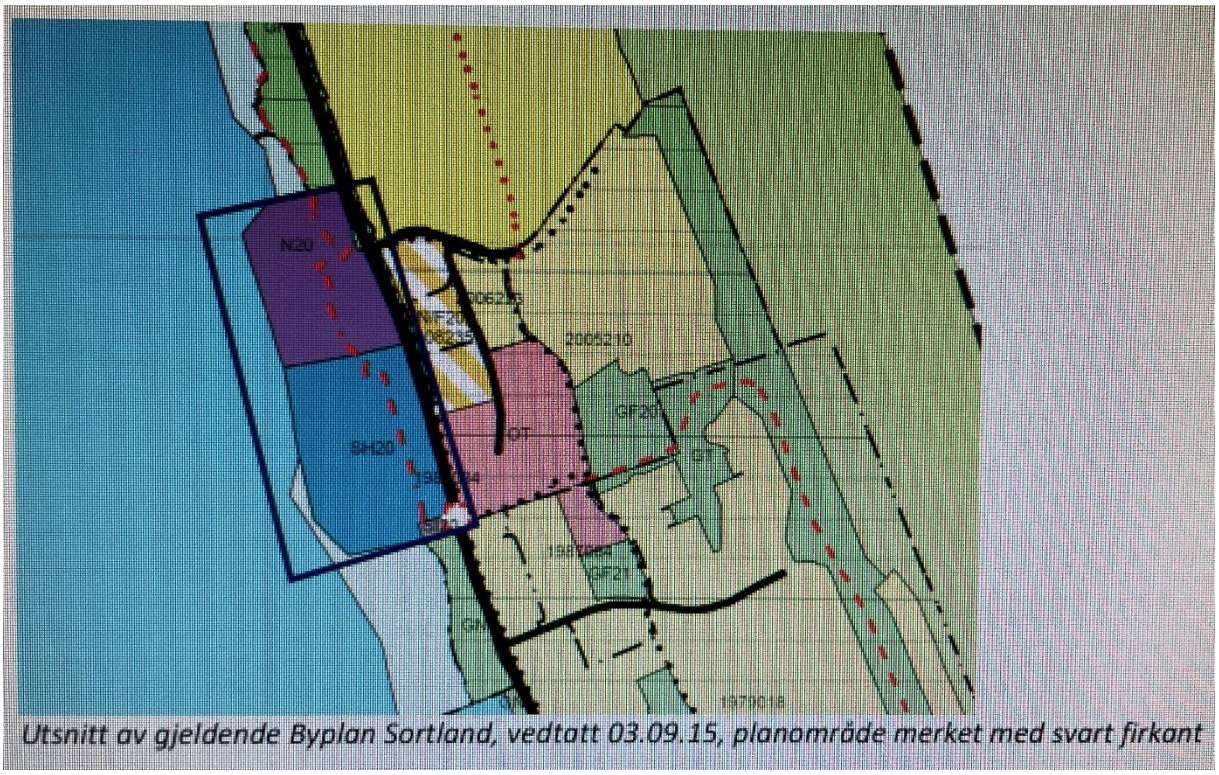
Politisk prinsippvedtak NH20 – SH20 – Strand



Utsnitt av gjeldende Byplan Sortland, vedtatt 03.09.15, planområde merket med svart firkant

For å komme videre med utviklingen av NH20/SH20 ber vi om at vår sak fremmes politisk. Med de investeringer i tid og økonomi som er gjort mener vi å ha krav på en større forutsigbarhet i fremtiden. Naturlig under dette må vi få en avgjørelse hvorvidt Sortland Kommune fortsatt skal båndlegge 27 000 kvadratmeter av vårt areal, deler av det, eller ønsker å erverve hele området. For oss er det tidsmessig ikke aktuelt å vente på en rullering av by-/arealplanen som er lovet men ikke igangsatt. Når vi ser på egen forbrukt tid og saksbehandlingstid fra Sortland Kommune og SVV forventer vi nå en snarlig tilbakemelding fra Sortland Kommune med Kommunaldirektøren på denne henvendelse.

Vi ønsker å få prøvd følgende spørsmål politisk:

1. Skal Sortland Kommune etablere småbåthavn SH20 på Strand ?

2. Hvis Sortland Kommune skal etablere Småbåthavn SH20 på Strand vil SK kunne justere formålsgrensene i henhold til vårt planinitiativ fra oktober 2022 ?

3. Alternativt hvis Sortland Kommune velger å ikke utvikle SH20 til dagens formål skal vi fortsatt ta med SK sin eiendom 1/33 (ca. 4 600 kvm) i vårt planområde eller justere plangrensene, og da til hvilket formål ?

4. Hvis Sortland Kommune skal etablere småbåthavn når kan vi påregne at det igangsettes en reguleringsprosess samt avklaring vedrørende tomte-ervervelse ?

Ved behov for utfyllende informasjon vedrørende planinitiativ, kommunikasjon og referater er det bare å ta kontakt. Når det gjelder faktaopplysninger er det oppgitt kilder som hovedsakelig er Sortland Kommunes egne (tilgjengelig for alle). Opplysninger vedrørende overkapasitet på småbåtplasser er hentet ved direkte telefonisk kontakt. Disse opplysninger kan selvfølgelig dokumenteres skriftlig hvis det skulle være behov. Noe Sortland Kommune ikke har gjort.

Historikk

Strand Panorama AS startet I oktober 2017 arbeidet med å utvikle sin eiendom 1/325 på Strand.

6. november 2017 hadde vi møte med politisk ledelse samt representant fra opposisjonen (Bjørkmo, Nordlund og Marhaug), Rådmann og næringssjef vedrørende våre planer.

En viktig avklaring vi ønsket var spørsmålet vedrørende formålsgrenser samt formål i forhold til eksisterende plan. Avklaring vedrørende formålsgrenser var viktig, fordi skulle vi investere i en reguleringsprosess der Sortland Kommune ville komme til å opprettholde eksisterende formålsgrenser ville vårt prosjekt være dødt før det startet.

Planen ville da spist 27 mål til småbåthavn. De resterende 16 mål ville bli for kostnadskrevende å utvikle per kvadratmeter. Gjengir agenda for vårt tverrpolitiske møte:

Målet med møtet:

``å få en felles forståelse av planene, samt hvilket mulighetsrom som foreligger, før det evt. igangsettes et reguleringsarbeid.``

I møtet ble det fremlagt planer for å regulere området N20 og SH20 til bolig og næring. I møtet ble plangrenser og formålsgrenser diskutert. De klare og positive tilbakemeldinger ga oss tro på at prosjektet kunne gjennomføres.

I den påfølgende tid ble arbeidet med å fastsette plangrenser og formålsgrenser samt få utført nødvendige grunnundersøkelser. Parallelt ble det arbeidet med Statens vegvesen for å avklare tilgjengelighet til området.

Miljø-teknisk rapport for planområdet ferdigstilt juli 2019. Geoteknisk vurdering ferdig august 2019.

Planprogram presentert for formannskapet 28.11.2019 (FS 103/19). Planprogram sendt på høring etter en positiv behandling i formannskapet. Merknadsfrist 10. februar 2020.

Vår utfordring ble Statens vegvesen som krevde adkomst via undergang riksvei samt en planfri overgang via bru. Begge deler har praktiske og økonomiske konsekvenser som redegjort for i planprogrammet. Som en konsekvens av dette besluttet vi å gå videre med å utvikle området til opprinnelig formål som er næring (januar 2022).

I tiden fra vi startet opp med våre planer og frem til vi besluttet å gå tilbake til opprinnelig formål hadde det også vokset frem et betydelig behov for næringsarealer i Sortland Kommune.

27. september 2022 hadde vi nytt oppstartmøte med presentasjon av området som næring. Nytt planinitiativ sendt på høring oktober 2022 med høringsfrist 30.11.2022. Her mottok vi ingen innsigelser, bortsett fra Statens Vegvesen som ikke var fornøyd med avkjøring. Samt planfri overgang.

I mai 2023 hadde vi ferdig en ny trafikkanalyse. 13.09.2023 mottar vi endelig svar fra Statens vegvesen som er positiv til T-kryss som avkjøring til området. 3 – tre lange år tok det å lande Statens Vegvesen. De oppfordrer oss til å søke fravik vedrørende planfri kryssing for gående til foreslått løsning som er tilrettelagt kryssing. I denne forbindelse bes det om en uttalelse fra Sortland Kommune jfr. krav i byplanen.

Møte med Sortland Kommune ble avholdt 22. september 2023 der alle konkluderte entydig positivt vedrørende tilrettelagt kryssing. Imidlertid mottar vi en mail datert 27. september 2023 som snur opp ned på alt. Det skrives følgende:

``Vi kommer ikke til å være positiv til et planforslag som går på bekostning av småbåthavnen (SH20). Det er et stort behov for flere småbåthavner i kommunen.

På bakgrunn av dette må en uttalelse på fotgjengerovergang av riksveg avventes. Vi ser det som nødvendig å ha en bedre oversikt over alle faktorene som vil foreligge i et planforslag. På fredag uttalte kommunalteknikk og plan seg på at foreslått overgang var godt nok i forhold til det som ble lagt fram. Ved et planforslag som følger overordnet plan vil småbåthavnen være betydelig større og man kan forvente en annen aktivitet enn det som er lagt til grunn i gjeldende mulighetsstudie.``

Signaler gitt fra vårt første møte i oktober 2017 og underveis i 6 lange år endres administrativt på et øyeblikk. Totalt er investeringen i erverv, grunntekniske undersøkelser, utarbeidelse av planprosesser, møter osv. passert 5 millioner. Vi har i vel tre år arbeidet med Statens Vegvesen for å finne en fornuftig adkomstløsning. Så ønsker Sortland Kommune å stoppe oss helt på tvers av de klare signaler vi har mottatt tidligere. Til alt overmål behandles vår forespørsel om uttalelse slik at Sortland Kommune sender et tilsvar datert 15.12.2023 uten noen mulighet for oss å imøtekomme med motsvar, til:

Asplan Viak, Einar Mårstad, Finn Pedersen, Kristine Røiri, Statens vegvesen Postboks 1010 Nordre Ål 2605 Lillehammer, Statens vegvesen Bodø Kontorsted Postboks 1403 8002, Bodø Statens vegvesen Harstad Kontorsted Postboks 1403 8002 Bodø og Tiril Bygdnes.

Her mangler bare Vegdirektoratet, Storting og Regjering som mottaker.

Hensikten fremstår som åpenbar – et forsøk på å sette oss totalt sjakk-matt.

I det videre dokumentet ønsker vi å belyse det klare urimelige/usaklige argument der påstanden er et stort behov for småbåthavn i Sortland Kommune. Det fremstår også som en absurd påstand at behovet for småbåthavn øker når vi går videre med å utvikle området som opprinnelig formål – næring og ikke boliger. Dette viser en total mangel på faglig og saklig saksbehandling.

Småbåthavner Sortland

Oversikt over småbåthavner i Sortland Kommune, medtatt er Grønning småbåthavn som ligger i innseilingen til Eidsfjord (en god havn for Sortlendinger som er brukere av Eidsfjorden/Hadselfjorden).

Kilde: Sortland Havn KF

Torghuken

Torghuken, i Sortland sentrum, er en kommunal gjestehavn som driftes av Sortland Havn KF. Havnen er selvbetjent, og på kaien finnes vannuttak, strøm, og container for levering av søppel.

Sortland Sentrum

6-8 Plasser. Kaidybde 2-4 meter.

Tjønnvollen

Tjønnvollen småbåtforening. Beliggenhet Kleiva. 32 Faste plasser. Egen gjestebrygge.

Kleiva Småbåthavn

Beliggenhet Kleiva. Gjestebrygge. Driftet av Viggo Henriksen.

Sortland Småbåthavn

Beliggenhet rett sør for Sortland Sentrum (ved Natmålsøra). 5-7 gjesteplasser. Helårhavn.

Sigerfjorden

Beliggenhet Sigerfjord. Småbåthavn og gjestehavn (2 plasser).

Lundebrygga Eidsfjorden

Beliggenhet ved Nygård i Eidsfjord. Gjestebrygge 6 plasser.

Maurnes Fiske- og småbåthavn

Beliggenhet Maurnes. Småbåthavn og 5 gjesteplasser.

Liland Småbåtforening

Beliggenhet Liland. 22 faste plasser. Gjestebrygge 4 plasser.

Småbåthavn Nygård

Beliggenhet Nygård. Småbåthavn med gjesteplasser.

Småbåthavn Holmen

Beliggenhet ved Nygård i Eidsfjorden. 29 faste plasser samt gjesteplasser.

Kjerringnes Båtforening

Beliggenhet Kjerringnes. Småbåthavn.

Småbåthavn på Altona

Beliggenhet Eidsfjorden. 8 plasser samt gjesteplasser.

Blokken Småbåthavn

Småbåthavn med 2 gjesteplasser.

Småbåthavn Grønning

Beliggenhet i ytre Eidsfjord. 46 faste plasser. Gjesteplasser.

Avsatte områder til småbåthavn i Sortland

Kilde: Sortland Kommunes plankart/byplan og arealplan

SH Tofta (Sjøhuscampingen) Avsatt til småbåthavn (muligens omregulert ?)

SH Sentrum (sjøområdet ved kvitbrygga) Avsatt til småbåthavn

S1 Strand – Privat småbåthavn

Sjøområdet mellom Torget og tomt 15/1908

SH20

Avsatt til småbåthavn/gjestehavn. Arealet eid av Strand Panorama AS 1/325 - 27 000 kvm, Sortland Kommune 1/33 – 4 600 kvm samt en privat aktør 1/262 - 690 kvm. Totalt avsatt er ca. 32 300 kvm. (Sørhavna er totalt ca. 20 000 kvm ferdig utbygd).

SH01 Avsatt i planverket til småbåthavn, men vanskelig å finne på kart.

SH02 Torghuken i sentrum. Avsatt til småbåthavn/gjestehavn.

SH03 Natsteinsøra

(Bestemmelse byplan: ``området kan nyttes til småbåthavn/sjøretta aktivitet som badestrand med mer. Aktiviteten skal samordnes med øvrig aktivitet i parkbeltet mot sjøen på Natsteinsøyra.``)

Småbåthavn B/F/K/S/S R1-3 Privat småbåthavn inntil 50 båter (se bilde under).



Drift småbåthavner

Småbåthavner i Sortland er hovedsakelig driftet gjennom andelslag/foreninger der dugnadsprinsippet holder de flytende.

Kommersiell drift av småbåthavn er så å si ikke eksisterende i vårt område. Unntak er Kleiva Småbåthavn som er eid av en maskinentreprenør med en arbeidsinnsats 24/7 x 365.

Fullt utleid surrer de største småbåthavnene rundt med dugnadsinnsats. De fleste har gjestebrygger utelukkende som en service, der inntekter ikke svarer kostnaden. Samme gjelder for korttidsplasser (sesongplasser) som også noen havner har men ikke ønsker på grunn av kostnadsnivået.

Utviklingen i Sortland Havn har ivaretatt gjestebrygger på en helt annen måte etter at gjeldende planverk ble vedtatt.

Fra vårt første møte med politikerne i november 2017 fikk vi en samlet tilbakemelding om at Sortland Kommune ikke skal utvikle og drifte småbåthavn på Strand. Hvem skal så etablere og drifte småbåthavnen som Sortland Kommune plutselig ser et stort behov for ? .

Og for oss, hvem skal vi avhende vårt areal til ?

Kapasitet

Der finnes i dag ingen offentlig oversikt over total kapasitet, ei eller oversikt over om det er under-/eller overkapasitet. Samme gjelder fremtidige behov. I forbindelse med vedtatt planverk finnes der heller ingen analyser. Vi har etterspurt dette hos administrasjonen i Sortland Kommune i forhold til at det hevdes en underkapasitet. Konklusjonen er at argumentasjonen er fullstendig feil og helt uten faktagrunnlag.

En rask undersøkelse pr telefon hos de største småbåthavnene viser en betydelig overkapasitet. ***Vel 30 faste båtplasser er tilgjengelig på dagen***. Hva tallet for ledige plasser totalt i Sortland Kommune vet vi ikke, og det vet heller ikke Sortland Kommune.

Avsatte områder

Sortland sentrum har avsatt et betydelig område til fremtidig småbåthavn. Definert som området fra Sortland bru til Natsteinsøra. Dessverre er ikke antall plasser beregnet men i området øst for Sortland Storsenter, hovedsakelig 15/2050 sier planen at det er inntil 50 småbåtplasser.

I tillegg er det lansert planer av Sortland Havn med å lage indre havn som strekker seg i forlengelsen av dagens etablerte flytebryggeanlegg og til Natsteinsøra. Et slikt prosjekt vil radikalt endre sjøfronten til Sortland og skape fantastiske muligheter til å utvikle små/store brygger, strandpromenade med innhold i lunere omgivelser.

Konklusjonen er at der i planverket ikke finnes sammenheng mellom avsatte områder til småbåthavn, dagens behov eller fremtidig behov.

NH20

Som er eid av Strand Panorama AS Gnr.1 Bnr.325 og området som ønskes utviklet

Avsatt ca. 32 000 kvm. Sørhavna er ca. 20 000 kvm og har 90-100 båtplasser. NH 20 vil med avsatt arealområde ha en mulig kapasitet på150 +/- plasser. Ved å opprettholde dagens formålsgrenser vil 27 000 kvadratmeter av vårt område båndlegges til småbåthavn. Det gjenstår 16 000 kvadratmeter av vår eiendom.

Disse 16 000 kvadratmeter vil ikke være forsvarlig å utvikle etter byplanens formål på grunn av størrelse i forhold til kostnader. For å kunne gå videre er det for oss avgjørende at formålsgrenser justeres mot sør slik at Sortland Kommunes planlagte småbåthavn gjøres mindre, hvis den i det hele tatt basert på manglende behov bør etableres ?

Det må også bemerkes at hadde vi i 2017 fått signaler fra Sortland Kommune om at de ikke ønsket å justere formålsgrensene mot egen eiendom ville aldri Strand Panorama AS investert tid og penger i dette prosjektet. Dette forsterker for oss det absurde i den situasjonen Sortland Kommune har satt oss i, og er nødvendigvis en situasjon som vil bli vurdert av ekstern faglig kompetanse.

Sortland Kommune bør se på de faglige anbefalinger, trafikkanalyser og Statens Vegvesens anbefaling vedrørende søknad om fravik av planfri overgang til tilrettelagt overgang. Alle utredninger i forbindelse med vårt planinitiativ av oktober 2022 samt trafikkanalyse fra mai 2023 utarbeidet av Asplan Viak konkluderer med tilrettelagt overgang.

Strand Panorama AS inviterte Sortland Kommune til møte for å diskutere mulige løsninger i forhold til mailen mottatt 27. september. Dette møtet fikk vi til å avholde 21. november 2023. Møtet ga ingen resultater i forhold til å tenke gode løsninger. Inntrykket som vi satt igjen med var klart. Noen hadde besluttet at prosjektet skulle stoppes. Dette fikk vi dessverre bekreftet skriftlig i brev datert

15.12.2023. Da er eneste løsning å be om hjelp fra politikerne til å endelig kunne få en avklaring hvorvidt prosjektet skal stoppes eller kan gå videre. For om mulig kunne gjøre et nytt forsøk på å løse dette gjennom dialog ønsker vi at det settes opp et møte mellom oss og kommunaldirektør samt politisk ledelse.

Med hilsen

Strand Panorama AS
Finn Pedersen