SORTLAND KOMMUNE

Arkivsaknr.:	23/254
Dok.nr:	26/31215
Arkiv:	PlanNavn-Detaljreguleringsplan for Strand næringsområde Historisk-22/340 og 18/1594 PlanID-2019347 FA-L13
Saksbehandler:	Oda Lie Engesæth
Dato:	09.10.2026

Drøftingssak - vurdering og oppfølging av vedtakspunkt 5 i PS-007/26

Utvalgssaksnr.	Utvalg	Møtedato
D -	Formannskapet	

KOMMUNEDIREKTØRENS INNSTILLING

1. Formannskapet opphever punkt 5 i vedtak PS-007/26 av 02.02.2026, som gjelder administrasjonens ansvar for å igangsette prosess for utredning av felles adkomst til Strand næringsområde.
2. Formannskapet legger til grunn at nødvendige utredninger og avklaringer av adkomstløsninger som følger av detaljreguleringen, skal ivaretas av forslagsstiller som del av det videre planarbeidet.
3. Kommunedirektøren følger opp adkomstløsningen gjennom ordinær planbehandling, herunder vurdering av trafikksikkerhet, forholdet til eksisterende reguleringsplaner og nødvendige avklaringer med Statens vegvesen.

KORT BESKRIVELSE AV SAKEN

Formannskapet vedtok i sak PS-007/26 av 02.02.2026 å legge forslag til detaljregulering for Strand næringsområde ut på høring og offentlig ettersyn. Vedtaket inneholdt samtidig flere føringer for den videre planprosessen, herunder punkt 5, hvor administrasjonen ble bedt om å igangsette en egen prosess for å utrede felles adkomst til området.

Kommunedirektøren ønsker å legge dette vedtakspunktet fram til ny politisk vurdering. Bakgrunnen er at oppdraget innebærer en uheldig forskyvning av utredningsansvar fra forslagsstiller til kommunen, samtidig som det kan medføre økonomiske og administrative konsekvenser og forsinke den videre planbehandlingen.

Kommunedirektøren anbefaler at vedtakspunkt 5 oppheves, og at nødvendige adkomstløsninger utredes av forslagsstiller som del av den ordinære planprosessen.

FAKTA I SAKEN

Forslag til detaljregulering for Strand næringsområde har som formål å legge til rette for etablering av

nytt næringsområde gjennom utfylling i sjø, næringsbebyggelse, intern vegstruktur og tilpasninger mot eksisterende infrastruktur langs rv. 85.

Planarbeidet ble startet opp i 2022. Gjennom planprosessen har det vært flere møter og avklaringer mellom kommunen og tiltakshaver. Kommunen mottok planforslaget i mars 2025. Etter flere administrative tilbakemeldinger og revisjoner ble planforslaget lagt fram for formannskapet 02.02.2026, i sak PS-007/26, for behandling av spørsmålet om høring og offentlig ettersyn.

Kommunedirektørens innstilling var at planforslaget ikke var tilstrekkelig bearbeidet til å sendes på høring, og at det måtte arbeides videre med planmaterialet. Formannskapet vedtok likevel å legge planforslaget ut på høring og offentlig ettersyn. Vedtaket inneholdt samtidig flere føringer for den videre planprosessen.

I vedtakets punkt 5 ble følgende fastsatt:

> *Administrasjonen bes samtidig om å igangsette prosess for å utrede løsning for felles adkomst til området, herunder å sikre at adkomstløsningen tilpasses det som allerede er avklart med Statens vegvesen om avkjørsel/kryssløsning. Eventuelle behov for planjusteringer knyttet til adkomst (inkludert eventuell forlengelse over nausttomt mot sør dersom det vurderes aktuelt) håndteres i den videre planbehandlingen.*

I vedtakets punkt 3 ble administrasjonen samtidig bedt om å anmode tiltakshaver om supplerende utredninger, blant annet om småbåthavnas funksjonalitet og adkomstløsninger. Dette innebærer at formannskapet ellers har lagt til grunn at nødvendige utredninger skal gjennomføres av forslagsstiller, mens punkt 5 etablerer en særskilt kommunal utredningsoppgave.

Etter høring og offentlig ettersyn har kommunen gjennomgått innkomne merknader og planmaterialet. Det er identifisert behov for ytterligere utredninger og revisjoner før planforslaget kan behandles videre. Dette omfatter blant annet trafikksikkerhet, arealdisponering og nødvendige avklaringer av planens løsninger.

Kommunedirektøren ønsker på denne bakgrunn å legge vedtakspunkt 5 fram til ny politisk vurdering, med sikte på å avklare ansvarsfordelingen og den videre oppfølgingen av adkomstløsningen.

VURDERING

Ansvar for utredning og gjennomføring av privat planforslag

Detaljregulering for Strand næringsområde er fremmet som et privat planforslag jf. pbl. §§ 12-3 og 12-11. Det er forslagsstiller som har ansvaret for å utarbeide nødvendig planmateriale og dokumentere at de foreslåtte løsningene er gjennomførbare og tilfredsstiller gjeldende krav. Dette omfatter også nødvendige trafikale utredninger, adkomstløsninger og eventuelle endringer i planforslaget som følger av tiltaket.

Kommunens rolle er å være planmyndighet, stille krav til beslutningsgrunnlaget og vurdere om planforslaget kan anbefales for politisk behandling. Kommunen skal også ivareta nødvendige avklaringer med berørte myndigheter som del av den ordinære planbehandlingen.

Vedtakspunkt 5 innebærer etter kommunedirektørens vurdering en uheldig forskyvning av denne ansvarsfordelingen. Ved at administrasjonen pålegges å igangsette en egen prosess for å utrede felles adkomst, risikerer kommunen å overta utredningsoppgaver som naturlig hører til forslagsstillers ansvar.

Det er ikke vurdert som hensiktsmessig at kommunen skal gjennomføre egne utredninger for å finne løsninger på forhold som oppstår som følge av et privat utbyggingsinitiativ. Nødvendige avklaringer bør gjennomføres av forslagsstiller i pågående prosess og dokumenteres gjennom det reviderte planforslaget.

Samordning av adkomst og forholdet til Byplan Sortland

Byplan Sortland fastsetter følgende krav for området:

> *Avkjøring for N20, SI20 og SH20 skal samordnes. Det må utarbeides en prinsipplan for bruk og organisering av hele utfyllingsområdet SH20, N20 og SI20, før enkeltområdene kan reguleres.*

Bestemmelsen innebærer at adkomstløsningen for Strand næringsområde ikke kan vurderes isolert fra den øvrige arealbruken i utfyllingsområdet. Det skal foreligge en samlet prinsipplan som avklarer bruk og organisering av N20, SI20 og SH20, herunder hvordan adkomsten til områdene skal samordnes i sin helhet.

Kommunedirektøren vurderer at dette er en overordnet planforutsetning som må oppfylles gjennom det pågående reguleringsarbeidet, før detaljreguleringen kan godkjennes. Prinsipplanen må gi et tilstrekkelig grunnlag for å vurdere at den foreslåtte adkomstløsningen ivaretar både det aktuelle næringsområdet og den framtidige bruken av de tilgrensende områdene.

Kravet om samordning innebærer imidlertid ikke at kommunen skal overta ansvaret for å utarbeide eller bekoste nødvendige utredninger, ettersom forslagsstiller må dokumentere hvordan reguleringsplanen oppfyller byplanens krav til samlet organisering og samordnet adkomst.

Kommunen kan samtidig ha selvstendige interesser knyttet til adkomst og framtidig bruk av tilgrensende arealer. Disse interessene skal ivaretas gjennom kommunens rolle som planmyndighet og gjennom nødvendige avklaringer i planprosessen. Eventuelle kommunale tiltak eller investeringer må vurderes særskilt.

Kommunedirektøren vurderer på denne bakgrunn at vedtakspunkt 5 bør oppheves. Dette innebærer ikke at kravet om felles adkomst eller prinsipplan bortfaller, men at ansvaret for å utarbeide nødvendig beslutningsgrunnlag plasseres hos forslagsstiller, mens kommunen følger opp kravene gjennom ordinær planbehandling.

Ressursbruk og konsekvenser for planprosessen
Vedtakspunkt 5 forutsetter at administrasjonen igangsetter et selvstendig arbeid med å utrede felles adkomst til området. Et slikt arbeid kan innebære behov for prosjektering, trafikale vurderinger, dialog med berørte grunneiere og myndigheter samt vurdering av alternative løsninger og eventuelle planendringer.

Dette vil kreve administrative ressurser og kan medføre behov for ekstern bistand og tilhørende kostnader. Det er ikke avsatt særskilte økonomiske eller administrative ressurser til gjennomføring av dette arbeidet.

Planforslaget har allerede vært gjennom en omfattende prosess med flere revisjoner og avklaringer. Etter høringen er det fremdeles identifisert behov for ytterligere bearbeidelse av planmaterialet før saken kan tas videre.

Dersom kommunen samtidig skal gjennomføre en egen utredningsprosess for felles adkomst, vil dette gjøre framdriften i den private plansaken avhengig av kommunens kapasitet, prioriteringer og økonomiske rammer. En slik parallell prosess kan også skape uklarhet om hvem som har ansvar for å avklare og innarbeide nødvendige løsninger i planforslaget.

Kommunedirektøren vurderer at dette er uheldig både for kommunens ressursbruk og for framdriften og forutsigbarheten i planarbeidet. Det er derfor mer hensiktsmessig at nødvendige adkomstløsninger utredes og avklares av forslagsstiller som del av den samlede revisjonen av planforslaget.

Videre oppfølging av adkomstløsningen
Kommunedirektøren understreker at en oppheving av vedtakspunkt 5 ikke innebærer at behovet for en tilfredsstillende adkomstløsning bortfaller.

Adkomst, trafikksikkerhet og forholdet til eksisterende kryss- og vegløsninger skal fortsatt ivaretas gjennom planbehandlingen. Dette omfatter også nødvendige avklaringer med Statens vegvesen og vurdering av eventuelle konsekvenser for tilgrensende arealer.

Kommunen vil fortsatt stille krav til at planforslaget dokumenterer en gjennomførbar og trafikksikker løsning. Det er imidlertid forslagsstiller som må utrede og innarbeide nødvendige løsninger i planmaterialet.

Personalmessige forhold
Gjennomføring av vedtakspunkt 5 vil kreve administrative ressurser til utredning, koordinering og oppfølging. Dette vil kunne gå på bekostning av øvrige oppgaver.

En oppheving av vedtakspunktet vil innebære at administrasjonens oppgaver begrenses til ordinær planbehandling og myndighetsoppfølging. Det er ingen øvrige kjente personalmessige konsekvenser.

Medvirkning fra Eldreråd, Råd for personer med funksjonsnedsettelse, Ungdomsråd
Det vurderes ikke som nødvendig med særskilt medvirkning fra rådene i denne drøftingssaken. Berørte interesser vil fortsatt bli ivaretatt gjennom den ordinære planprosessen.

Økonomiske forhold
Gjennomføring av vedtakspunkt 5 vil medføre kostnader til utredninger, prosjektering og eventuell ekstern bistand, i tillegg til administrativ ressursbruk. Det er ikke avsatt særskilte midler til dette arbeidet.

Ved å oppheve vedtakspunktet unngår kommunen å påta seg et selvstendig utredningsansvar og tilhørende kostnader som i utgangspunktet er knyttet til gjennomføringen av et privat planforslag.

Eventuelle framtidige kommunale tiltak knyttet til egne adkomstbehov må vurderes og finansieres særskilt.

Folkehelse
Saken gjelder ansvarsfordelingen for utredning av adkomstløsninger og medfører ingen direkte konsekvenser for folkehelsen.

Trafikksikkerhet og tilgjengelighet for gående og syklende vil fortsatt være sentrale vurderingstema i den videre planbehandlingen.

Klima-, miljø- og naturforhold
Saken innebærer ingen direkte endringer i arealbruk eller fysiske tiltak og har derfor ingen kjente direkte konsekvenser for klima, miljø eller natur.

Eventuelle miljøkonsekvenser av adkomstløsninger og andre tiltak skal fortsatt vurderes som del av det samlede beslutningsgrunnlaget for reguleringsplanen.

KONKLUSJON
Kommunedirektøren vurderer at vedtakspunkt 5 i PS-007/26 innebærer en uheldig forskyvning av utredningsansvar fra forslagsstiller til kommunen. Gjennomføring av en egen kommunal utredningsprosess for felles adkomst vil kunne medføre økonomiske og administrative konsekvenser, skape uklarhet om ansvarsfordelingen og forsinke den videre behandlingen av reguleringsplanen.

Kommunens eventuelle selvstendige behov for adkomst må vurderes som en egen kommunal oppgave, og ikke som en automatisk del av behandlingen av det private planforslaget.

Kommunedirektøren anbefaler derfor at formannskapet opphever vedtakspunkt 5, og at nødvendige utredninger og avklaringer av adkomstløsningen ivaretas av forslagsstiller gjennom den ordinære planprosessen.

Vedlegg:
Behandling for høring og offentlig ettersyn- Detaljregulering for Strand næringsområde