

Planinitiativ

Privat forslag til detaljregulering

Del av BØ24

Forslagsstiller
Nordlaks Eiendom AS

Plankonsulent
Unicotec Schultz
Risøyhamn –25.03.2021

unicotec
- med omtanke for ditt unike prosjekt



Innhold

Sammendrag	2
A Formålet med planen	3
B Planområde og influensområde	4
C Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak	5
D Utbyggingsvolum og byggehøyder	6
E Funksjonell og miljømessig kvalitet	6
F Virkning og tilpasning til landskap og omgivelser	6
G Plansituasjon	7
H Vesentlige interesser	7
I Samfunnssikkerhet	7
J Varsling	7
K Samarbeid og medvirkning	8
L Vurdering om konsekvensutredning	8
Kilder og ressurser	9

Sammendrag

Gjeldende forskrift: FOR-2017-12-08-1950, ikrafttredelse 01.01.2018

Forskrift om behandling av private planforslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven.

Forslagsstiller Nordlaks Eiendom AS

Plankonsulent Unicotec ved Monica Schultz

Det ønskes å utarbeide privat forslag til detaljreguleringsplan for del av BØ24.

Planinitiativet omfatter et areal på cirka 208,4 daa.

Konsekvensutredning er vurdert ikke nødvendig.

Foreløpig fremdriftsplan:

- | | |
|--|-------------------|
| 1. Planinitiativ innleveres | 26.03.2021 |
| 2. Oppstartmøte | uke 15 |
| 3. Varsel om oppstart | 23.04.2021 |
| 4. Frist for innspill | 23.05.2021 |
| 5. <u>Planforslag leveres til kommunen</u> | <u>01.08.2021</u> |
| 6. 1. Behandling i formannskap | 26.08.2021 |
| 7. Høring | |
| 8. 2. Behandling i formannskap | 07.10.2021 |
| 9. Vedtak i kommunestyre | 14.10.2021 |
| 10. Kunngjøring | |

A Formålet med planen

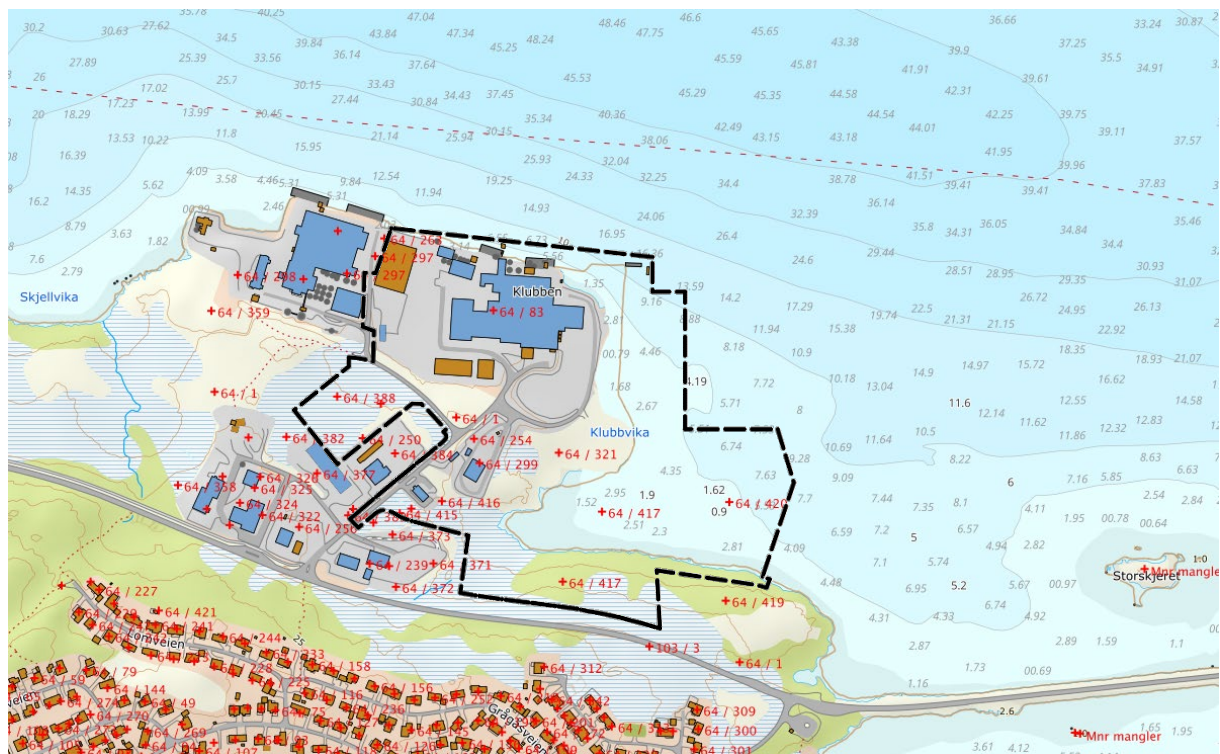
Bakgrunn og utvikling

Nordlaks Eiendom AS har et anlegg i stadig utvikling, og det ble søkt om tillatelse til utbygging i tråd med egen masterplan for utvikling. Gjeldende områdeplan BØ24 stiller imidlertid krav om detaljregulering av området der ny bebyggelse skal etableres, og Hadsel kommune meldte derfor at det må utarbeides en detaljreguleringsplan.

En planprosess er omfattende og tidkrevende, og det er til gjensidig nytte at flere grunneiere i dette området har ønske om å delta i detaljreguleringen. På denne måten får man også best mulig utformet en plan som er best mulig for alle.

I tillegg til grunneiere som ønsker å delta som følge av egne utviklingsplaner, ligger RenoVests eiendommer sentralt, og vil kunne bli berørt av endringer av bruk og adkomst innenfor planområdet. Hadsel kommune som eier av kommunale veier er også berørt grunneier.

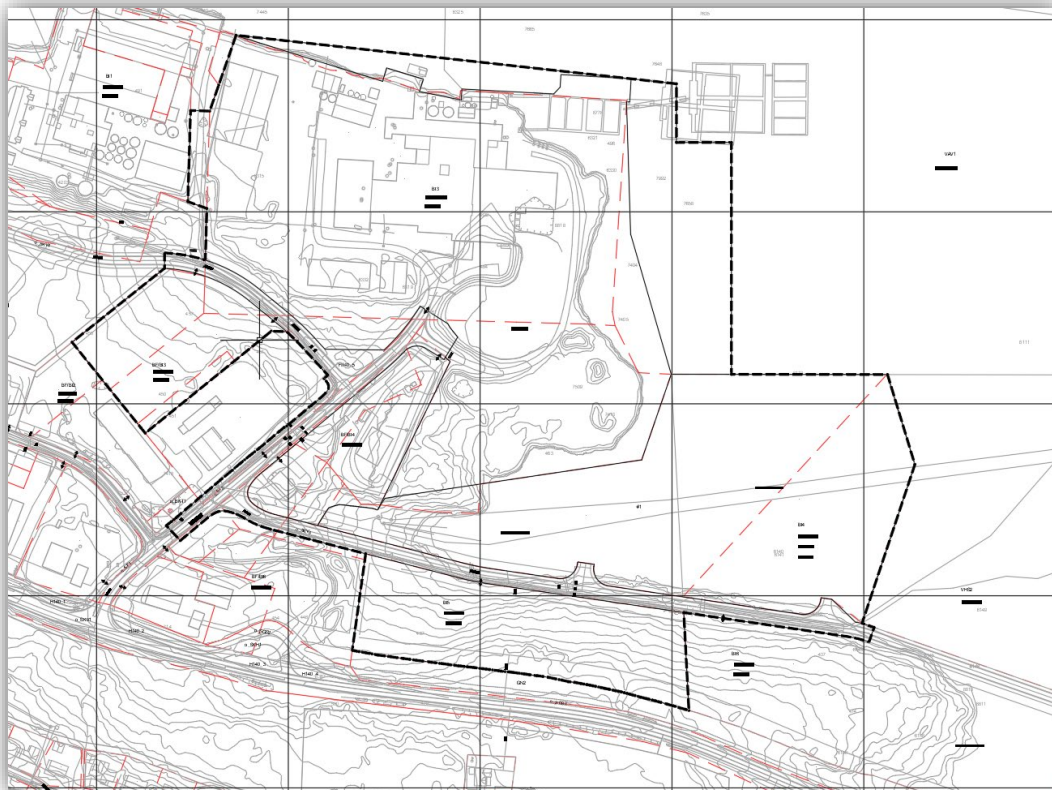
Det er et mål å ha en endelig vedtatt detaljreguleringsplan innen utløpet av 2021.



Kartutsnitt med foreløpig skissert RP-grense (bakgrunnskart fra norgeskart.no pr 23.03.2021)

B Planområde og influensområde

Forslag til planområde omfatter et areal på 208,4 daa



Kartutsnitt med foreløpig skissert RP-grense (grunnlagskart fra Hadsel kommune 18.03.2021)

Eiendommer innenfor planområdet

Eier	Gnr/bnr	Areal daa
Nordlaks Eiendom AS (165,6 daa)	64/83	60,15
	64/321	22,29
	64/417	50,78
	64/420	16,25
	I sjø	
RenoVest AS (7,2 daa)	64/254	2,40
	64/299	4,76
Berg Elektro AS (13,1 daa)	64/250	0,85
	64/251	1,94
	64/335	4,45
	64/388	4,85
	64/416	1,00
Hadsel kommune (cirka 22,5 daa)	64/1	(del av)
	64/297	(del av)
	64/415	(del av)
	64/419	(del av)
Eventuelt mht frisikt-sone:	64/371	(del av)
	64/384	(del av)
SUM		208,4



Planområde (magenta) og influensområde (gul)

Influensområdet omfatter også kommunalt nærings- og kaiområde ved storskjæret (øverst til høyre i illustrasjon), da adkomst til dette området er gjennom samme kommunal internvei til hovedadkomst i kryss Industriveien – Fylkesvei 82.

C Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Nordlaks Eiendom AS har konkrete utviklingsplaner i henhold til vedlagt masterplan for deler av sine eiendommer (vedlagt). For areal angitt som BI5 i områdeplan er det behov for mindre spesifisering i detaljregulering, da det er behov for fleksibilitet i forhold til plassering og størrelse av fremtidig bebyggelse og parkeringsplasser.

Renovest har ikke planer om endringer av omfang bygg, anlegg eller aktivitet. Etablert utkjøring til Industriveien i søndre ende av 64/254 angis i detaljregulering med pil ut. For øvrig sikring av funksjon som i dagens bruk.

Berg Elektro har konkrete planer for eiendommen 64/251 (skisse vedlagt). På eiendommene 64/250, 64/335 og 64/388 foreligger det grove skisser av bebyggelse, men dette er på et så tidlig stadium at det er behov for at detaljreguleringen gir rom for fleksibilitet i forhold til plassering og størrelse av fremtidig bebyggelse og parkeringsplasser. Det er behov for et kombinert formål som kan ivareta lager, industri og administrasjon.

Hadsel kommune er grunneier for arealer regulert til trafikkområder.

Det er gjennomført et grunneiermøte med nærmere informasjon, se vedlagt referat.

D Utbyggingsvolum og byggehøyder

Høydebegrensninger som er angitt i overordnet områdeplan skal fortsatt gjelde.

I den grad det kan konkretiseres i løpet av planprosessen, vil planlagt ny bebyggelse bli beskrevet med tekst og ideskisser som 3D-illustrasjoner og kartutsnitt/ situasjonsplan.

E Funksjonell og miljømessig kvalitet

Momenter som vektlegges:

- Adkomst, logistikk og parkering
- Renovasjon og snørydding
- Klimatilpassing – vind og sjø
- Miljøforhold, energibruk, energikilder

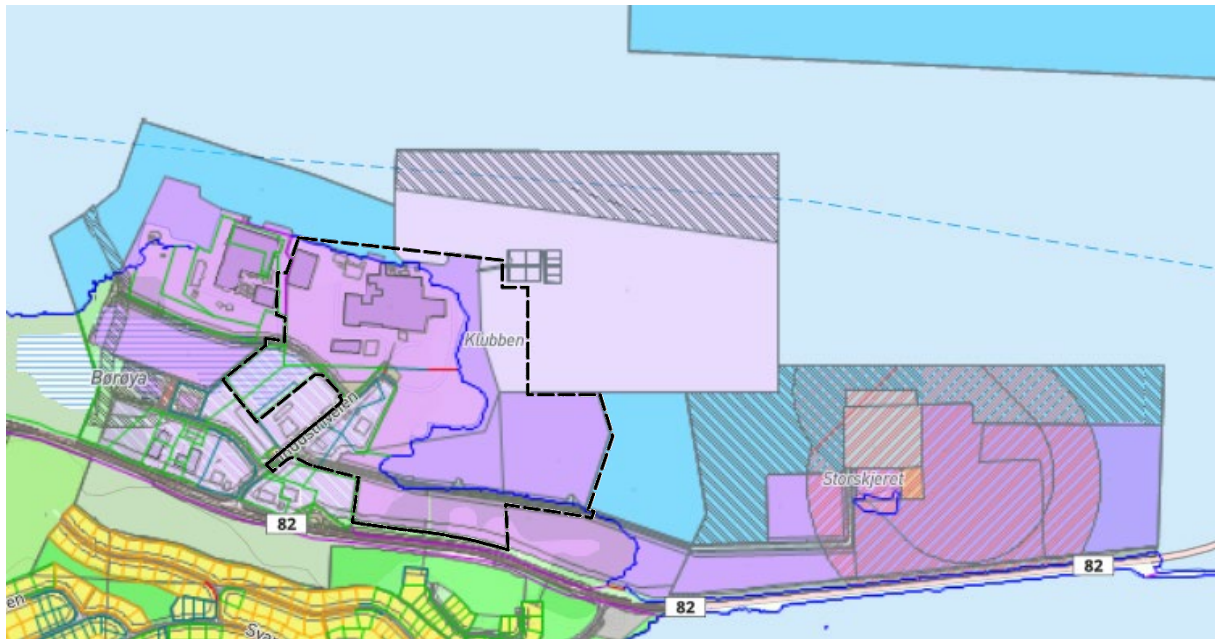
F Virkning og tilpasning til landskap og omgivelser



Nær- og fjernvirkning er omtalt i utredning landskapsbilde i overordnet plan

G Plansituasjon

Gjeldende plan er 1866_BØ24 Reguleringsplan for Børøya industriområde.
Type områdeplan, ikrafttredelse 19.07.2013



Kartutsnitt kommunekart.com pr 23.03.2021 – sort stipt linje for detaljregulering lagt inn

H Vesentlige interesser

- Samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
- Arbeidsplasser og næringsvirksomhet
- Miljø, energi og klima
- Teknisk infrastruktur
 - Vei, vann, avløp
 - Energiforsyning, data og tele
- Grunneiere
- Naboer
- Veimyndigheter
- Havnemyndighet

I Samfunnssikkerhet

Dersom det er nye momenter utover det som er kartlagt i overordnet områdeplan, vil det gjennomføres en ROS-vurdering, med skala for sannsynlighet og konsekvens, og definisjon av akseptabelt nivå i samsvar med hvordan samfunnssikkerhet ivaretas. Der det viser seg nødvendig med avbøtende tiltak, vil disse beskrives. Planmyndighetens mal benyttes eventuelt.

J Varsling

Planmyndigheten skal behandle planspørsmål fra privat forslagsstiller i henhold til plan og bygningsloven (pbl) §12-8. Dersom det vedtas at planarbeidet kan starte, og etter at oppstartmøte er avholdt, vil planoppstart varsles på følgende måte:

- Annonse i bladet Vesterålen
- Kunngjøring på nettside (plankonsulent eller forslagsstillers hjemmeside)

- Digital planvarsling via altinn eller epost til:
 - Registrerte grunneiere og festere i planområdet
 - Naboer (eventuelt utvidet naboliste etter planmyndighets vurdering)
 - Representanter for barn og unge, eldre
 - Eiere av infrastruktur
 - Hadsel kommune, avdeling for brann, byggesak, næring, vann og avløp, eiendom
 - Nordland fylkeskommune
 - Statsforvalteren i Nordland
 - Berørte myndigheter med innsigelseskompetanse:
 - Norges vassdrags og energietat (NVE)
 - Kystverket
 - Luftfartsverket
 - Sametinget
 - Statens vegvesen (SVV)
 - Mattilsynet
 - Andre berørte parter etter planmyndighetens vurdering

K Samarbeid og medvirkning

Det er viktig med tidligst mulig samhandling for å utforme en god plan. Vi vil gjennomføre:

- Grunneiermøte før oppstart og i utarbeidelsesfase.
- Oppstartmøte med Hadsel kommune, forslagsstiller og plankonsulent
- Informasjonsmøte for naboer og interesserte kan eventuelt gjennomføres digitalt på zoom.
- Særmøter etter behov som fremkommer etter oppstartvarsel.
- Varsling og høringer i henhold til plan- og bygningsloven.

L Vurdering om konsekvensutredning

Gjeldende plan er 1866_BØ24 Reguleringsplan for Børøya industriområde.

Type områdeplan, ikrafttredelse 19.07.2013

I forbindelse med utarbeidelse av områdeplanen, ble det gjort en konsekvensutredning og betydelige utredninger av flere tema. Liste over tilgjengelige utredninger:

- Konsekvensutredning i planbeskrivelse av 11.02.2013
 1. Støy
 2. Naturmiljø
 3. Marinarkeologi
 4. Samiske kulturminner
 5. Nærmiljø og friluftsliv
 6. Landskapsbilde
 7. Utslipp til luft
 8. Grunnforurensning
 9. Næringsliv og sysselsetting
 10. Trafikale forhold
 11. Trafikale forhold – kapasitet T-kryss ved FV82
 12. ROS-analyse
 13. Marint biologisk mangfold
 14. Geoteknisk vurdering
 15. Datarapport fra grunnundersøkelser

Detaljreguleringsplanen skal i det vesentlige være i samsvar med områdeplanen. Det er utført omfattende utredninger for gjeldende plan, og det vurderes ikke nødvendig med ytterligere utredninger.

I tillegg kan vesentlige tema i planarbeidet bli ytterligere belyst i tilstrekkelig grad gjennom konkrete vurderinger i prosjekter som omfattes av detaljplanen. Det er ikke nødvendig med en særskilt konsekvensutredning for denne planen.

Konklusjon: Det er ikke krav om konsekvensutredning og planprogram.

Vedlegg

Masterplan av 27.10.2017 – revidert 25.11.2020 (Nordlaks Eiendom AS)

Referat grunneiermøte 1, 25.03.2021

Kilder og ressurser

Generelt

www.planlegging.no

www.miljokommune.no

<https://atlas.nve.no>

<http://www.skogoglandskap.no/kart/kilden>

<http://www.miljostatus.no>

<https://www.vegvesen.no/vegkart>

<https://kart/kystverket.no/>

<https://kommunekart.com/>

<https://norgeskart.no/>

Konsekvensutredning

Forskrift om konsekvensutredning

Veiledningsnotat KMD juli 2017

Veileder vurdering §10 i forskrift om KU (kommentarutgave 29.06.2017)

Konsekvensutredninger: anerkjent metodikk og databaser...