SORTLAND KOMMUNE

Arkivsaknr.:	23/9118
Dok.nr:	23/34711
Arkiv:	FA-L12
Saksbehandler:	Oda Lie Engesæth
Dato:	31.10.2023

Innbyggerforslag - Bevar bystranda

Utvalgssaksnr	Utvalg	Møtedato
091/23	Kommunestyret	09.11.2023

KOMMUNEDIREKTØRENS INNSTILLING

1. Kommunestyret vedtar å ikke ta innbyggerforslagets første sak «Kommuneplanens arealdel plankart del A/Byplan Sortland» til følge.

2. Kommunestyret vedtar å ta innbyggerforslagets andre sak «Bystranda på Natsteinsøyra» til vurdering når detaljregulering for Natsteinsøyra skal opp for politisk behandling, ettersom mulighetsstudiet og de mange faktorene og funksjonene for utvikling av Natsteinsøyra transformasjonsområde jf. Byplanen da vil få en total vurdering.

Kommunestyret - 091/23

KS - behandling:

Alternative forslag fra Rødt , foreslått av Christoffer Ellingsen, Rødt

1. Sak Kommuneplanens arealdel plankart del A/Byplan Sortland
   Sortland kommunestyre tar innbyggerforslaget:
   «Bystranda bevares som LNFR-område; natur og friluftsområde, vern av økosystemet, og som rekreasjons- og møteplass for befolkningen, og omreguleres ikke til annet formål»
   til følge.
2. Sak Bystranda på Natsteinøyra:
   Sortland kommunestyre tar innbyggerforslaget:
   «Bevares som strand slik den naturlig er skapt også for fremtidige generasjoner, og omreguleres ikke til annet formål» til følge.

Forslag til vedtak fra Venstre, foreslått av Jørn Hermod Martinussen, Venstre

I den planlagte reguleringen for Natsteinøyra skal det tas inn en bestemmelse om særskilt rekkefølge for gjennomføring av tiltak etter planen.

Utbygging av Natsteinøyra kan ikke finne sted før nåværende bystrand, under og etter gjennomført reguleringsprosess, sikres tilgjengelighet. Størrelsen på stranda skal være som i dag.

Forslag til vedtak fra H, FrP, SP, MDG, INP, foreslått av Maroun Abou Zeid, Fremskrittspartiet

1. Sortland kommunestyre ber kommunedirektøren forberede sak til formannskapet om midlertidig bygge- og deleforbud for Bystranda jf. plan- og bygningsloven § 13-1.
2. Bygge- og deleforbudet skal gjelde frem til ny reguleringsplan er vedtatt.
3. Bygge- og deleforbudet skal ikke være til hinder for at Norturabygget kan rives/fjernes.

4. Saken til formannskapet må drøfte den geografiske utstrekningen av bygge - og deleforbud slik at Bystranda og tilstøtende rekreasjonsområder sikres.

Begrunnelse:
Det er i dag et krav om regulering for området. På tross av dette er det de senere år blitt bygget to kommunaltekniske anlegg nord- og sør for bygget. Noe som understreker behovet for et bygge- og deleforbud. Kommunen finner at Bystranda skal bevares. Dette vil ikke være i samsvar med overordnet planverk - Byplan. På dette grunnlag finner Sortland kommune det riktig at arealet undergis ny planlegging.

Votering:

Marte Mari Moen Hovlund har før møtet bedt om å få vurdert sin habilitet og fratrådte under behandling av habilitetsspørsmålet.
VEDTAK
Med hjemmel i fvl. § 8 annet ledd, jfr. fvl. § 6 annet ledd, vedtar Kommunestyret enstemmig Marte Mari Moen Hovlund som habil i PS-sak 091/23.

Elisabeth Reinsnes har før møtet bedt om å få vurdert sin habilitet og fratrådte under behandling av habilitetsspørsmålet.
VEDTAK
Med hjemmel i fvl. § 8 annet ledd, jfr. fvl. § 6 annet ledd, vedtar Kommunestyret enstemmig Elisabeth Reinsnes som habil i PS-sak 091/23.

Votering:

Kommunedirektørens innstilling falt;
4 stemmer for (4 AP)
23 stemmer for (12 H, 2 FrP, 2 SP, 1 MDG, 1 INP, 1 V, 2 rødt, 2 SV)

Forslag fra Venstre falt;
2 stemmer for (1 SV, 1 V)
25 stemmer for (12 H, 2 FrP, 2 SP, 1 MDG, 1 INP, 2 Rødt, 4 AP, 1 SV)

Forslag fra Rødt falt;
4 stemmer for (2 Rødt, 2 SV)
23 stemmer mot (12 H, 2 FrP, 2 SP, 1 MDG, 1 INP, 1 V, 4 AP)

Forslag fra H, FrP, SP, MDG, INP vedtatt;
22 stemmer for (12 H, 2 FrP, 2 SP, 1 MDG, 1 INP, 1 V, 2 rødt, 1 SV)
5 stemmer mot (4 AP, 1 V)

KS - vedtak:

1. Sortland kommunestyre ber kommunedirektøren forberede sak til formannskapet om midlertidig bygge- og deleforbud for Bystranda jf. plan- og bygningsloven § 13-1.
2. Bygge- og deleforbudet skal gjelde frem til ny reguleringsplan er vedtatt.
3. Bygge- og deleforbudet skal ikke være til hinder for at Norturabygget kan rives/fjernes.
4. Saken til formannskapet må drøfte den geografiske utstrekningen av bygge - og deleforbud slik at Bystranda og tilstøtende rekreasjonsområder sikres.

Begrunnelse:
Det er i dag et krav om regulering for området. På tross av dette er det de senere år blitt bygget to kommunaltekniske anlegg nord- og sør for bygget. Noe som understreker behovet for et bygge- og deleforbud. Kommunen finner at Bystranda skal bevares. Dette vil ikke være i samsvar med overordnet

planverk - Byplan. På dette grunnlag finner Sortland kommune det riktig at arealet undergis ny planlegging.

KORT BESKRIVELSE AV SAKEN
Saken gjelder behandling av innbyggerforslag for bevaring av bystranda, lokalisert på Natsteinsøyra i strandlinjen ved brannstasjonen. Innbyggerforslaget inneholder to saker, som begge behandles i saksframlegget.

Saksframlegget vil også ta opp samarbeidet om detaljregulering på Natsteinsøyra som kommunen er en del av, ettersom sakene og eventuelle vedtak i dem berører hverandre. Samarbeidet om regulering av Natsteinsøyra ble orientert om i formannskapet 27.10.

Av faglige årsaker anbefales det ikke å legge ned et midlertidig forbud mot tiltak, på kommunens egen tomt, jf. plan- og bygningsloven § 13-1. Det anses heller ikke som nødvendig å sette ned andre midlertidige grep for å unngå tiltak ettersom kommunen selv er eier av eiendommen bystranda befinner seg på, og på grunn av at et hvert nytt tiltak på området må opp for politisk behandling.

Det vil være mulig å sikre den nåværende bystranda, eller opparbeidelse av en ny bystrand i den nye fremtidige bydelen for Natsteinsøyra, når detaljreguleringen kommer opp for politisk behandling.

FAKTA I SAKEN
Interessegruppa for bevaring av Bystranda har samlet inn 316 underskrifter og fremmer jf. Kommuneloven § 12-1 følgende innbyggerforslag:

*«**Sak Kommuneplanens arealdel plankart del A/Byplan Sortland:***
Bystranda bevares som LNFR-område; natur og friluftsområde, vern av økosystemet, og som rekreasjons- og møteplass for befolkningen, og omreguleres ikke til annet formål. Viser også til kommuneplanens samfunnsdel 2022-2034, raus, attraktiv og bærekraftig, samt Byplanen punkt 6.2.2 Naturlig fjære skal bevares i størst mulig grad. I resten av sentrum er det ikke fjære igjen. Bystranda er mer enn fjære, det er ei strand som brukes av befolkningen hele året. Det er også mye sjøfugl her, hele året. Måker, tjeld og ender. De får unger her, på sørenden av Bystranda.

Sak Bystranda på Natsteinøyra:
Bevares som strand slik den naturlig er skapt også for fremtidige generasjoner, og omreguleres ikke til annet formål. Vi ønsker at kommunestyret behandler denne delen av arealplanen på nytt og hvor naturmangfoldloven, FNs bærekraftmål nr 14, global naturavtale, plan- og bygningsloven paragraf 1- 8 og friluftsloven/allemannsretten tas med i vurdering. Vi ønsker at kommunestyret tar nødvendige midlertidige grep for å sikre at Bystranda sikres inntil revisjon av Byplanen er gjennomført, for eksempel ved bygge - og deleforbud.»

Den første saken omhandler å gjøre Bystranda om til et LNFR-område i kommuneplanens arealdel. Den andre saken går på å bevare Bystranda slik den er i dag, som naturlig strand. For å sikre at den blir bevart ønskes det i forslaget at kommunestyret gjør et midlertidig grep inntil revisjon av Byplanen er gjennomført. Det legges i den anledning frem forslag om å sikre dette gjennom et bygge- og deleforbud.

Sakshistorikk

18.09.2023 – Innbyggerforslaget ble mottatt.
09.11.2023 – Innbyggerforslaget legges frem for behandling i kommunestyret.

Sakens plassering:



Planstatus

I Byplan fra 2015 er området stranda befinner seg i avsatt til «Kombinert bebyggelse og anleggsformål» innenfor område N/OT/F/B1, som er en del av «Natsteinsøyra utviklingsområde» (s.95). De generelle bestemmelsene for Natsteinsøyra (s. 39) beskriver utviklingen av området som helhet:

- Området vil på sikt vokse sammen med sentrum og skal ha høy tetthet og urbane kvaliteter.

- Større forretningsbygg skal ha utadvendte fasader og flere innganger.
- Det tillates ikke større bygningskropper i kun én etasje.
- Store areal med overflateparkering bør unngås. Større parkeringsplasser skal utformes med beplantning og hensynta gående.
- Helhet og estetikk i området skal ivaretas på en god måte.
- Dersom området ikke fylles helt ut, skal det planlagte rekreasjonsområdet ikke reduseres. Det åpnes for justering av plassering og utforming av grøntstrukturen, men dette skal ikke forringe kvaliteten.



Bildet viser et utsnitt av plankartet med "Natsteinsøyra utviklingsområde" i Byplanen, som Bystranda ligger innenfor

Bystranda er også inkludert i områdereguleringen «Brannstasjon Sortland» fra 2017, i område BKB2, altså «Kombinert bebyggelse og anleggsformål». Det fremgår av reguleringsbestemmelsene fra 2017-planen at det skal lages detaljreguleringsplan for området. Så er foreløpig ikke gjort, hvilket i utgangspunktet betyr at det ikke kan igangsettes tiltak der (utfylling, bygging e.l.) før det foreligger en reguleringsplan. Nye tiltak vil kreve regulering, noe som da vil gå gjennom politisk behandling. Eneste mulighet for å gå utenom regulering, vil være å dispensere fra kravet om regulering. En eventuell dispensasjon fra dette vil være av prinsipiell karakter og dermed også måtte opp til politisk behandling.



Bildet viser et utsnitt av plankartet for områdereguleringen "Brannstasjon Sortland", som Bystranda ligger innenfor

Eierskap
Bystranda er en del av eiendom gnr. 15 bnr. 531, også kjent som Norturatomten, og eies av kommunen selv. Dette gjelder både selve stranda/fjære og sjøarealene utenfor. Hadde stranda/fjæra vært eid av andre enn kommunen, ville kommunen hatt noe mindre kontroll på strandas/fjæras fremtid. I dette tilfellet er kommunen selv grunneier av området saken gjelder.

Grunneier samarbeid – helhetlig regulering
I Byplan er det stilt krav om en helhetlig regulering av området i Natsteinsøyra. Det er nylig satt i gang en samarbeidsavtale mellom grunneierne i området (som formannskapet ble opplyst om fredag 27.10), hvor kommunen som eier av den såkalte Norturatomta er deltaker, og største grunneier i samarbeidet. Planen er å se på området som helhet for å finne best mulig løsninger, både for bebyggelse, grøntområder, rekreasjon og sammenbinding av by mot sjø, til det beste for Sortlands fremtidige byutvikling.

Midlertidig forbud mot tiltak jf. Plan- og bygningsloven
Plan og bygningsloven (pbl.) har regler om bygge- og deleforbud i kapittel 13. Dette benyttes typisk når kommunen ønsker å regulere et område og ikke ønsker tiltak i strid med det nye ønskede formålet mens regulering pågår, eller tiltak som kan vanskeliggjøre et planarbeid. Dette er et effektivt virkemiddel dersom man har behov for å ha kontroll med områder som kommunen ikke selv disponerer/eier.

Det skrives i pbl. § 13-1 første avsnitt:

«Finner kommunen eller vedkommende myndighet at et område bør undergis ny planlegging, kan den bestemme at oppretting og endring av eiendom eller tiltak etter § 1-6 og andre tiltak som kan vanskeliggjøre planarbeidet, ikke kan settes i gang før planspørsmålet er endelig avgjort.»

I pbl. § 13-1 andre avsnitt følger det:

«Dersom en søknad om tillatelse til tiltak ikke er avgjort, kan kommunen bare vedta et midlertidig forbud dersom søkeren er varslet om dette innen utløpet av de saksbehandlingsfrister som følger av § 21-7, og dersom forbudet vedtas senest innen åtte uker etter utløpet av fristen.»

VURDERING

Personalmessige forhold
Ingen kjente personalmessige konsekvenser.

Økonomiske forhold
Et midlertidig forbud mot tiltak vil legge begrensninger for mulighetsstudiet som skal gjennomføres for Natsteinsøyra, og utviklingen av bydelen. Det kan potensielt få økonomiske konsekvenser i forhold til samarbeidets utviklingsmuligheter.

Folkehelse
Et midlertidig forbud mot tiltak vil trolig gi positiv innvirkning for innbyggerne som har tilknytning til Bystranda og anvender den i hverdagen.

Klima-, miljø- og naturforhold
Et midlertidig forbud mot tiltak vil trolig ikke endre de eventuelle miljø- og naturforholdsmessige konsekvensene for området som vil komme senere ved en eventuell utbygging, men vil legge føring for utformingen i området med bystranda og utviklingsmulighetene av Natsteinsøyra.

Faglige vurderinger
Første sak i innbyggerforslaget handler om å gjøre bystranda om til LNFR-område i revisjonen av Byplanen. Det anbefales ikke å gjøre et vedtak om hvilket arealformål området for stranden skal ha, uavhengig av revisjonsarbeidet. Revisjon av byplanen er en omfattende prosess som vil gi mulighet for medvirkning og innspill, og det vil være av stor viktighet å se hele byplanområdet i sammenheng når forvaltningen av kommunens areal skal vurderes. Detaljreguleringen som skal utarbeides for Natsteinsøyra vil være av stor betydning når de overordnede arealformålelene for området skal planlegges og til slutt vedtas ved revisjonen av Byplanen. Det vil derimot være mulig å sikre dagens Bystrand, eller opparbeidelse av en ny bystrand for bydelen i de politiske behandlingene for reguleringen av Natsteinsøyra. Dette vil igjen påvirke hvordan arealene revideres i Byplanen.

Den andre saken i innbyggerforslaget handler om å gjøre et midlertidig grep for å bevare bystranda slik den er i dag, som naturlig strand, inntil revisjon av Byplanen er gjennomført.

Et midlertidig forbud mot tiltak, jf. pbl. § 13-1, anses ikke som et nødvendig tiltak for å sikre bevaring av bystranda. Bystranda er som nevnt en del av eiendom gnr. 15 bnr. 531 og eies av kommunen selv. Dette gjør at private tiltak av andre aktører enn kommunens egen regi ikke vil bli et tilfelle. I dette tilfellet hvor kommunen selv er eier, er normalt ikke en situasjon hvor man legger ned et midlertidig forbud mot tiltak.

Området for Bystranda må enten reguleres, eller dispensere fra kravet om regulering før det kan bygges/fylles ut i området. En reguleringssak vil løftes for politisk behandling. En dispensasjon fra reguleringskravet vil anses som prinsipiell og derfor også kreve politisk behandling.

Det er ikke mulig å gjøre tiltak i området i dag, uten politisk behandling. Som eier av stranda har kommunen også i utgangspunkt full kontroll på området.

Administrasjonen ønsker også å fremme viktigheten av å se Sortlands byutvikling fremover, i et lengre perspektiv. Natsteinsøyra er jf. Byplanen et viktig transformasjonsområde og det eneste større området

i kommunen som er en naturlig utvidelse av sentrum, og av stort utviklingspotensial. Med det pågående samarbeidet kommunen har iverksatt for utvikling av en fremtidig bydel vil et midlertidig forbud mot tiltak i henhold til plan- og bygningsloven legge begrensninger for hvordan området kan planlegges.

Gjennom mulighetsstudiet som skal gjennomføres for Natsteinsøyra (orientert om i formannskapet 27.10) får man legge til rette for en helhetlig planlegging av området i forhold til resten av byen. Her vil det være mulighet for å opparbeide store og flotte rekreasjonsområder med grøntdrag, oppholdsareal, bystrand og småbåthavn m.m. En slik mulighetsstudie kan vise gode alternativer, både ved bevaring av dagens strand og opparbeidelse av bystrand en ny plass i området. Utredning og god plassering av en ny bystrand kan ved hjelp av riktige strømningsforhold også bli en naturlig strand, slik dagens strand har blitt skapt – som også ligger lengre ut fra det som tidligere har vært den opprinnelige strandlinjen. Gjennom mulighetsstudiet og senere regulering av Natsteinsøyra vil også hensyn til de mange andre funksjonene som skal opparbeides i området bli ivaretatt på en god måte.

Et tiltak administrasjonen foreslår er å stille krav om rekkefølgebestemmelse i den planlagte reguleringen for Natsteinsøyra, som krever at det skal være opparbeidet en bystrand for bydelen. En slik rekkefølgebestemmelse kan utformes på en måte som sikrer nåværende eller ny bystrand både under og etter gjennomført reguleringsprosess, og med eventuelle nærmere kriterier (tilgjengelighet, størrelse osv.)

Dersom det fra politisk hold er et ønske om å gjøre et midlertidig grep mot tiltak på bystranda i denne saken, kan det legges inn en alternativ innstilling. Som et alternativ til et bygge og deleforbud, kan man fatte et vedtak om at kommunen ikke skal gjøre tiltak (herunder heller ikke selge arealene) på bystranda før arbeidet med helhetlig regulering av Natsteinsøyra er sluttført.

KONKLUSJON
Administrasjonen tilrår ikke å fastslå hvilket arealformål området for bystranda skal få ved revisjon av Byplanen, før revisjonsarbeidet har startet og fullstendig kunnskapsgrunnlag legges til grunn for vurdering av byens arealforvaltning.

Administrasjonen tilrår ikke nedlegging av midlertidig forbud mot tiltak (jf. pbl. § 13-1) på Bystranda. Det anses ikke som nødvendig å legge ned andre midlertidige grep ettersom kommunen er eier av eiendommen bystranda ligger til, og på grunn av et hvert nytt tiltak må opp til politisk behandling. Det anbefales med dette at spørsmål rundt bevaring av bystranda, og eventuell mulighet for ny plassering av bystranda tas stilling til i politisk behandling av detaljregulering for Natsteinsøyra.

Vedlegg:
Innbyggerforslag Bevar Sortland Bystrand
Innbyggerforslag bystranda
Underskrifter innbyggerforslag (002)