SORTLAND KOMMUNE

Arkivsaknr.:	24/38
Dok.nr:	26/27849
Arkiv:	FA-L13
	PlanID-2024374
Saksbehandler:	Emil Bror Pritzlaff
Dato:	04.09.2026

Endringsforslag som følge av klagebehandling - Detaljregulering for Havnegata 3 (planID: 1870_2024374)

Utvalgssaksnr.	Utvalg	Møtedato
PS - 083/26	Formannskapet	17.09.2026
PS - 063/26	Kommunestyret	24.09.2026

Kommunestyret VEDTAK:
Formannskapet omgjør sitt vedtak i sak 036/26 - sluttbehandling av detaljregulering for Havnegata 3 (planID: 1870_2024374), datert 22.06.2026, til følgende:
1. Sortland kommune vedtar detaljregulering for Havnegata 3 (planID: 1870_2024374) med tilhørende reguleringsbestemmelser, i henhold til Plan- og bygningslovens § 12-12.
2. Overlappende deler av følgende gjeldende reguleringsplaner, inkludert eventuelle senere endringer og delplaner, oppheves og erstattes av detaljregulering for Havnegata 3 (planID: 1870_2024374):
- Sortland Kulturfabrikk med omkringliggende trafikk- og uteareal (planID: 1870_2011300), vedtatt 28.04.2011.
- Blåbyen Hotell (planID: 1870_2009257), vedtatt 29.10.2009.
- Sentrum nord, Sortland havn (planID: 1870_2001154), vedtatt 03.05.2001.

3. Sortland kommune vedtar følgende endringer for planbestemmelsene til detaljregulering for Havnegata 3 (planID: 1870_2024374):
- § 2.5 b) første setning har blitt endret fra «*Nettstasjoner/trafoer skal plasseres innenfor byggegrenser i planområdet.*" til "*Nettstasjoner/trafoer kan plasseres utenfor byggegrenser.*"

4. Sortland kommune vedtar følgende endringer for planbeskrivelsen til detaljregulering for Havnegata 3 (planID: 1870_2024374):
- Punkt 5.8.3 – Energibehov og forbruk, andre avsnitt, første setning har blitt endret til «*Dagens nettstasjon /trafo i # 3 skal flyttes/reetableres innenfor byggegrenser og bebyggelsen, men tillates flyttet/reetablert utenfor byggegrenser.*»
- Punkt 7.17.4 – *Elektriske anlegg og transformator*, første avsnitt, andre setning har blitt endret til «*Eksisterende transformator/nettstasjon i tilknytning til Havnepromenaden kan fjernes og reetableres innenfor eller utenfor regulerte byggegrenser, forutsatt at løsningene avklares i dialog med Sortland Havn KF og aktuell netteier, og at havnas drift, adkomst og behov for drift og vedlikehold ikke forringes.*»

Innstilling fra Formannskapet - 17.09.2026 - 083/26
Formannskapet omgjør sitt vedtak i sak 036/26 - sluttbehandling av detaljregulering for Havnegata 3 (planID: 1870_2024374), datert 22.06.2026, til følgende:

1. Sortland kommune vedtar detaljregulering for Havnegata 3 (planID: 1870_2024374) med tilhørende reguleringsbestemmelser, i henhold til Plan- og bygningslovens § 12-12.

2. Overlappende deler av følgende gjeldende reguleringsplaner, inkludert eventuelle senere endringer og delplaner, oppheves og erstattes av detaljregulering for Havnegata 3 (planID: 1870_2024374):

- Sortland Kulturfabrikk med omkringliggende trafikk- og uteareal (planID: 1870_2011300), vedtatt 28.04.2011.
- Blåbyen Hotell (planID: 1870_2009257), vedtatt 29.10.2009.
- Sentrum nord, Sortland havn (planID: 1870_2001154), vedtatt 03.05.2001.

3. Sortland kommune vedtar følgende endringer for planbestemmelsene til detaljregulering for Havnegata 3 (planID: 1870_2024374):

- § 2.5 b) første setning har blitt endret fra «*Nettstasjoner/trafoer skal plasseres innenfor byggegrenser i planområdet.*" til "*Nettstasjoner/trafoer kan plasseres utenfor byggegrenser.*"

4. Sortland kommune vedtar følgende endringer for planbeskrivelsen til detaljregulering for Havnegata 3 (planID: 1870_2024374):

- Punkt 5.8.3 – Energibehov og forbruk, andre avsnitt, første setning har blitt endret til «*Dagens nettstasjon /trafo i # 3 skal flyttes/reetableres innenfor byggegrenser og bebyggelsen, men tillates flyttet/reetablert utenfor byggegrenser.*»
- Punkt 7.17.4 – *Elektriske anlegg og transformator*, første avsnitt, andre setning har blitt endret til «*Eksisterende transformator/nettstasjon i tilknytning til Havnepromenaden kan fjernes og reetableres innenfor eller utenfor regulerte byggegrenser, forutsatt at løsningene avklares i dialog med Sortland Havn KF og aktuell netteier, og at havnas drift, adkomst og behov for drift og vedlikehold ikke forringes.*»

KOMMUNEDIREKTØRENS INNSTILLING
Dersom kommunedirektørens innstilling i sak: *Klagebehandling – Detaljregulering for Havnegata 3* vedtas, foreslår kommunedirektøren følgende innstilling i denne saken:

Formannskapet omgjør sitt vedtak i sak 036/26 - sluttbehandling av detaljregulering for Havnegata 3 (planID: 1870_2024374), datert 22.06.2026, til følgende:

1. Sortland kommune vedtar detaljregulering for Havnegata 3 (planID: 1870_2024374) med tilhørende reguleringsbestemmelser, i henhold til Plan- og bygningslovens § 12-12.

2. Overlappende deler av følgende gjeldende reguleringsplaner, inkludert eventuelle senere endringer og delplaner, oppheves og erstattes av detaljregulering for Havnegata 3 (planID: 1870_2024374):

- Sortland Kulturfabrikk med omkringliggende trafikk- og uteareal (planID: 1870_2011300), vedtatt 28.04.2011.
- Blåbyen Hotell (planID: 1870_2009257), vedtatt 29.10.2009.
- Sentrum nord, Sortland havn (planID: 1870_2001154), vedtatt 03.05.2001.

3. Sortland kommune vedtar følgende endringer for planbestemmelsene til detaljregulering for Havnegata 3 (planID: 1870_2024374):

- § 2.5 b) første setning har blitt endret fra «*Nettstasjoner/trafoer skal plasseres innenfor byggegrenser i planområdet.*" til "*Nettstasjoner/trafoer kan plasseres utenfor byggegrenser.*"

4. Sortland kommune vedtar følgende endringer for planbeskrivelsen til detaljregulering for Havnegata 3 (planID: 1870_2024374):

- Punkt 5.8.3 – Energibehov og forbruk, andre avsnitt, første setning har blitt endret til «*Dagens nettstasjon /trafo i # 3 skal flyttes/reetableres innenfor byggegrenser og bebyggelsen, men tillates flyttet/reetablert utenfor byggegrenser.*»
- Punkt 7.17.4 – *Elektriske anlegg og transformator*, første avsnitt, andre setning har blitt endret til «*Eksisterende transformator/nettstasjon i tilknytning til Havnepromenaden kan fjernes og*

reetableres innenfor eller utenfor regulerte byggegrenser, forutsatt at løsningene avklares i dialog med Sortland Havn KF og aktuell netteier, og at havnas drift, adkomst og behov for drift og vedlikehold ikke forringes.»

Nye opplysninger

Kommunestyret behandling - 24.09.2026 - PS-063/26

BEHANDLING I MØTE

Forslag fra politikere

Det er 25 representanter til stede i møtet.

Votering:
Formannskapets innstilling enstemmig vedtatt.

Kommunestyret PS - 063/26 VEDTAK:
Formannskapet omgjør sitt vedtak i sak 036/26 - sluttbehandling av detaljregulering for Havnegata 3 (planID: 1870_2024374), datert 22.06.2026, til følgende:

1. Sortland kommune vedtar detaljregulering for Havnegata 3 (planID: 1870_2024374) med tilhørende reguleringsbestemmelser, i henhold til Plan- og bygningslovens § 12-12.

2. Overlappende deler av følgende gjeldende reguleringsplaner, inkludert eventuelle senere endringer og delplaner, oppheves og erstattes av detaljregulering for Havnegata 3 (planID: 1870_2024374):

- Sortland Kulturfabrikk med omkringliggende trafikk- og uteareal (planID: 1870_2011300), vedtatt 28.04.2011.
- Blåbyen Hotell (planID: 1870_2009257), vedtatt 29.10.2009.
- Sentrum nord, Sortland havn (planID: 1870_2001154), vedtatt 03.05.2001.

3. Sortland kommune vedtar følgende endringer for planbestemmelsene til detaljregulering for Havnegata 3 (planID: 1870_2024374):

- § 2.5 b) første setning har blitt endret fra «*Nettstasjoner/trafoer skal plasseres innenfor byggegrenser i planområdet.*" til "*Nettstasjoner/trafoer kan plasseres utenfor byggegrenser.*"

4. Sortland kommune vedtar følgende endringer for planbeskrivelsen til detaljregulering for Havnegata 3 (planID: 1870_2024374):

- Punkt 5.8.3 – Energibehov og forbruk, andre avsnitt, første setning har blitt endret til «*Dagens nettstasjon /trafo i # 3 skal flyttes/reetableres innenfor byggegrenser og bebyggelsen, men tillates flyttet/reetablert utenfor byggegrenser.*»
- Punkt 7.17.4 – *Elektriske anlegg og transformator*, første avsnitt, andre setning har blitt endret til «*Eksisterende transformator/nettstasjon i tilknytning til Havnepromenaden kan fjernes og reetableres innenfor eller utenfor regulerte byggegrenser, forutsatt at løsningene avklares i dialog med Sortland Havn KF og aktuell netteier, og at havnas drift, adkomst og behov for drift og vedlikehold ikke forringes.*»

Formannskapet behandling - 17.09.2026 - PS-083/26

BEHANDLING I MØTE

Forslag fra politikere

Votering:
Kommunedirektørens innstilling enstemmig vedtatt.

Formannskapet PS - 083/26 VEDTAK:
Formannskapet omgjør sitt vedtak i sak 036/26 - sluttbehandling av detaljregulering for Havnegata 3 (planID: 1870_2024374), datert 22.06.2026, til følgende:

1. Sortland kommune vedtar detaljregulering for Havnegata 3 (planID: 1870_2024374) med tilhørende reguleringsbestemmelser, i henhold til Plan- og bygningslovens § 12-12.

2. Overlappende deler av følgende gjeldende reguleringsplaner, inkludert eventuelle senere endringer og delplaner, oppheves og erstattes av detaljregulering for Havnegata 3 (planID: 1870_2024374):

- Sortland Kulturfabrikk med omkringliggende trafikk- og uteareal (planID: 1870_2011300), vedtatt 28.04.2011.
- Blåbyen Hotell (planID: 1870_2009257), vedtatt 29.10.2009.
- Sentrum nord, Sortland havn (planID: 1870_2001154), vedtatt 03.05.2001.

3. Sortland kommune vedtar følgende endringer for planbestemmelsene til detaljregulering for Havnegata 3 (planID: 1870_2024374):

- § 2.5 b) første setning har blitt endret fra «*Nettstasjoner/trafoer skal plasseres innenfor byggegrenser i planområdet.*" til "*Nettstasjoner/trafoer kan plasseres utenfor byggegrenser.*"

4. Sortland kommune vedtar følgende endringer for planbeskrivelsen til detaljregulering for Havnegata 3 (planID: 1870_2024374):

- Punkt 5.8.3 – Energibehov og forbruk, andre avsnitt, første setning har blitt endret til «*Dagens nettstasjon /trafo i # 3 skal flyttes/reetableres innenfor byggegrenser og bebyggelsen, men tillates flyttet/reetablert utenfor byggegrenser.*»
- Punkt 7.17.4 – *Elektriske anlegg og transformator*, første avsnitt, andre setning har blitt endret til «*Eksisterende transformator/nettstasjon i tilknytning til Havnepromenaden kan fjernes og reetableres innenfor eller utenfor regulerte byggegrenser, forutsatt at løsningene avklares i dialog med Sortland Havn KF og aktuell netteier, og at havnas drift, adkomst og behov for drift og vedlikehold ikke forringes.*»

KORT BESKRIVELSE AV SAKEN
Saken gjelder behandling av endringsforslag som følge av vedtak av klagebehandling for detaljregulering for Havnegata 3 (planID: 1870_2024374). Denne saken tar for seg forslag til endringene som skal gjøres i plandokumentene til detaljregulering for Havnegata 3 (planID: 1870_2024374) som følge av klagen fra Vestall AS.

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.

For å imøtekomme klagen fra Vestall AS, har følgende endringer i plandokumentene til detaljregulering for Havnegata 3 blitt gjennomført:

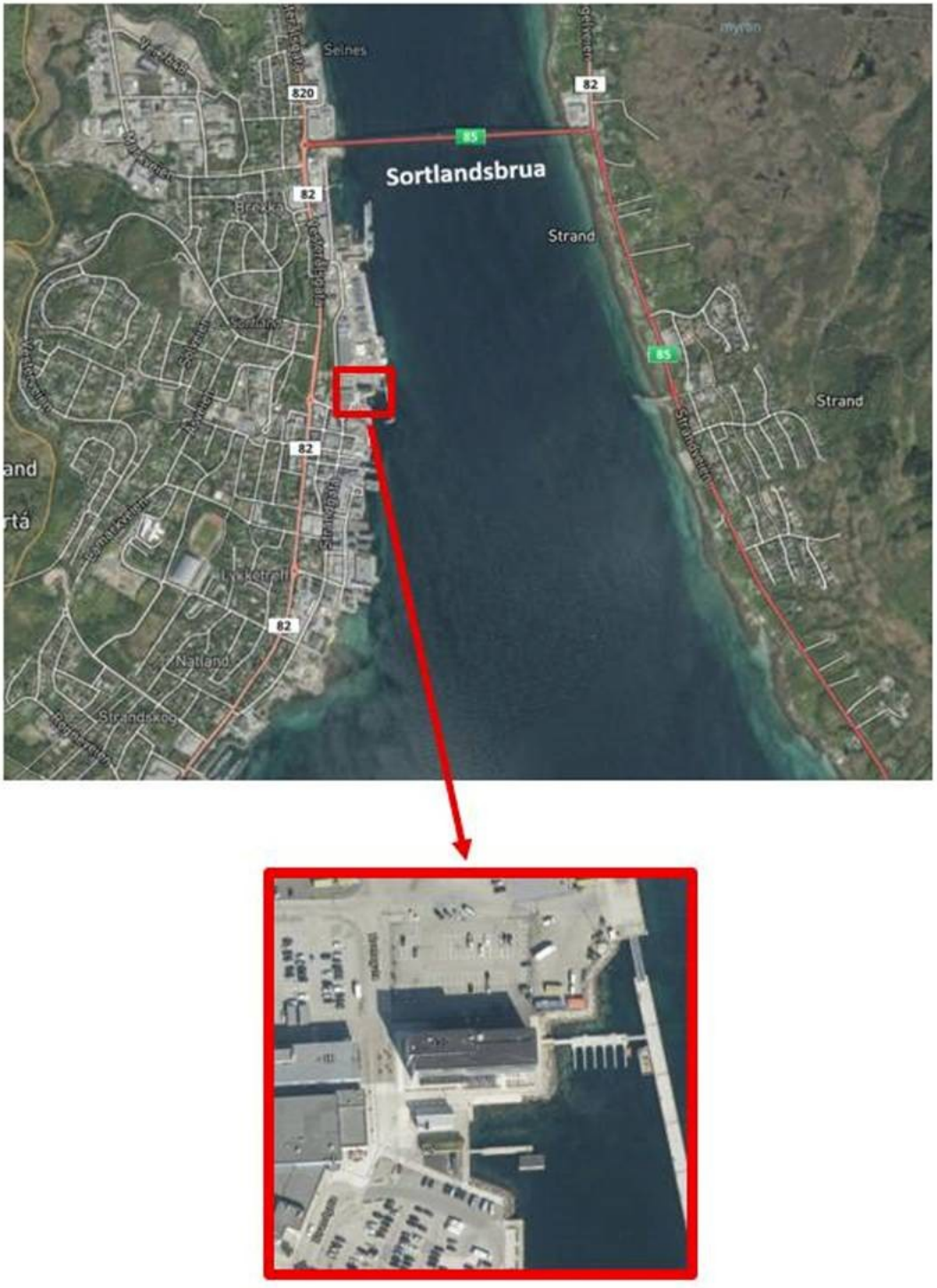
Planbestemmelsene:

- § 2.5 b) første setning har blitt endret fra «*Nettstasjoner/trafoer skal plasseres innenfor byggegrenser i planområdet.*" til "*Nettstasjoner/trafoer kan plasseres utenfor byggegrenser.*".

Planbeskrivelsen:

- Punkt 5.8.3 – *Energibehov og forbruk*, andre avsnitt, første setning har blitt endret til «*Dagens nettstasjon /trafo i # 3 skal flyttes/reetableres innenfor byggegrenser og bebyggelsen, men tillates flyttet/reetablert utenfor byggegrenser.*»
- Punkt 7.17.4 – *Elektriske anlegg og transformator*, første avsnitt, andre setning har blitt endret til «*Eksisterende transformator/nettstasjon i tilknytning til Havnepromenaden kan fjernes og reetableres innenfor eller utenfor regulerte byggegrenser, forutsatt at løsningene avklares i dialog med Sortland Havn KF og aktuell netteier, og at havnas drift, adkomst og behov for drift og vedlikehold ikke forringes.*»

Planområdets plassering i Sortland



VURDERING

Kommunedirektøren anbefaler at planendringene vedtas som beskrevet over. Endringene vil gi større fleksibilitet ved plassering av nødvendig teknisk infrastruktur, og gjøre det mulig å plassere nettstasjonen hensiktsmessig i forhold til den planlagte utvidelsen av Scandic Sortland, eksisterende strømnett, kabelføring og framtidig drift og vedlikehold.

En vedtatt planendring vil samtidig redusere behovet for en senere dispensasjonssak eller reguleringsendring, og bidra til en raskere avklaring og gjennomføring av flyttingen av nettstasjonen. Dette vil være positivt for både Vestall AS, Scandic Sortland og Sortland Havn KF, som benytter seg av den eksisterende nettstasjonen. Den eksisterende nettstasjonen står på arealet hvor hotellutvidelsen er planlagt, og en rask avklaring vil derfor legge til rette for at utvidelsen kan gjennomføres uten å avvente en dispensasjonsbehandling eller reguleringsendring.

En åpning for nettstasjoner/trafostasjoner utenfor regulert byggegrense kan samtidig svekke byggegrensens funksjon som styringsverktøy. I detaljregulering for Havnegata 3 (planID: 1870_2024374) er byggegrensens hovedfunksjon å styre plasseringen av framtidig hotellbebyggelse, samtidig som den bidrar til å ivareta avstand til vegnett, siktforhold og trafikksikkerhet.

Det vurderes likevel at konsekvensene er begrensede i denne konkrete saken. Nettstasjonen kan plasseres utenfor byggegrensen med tilstrekkelig avstand til veg og fortau, og uten konflikt med frisiktlinjer eller øvrige trafikksikkerhetstiltak. Planendringen vurderes derfor å gi nødvendig fleksibilitet uten å vesentlig svekke hensynene byggegrensen skal ivareta.

Det vises til sak "*Klagebehandling – detaljregulering for Havnegata 3*" for dypere vurdering av klagen til Vestall AS opp mot detaljregulering for Havnegata 3.

KONKLUSJON

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefales det at foreslåtte endringer i vedtaket for detaljregulering for Havnegata 3 (planID: 1870_2024374) gjennomføres, i henhold til klagen fra Vestall AS og vedtak i klagebehandlingen.

Vedlegg:

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