteparten av flytebrygga ligger utenfor plangrense for Kystsoneplanen. Den ytre delen av brygga ligger så vidt innenfor området som er avsatt til «Bruk og vern av sjø og vassdrag» i Kystsoneplanen.

Etablert flytebrygge ligger i tilknytning til «vedtatt utbyggingsformål»:

- I vest grenser flytebrygga til etablert hotell som er regulert til formålet «hotell»
- I nord grenser flytebrygga til etablert kai som er regulert til formålet «havneområde».

9.1. Hvilke bestemmelser/ formål det søkes dispensasjon fra

- I bestemmelsene til formål «Bruk og vern av sjø og vassdrag» heter det i punkt 4.2b) : *Flytebrygger som ligger i sammenheng med vedtatte utbyggingsformål som grenser til sjø, kan etableres.*
- Tiltaket er delvis i strid med denne bestemmelsen, da omsøkt flytebrygge er tilknyttet kai regulert som «havneområde» i nord. Dette formålet inngår under samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur i PBL § 12-5, og er derfor ikke et entydig utbyggingsformål.

Det søkes om dispensasjon for dette punktet.

9.2. Vurdering av forhold til hensynet bak bestemmelsen/ formål

Kystsoneplanen angir hvordan sjøarealene skal brukes og vernes, og hvilke hensyn som skal ivaretas ved disponering av arealene.

I bestemmelsen i Kystsoneplanens formål «Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone» punkt 4.2 heter det:

Sjøarealer om er merket med påskrift V er allmenne sjøområder som kan nyttes til natur, ferdsel, fiske og friluftsliv.
a) Akvakultur er ikke tillatt.
b) Utfylling og deponering i sjø, flytebrygger og kaianlegg eller andre tiltak er ikke tillatt. Flytebrygger som ligger i sammenheng med vedtatte utbyggingsformål som grenser til sjø, kan etableres. Mindre tiltak i sjø, tilknyttet naturbasert reiseliv og gårdsturisme / turisme som badstuer, grillhytter, badestamper og andre mindre tiltak kan som hovedregel aksepteres.
c) Det kan foretas fremtidige utbygginger (moloer, kaier, havner, utdypinger av farled, etc.) etter avklaring gjennom reguleringsplan
d) Utlegging av sjøledninger for vann, avløp, varmepumper, strøm- og telenett kan tillattes på havbunnen.

Overordnet er intensjonen med formålet at arealene skal benyttes til *natur, ferdsel, fiske og friluftsliv.* Intensjonen bak bestemmelsen punkt 4.2 b), som åpner for etablering av flytebrygger tilknyttet utbyggingsformål, er å sikre at flytebrygger etableres i en helhetlig

sammenheng med konkrete tiltak på land, for å unngå at brygger plasseres tilfeldig langs sjølinja. Dette fordi flytebrygger kan være i konflikt med annen bruk av området.

Vurdering: Den aktuelle flytebrygga ligger i tilknytning til eksisterende hotell og kaianlegg, og tiltaket vurderes derfor å være i tråd med intensjonen i bestemmelse 4.2b).

Dette er et urbant, utbygd og kultivert område som i liten grad er i bruk til natur og fiske. Området ligger derimot i tilknytning til planlagt havnepromenade og uterom foran hotellet, og bidrar til å berike denne urbane vandringen, som kan betegnes som en form for friluftsliv. Området er også aktivt i bruk til ferdsel til sjøs, da det ligger i tilknytning til eksisterende havn, og brygga kompletterer området og tilrettelegger nettopp for slik bruk.

Tiltaket vurderes å være i tråd med hensynet bak bestemmelse og formål.

9.3. Fordeler og ulemper

9.3.1. Fordeler

- Kaia bidrar til økt kapasitet for Kystvakta gjennom at de får plass til sitt nye fartøy i Jan-Mayen klassen fra høsten -22 ved terminalkaia, fordi mindre båter er flyttet til denne nye flytebrygga.
- Midlertidig flytebrygge aktiviserer sjøarealet og havnepromenaden, og representerer et nytt tilbud langs sjøkanten. Det estetiske uttrykket er attraktivt og tilpasset sentrumsnærheten.
- Sortland Havn KF har fått nødvendig servicebryggeanlegg for Sortland Havn.
- Sortland by har fått et servicebryggeanlegg som har økt attraktivitet til Sortland som maritimt knutepunkt. Anleggets konstruksjon vil skape le for sjøområdet i sør, og bidrar til et betydelig mer anvendelig sjøområde for mindre fartøy, fritidsflåten og sjøbaserte opplevelser (badstue, RIB etc.)

9.3.2. Ulemper

- Flytebryggeanlegget strekker seg forbi Scandic Hotell, og delvis den gamle Dampskipkaia, og medfører en mer aktiv sjøfront enn før.

9.3.3. Samlet vurdering av fordeler og ulemper

Ut ifra en samlet vurdering mener søker at fordelene ved tiltaket veier tyngre enn ulempene, da flytebryggen skaper positiv aktivitet i området, gir et tilskudd for allmennheten i form av at man kan gå ut på flytebrygga. Anlegget bidrar til effektiv drift av Kystvakta, som er viktig for samfunnet. Tiltaket medfører ikke særlige ulemper, men bidrar heller ikke til oppgradering av rundkjøring.

9.4. Samlet vurdering av dispensasjon fra reguleringsplan

Midlertidig flytebrygge vurderes å gi en samlet mer positiv enn negativ effekt. Hensynet bak bestemmelse og formål i kystsoneplanen vurderes å være ivaretatt.

10. Vurdering av forhold til Plan- og bygningsloven §1-1 og 29-2 (ikke dispensasjon)

Bestemmelsene i plan- og bygningslovens formålsparagraf §1-1 sier at « *Loven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner».* Tiltaket vurderes å være i tråd med lovens formål, da anlegget har en generell positiv effekt for befolkningen ved at sentrum knyttes bedre til sundet. I tillegg bidrar tiltaket til økt sikkerhet ved at det er lettere å komme seg opp igjen på land hvis man faller i vannet.

Den såkalte «skjønnhetsparagrafen» §29-2, stiller følgende krav til visuelle kvaliteter:
«Ethvert tiltak etter kapittel 20 skal prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering.»
Når det gjelder estetikken vurderes det her som vesentlig at anlegget inngår som en naturlig del i sine omgivelser, og at design og materialbruk er praktisk, helhetlig og lite dominerende. Disse forholdene vurderes ivaretatt i dette tiltaket, som tenkes utformet i tråd med disse kravene på denne måten:

- Bryggene er utformet i betongskall med maritim trefendring. Fendringen er den vertikale, mest synlige flaten, hvor det vanligvis brukes bildekk. Ettersom dette er en urban situasjon vurderes det å gi et bedre estetisk uttrykk ved bruk av tre, og at

man unnlater å bruke dekk.

- Denne materialbruken er samordnet med planlagt etablering av pælekai rundt hotellet, som skal oppføres samtidig som eksisterende nedtrapping mot sør fjernes. Både material- og fargebruk vil dermed bli samordnet med hotellet.

- Rampe til brygga er utført i metall med rekkverk

- Av sikkerhetsmessige grunner er hovedbelysning på brygga master med høyde på 3m. Disse er diskret utformet, i sammenheng med øvrig belysning langs kaia. I tillegg er det etablert lavere belysning langs bryggekanten.

- Skilting av anlegget samordnes med skiltplan for havnepromenaden, når denne er klar.

11. Vurdering av forhold til Byplan for Sortland (ikke dispensasjon)

Byplan for Sortland er en omfattende kommunedelplan som legger rammer for utvikling av hele Sortland sentrum med omgivelser, inkludert sjøfronten. Intensjonen er å sikre en helhetlig utformet, offentlig tilgjengelig og sammenhengende havnepromenade gjennom sentrum. Det stilles derfor strenge krav til utforming, belysning, fargesetting og kvalitet ved etablering av tiltak langs sjøfronten. Tiltaket vurderes å være i tråd med Byplan for Sortland, og det søkes derfor ikke om dispensasjon fra denne.

Vurdering av tiltaket i forhold til konkrete punkter i Byplanen, som Sortland kommune har bedt om redegjørelse for:

11.1. Formål i Byplanen

I Byplanen er det aktuelle arealet, hvor brygga er etablert, i hovedsak avsatt til «Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone» (lys blå på kartet) og «sentrumsformål» . Bare en svært liten del omfattes av formålet «Farleder» (mørkere blå på kartet). Formål «Småbåthavn» berøres ikke. Overordnet vurderes etablering av

flytebrygge å være i tråd med formålet. Det søkes derfor ikke om dispensasjon fra Byplanens formål.

11.2. § 2.3.1 bokstav k: «Krav til kompetanse for prosjektering i sentrum: arkitekt med tiltaksklasse 3»

Det var i byplanen stilt et generelt krav om at man skal bruke arkitekt med tiltaksklasse 3 for alle tiltak i sentrum. Intensjonen bak denne bestemmelsen var at man skal sikre gode tekniske og estetiske løsninger. I forbindelse med dispensasjonssøknad for flytebrygge, vedtatt 15.07.22, ble det søkt om dispensasjon fra denne bestemmelsen. Teknisk sett vurderte vi en midlertidig flytebrygge å være relativt enkel, da denne består av prefabrikkerte og nøye uttestede elementer. Det ble derfor vurdert som viktigere å bruke konsulenter som har kjennskap til teknisk utførelse av denne typen anlegg enn en arkitekt i tiltaksklasse 3.
Statsforvalteren har i ettertid gjennomført en lovlighetskontroll av bestemmelse §2.3.1, og har kommet til at denne ikke er gyldig. Formannskapet opphevet derfor denne delen av dispensasjonen i vedtak den 16.03.23:

Formannskapet - 021/23

FS - behandling:

Votering:

Kommunedirektørens innstilling enstemmig vedtatt.

FS - vedtak:
Formannskapets dispensasjonsvedtak av 15.07.2022 fra Byplanens bestemmelse § 2.3.1 bokstav k), omgjøres slik at det oppheves i medhold av fvl. § 35 bokstav c og alminnelige forvaltningsrettslige prinsipper.

Det vurderes derfor ikke som nødvendig å søke om dispensasjon fra Byplanen.

11.3. § 2.3.10 vedrørende Formingsveileder for Blåbyen:

Intensjonen er å skape en helhetlig utforming av nye anlegg i sentrum. Det foreligger ikke vedtatt formingsveileder for Blåbyen. Ihht bestemmelsen gjelder angitte regler for innretninger tilknyttet salg og service samt skilt og reklame fram til formingsveileder er vedtatt.

Vurdering: Disse forholdene vurderes ikke som aktuelle i forbindelse med midlertidig flytebrygge, da det ikke planlegges etablert slike tiltak.

11.4. § 2.3.11 vedrørende Fargesetting av Blåbyen:

Det er utarbeidet retningslinjer for fargesetting av bygg på Sortland, datert 30.01.14, som del av byplanen. Intensjonen er å samordne fargesetting av ny bebyggelse i anbefalte blåfarger.

Vurdering: Disse retningslinjene gjelder kun bebyggelse, men det er valgt å bruke farger fra Blåbypaletten/formingsveileder på flere av installasjoner på flytebryggen (vannskap, strømskap og lyktestolper) for best mulig å tilpasse seg en helhetlig utforming av sentrum.

11.5. § 2.3.12 vedrørende Lysplan for sentrum:

Intensjonen med bestemmelsen er å sikre helhetlig belysning i Sortland sentrum med fokus på trafikksikkerhet, opplevelse, estetikk, blåby, byens identitet og visuell effekt. Det er utarbeidet lysplan for anlegget, datert 13.10.22. Lyssetting skal samordnes for hele sjøfronten samt Sortlandsbrua.

Vurdering: Det er foreløpig ikke utarbeidet helhetlig lysplan for Sortland. Belysning av midlertidig flytebrygge er tilpasset dagens situasjon, og kan samordnes med sjøfronten for øvrig.

11.6. § 2.4.1 bokstav c) vedrørende prinsipplan for sjøfronten:

Det er utarbeidet retningslinjer for sjøfronten, datert 30.01.14. Disse konkretiserer utforming av anlegg langs sjøen med målsetning om å skape en helhetlig, variert, trygg og attraktiv sjøfront som byr på et mangfold av opplevelser.

Vurdering. Flytebrygge er ikke konkretisert som ett av alternativene for utforming av sjøfronten. Midlertidig flytebrygge vurderes imidlertid å være i tråd med intensjon om å aktivisere sjøfronten og utforming av overgang vann-land. Tiltaket er i tråd med punkt 4b) i retningslinjene, hvor det legges til rette for etablering av kai. Tiltaket er også i tråd med punkt 4c) «pir» og 4d)»nedtrapping til sjø» hvor det vises ulike eksempler på flytebrygger.

11.7. § 2.4.2 vedrørende utførelse, kvalitet og gjennomføring

Hensikten bak denne bestemmelsen er å sikre kvalitativt høyt nivå og samordnet utforming av sjøfronten. Bestemmelsen stiller krav til ulike typer avslutning av sjøfronten:

a) plastret fylling
b) kaifront
c) pir
d) nedtrapping til sjø

Vurdering: Som punkt 2.4.1

11.8. § 2.4.3 vedrørende de ulike områdene langs sundet

Denne bestemmelsen henviser til øvrige retningslinjer og prinsipplaner for utforming av områder langs sundet. For sentrum presiseres det at det ikke tillates eksponerte steinfyllinger eller plastring, og at avslutning mot sjø skal være kai, nedtrapping, strand eller bebyggelse rett i sjøen.

Vurdering: Tiltaket er i tråd med krav om kai og nedtrapping.

12. Vurdering i forhold til nasjonale forventninger (ikke dispensasjon)

De nasjonale forventningene for 2023-27 ble vedtatt 20. juni-23. Forventningene skal legge til rette for en bærekraftig utvikling, og skal følges opp i arbeidet med planstrategier og planer i fylkeskommunene og kommunene og legges til grunn av statlige myndigheter når de deltar i planprosessene.

Jfr. punkt 4.3 i kapittel om velferd og bærekraftig verdiskaping er det i forventningene lagt stor vekt på etablering av god infrastruktur som grunnlag for verdiskaping:
«*Næringslivet er avhengig av god infrastruktur og effektive logistikknutepunkter, som godsterminaler, farleder for skipstrafikken og havner. Det er viktig at lokalisering av logistikknutepunkter ses i et regionalt perspektiv og at egnede og tilstrekkelige arealer avklares i samarbeid mellom kommuner og statlige fagmyndigheter. Overgangen til utslippsfri næringstransport krever utbygging av ladestasjoner og påfyllingsstasjoner.*»

Jfr. kapittel 6 «Samfunnssikkerhet og beredskap» er tilrettelegging for gode kaifasiliteter vurdert som et overordnet viktig grep nasjonalt med tanke på å få mest mulig godstransport fra vei til sjø, da dette vil gi være en mer bærekraftig og trafikksikker løsning. Oppbygging av gode kaianlegg er også viktig med tanke på beredskap i tilfelle ulykker og krig.

Videre heter det som punkt 37 under «regjeringens forventninger» (side 23):

«Det legges til rette for videre utvikling av havner og sjøtransport, og lokalisering og nødvendige arealer vurderes i et regionalt perspektiv».

Vurdering: Tiltaket vurderes å være i tråd med nasjonale forventninger om å tilrettelegge for gode kai fasiliteter.

13. Vurdering i forhold til KU forskriften (ikke dispensasjon)

Tiltaket er allerede etablert ihht godkjent midlertidig dispensasjon 2021, og er teknisk sett dimensjonert for fartøy over 1 350 tonn. Anlegget er imidlertid ikke godkjent for fartøy over 1 350 tonn, ettersom det er krav om konsekvensutredning før slike tiltak kan godkjennes.

- Dersom tiltaket vurderes som nytt gjelder KU forskriftens §6 jfr. vedlegg 1 punkt 8: «*Nyetablering av farleder, havner og havneanlegg, der skip på over 1 350 tonn kan seile og anløpe».*
- Dersom tiltaket vurderes som en utvidelse av eksisterende havn skal tiltaket vurderes i forhold til KU forskriftens §8 og 10 jfr. vedlegg 2 punkt 13. *«Utvidelser eller endringer. Utvidelser eller endringer av tiltak nevnt i vedlegg I og vedlegg II som kan få vesentlige virkninger.»*

Formålet med KU forskriften er å sikre at hensynet til miljø og samfunn blir tatt i betraktning under forberedelsen av planer og tiltak, og når det tas stilling til om og på hvilke vilkår planer eller tiltak kan gjennomføres.

Det kan ikke dispenseres fra KU forskriften, da dette vurderes som en saksbehandlings regel jfr. PBL 19.2 andre ledd.

Vi mener at bruk av anlegget for fartøy over 1 350 tonn vil gi en positiv fleksibilitet for bruk av havna, og mener at tiltaket ikke har vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Når Sortland kommune skal utarbeide detaljregulering for området, slik det framgår av vedtak av dispensasjon 15.07.22, bør det derfor gjøres en konkret vurdering ihht KU forskriften som gjør det mulig å bruke anlegget for fartøy over 1350 tonn. Kommunen må da ta stilling

til om anlegget vurderes som nytt eller utvidelse av eksisterende, og dermed hvilken av disse to paragrafene som er aktuelle.

Dersom tiltaket vurderes som nytt vil det være krav om full konsekvensutredning, som er en relativt omfattende prosess inkludert planprogram. Dersom tiltaket vurderes som en utvidelse av eksisterende anlegg er det en enklere prosess. Vi her gjort en enkel, foreløpig vurdering av virkninger for miljø og samfunn, som er aktuell dersom tiltaket i reguleringsplanen vurderes som en utvidelse av eksisterende anlegg:

Foreløpig vurdering ihht § 8 og 10:
Tiltak skal ihht §8 konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn etter § 10, men ikke ha planprogram eller melding.

Vurdering ihht kriterier i §10 egenskaper ved planen eller tiltaket omfatter (vist i *kursiv*):

a) størrelse, planområde og utforming:
   Vurdering: tiltaket er lite og har en diskret utforming tilpasset omgivelsene og planlagt utforming av kai foran eksisterende hotell.

b) bruken av naturressurser, særlig arealer, jord, mineralressurser, vann og biologiske ressurser:
   Vurdering: tiltaket omfatter en liten del av vannareal i Sortland sentrum. Brygga er allment tilgjengelig og bidrar til økt kontakt mellom land og vann. Den beslaglegger ikke vesentlige vannressurser.

c) avfallsproduksjon og utslipp
   Vurdering: brygga i seg selv medfører ikke avfallsproduksjon, men båtene som ligger til kai vil nødvendigvis ha noe utslipp. Dette gjelder imidlertid for alt kaiareal i sentrum. Det vurderes ikke å bli økt utslipp av betydning ved at båtene er over 1 350 tonn.

d) risiko for alvorlige ulykker og/eller katastrofer.
   Vurdering: risiko for alvorlige ulykker vurderes som liten. Kaia ligger på godt synlig sted midt i sentrum, og legger til rette for at det skal være lett å komme seg opp igjen fra vannet hvis man detter uti. På den måten vurderes kaia som et positivt tilskudd med tanke på sikkerhet langs kaia.

Lokalisering og påvirkning på omgivelsene omfatter en vurdering av om planen eller tiltaket kan medføre eller komme i konflikt med:

a) verneområder etter naturmangfoldloven kapittel V eller markaloven § 11, utvalgte naturtyper (naturmangfoldloven kapittel VI), prioriterte arter, vernede vassdrag, nasjonale laksefjorder og laksevassdrag, objekter, områder og kulturmiljø fredet etter kulturminneloven.
Vurdering: tiltaket inngår ikke i verneområde.

b) truede arter eller naturtyper, verdifulle landskap, verdifulle kulturminner og kulturmiljøer, nasjonalt eller regionalt viktige mineralressurser, områder med stor betydning for samisk utmarksnæring eller reindrift og områder som er særlig viktige for friluftsliv.
Vurdering: det er i 2017 registrert én forekomst av tjeld, som er en rødlistet art, i tiltaksområdet. Fuglen var død da den ble funnet. Dette vurderes ikke å sette premisser for bruk av vannflaten i sentrum.

c) statlige planretningslinjer, statlige planbestemmelser eller regionale planbestemmelser gitt i medhold av plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71 eller rikspolitiske bestemmelser eller rikspolitiske retningslinjer gitt i medhold av plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77.
Vurdering: tiltaket påvirkes ikke av statlige eller regionale retningslinjer eller bestemmelser.

d) større omdisponering av områder avsatt til landbruks-, natur- og friluftsformål, samt reindrift eller områder som er regulert til landbruk og som er av stor betydning for landbruksvirksomhet.
Vurdering: tiltaket medfører ikke større omdisponering av arealbruk, men bidrar til en positiv økt kontakt mellom byen og sundet, i tråd med intensjoner i Byplanen.

e) økt belastning i områder der fastsatte miljøkvalitetsstandarder er overskredet.
Vurdering: ikke aktuelt.

f) konsekvenser for befolkningens helse, for eksempel som følge av vann- eller luftforurensning.
Vurdering: ikke aktuelt.

g) vesentlig forurensning eller klimagassutslipp
Vurdering: ikke aktuelt.

h) risiko for alvorlige ulykker som en følge av naturfarer som ras, skred eller flom.
Vurdering: ikke aktuelt.

14. Konklusjon

Etter en samlet vurdering anbefales at det gis midlertidig dispensasjon på 5 år fra gjeldende reguleringsplaner, kystsoneplanen samt PBL §1-8 for midlertidig flytebrygge ved Sortland Havn, da fordelene er større enn ulempene:

- Tiltaket er positivt for drift av Kystvakten og Sortland Havn, og vurderes derfor å være samfunnstjenlig. Tiltaket ivaretar de overordna intensjoner i gjeldende planer, og å aktivisere havnepromenaden og etablere spennende og trygge opplevelser langs sjøfronten.

- Tiltaket er i tråd med nasjonale forventninger om tilrettelegging for gode kai fasiliteter med tanke på bærekraft, sikkerhet og næringsliv. Fokus på det grønne skiftet og slik tilrettelegging har blitt betydelig skjerpet etter at Byplanen ble vedtatt. Forutsetningene for utvikling av Sortland sentrum er derfor endret.

- Anlegget ligger i all hovedsak på umatrikulert område, som grenser mot eiendommene til Hotelleiendom Nord AS og G.A. Ellingsen AS. I forbindelse med søknad i -22 ble det derfor gjennomført informasjons- og dialogmøte med disse to partene, og disse er enig gitt forutsetningene som fremkommer i eget referat fra møtet. Det gjennomføres nå nytt informasjonsmøte i forbindelse med nabovarsling av denne søknaden om utvidelse på 5 år.

- Det er ikke nødvendig med dispensasjon fra Byplanen ettersom bestemmelse § 2.3.1 bokstav k) er opphevet.

- Anlegget er en midlertidig ordning og vil ikke forskuttere noen regulering. En reguleringsplan vil i dette tilfellet heller ikke sikre tiltaket på bedre måte enn denne dispensasjonen. Når kommunen igangsetter planlagt reguleringsarbeid, kan disse forholdene kvalitetssikres.

- Anlegget er teknisk sett dimensjonert for fartøy over 1350 BT, men er ikke godkjent for bruk av så store båter i gjeldende dispensasjon. Ettersom bruk av fartøy større en 1 350 tonn skal utredes ihht KU forskriften anbefales slik utredning gjennomført som en del av kommunens planlagte reguleringsarbeid. Det vil være positivt for havnevirksomheten dersom anlegget, på sikt, åpnes for bruk av større fartøy.

Naboer ble varslet i brev den 11.04.24 med frist for merknader 26.04.24. Før merknadsfristen utløp ble det gjennomført informasjonsmøter med naboer (se vedlagte referat). Det kom også inn en merknad etter fristen var gått ut. Naboene er fornøyde med etablerte tiltak, og er positive til at flytebrygga fortsatt kan ligge der. Det kom ikke inn merknader til selve dispensasjons-søknaden. Naboer hadde derimot innspill til framtidig regulering, som kommunen skal utarbeide. Innspill framgår av vedlagte referater.

Søknaden ble supplert med dispensasjon fra kystsoneplanen, etter krav fra Sortland kommune, og lagt ved nytt nabovarsel som ble sendt ut den 10.01.25 med høringsfrist 27.10.25. Nye innspill og samlet merknadsbehandling av alle innspill er vedlagt denne søknaden. Søknaden er ikke endret som følge av innkomne merknader.



Sigrid Rasmussen
Sivilarkitekt/ arealplanlegger

Telefon 91574205
E-post sigrid.rasmussen@asplanviak.no

Vedlegg:

1. Brev nabovarsel med vedlagt søknad, datert 11.04.24
2. Referat fra møte mellom Havnevesenet og Hotelleiendom Nord, 24.04.24
3. Referat fra møte mellom Havnevesenet og Georg A. Ellingsen AS, datert 22.04.24
4. Referat fra møte mellom Havnevesenet, Hotelleiendom Nord og Georg A. Ellingsen AS, datert 06.05.22

5. Informasjonsnotat til Sameie Skipsgården 26.04.24
6. Merknad fra Sameiet Skipsgården, datert 02.05.24
7. Brev nabovarsel med vedlagt søknad, 13.01.25
8. Merknad fra Hotelleiendom Nord, 20.21.25
9. Merknad fra Sameie Skibsgården (bolig), 20.01.25
10. Merknad fra Hotelleiendom Nord, datert 14.01.25
11. Merknadsbehandling datert 12.12.24, revidert 20.01.25

asplan
viak

Naboer og gjenboere ihht adresseliste

Tromsø, 11.04.2024
Vår ref. 637321-01

Nabovarsel- søknad om utvidelse av midlertidig dispensasjon for flytebrygge, Sortland Havn

Vedlagt følger søknad om forlengelse av midlertidig dispensasjon for flytebrygge i Sortland havn. Det ble gitt 2 års midlertidig dispensasjon i 2022, og anlegget ble etablert høst 2022. Det er vårt inntrykk at anlegget fungerer godt både for båttrafikken og brukere av byen, og at det bidrar til økt kontakt mellom byen og sundet.

Det søkes nå om 5 års forlengelse av midlertidig dispensasjon i påvente av at Sortland Kommune skal regulere havnepromenaden, inkludert dette området, gjennom sentrum.

Det aktuelle området ligger på umatrikulert grunn, som grenser mot følgende eiendommer:

- Gnr./ Bnr. 15/32 (eier: G.A. Ellingsen)
- Gnr./Bnr. 15/2216 (eier: Hotelleiendom Nord AS).
- Gnr./Bnr. 15/2193 (eier: Hotelleiendom Nord AS).
- Gnr./Bnr. 15/2284 (eier: Hotelleiendom Nord AS)
- Gnr./ Bnr. 15/1455 (eier: Sortland kommune, disponeres av Sortland Havn)

Ihht plan- og bygningslovens §19-1 jfr. § 21-3 skal naboer og gjenboere varsles før søknaden kan sendes til kommunen for behandling:

«Før søknad sendes inn, skal naboer og gjenboere varsles av søker hvis ikke disse skriftlig har meddelt at de ikke har merknader til søknaden. I varselet skal det gis melding om at mulige merknader må være kommet til søker innen en frist på minst 2 uker etter at varselet er sendt og grunnlagsmaterialet for søknaden er gjort tilgjengelig. Dersom grunneiers adresse ikke er kjent eller ikke finnes i matrikkelen, kan varsling unnlates.»

Informasjonsmøte:

Sortland Havn inviterer til et kort informasjons- og dialogmøte med berørte naboer om denne søknaden mandag den 20. april kl 13:00 i møterom «Styrehuset» i Sortland Havns lokaler (fysisk møte). Havnesjefen sender digital invitasjon til dette møtet, som dere kan svare på. Hans e-post adresse er: rune.monrad@sortland-havn.no.

Merknader:

Ettersom dere er naboer og gjenboere gis dere herved anledning til å komme med merknader til søknaden innen 26. april 2024.

Eventuelle merknader sendes til :

E-post: Sigrid.Rasmussen@asplanviak.no

Med vennlig hilsen

Asplan Viak AS



Sigrid Rasmussen
Sivilarkitekt

Telefon 91574205
E-post sigrid.rasmussen@asplanviak.no

Vedlegg:
Søknad om forlengelse av midlertidig dispensasjon for flytebrygge, Sortland Havn, 10.04.24

Adresseliste:

- Hotelleiendom Nord AS, Storgata 11, 9405 Harstad (Gnr. 15/ Bnr. 2284, 2193 og 2216) v/ Knut Roald Holmøy e-post: knut@holmoy.no
- Georg A. Ellingsen AS, Strandgata 13A, 8400 Sortland (Gnr. 15/ Bnr. 32) v/ Geir Abel Ellingsen e-post: geir.abel.ellingsen@gae.no

Kunne ikke åpne dokumentet

En uventet feil oppstod ved åpning av dokument Dokumenter:/plan/referat møte med hn - informasjons- og

Kunne ikke åpne dokumentet

En uventet feil oppstod ved åpning av dokument Dokumenter:/plan/referat møte med gae - informasjons- o

Kunne ikke åpne dokumentet

En uventet feil oppstod ved åpning av dokument Dokumenter:/plan/referat 12.04.22 havnesjefen og g.a.elli

Kunne ikke åpne dokumentet

En uventet feil oppstod ved åpning av dokument Dokumenter:/plan/informasjonsnotat til sameie skibsgaard

Kunne ikke åpne dokumentet

En uventet feil oppstod ved åpning av dokument Dokumenter:/plan/merkand fra skipsgården til sortland ha

asplan
viak

Naboer og gjenboere ihht adresseliste

Tromsø, 13.01.2025
Vår ref. 637321-01

Nabovarsel- søknad om 5 års midlertidig dispensasjon for flytebrygge, Sortland Havn

Det ble gitt 2 års midlertidig dispensasjon i 2022 for etablering av flytebrygge ved Sortland havn, og anlegget ble etablert høst 2022. Det er vårt inntrykk at anlegget fungerer godt både for båttrafikken og brukere av byen, og at det bidrar til økt kontakt mellom byen og sundet

I april 2024 ble søknad om forlengelse av midlertidig dispensasjon for etablert flytebrygge i Sortland havn sendt på høring til dere, fordi dere er naboer til tiltaket. Det ble også gjennomført et informasjonsmøte. Søknaden med deres innspill ble sendt til kommunal behandling.

Vi har nå fått tilbakemelding fra Sortland kommune om at søknaden må endres fra forlengelse av midlertidig dispensasjon til ny søknad om dispensasjon. Det må også inkluderes dispensasjon fra kystsoneplanen i søknaden.

Vedlagt følger derfor en revidert versjon av samme søknad som dere tok stilling til for snart ett år siden, hvor disse to endringene er gjort.

Det søkes nå om 5 års midlertidig dispensasjon i påvente av at Sortland Kommune skal regulere havnepromenaden, inkludert dette området, gjennom sentrum.

Det aktuelle området ligger på umatrikulert grunn, som grenser mot følgende eiendommer:

- Gnr./ Bnr. 15/32 (eier: G.A. Ellingsen)
- Gnr./Bnr. 15/2216 (eier: Hotelleiendom Nord AS).
- Gnr./Bnr. 15/2193 (eier: Hotelleiendom Nord AS).
- Gnr./Bnr. 15/2284 (eier: Hotelleiendom Nord AS)
- Gnr./ Bnr. 15/1455 (eier: Sortland kommune, disponeres av Sortland Havn)

asplan
viak

Ihht plan- og bygningslovens §19-1 jfr. § 21-3 skal naboer og gjenboere varsles før søknaden kan sendes til kommunen for behandling:

«Før søknad sendes inn, skal naboer og gjenboere varsles av søker hvis ikke disse skriftlig har meddelt at de ikke har merknader til søknaden. I varselet skal det gis melding om at mulige merknader må være kommet til søker innen en frist på minst 2 uker etter at varselet er sendt og grunnlagsmaterialet for søknaden er gjort tilgjengelig. Dersom grunneiers adresse ikke er kjent eller ikke finnes i matrikkelen, kan varsling unnlates.»

Merknader:

Ettersom dere er naboer og gjenboere gis dere herved anledning til å komme med merknader til søknaden innen 27.01.25.

Endring i søknaden vurderes å ha liten konsekvens for dere som naboer, så mest sannsynlig vil det ikke være behov for nye innspill fra dere. Men fint hvis dere uansett sender en mail og kommenterer dette så snart som mulig, så vi vet at dere har vurdert det.

Eventuelle merknader sendes til :

E-post: Sigrid.Rasmussen@asplanviak.no

Med vennlig hilsen

Asplan Viak AS



Sigrid Rasmussen
Sivilarkitekt

Telefon 91574205
E-post sigrid.rasmussen@asplanviak.no

Vedlegg:
Søknad om forlengelse av midlertidig dispensasjon for flytebrygge, Sortland Havn, 10.04.24

Adresseliste:

- Hotelleiendom Nord AS, Storgata 11, 9405 Harstad (Gnr. 15/ Bnr. 2284, 2193 og 2216) v/ Knut Roald Holmøy e-post: knut@holmoy.no
- Georg A. Ellingsen AS, Strandgata 13A, 8400 Sortland (Gnr. 15/ Bnr. 32) v/ Geir Abel Ellingsen e-post: geir.abel.ellingsen@gae.no

Sigrid Rasmussen

Fra: Geir Abel Ellingsen <geir.abel.ellingsen@gae.no>
Sendt: mandag 20. januar 2025 08:02
Til: Sigrid Rasmussen
Kopi: rune.kvannli@sortland-havn.no
Emne: Sv: Søknad om dispensasjon for flytebrygge Sortland havn- nabovarsel

Tilbakemelding på mottatt nabovarsel

Som tidligere meddelt til Sortland Havn (SH), ønsker Georg A. Ellingsen AS (GAE) i forbindelse med planlagte revisjon av Byplanen at grunneierne fra og med Torget i sør til og med Hurtigrute-terminalen i nord ser på et felles innspill for muligheter for videre utfyllinger i sjø og en permanent løsning for havnepromenade og bryggeanlegg i området.

Etter at revidert Byplan foreligger, ønsker GAE å sette i gang en reguleringsprosess gjerne i samarbeid med SH og øvrige grunneiere. En videre utvikling av sjøfronten med muligheter for ytterligere utfylling i sjø, mener vi er viktig for å kunne styrke og videreutvikle sentrum med handel og øvrige funksjoner i tråd med overordnede målsetninger i Sortland Kommune.

SH fikk innvilget midlertidig dispensasjon i 2 år for eksisterende bryggeanlegg i 2022. Bryggeanlegget synes nå å være i drift uten en gjeldende dispensasjon. Vi mener at en ny dispensasjon på 5 år er for lang tid da den vil blokkere igangsettelse av nye prosjekter/aktiviteter i området.

Vi mener derfor at innvilgelse av 3 års dispensasjon bør være tilstrekkelig.

Vi ber videre om at våre merknader og referater fra møter med Sortland Havn i 2022 og 2024 også følger denne saken.

Vennlig hilsen

Geir Abel Ellingsen | Daglig leder
Georg A. Ellingsen AS
Mobil 92 89 14 41
Strandgata 13 A | 8400 Sortland
E-mail: geir@gae.no| Web: www.gae.no

Fra: Sigrid Rasmussen <Sigrid.Rasmussen@asplanviak.no>
Sendt: mandag 13. januar 2025 17:21
Til: knut@holmoy.no <knut@holmoy.no>; Geir Abel Ellingsen <geir.abel.ellingsen@gae.no>
Kopi: Rune Kvannli <rune.kvannli@sortland-havn.no>
Emne: Søknad om dispensasjon for flytebrygge Sortland havn- nabovarsel

Hei!

Vedlagt følger brev med nabovarsel og ny søknad om dispensasjon for flytebrygge, Sortland havn.

Jeg ser at det er du, Geir Abel, som er styreleder for Sameiet Skipsgården også. Dere får vurdere om det er aktuelt å sende egen merknad fra sameiet.

Frist for merknader: **27. januar -25.**

Men flott hvis dere kan gi meg en tilbakemelding selv om dere ikke ønsker å gi ny merknad.

Med vennlig hilsen

asplan viak

Sigrid Rasmussen
Sivilarkitekt/ arealplanlegger
Analyse, plan og landskap

Prostneset
Kirkegata 4 3etg
9008 Tromsø

Direkte: 915 74 205
Sentralbord: 417 99 417

asplanviak.no
Abonner på vårt nyhetsbrev

Til Sortland Havn KF Sortland,
19.januar 2025

Vedrørende Servicebryggeanlegget til Sortland Havn

Det vises til mottatt brev med nabovarsel og søknad om dispensasjon for flytebrygge, Sortland Havn, datert 13 januar 2025.

Informasjonen om nabovarselet om søknad om midlertidig dispensasjon på 5 år for servicebryggeanlegget er gjennomgått av boligdelens «takstyre» 19.01.25.

Følgende tilbakemelding gis på vegne av boligseksjonseierne i Sameie Skibsgården:

Det er tidligere sendt inn merknader i saken fra sameiet som opprettholdes, boligdelen har også følgende tilleggsmerknader.

Etter forrige merknad ble inngitt har vi fått tilbakemeldinger fra flere nyere båter som har benyttet servicebryggen om at Sortland Havn mangler nødvendig overgangsutstyr for at båtene har kunnet benytte landsstrømanlegget til servicekaien. Dette gjør at båtene må benytte hjelpemotorer ved oppholdet, dem samme båtene oppgir at overgangsutstyr er å kjøpe i markedet og ønsker å bruke landsstrømanlegget om utstyret var gjort tilgjengelig ved servicebryggen.

Sortland Havn sier i dispensasjonssøknaden at dem på generelt grunnlag mener at man bør tåle noe støy fra havna når man bor på kaikanten i sentrum. Beboerne ønsker å tydeliggjøre at det er støy og forurensning fra hjelpemotorer på nattestid nærmest leilighetene det reageres på, ikke aktiviteten på dagtid. Hjelpemotorer er dieselmotorer som forurenser med sine avgasser, dem lager i tillegg noe støy. Vi henstiller om at disse båtene trekkes lengst unna leilighetene slik at støy og forurensning på natt kan minimaliseres.

Vi henstiller også om at servicebryggen ikke benyttes til opplagsvirksomhet av større båter slik som ferger etc men for anløp av båter av «tidsbegrenset karakter» som en del av et maritimt tilbud som skaper aktivitet i Sortland.

Under disse forutsetningene er boligeierne i Skibsgården positive til servicebryggeanlegget.

Vi ber om at denne uttalelsen vedlegges søknaden om dispensasjon som sendes til Sortland Kommune.

Vennlig hilsen

Boligdelen i Sameie Skibsgården

Sigrid Rasmussen

Fra: Knut Roald Holmøy <knut@holmoy.no>
Sendt: tirsdag 14. januar 2025 14:07
Til: Sigrid Rasmussen; Geir Abel Ellingsen
Kopi: Rune Kvannli
Emne: SV: Søknad om dispensasjon for flytebrygge Sortland havn- nabovarsel

Ingen anmerkninger fra meg.

Med vennlig hilsen
- Knut Roald Holmøy
+47 951 27 945
knut@holmoy.no
Prestfjord AS
Daglig leder
www.holmoy.no

Fra: Sigrid Rasmussen <Sigrid.Rasmussen@asplanviak.no>
Sendt: mandag 13. januar 2025 17:22
Til: Knut Roald Holmøy <knut@holmoy.no>; Geir Abel Ellingsen <geir.abel.ellingsen@gae.no>
Kopi: Rune Kvannli <rune.kvannli@sortland-havn.no>
Emne: Søknad om dispensasjon for flytebrygge Sortland havn- nabovarsel

Hei!

Vedlagt følger brev med nabovarsel og ny søknad om dispensasjon for flytebrygge, Sortland havn.

Jeg ser at det er du, Geir Abel, som er styreleder for Sameiet Skipsgården også. Dere får vurdere om det er aktuelt å sende egen merknad fra sameiet.

Frist for merknader: **27. januar -25.**

Men flott hvis dere kan gi meg en tilbakemelding selv om dere ikke ønsker å gi ny merknad.

Med vennlig hilsen

asplan viak

Sigrid Rasmussen
Sivilarkitekt/ arealplanlegger
Analyse, plan og landskap

Direkte: 915 74 205
Sentralbord: 417 99 417

Prostneset
Kirkegata 4 3etg
9008 Tromsø

asplanviak.no
Abonner på vårt nyhetsbrev

asplan
viak

MERKNADSBEHANDLING DISPENSASJON FLYTEBRYGGE, SORTLAND HAVN

Dato: 12.12.24 rev. 20.10.25

Nabovarsel 2024:

Naboer ble varslet i brev den 11.04.24 med frist for merknader 26.04.24. I høringsperioden ble det gjennomført informasjonsmøter med naboer. Det kom også inn én merknad etter at fristen var gått ut.

Nabovarsel 2025:

Naboer ble varslet i brev den 13.01.25 med frist for merknader 27.01.25.

Kort oppsummert om innspill:

Naboene er fornøyde med etablerte tiltak, og er positive til at flytebrygga fortsatt kan ligge der. Det kom ikke inn merknader til selve dispensasjonssøknaden, bortsett fra at Ellingsen mener dispensasjon bare bør gjelde i tre år.

Naboer har derimot innspill til framtidig regulering og revisjon av byplanen, som kommunen skal utarbeide. De ønsker også at alle båter som bruker anlegget kobles til landstrøm.

Innspill framgår av vedlagte referater og merknader.

Dato	Avsender	Innhold	Vurdering
24.02.24	Hotell-eiendom Nord	- HN er svært fornøyd med løsningen som nå eksisterer for å skape et mer attraktivt og maritimt rettet Sortland sentrum - HN mener initiativet har vært en stor suksess for Sortland og sentrum i særdeleshet. Det gir en tilgang til sjøsiden – ikke bare for fartøy – som gir oss noe vi ikke har hatt tidligere. - HN støtter søknaden om dispensasjon fult ut.	Bra at nabo er positiv til tiltaket.
22.04.24	Georg A. Ellingsen AS	- etablering av flytebrygge har vært en suksess og har gitt et	Bra at nabo er positiv til tiltaket.

		positivt bidrag for utviklingen av Sortland by mot sundet, samt etablert et første bidrag til ei mer skjermet, effektiv og brukervennlig indre havn. - Partene er enige om at etableringen av service-bryggeanlegget har vært positivt for skjermingen av sjøområdet som dannes ved etableringen. - Søknad om dispensasjon må være midlertidig fram til overordnet regulering foreligger. - Etterspør framdrift i reguleringsarbeidet til Sortland kommune . Ønsker områderegulering for å løse utfordringer og sameksistens i området på sikt. Plan må minimum strekke seg til torget. - Innspill til kommende helhetsplan gitt i møtereferat 12.04.22 gjelder fortsatt.	Enighet om at det på sikt må lages helhetlig plan for området. Referat fra 12.04.22 legges ved saken.
02.05.24	Sameiet Skips-gården	- Det anmodes om at Sortland Havn kjøper inn overgangs-utstyr som gjør at flere båter kan benytte landstrøms-anlegget på kai og servicebryggeanlegget. - Det må også påses at båtene har det nødvendige utstyret i orden for å kunne benytte landstrømsanlegget.	Bra at nabo er positiv til tiltaket. Eksisterende anlegg er topp moderne, og har alle strømkurser og koblings-muligheter som finnes på markedet for tilkobling til båter.

		- Under forutsetning av at landstrøm benyttes for alle båter og at størrelsene på båtene begrenses i.h.t beskrivelsen i dispensasjonssøknaden er boligeierne på Skibsgården positive til servicebryggeanlegget.	Det er flere og flere båter som kan kobles til landstrøm. Men fortsatt er det noen gamle båter som ikke har slik tilkoblings-mulighet. Det er ikke mulig å etablere anlegg på land som muliggjør slik tilkobling, da selve båten ikke er bygget for bruk av landstrøm.
14.01.25	Hotell-eiendom Nord v/ Knut Roar Holmøy	Ingen merknader.	Bra at nabo er positiv til tiltaket.
19.01.25	Sameie Skibsgård en v/ Geir Abel Ellingsen	- Det anmodes om at Sortland Havn kjøper inn overgangs-utstyr som gjør at flere båter kan benytte landstrøms-anlegget på kai og servicebryggeanlegget. - Det må også påses at båtene har det nødvendige utstyret i orden for å kunne benytte landstrømsanlegget. - Under forutsetning av at landstrøm benyttes for alle båter og at størrelsene på båtene begrenses i.h.t beskrivelsen i dispensasjonssøknaden er boligeierne på Skibsgården positive til service-	Bra at nabo er positiv til tiltaket slik det fungerer på dagtid. Eksisterende anlegg er topp moderne, og har alle strømkurser og koblings-muligheter som finnes på markedet for tilkobling til båter. Det er flere og flere båter som kan kobles til landstrøm. Men fortsatt er det noen gamle båter som ikke har slik tilkoblings-mulighet. Det er ikke

		bryggeanlegget. Det er støy og forurensing fra hjelpemotorer nattestid som oppleves som et problem, ikke bruk på dagtid.	mulig å etablere anlegg på land som muliggjør slik tilkobling, da selve båten ikke er bygget for bruk av landstrøm. Størrelser på båter er begrenset i dipsensasjons-søknaden. Store båter over 1350 tonn tillates ikke.
20.01.25	Geir Abel Ellingsen	- I forbindelse med kommende revisjon av Byplanen ønsker Ellingsen at grunneiere fra og med torget t.o.m. hurtigrute-terminalen ser på felles grep for videre utfylling i sjø og permanent løsning for havnepromenade og brygger. - Etter revidert byplan ønsker Ellingsen å sette i gang reguleringsprosess for utvikling av sjøfronten. - Ellingsen mener 5 års dispensasjon er for lenge i denne saken, og at 3 år bør være tilstrekkelig.	Bra at nabo er positiv til tiltaket. Enighet om at det på sikt må lages helhetlig plan for området. Vi opprettholder søknad om dispensasjon for 5 år, da revisjon av byplanen og regulering av området erfaringsmessig vil ta minst 5 år. Merknaden legges ved saken.