SORTLAND KOMMUNE

Arkivsaknr.:	22/1961
Dok.nr:	22/20525
Arkiv:	GNR-15/1455, FA-L42
Saksbehandler:	Rita Brekken
Dato:	08.07.2022

Gnr. 15, bnr. 1455 - behandling av dispensasjonssøknad for etablering av midlertidig flytebrygge, Havnegata 27

Utvalgssaksnr	Utvalg	Møtedato
088/22	Formannskapet	13.07.2022
090/22	Formannskapet	15.07.2022

KOMMUNEDIREKTØRENS INNSTILLING

Formannskapet avslår dispensasjonssøknad for etablering av midlertidig flytebrygge på eiendom gnr. 15 bnr. 1455, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2.

Formannskapet - 090/22

FS - behandling:

Forslag til vedtak fra SP, AP og SV, foreslått av Karl-Erling Nordlund, Senterpartiet

Formannskapet innvilger midlertidig dispensasjon, med gyldighet frem til 01.10.2024, for etablering av flytebryggeanlegg utenfor eiendom gnr. 15 bnr. 1455, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2. Dispensasjonen gis på følgende vilkår:

1. Midlertidig flytebryggeanlegg skal tilknyttes eksisterende havnepromenade, slik at tiltaket blir åpent for allmenheten.
2. Det skal utarbeides en lysplan for tiltaket iht. Byplan § 2.3.12. Lysplanen skal innsendes og godkjennes av administrasjonen før midlertidig brukstillatelse og/eller ferdigattest gis.
3. Tiltaket skal ikke igangsettes før høst/tidlig vinter, jf. uttalelse fra Fiskeridirektoratet i Nordland. Eventuelt skal det gjøres avbøtende tiltak som er tilstrekkelige for å hindre negativ påvirkning på miljøet. Arbeidene skal uansett utføres på den måten som er minst skadelig for miljøet.

Begrunnelse:

Sortland kommune har gjennom deltagelse i GNIST-prosjektet, der Sortland kommune i 2022 er Nordlands eneste representant, startet et arbeid med å realisere en havnepromenade. Havnepromenaden er en del av et byutviklingsprosjekt forankret i nylig vedtatt samfunnsdel, som har som formål å vende byen i større grad mot sundet. Flytebryggen er planlagt som et viktig tiltak som vil styrke dette arbeidet. Videre er Sortland kommune i tett dialog med Nordland Museum ved Gaia Vesterålen om etablering av et kontainermuseum i samme

område. Det vil derfor i løpet av kort tid bli startet et felles reguleringsarbeid med sikte på å lage en større reguleringsplan for området hvor flytebryggen planlegges etablert. Denne reguleringsprosessen vil avklare alle forholdene som ikke blir tilstrekkelig vurdert i en midlertidig dispensasjon. Den midlertidige løsningen vil bidra til å lette Sortlands Havns arbeid for å legge til rette for Kystvaktens økende behov for areal. Reguleringsplanen for området vil vedtas høsten 2023/våren 2024.

Formannskapet legger videre til grunn at dispensasjonen samlet vil gi større kunnskap om mulighetene i området og over tid bidra til å styrke Sortland som by og regionsenter og åpne mulighet for å gi Kystvakten tilstrekkelig infrastruktur for nye større fartøy. Første fartøy kommer allerede høsten 2022.

Fordelene ved å dispensere er således klart større enn ulempene.

Tilleggsforslag fra Høyre, foreslått av Beate Bø Nilsen, Høyre

Kystvaktens samlede behov inkludert arealbehov er et av Sortland kommunes viktigste satsingsområdet jf nylig vedtatt Samfunnsplan. Reguleringsplan for området utarbeidet av Sortland Havn vil skje i nørt samarbeid med Sortland kommune slik at alle overordnede hensyn sikres av vertskommunen og overordnet planverk.

Kommentarer:
Settes inn etter setningen: "Den midlertidige løsningen vil bidra til å lette Sortlands Havns arbeid for å legge til rette for Kystvaktens økende behov for areal. Reguleringsplanen for området vil vedtas høsten 2023/våren 2024."

Votering:
Kommunedirektørens innstilling falt enstemmig.
Fremlagte forslag og tilleggsforslag ble enstemmig vedtatt.

FS - vedtak:

Formannskapet innvilger midlertidig dispensasjon, med gyldighet frem til 01.10.2024, for etablering av flytebryggeanlegg utenfor eiendom gnr. 15 bnr. 1455, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2. Dispensasjonen gis på følgende vilkår:

1. Midlertidig flytebryggeanlegg skal tilknyttes eksisterende havnepromenade, slik at tiltaket blir åpent for allmenheten.

2. Det skal utarbeides en lysplan for tiltaket iht. Byplan § 2.3.12. Lysplanen skal innsendes og godkjennes av administrasjonen før midlertidig brukstillatelse og/eller ferdigattest gis.

3. Tiltaket skal ikke igangsettes før høst/tidlig vinter, jf. uttalelse fra Fiskeridirektoratet i Nordland. Eventuelt skal det gjøres avbøtende tiltak som er tilstrekkelige for å hindre negativ påvirkning på miljøet. Arbeidene skal uansett utføres på den måten som er minst skadelig for miljøet.

Begrunnelse:

Sortland kommune har gjennom deltagelse i GNIST-prosjektet, der Sortland kommune i 2022 er Nordlands eneste representant, startet et arbeid med å realisere en havnepromenade. Havnepromenaden er en del av et byutviklingsprosjekt forankret i nylig vedtatt samfunnsdel, som har som formål å vende byen i større grad mot sundet. Flytebryggen er planlagt som et viktig tiltak som vil styrke dette arbeidet. Videre er Sortland kommune i tett dialog med Nordland Museum ved Gaia Vesterålen om etablering av et kontainermuseum i samme

område. Det vil derfor i løpet av kort tid bli startet et felles reguleringsarbeid med sikte på å lage en større reguleringsplan for området hvor flytebryggen planlegges etablert. Denne reguleringsprosessen vil avklare alle forholdene som ikke blir tilstrekkelig vurdert i en midlertidig dispensasjon. Den midlertidige løsningen vil bidra til å lette Sortlands Havns arbeid for å legge til rette for Kystvaktens økende behov for areal. Reguleringsplanen for området vil vedtas høsten 2023/våren 2024.

Kystvaktens samlede behov inkludert arealbehov er et av Sortland kommunes viktigste satsingsområdet jf nylig vedtatt Samfunnsplan. Reguleringsplan for området utarbeidet av Sortland Havn vil skje i nørt samarbeid med Sortland kommune slik at alle overordnede hensyn sikres av vertskommunen og overordnet planverk.

Formannskapet legger videre til grunn at dispensasjonen samlet vil gi større kunnskap om mulighetene i området og over tid bidra til å styrke Sortland som by og regionsenter og åpne mulighet for å gi Kystvakten tilstrekkelig infrastruktur for nye større fartøy. Første fartøy kommer allerede høsten 2022.

Fordelene ved å dispensere er således klart større enn ulempene.

Formannskapet - 088/22

FS - behandling:

I forbindelse med Formannskapets sak 088/22 - Gnr. 15, bnr. 1455 - behandling av dispensasjonssøknad for etablering av midlertidig flytebrygge, Havnegata 27, ble sendt ut i mail som skriftlig behandling, med svarfrist 13.07.2022 kl. 12.00.

Det ble også sendt ut SMS til representantene med følgende tekst:
"Formannskapets medlemmer har nå fått en e-post anggående skriftlig behandling av en enkeltsak.
Du bes derfor sjekke e-posten din å svare innen oppgitt frist."

Saken ble behandlet innen tidsfristen.

I Formannskapets sak 088/22 skulle to spørsmål besvares med ja/nei;

1. Jeg godtar skriftlig behandling av FS-sak 088/22.
2. Jeg godtar innstilling til vedtak i FS-sak 088/22 som den foreligger.

Svar fra alle 9 representanter:

Svar på spørsmål fra representanten Einar Mårstad (H):

1. JA
2. JA

Svar på spørsmål fra representanten Ronald Steen (AP):

1. JA
2. JA

Svar på spørsmål fra representanten Tove Mette Bjørkmo (AP):

1. JA
2. JA

Svar på spørsmål fra representanten Karl-Erling Nordlund (SP):

1. JA
2. NEI

Svar på spørsmål fra representanten Camilla Østingsen (SP):

1. JA
2. NEI

Svar på spørsmål fra representanten Svein Robert Vestå (AP):

1. JA
2. NEI

Svar på spørsmål fra representanten Freddie Andersen (FrP):

1. JA
2. JA

Svar på spørsmål fra representanten Beate Bø Nilsen (H):

1. JA
2. NEI

Svar på spørsmål fra representanten Christoffer Ellingsen (R):

1. NEI
2. NEI

Votering:

1. Jeg godtar skriftlig behandling av FS-sak 088/22.
   8 representanter svarte JA (2 SP, 3 AP, 2 H, 1 FrP), en representant svart NEI (R)

1. Jeg godtar innstilling til vedtak i FS-sak 088/22 som den foreligger.
   4 respresentanter svarte JA (1 H,2 AP,1 FrP), 5 representanter svarte NEI (2 SP, 1 R, 1 AP, 1 H).

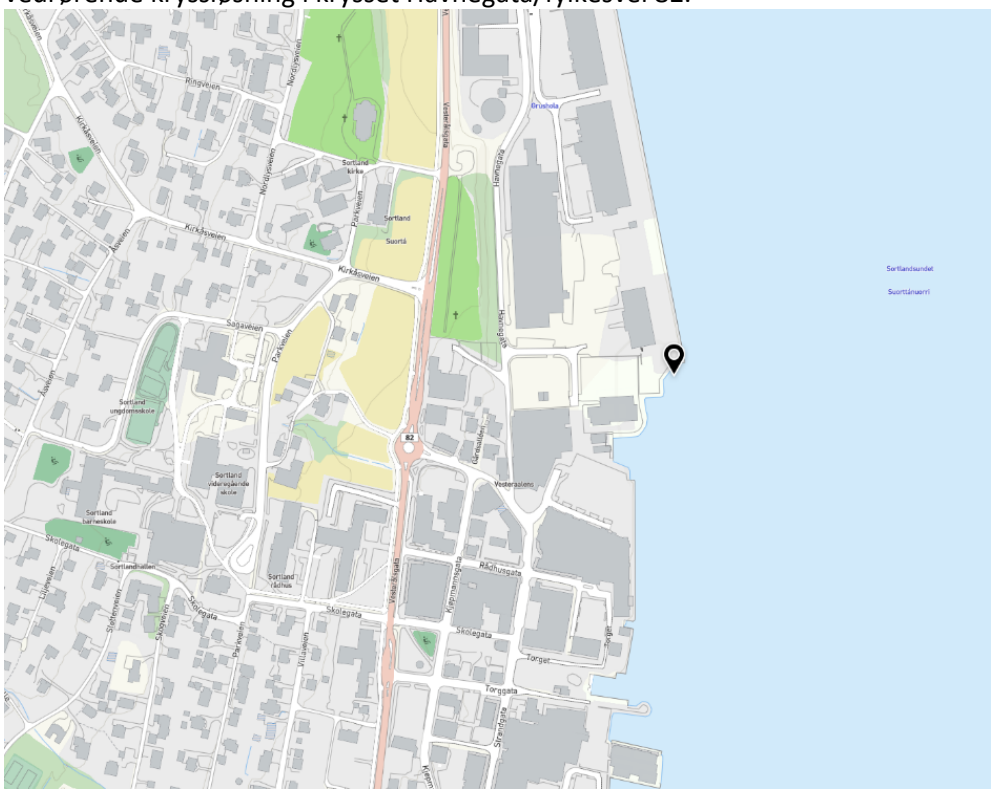
FS - vedtak:

Kommunedirektørens innstilling falt, å formannskapets sak 88/22 behandles på nytt i formannskapets teams-møte fredag 15.07.2022, kl. 10.00.

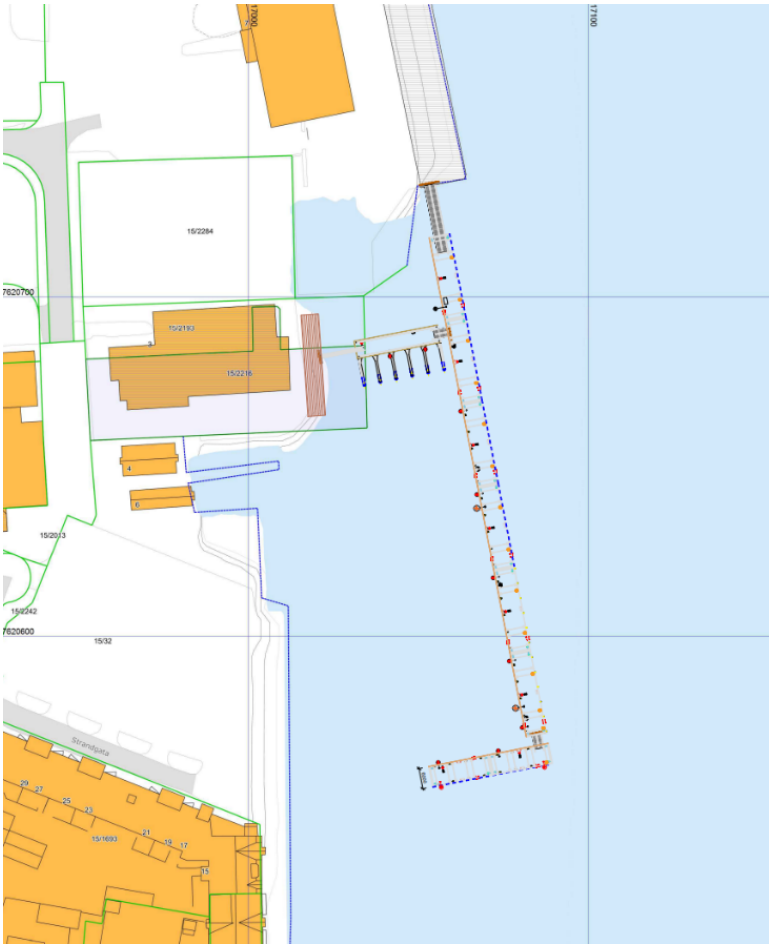
KORT BESKRIVELSE AV SAKEN

Sortland kommune mottok 24.05.2022 byggesøknad og dispensasjonssøknad fra Sortland Havn KF, for etablering av midlertidig flytebryggeanlegg på eiendommen gnr. 15 bnr. 1455, Havnegata 27.

Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra følgende bestemmelser:

- Byggeforbudet langs sjø i pbl. § 1-8.
- Byplanens arealformål *bruk og vern av sjø*.
- Formålet *skipsled* i reguleringsplan for Kulturfabrikken og Blåbyen Hotell og reguleringsplan Sentrum nord, Sortland havn.
- Byplanens bestemmelse § 2.3.1 bokstav k, om arkitekturprosjektering i tiltaksklasse 3.
- Rekkefølgebestemmelse § 6 bokstav a) i reguleringsplan Sentrum nord, Sortland havn, vedrørende krysssløsning i krysset Havnegata/fylkesvei 82.
- 

Oversiktskart: *midlertidig flytebrygge blir etablert i område vist med sort markør.*



***Situasjonsplan** som viser plassering av midlertidig flytebrygge.*

FAKTA I SAKEN

Sortland Havn KF har inngått samarbeid med Kystvakta om utleie av kaiplass til deres fartøy. Samarbeidet har en direkte årsak i at første fartøy i Jan Mayen-klassen blir levert i høst, og at Kystvakta selv ikke har kaifasiliteter for å understøtte den nye aktiviteten. For å gjøre plass til nevnte fartøy må de båtene som opptar plassen i dag flyttes til omsøkt servicebryggeanlegg. Servicebryggen er ikke dimensjonert eller tiltenkt for fartøy over 1350 bruttotonn.

Tiltakshaver skal etablere en midlertidig flytebrygge som blir 150 m lang og 6 m bred. Midlertidigheten gjelder inntil 01.07.2024. Anlegget skal også ha to mindre flytebrygger lokalisert iht. plantegning. Den mindre flytebryggen i sør etableres som en tverrgående struktur på 35 m med bølgedemperbrygger på 6 m bredde, for å bidra til å skjerme området innenfor. Den mindre flytebryggen i nord blir ca. 30 m lang og 3 m bred, og skal ha utriggere for småbåter.

Det blir en avstand på 35-40 m fra flytebrygge i sør til eksisterende Dampskipskai, som ikke er i bruk da eier ikke kan godtgjøre den tekniske integriteten til kaien. Tiltaket forbindes med

eksisterende terminalkai i nord via kjørevei.

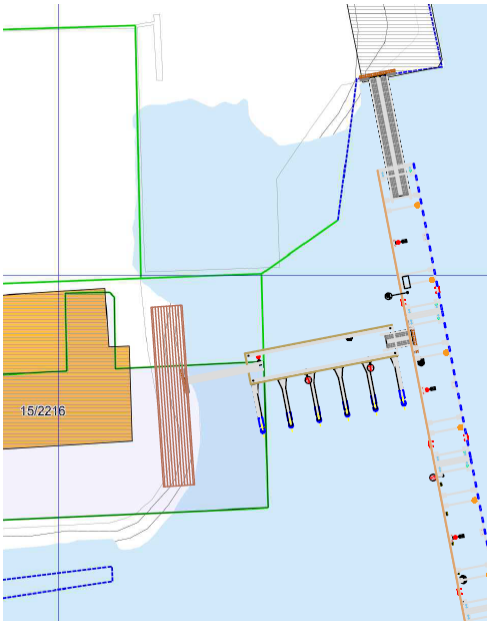
Flytebryggen utformes i betongskall med maritim trefendring, og landgangen er av metall med rekkverk. Hovedbelysningen vil bestå av tre meter høye master, samt lavere belysning langs flytebryggekanten iht. innsendt tegning.



***Illustrasjonsbilde** av midlertidig flytebrygge, mottatt i e-post av 06.07.2022 fra Sortland Havn.*

Den midlertidige flytebryggen skal fungere som en forlengelse av havnepromenaden, og vil være åpen for allmennheten. Anlegget er tenkt tilknyttet eksisterende havnepromenade utenfor Scandic Hotell på eiendommene gnr. 15 bnr. 2193 og bnr. 2216. På nåværende tidspunkt er tilkoblingen mot land ikke endelig avklart, da søknad om forlengelse av kaipromenaden og oppføring av rekkverk ble avslått i vedtak av 03.06.2022. Begrunnelsen for avslaget var at sjøen ved kaifronten ved lavest lavvann vil være tørrlagt, det var ikke mulig å legget til med båt, samt at rekkverket ville ha stengt tilgangen til sjøen. Det ble i etterkant gjennomført befaring ved hotellet den 17.06.2022, for å se på mulige alternative løsninger. På befaringen deltok Enhetsleder for Plan og forvaltning v/Kato Lund, fremtidig tiltakshaver og entreprenør, samt eier av hotellet. Det antas at kommunen innen rimelig kort tid vil motta byggesøknad for etablering av landingsplattform til landgangen som løser de problemstillingene som kommunen var opptatt av i sin tilbakemelding.

Videre er kommunen i tett dialog med Nordland Museum ved Gaia Vesterålen om etablering av et containermuseum lokalisert i samme område https://www.museumnord.no/projects/gaia-vesteralen/ . Det vil derfor bli gjennomført en større regulering av området hvor det, i påvente av reguleringsplanen, er søkt om en to-årig dispensasjon.



***Situasjonsplan** som viser hvor omsøkt flytebrygge knyttes til land.*

Gjeldende plangrunnlag:
Området hvor flytebrygge søkes etablert er regulert til arealformålet *skipsled* gjennom to ulike reguleringsplaner: *Kulturfabrikken og Blåbyen Hotell*, vedtatt 29.10.2009 og *Sentrum nord, Sortland havn*, vedtatt 03.05.2001. I sistnevnte reguleringsplan er deler av sjøområdet også regulert til *havneområde* (feltbetegnelse: T2).

Tiltaket omfattes også av og ligger i et område som er avsatt til både: *sentrumsformål*, *bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone* og *farleder* gjennom *Kommunedelplan Byplan Sortland – Blåbyen 2015-2027*, vedtatt 03.09.2015.

Aktsomhetsområde for marin leire:

Eiendommen ligger i aktsomhetsområde for marin leire iht. NVE temakart kvikkleire. Midlertidig flytebrygge som ikke skal forankres i bunn anses ikke til å påvirke områdestabiliteten. Krav til sikkerhet iht. pbl. § 28-1 anses dermed som oppfylt.

Nabovarsling:
Tiltakshaver har foretatt nabovarsling i samsvar med pbl. § 21-3, og det er ikke registrert merknader mot tiltaket. Med hjemmel i pbl. § 21-3 annet ledd unntas de resterende naboeiendommer som ikke er varslet fra varsling, da disse i liten grad blir berørt av tiltaket.

Kulturminner og forholdet til utvalgte naturtyper:

Administrasjonen har foretatt en utsjekk i kulturminnebasen Askeladden, Kulturminneplan for Sortland 2020-2030, naturbasen og artsdatabanken uten funn.

Uttalelse fra andre myndigheter:
Statsforvalteren i Nordland:

(…)
En byggegrense i arealplan kan enten innskrenke eller utvide den forbudssonen som følger av § 1-8 andre ledd. Når det i § 1-8 tredje ledd heter at forbudet gjelder så langt ikke annen byggegrense er fastsatt i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan, vil dette også gjelde for eldre planer, jf. Sivilombudets uttalelse 27.02.15 (SOM-2014-2809) og departementets tilslutning til Sivilombudet tolkning slik det fremgår av uttalelse 08.03.17 (TUDEP-2017-1150-1).

Gjennomføring av tiltak etter slike planer vil kreve endring av eksisterende plan, slik at det blir fastsatt byggegrense, eller vedtakelse av ny plan med byggegrense.

Om det er fastsatt en «annen byggegrense» vil bero på en tolkning av den enkelte arealplan. I Kommunal- og moderniseringsdepartementets uttalelse 28.05.19 (TUDEP-2019-1804-2) og 04.10.17 (TUDEP-2017-1150-9) er det presisert at annen byggegrense skal være fastsatt på en «klar og entydig» måte. Byggegrenser er i seg selv ikke tillagt rettsvirkning etter § 11-6 andre ledd og § 12-4 andre ledd. Rettsvirkningen av en byggegrense må derfor være forankret i bestemmelse etter § 11-9 eller § 12-7. Innjord påpeker i sin kommentarutgave til pbl. § 1-8 at unntak fra tiltaksforbudet krever at det foreligger en avvikende og spesifisert byggegrense mot sjø.

Det foreligger ikke etter det vi kan se en spesifisert avvikende byggegrense mot sjø i overordnet plan for området. For hotellområde H1 i reguleringsplanen for kulturfabrikken og Blåbyen hotell og for havneområde i reguleringsplan for sentrum nord og Sortland havn er det angitt byggegrenser. Hvorvidt disse spesifikt er fastsatt med tanke på innskrenking av lovens tiltaksforbud i hundremetersbeltet overlates til kommunen å vurdere nærmere, men vi påpeker at byggegrensen i sistnevnte plan utelukkende synes å være gjort med tanke på andre forhold (vei og annen bebyggelse) enn strandsonehensynene. Landfestene vil uansett være i strid med disse byggegrensene, og betinger slik administrasjonen påpeker dispensasjon fra forbudet i pbl. § 1-8 så langt dette rekker

(…)

Hva gjelder byggegrensen mot sjø og hensynet bak denne er det viktig å ta med seg at slike omfattende bryggeanlegg ofte vil kunne virke privatiserende og ha en relativt dominerende effekt på nærliggende arealer. Graden av privatisering vil selvfølgelig avhenge av bryggens bruk og i hvilken grad denne er tilgjengelig og kan både sees på og oppfattes som tilrettelagt for allmennheten. Når det gjelder vesentlighetsvilkåret i pbl. § 19-2 andre ledd, har Sivilombudet uttalt at tiltakshaverens ønske om å få utføre slike tiltak på eiendommen er sjeldent relevant i kommunens vurdering av om vilkårene for dispensasjon er oppfylt. Det er areal- og ressursdisponeringshensyn som er relevante i vurderingen. Videre er det presisert at det aldri er nok for å innvilge en dispensasjonssøknad at ulempene ved dispensasjonen antas å være beskjedne. Selv i

tilfeller der kommunene mener det er beskjedne ulemper må det påvises relevante fordeler som er så tungtveiende at de er «klart større» enn ulempene.

Plankrav
Det er i kommunedelplanen § 6.2.1 bokstav a oppstilt plankrav for utarbeidelse av reguleringsplan ved nybygging eller utvidelse. I tillegg har loven en egen reguleringsplikt for større bygge- og anleggsarbeider. Plankrav har sin bakgrunn i at det i slike tilfeller er ønskelig å få en grundigere vurdering av arealdisponeringen enn det som er gjort i den mer grovmaskede arealdelen til kommuneplanen, samt gi offentligheten adgang til å medvirkning før endelig beslutning om tiltaket treffes. Hensynene bak et generelt plankrav vil også kunne gjøre seg tydelig gjeldende for mindre tiltak, der tiltaket har eller vil kunne få større virkninger for et område. Dersom et tiltak vil gi betydelige virkninger på omgivelsen, vil dette tale imot dispensasjon.

Ved vurderingen av om hensynene bak et plankrav vil bli vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon, er det naturlig å ta utgangspunkt i hva en reguleringsplan for området vil kunne avklare. Sivilombudet har i saker vedrørende dispensasjon fra plankrav uttalt at «Skal det kunne dispenseres fra reguleringsplikten, bør forutsetningen i så fall være at man, etter en konkret vurdering, kommer til at den forutsatte grundigere planvurdering av det konkrete byggeområdet og at den i utgangspunktet ønskede medvirkning fra offentligheten likevel ikke er påkrevd».

Tiltaket ligger i et etablert og utbygd sentrumsområde, noe som kan tale for at mange av de hensynene som normalt vil bli avklart gjennom en reguleringsplan allerede er avklart. I alle fall for landdelen. Det synes midlertid ikke som om alle relevante forhold knyttet til byggegrense mot sjø og bruken av sjøarealene, herunder hensynet til småbåthavnen og evt. tilrettelegging for friluftsliv i vann innenfor omsøkte flytebryggeanlegg, er tilstrekkelig avklart. Dette er jo særs relevante hensyn som en reguleringsplan ville måtte avklare nærmere.

<u>Norges arktiske universitetsmuseum (UM):</u>

(…)
Søknaden omfatter utlegging av en midlertidig flytebrygge på Havnegata 27 i Sortland havn. Tiltaket omfatter begrenset inngrep i sjøbunn og sannsynligheten for konflikt med eventuelle kulturminner under vann vurderes som liten. Vi har derfor ingen merknader til søknaden.

Vi minner tiltakshaver om at dersom en i forbindelse med tiltaket skulle kommer over automatisk vernete kulturminner eller funn av kulturhistorisk betydning, skal arbeid stanses og UM varsles jfr. kulturminneloven § 8, 2. ledd.

Nordland Fylkeskommune:

(…)
Tiltaket er sjekket mot våre arkiver. Så langt en kjenner til, er det ikke i konflikt med kjente verneverdige kulturminner på land. Siden tiltaket omfatter sjøbunn, forutsetter vi at den marinarkeologiske uttalelsen fra Norges arktiske universitetsmuseum legges til grunn når kommunen skal fatte vedtak i saken.

Alle kulturminner er imidlertid ikke registrert. Skulle kommunen innvilge søknaden, vil fylkeskommunen derfor vise til tiltakshavers aktsomhets- og meldeplikt dersom en under markinngrep skulle støte på fornminner, jf. kulturminnelovens § 8 andre ledd. Dersom det under arbeidet skulle oppdages gjenstander, ansamlinger av trekull eller unaturlige/uventede steinkonsentrasjoner må vi underrettes umiddelbart. Det forutsettes at nevnte pålegg bringes videre til dem som skal utføre arbeide i marken.

Uttalelsen gjelder ikke samiske kulturminner; vi viser til egen uttalelse fra Sametinget.

Nordland Fylkes Fiskarlag:

(…)

Det er ikke kartlagte fiskeriinteresser som kommer i konflikt med flytebryggen. Like øst for der flytebryggen søkes etablert er det kartlagt oppvekst- og beiteområde for kveite, steinbit og breiflabb, samt fiskeplass for kveite og breiflabb.

Nordland Fylkes Fiskarlag kan ikke se at flytebryggen vil komme i konflikt med fiskeriinteressene i området, og vi har derfor ingen merknad til søknaden.

Fiskeridirektoratet region Nordland:

(…)
Fiskeridirektoratet region Nordland vurderer at dispensasjon fra gjeldende planer for etablering av midlertidig flytebrygge ikke kommer i vesentlig konflikt med de interesser direktoratet er satt til å ivareta. Men vi gjør oppmerksom på at kartleggingene av beite- og oppvekstområder, fiskeplasser og marine naturtyper, som skjellsand og bløtbunnsområder, tyder på at området er rikt på biologisk mangfold, og dette må hensyntas.

Fiskeridirektoratet region Nordland ber om at tiltaket skjer på høst og tidlig vinter fordi det er den perioden av året hvor livet i kystsonen ligger mest i ro, eller at avbøtende tiltak

er tilstrekkelige til å hindre negativ påvirkning på miljøet. Vi ber om at alle arbeider utføres på en måte som er minst skadelig for miljøet.

Sortland Havn KF:

Tiltakshaver har søkt og fått midlertidig tillatelse under vilkår, frem til 01.07.2024 for tiltaket etter havne- og farvannsloven, i vedtak fra Sortland Havn KF av 16.05.2022. Vedlagt tillatelsen ligger også et notat fra Østgård advokatfirma, som redegjør for at «dobbeltrollen» både som lokal havnemyndighet og som kommersiell havnedriver er innenfor lovgiverens aksept, som følger av havne- og farvannsloven § 14.

Arbeidstilsynet:

Tiltakshaver har innhentet tilbakemelding fra Arbeidstilsynet, hvor deres tillatelse ikke er nødvendig fordi tiltaket gjelder flytebryggeanlegg uten bygninger på/relatert til.

DISPENSASJONSVURDERING

Tiltakshaver søker om dispensasjon fra byggeforbudet i pbl. § 1-8, Byplanens arealformål *bruk og vern av sjø* og reguleringsformålet *skipsleder*, Byplanens bestemmelse § 2.3.1 bokstav k) og rekkefølgebestemmelse § 6 bokstav a) i reguleringsplan *Sortland Havn, nord*.

Etter pbl. § 19-2 andre ledd må to vilkår være oppfylt for at dispensasjon kan innvilges. For det første kan ikke dispensasjon gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. For det andre er det et vilkår for dispensasjon at fordelene ved å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

I. Dispensasjon fra byggeforbudet i pbl. § 1-8, Byplanens arealformål *bruk og vern av sjø* og reguleringsformålet *skipsleder*

Gjeldende hensyn bak byggeforbudet i 100-metersbeltet er å ivareta landskapet, minimere terreng- og naturinngrep, beholde allmennhetens ferdselsmuligheter og tilgang til verdifulle områder, minimere ytterligere privatisering og nedbygging av strandsonen, samt ivareta visuelle og landskapsmessige kvaliteter langs kysten. Byplanens og reguleringsplanenes arealformål vurderes å ha tilsvarende bakenforliggende hensyn som ønskes ivaretatt.

Lovens formålsbestemmelse i pbl. § 1-1 og statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen, vedtatt 25.11.2011, vil være sentrale ved vurderingen av om dispensasjonsvilkårene er oppfylt. Føringene er ikke like strenge som andre steder i landet, fordi Nordland anses som et område med mindre press på arealer. Det skal likevel vurderes om bryggen blir liggende eksponert til, virker privatiserende og øker inntrykket av en nedbygd strandsone.

Ansvarlig søker argumenterer for at byggeforbudet i pbl. § 1-8 ikke gjelder i sakens tilfelle, fordi område som tiltaket etableres på er avsatt til byggeformål og havneanlegg i Byplan og reguleringsplaner.

I motsetning til søker, mener bygningsmyndigheten at byggeforbudet gjelder. Dette fordi det gjelder overlappede planer i området. Reguleringsplanen fra 2001 som innehar byggeformål i *havneområde* (T2) er overlappet av reguleringsplan fra 2009, som fastsetter større sjøareal til skipsled. Som et resultat av overlappingen gjenstår det kun et sjøareal på ca. 387 m2 avsatt til byggeformål. Videre er sjøen avsatt til *bruk og vern av sjø og vassdrag* i overordnet plan. Byplanens bestemmelse § 6.2.1 stiller også krav om utarbeidelse av reguleringsplan ved nybygging eller utvidelse av småbåthavn. Omsøkt tiltak er derfor avhengig av dispensasjon fra byggeforbudet i pbl. § 1-8 og byggeforbud som fremkommer av regulerings- og arealformål.

Statsforvalteren presiserer også i sin uttalelse at det ikke er relevant om den eller de aktuelle tomtene for landfeste er avsatt til byggeformål og havneanlegg slik ansvarlig søker hevder.

Plan- og bygningsloven har i tillegg en reguleringsplikt for større og bygge- og anleggstiltak, jf. pbl. § 12-1 tredje ledd. Statsforvalteren påpeker at dersom et tiltak vil gi betydelige virkning på omgivelsen, vil dette tale imot dispensasjon.

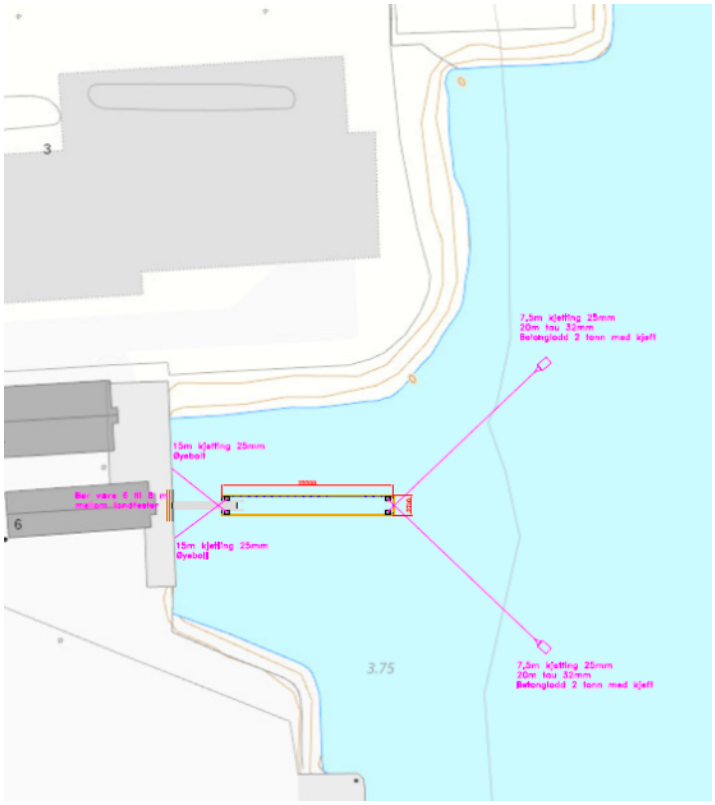
Videre bemerker vi at ingen har krav på dispensasjon. Isolert sett vil anleggets størrelse på 150 meter, plasseringen og karakter tale for at tiltaket vesentlig vil sette til side hensynene bak arealformålene og byggeforbudet, siden disse ikke åpner opp for ferdselshindrende konstruksjoner i farvannet. Dette er ytterligere tydeliggjort i bestemmelsene, som viser til at nybygg eller utvidelse av denne type tiltak i dette området krever reguleringsplan, jf. byplanens bestemmelse § 6.2.1. Bit-for-bit nedbygging av strandsonen gjennom enkeltdispensasjoner er uheldig sett i lys av gjeldende planer som styringsmiddel og informasjonsgrunnlag. På den andre siden er det som søkerne skriver at bryggen er flyttbar og kun skal stå for en begrenset tidsperiode, slik at det vil være et reversibelt tiltak som ikke setter varige spor når ev. tillatelser utløper. Uavhengig av tiltakets varighet blir

byggeforbudene som nevnt tilsidesatt, dersom en tillater bygging. Dette taler sterkt imot dispensasjon.

Sivilombudet har presisert at det aldri er nok å innvilge en dispensasjon at ulempene antas å være beskjedne, herunder kommenterer vi tilfeller hvor tiltak kan være reversible. I tilfeller der eventuelt kommunen mener det er beskjedne ulemper må det påvises relevante fordeler som er så tungtveiende at de er «klar større» enn ulempene.

Søker argumenterer for at de overordnede intensjoner i gjeldende planer ivaretas, som er å aktivisere havnepromenaden og etablere spennende og trygge opplevelser langs sjøfronten, ved at servicebryggeanlegget representerer et nytt tilbud langs sjøkanten – som en del av transportbehovet knyttet til havneaktiviteter. Anlegget skal også være delvis åpent for ferdsel til allmenn flerbruk. Anlegget vil også bidra til et betydelig mer anvendelig sjøområde for mindre fartøy. Videre påstås at vær og vind i området er av en slik karakter at skjerming for dette er nødvendig om man ønsker en helårsaktivitet i eksisterende tilbud for sjøområdet i sør. Anleggets konstruksjon vil da skape le og bidra til bedre sjøbaserte opplevelser av de eksisterende tilbud, som f.eks. er RIB-tur og fritids-/badstuflåte fra den eksisterende kaien i sør.

Bygningsmyndighet kommenterer at det ikke er noe som i utgangspunktet tilsier at den aktuelle bryggen vil medføre at allmennheten mister tilgang til områder en ellers ville hatt tilgang til. Anlegget vil også bidra til at flere fartøy kan anløpe Sortland, utover den eksisterende flytebryggen fra «Kvitbrygga» på 22 meter. Se situasjonsplan under av eksisterende flytebrygge. Sjøfronten strekkes imidlertid betraktelig utover i arealer som er avsatt til å være «fri» og kan tilføye området et annerledes støybilde enn planlagt i gjeldende planer ved en slik fortetting og nedbygging av vannareal. I dispensasjonsvurderingen er det ikke mulig å kartlegge tilstrekkelig alle uavklarte forhold, herunder hvordan det nye støybilde vil bli. Dette taler imot dispensasjon.



Situasjonsplan: *viser eksisterende flytebrygge på 22 meter.*

Søker har opplyst om at tiltaket skal tilkobles havnepromenade utfor Scandic Hotell. Imidlertid, som tidligere nevnt, ble søknad om forlengelse av kaipromenade og etablering av rekkverk avslått. Vi viser til Fakta i saken avsnitt fem for begrunnelse for avslaget. Kommunen mottok illustrasjonsbilder i e-post av 06.07.2022 og 07.07.2022, på hvordan landgang er tenkt tilkoblet havnepromenaden utfor Scandic Hotell, se bilde under. Slik det oppleves for kommunen er det i illustrasjonstegning tatt med utvidelsen av kaipromenaden, som ble avslått som nevnt. Dette innebærer at Bygningsmyndighet på nåværende tidspunkt ikke med sikkerhet vet hvordan landgangen tilkobles land. Dette kan imidlertid sikres ved administrativ byggesak, dersom dispensasjonen innvilges.



***Illustrasjonsbilde** av hvordan landgang fra midlertidig flytebrygge til havepromenaden er tenkt utført av søker, mottatt i e-post av 06.07.2022 fra Sortland Havn.*

Søker har også forutsatt at båttrafikk til hele området ikke hindres, vanskeliggjøres eller påvirker ferdsel i sjø, også for de mindre fartøyene en ser for seg vil kunne benytte eksisterende flytebrygge. Det er også opplyst at selve servicebryggen har et fribord på ca. 1,4 m som gjør at det er klare begrensninger på hvor store fartøy som kan benytte den.

På den annen side kan ikke bygningsmyndighet se hvordan forutsetningen ovenfor er dokumentert, og mener derfor at det også kan vurderes at bryggens lengde på 150 meter vil skape en sjøtrafikk og lengre «omveier» for fartøyer enn forutsatt i vedtatte planer. Dens lengde gjør at ferdselen naturligvis trekkes ut mot dypere sjøområder. Forlengelsen med en flytebrygge i dagens kystmiljø kan også vurderes å øke inntrykket av en nedbebygd strandsone, når utgangspunktet er at det ikke skal etableres faste installasjoner i arealformålene området er avsatt til. Dette taler imot dispensasjon.

Fra Statsforvalteren sin uttalelse gjentas: «*Hva gjelder byggegrensen mot sjø og hensynet bak denne er det viktig å ta med seg at slike omfattende bryggeanlegg ofte vil kunne virke privatiserende og ha en relativt dominerende effekt på nærliggende arealer. Graden av privatisering vil selvfølgelig avhenge av bryggens bruk og i hvilken grad denne er tilgjengelig og kan både sees på og oppfattes som tilrettelagt for allmennheten*.» Vedrørende bruken og dominerende effekt i området viser vi til illustrasjonsbilde mottatt 06.07.2022. Bildet viser omfanget av tiltaket når båter er anlagt. Administrasjonen og Statsforvalteren påpeker at omsøkt tilfelle er å betrakte som en småbåthavn, som isolert sett er underlagt reguleringskrav, jf. Byplan bestemmelse § 6.2.1 bokstav a). Bruken av flytebryggen er privat – på grunn av økt plassbehov, og kun en mindre del er tilgjengelig for allmenheten.

Vi bemerker at havne- og farvannsloven og plan- og bygningsloven ivaretar ulike hensyn. Selv om Sortland Havn KF i egen midlertidig tillatelse mener tiltaket «synes å gi en løsning som ligger innenfor det vi som havnemyndighet kan akseptere», vil ikke deres tillatelse ha betydning for – og kan heller ikke tillegges noen særskilt vekt i vurderingen etter plan- og bygningsloven generelt, eller i vurderingen av om vilkårene for dispensasjon er oppfylt. Sivilombudet har uttalt at tiltakshavers ønske om å få utføre slike tiltak på eiendommen, sjeldent er relevant i kommunens vurdering om av om dispensasjonsvilkårene er oppfylt.

Avslutningsvis oppsummeres det at kommunen ikke kan gi dispensasjon for et tiltak som undergraver planen/bestemmelsen, eller vesentlig tilsidesetter hensyn som skal ivaretas gjennom den. Til denne setningen henstiller vi til vurderingsavsnittene ovenfor, hvor det argumenteres for at etablering av midlertidig flytebrygge, i område med byggeforbud, både undergraver og vil vesentlig sette til side hensynene planen skal ivareta. I slike tilfeller bør kommunen kreve regulering for større tiltak for å få en forsvarlig planavklaring. Dette for å få en helhetlig vurdering av lokalisering og grundig medvirknings- og vurderingsprosess.

Delkonklusjonen er at første vilkår i pbl. § 19-2 andre ledd ikke er oppfylt.

Vilkårene i pbl. § 19-2 er kumulative, som innebærer at begge vilkårene må være oppfylt for at dispensasjon kan gis. Formannskapet henstilles å komme med andre argumenter ved eventuelt motsatt resultat. På denne bakgrunn, selv om ikke første vilkåret er oppfylt har administrasjonen likevel valgt å vurdere det siste vilkåret.

Til det siste vilkåret i pbl. § 19-2 andre ledd, må det foreligge positive angitte grunner på søkersiden for å kunne dispensere.

Det er primært den samfunnsmessige areal- og ressursdisponering som er relevant i vurderingen. Her argumenterer søker for at kaien vil bidra til økt kapasitet for Kystvakta gjennom at de får plass til sitt nye fartøy i Jan-Mayen klassen fra høsten -22 ved terminalkaia, når de mindre båtene flyttes til omsøkt flytebrygge.

Sortland Havn KF vil få nødvendig servicebryggeanlegg for Sortland havn og tiltaket er positivt for drift av Kystvakten. Tiltaket kan slik sett vurderes som en samfunnstjenlig fordel, sett Kystvakten sitt viktige samfunnsoppdrag for et tilbud for videre utvikling i Sortland, som vertskommune. Dette taler for dispensasjon.

Søkerne har videre fremhevet at tiltaket virker positivt også for andre, ved å tilrettelegge for

sammenkobling mot fremtidig havnepromenade. Videre har ikke tilgrensede eiendommer kommet med nabomerknader, forutsatt av at det etterfølges de enigheter som fremkommer av et gjennomført informasjons- og dialogmøte mellom naboparter, herunder Hotelleiendom Nord AS og G.A. Ellingsen AS. Det er imidlertid ikke bygningsmyndighetens oppgave å ta stilling til eller avgjøre privatrettslige forhold, jf. pbl. § 21-6. Angående fremtidig havnepromenade vises det til avslag av 03.06.2022, og er av denne grunn et uavklart forhold. Argumentet kan derfor ikke tillegges vekt.

Anleggets estetikk fremheves også av søker, som et viktig moment for å oppnå effekt om et attraktivt maritimt miljø for mindre fartøy i sentrum av Sortland. For å unngå et «industrielt» uttrykk, skal den mest synlige flaten hvor det vanligvis brukes bildekk erstattes med stående maritim fendring i treverk. Videre skrives det tilhørende dispensasjonssøknad fra krav om arkitekturprosjektering i tiltaksklasse 3, at denne materialbruken er samordnet med planlagt etablering av pælekai/kaipromenade rundt hotellet, som oppføres samtidig som eksisterende nedtrapping mot sør fjernes og at både materialbruk- og fargevalg for den midlertidige flytebryggen dermed vil bli samordnet med hotellet.

Vedrørende estetikk stiller administrasjonen seg positiv til beskrivelsene og kan stille vilkår om utarbeiding av lysplan iht. Byplan § 2.3.12, for at også lyssetting skal ses i sammenheng med lyssetting av Sortlandsbruen og hele sjøfronten. Fjerning av nedtrapping mot sør er imidlertid ikke nevnt kommunen før. Hvis det ikke foreligger en misforståelse i aktørenes dialog, vil det innebære at innbyggerne mister et gode eller et forbindelsespunkt til sjø som er påkrevd i kommunens retningslinjer for sjøfronten. Selv om estetikken kan sikres for tiltaket, er det vanskelig å tillegge dette punktet nevneverdig verdi.

På grunn av anleggets dimensjonering mener søker at tiltaket ikke utløser krav om konsekvensutredning. I søknad foreligger det imidlertid ingen utdypende vurderinger om tiltaket representerer en sikkerhets- og/eller miljørisiko på lokaliteten. Utgangspunktet er likevel at plan- og bygningslovens regler stiller krav til ansvarlig søker om at tiltaket skal oppfylle de krav som gjør at tiltaket er forsvarlig. Men i en dispensasjonsvurdering skal det legges særskilt vekt på «dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet», jf. pbl. § 19-2 tredje ledd. Tiltaket kan dermed også vurderes slik at størrelsen utgjør en usikkerhetsfaktor med hensyn til konsekvenser, som igjen taler for en mer helhetlig behandling av tiltaket. Dette taler sterkt imot dispensasjon.

Til sist argumenterer søker for at en reguleringsplan i dette tilfellet ikke vil sikre tiltaket på en bedre måte enn ved dispensasjon, samt at tiltaket er en midlertidig ordning som ikke vil forskuttere fremtidig regulering.

Tatt i betraktning omsøkte og fremtidige tiltak i tillegg til eksisterende flytebrygge er det

hensiktsmessig med en reguleringssak for å få et bedre beslutningsgrunnlag i motsetning til dispensasjonssaker. Umiddelbart kan ikke administrasjonen se at det foreligger en fordel i besparelse av en ev. uhensiktsmessig ressursbruk ved en reguleringssak – da økt ressursbruk i stedet for vil måtte bli tilført dispensasjonsprosessen, hvor grensene for dispensasjonsmyndigheten kan vurderes oversteget. Dette taler sterkt imot dispensasjon.

Det kan være et argument om en ikke har tid til å avvente en planbehandling, til tross for at det er bestemt at Sortland kommune vil gjennomføre en felles regulering for området innen ett år. Vi er også enig med søker om at en ev. midlertidig dispensasjon ikke vil gi grunn til å tro at tiltaket automatisk vil bli innlemmet i reguleringsplanarbeidet. Det førende må være om det ut fra et samfunnsnytteperspektiv kommer an på om saken blir forsvarlig vurdert av så vel statlige som regionale fagmyndigheter, i tillegg til kommunale fagavdelinger.

Kommunen bør ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i pbl. § 1-8, når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden. I sakens tilfelle har Statsforvalteren i Nordland konkludert med at det anbefales å regulere, for å få en mer helhetlig vurdering av området og fordi ikke alle relevante forhold er tilstrekkelig avklart. Statsforvalteren i Nordland sin uttalelse støtter administrasjonens vurdering av saken.

Vi vektlegger følgende uttalelse fra Statsforvalter: «*Tiltaket ligger i et etablert og utbygd sentrumsområde, noe som kan tale for at mange av de hensynene som normalt vil bli avklart gjennom en reguleringsplan allerede er avklart. I alle fall for landdelen. Det synes midlertid ikke som om alle relevante forhold knyttet til byggegrense mot sjø og bruken av sjøarealene, herunder hensynet til småbåthavnen og evt. tilrettelegging for friluftsliv i vann innenfor omsøkte flytebryggeanlegg, er tilstrekkelig avklart. Dette er jo særs relevante hensyn som en reguleringsplan ville måtte avklare nærmere*.»

Bygningsmyndighet finner ikke at det foreligger en overvekt av fordeler, slik det fremkommer i ordlyden av pbl. § 19-2.

Bygningsmyndigheten finner at det foreligger ulemper av en slik art at dispensasjon ikke kan gis. Delkonklusjonen er at siste vilkår i pbl. § 19-2 andre ledd ikke er oppfylt.

Konklusjon: Med bakgrunn i vurderingen ovenfor anses vilkårene i pbl. § 19-2 andre ledd ikke for oppfylt, og at dispensasjon fra byggeforbudet i pbl. § 1-8, Byplanens arealformål *bruk og vern av sjø* og reguleringsformålet *skipsleder* ikke kan innvilges.

Administrasjonen vurdering av dispensasjon nr. 1 og utfallet av denne er at det er overflødig

å behandle dispensasjon nr. 2 og 3, da de avhenger av hverandre. I tilfelle formannskapet likevel skulle komme til et motsatt resultat, har administrasjonen valgt å behandle de resterende to dispensasjoner.

II. Dispensasjon fra Byplanens bestemmelse § 2.3.1 bokstav k, om arkitektprosjektering i tiltaksklasse 3

Det fremgår av byplanens bestemmelse § 2.3.1 bokstav k) at det kreves kompetansekrav for arkitekt med tiltaksklasse 3 for prosjektering i sentrum. Tiltakshaver søker om dispensasjon fra kravet i forbindelse med etablering av flytebrygge.

Kommunens målsetting ved å kreve arkitekturprosjektering i tiltaksklasse 3 er for å sikre at nye tiltak i sentrum ivaretar hensynet til estetikk og arkitektonisk utforming.

Søker argumenterer for at kravet i Byplan er et generelt krav hvor en skal bruke arkitekt med TK. 3 for alle tiltak i sentrum, herunder for å sikre gode tekniske og estetiske løsninger. Søker argumenterer videre for at omsøkt tiltak teknisk sett er relativt enkelt, da flytebryggen består av prefabrikkerte og nøye uttestede elementer. Det anses som viktigere å bruke konsulenter som har kjennskap til teknisk utførelse av denne typen anlegg enn en arkitekt med TK. 3. Søker argumenterer til sist for at flytebryggen estetisk inngår som en naturlig del i sine omgivelser, samtidig som design og materialbruk er praktisk, helhetlig og lite dominerende.

I sakens tilfelle oppføres bryggen i betongskall med maritim tre-fendring. Noe som innebærer at flytebryggen får et urbant uttrykk. Administrasjonen vurderer at tiltaket ivaretar hensynet til estetikk og arkitektonisk utforming. Delkonklusjonen er dermed at første vilkår i pbl. § 19-2 andre ledd er oppfylt.

Til det siste vilkåret i pbl. § 19-2 andre ledd, må det foreligge positive angitte grunner på søkersiden for å kunne dispensere.

Søker argumenterer for at det er en fordel å innvilge dispensasjon fra kravet om bruk av arkitekt med tiltaksklasse 3, da dette er et enkelt tiltak med en enkel utføring. Dette begrunnes med prosjektering av en midlertidig flytebrygge, ikke krever en arkitekt med kompetanse i tiltaksklasse 3.

Bygningsmyndigheten er enig med søker. Tiltaksklasse 3 omfatter, uavhengig av funksjon og fagområde, tiltak eller oppgaver av stor kompleksitet og vanskelighetsgrad, eller middels kompleksitet og vanskelighetsgrad, men der mangler eller feil kan føre til store konsekvenser

for helse, miljø og sikkerhet. Omsøkt tiltak omfattes ikke av dette.

Søker argumenterer for at det ikke foreligger noen ulemper ved å innvilge omsøkt dispensasjon, derav er fordelene ved å innvilge dispensasjonen klart større enn ulempene.

Bygningsmyndigheten finner ikke at det foreligger ulemper av en slik art at dispensasjon ikke kan gis. Delkonklusjonen er at siste vilkår i pbl. § 19-2 andre ledd er oppfylt.

Konklusjon: Med bakgrunn i vurderingen ovenfor anses vilkårene i pbl. § 19-2 andre ledd for oppfylt, og at dispensasjon fra byplanens bestemmelse § 2.3.1 bokstav k) kan innvilges.

III. Dispensasjon fra rekkefølgebestemmelse § 6 bokstav a) i reguleringsplan *Sortland Havn, nord*

Det fremgår av rekkefølgebestemmelse § 6 bokstav a) at «før utbygging av egen persontrafikkterminal i T2, må kryssløsning/rundkjøring mellom Havnegata og E10 ved N1 utbedres/ferdigstilles». Rekkefølgebestemmelsens formål er å sikre at alle som bidrar til belastning på krysset i Vesterålsgata skal bidra til å realisere ny kryssløsning/rundkjøring.

Søker argumenterer for at intensjonen bak bestemmelsen er at store trafikkskapende anlegg skal bidra til offentlig infrastruktur. Videre at område T2 allerede er utbygd til havn/kai som er i full drift på landarealet. En midlertidig flytebrygge vil ikke bidra nevneverdig til økt belastning på eksisterende rundkjøring, da det ikke er snakk om personaltrafikk, men internt bruk innen eksisterende virksomhet.

Bygningsmyndigheten er enig med søker om at omsøkt tiltak kun vil innebære en liten belastning på eksisterende kryssløsning, da tiltaket ikke anses som et stort trafikkskapende anlegg. Dog, er det essensielt at rekkefølgebestemmelser følges slik at infrastruktur opprustes i takt med utbyggingen. Imidlertid må en anta at rekkefølgebestemmelser i en reguleringsplan fra 2000 - i et utbygd område, allerede er utbygd og i så måte kan vektlegges mindre i dispensasjonsvurderingen.

På et generelt grunnlag bør ikke rekkefølgebestemmelser fravikes. Imidlertid, i omsøkt sak har tiltaket midlertidig varighet hvor tiltaket skal fjernes i sin helhet når vedtaket opphører. I så måte vil den økte belastningen på offentlig infrastruktur være tidsbegrenset. Den økte

persontrafikken som kommer ved etablering av midlertidig flytebrygge vil i det store og hele komme sjøveien, hvor fartøyet/båten vil ligge til kai med ulik varighet. Noe som medfører at det ikke nødvendigvis blir økt biltrafikk som resultat av anlegget.

Bygningsmyndigheten vurderer saken dit hen at hensynet bak rekkefølgebestemmelsen ikke blir vesentlig tilsidesatt, når tiltaket ikke vil belaste nevnte kryss i nevneverdig grad. Delkonklusjonen er at første vilkår i pbl. § 19-2 andre ledd er oppfylt.

Til det siste vilkåret i pbl. § 19-2 andre ledd, må det foreligge positive angitte grunner på søkersiden for å kunne dispensere.

Bygningsmyndigheten vurderer at ulempen med tiltaket er at rekkefølgebestemmelsen ikke blir overholdt, nemlig at nevnte krysssløsning/rundkjøring ikke utbedres/ferdigstilles. Velutviklet offentlig infrastruktur er til gunst for alle brukere av kjøreveien og det er uheldig om ikke slik infrastruktur opprustes.

Reguleringsplaner fastsettes etter plan- og bygningsloven kap. 12 og bestemmer den fremtidige arealbruken for et område som er bindende for alle nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak. Gjennom reguleringsplan har en adgang til å stille rekkefølgebestemmelser, dog skal disse ikke være uforholdsmessige. Bygningsmyndigheten vurderer at det blir økonomisk urimelig å belaste tiltakshaver til å utbedre/ferdigstille rundkjøring for etablering av midlertidig flytebrygge.

Bygningsmyndigheten finner ikke at det foreligger ulemper av en slik art at dispensasjon ikke kan gis. Delkonklusjonen er at siste vilkår i pbl. § 19-2 andre ledd er oppfylt.

Konklusjon: Med bakgrunn i vurderingen ovenfor anses vilkårene i pbl. § 19-2 andre ledd for oppfylt, og at dispensasjon fra rekkefølgebestemmelse § 6 bokstav a) kan innvilges.

Administrasjonens anbefaling

På bakgrunn av manglende oppfyllelse av vilkår for å administrativt kunne gi dispensasjon anbefaler administrasjonen å avslå dispensasjonssøknad for etablering av midlertidig flytebrygge, på eiendom gnr. 15 bnr. 1455, jf. pbl. § 19-2.

<u>Alternativ innstilling:</u>

Dersom man politisk etter en konkret og samlet vurderinger mener at det finnes argumenter

for å likevel innvilge dispensasjonssøknaden, må formannskapet begrunne sin beslutning.

I tilfelle formannskapet vedtar å innstille positivt tilrår administrasjonen at det knyttes følgende vilkår til vedtaket:

1. Midlertidig flytebrygge tilkobles land, slik at tiltaket blir åpnet for allmenheten.
2. Det utarbeides en lysplan for tiltaket iht. Byplan § 2.3.12. Lysplanen skal innsendes og godkjennes av administrasjonen før midlertidig brukstillatelse og/eller ferdigattest gis.
3. Tiltaket skal ikke igangsettes før høst/ tidlig vinter, jf. uttalelse fra Fiskeridirektoratet i Nordland. Evt. skal det gjøres avbøtende tiltak som er tilstrekkelige til å hindre negativ påvirkning på miljøet. Arbeider skal utføres på en måte som er minst skadelig for miljøet.

Personalmessige vurderinger

Ikke relevant i denne sammenheng.

Økonomiske vurderinger

Saken har ingen direkte økonomiske konsekvenser for Sortland kommune. Det kommunale foretaket Sortland Havn KF har inngått avtale om kjøp av gjeldende flytebrygge og eventuell forsinkelse eller manglende tillatelse til å kunne realisere ønsket plan vil indirekte kunne få økonomiske konsekvenser for Sortland kommune.

Folkehelse vurderinger

Det er avtalt at flytebryggen, gjennom å gi adgang for publikum, vil kunne sees som en forlengelse av Sortland kommune sitt arbeid med å få realisert en attraktiv havnepromenade. Det er grunn til å forvente at flytebryggen, slik den er tegnet inn, vil styrke havnepromenaden og slikt sett bidra positivt til folkehelsen.

Miljø-/naturforhold og klimagasskonsekvenser vurderinger

Tiltaket har små direkte konsekvenser for miljø eller naturforhold. Fiskeridirektoratet region Nordland ber i uttalelse til saken om at tiltaket skjer på høst og tidlig vinter fordi det er den perioden av året hvor livet i kystsonen ligger mest i ro, eller at avbøtende tiltak er tilstrekkelige til å hindre negativ påvirkning på miljøet.

Vedlegg:
Sortland kommune - Etablering av midlertidig flytebrygge gnr15 bnr1455 - Fiskeridirektoratets uttalelse
Innspill fra Nordland Fylkes Fiskarlag til høring av søknad om dispensasjon for etablering av midlertidig flytebrygge i Sortland
Tillatelse fra Hotelleiendom Nord AS til å koble seg på flytebrygge

Gnr. 15, bnr. 1455 - Oversender til uttalelse dispensasjonssøknad for etablering av midlertidig flytebygge
Midlertidig tillatelse fra Sortland havn KF - datert 16.mai 2022
Søknad om tillatelse til tiltak
Oppdatert situasjonsplan
Situasjonsplan med flyfoto
Vedlegg B1 -Dispensasjonssøknad Asplan Viak for Sortland Havn - Servicebryggeanlegg
Vedlegg E1 - Plantegning i hht siste spec Scale 1_500 på A3-ark
Vedlegg Q1 - Endelig og godkjent referat - informasjons og dialogmøte servicebryggeanlegg 06.05.22
Uttalelse- Dispensasjon for etablering av midlertidig flytebrygge - 15/1455 - Sortland