



Saksutskrift

Arkivsak-dok. 21/01542-1
Saksbehandler Hans Christian Haakonsen

Saksgang Møtedato
Hadsel formannskap 10.06.2021

Planspørsmål, nytt boligområde i Andvågen. GBnr. 62/33

Hadsel formannskap har behandlet saken i møte 10.06.2021 sak 69/21

Møtebehandling/votering

Formannskapet vedtok enstemmig kommunedirektørens innstilling

Hadsel formannskaps vedtak/innstilling

1. Planspørsmålet behandles heller som innspill til revisjon av kommuneplanens arealdel som ventelig blir ferdig sent i 2021.
2. Tiltakshaver har likevel rett til å fremme et planforslag før arealplanen blir ferdig og vi har plikt å behandle dette. Dog vil formannskapet fraråde slik fremgangsmåte.

--oOo--

Kommunedirektørens innstilling

1. Planspørsmålet behandles heller som innspill til revisjon av kommuneplanens arealdel som ventelig blir ferdig sent i 2021.
2. Tiltakshaver har likevel rett til å fremme et planforslag før arealplanen blir ferdig og vi har plikt å behandle dette. Dog vil formannskapet fraråde slik fremgangsmåte.

Vedlegg:

Planspørsmål fra Morten Vikeby

Referanser i saken

Kommuneplanens arealdel 2014-2026 vedtatt 10/4-2014
Arealregnskap vedlagt høringsforslaget til kommuneplanens samfunnsdel

Bakgrunn

Fra Morten Vikeby (som representerer sin mor) har Hadsel kommune mottatt et planspørsmål datert 19/4-2021. Saken gjelder en evt. etablering av et nytt boligfelt rett øst av Stokmarknes i Hadsel, jf. vedlegg. Kommunedirektøren har sendt saken på høring til Statsforvalteren i Nordland og Nordland fylkeskommune og den legges nå frem for politisk behandling.

Saksfremstilling

Om ordningen med planspørsmål:

Ordningen med planspørsmål er noe Hadsel kommune har innstiftet, og brukes i tilfeller der et tiltak strider mot plan. Det er da hensiktsmessig at tiltakshaver retter et planspørsmål til kommunen for å høre kommunens mening før vedkommende evt. begynner å bruke midler på utvikling av prosjekt eller en plan. Det er kommunestyret som eier kommunens planer og det

er derfor politisk miljø som kan bestemme om vi skal fravike disse. I enkelte tilfeller kan et planspørsmål også berøre interessesfæren til staten eller fylkeskommunen, og da må disse få anledning til å uttale seg før planspørsmålet besvares. Utgangspunktet i kommunens vurdering er at planen skal følges slik som vedtatt, og det skal mye til for å endre denne. Planspørsmål i seg selv er ikke lovpålagt, dette er først og fremst en serviceordning, og vedtaket gir ingen klagerett da den regnes som et prosessledende beslutning og ikke et enkeltvedtak. Dersom negativt vedtak fra politisk hold har tiltakshaver fremdeles rett å fremstille en evt. reguleringsplan og vi har plikt til å behandle dette.

Kartutsnitt:



Ut fra tilsendte skisser kan det se ut som om det tenkes oppført 8 bygg.

Arealformål og tomtestørrelse:

Tomta er på 41,9 daa. Er uregulert og formålsavsatt til LNFR-formål i kommuneplanens arealdel fra 2014.

Føringer i kommuneplanens arealdel for LNFR-områder:

- Jf. side 15 i planbeskrivelse og retningslinjer. Utbyggingsprinsipper (sitat): «*Utbygging i Hadsel skal i hovedsak skje lang en akse knyttet opp mot linjen fra Fiskebøl/Melbu, via Stokmarknes om Sandnes/Skagen mot Sortland grense*»
- Jf. side 18 (sitat): «*Generelle retningslinjer om holdningsklasser i forhold til avkjørslar fra fylkesvei. FV82 = Meget streng holdning som betyr at betyr i prinsippet at vegen skal være avkjørselsfri. Holdningen gjelder også for driftsavkjørslar. Nye avkjørslar og utvidet bruk av eksisterende avkjørslar tillates kun etter stadfestet reguleringsplan eller godkjent detaljplan etter vegloven*».
- Jf. s. 26 kap. 4.5.1 bokstav a (sitat): «*Rene LNFR-områder: Områder for landbruk, natur, friluftsliv og reindrift der det bare er tillatt å iverksette tiltak knyttet til stedbunden næring som f.eks. landbruksaktivitet eller tilretteleggingstiltak for friluftsliv*».

Avstander til ulike viktige samfunnsfunksjoner/fasiliteter:

- Skole: Stokmarknes skole, 2,9 km
- Barnehage: Lille-Børøya barnehage, 2,1 km
- Legekantor og sykehus: Stokmarknes helsesenter/Nordlandssykehuset, 2,4 km
- Nærmeste dagligvarebutikk: Coop Extra, 2,2 km
- Idrettsanlegg: Hadselhallen/ fotballbane/lysløype, 2,7 km
- Nærturområde: Hadselåsen (rett sør), og Hestøya, 230 meter
- Stokmarknes sentrum: 3,1 km

Vei & gang/sykkelvei:

Fylkesvei 82 rett nord. Avkjørsel fra denne inn i området. 1 km til nærmeste gang/sykkelvei mot Stokmarknes. Dog er denne strekningen regulert for fremtidig gan/sykkelvei. Tiltaket er ikke finansiert og det er usikkert når G/S-veien blir etablert.

Landbruk:

Ikke dyrka eller dyrkbar mark, jf. NIBIO.

Myr:

En god del myrlent terreng. Spor etter torvuttak. Mulig myrutredning.

Behov for tomter:

Jf. arealregnskap for Hadsel som blir å følge kommuneplanens samfunnsdel når denne behandles i første kvartal av 2021. Jf. kap. 7.1.3:

- 55 byggeklare tomter i regulerte områder (flesteparten av disse er resttomter som har ligget lenge ledig).
- Av formålsavsatte (men uregulerte tomter) er avsatt ca. 386 stk. Både regulerte og uregulerte tomter vil bli gjennomgått i 2021 for å få aktivisert- eller tatt bort noen av disse.

Jf. arealregnskapets kap. 8.1 Behov, nye boligarealer (sitat):

For Hadseløya, Stokmarknes og omegn har vi følgende vurdering:

Byggeklare tomter:

Middels tomtereserve. En god del resttomter som ikke er attraktiv for markedet.

Formålsavsatte boligarealer:

Store ambisjoner, få resultater. Få entrepenører driver utvikling.

Formålsavsatte arealer bør tas ut, eller aktiviseres ut fra fortetningsprinsippet

Spredt boligbebyggelse:

Stor arealreserve i forhold til tillatt antall boliger. Mye dyrka mark i arealene. Arealene- og tillat antall boliger bør justeres

Jf. arealregnskapets kap. 8.6 Konklusjon:

- *Arealplanlegging er ikke matematikk. Ser vi på analysen har vi matematisk sett nok formålsavsatte arealer. Dog er det slik i virkeligheten at dersom det er 10 ledige tomter og 10 boligbyggere så kan det ikke uten videre hevdes at behovet er dekket. Investeringer i boliger, hytter eller næringslokaler er av betydelig art og ofte den største investeringen en tiltakshaver gjør. Det er da naturlig at disse får vurdere ulike alternativer. Kommunen respekterer tiltakshavere som har valgt Hadsel, og vi bør derfor ha arealreserver som kan oppfylle tiltakshavers ønsker. Det aksepteres ikke at vi henviser tiltakshavere til andre kommuner.*
- *Vi må gjennomgå kommunens formålsavsatte arealer og justere disse etter dagens samfunnsutvikling. Fortetting og avstand til veisystemer og forholdet til kollektivtrafikk må stå sentralt. Så også forholdet til landbruket, friluftsliv og naturmangfold.*
- *Samfunnsbehov/ hensyn bør gå foran enkeltstående utbyggingsinteresser og ønsker fra grunneiere der disse ikke har et samfunnsmessig perspektiv.*
- *Vi bør ta ut formålsområder der det ikke skjer noe, eller det ikke er konkrete planer. Brev må tilskrives til de grunneierne som har slike områder for å få info om her er fremdrift.*
- *Ferdig regulerte- og byggeklare boligtomter bør økes på Melbu, Stokmarknes, Sandnes og Innlandet*

Innspill:

I den begrensede høringsrunden er det kun Nordland fylkeskommune som har svart pr. brev 11/5-2021. Dette fremgår av brevet (sitat):

Dette er et planspørsmål og uttalelsen er basert på faglige vurderinger. Endelig innspill og uttalelser kommer når plansaken eventuelt kommer som oppstartsvarsel og til høring og offentlig ettersyn, eller gjennom arbeid med kommuneplanens arealdel.

Veiledning

Det omsøkte tiltaket er, slik det fremstår av tilsendte dokumenter, ikke i tråd med kommuneplanens arealdel eller kommuneplanens samfunnsdel om hvor det tillates boligbygging og at det skal skje i form av fortetting. På bakgrunn av dette og regionale interesser som er vist til under, anbefaler vi kommunen om å ta det private forslaget med til vurdering i forbindelse med rullering av kommuneplanens arealdel, hvor utfallet er usikkert.

Automatisk fredete kulturminner

Vi har sjekket området våre arkiver, og kan orientere om at det ikke finnes kjente, automatisk fredete kulturminner innenfor området. Vi vurderer potensialet for funn av hittil ukjente, automatisk fredete kulturminner som lavt. Vi har foreløpig ingen ytterligere merknader i saken.

Vår vurdering gjelder ikke samiske kulturminner: Vi viser til egen uttalelse fra Sametinget.

Fylkesveg

Nordland fylkeskommune eier og forvalter fv. 82, Hadsselfjordveien. Vi skal ivareta fylkesvegene på best mulig måte for brukerne og samfunnet. Vi vurderer om foreslått arealbruk er i konflikt med hensynet til framkommelighet, trafiksikkerhet, utvikling, drift og vedlikehold av fv. 82. Nullvisjonen om at ingen skal bli drept eller hardt skadd som følge av trafikkulykker på vegnettet i Norge, ligger til grunn for trafiksikkerhetsarbeidet.

Problemstilling

Forslagsstiller ønsker å etablere nye boliger på Andvågen, ca. 3 km. øst for sentrum av Stokmarknes, i et område med noe spredt boligbebyggelse i dag på oversiden av fv. 82. Det er en bolig på eiendommen som ønskes utbygd, med avkjørsel til fv. 82.

Vurderingsgrunnlag – lovbestemmelser/retningslinjer

Føring for utforming av vegnettet, trafiksikkerhet og framkommelighet gitt i Vegloven med vegnormaler, tilhørende forskrifter og veiledere og Statlige retningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging legges til grunn for vår vurdering.

Vurdering

Fv. 82 har en viktig regional transportmessig funksjon i Vesterålen, internt i Hadsel kommune og som gjennomfartsåre til/fra fergeforbindelsen Melbu – Fiskebøl. Fv. 82 har fartsgrense 80 km/t og ca. 2750 kjøretøy i døgnet (ådt), med 11 % tunge kjøretøy, ved foreslått nytt boligfelt på Andvågen, i følge vegkart.no.

- Etablering av ny og utvidelse av eksisterende boligområder, skal avklares og konsekvensvurderes i en større sammenheng for hele kommunen, gjennom prosessene med samfunnsdelen og kommuneplanens arealdel (KPA) for Hadsel. For områder avsatt til boligutbygging i KPA, stilles det som oftest krav til reguleringsplan.
- I gjeldende KPA for Hadsel kommune, er «Rammeplan for behandling av avkjørsler i Nordland» tatt inn i bestemmelsene § 3.1 Veg. I rammeplanen har fv. 82 holdningsklasse «Meget streng». Det innebærer at nye avkjørsler og utvidet bruk av eksisterende avkjørsler tillates kun etter vedtatt reguleringsplan. Krav til regulering framkommer av bestemmelsene i KPA, for ulike typer arealformål.
- I gjeldende KPA er området som tiltakshaver ønsker å bygge ut med boliger, avsatt til LNF-R. Eiendommen ligger ca. 3 km. fra sentrum, på en strekning hvor det ikke er etablert gang- og sykkelveg og gatelys langs fv. 82.
- Langs fv. 82 er det bygd g/s-veg på oversiden av fylkesvegen, fra sentrum av Stokmarknes fram til Europris/Byggern på Hadselmyran. Kommunen har regulert g/s-veg videre langs fv. 82 i reguleringsplan Søndre – Hadsel, men det er ikke bygd g/s-veg videre fra Europris/Byggern. Det er ca. 1 km fra der g/s-vegen slutter og til ønsket etablering av nye boliger på Andvågen.
- Kommunen er i gang med rullering av kommuneplanens samfunnsdel og deretter skal arealdelen rulleres. Kommunens konklusjon i rapport med arealregnskap er blant annet at utbygging bør skje etter fortetting, ses i sammenheng med avstander til veier og nærhet til kollektivtransport og at landbruk/naturmangfold/friluftsliv skal tas hensyn til.

- Siden det ikke er bygd g/s-veg langs fv. 82, må skolebarn i et eventuelt nytt boligfelt få tilbud om skoleskyss. Barn/unge må ha transport til fritidsaktiviteter, siden de ikke kan sykle eller gå til skole/idrettsanlegg m.m. langs fv. 82. Det er ca. 230 meter til nærmeste busslommer på begge sidene av fv. 82. Det er ikke belysning langs fv. 82.
- Fv. 82 forbi Andvågen, gir muligheter for forbikjøring og vi er kjent med at fartsnivået på denne strekningen er høyt.
- Relativt stor trafikkmengde og høyt fartsnivå gir utfordringer med tanke på støy fra vegtrafikk og krav til støynivå for uteområder i et eventuelt nytt boligfelt på Andvågen.

Innspill:

Med bakgrunn i dagens arealbruk og gjeldende KPA for Hadsel, samt vårt innspill her angående trafikksikkerhet, mener vi at etablering av nytt boligområde på gnr. 62 bnr. 33 ikke er tilrådelig. Dette spesielt av hensyn til barn, unge og myke trafikanter. Så lenge det ikke er bygd g/s-veg langs fv. 82 fra Europris/Byggern til denne eiendommen, vil vi fraråde kommunen å åpne for utbygging av boliger her. Vi anbefaler at Hadsel kommune tar forslaget med til vurdering i forbindelse med rullering av KPA for Hadsel og eventuelt stiller rekkefølgekrav om at g/s-veg må bygges for at det skal gis tillatelse til boligbygging her.

Klimahensyn

Vi minner om at det er viktig å ta hensyn til klimaendringer i planarbeid og herunder også gjennomføring av klimatilpasningstiltak og reduksjon av klimagasser. Større deler av planområdet omfatter myr. Myr er ofte karbonrike arealer, noe som kan medføre store utslipp i forbindelse med eventuell utbygging. For mer informasjon om hvordan ta hensyn til klima i planarbeid, se veileder fra Miljødirektoratet.

Kommunedirektørens vurdering

Generelle vurderinger:

Ut fra kommunens visjon og verdigrunnlag angitt i kommuneplanens samfunnsdel 2007-2017 har kommunedirektøren i utgangspunktet slik holdning at vi skal være løsningsorientert, fleksibel, og positiv til alle tiltak som kan fremme en utvikling i Hadsel. Kommunedirektøren må dog hitsette følgende punkter:

- Jf. plan- og bygningsloven § 3-3 hvor det fremgår at det er kommunen selv som har ledelsen av den kommunale planleggingen: Kommunestyret tar standpunkt til arealdisponeringen innen kommunen, og må ved utøvelse av denne myndigheten ha et forholdsvis vidt rom for valg av løsninger. Kommunestyret har valgt, og vedtatt at omsøkte areal skal være til LNFR-formål i kommuneplanens arealdel.
- Den lokale selvråderetten er presisert i nylig endringer i Kommuneloven, jf. § 2-2, 3. ledd samt i Grunnloven § 49-2. ledd hvor det fremgår at staten bare kan styre kommunen med hjemmel i lov. Det innebærer at rundskriv, veiledere og statlige tolkningsuttalelser ikke binder kommunene. Begrunnelsen for endringen av kommuneloven er i forarbeidene (NOU 2016:4) blant annet angitt slik: «Kommunene er bedre egnet enn statlige sektororganer til å foreta helhetlige prioriteringer og til å fordele begrensede ressurser». Dog er det viktig å være oppmerksom på setningen «*hjemmel i lov*» som i praksis betyr at her er en rekke lover som i mer eller mindre grad avgrensner det kommunale selvstyret, og hva man kan gjøre, noe innspillene viser til.

Presedens:

Noen avgjørelser kan skape presedens for etterfølgende saker men det trenger ikke alltid å gjøre det. Det er en rekke forhold som kan spille inn – alle saker er mer eller mindre unike, og selv om man har sagt nei i et tilfelle betyr det ikke at man automatisk skal gjøre det samme i neste.

Politisk handlingsrom:

Så vidt kommunedirektøren kan se har politisk nivå 3 ulike alternativer hva angår utfall av saken:

- **Alternativ 1:** Gi sin tilslutning til tiltakshavers planer. Anbefale regulering med støtte i arealregnskapets konklusjon og det faktum at det ikke skjer utvikling i allerede formålsavsatte/regulerte boligområder på Stokmarknes
- **Alternativ 2:** Ikke slutte seg til planene med begrunnelse at det er i strid med gjeldende arealplan. Behovet er ikke tilstrekkelig dokumentert i forhold til samfunnets behov. Tiltaket støtter ikke opp om fortetting.
- **Alternativ 3:** Ta tiltaket opp som innspill til kommuneplanens arealdel som ventes ferdig revidert på slutten av 2021. Utfall usikkert.

Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler alternativ 3 hvilket betyr at vi tar planspørsmålet opp som innspill til revisjon av kommuneplanens arealdel. Dette er også i tråd med hva fylkeskommunen anbefaler.