SORTLAND KOMMUNE

Arkivsaknr.:	26/5364
Dok.nr:	26/31480
Arkiv:	FA
Saksbehandler:	Roger Martinussen
Dato:	13.10.2026

Orienteringssak-Utvikling av Sortland havn og nytt havneområde på Skjånes

Utvalgssaksnr.	Utvalg	Møtedato
O - 026/26	Formannskapet	15.10.2026

KOMMUNEDIREKTØRENS INNSTILLING
Formannskapet tar saken til orienteringen.

Nye opplysninger

Formannskapet behandling - 15.10.2026 - O-026/26

BEHANDLING I MØTE

Forslag fra politikere

Votering:
Saken tas enstemmig til orientering.

Formannskapet O - 026/26 VEDTAK:
Formannskapet tar saken til orienteringen.

KORT BESKRIVELSE AV SAKEN
Saken gir en samlet orientering om status og sentrale avklaringsbehov i arbeidet med utvikling av Sortland havn. Et mulig salg av eksisterende havnearealer til Forsvarsbygg må ses i sammenheng med behovet for erstatningsarealer og utviklingen av et nytt havne- og næringsområde på Skjånes.

FAKTA I SAKEN
Forsvarsbyggs ønske om kjøp av havnearealer
Forsvarsbygg har i en lengre periode vært i dialog med Sortland kommune og Sortland havn om utvidelse av sine områder i havna.
Forsvarsbygg har nå oversendt et forslag til kjøpsavtale for arealer som Sortland havn pr dags dato forvalter og disponerer.

Klargjøring av arealene for et salg har pågått en stund fra Sortland Havn sin side med bistand fra Sortland kommune. Dette arbeide omfatter bland annet håndtering av eksisterende festekontrakter og avklaringer vedrørende hvilke rettigheter og avtaler som berøres, og hvilke praktiske og økonomiske konsekvenser en overdragelse vil få.

I den videre dialogen med Forsvarsbygg må kontraktsvilkår og tidspunkt for en gradvis nedtrapping av aktiviteten på arealene avklares i sin helhet. Et viktig moment i dette er at Forsvarsbygg skal overta et område som det ikke foreligger noen form for heftelser eller andre bindinger som vil kunne påvirke Forsvarsbygg sine planer for området og videre drift i deres regi.

En overtakelse bør samordnes så langt det lar seg gjøre med når berørte aktiviteter som pågår i dag på de aktuelle arealene kan flyttes og alternative arealer kan tas i bruk.

Prising av området er et avklaringspunkt som det må jobbes videre med. En verditakst og ringvirkningsanalyse er under utarbeidelse for å kunne gi et godt grunnlag for en endelig avklaring av verdien på området som Forsvarsbygg skal ta over.



Figur1 viser kartutsnitt for areal som Forsvarsbygg ønsker å erverve fra Sortland Kommune

Behov for erstatningsarealer
Et salg vil medføre behov for å flytte endel aktiviteter som i dag foregår på området. Sortland Havn må gjøre rede for hvilke aktiviteter dette gjelder og hvor store arealer som trengs. Det må også avklares om en eventuell ny kai må etableres også.

Ånstadsjøen er nevnt som et mulig område, sammen med andre alternativer. Men dette er et arbeid som Sortland Havn i samarbeid med Sortland kommune må finne løsninger på.

Det må avklares hvem som skal erverve og eie erstatningsarealene som eventuelt vil bli nødvendige i påventa av etableringen av nytt havneområde på Skjånes.

Status for nytt havneområde på Skjånes
Det er innhentet takst for aktuelle arealer. Det er dialog med grunneier, men formelle forhandlinger om erverv er ikke igangsatt. Det er bedt om at erverv av arealer på Skjånes tas inn i forslaget til investeringsbudsjett for 2027. Presentasjonen dokumenterer ikke at det er vedtatt finansiering.

Sortland havn har gitt innspill i samarbeid med kommunen til det pågående arbeide med revidering av arealplanen. Dette er for å sikre at dette område i revideringen blir avsatt til formål som havne- og næringsareal.
Sortland havn er ansvarlig for reguleringen av området etter vedtak i kommunestyret 11.12.2025 Sak 124/25 Budsjett 2026 og Økonomiplan 2026 - 2029

Videre fremdrift i arbeidet med nytt havneområdet på Skjånes er avhengig av avklaringer om grunnerverv, planarbeid og finansiering.

Vesterålen Energi og Utvikling AS
Vesterålen Energi og Utvikling AS har fått i oppgave å sammenstille arbeidet som hittil er gjennomført for nytt havne- og næringsområde på Skjånes, og utarbeide en rapport til kommunestyret. Rapporten vil kunne gi et samlet grunnlag for å vurdere videre arbeid.

Økonomiske konsekvenser
I henhold til vedtak som er gjort i formannskapet 14.10.2025 Sak 020/25 Drøftingssak - nytt havne- og næringsområde i Sortland skal inntekter fra eventuelt salg av deler av Sortland Havn til Kystvakta uavkortet gå til nyetablering og utvikling av Sortland Havn og tilhørende næringsområder. Vedtaket presiserer dog ikke om inntektene også kan brukes til ervervelse av erstatningsarealene som eventuelt vil bli nødvendige i påventa av etableringen av nytt havneområde på Skjånes.

Det foreligger derfor ikke grunnlag for å beregne samlet investeringsbehov på nåværende tidspunkt. Videre beslutningsgrunnlag bør omfatte både investeringer, kostnader i overgangsperioden og mulige endringer i havnas driftsinntekter og driftsutgifter.

VURDERING
Kommunedirektøren vurderer at salg av eksisterende havnearealer til Forsvarsbygg må prioriteres men også behandles som sammenhengende prosesser med etablering av erstatningsarealer og utvikling av nytt havneområdet Skjånes. Den viktigste utfordringen er å sikre at et eventuelt salg kan gjennomføres samtidig som havnas funksjoner og berørte virksomheters behov ivaretas.

Det må foreligge en samlet oversikt over arealbehov, tilgjengelige alternativer, nødvendige tiltak, kostnader og fremdrift fra Sortland Havn. En avtale med Forsvarsbygg må ha tydelige vilkår for overtakelse og overgangsperioden. Dette betyr at erstatningsløsninger i størst mulig grad må være klarlagt av Sortland Havn når en bindende avtale skal signeres med Forsvarsbygg.
For etablering av nytt havneområdet på Skjånes må det avklares hvem som skal lede prosjektet videre. Ansvarsdelingen mellom kommunen, Sortland havn og eventuelt Vesterålen Energi og Utvikling AS må tydeliggjøres.

Videre oppfølging
Kommunedirektøren anbefaler at det videre arbeidet prioriterer følgende avklaringer:
Organisering, mandat og gjennomføring
For å sikre en helhetlig og målrettet utvikling av havne- og næringsarealene i Sortland, er det nødvendig å avklare organisering, mandat og ressursbehov på et tidlig tidspunkt. Dette vil legge grunnlaget for effektiv prosjektgjennomføring, tydelig ansvarsfordeling og god samhandling mellom involverte aktører.

Et sentralt spørsmål er hvilket mandat Vesterålen Energi og Utvikling AS (VEU) skal ha i den videre prosessen, herunder en mulig rolle som prosjektaktør, koordinator eller eventuell prosjekteier.

For å ivareta alle sentrale problemstillinger og oppgaver bør det også vurderes om arbeidet eventuelt skal organiseres gjennom en egen prosjektorganisasjon.

Mulige organiseringsmodeller:
Alternativ 1 – Egen prosjektorganisasjon
Denne modellen innebærer en egen prosjektgruppe med innleid prosjektleder, der Sortland kommune og Sortland Havn deltar som sentrale prosjektpartnere. Prosjektlederens ansvar for koordinering, fremdrift og rapportering til en styringsgruppe må avklares.

Alternativ 2 – Prosjektorganisering gjennom VEU
Modellen innebærer at VEU har ansvar for prosjektledelse og koordinering, med Sortland kommune og Sortland Havn som deltakere i prosjektgruppen. VEUs ansvar for prosjektstyring, oppfølging av utredninger og koordinering mot eksterne aktører må avklares.

Sentrale arbeidsområder og avklaringsbehov
1. Arealavståelse til Forsvarsbygg
Arbeidet med salg av aktuelle arealer i Sortland Havn til Forsvarsbygg må prioriteres høyt, gitt den korte tidshorisonten for avklaring og gjennomføring.

Aktuelle oppgaver og avklaringsbehov omfatter:

- Møte med Forsvarsbygg 27. oktober 2026.
- Verdivurdering av aktuelle arealer og anlegg.
- Ringvirkningsanalyse av samfunnsmessige og næringsmessige konsekvenser.
- Utarbeidelse av salgsavtale med nødvendige vedlegg og avklaringer.
- Forhandlinger med Forsvarsbygg om overdragelse av arealene.

Den angitte målsettingen om en ferdigforhandlet avtale før årsskiftet 2026/2027 innebærer behov for å avklare om oppgavene og forhandlingene kan gjennomføres innenfor denne tidsrammen.

2. Sikring av erstatningsarealer
Arealavståelse til Forsvarsbygg vil redusere tilgjengelige havnearealer. Det er derfor nødvendig å avklare hvordan eksisterende aktivitet og drift kan opprettholdes gjennom midlertidige løsninger.
Aktuelle avklaringsbehov er:

- Hvilke funksjoner som blir berørt, og hvilke arealbehov disse har.
- Hvilke erstatningsarealer som kan være aktuelle for kjøp eller leie.
- Hvordan midlertidige løsninger kan ivareta kontinuitet i havnevirksomheten.

3. Utvikling av Indre havn
For Indre havn er et sentralt tema å vurdere hvilke havnerelaterte aktiviteter som kan videreutvikles i sentrumsområdet, og hvordan disse kan inngå i den langsiktige utviklingen av området.
Aktuelle temaer er:

- Cruiseanløp og tilhørende infrastruktur.
- Passasjerrelaterte funksjoner.
- Havnas rolle som integrert del av sentrumsutviklingen.
- Samspill mellom havnevirksomhet, næringsutvikling og byutvikling.

4. Overordnet arealplanlegging
Den framtidige havne- og næringsutviklingen reiser spørsmål om hvilke arealavsetninger det er behov for i kommunens overordnede planverk. Dette gjelder Sortland Havn og Skjånes som framtidig havne- og næringsområde.
Et avklaringsbehov er hvordan arealplanleggingen for disse områdene skal sees i sammenheng med kommunens langsiktige nærings-, transport- og utviklingsstrategier.

5. Erverv av arealer ved Skjånes
Videre utvikling av Skjånes som havne- og næringsområde reiser spørsmål om arealerverv og hvordan området eventuelt kan bygges ut trinnvis.
Aktuelle oppgaver og avklaringsbehov er:

- Oppfølging av gjennomført taksering av aktuelle eiendommer.
- Videre dialog og forhandlinger med grunneiere.
- Grunnlag for en strategi for trinnvis utvikling av området.

6. Reguleringsarbeid
Det er behov for å avklare omfang og innretning på plan- og reguleringsprosesser for framtidig havnevirksomhet og tilhørende næringsarealer.

Skjånes
Aktuelle problemstillinger gjelder områderegulering for et nytt havne- og næringsområde, herunder infrastruktur, logistikkløsninger og utbyggingsmønster.
Indre havn
Aktuelle problemstillinger gjelder regulering av sentrumsområdet med utgangspunkt i framtidige havnefunksjoner og hensynet til byutvikling.

7. Organisering og finansiering
Parallelt med prosjektets faglige og planmessige arbeid må også spørsmål om organisering og finansiering av den videre utviklingen avklares.
Aktuelle avklaringsbehov er:

- Eier- og styringsstruktur for prosjektet.
- Finansiering av prosjektledelse, utredningsarbeid og planprosesser.
- Finansiering av arealerverv og nødvendig infrastruktur.
- Kostnadsfordeling mellom involverte aktører.
- Muligheter for ekstern finansiering gjennom statlige ordninger, tilskudd og samarbeidspartnere.

Videre arbeid og innbyrdes rekkefølge
Et samlet avklaringsbehov er hvordan arbeidsområdene skal prioriteres og samordnes, og hvilke oppgaver som kan gjennomføres parallelt. Dette gjelder mandat og styringsmodell, avtaleprosessen med Forsvarsbygg, midlertidige erstatningsarealer, arealerverv ved Skjånes, plan- og reguleringsarbeid, langsiktig strategi for Indre havn samt finansiering og framtidig organisering.

Den korte tidshorisonten for en eventuell avtale med Forsvarsbygg reiser særlig spørsmål om sammenhengen mellom avtaleprosessen, behovet for erstatningsarealer og kapasiteten til å gjennomføre de øvrige oppgavene.

Aktuell prioritering

1. Avklare mandat, organisering og styringsmodell.
2. Gjennomføre forhandlinger og avtaleprosess med Forsvarsbygg.
3. Sikre nødvendige midlertidige erstatningsarealer.
4. Videreføre arealerverv ved Skjånes.
5. Igangsette regulerings- og planarbeid.
6. Utarbeide langsiktig strategi for Indre havn.
7. Avklare finansieringsmodell og framtidig organisering.

Denne saken representerer et strategisk viktig utviklingsløp for Sortland kommune, både med hensyn til fremtidig havnestruktur, næringsutvikling og tilrettelegging for nasjonale forsvarsformål. Arbeidet bør derfor gis høy prioritet og organiseres med tilstrekkelig gjennomføringskraft og beslutningsmyndighet.