

Planinitiativ

Privat forslag til detaljregulering

Jonathanbrygga

Forslagsstiller
Meir enn hjerne AS

Plankonsulent
Unicotec Schultz
Risøyhamn – 20.01.2022

unicotec
- med omtanke for ditt unike prosjekt



Innhold

Sammendrag	3
A Formålet med planen	4
B Planområde og influensområde	4
C Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak	4
D Utbyggingsvolum og byggehøyder	5
E Funksjonell og miljømessig kvalitet	5
F Virkning og tilpasning til landskap og omgivelser	6
G Plansituasjon	7
H Vesentlige interesser	8
I Samfunnssikkerhet	8
J Varsling	9
K Samarbeid og medvirkning	9
L Vurdering om konsekvensutredning	10
Kilder og ressurser	12

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 Meir enn hjerne AS. Kontaktperson Jenny Danenbarger

Plankonsulent Unicotec ved Monica Schultz

Planmyndighet Hadsel kommune. Kontaktperson Hans Christian Haakonsen

Planspørsmål ble behandlet i formannskapet 4.11.2021 i sak 126/21. Vedtak som følger:

- 1. Formannskapet stiller seg i utgangspunktet positivt til planspørsmålet*
- 2. Det må utarbeides en detaljreguleringsplan etter plan og bygningsloven som utformes av fagkyndige.*

Planinitiativet er første del av den fagkyndige utarbeidelsen av detaljreguleringsplan. Planområdet har et areal på cirka 6,9 daa.

Plankonsulent har vurdert detaljreguleringsplanen etter §§6, 8 og 10 i Forskrift om konsekvensutredning. Det er vurdert at det ikke er krav om konsekvensutredning og planprogram.

Foreløpig fremdriftsplan:

Levere planinitiativ	Uke 4/2022 (ultimo januar)
Oppstartmøte med Hadsel kommune	Uke 5/2022 (primo februar)
Varsling av planstart	Uke 6/2022
Informasjonsmøte	Uke 8/2022
Frist for innspill	Uke 11/2022
Utarbeidelse av plandokumenter	
Levere planforslag til Hadsel kommune	Uke 14/2022

Kommunens behandling:

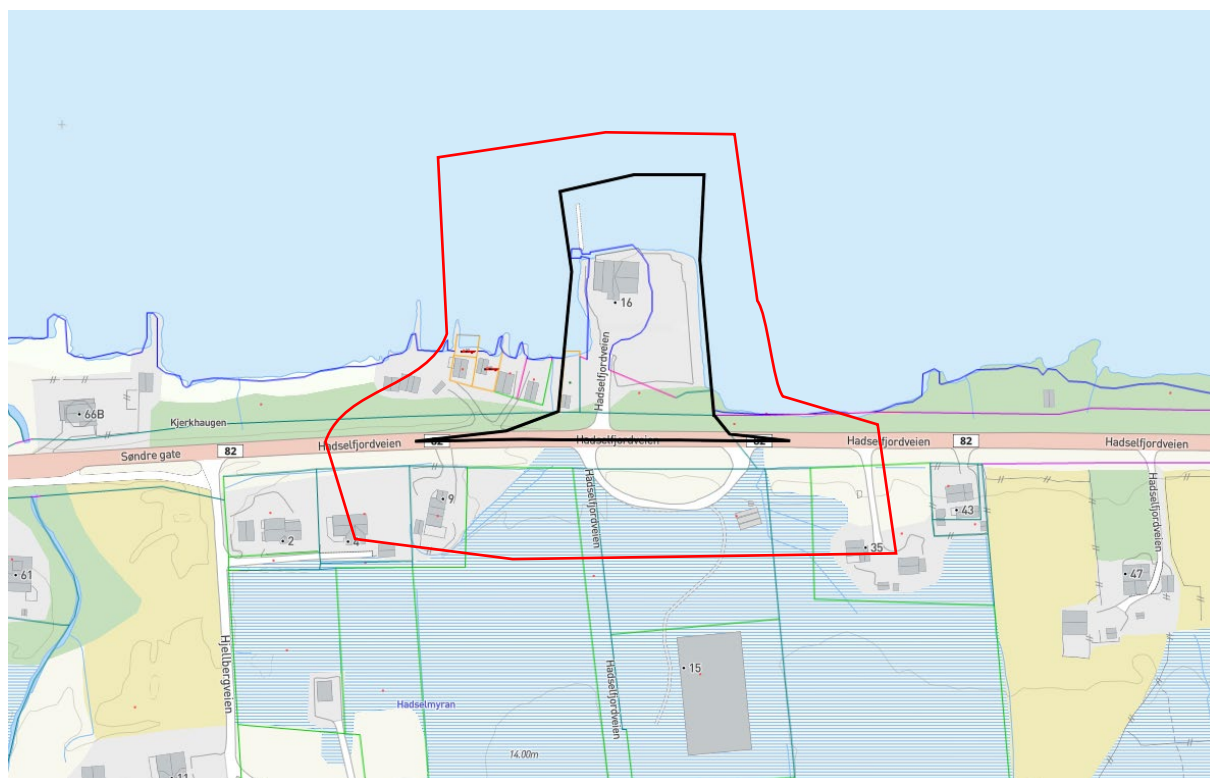
1. Behandling i planutvalg
- Høring
2. Behandling i planutvalg
- Vedtak i kommunestyre
- Kunngjøring

A Formålet med planen

Planens hensikt er primært å tilrettelegge for forslagsstillerens næringsvirksomhet, som er pasientbehandling og kompetanseutvikling innenfor alderspsykiatri og demensomsorg. Planen omfatter også deres private bolig med tilhørende utearealer, kai og flytebrygge.

Det er utarbeidet et skisseprosjekt der det blant annet er lagt vekt på å synliggjøre mulighet for at bygningsmassen kan bli nærmest selvforsynt med energi.

B Planområde og influensområde



Sort linje = planområde, cirka 6,9 daa

Rød linje = influensområde

Forhold som vurderes nærmere i influensområdet gjelder primært trafikk.

Liste over eiendommer og eiere innenfor planområdet

Eier	Gnr/bnr/fnr	Kommentar
Jenny og John William Danenbarger	62/77	Hadsselfjordveien 16
Opplysningsvesenets fond	62/1	
Festekontrakt med (hvem)?	62/1/25	Nausttomt
Nordland fylkeskommune - ikke tinglyst	103/3	Veggrunn Fv82

C Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Det er utarbeidet et mulighetsstudie /skisseprosjekt av arkitektkontoret Erlikpluss Skisseprosjektet viser hvordan tomte, som i dag inneholder en enebolig på en stor steinfylling, kan videreutvikles med å tilføre flere bygg med funksjoner og tilbud. Det er foreslått et eget naustbygg med verksted, garasje og energisentral, samt et eget bygg for næringsaktivitet tilknyttet Meir enn hjerne AS (tidligere

Hippocampus Nord AS). Næringsbygget inneholder kontorer, workshoplokale, digitalt studio og tilhørende fasiliteter for ansatte og klientell. Bygningene er plassert og utformet med tradisjonelt kystkulturpreg, og vil passe godt inn på stedet.

Det er lagt vekt på å synliggjøre mulighet for at bygningsmassen kan bli nærmest selvforsynt med energi. Tak mot øst og sør benyttes til solcellepaneler (solenergi), vertikale vindturbiner (kinetisk energi) kan plasseres på gunstig sted i forhold til bygninger, og det kan hentes termisk energi fra sjø.

Fyllingsnivå er i dag om lag + 2,3 moh, og av hensyn til havnivåstigning må det fylles opp til omkring +3,5 moh (vurderes nærmere i planprosessen). Bygninger og anlegg som planlegges innenfor planområdet er synliggjort på situasjonsplan i vedlagte skisseprosjekt.

1. Eksisterende bolighus. Denne bygningen tenkes hevet av hensyn til havnivåstigning
2. Bygning som inneholder naust, verksted, garasje, energisentral
3. Båttutsett
4. Flytende sauna
5. Næringsbygg med kontor, workshoplokale, studio mm
6. Ny flytebrygge, lengde 25 m
7. Eksisterende flytebrygge
8. Parkering for næringsformål
9. Parkering for boligformål
10. Vertikal vindmølle

Realisering av prosjektet vil med stor sannsynlighet skje gjennom flere byggetrinn.

D Utbyggingsvolum og byggehøyder

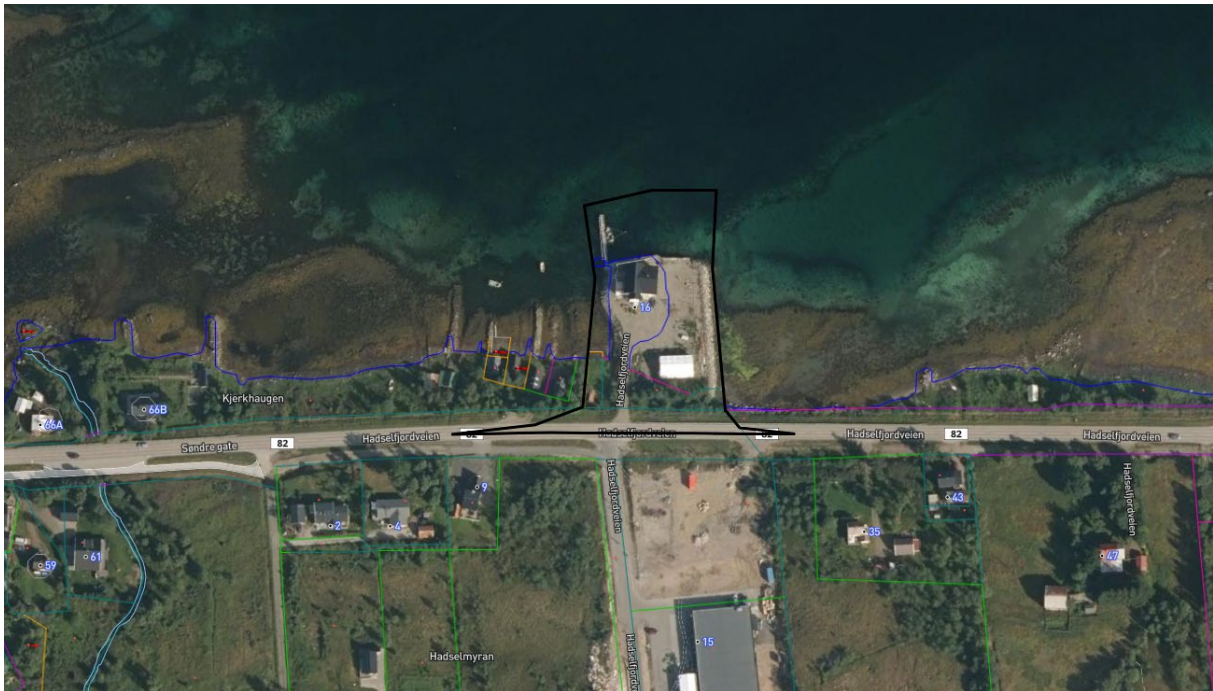
Bygningers størrelse, utforming og byggehøyder er vist i vedlagte skisseprosjekt.

E Funksjonell og miljømessig kvalitet

Bebyggelsen og funksjonene innenfor planområdet skal ha flere fellesfunksjoner, og givende aktiviteter som er knyttet til sjøen. Eierne (Danenbarger) disponerer hele området, og deres private bolig, kai og flytebrygge ligger i nordvestre del av planområdet, slik at det er et naturlig skille mellom private arealer og næringsarealer. Momenter som vektlegges gjennom planarbeid:

- Aktiviteter innenfor planområdet
 - Helse- og omsorgstjenester for eldre
 - Pasientbehandling innenfor alderspsykiatri
 - Kurs og kompetanseutvikling
 - Helsebringende aktiviteter for eldre og yngre – tilknyttet sjø
 - Bolig med utleieenheter (målgruppe for utleie?)
 - Båt og brygge
- Klimatilpassing – sol, vind og sjø
- Miljøforhold – materialer og gjenbruk
- Energikilder – fornybar, selvforsynt
- Estetikk, materialer og utforming
- Tilgjengelighet, universell utforming
- Trafikk, adkomst og parkering
- Gang- og sykkelvei – eventuelt krysningspunkt over fv.82
- Teknisk infrastruktur, etablering av avløpsanlegg med rensetrinn

F Virkning og tilpasning til landskap og omgivelser



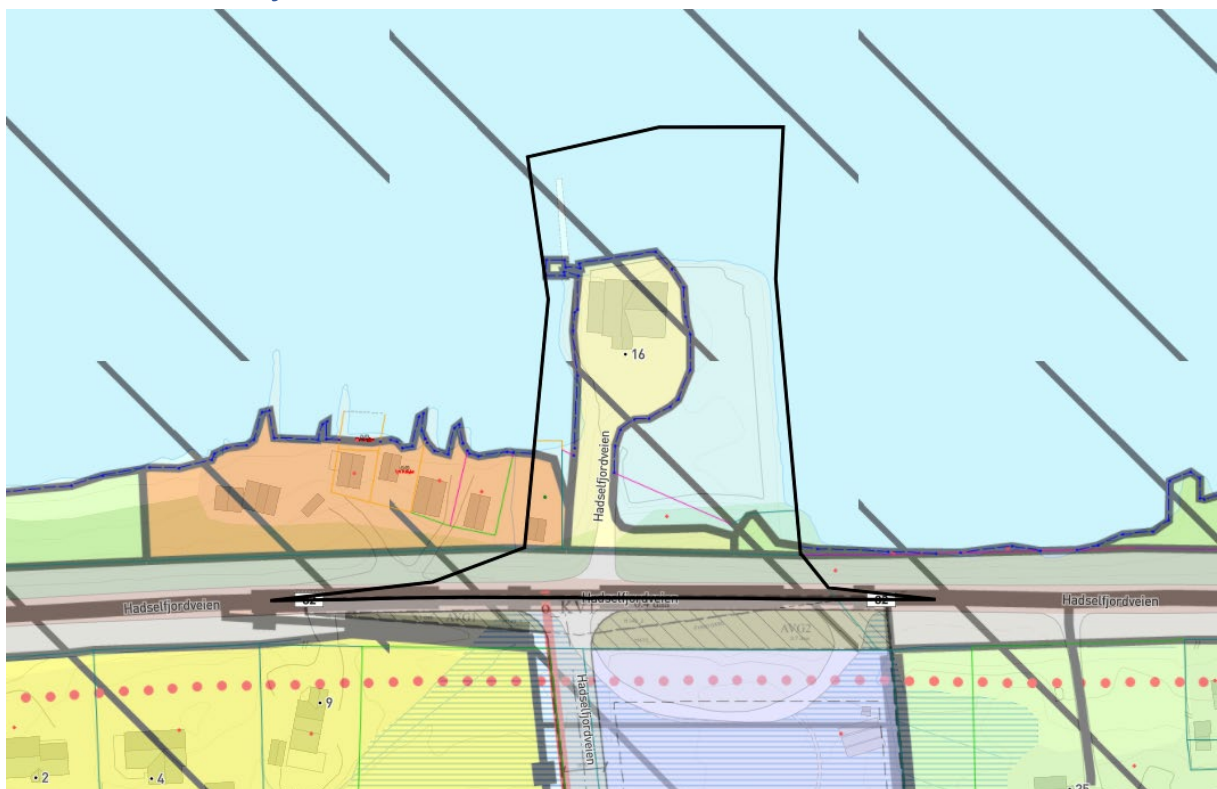
Planområdet ligger i ytterkanten av tettstedet Stokmarknes, på en fylling utenfor opprinnelig sjøkontur med front ut mot Børøysundet (nord), og er godt synlig fra sjøsiden. Sett fra Fylkesveg 82 ligger planområdet noe lavere enn veien, og er synlig, men peker seg lite ut. Området er også synlig fra Lillebørøya i vest og fra Børøya i nord. Den nye bebyggelsen og aktiviteten vil være et positivt tilskudd med utforming som passer inn i omgivelsene langs strandlinja. Utsikten fra planområdet er vakker, med utsyn mot Børøybrua i vest via Sortlandsundet/Hadsselfjorden til Kvitnes i øst. Se vedlagte skisseprosjekt.

Landskapstype er kystslettelandskap, terrestrisk og uten tindepreg. Landskapet er registrert som vanlig utforming av landskapstypen i lokal sammenheng. Nærmeste fjelltopper er Heibruna (345 moh), Ørnheia (387 moh) og Tuva (361 moh) cirka 2,2-2,5 km sør-sørvest-vest for planområdet. Foten av fjellet ligger cirka 1,2 km sør for plan, og herfra ligger terrenget forholdsvis flatt og myrlendt, med en slak helling mot nord og ut i sjø. Børøysundet er cirka 700 m bredt utenfor planområdet. I vest ligger Lillebørøya, som sannsynligvis skjermer for noe av vestaværet.

Langs strandkanten vest for planområdet ligger 6-7 naust. På motsatt side av fylkesvegen ligger nærings- og forretningsarealer, og noe spredt boligbebyggelse på hver side langs veien.

Den nye reguleringsplanen vil ha bestemmelser om bygninger og anlegg slik at det passer inn som en del av bebyggelsen langs kysten både i form og materialbruk.

G Plansituasjon



Gjeldende plan er kommuneplanens arealdel, planID KP_HADSEL med plannavn Hadsel Kommune, ikrafttredelsesdato 12.06.2014.

Formål innenfor plangrensen: Boligbebyggelse (nåværende), bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, LNFR areal, andre typer bebyggelse (naust). Arealet er også innefor sikringszone H190_3 som er tilknyttet Stokmarknes lufthavn.

Spesielle krav oa i gjeldende plan

Tilgrensende reguleringsplan mot sør er SM46 Næringsområde Hadselmyran, gnr. 62 bnr 78 og del av gnr 62 bnr 28. Plangrense sammenfaller i senterlinje vei for FV 82, Hadseljordveien.

H Vesentlige interesser

Samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

Sentrumsnær bebyggelse og liten belastning på transportnett. Bolig og arbeidsplass i samme område. Lett tilgjengelig for andre brukere av området.

Barn og unges interesser

Planen tilrettelegger primært for den eldste aldersgruppen i befolkningen.

Miljø og klima

Forslagsstiller har stort fokus på temaet, og vil at planen tilrettelegger for løsninger og materialbruk som er klima- og miljøvennlige.

Teknisk og kommunal infrastruktur

Kommunal vannforsyning, privat avløpsanlegg med rensetrinn, adkomst fra fylkesveg.

El-energi mest mulig selvforsynt, men tilknyttet Trollfjord Nett AS.

Kommunikasjon – fiber

Naboer

De nærmeste naboene varsles særskilt i brev, og vil ved behov og etter ønske kunne få særmøter.

Havn og farvann

Planområdet ligger ikke i konflikt med havner, farleder eller navigasjonsinstallasjoner.

Utsjekking av tema i Nordlandsatlas.no og kilden.nibio.no pr 14.01.2022

Sefrak-registreringer	Ikke berørt
Kulturminner riksantikvaren	Ikke berørt
Marinarkeologisk	Ingen kjente
Arter av nasjonal forvaltningsinteresse	Ikke berørt
Fiskeri og akvakultur	Ikke berørt
Naturvernområder	Ikke berørt
Utvalgte naturtyper MDIR	Ikke berørt
Verdiklasser jordbruksareal (NIBIO)	Ikke berørt
Livsmiljøer og nøkkelbiotoper i skog (NIBIO)	Ikke berørt
Vann-nett (MDIR/NVE)	
Kystvannforekomst	
Sjøbunnsediment	
Berggrunn	Grunnfjell monzonitt og kvartsmonzonittisk gneis
Reindriftsinteresser	Ikke berørt

I Samfunnssikkerhet

I planarbeidet skal 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.

Sammenstilling av forundersøkelser i fase for planinitiativ:

Tema	Kommentar
Snøskred	Ikke berørt
Jord- og flomskred	Ikke berørt
Stormflo	Nesten hele planområdet ligger lavere enn nivå for 20 års stormflo (2017).
Radon	Liten fare
Naturområder	Ikke berørt
Kulturminner	Ikke berørt
Infrastruktur	Ikke berørt
Friluftsliv, lek, rekreasjon, idrett	Ikke berørt
Forurensning	Planen medfører ikke fare for økt forurensning. Man er ikke kjent med forurensninger i området.
Trafikk	Planen medfører ikke vesentlig økning av trafikkmengde. Adkomst fra Fv 82, som har fartsgrense 60 km/t og ÅDT 3600
Grunnforhold	Eksisterende steinfylling, har ligget stabilt i mange år.
Jordbruk og skogbruk	Ikke berørt
Utvalgte naturtyper	Ikke berørt
Viktige arter	Ikke berørt

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 eller Vesteraalens Avis
- Kunngjøring på nettsider: unicotec.no og hadsel.kommune.no
- Brev til:
 - Registrerte grunneiere og festere i planområdet
 - Naboer (eventuelt utvidet naboliste etter planmyndighets vurdering)
 - Representanter for barn og unge, eldre
 - Eiere av infrastruktur
 - ..kommune, avdeling for brann, byggesak, næring, vann og avløp, eiendom...
 - Fylkeskommunen
 - Statsforvalteren
 - Berørte myndigheter med innsigelseskompetanse:
 - Norges vassdrags og energietat (NVE)
 - Riksantikvaren
 - Sametinget
 - Statens vegvesen (SVV)
 - Avinor
 - Kystverket
 - ...
 - Endre berørte parter etter planmyndighetens vurdering

K Samarbeid og medvirkning

I tillegg til varsling, vil det inviteres til informasjonsmøte for grunneiere, naboer og andre interesserte. Møtet arrangeres i god tid før frist for innspill til planstart.

Ut fra innspill vil det vurderes om særmøter er nødvendig.

L Vurdering om konsekvensutredning

Grunnlag for vurdering er Forskrift om konsekvensutredninger (KU) med ikrafttredelse 01.07.2017, sist endret 01.01.2019.

Detaljplanen vil fravike overordnet plan, ved at eksisterende fylling legges ut til byggeområde. Planen vil inneholde følgende arealformål:

- Boligbebyggelse
- Bebyggelse for privat tjenesteyting (nytt arealformål)
- Bruk og vern av sjøområde
- Naust
- Trafikkarealer

Vurdering etter KU-forskriften §6

Planer som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding.

Punkt b) kommer til anvendelse, reguleringsplaner som skal konsekvensutredes og ha planprogram er angitt i vedlegg I, dersom ikke tiltaket er utredet i tidligere plan og reguleringsplanen er i samsvar med denne.

Vedlegg I, punkter som kan være aktuelle for denne planen etter plankonsulents vurdering:

Pkt tekst myndighet

Ingen aktuelle

Samlet vurdering av §6

Planen er begrenset i omfang og inneholder ingen tiltak som i seg selv krever KU

Vurdering etter KU-forskriften §8

Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn

Planer som kan få vesentlige virkninger etter §10, skal ha konsekvensutredning men ikke planprogram. Punkt a) kommer til anvendelse, reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II.

Vedlegg II, punkter som kan være aktuelle for denne planen etter plankonsulents vurdering:

Pkt tekst

11.j Næringsbygg, herunder.... privat tjenesteyting... Planmyndigheten

Samlet vurdering av §8

Planen inneholder bygninger for privat tjenesteyting.

Det gjøres derfor en vurdering av kriterier etter §10.

Vurdering av kriterier i KU-forskriften §10

Planens egenskaper. JA= argument for å kreve KU, NEI= argument for å ikke kreve KU:

- a) Størrelse, planområde og utforming
NEI – lite areal, og dette er allerede fylt ut for mange år siden
- b) Bruk av naturressurser
NEI – berører ikke naturverdier

- c) Avfallsproduksjon og utslipp
NEI – aktivitet i planen medfører lite avfall og utslipp
- d) Risiko for alvorlige ulykker og/eller katastrofer
NEI – trafikk og adkomst er den umiddelbart synlige risiko i planen, og vil vurderes i ROS-analyse, samt at utforming følger Statens vegvesens normaler

Kan planen medføre eller komme i konflikt med:

- a) Verneområder
NEI
- b) Truede arter eller naturtyper, kulturminner, reindrift, friluftsliv mv.
NEI
- c) Statlige, rikspolitiske og regionale planretningslinjer, planbestemmelser og retningslinjer
JA – bygging i 100m-beltet. Men i dette tilfellet er området allerede i bruk, og har vært det i mange tiår
- d) Større omdisponering av områder avsatt til LNFR
NEI
- e) Økt belastning i områder der fastsatte miljøkvalitetsstandarder er overskredet
NEI
- f) Konsekvenser for befolkningens helse
JA- men i dette tilfellet vil det nærmest være utelukkende positivt bidrag til folkehelse, og det synes urimelig å konsekvensutrede dette temaet
- g) Vesentlig forurensning eller klimagassutslipp
NEI
- h) Risiko for alvorlige ulykker som en følge av naturfarer
NEI – fare med havnivåstigning vil bli ivaretatt gjennom krav til fyllingshøyder og eventuelt andre barrierer

Samlet vurdering av §10

Det vurderes at planen ikke vil ha vesentlige virkninger for miljø eller samfunn.

KONKLUSJON

Plankonsulent har vurdert detaljreguleringsplanen etter §§6, 8 og 10 i Forskrift om konsekvensutredning. Det er vurdert at det ikke er krav om konsekvensutredning og planprogram.

Vesentlige tema i planarbeidet vil bli belyst i tilstrekkelig grad gjennom ROS-analyse, NML-vurdering, beregning av trafikkmengde og konkrete vurderinger i prosjektet. Det er ikke nødvendig med en særskilt konsekvensutredning for denne planen.

Kilder og ressurser

www.planlegging.no

www.miljokommune.no

<https://atlas.nve.no>

<https://kilden.nibio.no>

<http://www.miljostatus.no>

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

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

<https://kystinfo.no/>

<https://kommunekart.com/>

<https://norgeskart.no/>

<https://nordlandsatlas.no>

<https://www.kystvarslingssenteret.no/>

<https://www.kartverket.no/til-sjos/se-havniva>

<https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2008-06-27-71>

<https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2017-06-21-854>

<https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2017-12-08-1950>

Konsekvensutredning

Forskrift om konsekvensutredning Veiledningsnotat KMD juli 2017

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

[https://www.regjeringen.no/no/tema/plan-bygg-og-](https://www.regjeringen.no/no/tema/plan-bygg-og-eiendom/plan_bygningsloven/planlegging/plansystem_prosess/regelverk_konsekvensutredninger/id_2867276/)

[eiendom/plan_bygningsloven/planlegging/plansystem_prosess/regelverk_konsekvensutredninger/id_2867276/](https://www.regjeringen.no/no/tema/plan-bygg-og-eiendom/plan_bygningsloven/planlegging/plansystem_prosess/regelverk_konsekvensutredninger/id_2867276/)

Skjermklipp

