SORTLAND KOMMUNE

Arkivsaknr.:	24/38
Dok.nr:	Ugyldig flettefelt
Arkiv:	
Saksbehandler:	Lars Hervik Helgesen
Dato:	05.11.2025

Ugyldig flettefelt

Behandling for høring og offentlig ettersyn- Detaljregulering for Havnegata 3

Utvalgssaksnr.	Utvalg	Møtedato
PS - 113/25	Formannskapet	27.11.2025

KOMMUNEDIREKTØRENS INNSTILLING

1. Formannskapet vedtar å legge planforslag for detaljregulering for Havnegata 3, (PlanID 1870_2024374) ut til høring og offentlig ettersyn, jfr. plan- og bygningslovens §§ 5-2 og 12-10.

2. Før planen legges frem til vedtak (2. gangs behandling), skal logistikktorget og fasaden mot Havnegata bearbeides slik at løsningen i større grad oppfyller byplanens krav til utadrettede funksjoner i første etasje og styrker intensjonen om et aktivt og levende sentrum.

3. Ved godkjenning av detaljregulering for Havnegata 3, (PlanID 1870_2024374), tas det sikte på å oppheve deler av følgende gjeldende reguleringsplaner, inkludert eventuelle senere endringer og delplaner:

- Detaljregulering for Sortland Kulturfabrikk med omkringliggende trafikk- og uteareal (planID 2011300), vedtatt 28.04.2011.
- Detaljregulering for Blåbyen Hotell (planID 2009257), vedtatt 29.10.2009

Formannskapet behandling - 27.11.2025 - PS-113/25

BEHANDLING I MØTE

Forslag fra politikere

Forslag fra H, FRP, foreslått av Beate Bø Nilsen, Høyre

Alternativ punkt 2

Byplanen for Sortland kommune er 10 år gammel og planforslaget imøtekommer kommunens og byplanens krav så langt det er praktisk og teknisk mulig. Det er gjort flere endringer og tilpasninger for å ivareta både byplanens intensjoner og kommunens konkrete innspill. Alle vurderinger og beslutninger er gjort på bakgrunn av tomtens sentrale plassering i byen, prosjektets behov og de reelle handlingsrommene som finnes for utbygging og drift. Prosjektet har løsninger som gir god trafikksikkerhet, funksjonalitet og kvalitet, samtidig som det er tatt hensyn til logistikk, drift og byliv. Formannskapet ønsker ikke at planforslaget bearbeides videre knyttet til logistikktorget og fasaden mot Havnegata. Denne tolkningen vil ha en ønsket presedens om at Byplanens bestemmelser ikke tolkes så

kategorisk at de hindrer utvikling i stedet for å fremme utvikling i sentrum. Ved revisjon av Byplanen vil det være ønskelig å gå bort fra krav om at det som hovedregel skal være publikumsrettede arealer i første etasje i sentrumskjernen.

Votering:

Kommunedirektørens innstilling pkt.1 enstemmig vedtatt.

Ved alternativ votering mellom kommunedirektørens innstilling pkt.2 og alternativ forslag fra H, FRP ble forslag fra H, FRP vedtatt;
8 stemmer for (6 H, 1 FRP, 1 AP)
1 stemme mot (1 SV)

Kommunedirektørens innstilling pkt.3 enstemmig vedtatt.

Formannskapet PS - 113/25 VEDTAK:

1. Formannskapet vedtar å legge planforslag for detaljregulering for Havnegata 3, (PlanID 1870_2024374) ut til høring og offentlig ettersyn, jfr. plan- og bygningslovens §§ 5-2 og 12-10.
2. Byplanen for Sortland kommune er 10 år gammel og planforslaget imøtekommer kommunens og byplanens krav så langt det er praktisk og teknisk mulig. Det er gjort flere endringer og tilpasninger for å ivareta både byplanens intensjoner og kommunens konkrete innspill. Alle vurderinger og beslutninger er gjort på bakgrunn av tomtens sentrale plassering i byen, prosjektets behov og de reelle handlingsrommene som finnes for utbygging og drift. Prosjektet har løsninger som gir god trafikksikkerhet, funksjonalitet og kvalitet, samtidig som det er tatt hensyn til logistikk, drift og byliv. Formannskapet ønsker ikke at planforslaget bearbeides videre knyttet til logistikktorget og fasaden mot Havnegata. Denne tolkningen vil ha en ønsket presedens om at Byplanens bestemmelser ikke tolkes så kategorisk at de hindrer utvikling i stedet for å fremme utvikling i sentrum. Ved revisjon av Byplanen vil det være ønskelig å gå bort fra krav om at det som hovedregel skal være publikumsrettede arealer i første etasje i sentrumskjernen.
3. Ved godkjenning av detaljregulering for Havnegata 3, (PlanID 1870_2024374), tas det sikte på å oppheve deler av følgende gjeldende reguleringsplaner, inkludert eventuelle senere endringer og delplaner:

- Detaljregulering for Sortland Kulturfabrikk med omkringliggende trafikk- og uteareal (planID 2011300), vedtatt 28.04.2011.
- Detaljregulering for Blåbyen Hotell (planID 2009257), vedtatt 29.10.2009

KORT BESKRIVELSE AV SAKEN

Saken gjelder behandling for høring og offentlig ettersyn av detaljregulering for Havnegata 3, (PlanID 1870_2024374). Forslagsstiller ønsker å legge til rette for utvidelse av dagens Scandic hotell, samt en allsidig og fleksibel bruk som imøtekommer fremtidige behov. Dette innebærer at det også kan komme kontor, kultur, bevertning og andre typer tjenesteyting i tillegg til hotell og overnatting. Det legges til rette for videreføring av havnepromenaden. Planforslaget legger opp til parkeringsanlegg i to etasjer over bakkeplan, med et logistikktorg mot Havnegata.

Kommunen har hatt en god dialog med forslagsstiller i arbeidet med planforslaget. Flere av planens løsninger som havnepromenaden, viser en positiv utvikling i tråd med byplanens mål. Samtidig reiser planforslaget noen utfordringer.

Det er viktig at første etasje mot Havnegata bidrar til økt aktivitet i bygatene, langs havnepromenaden og i byrommene i tråd med målene i byplanen. Dette sikres ikke tilstrekkelig i planforslaget da det legges opp til parkeringshus og logistikktorg mot havnegata. For å sikre likebehandling av utbyggere og ivareta målet om en attraktiv by, mener kommunedirektøren at det må arbeides videre med fasadene mot atkomsttorget og logistikken for planforslaget.

Kommunedirektøren anbefaler likevel høring og offentlig ettersyn, da det etter vurdering ikke er store grep som skal til for å sikre ønsket utviklingen av Sortland i planforslaget. Det anses som viktig å sikre de to ovennevnte utfordringene før sluttbehandling, da dette vil sikre en god utvikling av Sortlands mest moderne kvartal og inngangsportal for besøkende langs sjøveien.

Kvartalet med kulturfabrikken, hotellet og mulig fremtidig indre havn er den nyeste bebyggelsen i Sortland sin bykjerne. Kommunen har mulighet til å sikre et svært attraktivt og godt kvartal, som legger føringer for den fremtidige byutviklingen Sortland ønsker.

FAKTA I SAKEN

Plannavn og PlanID	Detaljregulering for Havnegata 3, 1870_2024374
Gårds og bruksnummer	15/2216, 15/2193, 15/2284, 15/1455
Grunneiere	Hotelleiendom Nord As, Sortland kommune
Tiltakshaver	Hotelleiendom Nord AS og INDIRA AS V/Terje Ingebrigtsen
Ansvarlig planlegger	LPO arkitekter v/Ørjan Høyer-Farstad og Hans E. Fausa.

Sakshistorikk

24.05.2023 Anmodning om veiledningsmøte

05.06.2023 Veiledningsmøte avholdt

19.12.2023 Anmodning om oppstartsmøte

05.04.2024 Oppstartsmøte avholdt

02.05.2024 Vedtak oppstart planarbeid

10.06.2024 Befaring med tiltakshaver og plankonsulent

17.03.2025 Drøftingsmøte plankart

11.04.2025 Mottatt planforslag fra plankonsulent

23.07.2025 Tilbakemelding fra Sortland Kommune

09.09.2025 Møte med plankonsulent

02.10.2025 Møte med tiltakshaver, ordfører og kommunedirektør.

Planområdets plassering i Sortland



Figur 1. Oversiktsbilde, rød stippet linje markerer området for detaljreguleringen.

Overordnet planverk

Kommuneplanens samfunnsdel 2025-2037

Mål og strategier i samfunnsdelen skal bidra til å styrke Sortland som et attraktivt sted å bo, arbeide og investere i. For å sikre økonomisk, miljømessig og sosial bærekraft skal kommunen være en aktiv pådriver for å utvikle både Sortland og Vesterålens bo- og næringsattraktivitet. Dette innebærer å bevare og videreutvikle et kompakt og levende sentrum med gode forbindelser, møteplasser og publikumsrettede funksjoner som kultur, utdanning og helse. Offentlige rom skal utformes med krav om universell utforming. Videre skal det legges til rette for fortetting av boliger, næringsformål og møteplasser i og nær sentrum. Sortland sentrum skal utvikles som et levende møtested med handel, kulturtilbud og sosiale arenaer, som styrker bylivet og gjør sentrum attraktivt for både innbyggere og besøkende.

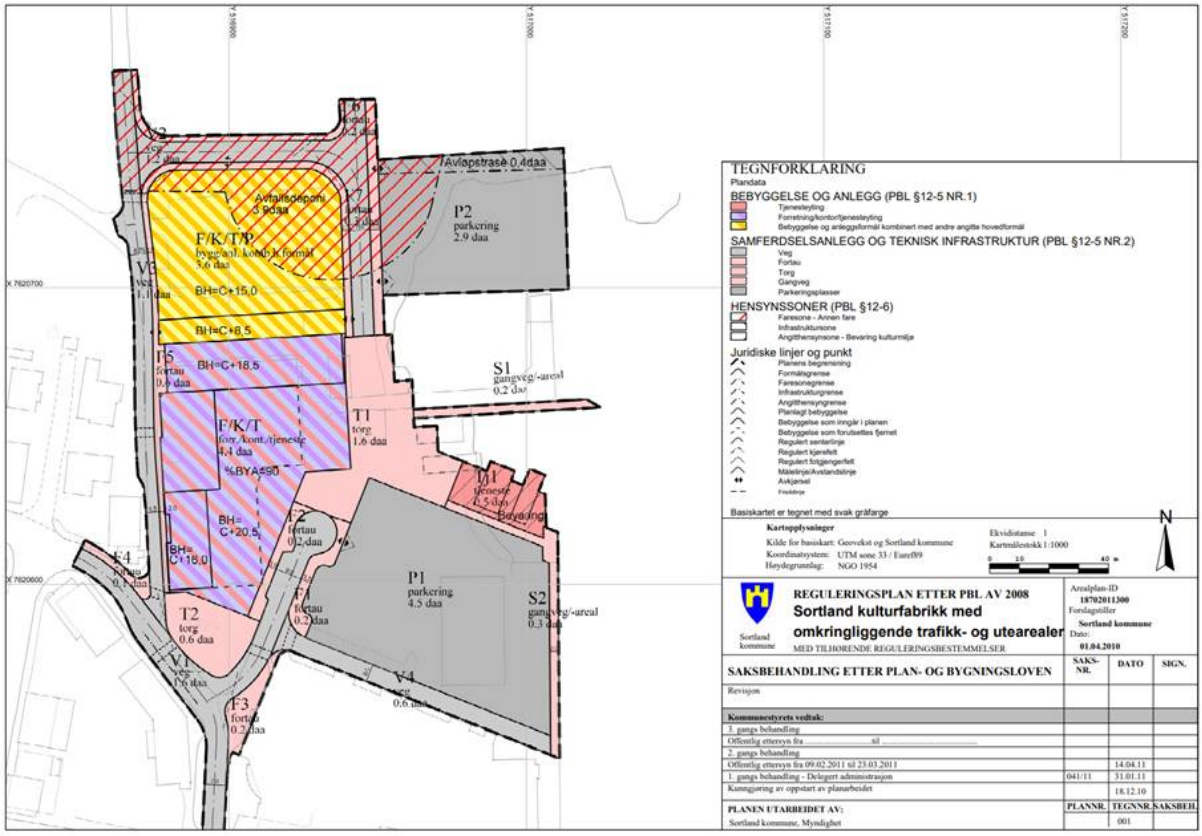
Kommunedelplan Byplan Sortland - Blåbyen 2015-2027

Området avsatt i detaljreguleringen ligger hovedsakelig innafor sentrumsformål. Sentrumsformål defineres som forretninger, kontorer og andre publikumsintensive virksomheter/tjenesteytinger som eksempel hoteller, helse- og velværetjenester, kjøpesentre og boliger. Prinsippet i byplanen er at i hele kvartalsstrukturen skal det være næring og service i 1. etasje mot gata for å skape et levende sentrum. En liten del av planforslaget i nord er avsatt til havn. Denne delen av reguleringsplanforslaget er ikke i tråd med byplanen.

Detaljregulering for Sortland Kulturfabrikk med omkringliggende trafikk- og uteareal (planID 2011300, vedtatt 28.04.2011)

Detaljregulering for Sortland kulturfabrikk med omkringliggende trafikk- og utearealer regulerer hovedsakelig trafikkarealer/kjøremønster og utearealene i mellom Havneterminalen i nord, Skibsgården i sør, Havnegata i vest og Sortlandssundet i øst. Planforslaget tar utgangspunkt i reguleringsplan for Kulturfabrikken Sortland og Blåbyen hotell, vedtatt høsten 2009. Blåbyen hotell er ikke med i planforslaget og bygningsmassen for Kulturfabrikken er ikke endret i forhold til plan vedtatt høsten 2009.

I gjeldende detaljregulering foreslås det endringer kun innenfor det området som i dag er avsatt til parkering (P2). Øvrige formål og hensynssoner videreføres i hovedsak uendret. Hensynssonen for avløpstrasé videreføres og sikres gjennom eget formål og hensynssone. Gjeldende faresone for avfallsdeponi endres til hensynssone for forurenset grunn, og utvides slik at den omfatter de delene av planområdet hvor det planlegges bygg- og anleggstiltak.



Figur 2, plankart- detaljregulering for Sortland Kulturfabrikk med omkringliggende trafikk- og uteareal (planID 2011300)

Detaljregulering for Blåbyen Hotell (planID 2009257, vedtatt 29.10.2009)

Reguleringsplan tar utgangspunkt i Kulturfabrikken og Blåbyen Hotell: to svært viktige prosjekt i Sortland sentrum. Kulturfabrikken vil sammen med Blåbyen Hotell, utvide sentrum og skape nye forbindelser og nye byrom. Målsettingen er derfor å regulere området i en plan slik at sammenheng og helhet blir ivaretatt. Området skal i hovedsak benyttes til offentlig/allmennyttig formål, hotell- og bevertningsformål, samt småbåthavn, parkering og offentlig uterom.

I gjeldende detaljregulering er deler av området avsatt til formål hotell. I den nye detaljreguleringen foreslås dette erstattet med formålet sentrumsformål, som omfatter forretning, tjenesteyting, kontor, hotell/overnatting og bevertning.

Andre aktuelle saker i området

Det er ikke kjent at det pågår aktuelle saker i området på nåværende tidspunkt. Det er imidlertid kjent at Sortland Havn ønsker å utrede framtidige behov og muligheter for indre havn. Dette kan gi nye utviklingsmuligheter for området fremfor hotellet mot sundet, samt bidra til videreutvikling av havnepromenaden.

Innkomne innspill til planoppstart

LPO Arkitekter varslet, i henhold til plan- og bygningsloven § 12-8, oppstart av planarbeidet til berørte parter i brev 28.05.2024 og kunngjorde det i Bladet Vesterålen avis 28.05.2025. Det kom inn totalt 11 innspill. Blant annet ble det vist til krav om vurdering av konsekvensutredning, behov for å ivareta Nordlands fylkeskommunes arealpolitiske retningslinjer, kulturminnehensyn, klima og miljø, samfunnssikkerhet og beredskap, samt forhold knyttet til trafikk, støy og høyspent/lavspentanlegg.

Innspillene er behandlet av forslagsstiller og kommentert i planbeskrivelsen under kapittel 8.

VURDERING

Detaljregulering for havnegata 3, utvidelsen av Scandic-hotellet på Sortland er et ønsket tiltak som kan

bidra positivt til byens utvikling, økt kapasitet for reiseliv og bedre utnyttelse av sentrumsarealer. Samtidig reiser planforslaget flere utfordringer som må vurderes med bakgrunn av gjeldende byplan og kommunens mål om en aktiv og levende bykjerne med høy kvalitet i byrommene.

Planområdets beliggenhet og betydning
Planområdet ligger sentralt i Sortland sentrum, i et bymessig miljø preget av parkeringsarealer, eksisterende hotellbebyggelse, Kulturfabrikken og havneområdet med tilhørende tungtransport og næringsaktivitet. Området der hotellutvidelsen er planlagt, består i dag hovedsakelig av en parkeringsplass. Det fremtidige hotellet vil på to sider være omgitt av havnas arealer i nord og mot sundet i øst, mens fasaden mot Havnegata vender ut mot parkeringsplassen ved Kulturfabrikken. Området utgjør et sentralt kontaktpunkt mellom sentrum og havna, og fungerer som en viktig ankomstsone for både hurtigrute- og cruiseturister.

Med den økende turismen til Sortland og Vesterålen, får planområdet en stor betydning som byens inngangsportal for tilreisende langs sjøveien. Et gjennomarbeidet prosjekt med utadvendte og attraktive fasader vil derfor ha stor innvirkning på opplevelsen av Sortland som reisemål og kunne bidra til at Sortland oppleves som en attraktiv havn.

Parkering i første etasje og mot gateplan

Planforslaget legger opp til parkeringsanlegg i to etasjer over bakkeplan, med et logistikktorg mot Havnegata som inkluderer tre inn- og utkjøringer for biler og varelevering. Videre legges det også til rette for parkingsplass for biler og buss på logistikktorget. Dette innebærer at parkering legges i 1. etasje mot gateplan, noe som er i strid med byplanens bestemmelser og vurderes som en uheldig utvikling for Sortland sentrum.

Byplanens § 2.3 bokstav d, stiller følgende krav:

«Boliger og parkering tillates ikke i 1. etasje ut mot gaten eller byrom i sentrum.
Det skal være minst 70 % vindus- og/eller dørareal i 1. etasje mot sentrumsgater.
Vindusutstillinger skal være aktive, og det skal avsettes en minimum dybde på 50 cm.»

Bakgrunnen for bestemmelsen er å bidra til økt aktivitet i bygatene, langs havnepromenaden og i byrommene. For å oppnå dette må bygningene som omkranser disse områdene fylles med utadrettede funksjoner. Byplanens prinsipp er at hele kvartalsstrukturen skal ha nærings- og serviceformål i 1. etasje mot gate.

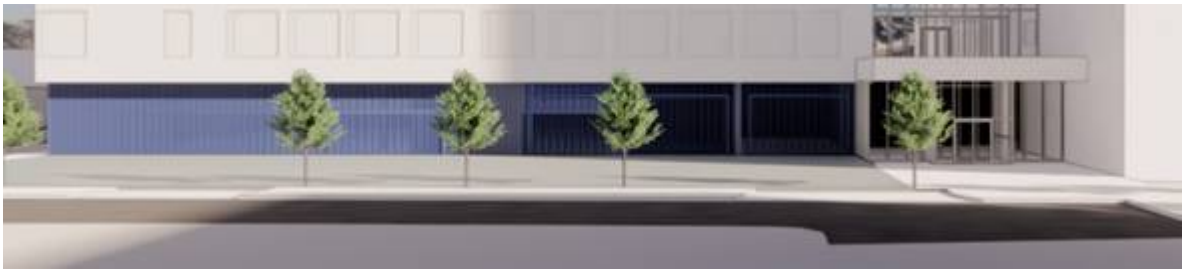
Etablering av parkering og logistikkområder i første etasje vurderes som uheldig, da dette vil svekke kvaliteten på byrommet, bryte opp gateløpet og redusere opplevelsen av sammenheng og aktivitet langs Havnegata. Planforslaget viser tre inn- og utkjøringer fra bygget uten porter. Dette er ikke i samsvar med byplanens bestemmelser, som krever at nedkjøringer til parkering fra gate skal ha port.

Videre er logistikktorget med parkering ikke i samsvar med hensikten i byplanens § 2.3.2 bokstav c, som fastsetter at:

«Ny bebyggelse skal plasseres på linje med vegglivet på annen bebyggelse i gateløpet. Gate- og fortausbredde skal ikke reduseres i kvartalsstrukturen.»

Forslaget bryter med intensjonen, ettersom logistikktorget bidrar til å trekke bylivet bort fra gaten og svekker sammenhengen i bebyggelsesstrukturen. Fasaden lå i det første utkastet langs Havnegata, nå er den trukket inn til fordel for et logistikktorg.

Samlet sett bidrar løsningene ikke til ønsket utvikling av Havnegata som et sentralt byrom og en viktig adkomstakse til sentrum, særlig for reisende som ankommer med hurtigrute eller cruiseskip.



Figur 3, Fasaden mot Havnegata med parkering i to etasjer over bakkeplan og tre inn og utkjøringer. Hovedinngang til hotellet ses til høyre i bildet.



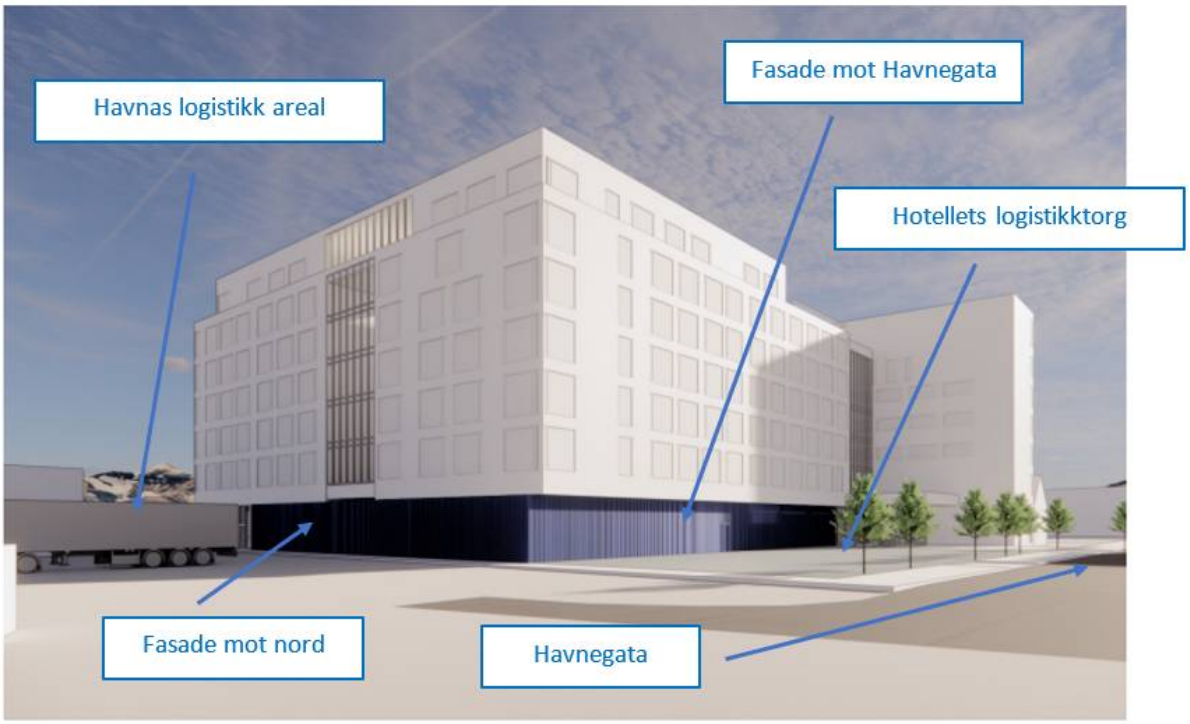
Figur 4, Fasaden mot havnepromenaden, viser hvordan utadrettede fasader er mulig selv med parkering i 1 etasje.

Nordsiden og fasadeuttrykk

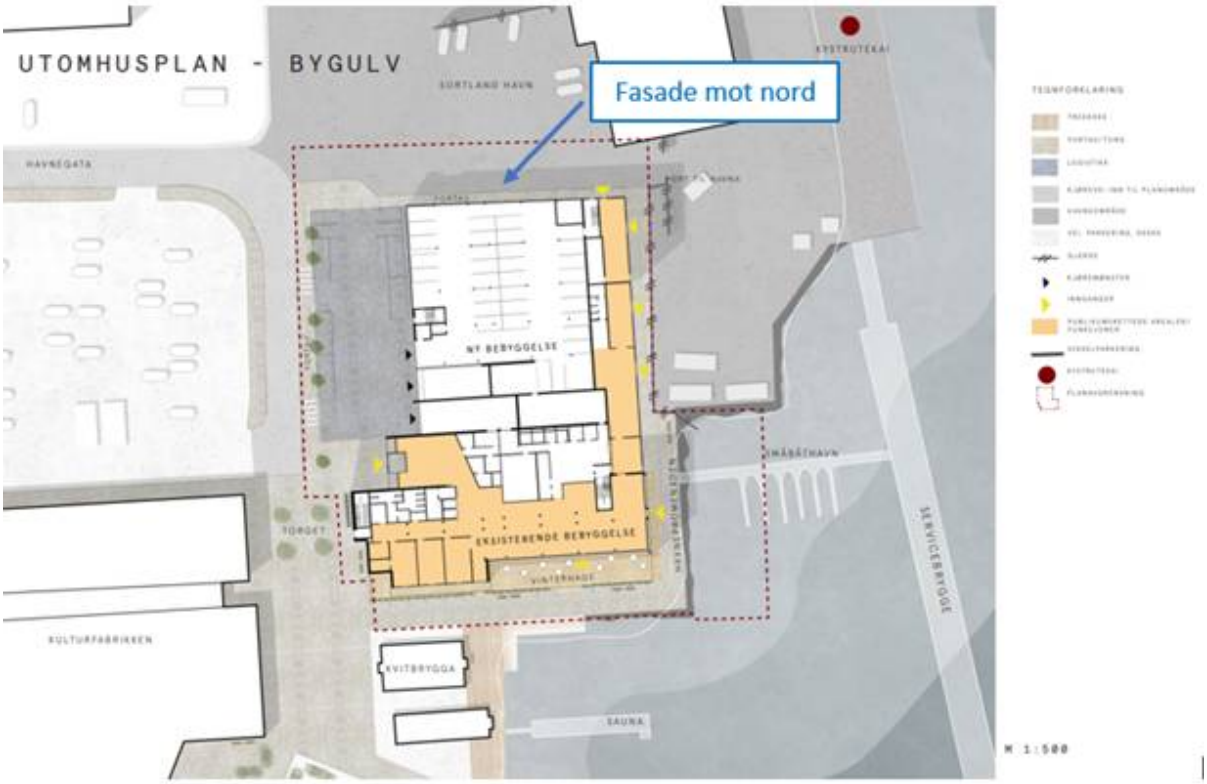
Planforslaget legger ikke til rette for aktive funksjoner på nordsiden mot havna i 1 etasje, som i planforslaget fremstår som en bakside. Dette er i strid med byplanens § 2.3.3 «Sjøfronten», punkt 4:

«Nordsiden av byggene skal ikke utformes som baksider.»

Det vurderes at det er mest hensiktsmessig å sikre aktive fasader langs Havnegata og havnepromenaden, der publikumsaktiviteten og bylivet konsentreres. Fasaden mot nord vender seg mot havneområdet og ligger i ytterkanten av bykjernen som er regulert til sentrumsformål. Det anses derfor akseptabelt at denne fasaden i større grad kan oppleves som en bakside.



Figur 5, fasade mot nord og fasade til høyre mot havnegata.



Figur 6, logistikktorg, de svarte pilene markerer inn- og utkjøring.

Havnepromenaden

Planforslaget tilrettelegger for en havnepromenade langs sjøfronten til havna med bredde fra 2,4 til 4,1 meter. Promenaden er på ett punkt smalere enn byplanens krav, jf. 2.4.4, som stiller krav om minimum 3 meters fri bredde.

Løsningen er valgt for å tilpasse seg eksisterende bygningsvolumer og plassering. Området mot sjøen fremfor hotellet ligger utenfor planområdet. Dette området kan på sikt bli berørt av fremtidig utvikling av ny indre havn i Sortland. En slik utvikling vil kunne gi tilgang til større og mer funksjonelle arealer langs sjøfronten, men dette er usikkert.

Det vurderes at planforslaget ivaretar hovedintensjonen med havnepromenaden. Det legges til rette for at nye volumer skal følge eksisterende bygningsvolumer. Dette ses i sammenheng med fremtidig utvikling.



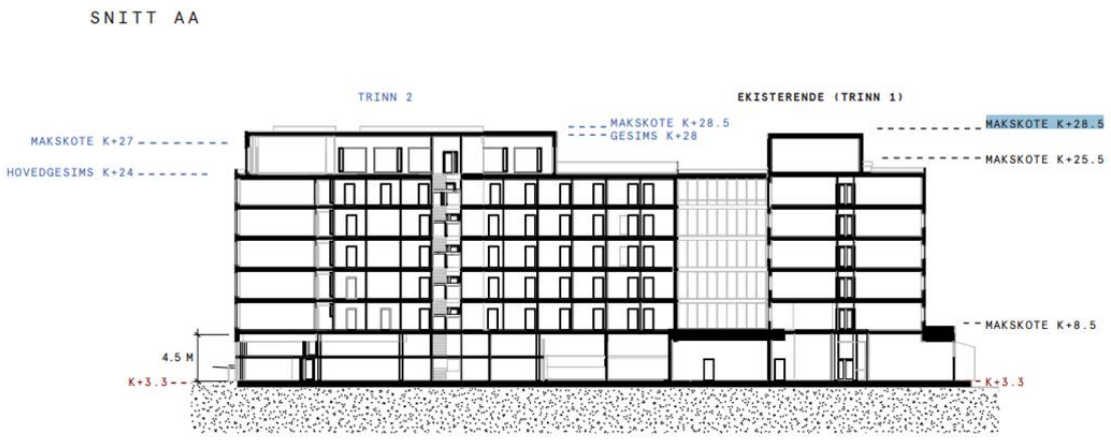
Figur 7, Smaleste punkt på havnepromenaden.

Byggehøyde

Detaljreguleringen legger til rette for 8 etasjer iht. byggteknisk forskrift, mens gjeldende byplan tillater inntil 7 etasjer for maksimalt 30 % av bebyggelsen innenfor hvert kvartal.

Bakgrunnen for at detaljreguleringen åpner for inntil 8 etasjer i deler av bygget, er at det planlegges to parkeringsetasjer som til sammen vil utgjøre en høy første etasje. Dagens hotell har allerede en høy førsteetasje, og det er ønskelig å videreføre dette prinsippet. Som vist på side 7 i illustrasjonsheftet til planforslaget, er de to parkeringsetasjene planlagt å få en samlet høyde tilsvarende én etasje på om lag 4,5 meter.

Ifølge TEK17 § 12-7 bokstav b) skal rom som ikke er beregnet for varig opphold ha en fri høyde på minimum 2,2 meter. Når dekke og tekniske føringer tas med i beregningen, kan dette gjøre det utfordrende å realisere en god parkeringsløsning innenfor de 4,5 meter som er illustrert. Det er derfor foreløpig usikkert hvordan parkeringsetasjene vil bli utformet.



Figur 8, Snitt- Byggehøyder.

Estetiske kvaliteter

Planforslaget legger til rette for en utvidelse av eksisterende hotellbebyggelse, med en høy utnyttelsesgrad som gir et markant bygningsvolum i et eksponert byrom. Bygget er planlagt med parkeringshus mot Havnegata og publikumsrettede funksjoner mot havnepromenaden.

Hotellbyggets form og uttrykk viderefører i hovedsak dagens arkitektoniske utforming, men tilfører ikke området vesentlige nye kvaliteter. Bygningsvolumet og proporsjonene er i en skala som man finner i store byer, volum, høyder og materialbruk er ikke tilstrekkelig stedstilpasset. Høyden på ny bebyggelse følger eksisterende hotell, og den inntrukne øverste etasjen bidrar noe til å redusere den visuelle høyden sett fra gateplan.

Utformingen består av tre hoved volumer som bindes sammen av glasspartier. Variasjonen i materialbruk vurderes som positiv, da den bidrar til å bryte opp det store bygningsvolumet.



Figur 9, Illustrasjon, hotellet ses fra båt- med utadrettede fasader i 1. etasje mot havnepromenaden.

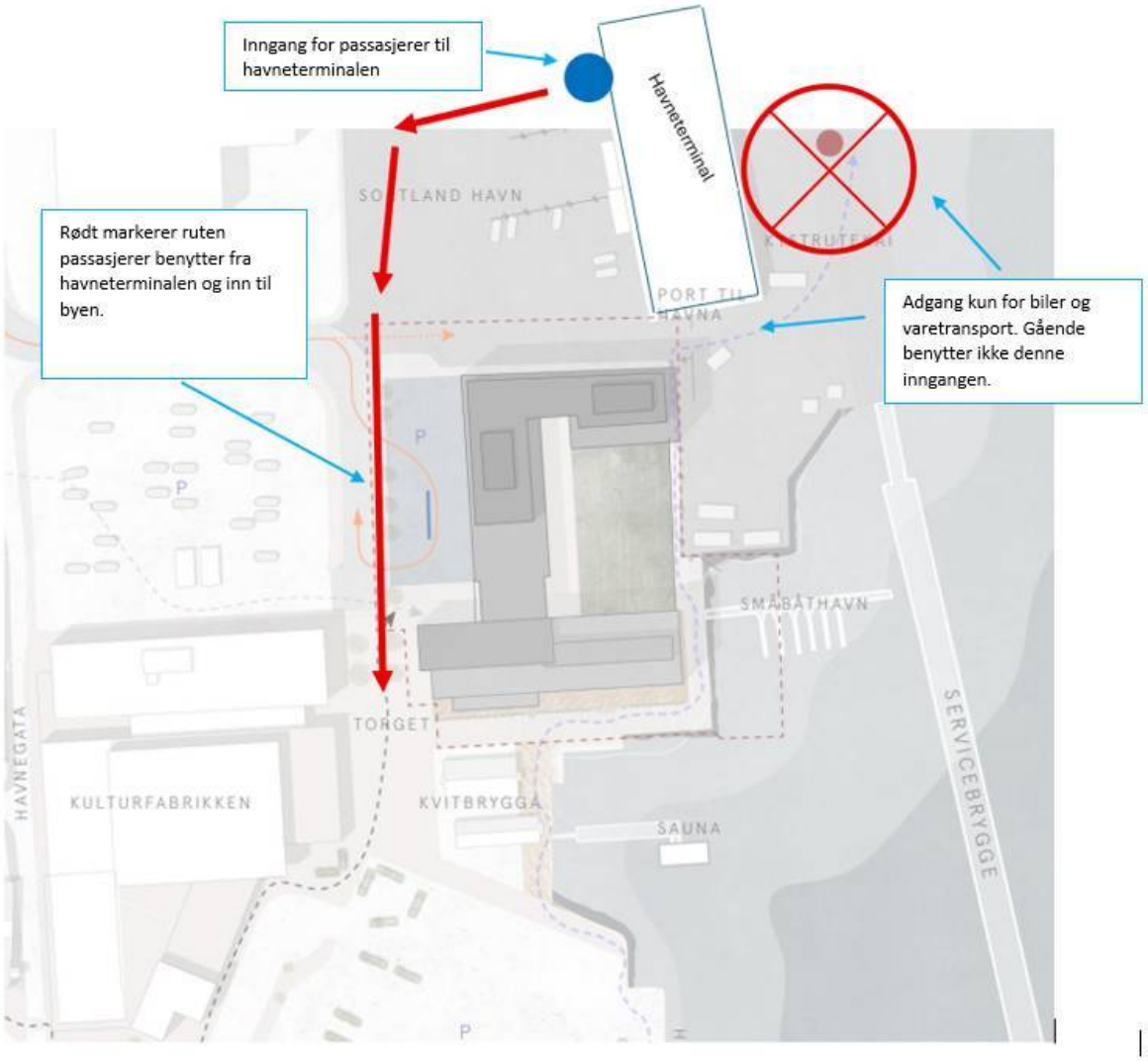
Trafikk og samferdsel

Havnegata er hovedatkomst for cruise- og hurtigrutepassasjerer til fots, og det kan i perioder være store grupper fotgjengere som beveger seg langs fortauet forbi logistikktorget og inn mot sentrum. Befaring av området og observasjoner har vist at cruisepassasjerene benytter fortauet som vil ligge direkte foran det planlagte logistikktorget. Dette kan føre til utfordringer i forbindelse med trafikksikkerhet. Det bemerkes også at illustrasjonsheftet i planforslaget gir en misvisende framstilling av at fotgjengerforbindelsen følger havnepromenaden til havneterminalen. Illustrasjonen viser at gangtrase til havneterminalen er inn gjennom området for varelevering til hurtigruten. Observasjoner viser at passasjerene følger fortauet langs Havnegata (Se figur 10).

Planforslaget legger til rette for intern trafikkavvikling som ivaretar både hotellets behov og viderefører eksisterende fortau langs Havnegata. Adkomst skjer fra Havnegata som er en blindvei uten snuplass.

Parkeringsbehovet løses i hovedsak gjennom et parkeringshus over to etasjer. Det legges til rette for et tilstrekkelig antall sykkelplasser samt lademuligheter for elbil. Minst 10 % av bilparkeringsplassene skal tilrettelegges for lading av elbiler, og det skal etableres minimum åtte sykkelplasser. I gjeldende plan er det regulert fortau med bredde 3,5 meter i kartet langs Havnegata. I ny detaljregulering er bredden ikke angitt, og fortauet er derfor ikke tilstrekkelig videreført og sikret.

Nærmeste bussholdeplass ligger ved Telebygget i Vesterålsgata, med om lag fem minutters gangavstand til planområdet via Strandgata. Ifølge trafikkvurderingen utarbeidet av Norconsult viser analysene at krysset mellom fylkesvei 82 (Vesterålsgata) og Havnegata har god avvikling og kapasitet ved alle de fire analyserte makstimene, både med og uten gjennomføring av planforslaget. Rapporten konkluderer med at det derfor ikke identifisert behov for tiltak for å øke kapasiteten i krysset som følge av hotellutbyggingen.



Figur 10, Situasjonsplan, blå piler viser hovedadkomst for passasjerer fra havneterminalen.

Konsekvensutredning

Ved varsel om oppstart var det uklart om planforslaget utløste krav til konsekvensutredning. Etter nærmere gjennomgang er det vurdert at planforslaget ikke er konsekvensutredningspliktig. Se fullstendig vurdering i kapittel 6 i planbeskrivelsen.

Personalmessige forhold
Ingen kjente personalmessige konsekvenser.

Medvirkning fra Eldreråd, Råd for personer med funksjonsnedsettelse, Ungdomsråd
Rådene vil som del av høringslisten få mulighet til å komme med merknader og innspill til planforslaget gjennom høringen.

Økonomiske forhold
Behandling av planforslag vil følge kommunens gebyrforskrift for plan- og byggesaker. Faktura adresseres til tiltakshaver.

Folkehelse
Det er gjennomført støyutredning for planområdet, denne ligger vedlagt i saken. Det høyeste støynivået fra fartøyene på havnen er beregnet til LA,eq,24h 47 dB. I støyrapporten konkluderes det med at det vil være krav til fasade for å ivareta innendørs støynivå i hotell. Dette må dimensjoneres i forbindelse med byggesak, men vil kunne ivaretas med normale konstruksjoner.

En utvidelse av havnepromenaden vil være et positivt tiltak som styrker sentrumsområdet og øker tilgjengeligheten til sjøfronten. Mange bor allerede i sentrum, og fjerning av store arealer med

overflateparkering vil bidra til et mer bymessig og attraktivt miljø. Det er imidlertid viktig at ny bebyggelse og utforming tilfører kvaliteter som fremmer trivsel, opphold og gode byrom, slik at området oppleves levende og inkluderende for både innbyggere og besøkende.

Klima-, miljø- og naturforhold
Tiltaket etableres på eksisterende parkeringsareal uten grønnstruktur eller registrerte naturverdier, med unntak av noen få gatetrær. Forurenset grunn og overvannshåndtering er ivaretatt i planforslaget. Utbyggingen vurderes ikke å medføre vesentlige negative konsekvenser for klima, miljø eller naturmangfold. Det presiseres samtidig at tiltaket, som all bygge- og anleggsvirksomhet, vil medføre en viss miljøbelastning.

KONKLUSJON
Detaljregulering for Havnegata 3 vurderes som et ønsket tiltak som kan bidra positivt til byens utvikling. Planen legger til rette for utvidelse av havnepromenaden og fjerning av overflateparkering, som samlet vil bidra til et mer bymessig og attraktivt sentrumsmiljø. Det vurderes som positivt at parkering løses internt i bygget over to plan.

For å ivareta byplanens mål om aktive fasader og byliv i første etasje, må det imidlertid settes av et mindre areal mot Havnegata til utadrettede funksjoner, tilsvarende løsningen mot havnepromenaden. Dette innebærer ikke at all parkering i første etasje fjernes, men at en begrenset del av arealet benyttes til publikumsrettet virksomhet.

Løsningen med parkering og logistikkområde mot Havnegata er i dagens form ikke i tråd med intensjonene i byplanen. Det anbefales at disse arealene videreutvikles slik at myke trafikanter prioriteres, og at fasaden mot Havnegata gis et mer aktivt og utadvendt uttrykk.

Kommunen har vært imøtekommende i arbeidet med planforslaget og lagt til rette for realisering innenfor gjeldende planforutsetninger. Det anbefales at planforslaget justeres i tråd med ovennevnte føringer for å oppnå bedre samsvar med byplanens mål om et aktivt og levende sentrum. Dette kan gjøres gjennom grep og tiltak som bedrer forslaget betraktelig, uten at det tilsidesetter behovet til hotellet.

Kvartalet med kulturfabrikken, hotellet og mulig fremtidig indre havn er den nyeste bebyggelsen i Sortland sin bykjerne. Kommunen har mulighet til å sikre et svært attraktivt og godt kvartal, som legger føringer for den fremtidige byutviklingen Sortland ønsker. Det anses derfor som viktig å få til noen gode justeringer av planforslaget i forhold til logistikktorget og den vestlige fasaden, som gjør at det i større grad imøtekommer føringene i Byplanen.

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler Kommunedirektør at planforslaget detaljregulering for Havnegata 3, (PlanID 1870_2024374) sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.