SORTLAND KOMMUNE

Arkivsaknr.:	24/38
Dok.nr:	26/27250
Arkiv:	FA-L13 PlanID-2024374
Saksbehandler:	Emil Bror Pritzlaff
Dato:	31.08.2026

Klagebehandling - detaljregulering for Havnegata 3

Utvalgssaksnr.	Utvalg	Møtedato
PS - 082/26	Formannskapet	17.09.2026

KOMMUNEDIREKTØRENS INNSTILLING

1. Formannsskapet finner grunn til å ta klagen fra Vestall AS til følge.

2. Formannsskapet vedtar følgende forslag til endring av detaljregulering for Havnegata 3 (planID: 1870_2024374):

- Planbestemmelse 2.5 b) første setning endres fra «*Nettstasjoner/trafo skal plasseres innenfor byggegrenser i planområdet*» til «*Nettstasjoner/trafo kan plasseres utenfor regulerte byggegrenser i planområdet*».

3. Iverksettelse av formannsskapets reguleringsvedtak for Havnegata 3 av 22.06.2026 utsettes (Forvaltningsloven § 42) til planen har blitt vedtatt på nytt i kommunestyret med gitte endringer.

Nye opplysninger

Formannskapet behandling - 17.09.2026 - PS-082/26

BEHANDLING I MØTE

Forslag fra politikere

Votering:
Kommunedirektørens innstilling enstemmig vedtatt.

Formannskapet PS - 082/26 VEDTAK:

1. Formannsskapet finner grunn til å ta klagen fra Vestall AS til følge.

2. Formannsskapet vedtar følgende forslag til endring av detaljregulering for Havnegata 3 (planID: 1870_2024374):

- Planbestemmelse 2.5 b) første setning endres fra «*Nettstasjoner/trafo skal plasseres innenfor byggegrenser i planområdet*» til «*Nettstasjoner/trafo kan plasseres utenfor regulerte byggegrenser i planområdet*».

3. Iverksettelse av formannsskapets reguleringsvedtak for Havnegata 3 av 22.06.2026 utsettes (Forvaltningsloven § 42) til planen har blitt vedtatt på nytt i kommunestyret med gitte endringer.

KORT BESKRIVELSE AV SAKEN

Kommunestyret vedtok i møte 22.06.2026, sak 036/26, detaljregulering for Havnegata 3 (planID: 1870_2024374) etter plan- og bygningsloven § 12-12. Etter kunngjøring av planvedtaket er det kommet inn én klage, fremmet av Vestall AS.

Klagen er mottatt innenfor klagefristen satt 21.08.2026.

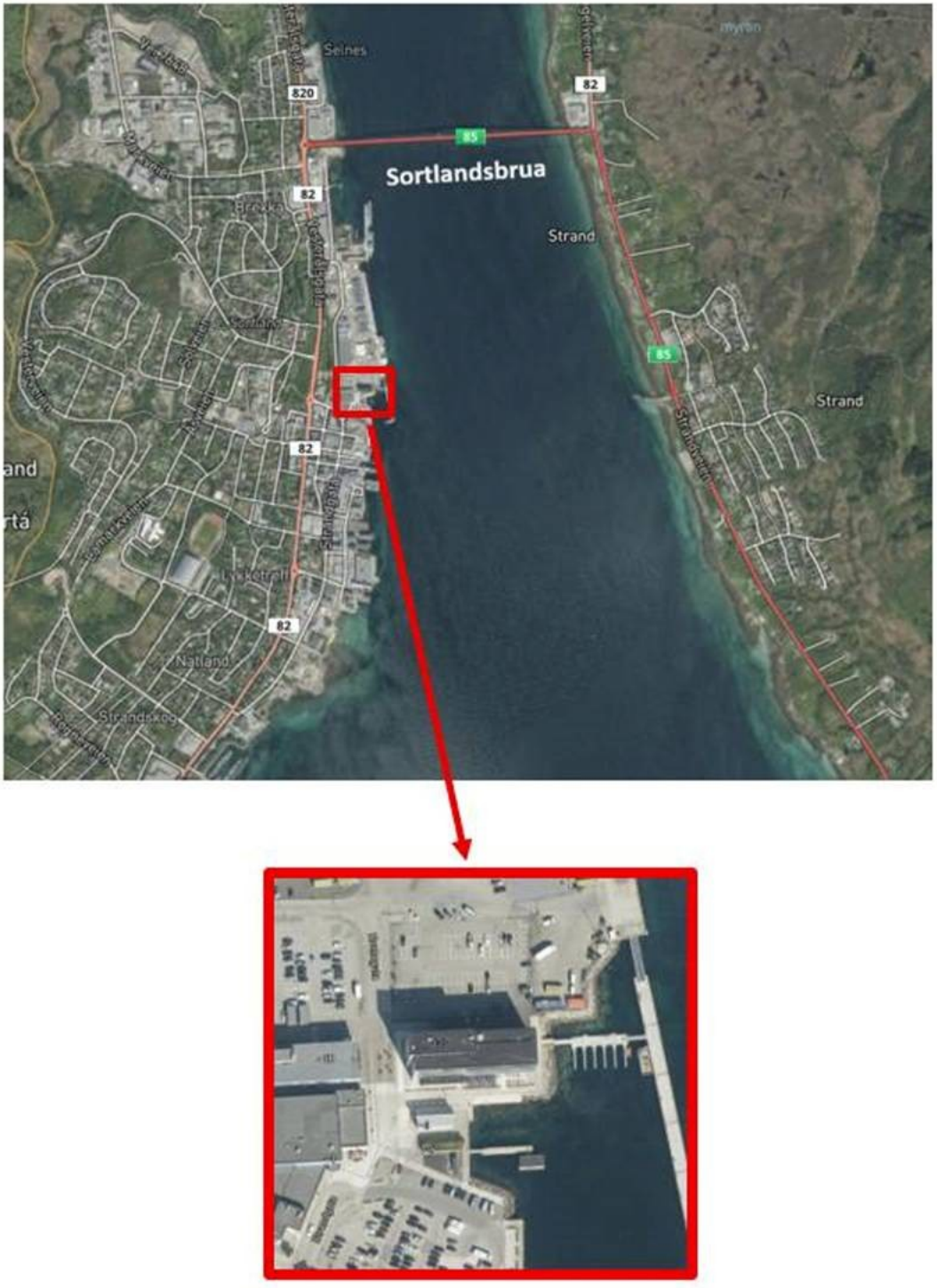
FAKTA I SAKEN

Kommunestyrets vedtak av 22.06.2026 ble kunngjort på kommunens hjemmeside og i avis, samt at direkte berørte parter og offentlige myndigheter med klagerett ble underrettet direkte med brev. Innen klagefristen ble det mottatt én klage på kommunestyrets vedtak fra Vestall AS. Vedkommende har klagerett. Klagens innhold retter seg mot plassering av trafostasjon innenfor planens avgrensning og bestemmelser angående byggegrense.

Vestall AS har en byggesøknad til behandling i Sortland kommune om flytting av eksisterende nettstasjon ved Havnegata 3 (Scandic Sortland), som følge av planlagt utvidelse av hotellet. I forbindelse med byggesaken ble det avdekket at nettstasjonen, slik reguleringsplanen er utformet, ikke kan plasseres utenfor regulert byggegrense. Dette følger av planbestemmelse 2.5 b) første setning i detaljregulering for Havnegata 3 (planID 1870_2024374), hvor det står som følgende: «Nettstasjoner/trafo skal plasseres innenfor byggegrenser i planområdet».

Den eksisterende nettstasjonen er i dag plassert på parkeringsplassen nord for Scandic Sortland, på eiendom gnr./bnr. 15/2284. Denne nettstasjonen betjener i dag Scandic hotell og kaianlegget til Sortland Havn. For å kunne gjennomføre den planlagte utvidelsen av hotellet, må nettstasjonen flyttes. Utvidelsen er planlagt på arealet hvor nettstasjonen står i dag, jf. detaljregulering for Havnegata 3 (planID 1870_2024374). Vestall AS ønsker å flytte nettstasjonen til en egnet plassering utenfor byggegrensen, og har derfor påklaget vedtaket med anmodning om at planbestemmelsen endres. Det foreslås at bestemmelsen justeres slik at nettstasjoner/trafostasjoner kan etableres utenfor regulert byggegrense.

Planområdets plassering i Sortland



VURDERING

Kommunedirektøren kan ikke se at klagen inneholder nye faktiske opplysninger eller rettslige anførsler som tilsier at kommunestyrets vedtak skal omgjøres, men kommunedirektøren vurderer at klagens anmodning om endring av planbestemmelsene skal tas til følge.

Etter gjeldende reguleringsbestemmelse kan nettstasjoner/trafostasjoner kun etableres innenfor regulert byggegrense. Byggegrensen er i hovedsak lagt rundt eksisterende og planlagt bebyggelse. Arealet innenfor byggegrensen vil dermed i stor grad være disponert til hotellets bygninger infrastruktur, og det vil ikke være mulig å kunne etablere en frittliggende nettstasjon innenfor byggegrensen. Vestall AS sine alternativer for å flytte nettstasjonen vil enten være å etablere

nettstasjonen innendørs i framtidig hotellbebyggelse eller en søknad om dispensasjon fra planbestemmelse 2.5 b), dersom klagen ikke tas til følge.

Kommunedirektøren anbefaler at klagen tas til følge. En planendring vil legge til rette for en hensiktsmessig plassering av nettstasjonen og samtidig redusere behovet for en senere dispensasjonssak. Dersom planbestemmelsen endres, vil Vestall AS kunne gjennomføre flyttingen av nettstasjonen uten å måtte søke om dispensasjon fra en nylig vedtatt reguleringsplan. Dette vil også redusere ressursbruken for både tiltakshaver og kommunen, ved at det kan gjennomføres en enkel planendring fremfor en separat dispensasjonsbehandling.

En annen grunn til at klagen bør tas til følge, er at den foreslåtte planendringen vil gi større fleksibilitet ved plassering av nødvendig teknisk infrastruktur. Ved å åpne for at nettstasjoner/trafostasjoner kan etableres utenfor regulert byggegrense, kan plasseringen av nettstasjonen tilpasses den planlagte utvidelsen av Scandic Sortland. Dette vil bidra til at nettstasjonen og hotellutvidelsen kan gjennomføres uten at tiltakene kommer i konflikt med hverandre. En slik fleksibilitet vil samtidig gjøre det mulig å velge en plassering som er hensiktsmessig med hensyn til eksisterende strømnett, kabelføring og framtidig drift og vedlikehold. Dette kan bidra til en mer funksjonell og framtidsrettet løsning for den tekniske infrastrukturen i området.

En planendring vil videre kunne bidra til en raskere avklaring og gjennomføring av flyttingen av nettstasjonen. Dette er positivt for både Scandic Sortland og Sortland Havn KF, som benytter den eksisterende nettstasjonen. En raskere flytting vil bidra til å redusere usikkerheten knyttet til strømforsyningen og den tekniske infrastrukturen i området, og samtidig legge til rette for gjennomføring av den planlagte utvidelsen av Scandic Sortland. Eksisterende nettstasjon befinner seg på parkeringsplassen hvor utvidelsen av Scandic hotell skal forekomme. Det betyr at Scandic Sortland må eventuelt vente på en gjennomført dispensasjonssak før de kan begynne på utvidelsen, dersom klagen ikke tas til følge.

Dersom klagen fra Vestall AS tas til følge, kan dette medføre enkelte konsekvenser for byggegrensens funksjon i reguleringsplanen. Byggegrenser skal blant annet sikre tilstrekkelig avstand til veg, annen bebyggelse, utearealer og ivareta andre relevante hensyn. En generell åpning for etablering av nettstasjoner/trafostasjoner utenfor regulert byggegrense kan derfor innebære at byggegrensens funksjon som styringsverktøy blir noe svekket. For detaljregulering for Havnegata 3 (planID: 1870_2024374) er byggegrensens hovedfunksjon å angi hvor den framtidige hotellutvidelsen skal etableres. Byggegrensen bidrar samtidig til å sikre tilstrekkelig avstand til eksisterende vegnett og ivareta gode siktforhold, i sammenheng med regulerte frisiktlinjer og øvrige trafikksikkerhetstiltak.

Det vurderes likevel at en nettstasjon kan plasseres utenfor byggegrensen uten at dette i vesentlig grad svekker hensynene som byggegrensen skal ivareta i denne planen. Nettstasjonen kan plasseres med tilstrekkelig avstand til eksisterende veg og fortau, og slik at den ikke kommer i konflikt med frisiktlinjer eller øvrige trafikksikkerhetstiltak. Ettersom byggegrensens primære funksjon i denne reguleringsplanen er å styre plasseringen av framtidig hotellbebyggelse, vurderes konsekvensene av å åpne for plassering av nettstasjon utenfor byggegrensen som begrensede i denne konkrete saken.

KONKLUSJON
Med bakgrunn i redegjørelsen og vurderingen ovenfor, anbefaler kommunedirektøren å ta klagen fra Vestall AS til følge. Videre anbefales det at kommunestyret vedtar en planendring av bestemmelse 2.5 b), slik at Vestall AS kan etablere en nettstasjon utenfor regulert byggegrense i den nylige vedtatte reguleringsplanen detaljregulering for Havnegata 3 (planID: 1870_2024374).

Vedlegg:
Korrigering av plan
Plassering av nettstasjon med mål
Sluttbehandling av detaljregulering for Havnegata 3 (planID 1870_2024374)
Planbeskrivelse detaljregulering for Havnegata 3
Plankart

Planbestemmelser detaljregulering for Havnegata 3