



Hadsel kommune
Et hav av muligheter



Hadsel kommune Kommuneplanens arealdel 2022-2032

Planbeskrivelse

Utkast

Vedtatt av kommunestyret xxx

Innhold

1 Innledning.....	5
1.1 Plandokumentene	5
1.2 Om planbeskrivelsen	5
1.3 Formål og mål	5
1.4 Politisk bestilling.....	5
1.5 Metodikk for utvikling av planen.....	6
2 Rammebetingelser for planen.....	6
2.1 Aktuelle lover	6
2.2 Føringer i plan og bygningsloven	7
2.3 Overordnede føringer	7
2.3.1 Kommunestyrets overordnede arealpolitikk	13
2.4 Kommunens behov i flg. arealregnskapet	16
2.4.1 Kommunestyrets kvalitetskrav til planleggingen	16
3 Arealdata for Hadsel	18
3.1 Arealbruk og arealressurser de siste 10 år.....	18
3.2 Arealprofil for Hadsel kommune, nøkkeltall	18
3.3 Boligbygg i Hadsel	19
3.4 Fritidsbygg i Hadsel.....	20
4 Utviklingstrekk	20
4.1 Generelle trekk	20
4.1.1 Samlet befolkningsutvikling frem til i dag	20
4.1.2 Befolkningsutvikling i grunnkretsene frem til i dag.....	20
4.1.3 Befolkningsframskrivinger til 2050	22
4.2 Større boligprosjekter på gang pr. juni 2022	22
4.3 Større næringsprosjekter på gang pr. juni 2022	23
5 Behov.....	24
5.1 Behov for områder til boligtomter?	24
5.2 Behov for områder til næringstomter?.....	26
5.3 Behov for områder til fritidsboliger?	27
5.4 Behov for områder til natur- og friluftsliv?	27
5.5 Behov for områder til landbruk?	28
5.6 Behov for områder til reindrift?.....	28
5.7 Behov for kulturminner og kulturmiljø?	28

5.8 Behovet for samfunnssikkerhet, samt sårbarhet?.....	29
5.9 Barn- og unges behov?	29
5.10 Behov for styrkning av bygdene	29
6 Planens hovedinnhold	29
6.1 Gjennomgang av siste plan - «planvask».....	29
6.2 Forskjellen mellom ny- og gammel arealdel.....	30
7.2 Forholdet til gjeldende planer.....	32
7.2.1 Forholdet til allerede vedtatte reguleringsplaner	32
7.2.2 Endring og oppheving av allerede vedtatte reguleringsplaner	32
8 Prosess og medvirkning	33
9 Virkning	34
9.1 Reguleringsplanenes virkning på ny arealplan.....	35

Nasjonal arealplan-ID:	1866_202201
Plantype:	Kommuneplanens arealdel
Planbestemmelser:	Med bestemmelser som egen tekst
Lovreferanse:	Plan- og bygningsloven av 2008
Vertikalnivå:	På grunnen/ vannoverflaten
Kommune:	1866 Hadsel
Tiltakshaver:	Hadsel kommune
Saksnr. (360):	21/00248
Oppstartsvedtak & offentlig ettersyn-planprogram:	Kommunestyrets vedtak av 26/4-2018, jf. sak 23/18
Endelig vedtak, planprogram:	Kommunestyrets vedtak av 13/12-2018 i sak 87/18 (felles planprogram for kommuneplanens samfunnsdel og arealdel)
Start kommunal saksbehandling:	Juni 2021
Vedtak, offentlig ettersyn:	Kommunestyrets vedtak xxx
Endelig vedtak:	Kommunestyrets vedtak xxx
Styringsgruppe:	Kommunestyret
Arbeidsgruppe:	<p>Enhetsleder plan & utviklingsavdelingen Hans Christian Haakonsen Planlegger/rådgiver Øyvind Bjerke Byggesaksbehandler Per Anders Fjølstad Byggesaksbehandler Donjeta Qyqalla Byggesaksbehandler Odd Einar Sørensen Prosjektmedarbeider, vei Line A. Jacobsen Næringssjef Daniel Sowe Miljørådgiver Terese Nygård Landbruksrådgiver/ viltforvalter Harald Andersen Landbruksrådgiver Bjørn Helge Sandberg Enhetsleder kommunalteknikk Robin Stokkan Tømmerås</p> <p>I tillegg har følgende deltatt: Tidl. Enhetsleder Bjørn Atle Nilsen, tidl. fagleder VVA Edvarda Lien, tidl. sivilingeniør Helena Marie Amdal og tidl. senioringeniør Katja Poriaz Hjertaas</p>
Plankonsulent, kart:	HR prosjekt AS v/ arealplanlegger Kinga Bobinska
Saksbehandler:	Hans Christian Haakonsen
Plandokumenter:	<p>Vedlegg 1 - planbeskrivelse Vedlegg 2 - planbestemmelser Vedlegg 3 - plankart Vedlegg 4 - plankart, tegnforklaring Vedlegg 5 - del av plankart - sone A Langøya Vedlegg 6 - del av plankart - sone B Hadseløya Vedlegg 7 - del av plankart - sone C1 Strandlandet Vedlegg 8 - del av plankart - sone C2 Raftsundet Vedlegg 9 - del av plankart - sone D Innlandet Vedlegg 10 - del av plankart - Sandnes Vedlegg 11 - del av plankart - Stokmarknes Vedlegg 12 - del av plankart - Melbu Vedlegg 13 - del av plankart - Fiskebøl Vedlegg 14 - temakart landbruk og reindrift Vedlegg 15 - temakart ras og skredfare Vedlegg 16 - temakart flomfare Vedlegg 17 - temakart kulturminner og kulturmiljø Vedlegg 18 - ROS analyse med vedlegg Vedlegg 19 - innspillsbehandling og konsekvensutredning, allerede innkomne innspill Vedlegg 20 - gjennomgang av arealplan 2014-2023</p>
Lokale grunnlagsdokumenter:	<p>Kommuneplanens samfunnsdel 2021-2032, vedtatt av kommunestyret 18/6-2021 Kommuneplanens arealdel 2014-2026, vedtatt av kommunestyret 10/4-2014 Kommunal planstrategi 2016-2019, vedtatt av kommunestyret 29/9-2016 (opphevet) Kommunal planstrategi 2020-2023, vedtatt av kommunestyret 19/6-2020 Felles planprogram for kommuneplanens samfunnsdel og arealdel, vedtatt av kommunestyret 13/12-2018</p>
Adresseinformasjon:	<p>Hadsel kommune, Rådhusgata 5, 8450 Stokmarknes epost: postmottak@hadsel.kommune.no Tlf.: 76 16 40 00</p>
Forsidefoto:	Fleinesvika på Langøya, foto: Hadsel kommune

1 Innledning

I henhold til plan- og bygningsloven §§ 11-1 og 11-5¹ skal kommunen ha en arealplan for hele kommunen som viser sammenhengen mellom fremtidig samfunnsutvikling og arealbruk. Kommuneplanens arealdel skal angi hovedtrekkene i arealdisponeringen og rammer- og betingelser for hvilke nye tiltak og arealbruk som kan settes i verk. Videre hvilke viktige hensyn som må ivaretas ved disponering av arealene.

Kommuneplanens arealdel 2014-2026² ble til gjennom en omfattende planprosess med sterk politisk involvering. Nå har kommunestyret bestemt at det var på tide å fornye denne. Den nye planen tar utgangspunkt i kommuneplanens samfunnsdel 2021-2032, først og fremst kapittel 5.7 overordnede arealpolitiske retningslinjer³, og den har også i seg den politiske bestillingen som ble gjort i planprogrammet⁴

1.1 Plandokumentene

Kommuneplanens arealdel består av tre hoveddokumenter:

1. Planbeskrivelse (dette dokument)
2. Planbestemmelser og retningslinjer inkl. interkommunal kystsoneplan
3. Plankart med utsnittskart. Videre temakart for:
 - a. Landbruk & reindrift
 - b. Ras og skredområder
 - c. Flomområder
 - d. Områder for kulturminner og kulturmiljø
4. ROS-analyse med vedlagt naturfarekartlegging
5. Innspillsbehandling/konsekvensutredning for allerede innkomne innspill
6. Gjennomgang av arealplan 2014-2023 («planvask»)

1.2 Om planbeskrivelsen

Jf. plan- og bygningsloven § 4-2 første ledd: *Planbeskrivelse* (sitat): «Alle forslag til planer etter loven skal ved offentlig ettersyn ha en planbeskrivelse som beskriver planens formål, hovedinnhold og virkninger, samt planens forhold til rammer og retningslinjer som gjelder for området».

Denne planbeskrivelsen skal:

- Beskrive planens **formål**
- Angi hvilke **rammebetingelser** planen bygger på
- Beskrive planens **hovedinnhold**
- Beskrive planens **virkninger**

1.3 Formål og mål

I Plan- og bygningsloven (pbl) § 11-5 står at arealplanen skal vise sammenhengen mellom fremtidig samfunnsutvikling og arealbruk. Arealplanen fastsetter framtidig arealbruk for områder og er ved kommunestyrets vedtak bindende for nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak. Dette betyr at det i utgangspunktet kun tillates tiltak som er i tråd med arealplanen.

1.4 Politisk bestilling

Kommunestyret bestilte 13/12-2018 en fornying av kommuneplanens arealdel 2014-2026. Konkret fastsatte de et felles planprogram⁵ for kommuneplanens samfunnsdel- og arealdel. Et planprogram kan sammenlignes med en oppskrift for den etterfølgende planprosessen frem til ny plan. Følgende ble bestilt (sitat):

- *Noen arealer som er avsatt til tiltak har ligget i planen uten at noe har skjedd og uten at det er drivere bak – plankartet bør derfor vaskes*
- *Det er mangel på byggeklare næringsarealer, og arealreservene er dermed dårlige. En god del av de arealreservene man har fordrer store økonomiske uttellingene fordi de ikke er byggeklare/ regulerte*
- *Regelverket må oppdateres, noen steder er de uklare, noen steder skjerpene i forhold til loven*

¹ Se Lovdata https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2008-06-27-71/KAPITTEL_2-4-2#KAPITTEL_2-4-2

² Se Hadsel kommune <https://www.hadsel.kommune.no/vedtatte-planer.351832.no.html>

³ Se Hadsel kommune <https://www.hadsel.kommune.no/vedtatte-planer.351832.no.html>

⁴ Se Hadsel kommune <https://www.hadsel.kommune.no/vedtatte-planer.351832.no.html>

⁵ Se Hadsel kommune <https://www.hadsel.kommune.no/vedtatte-planer.351832.no.html>

- Det er få- eller ingen bestemmelser knyttet til hensynssoner, faresoner, og båndleggingssoner. Dette gjør sonene verdiløse. Unntaket er rundt Stokmarknes lufthavn
- Det er behov for avklaring rundt bebygde områder i LNFR-områder uten spredt boligbygging. Det må bli enklere å få lov til å sette opp tilbygg og garasjer til tomter fradelt til boliger
- Planlegging i sjø og interkommunalt planarbeid. Behov for utarbeidelse av en regional kystsonesplan som tar for seg bruk og vern i strandsonen og i kystnære havområder. Arealplanen må ta høyde for at man kan koble seg mot slik interkommunal plan
- Fortettingsprinsippet. Definere indre og ytre tettstedsgrenser for Sandnes, Stokmarknes og Melbu. Nye regulerte boligfelt bør i all hovedsak befinne seg innenfor nevnte grenser. Det må fortsatt være åpning for at folk kan bo på bygdene hvis de ønsker det
- Avsette arealformål for idrettsanlegg, viktige nærturområder og områder for barn og unges lek og læring
- Viktige landbruksområder må kartlegges, fastsettes og vises i plankartet og det skal utformes dertil egnede planbestemmelser
- Reindriftshensynet skal inkluderes i alt fremtidig arealplanarbeid

Etter planprogrammet ble fastsatt av kommunestyret har det tilkommet en ny samfunnsdel som også gir føringer for arealdelen.

1.5 Metodikk for utvikling av planen

Det skal være en sammenheng mellom samfunnsutviklingen og arealbruk, jf. pbl. § 11-5. Kommuneplanens arealdel må herunder konsekvensutredes for alle nye tiltak som foreslås, eller ved endring av eksisterende tiltak⁶. Hensikten er å avdekke om det enkelte tiltak kan få vesentlige konsekvenser for miljø og/eller samfunn, og om her evt. kan gjøres avbøtende grep hvis negativ effekt. En konsekvensutredning må baseres på fakta og ulike føringer og ta utgangspunkt i pbl, jf. forskrift om konsekvensutredninger⁷. Til hjelp i utredningen er her først og fremst benyttet to veiledere: *H-2487 B Konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven*⁸ utgitt av Kommunal og moderniserings-departementet, *T-1493 Konsekvensutredninger, kommuneplanens arealdel*⁹ utgitt av Miljøverndepartementet og håndbok V712 *Konsekvensutredninger* utgitt av Statens vegvesen¹⁰. Sistnevnte kan også brukes på andre områder enn vei. I tillegg er benyttet mer fagspesifikke nasjonale veiledere der dette har vært aktuelt. For hvert tiltak skal det gjennomføres en forenklet vurdering av konsekvensen og der det er behov for ytterligere detaljering må dette løses gjennom plankrav om en egen reguleringsplan. Vurderingene i vedlagte konsekvensutredning er for øvrig basert på registreringer i elektroniske databaser fra myndighetene, nasjonale, regionale og ikke minst lokalpolitiske føringer, planfaglig skjønn, innspill fra innbyggere og evt. andre kjente opplysninger. Vurderingene skal være saklige ut fra et kontrollerbart kunnskaps-grunnlag og på et beslutningsrelevant nivå. For nærmere beskrivelse av metoden, jf. vedlagte konsekvensutredning.

2 Rammebetingelser for planen

Kommuneplanens arealdel avgrenses av aktuelle lover og forskrifter, nasjonale og regionale føringer, overordnet arealpolitikk angitt i kommuneplanens samfunnsdel og planprogrammet. Planen gjelder i hovedsak for Hadsels uregulerte land- og sjøarealer og gir føringer hvorledes disse skal disponeres og til hvilket formål.

2.1 Aktuelle lover

Oppstillingen nedenfor inkluderer også tilhørende forskrifter selv om disse ikke er opplistet.

- LOV-2008-06-27-71 Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven)
- LOV-2009-06-19-100 Lov om forvaltning av naturens mangfold (naturmangfoldloven)
- LOV-2017-06-16-60 Lov om klimamål (klimaloven)
- LOV-1995-05-12-23 Lov om jord (jordlova)
- LOV-2003-11-28-98 Lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom mv. (konsesjonslova)
- LOV-2005-05-27-31 Lov om skogbruk (skogbrukslova)

⁶ Jf. plan og bygningsloven § 4-2 jf. forskrift om konsekvensutredninger § 6 bokstav a

⁷ Jf. Lovdata <https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2017-06-21-854?q=konsekvens>

⁸ Jf. Regjeringen <https://www.regjeringen.no/contentassets/7690c4787f0841d1a24fd44e9c3be4cb/no/pdfs/h-2487-b-konsekvensutredning.pdf>

⁹ Jf. Miljøverndepartementet <https://www.regjeringen.no/contentassets/620abe41d28a4c3eb3b08727d67c732e/t-1493.pdf>

¹⁰ Jf. Statens vegvesen <https://www.vegvesen.no/fag/veg-og-gate/planlegging/grunnlagsdata/konsekvensanalyser/>

- LOV-2007-06-15-40 Lov om reindrift (reindrifftsloven)
- LOV-1957-06-28-16 Lov om friluftslivet (friluftsløven)
- LOV-1977-06-10-82 Lov om motorferdsel i utmark og vassdrag (motorferdselloven)
- LOV-2009-06-19-101 Lov om erverv og utvinning av mineralressurser (mineralloven)
- LOV-1978-06-09-50 Lov om kulturminner (kulturminneløven)
- LOV-1963-06-21-23 Lov om veger (vegloven)
- LOV-2000-11-24-82 Lov om vassdrag- og grunnvann (vannressursloven)
- LOV-1981-03-13-6 Lov om vern mot forurensninger og om avfall (forurensningsloven)
- LOV-2011-06-24-29 Lov om folkehelsearbeid (folkehelseløven)
- LOV-2017-06-16-51 Lov om likestilling og forbud mot diskriminering (likestillings- og diskrimineringsloven)
- LOV-1993-06-11-101 Lov om luftfart (luftfartsloven)
- LOV-1967-02-10 Lov om behandlingsmåten i forvaltningssaker (forvaltningsloven)

2.2 Føringer i plan og bygningsloven

Plan og bygningsloven er den sentrale loven i arealplanleggingen. Her er viktig å trekke frem følgende (sitat):

§ 11-5. Kommuneplanens arealdel

Kommunen skal ha en arealplan for hele kommunen (kommuneplanens arealdel) som viser sammenhengen mellom framtidig samfunnsutvikling og arealbruk. Det kan utarbeides arealplaner for deler av kommunens område. Kommuneplanens arealdel skal angi hovedtrekkene i arealdisponeringen og rammer og betingelser for hvilke nye tiltak og ny arealbruk som kan settes i verk, samt hvilke viktige hensyn som må ivaretas ved disponeringen av arealene. Kommuneplanens arealdel skal omfatte plankart, bestemmelser og planbeskrivelse hvor det framgår hvordan nasjonale mål og retningslinjer, og overordnede planer for arealbruk, er ivaretatt. Plankartet skal i nødvendig utstrekning vise hovedformål og hensynssoner for bruk og vern av arealer. Kommunen kan etter vurdering av eget behov detaljere kommuneplanens arealdel for hele eller deler av kommunens område med nærmere angitte underformål for arealbruk, hensynssoner og bestemmelser, jf. §§ 11-7 til 11-11

§ 4-2. Planbeskrivelse og konsekvensutredning

Alle forslag til planer etter loven skal ved offentlig ettersyn ha en planbeskrivelse som beskriver planens formål, hovedinnhold og virkninger, samt planens forhold til rammer og retningslinjer som gjelder for området. For regionale planer og kommuneplaner med retningslinjer eller rammer for framtidig utbygging og for reguleringsplaner som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, skal planbeskrivelsen gi en særskilt vurdering og beskrivelse - konsekvensutredning - av planens virkninger for miljø og samfunn. Kongen kan gi forskrift om planprogram, planbeskrivelse og konsekvensutredninger, herunder om behandling av planer med grenseoverskridende virkninger

2.3 Overordnede føringer

Nasjonale forventninger:

Hvert fjerde år utarbeider Regjeringen dokumentet *Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging*¹¹. Denne skal legges til grunn for kommunenes planarbeid og statlige myndigheters medvirkning i denne planleggingen. Hensikten er å sikre sammenheng mellom nasjonal, regional og kommunal planlegging og slik sørge for forutsigbar utvikling etter felles målsettinger. FNs Bærekraftsmål er særlig løftet frem og skal legges til grunn for samfunns- og arealplanleggingen. Det må legges til at det kommer en ny versjon av regjeringens forventninger i 2023. Mye av denne vil bli utledet av regjeringen Støres *Hurdalsplattform*¹². Vi har skalert planen etter de nasjonale forventningene, og her er de viktigste føringene:

Regjeringen (*red.anm. den avgåtte*) la vekt på at vi står overfor fire store utfordringer i forventningsdokumentet:

1. Å skape et bærekraftig velferdssamfunn
2. Å skape et økologisk bærekraftig samfunn gjennom blant annet en offensiv klimapolitikk og en forsvarlig ressursforvaltning
3. Å skape et sosialt bærekraftig samfunn

¹¹ Se Regjeringen: <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/nasjonale-forventninger-til-regional-og-kommunal-planlegging-20192023/id2645090/>

¹² Se Regjeringen: <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/hurdalsplattformen/id2877252/>

4. *Å skape et trygt samfunn for alle*

Dette ble konkretisert slik:

1. *Kommunene legger FNs bærekraftsmål til grunn for arealplanleggingen*
2. *Kommuneplanens samfunnsdel brukes for å gi strategisk retning til samfunnsutviklingen og for å gjøre planleggingen mer forutsigbar. Planene følges opp i økonomiplanleggingen*
3. *Kommunene vektlegger kostnadseffektivitet for private og offentlige aktører på kommunalt nivå i planleggingen*
4. *Kommunene benytter de virkemidler som plan- og bygningsloven har for å effektivisere og forenkle planleggingen. Kommunene tilpasser detaljeringsgraden i planer og utredninger til behovet*
5. *Kommunene bidrar til å sikre effektiv og rask behandling av private reguleringsplanforslag, og til god plankvalitet ved å gi tidlige, tydelige og relevante krav til utredninger og dokumentasjon*
6. *Kommunene vektlegger den private eiendomsretten i planleggingen*
7. *Kommuner legger vedtatte statlige planer til grunn for egen planlegging*
8. *Kommunene utarbeider arealstrategier som del av kommuneplanens samfunnsdel, og legger disse til grunn ved revisjon av kommuneplanens arealdel*
9. *Kommunene legger til rette for å styrke samiske språk, kultur og næringsgrunnlag i planleggingen, når det er relevant*
10. *Kommunene baserer samfunns- og arealplanleggingen på et oppdatert kunnskapsgrunnlag og har tilgang til nødvendig plankompetanse.*
11. *Kommunene vektlegger arbeidet med å redusere utslipp av klimagasser, inkludert utslipp fra arealbruksendringer, mer effektiv energibruk og miljøvennlig energiomlegging. Oppdatert kunnskap om forventede klimaendringer og konsekvenser brukes i planleggingen*
12. *Kommunene legger vekt på klimatilpasning og samfunnssikkerhet i sin planlegging, og legger de høye alternativene fra nasjonale klimaframskrivninger til grunn for arbeidet. Risiko- og sårbarhetsanalyser legges til grunn for plan- og byggesaksbehandlingen*
13. *Kommunene stimulerer til grønn omstilling, innovasjon, vekst i nye arbeidsplasser og et inkluderende arbeidsliv og setter av tilstrekkelige arealer som ivaretar samfunnets behov*
14. *Kommunene identifiserer og tar hensyn til viktig naturmangfold, friluftslivsområder, overordnet grønnstruktur, kulturhistoriske verdier, kulturmiljø og landskap i planleggingen. Samlede virkninger tas hensyn til*
15. *Kommunene vurderer arealbruken i strandsonen langs sjøen og i og langs vassdrag i et helhetlig og langsiktig perspektiv, og tar særlige hensyn til naturmangfold, kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser*
16. *Kommunene tar hensyn til og beskytter drikkevannskilder i sin planlegging, slik at behovet for rensing ved produksjon av drikkevann reduseres*
17. *Kommunene avsetter tilstrekkelig areal til ønsket vekst i oppdretts- og havbruksnæringen gjennom oppdaterte planer, som også ivaretar miljøhensyn og andre samfunnsinteresser. Strategier for utvikling av havbruk utenfor kysten inngår i planene*
18. *Kommunene legger til rette for økt verdiskaping og nye grønne næringer innenfor jord- og skogbruk*
19. *Kommunene sikrer viktige jordbruksområder og kulturlandskap i landbruket gjennom langsiktige utbyggingsgrenser. Utbyggingsløsninger som kan redusere nedbygging av dyrka mark vurderes i samsvar med det nasjonale jordvernmålet*
20. *Kommunene legger vekt på å bevare naturgrunnlaget for samisk kultur og næringsutvikling. Planleggingen sikrer reindriftens arealer samtidig som hensynet til reindriften veies opp mot andre samfunnsinteresser*
21. *Kommunene legger til rette for en bærekraftig utvikling i fjell og utmark og har særlig oppmerksomhet rettet mot områder med stort utbyggingspress. Dette skjer blant annet ved å fastsette langsiktige utbyggingsgrenser*
22. *Kommunene legger til rette for gode leveområder for ville, pollinerende insekter gjennom planleggingen og drift av arealer*
23. *Kommunene sikrer viktige mineralforekomster i sine planer og avveier utvinning mot miljøhensyn og andre samfunnsinteresser. Tilgangen til, og lagring av, byggeråstoffer ses i et regionalt perspektiv.*
24. *Kommunene legger til rette for vekst og utvikling i kompakte og klart avgrensede byområder gjennom regionale bolig-, areal- og transportplaner. Planene fastsetter regionalt utbyggingsmønster, senterstruktur og hovedtrekk i transportsystemet.*
25. *Kommunene legger til rette for høy arealutnyttelse i byområder gjennom fortetting og transformasjon med kvalitet i omgivelsene, med vekt på arkitektur, byrom, kulturmiljøer, grønnstruktur og andre miljøverdier. Lokalisering av boliger, service, handel og andre arbeidsplass- og besøksintensive virksomheter vurderes i sammenheng med eksisterende eller framtidige kollektivknutepunkt*

26. Kommunene legger til rette for sykling og gange i byer og tettsteder, blant annet gjennom trygge skoleveier, ved å planlegge for gange og sykling fra kollektivknutepunkt og ut til friluftslivsområder, og for transportløsninger for grupper som er mindre mobile
27. Kommunene har en aktiv og helhetlig areal- og sentrumspolitikk med vekt på styrking av sentrumsområdene. Boliger, næringsvirksomhet, arbeidsplasser og tjenestetilbud lokaliseres i eller tett på sentrum, med god tilrettelegging for kollektiv, sykkel og gange
28. Kommunene har en ledende rolle i utviklingen av sentrum og legger vekt på et langsiktig og forpliktende samarbeid med private aktører og innbyggere
29. Kommunenes boligpolitikk og boligplanlegging er en integrert del av kommunenes strategi for samfunns- og arealutvikling. Den legger til rette for en variert befolkningsstruktur gjennom god tilgang på boligtomter som grunnlag for tilstrekkelig, variert og sosial boligbygging
30. Kommunene tar boligsosiale hensyn i areal- og samfunnsplanleggingen gjennom krav til boligstørrelse og nærområder, og ved å regulere nok boligtomter.
31. Kommunene vektlegger arkitektur og kvalitet i de bygde omgivelsene, og planlegger med utgangspunkt i stedenes særpreg, kulturhistoriske elementer og viktige landskapstrekk. Eldre bebyggelse og bystrukturer vurderes som ressurser i en sirkulær økonomi.
32. Kommunene legger vekt på å ivareta byrom og blågrønn infrastruktur med stier og turveger som sikrer naturverdiene, hensyn til overvann og legger til rette for fysisk aktivitet og naturopplevelser for alle
33. Kommunene ivaretar vassdragenes bruks- og verneverdier i sin planlegging. Vassdragenes potensial for trygg avledning av overvann og naturbasert demping av flom, utnyttes.
34. Kommunene ivaretar barn og unges interesser gjennom en samfunns- og arealplanlegging som skaper trygge, attraktive og aktivitetsfremmende by- og bomiljø
35. Kommunene sikrer trygge og helsefremmende bo- og oppvekstmiljøer, frie for skadelig

Hurdals-plattformen:

Denne arealplanen ble skrevet før nye nasjonale forventninger blir vedtatt (planlagt i 2023). Derfor kan det være nyttig å ta med seg regjeringens samarbeidsplattform, *Hurdal-plattformen*¹³ som bl.a. vil ligge til grunn for de nye forventningene. Her er noen viktige momenter. Regjeringen vil (sitat):

1. Legge til rette for et økt kommunalt selvstyre med større grad av innovasjon.
2. Ha en mer differensiert forvaltning av strandsonen, med økt handlefrihet og større muligheter for næringsutvikling og bosetting i spredtbygde strøk langs kysten i strandsonens sone 3
3. Sørge for at skog som vernes på privateid grunn, skal være frivillig vern
4. Styrke jordvernet
5. Påse at de statlige planretningslinjene for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging praktiseres slik at de er tilpasset regionale og lokale forhold
6. Evaluere de statlige planretningslinjene for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, og sikre at det legges til rette for vekst og utvikling i områder med svak eller negativ befolkningsutvikling. Planretningslinjene skal ikke bidra til raskere nedbygging av dyrket mark. Alle kommuner skal ha mulighet til å utvikle små og store lokalsamfunn
7. Forenkle plan- og bygningsloven slik at planprosessene går raskere og vurdere å redusere antall søknadspliktige byggetiltak
8. Sikre at geologisk informasjon og kompetanse blir utnyttet bedre i arealplanleggingen
9. Ivareta hensynet til natur og klima i plan- og bygningsloven
10. Planmessig styrke arbeidet for å forebygge mot fremtidige ekstremhendelser, og øke NVE og kommunenes mulighet til å forsere dette arbeidet
11. Øke fokuset i arealplanleggingen på naturområder som binder jordsmonnet, lagrer karbon, beskytter mot erosjon og som er viktig for overvannshåndtering og flomdemping.
12. Kutte norske utslipp med 55 prosent mot 2030 sammenlignet med 1990, som et delmål på veien mot netto nullutslipp i 2050. Utslippsmålet gjelder hele økonomien, inklusive kvotepliktig sektor
13. Bruke skogen aktivt som en sentral del av klimapolitikken og utarbeide et nasjonalt mål og strategi for å øke den naturlige karbonlagringen i norsk natur. Sikre at jordvern blir et overordna hensyn i arealforvaltningen
14. Intensivere arbeidet med å redde truede norske arter og naturtyper og ta vare på bier og andre pollinerende insekter i Norge.

¹³ Se Regjeringen <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/hurdalsplattformen/id2877252/>

15. Opprettholde odelslova, jordlova og konsesjonslova som rammeverk for eiendomspolitikken i landbruket, men gjennomgå eiendomslovgivinga for å sikre et levende landbruk i hele landet.
16. Sørge for bedre bærekraft i landbruket gjennom økt bruk av utmarksbeite, setring, klimatilpassing, investering i jord
17. Fremdeles anerkjenne reindrifta som ei viktig kulturnæring som er familiebasert og bygger på et unikt levesett.
18. Redusere klimagassutslippene fra transportsektoren, og bidra til at vi når våre internasjonale klimaforpliktelser
19. Intensivere arbeidet for å nå visjonen om null drepte og hardt skadde i trafikken.

Statlige planretningslinjer- og bestemmelser:

Det er utarbeidet en rekke statlige planretningslinjer- og bestemmelser som er gjeldene for kommunenes planlegging:

- Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag (1994), jf. FOR-1994-11-10-1001
- Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging (1995), jf. FOR-1995-09-20-4146
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpassing (2018), jf. FOR-2018-09-28-1469
- Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (2021), jf. FOR-2021-05-28-1666
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014), jf. FOR-2014-09-26-1222

Nordland fylkeskommunes arealpolitikk:

- Fylkesplan for Nordland 2013-2025¹⁴
- Regional plan for klima- og miljø, grønn omstilling i Nordland 2021-2030
- Regional plan for by- og regionsenterpolitikk 2017-2025
- Regional plan om vannkraft i Nordland
- Overordnet strategi fornybar energi og miljøteknologi
- Regional plan for høstbart vilt og innlandsfisk
- Handlingsplan for universell utforming 2018-2021
- Regionalt skog- og klimaprogram for Nordland 2019-2021
- Regionalt næringsprogram for landbruket i Nordland 2019-2021
- Regional transportplan for Nordland 2018-2029
- Regional folkehelseplan Nordland 2018-2025 «Kilder til livskvalitet»
- Regional plan for Landbruk i Nordland 2018-2030

Nordland fylkeskommunes arealpolitiske retningslinjer, jf. fylkesplanen 2013-2025 ¹⁵:

By- og tettstedsutvikling (sitat):

- a) *Utbygging av boligområder og arbeidsplasser skal i hovedsak skje innenfor de etablerte by- og tettstedsstrukturene. I arealplanleggingen skal transformasjon og fortetting i by- og tettsted og rundt kollektivknutepunkter vurderes som virkemidler for å unngå uønsket spredning av bebyggelse*
- b) *Fortetting skal skje med kvalitet. Gjennom arealplanleggingen skal det legges til rette for god funksjonsblanding som fremmer trafiksikkerhet, barns lekemuligheter og stedets karakter*
- c) *Byer og tettsteder skal utvikles slik at livskvalitet og helse fremmes gjennom god stedsforming, attraktive og tilgjengelige utearealer, og infrastruktur som fremmer miljøvennlig transport*
- d) *By- og stedsutvikling skal ivareta og bygge videre på viktige kulturhistoriske kvaliteter, stedets karakter og identitet*
- e) *Det skal legges vekt på h estetisk og arkitektonisk kvalitet ved planlegging og utforming av fysiske tiltak*
- f) *Sentrumsområdene skal planlegges og tilrettelegges for handel og kulturtilbud, og tilby gode og inkluderende møteplasser for alle*
- g) *I den kommunale planleggingen skal det stimuleres til redusert bilbruk gjennom tiltak. Kommunene skal blant annet vurdere rushtidsavgift, parkeringsrestriksjoner, veiprisering og bysykler*

¹⁴ Se Nordland fylkeskommune <https://www.nfk.no/tjenester/planer-og-planlegging/planlegging/regionale-interesser/>

¹⁵ Se Nordland fylkeskommune https://www.nfk.no/_f/p1/ibfae97e8-dc3b-434d-aec6-b57d3e806dba/fylkesplan-for-nordland-2013-2025-webversjon.pdf

- h) Kommunen skal vurdere hvordan kommunale parkeringsvedtekter for sentrumsområdet kan bidra til å imøtekomme nasjonale målsettinger for økt kollektivbruk
- i) Det må ses gode løsninger for tilgjengelighet til kollektivtransport og overgang mellom ulike transportmidler
- j) Forbedring av kollektivtilbudet skal være vurdert før utbygginger av vegsystemet gjennomføres
- k) Arbeidsplasser, besøksintensive virksomheter og nye boligområder bør lokaliseres i gangavstand fra gode kollektivtilbud
- l) Det skal legges til rette for gående og syklende gjennom et trafiksikkert og sammenhengende gang- og sykkelveinett
- m) For å imøtekomme dagens og framtidens boligbehov, skal det legges til rette for tilstrekkelig antall egnede boliger. Boligene, og områdene mellom bygd bolig og uteområdene, skal ha gode løsninger med tilgjengelighet for alle
- n) Boliger, skoler og barnehager skal ha trygg ferdsel til lek og annen aktivitet i en variert og sammenhengende grønnstruktur med gode forbindelser til omkringliggende naturområder.
- o) Grøntområder, parker, gang- og sykkeltraseer og turdrag innen og mellom boligområder, nærturområder, skole, butikk og andre viktige servicepunkter, skal sikres gjennom kommunens arealplaner.

Naturressurser, kulturminner og landskap (sitat):

- a) Landskap som kulturelt, miljømessig og sosialt element, skal være en integrert del av arealplanleggingen. Det skal tas hensyn både til helhetlige landskapsrom og landskapselementer.
- b) Viktige naturområder må forvaltes slik at områdenes kvalitet ikke forringes. Naturmangfoldet bør være kartlagt som grunnlag for kommunal planlegging.
- c) Viktige friluftslivsområder, lokalt og regionalt, skal sikres som ressurs og grunnlag for å ivareta de unike mulighetene Nordland har som aktivitets- og opplevelsesarena.
- d) De kommunale arealplanene må avklare bruk og vern i områder som omfattes av varig vernede vassdrag
- e) I områder med potensial for kraftproduksjon og mineralutvinning skal det ikke igangsettes virksomhet som kan skade disse områdene, og nødvendig areal til infrastruktur
- f) Kulturminner og -miljø av stor lokal, regional eller nasjonal verdi skal sikres gjennom den kommunale planleggingen som en ressurs og grunnlag for kunnskapsutvikling, næringsutvikling, opplevelse av historisk kontinuitet, stedsidentitet og aktiv bruk
- g) Kulturminner og -miljø av stor lokal, regional og nasjonal verdi bør være kartlagt som grunnlag for kommunal planlegging. Der det er utarbeidet regionale kulturminneregistreringer skal disse, sammen med kulturminneloven, legges til grunn for plan- og enkeltsaksbehandling
- h) Den årlige omdisponeringen av dyrket jord i Nordland bør maksimalt være på 400 daa per år
- i) Alternative utbyggingsområder skal vurderes og synliggjøres i planer der dyrket jord eller reinbeiteområder foreslås omdisponert til andre formål. Avsatte byggeområder bør fortettes eller omdisponeres til annen bruk før dyrket jord eller reinbeiteområder omdisponeres.
- j) Kommunene bør synliggjøre viktige jordbruksområder i arealplanene
- k) Hensynet til lokale bestander av viltarter og innlandsfisk, samt deres leveområder, skal ivaretas i kommunenes arealplanlegging
- l) Forvaltning med tanke på å sikre god vannkvalitet i sjøer, elver, grunnvann og kystvann, skal ivaretas gjennom ei helhetlig arealplanlegging, hvor kommunene bør utarbeide helhetlige vannmiljøplaner
- m) Kommunene skal i sin plan- og enkeltsaksbehandling sikre drikkevannskildene for dagens og framtidens behov
- n) Nybygging av boliger og fritidsbebyggelse bør skje i form av fortetting av eksisterende områder framfor å ta i bruk nye områder innenfor LNFR-områder. Hytter/fritidsbebyggelse skal lokaliseres i gangavstand til vinterbrøytet vei
- o) Store sammenhengende villmarkspregede naturområder og sammenhengende områder fra fjord til fjell (INON), skal ivaretas som viktige områder for naturmangfold, friluftsliv og opplevelse
- p) Ved nybygging og endringer og utbedringer av vei og bane skal det iverksettes tiltak som reduserer faren for påkjørsler av vilt og rein.

Næringsutvikling (sitat):

- a) Arealplanleggingen skal sikre næringslivets behov for forutsigbarhet og legge til rette for utbyggingsareal, ressursgrunnlag og infrastruktur som vei, vann, kraftlinjer og bredbånd

- b) *Arealplanleggingen skal sikre vekst og utviklingsmuligheter for byer og tettsteder med hensyn til tilgang på tomter til næringsliv og boligbygging*
- c) *Arealplanleggingen bør synliggjøre mulige trasévalg for kraftlinjenett som er nødvendig for næringsutvikling og beredskap*
- d) *Arealplanleggingen skal sikre ressursgrunnlaget for fiskeri, akvakultur, bergverk/mineraler, jordbruk, skogbruk, reindrift og andre utmarksnæringer*
- e) *Arealplanleggingen skal legge til rette for utvikling og bruk av fornybare energiresurser som vannkraft, vindkraft, havenergi, bioenergi med mer*
- f) *Arealplanleggingen skal sikre ressursgrunnlaget, herunder natur-, landskaps- og kulturverdier, for reiseliv*
- g) *Arealplanleggingen skal legge til rette for videreutvikling og nyetableringer av kraftintensiv industri*
- h) *Arealplanleggingen skal ta hensyn til framtidig arealbehov for viktig infrastruktur innenfor transportsektoren som fiskeri- og trafikkhavner, lufthavner, vei og bane.*

Kystsonen (sitat):

- a) *Kommunene bør i kommuneplanens arealdel planlegge hele kommunens sjøareal*
- b) *Kommunene oppfordres til å utarbeide interkommunale kystsoneplaner som avklarer og vurderer arealbruken i dag og i framtida*
- c) *Planlegging i sjø og på land må ses i sammenheng, og avklare ferdsel, farleder, fiske, akvakultur og natur- og friluftsområder*
- d) *Planleggingskonteksten i kystsonen er kompleks og dynamisk. Kunnskapsgrunnlaget er under utvikling på flere områder. Det gjør det viktig både å avklare arealbruken samtidig som det bygges inn for fleksibilitet i planene*
- e) *Den funksjonelle strandsonen bør være kartlagt som grunnlag for planlegging av tiltak i sjønære områder*
- f) *Dersom kommunen finner å legge til rette for bruk i 100-metersbeltet / den funksjonelle strandsonen, skal det stilles krav som sikrer god landskapstilpasning, høy estetisk og arkitektonisk kvalitet, og allmennhetens tilgang og ferdsel*
- g) *Dersom kommunen finner å legge til rette for bruk i 100-metersbeltet / den funksjonelle strandsonen, skal sjørelaterte næringsetableringer prioriteres framfor andre tiltak*
- h) *Strandsonen skal bevares som et attraktivt og tilgjengelig område for friluftsliv og naturopplevelse. Viktig naturmangfold skal ivaretas*
- i) *Ved planlegging av ny fritidsbebyggelse skal også behovet for naust og flytebrygge vurderes, og ev. synliggjøres i plan. Lokalisering bør planlegges i sammenheng med eksisterende infrastruktur og bebyggelse*
- j) *Arealplanlegging på alle nivå må sikre at akvakulturnæringen får tilstrekkelige og tilfredsstillende arealer til en bærekraftig produksjon*
- k) *I gyte- og oppvekstområder for fisk skal det ikke igangsettes virksomhet som kan skade disse områdene. Hensynet til marint biologisk mangfold skal vektlegges i forvaltningen. Slike områder, samt viktige fiskeområder skal avsettes i kommuneplanen*
- l) *De ville stammene av laks, sjø-ørret og -røye må sikres i arealforvaltningen*
- m) *Ved planlegging og konsesjonsbehandling av uttak for grus/sand i kystsonen, må det tas tilstrekkelig hensyn til opprydding og etterbruk i områdene*
- n) *Ved all arealplanlegging i kystsonen skal ferdselen til sjøs sikres.*

Klima- og klimatilpasning (sitat):

- a) *Kommunene oppfordres til å belyse sårbarhet for og tilpasning til klimaendringer ved rullering av klima- og energiplaner*
- b) *For å tilpasse seg til økt havnivå bør kommunene heve nedre byggegrense mot sjøen der det ligger til rette for det*
- c) *Kommunene skal i nødvendig grad kartlegge og innarbeide potensielle faresoner (flo, flom og skred), som følge av klimaendringer i planleggingen. Det er viktig at det angis bestemmelser som tilpasser arealbruken til konsekvensene av et endret klima*
- d) *Ved planlegging av boliger og fritidsboliger oppfordres kommunene til å vurdere plassering, utforming og størrelse slik at energibehovet er lavest mulig*
- e) *Energibruk og tilrettelegging for nye miljøvennlige energiløsninger, skal være et gjennomgående perspektiv i kommuneplaner og planer som legger til rette for utbygging*
- f) *Kommunene bør gjennom planlegging og veiledning legge til rette for at bebyggelse og infrastruktur lokaliseres og utformes for en effektiv utnyttelse av fjernvarme*
- g) *Kommunene bør vurdere hvordan blå-grønn infrastruktur kan bidra til å forebygge flomødeleggelser og overvannsproblemer gjennom aktiv bruk av vannsystemer og grønne områder*

- h) *Kommunene oppfordres til å planlegge utbedringer av dagens overvanns- og avløpssystemer slik at risiko for flom eller oppsamling av vann i størst mulig grad reduseres. Dette er spesielt viktig på dyrket eller dyrkbar mark.*

2.3.1 Kommunestyrets overordnede arealpolitikk

Kommuneplanens samfunnsdel 2021-2032 ble vedtatt av kommunestyret 18/6-2021¹⁶. Den gir bl.a. føringer for kommuneplanens arealdel.

- Kommunens visjon er (sitat): «**Et hav av muligheter**»
- Kommunens samfunns mål er (sitat):
 - «**Vi vil ha et klimanøytralt og bærekraftig lokalsamfunn**»
 - «**Vi vil ha bolyst og god folkehelse**»
 - «**Vi vil ha en framtidsrettet næringsutvikling**»
 - «**Vi vil ha bærekraftig forvaltning av natur og miljø**»

De strategiske føringene for kommuneplanens arealdel er i all hovedsak å finne i samfunnsdelens kapittel 5.7. Her er angitt en rekke *overordnede arealpolitiske retningslinjer* (sitat):

Generelt (sitat):

- a) *Hadsel kommune bør føre en restriktiv arealbruk i fremtiden av hensyn til klima- og miljø, og slik at vi får en mest mulig bærekraftig arealforvaltning.*
- b) *Kommunen bør søke å transformere allerede eller tidligere bebygde arealer fremfor å omdisponere arealer som i dag ikke er gjort inngrep i til byggeformål.*
- c) *Vi skal sikre og skape gode oppvekstvilkår for barn og unge gjennom planlegging og byggesaksbehandling.*
- d) *Arealplanleggingen skal følge de kvalitetskrav som fremgår av gjeldende kommunal planstrategi.*
- e) *Der kommuneplanens arealdel angir at et formålsområde må detaljreguleres kan tiltak innenfor området ikke iverksettes før reguleringsplanen er vedtatt. Virkninger for miljø og samfunn skal først være belyst og saksbehandlingen må sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning.*
- f) *Dersom det unntaksvis ønskes å iverksette et tiltak før reguleringsplanen er ferdig må saksbehandlingen likevel følge plan og bygningslovens bestemmelser i § 1-1 fjerde avsnitt. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler. Avgjørelser i slike saker foretas på politisk nivå.*

Bolyst, folkehelse og livsmestring (sitat):

- a) *Hadsel kommune skal være en god kommune å bo i. Bolyst og folkehelsearbeid skal stå sentralt i alle kommunale planer.*

Samfunnsrisiko og sårbarhet (sitat):

- a) *Det skal ikke etableres utbyggingsområder i områder som er fareområder for enten flom, ras, skred eller annen naturfare, uten at det på forhånd er innhentet kvalifisert bistand som sier noe om hvilke sikringstiltak som kan og/eller skal utføres for at området skal være trygt. Forholdet til klimaendringer skal hensyntas.*
- b) *Drikkevannskilder med tilhørende nedslagsfelt skal sikres som hensynssoner med tilhørende retningslinjer for bruk og vern.*
- c) *Det skal unngås etablering av nye utbyggingsområder i sikrede naturområder og friluftslivsområder.*
- d) *Vassdragene våre skal sikres og kantsonene bevares med hensyn til naturmiljø og fare for flom.*
- e) *Tilgjengelighet og utrykningstid for nødetatene til evt. nye utbyggingsområder skal beregnes- og vurderes på forhånd.*
- f) *Vi skal sikre samfunnet mot de negative konsekvensene av overvann gjennom at vi håndterer infiltrering, fordrøyning og avrenning på best mulig måte og ut fra overordnet regelverk og føringer.*

Bolig- og næringsområder samt fortetting (sitat):

- a) *Ved etablering av nye utbyggingsområder, skal fortetting i og mellom eksisterende områder prioriteres.*
- b) *Det skal ikke tas hull på nye områder som ikke ligger i direkte eller nær tilknytning til allerede etablerte boligområder eller næringsområder.*
- c) *Hensynet til friluftsliv og naturmiljø skal vurderes og hensyntas i størst mulig grad.*

¹⁶ Se Hadsel kommune: <https://www.hadsel.kommune.no/vedtatte-planer.351832.no.html>

- d) Det skal på forhånd utarbeides ROS-analyse for alle nye bolig- og næringsområder jf. kapittel 1 og avbøtende tiltak skal fremgå og nedfelles i reguleringsbestemmelsene. Forholdet til landbruk og reindrift skal også være vurdert.

Fritidsbebyggelse og camping (sitat):

- a) Ved etablering av nye utbyggingsområder, skal fortetting i og mellom eksisterende områder prioriteres. Eidsfjorden og Raftsundet videreføres som strategiske utviklingsområder for fritidsbebyggelse.
- b) Det bør ikke tas hull på nye områder som ikke ligger i direkte eller nær tilknytning til allerede etablerte områder for fritidsbebyggelse.
- c) Hensynet til friluftsliv og naturmiljø skal vurderes og hensyntas i størst mulig grad. Så også bolyst, folkehelse og livsmestring.
- d) Det skal på forhånd utarbeides ROS-analyse for alle nye områder for friluftslivbebyggelse. For enkelt-tiltak er det nok å lage en forenklet ROS-analyse med vekt på evt. naturfarer, kulturminner, landbruk og reindrift.

Samordnet areal- og transportplanlegging (sitat):

- a) Hadsel kommune skal bidra til en videreutvikling av kollektivtrafikken i distriktene i lys av bosetting, skole og regionstruktur.
- b) Hadsel kommune ønsker, i samarbeid med fylkeskommunen å utvikle kollektivløsningene i kommunen og regionen.
- c) Hadsel kommune ønsker, i samarbeid med fylkeskommunen, å synliggjøre miljøeffektene av nye kollektivløsninger.
- d) Nye bolig- og næringsområder skal ha nær tilgang på kollektivtransport, slik at dette alternativet blir det foretrukne.
- e) Transport til sentrum av tettstedene, barnehager og skoler skal i større grad enn nå foregå til fots, med sykkel eller med kollektivtransport.
- f) Stokmarknes, Melbu og Sandnes skal defineres med hensyn til sentrumsutstrekning, senteromland og funksjoner.
- g) Fortetting av Stokmarknes, Melbu og Sandnes bør i framtida foregå innenfor 20 minutters gang- og/eller sykkelavstand fra sentrale sentrumsfunksjoner.
- h) På Stokmarknes og Melbu skal det legges til rette for trivelige og attraktive møteplasser for alle i sentrum.

Landbruk- og reindrift (sitat):

- a) Vi skal være kritiske til å ta i bruk dyrka eller dyrkbare arealer til utbyggingsformål, med mindre fortetting i mellom allerede utbygde områder tilsier at noe jordbruksareal skal tas «hull» på. I de tilfellene kan det være aktuelt å se på om det skal avsettes øremerkede arealer for nydyrking, for å opprettholde andelen dyrka mark i kommunen.
- b) Vi skal kartlegge, verdisette- og avsette de viktigste produksjonsarealene for landbruket i kommuneplanens arealdel som hensynssoner med tilhørende retningslinjer.
- c) Kommuneplanens arealdel og fremtidige reguleringsplaner skal i nødvendig utstrekning sikre arealer for reindrifta på Hinnøya. Dette gjelder blant annet nødvendige vår-, sommer-, høst- og vinterbeiter herunder flytteleir, trekkveier, drivningsleier, slakte- og merkeplasser, og kalvings-, luftings-, brunst- og parringsområder. Reindriften flytteleder må ikke stenges, jf. reindriftsloven. Vi skal avsette de viktigste områdene for reindriften i kommuneplanens arealdel. Sametinget og reindriftnæringen skal være høringspart i alle slike saker.
- d) Der hvor reindriftsinteresser blir berørt, skal de samlede virkningene av planer og tiltak innenfor det aktuelle reinbeitedistriktet vurderes. Sametinget og reindriftnæringen skal være høringspart i alle slike saker.

Fiskeri- og havbruk (sitat):

1. Havressursloven sier at de viltlevende marine ressursene tilligger fellesskapet i Norge, og at de skal sikre sysselsetting og bosetting i kystsamfunnene. Dette skal være det bærende element i kommunens utøvende fiskeripolitikk.
2. Vi skal gjennom kommuneplanens arealdel legge til rette for bærekraftig vekst og utvikling av ulike havnæringer.
3. Vi skal aktivt legge til rette for en forutsigbar og miljømessig bærekraftig vekst i lakse- og ørretoppdrett.
4. Planleggingen- og forvaltningen av sjøarealene skal følge opp kommende interkommunale kystsoneplan der det legges vekt på at:
 - Forvaltningen av sjøarealene må basere seg på eksisterende og ny kunnskap.
 - Forvaltningen av sjøarealene sees i en større sammenheng basert på et felles regionalt kunnskapsgrunnlag.
 - Tilnærmingen for interkommunal kystsoneplan for Vesterålen vil være økosystembasert. Målsettingen er å oppnå bærekraftig bruk av ressurser og goder fra økosystemene og opprettholde deres struktur, virkemåte og produktivitet.

Kulturvern (sitat):

- a) *Vi skal legge opp til et landskaps- og kulturvern der vi verner gjennom bruk.*
- b) *Vi skal bidra til å ta vare på et representativt utvalg av bygninger gjennom vern i kommunale planer*
- c) *Vi skal få oversikt over de viktigste kulturminnene/ landskapene og innarbeide hensynssoner etter pbl § 11-8 i de områdene der dette er aktuelt, og sikre kulturminneverdiene gjennom bruk av retningslinjer.*

Natur- og biologisk mangfold (sitat):

- a) *Kommunen skal sikre og ta vare på, i størst mulig grad, både store og små naturområder – vernet som ikke-vernet.*
- b) *Kommunen skal ta vare på tettstedsnære naturområder/friområder, noe som er viktig for både bolyst, rekreasjon, turgåing/friluftsliv, læring og som oppleves som et stort gode for innbyggerne og hytteeiere. Barn- og unge prioriteres.*
- c) *Vi skal opprettholde kulturlandskapet og det biologiske mangfoldet dette gir gjennom tradisjonell bruk av arealene.*
- d) *Der det er viktige åpne naturområder som trues av gjengroing skal naturkvalitetene opprettholdes og tas vare på gjennom ulike former for skjøtsel.*
- e) *Vi skal sikre viktige leveområder for plante- og dyrearter, og innarbeide disse i kommuneplanens arealdel gjennom hensynssoner med retningslinjer.*
- f) *Vi skal ta vare på biologisk mangfold knyttet til bekkekløfter og elver, og hvor miljøverdiene er store.*
- g) *Grunneiere, organisasjoner, og andre kan ha ønsker om ulike tekniske inngrep i randsonene til verneområdene. Det er derfor viktig å kanalisere og styre de ulike tiltakene slik at man tar hensyn til naturkvalitetene, og samtidig ivaretar de ulike brukergruppene ved at man i noen grad legger til rette for flerbruk av naturområdene hvor dette er forsvarlig.*

Vilt (sitat):

- a) *Kommunen har som mål å ha sunne og bærekraftige viltstammer, samtidig som man søker å utnytte det økonomiske potensialet som ligger i jakt, både for grunneiere, næringsliv og samfunn for øvrig. Et godt og variert jakttilbud er også viktig for rekreasjon og bosetting.*
- b) *All arealplanlegging skal forsøke å ivareta vilt- og viltinteressene på en bærekraftig måte. Grunneiere og jaktrettshavers skal ha en sentral rolle i den praktiske forvaltningen gjennom bestandsplanlegging og plan for årlig jakt.*
- c) *Vi skal jobbe for å ha minst mulig rovviltskader på husdyr på utmarksbeite.*
- d) *Vi skal bidra til å redusere antall trafikkhendelser med hjortevilt til et minimum*

Innlandsfisk (sitat):

- a) *Vi skal sikre at naturlige bestander av anadrome laksefisk, innlandsfisk og deres leveområder samt andre ferskvannsorganismer forvaltes i samsvar med naturmangfoldloven og slik at naturens mangfold og produktivitet bevares.*
- b) *Vi skal ivareta fiskeinteressene i all kommunal planlegging. Særlig i områder med anadrome vassdrag. Alle anadrome vassdrag skal markeres i kommuneplanens arealdel med hensynssoner, og det skal innføres retningslinjer som også ivaretar fiskeforvaltningen av vassdragene.*
- c) *Vi skal arbeide for å fremme allmennhetens adgang til fiske, og en mer samordnet og bedre utnytting av innlandsfiskeressursene.*
- d) *Det skal jobbes for å fjerne og avgrense spredning av fremmedarter i vann og vassdrag.*

Motorferdsel i utmark inkl. sjøarealene (sitat):

- a) *Vi skal arbeide for framtidig etablering av en organisert praksis for leiekjøring med snøscooter i reiselivssammenheng, jf. forskriftens § 5a og til og fra hytter for transport av materiell jf. § 5 bokstav a.*
- b) *Vi skal arbeide for organisering- og etablering ordninger i forhold til leiekjøring med snøscooter for mennesker med nedsatt funksjonsevne, jf. forskriftens § 5 bokstav a fjerde strekpunkt eller bokstav f.*
- c) *Vi skal arbeide for evt. framtidig etablering av fiskeløyper for snøscooterkjøring i forbindelse med isfiske og transportbehov i den sammenheng, jf. forskriftens § 8.*
- d) *Vi skal lage retningslinjer for bruk av vannscooter for å forebygge interessekonflikter og å ta vare på liv, helse og natur/ friluftsliv*

Mineralressurser og mineralutvinning (sitat):

- a) *Vi skal sikre en langsiktig og optimal utnyttelse av mineralressursene, slik at vi sikrer tilgang på masser for bruk i alle deler av kommunen.*
- b) *Vi skal ha fokus på en helhetlig forvaltning av ressursene, basert på kunnskap om hva vi har og hva samfunnet trenger. Forvaltningen skal ha et bærekraftig perspektiv og skje i samarbeid med overordnede myndigheter, mineralnæringen og andre aktuelle interessenter*

Dispensasjonsbehandlinger fra kommuneplanens arealdel og reguleringsplaner (sitat):

- a) *Kommunale arealplaner og reguleringsplaner kan ikke dispenseres fra uten videre. Dette er begrunnet med at et planvedtak bygger på en grundig faglig utredning, offentlig medvirkning og politisk prosess, må være forpliktende, og ikke skal kunne fravikes i hovedtrekkene uten etter ny og tilsvarende prosess. Bruk av dispensasjoner må derfor håndteres strengt, og i henhold til plan- og bygningsloven.*
- b) *Det kan ikke gis dispensasjon fra saksbehandlingsregler*
- c) *Vi skal arbeide for en reduksjon av dispensasjonsvedtak ut fra plan- og bygningslovens bestemmelser og intensjon samt til enhver tids gjeldende arealplan og reguleringsplaner.*

2.4 Kommunens behov i flg. arealregnskapet

Arealregnskapet fulgte som vedlegg til kommuneplanens samfunnsdel¹⁷. Dokumenter viser hvilke behov kommunestyret har anskueliggjort. Disse må nødvendigvis legges til grunn for utvikling av arealdelen. Jf. kap. 8.6 i arealregnskapet:

1. *Hensynet til naturmangfold og friluftsliv må vektlegges i større grad. Slikt er også viktig for bolyst og folkehelse som er to av kommunestyrets prioriterte områder. FNs bærekraftsmål skal i sterkere grad legges til grunn, jf. Nasjonale forventninger.*
2. *Vi bør tilstrebe oss på å fortsatt redusere antallet dispensasjoner fra plan.*
3. *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 tiltakshaverne som har valgt Hadsel, og vi bør derfor ha arealreserver som kan oppfylle tiltakshavers ønsker.*
4. *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.*
5. *Samfunnsbehov/ hensyn bør gå foran enkeltstående utbyggingsinteresser og ønsker fra grunneiere der disse ikke har et samfunnsmessig perspektiv.*
6. *Vi bør ta ut formålsområder der det ikke skjer noe, eller det ikke er konkrete planer.*
7. *Formålsavsatte næringsarealer rundt Stokmarknes og Melbu må økes- og reguleres for å tilby byggeklare arealer.*
8. *Vi må stimulere markedet for leiligheter fremfor eneboliger.*
9. *Formålsavsatte boligområder på Melbu bør økes.*
10. *Ferdig regulerte- og byggeklare boligtomter bør økes på Melbu, Stokmarknes, Sandnes og Innlandet*
11. *Vi bør bestrebe oss på å få spredt fritidsbebyggelse i klynger. Det bør satses spesielt på Raftsundet, Eidsfjorden og Innlandet. Områder uten mulig utviklingspotensiale bør tas ut, og rydding må foretas.*
12. *Viktig å være klar over at fritidsbebyggelse fortrinnsvis befinner seg i distriktene mens boligbebyggelse i stor grad er rundt tettstedene.*

2.4.1 Kommunestyrets kvalitetskrav til planleggingen

I kommunens planstrategi¹⁸ har kommunestyret vedtatt egne strategier for planleggingsarbeidet i kommunen (sitat):

1. *FNs bærekraftsmål skal inngå som emne i all planlegging. Herunder skal det være særlig fokus på bærekraft innenfor emnene folkehelse, bolyst, klima & miljø, og næringsutvikling. I tillegg skal barn- og unges oppvekstsvilkår samt forholdet til universell utforming vurderes i alle plansaker*
2. *Planleggingen i Hadsel skal følge plan- og bygningslovens bestemmelser, samt nasjonale og regionale føringer. Den skal være behovsstyrt og ikke gjøres mer omfattende enn nødvendig. Det skal hele tiden vurderes om nye planbehov kan løses i eksisterende planstruktur*
3. *Planleggingen skal være godt forankret gjennom klare og gode planprosesser der medvirkning og åpenhet står sentralt. Medvirkning er merdemokrati, og den skal dermed ikke erstatte de ordinære politiske beslutningsprosesser, men tjene som et supplement. Kommunestyret, evt. formannskap og/eller hovedutvalg skal inviteres til å delta i alle medvirkningstiltak der kommunen møter innbyggerne, organisasjoner eller bedrifter*

¹⁷ Se Hadsel kommune <https://www.hadsel.kommune.no/vedtatte-planer.351832.no.html>

¹⁸ Se Hadsel kommune <https://www.hadsel.kommune.no/vedtatte-planer.351832.no.html>

4. *Planleggingen skal gi resultater som betyr at kommunen og evt. samarbeidsparter må ha evne til å gjennomføre planene. M.a.o. planer må ha gjennomføringsressurser på lik linje med at en bil må ha hjul. Økonomiplanen er handlingsprogrammet til kommuneplanens samfunnsdel og arealdel. Dermed skal også alle delplaner være koblet opp mot økonomiplanen*
5. *Planer skal utformes med tydelig og kortfattet innhold. Språket skal være enkelt slik at planinnholdet blir lett tilgjengelig og forståelig*
6. *Planleggingen skal bygge på et tilstrekkelig kunnskapsgrunnlag. Kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til planens karakter og dens konsekvenser for mennesker, miljø, samfunn og natur*
7. *Kommunedelplaner skal evalueres og evt. revideres hver valgperiode, herunder må det vurderes om disse kan slås sammen med andre delplaner eller inngå som del av kommuneplanens samfunns- og arealdel. Handlingsprogrammet i kommunedelplanene skal imidlertid rulleres hvert år og samsvare med økonomiplanen og kommuneplan.*

3 Arealdata for Hadsel

Det er viktig at vi har oversikt over hva vi har før vi legger opp til noe nytt. Dette kapittelet gir slik redegjørelse.

3.1 Arealbruk og arealressurser de siste 10 år

Kilde: SSB, tabell 09594

Areal (km²)

	2011	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Boligbebyggelse	2,90	2,89	2,89	2,97	2,97	3,00	3,01	3,04	2,96	2,97
Fritidsbebyggelse	0,47	0,51	0,53	0,60	0,62	0,63	0,64	0,67	0,65	0,68
Bebygd område for landbruk og fiske	1,35	1,31	1,29	1,26	1,21	1,26	1,27	1,27	1,16	1,14
Næring, offentlig og privat tjenesteyting	0,63	0,57	0,59	0,72	0,76	0,78	0,77	0,77	0,62	0,76
Undervisning og barnehage	0,11	0,11	0,11	0,10	0,10	0,10	0,09	0,10	0,10	0,10
Helse- og sosialinstitusjoner	0,05	0,05	0,05	0,06	0,06	0,07	0,07	0,08	0,07	0,06
Kultur og religiøse aktiviteter	0,07	0,07	0,07	0,07	0,06	0,07	0,07	0,07	0,07	0,07
Transport, telekommunikasjon og teknisk infrastruktur	4,87	4,94	4,95	5,13	4,91	4,95	4,98	4,96	4,82	4,79
Beredskapstjenester og Forsvaret	0,03	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,02	0,03
Grønne områder, idretts- og sportsområder	0,20	0,19	0,19	0,25	0,23	0,26	0,27	0,28	0,22	0,25
Uklassifisert bebyggelse og anlegg	0,46	0,45	0,43	0,42	0,46	0,39	0,39	0,39	0,59	0,61
Jordbruksareal	24,43	24,46	25,00	24,96	25,45	25,52	25,81	25,81	25,18	25,22
Skog	210,91	212,44	213,17	211,95	212,00	213,36	213,17	213,07	213,66	213,64
Åpen fastmark	215,62	214,03	212,85	212,74	212,58	211,34	211,24	211,08	211,61	211,34
Våtmark	29,70	29,69	29,55	29,42	29,34	29,66	29,57	29,50	29,47	29,41
Bart fjell, grus- og blokkmark	57,68	57,73	57,75	57,79	57,80	57,21	57,20	57,18	57,14	57,10
Variig snø, is og bre	2,23	2,23	2,23	2,23	2,23	2,23	2,23	2,22	2,22	2,22
Ferskvann	14,85	14,86	14,89	15,86	15,85	15,80	15,85	16,07	16,03	16,19
Uklassifisert ubebygd område	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Kommentarer:

Variasjonene er såpass små at det er vanskelig å konstatere signifikante utviklingstrekk. Dog er her noen tendenser som er interessante i siste 10-års periode:

- Arealbruk til fritidsbebyggelse øker noe
- Bebygd område for landbruk/fiske faller noe. Her antar vi at vi først og fremst snakker om landbruk. Dog kan vi se at jordbruksareal ikke faller, sett perioden under et. Dette kan tyde på at jorda drives men det blir noe færre bruk.

3.2 Arealprofil for Hadsel kommune, nøkkeltall

Kilde: SSB

	2016	2017	2018	2019	2020	2021
A1. Boligareal per bosatt. Kvadratmeter						368,0
A2. Bosatte per kvadratkilometer tettstedsareal	1 341,0	1 326,0	1 329,0	1 336,0	1 365,0	
A3. Andel bosatte i tettsted. Prosent	69,0	69,0	69,0	70,0	70,0	
A4. Andel boliger i blokk. Prosent		5,0	5,0	5,0	5,0	5,0
A5. Andel leid bolig. Prosent av husholdninger			20,5	20,5	21,0	
A6. Nye boliger siste 4 år						124,0
A7. Andel nye boliger siste 4 år i blokk. Prosent						10,0
A8. Andel nye boliger siste 4 år utenfor tettsted. Prosent						15,8
A9. Andel over 60 år. Prosent		28,0	29,0	29,0	29,0	29,0
A10. Andel husholdninger bestående av eldre minst 67 år. Prosent		40,0	40,5	41,1	42,1	42,8

A11. Andel personer i lavinntekt-husholdning (EU60). Prosent			11,4	11,4		
A12. Andel kommunalt disponerte boliger. Prosent	5,0	5,1	5,6	5,4	5,3	
A13. Flyttinger innen kommunen per 1 000 innbyggere	83,0	76,0	73,0	82,0	80,0	
A14. Netto innflytting. Antall personer	-51,0	30,0	66,0	-3,0	0,0	
B1. Nye fritidsbygg siste 4 år						26,0
B2. Andel potensielt tilgjengelig strandsoneareal. Prosent		69,2	69,1	69,0	68,9	68,9
B3. Nye bygg i strandsona siste 4 år						85,0
B4. Byggesøknader i 100-m beltet innvilget gjennom dispensasjon. Antall						
B5. Antall igangsatte bygninger innen aktsomhetsområder siste 4 år						59,0
B6. Andel tettstedsbosatte med trygg tilgang til rekreasjonsareal. Prosent					70,0	
B7. Andel tettstedsbosatte med trygg tilgang til nærturterreng. Prosent					83,0	
B8. Andel bebygd areal etter arealbruksklasse				99,8		99,9
C1. Godkjent nydyrket areal. Dekar	53,0	43,0	99,0	20,0	422,0	
C3. Omdisponering av dyrket jord siste 4 år. Dekar					30,0	
C4. Omdisponering av dyrkbar jord siste 4 år. Dekar						
C5. Andel sysselsatte bosatt i egen kommune. Prosent	79,2	79,2	78,0	77,8	77,5	
C6. Andel som arbeider i hovedsentrum i egen kommune. Prosent					6,1	
C7. Boligenes gj.avst. til arbeidsplassklynger. Km						2,3
C8. Boliger igangsatt siste 4 år, gj.avst. til arbeidsplassklynger. Km						0,2
C9. Boliger, gj.avst. sentrumssone. Km						5,5
C10. Boliger, igangsatt siste 4 år, gj.avst. sentrumssone. Km						1,6
C11. Næringsbyggs nærhet til sentrumssone. Kilometer						5,3
C12. Næringsbyggs nærhet til sentrumssone, bygg igangsatt siste 4 år. Kilometer						0,5

Kommentarer:

Variasjonene er såpass små at det er vanskelig å konstatere signifikante utviklingstrekk. Dog er her noen momenter som er interessante:

- 70 % av innbyggerne bor i kommunens tettsteder, og det er der det i all hovedsak bygges
- Det er oppført 124 boliger de fire siste årene, noe som gir et snitt pr. år på 31 boliger
- Det er oppført 26 fritidsboliger de fire siste årene, noe som gir et snitt pr. år på 6,5 fritidsboliger
- Det er omdisponert 30 daa dyrka mark de siste årene

3.3 Boligbygg i Hadsel

Det gjøres oppmerksom på at kommunedelplan, strategisk boligplan 2021-2031¹⁹ gir en nærmere analyse av boligområdet.

Oversikt over eksisterende bygningsmasse i Hadsel 2015-2021 etter bygningstype:

Kilde: SSB, tabell 03175	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Enebolig	3276	3264	3269	3264	3269	3271	3244
Tomannsbolig	272	280	280	284	290	290	295
Rekkehus, kjedehus og andre småhus	156	157	155	165	170	171	177
Boligblokk	27	31	31	32	35	36	36
Bygning for bofellesskap	14	14	20	21	21	22	22

Kommentarer:

Andelen av eneboliger i Hadsel er relativt høyt i forhold til øvrige boligtyper, og det har det vært lenge. Det er også små variasjoner fra år til år, men en liten nedgang i 2021. Hva angår både to-

¹⁹ Se Hadsel kommune <https://www.hadsel.kommune.no/vedtatte-planer.351832.no.html>

mannsboliger og rekkehus ser vi en signifikant økning som vi også ser for øvrig i landet. Disse bygningstypene dukker hovedsakelig opp i tettstedene.

3.4 Fritidsbygg i Hadsel

Kilde: SSB, tabell 10328

		2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	
Fritidsbygning (hytter, sommerhus o.l.)	Utenfor fritidsbyggområder	488	506	515	523	520	518	512	
	5-24 fritidsbygg	95	85	85	101	108	114	124	
Helårsbolig benyttet som fritidsbolig	Utenfor fritidsbyggområder	41	43	43	42	43	42	50	
Våningshus benyttet som fritidsbolig	Utenfor fritidsbyggområder	135	137	138	137	134	135	162	
	5-24 fritidsbygg	1	0	0	2	2	2	2	
Nye fritidsbygg	Fritidsbygning (hytter, sommerhus o.l.)	Utenfor fritidsbyggområder	.	.	3	10	2	4	2
		5-24 fritidsbygg	.	.	0	0	0	1	2
	Våningshus benyttet som fritidsbolig	Utenfor fritidsbyggområder	.	.	0	1	0	0	0

Kommentarer:

Det er en økning i helårsboliger og våningshus som heller brukes som fritidsboliger. Videre bør vi merke oss at de fleste av fritidsbyggene er utenfor arealer avsatt til slikt, først og fremst i rene LNFR-arealer.

4 Utviklingstrekk

4.1 Generelle trekk

Fremtidig arealbruk må komme som følge av samfunnsutviklingen, jf. pbl. § 11-5, og det er derfor naturlig at vi først og fremst ser på befolkningsutviklingen.

4.1.1 Samlet befolkningsutvikling frem til i dag

Befolkning per 1.1. (personer)

2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
7937	8050	8112	8057	8082	8009	8042	8091	8061	8065	8107

Kilde: SSB-tabell 11342

Kommentar:

Befolkningsutviklingen fra 2012 har totalt sett hatt en svak stigning

4.1.2 Befolkningsutvikling i grunnkretsene frem til i dag

Grunnkrets	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
18660101 Fleines	42	41	44	45	42	39	38	41	34	31	35
18660102 Vik	117	115	112	114	118	112	112	115	110	106	106
18660103 Grønning	61	64	62	60	55	49	50	52	51	47	46
18660104 Sandnes	405	412	435	446	453	425	441	438	424	431	445
18660105 Hov	114	127	127	123	125	128	138	131	132	141	133
18660106 Haukenes	88	89	83	90	88	84	85	81	78	78	84
18660107 Grytting	283	280	285	267	276	285	275	276	283	283	279
18660201 Breivik	138	149	144	137	134	138	145	138	138	134	132
18660202 Bergvik	42	44	48	41	46	50	46	42	42	43	40
18660203 Tømmervik	775	754	758	763	765	748	765	817	824	813	795
18660204 Stokmarknes vest	728	730	727	711	732	744	760	747	766	777	794
18660205 Stokmarknes sentrum	331	362	354	352	348	346	347	344	338	335	334
18660206 Stokmarknes søndre	771	764	738	728	752	767	774	776	818	804	824
18660207 Andvågen	41	42	43	41	45	48	43	44	47	44	46

18660208 Børøya	677	690	706	691	718	727	708	702	686	703	718
18660209 Lekang	182	190	189	193	192	187	192	182	174	190	180
18660301 Ekren	108	112	120	122	117	111	118	112	102	99	105
18660302 Gulstad	418	409	424	428	407	408	401	418	423	420	396
18660303 Melbu øst	602	601	605	621	610	594	599	591	629	628	645
18660304 Melbu sentrum	477	559	586	566	577	559	551	568	535	505	505
18660305 Melbu vest	655	649	650	661	659	647	665	690	659	688	708
18660306 Ongstad	124	129	137	133	136	135	138	138	138	134	134
18660307 Taen	38	35	31	31	32	34	31	37	36	32	39
18660401 Sand	68	68	70	67	60	54	53	49	50	53	45
18660402 Strønstad	149	155	149	146	131	140	131	136	130	130	121
18660403 Budal	12	10	10	8	8	6	8	9	8	7	7
18660404 Holdøy	15	14	14	13	13	13	13	13	12	12	13
18660405 Ulvøya	3	3	3	3	3	3	3	3	2	2	2
18660406 Tengelfjord	45	45	43	46	41	29	26	25	24	25	27
18660407 Myrland	8	7	9	10	9	8	8	8	7	7	7
18660408 Hanøy	11	11	9	10	11	11	11	11	9	8	11
18660409 Helgenes	15	12	11	8	7	8	7	8	7	7	7
18660410 Kaljord	152	154	156	160	154	151	146	136	135	132	128
18660411 Hennes	127	116	123	124	122	119	113	113	113	112	110
18660412 Kvitnes	82	86	91	79	87	87	89	92	90	94	97
18669999 Uoppgitt grunnkrets	33	22	16	19	9	15	12	8	7	10	9

Kilde: SSB-tabell 04317

Kommentar:

Makro-tendensen som går på at folk flytter fra bygdene og inn i tettstedene finner vi mer eller mindre også hos oss.

Slår vi sammen grunnkretsene til de ulike arealsonene som benyttes i arealplanen gir dette følgende resultat:

Soner	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Sone A - søndre Langøya	1110	1128	1148	1145	1157	1122	1139	1134	1112	1117	1128
Sone B - Hadseløya	6107	6219	6260	6219	6270	6243	6283	6346	6355	6349	6395
Sone C1 - Strandlandet	244	247	243	234	212	213	205	207	200	202	186
Sone C2 - Raftsundet	82	80	78	82	77	64	61	60	54	54	60
Sone D - Innlandet og Helgenes	376	368	381	371	370	365	355	349	345	345	342

Kilde: SSB-tabell 04317

Kommentar:

Her kan vi se at Hadseløya øker mest. Det er også her vi har de to største tettstedene.

Slår vi sammen grunnkretsene i direkte tilknytning til de største tettstedene gir dette følgende resultat:

Soner	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Sandnes	519	539	562	569	578	553	579	569	556	572	578
Stokmarknes	3365	3386	3374	3327	3406	3430	3443	3472	3521	3519	3551
Melbu	2152	2218	2265	2276	2253	2208	2216	2267	2246	2241	2254

Kilde: SSB-tabell 04317

Kommentar:

Befolkningsøkningen er størst i Stokmarknes og omegn.

4.1.3 Befolkningsframskrivinger til 2050

Statistikkvariabel: Høy nasjonal vekst

	2022	2025	2030	2035	2040	2045	2050
0-17 år	1521	1547	1544	1560	1616	1649	1671
18-49 år	2987	2912	2918	2926	2868	2844	2854
50-66 år	1860	1872	1809	1713	1670	1731	1802
67-79 år	1253	1263	1250	1289	1385	1359	1263
80-89 år	369	442	589	684	684	712	817
90 år og eldre	79	77	101	146	214	265	287
Sum	8069	8113	8211	8318	8437	8560	8694

Kilde: SSB-tabell 12882

Kommentar:

Ser vi på befolkningsframskrivningen ser det ut til at vi får en svak stigning i antall innbyggere totalt sett. *Høy nasjonal vekst* er lagt til grunn. Vi må legge merke til at det blir flere og flere eldre. Dette har vi kjent til en god stund, og en av grepene i samfunnsdelen er da også å «fille på» med yngre/nye innbyggere gjennom fokus på næringsutvikling og bolyst.

4.2 Større boligprosjekter på gang pr. juni 2022

I oversiktene under ser vi bort i fra enkelt-bolig byggingen, men ser bare på litt større prosjekter.

Stokmarknes og Sandnes:



1. Solsiden, kommunalt. Eneboligtomter til salgs. 12 tomter til salgs
2. Børøya sør boligområde (SMV), privat. Leilighetsbygg. Nettopp regulert, og skal prosjekteres. Kapasitet: 90 mindre leiligheter.
3. Børøya brygge, privat. Leilighetsbygg. Leiligheter til salgs, og nye oppføres. 16 romslige leiligheter til salgs
4. Bo i sentrum, privat. Leilighetsbygg. Bygg under oppføring. 9 leiligheter.
5. Nordnes-Steinsvik, privat. Leilighetsbygg. Under planlegging. Antall leiligheter ennå ikke beregnet av tiltakshaver.
6. Himmel & hav- Bjørnnesset, privat. Eneboliger. Regulert, avventer veiløsning. 21 tomter til salgs
7. Rishaugen, kommunalt. Leiligheter & eneboliger. Avventer veiløsning. 30 tomter
8. Vestbakken, privat. Mindre leiligheter. Under regulering. Antall leiligheter ennå ikke beregnet av tiltakshaver.
9. Verkstedbakken, privat. Leiligheter. Leiligheter til salgs og nye oppføringer. 11 romslige leiligheter til salgs.
10. Søndre, privat. Eneboliger/leiligheter. Under prosjektering. 58 eneboligtomter
11. Solbakken på Sandnes, privat. Eneboliger. 6 tomter til salgs.

Oppsummering:

39 tomter til salgs
27 leiligheter til salgs
187+ tomter/leiligheter under planlegging/prosjektering

Grytting:

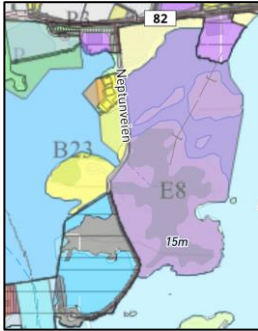


Grytting boligfelt, kommunalt. Eneboligtomter til salgs til under kr. 50,- pr. kvm. 11 tomter til salgs. Disse har ligget lenge.

Oppsummering:

11 tomter til salgs

Melbu:



Gulstadøya, kommunal utvikling. Under regulering. Antall leiligheter ennå ikke beregnet.

Oppsummering:

Ukjent antall tomter/leiligheter under planlegging/prosjektering.

Fiskebøl:



Bømyra, privat. Enebolig/leiligheter. Infrastruktur ikke fullt utviklet. Ca. 10 tomter.

Oppsummering:

Inntil 10 tomter/leiligheter under planlegging/prosjektering

Innlandet



Henneshøgda, privat. Enebolig/leiligheter. Infrastruktur ikke utviklet. Ca. 14 boligtomter & 18 fritidsboligtomter. Prosjektert til 28 millioner kroner av kommunen. Grunneier vil ikke være med på å utvikle området til slik pris. Sak lagt foreløpig på is.

Oppsummering:

Potensiale for 14 boligtomter og 28 fritidsboligtomter.

Oppsummering:

Sum Hadsel pr. juni 2022:

50 tomter til salgs

27 leiligheter til salgs

211+ tomter/leiligheter under planlegging/prosjektering

4.3 Større næringsprosjekter på gang pr. juni 2022

Pr. juni 2022 kan vi si at det er 4 større næringsprosjekter på gang som omfatter en viss arealutnyttelse.

Stokmarknes, Børøya industriområde:



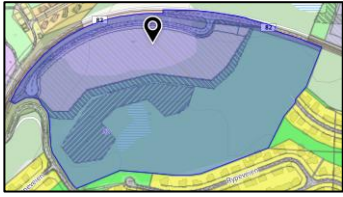
- Formål: *Industri og forretninger*
- Driver: *Hadsel kommune*
- *Områderegulert, krever detaljregulering i det enkelte prosjekt*
- Areal (daa): *740,3 inkl. sjøareal*
- Ledig kapasitet (daa): *Intet*

Stokmarknes, Stokmarknes miljøhavn:



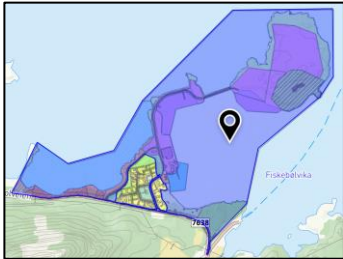
- Formål: *Industri og næringsbebyggelse*
- Driver: *Hadsel kommune*
- *Områderegulert i 2020, krever detaljregulering i det enkelte prosjekt*
- Areal (daa): *284,5 inkl. sjøareal*
- Ledig kapasitet (daa): *80*

Stokmarknes, Hadsel handelspark:



- Formål: *Næringsformål, dog tillates ikke virksomheter som kommer i direkte konkurranse med Stokmarknes sentrum*
- Driver: *Hadsel kommune*
- Områderegulert, *krever detaljregulering i det enkelte prosjekt*
- Areal (daa): *158,55*
- Ledig kapasitet (daa): *16*

Strandlandet, oljevern- og miljøsentrer på Fiskebøl:



- Formål: *Industriformål*
- Driver: *Hadsel kommune*
- Områderegulert, *krever detaljregulering i det enkelte prosjekt*
- Tomter: *Ikke oppdelt da næringslivet har forskjellige arealbehov*
- Areal (daa): *1120 inkl. sjøareal*
- Ledig kapasitet (daa): *6*

5 Behov

Pbl. § 11-5 første avsnitt første punktum²⁰ sier at kommuneplanens arealdel skal vise *sammenhengen mellom framtidig samfunnsutvikling og arealbruk*. I brev fra Statsforvalteren²¹ til kommunene i Nordland fremgår ordet forventet. Forventningen skal utledes av et arealregnskap fremgår det, og således er her et skille mellom ønsker og det vi faktisk bør gjøre tolker vi Statsforvalteren rett. Og dersom vi skal ta helt nye areal i bruk må dette begrunnes står det.

Vi kan mene at her er behov, men er det faktisk sant? Et slikt kritisk spørsmål bør stilles, også sett i lys av samfunnsdelens kap. 5.7 *Generelt* bokstav a som sier at vi skal ha en *restriktiv arealbruk* for å få en bærekraftig arealforvaltning. Og skal vi være restriktive må vi først og fremst ta utgangspunkt i om det foreligger et faktisk og reelt behov, slik at vi i størst mulig grad unngår at arealdelen blir en ønskeliste som kan slå uheldig ut.

5.1 Behov for områder til boligtomter?

Mismatch mellom ønsker og det faktiske behovet?

I Hadsel kommune har den langsiktige planleggingen historisk sett hatt ambisjoner om å legge til rette for det meste slik at vi får en størst mulig positiv vekst, noe som ikke er uvanlig ellers i landet. I praksis er dette ikke så lett og få til hvis vi ser eksempelvis på boligområdet: I 2021 ble det oppført 31 nye boliger, noe som ligger på gjennomsnittet for de ti siste årene. Dette er langt mindre enn arealkapasiteten vi har avsatt til slikt. I det første arealregnskapet utarbeidet i 2014 kunne vi lese av byggestatistikken²² at f.eks. på Stokmarknes var det avsatt arealer nok til å dekke behovet 50 år fremover. Da sammenlignet man potensielt antall tomter med det som faktisk har vært bygd tidligere, altså en matematisk beregning. Regnskapet tok ikke hensyn til de differensierte behovene i markedet, herunder bl.a. det faktum at en god del tomter ikke var/er attraktive av ulike årsaker. I siste arealregnskap fastslås at byggeklare tomtereserver i hele Hadsel er 113 stk. Tomter som er avsatt men ikke byggeklare er på ca. 481 stk. Ser vi i bygdene er her spredt boligbygging som i stor grad gjelder, her er tomtereserve på 112 tomter, og utbyggingen har vært beskjeden.

Benytter vi samme regnemetode som fra 2014 vil det si at vi i dag (2022) har reserver i Hadsel for 23 år fremover, men bildet er nok mer komplisert enn dette f.eks. fordi noen tomter av ulike grunner ikke er så attraktive.

Attraktivitet:

Attraktive boplasser handler kort sagt om plasser der folk ønsker å være. Dog er det viktig å få med seg at folk legger forskjellig i begrepet attraktivitet:

²⁰ Se Lovdata https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2008-06-27-71/KAPITTEL_2-4-2#KAPITTEL_2-4-2

²¹ Jf. 360 saksbehandlersystem, dokument 21/00248-20 med tittel «*Krav om arealregnskap - om nye arealer skal disponeres til utbyggingsformål*»

²² Jf. tidligere saksbehandlingssystem ePhorte, dokument 2013/1907-19 jf. tabell 4 *Kapasitet i regulerte områder, kapasitet i formålsavsatte områder, kapasitet i nye formålsavsatte områder*.

- Grovt sett kan vi hevde at for den som har dårlig råd vil en billig leilighet ofte med sentral beliggenhet være det mest attraktive og kostnadsbesparende.
- Vi kan også hevde med rette at den/de som har god økonomi har gjerne noen flere attraktivitets-preferanser: Utsikt/sol, nærmiljø/natur, nærhet til ulike samfunnsfunksjoner- og tilbud, grei avstand til arbeidsplass, god- og moderne standard på bolig etc.
- Så er det de som ønsker å bo på landet eller i småbygdene – dette er også en attraktivitetspreferanse man ikke må underkjenne. Dog står hensynet til miljøvennlige og kostnadsbesparende transportløsninger i slike tilfeller ofte i veien: Mer bilkjøring genereres ved nye utbygginger hevdes det, og press på kollektivtilbudet oppstår herunder spesielt skolebuss-ordningene.

Punktene over trenger ikke å være utfyllende.

Som de fleste kommuner ønsker også Hadsel å ha en befolkningsvekst, og å gjøre seg attraktiv for slikt. Et av grepene er å legge til rette for boliger der folk ønsker å være. Følgelig har man i samfunnsdelen både strategier for tettstedutvikling, og utvikling i bygdene jf. kommuneplanens samfunnsdel kap. 5.2 om Bolyst jf. bokstav a.

Videre må bemerkes at det er byggeklare tomter som er attraktive for de som ønsker å føre opp egen bolig, ikke først og fremst hva vi har avsatt i arealplanen eller i regulerings-planer. Folk vil ha tomter der de kan realisere husdrømmen så snart som mulig, der alt er klart av vei, vann og avløp. Det samme forhold gjelder for næringslivet vs. næringsstomter.

Matematisk sett har vi mer enn nok tomtereserver for framtidige boliger, men folk velger gjerne selv hvor de vil gjøre sitt livs største investering og hvilke egenskaper anskaffelsen skal ha, jf. forrige kapittel. Tar vi ikke hensyn til dette blir vi mindre attraktive. Og det er slik at mange av de reservene vi har ikke er så attraktive. Dette var da også en av grunnene til nevnte «planvasking». Å ta vekk de mindre attraktive formålsarealene, og kanskje erstatte disse med nye attraktive arealer. Her er det viktig å få innspill fra befolkningen på hvor det er bra å bo, jf. for øvrig samfunnsdelens kap. 5.2 om *Bolyst*.

Det må også anføres at en god del av våre gjeldende reguleringsplaner «kaster skygger» inn i arealplanen ved at de har tomtereserver som har ligget lenge ledige. Noen helt tilbake til 1949. Mesteparten av disse oppfattes av markedet som mindre attraktive, og dette er grunnen til at det ikke skjer noe. Likevel inngår disse i arealregnskapet, og for å få de ut bør reguleringsplanene revideres noe som blir egne planprosesser – dette i seg selv medfører en større kostnad for oss. Dette gjelder spesielt Stokmarknes og Melbu.

Leilighetsbygg:

Markedet for leilighetsbygg finner vi først og fremst i tettstedene: Leilighetene etableres ofte sentralt nært samfunnsfunksjoner- og tilbud, noe vi ser av kap. 3.1.5 der Stokmarknes klart er det foretrukne for entreprenørene. Pr. juni 2022 finnes der store og romslige leiligheter som på Børøya brygge, og det skal bygges mindre leiligheter som på Vestbakken og SMV-tomta på Børøya. Leilighetsmarkedet vil da henvende seg både til de med god kjøpekraft og de med redusert kjøpekraft. Vi skal legge merke til at det er private entreprenører som er driverne i leilighetsmarkedet. Et annet interessant trekk er at nye leilighetsprosjekt på Melbu er nærmest fraværende. Det siste var på Torodden, der leilighetene fort gikk unna. Vi vil anta at det er nok kapasitet i fremtiden i forhold til leilighetsbygg på Stokmarknes, men på Melbu mangler dette markedet.

Eneboliger:

Det har lenge vært en flat utvikling (tilkomst regnet mot avgang). Mangelen på eneboligtomter med «høy attraktivitet» er påfallende. Eksempelvis kan nevnes Solsiden boligfelt på Børøya: Etter at de mest attraktive boligtomtene nederst i boligfeltet ble solgt har det gått tregere for resttomtene. Haug boligområde på Melbu ble revet vekk ganske fort. I Solbakken boligfelt på Sandnes er de mest attraktive boligtomtene solgt, og det er noen tomter igjen som har et godt potensiale. Sist men ikke minst må nevnes at dersom boligområdet på Bjørnnesset blir realisert vil vi igjen få enebolig- tomter med høy attraktivitet. Vi har pr. juni 2022 mangel på attraktive tomter for eneboliger for de personene med mange attraktivitetspreferanser, ofte de med utdanning. Og denne gruppen skal man ikke underkjenne dersom vi ønsker å styrke kompetansemiljøet i Hadsel.

Boliger for de vanskeligstilte på boligmarkedet, jf. strategisk boligplan 2021-2031

I strategisk boligplan²³ fremgår følgende boligsosiale behov:

²³ Se Hadsel kommune <https://www.hadsel.kommune.no/vedtatte-planer.351832.no.html>

- Egnede boliger for enslige og unge
- Egnede boliger for eldre
- Egnede boliger for tilkomne helsetjenestebrukere
- Egnede boliger for personer med rusavhengighet, ofte i kombinasjon med psykiske lidelser
- Egnede boliger personer med funksjonsnedsettelse

Et annet interessant funn er at andelen bostedsløse og de som bor trangt er forholdsvis høyt i Hadsel. Hadsel eiendom rapporterer om antallet søkere på kommunale boliger, som ligger på et snitt mellom 20-30 noe det har gjort ganske lenge. Noen av disse er vanskeligstilte. De nye leilighetsprosjektene på Vestbakken og Børøya sør (SMV) kan avbøte noe, men det er avhengig av prissettingen på leilighetene. Til tross for egen boligstrategisk plan har ressursene for å gjennomføre målrettede tiltak vært begrenset. Dette inkluderer også arbeidet med å overføre personer fra kommunal bolig til egne egnede boliger, slik at vi får tilgjengelige reserver for de vanskeligstilte.

Oppsummering:

1. Geografisk sett er det nok Melbu som har det største behovet, og det gjelder alle typer nye boliger, og spesielt leilighetsbygg. Melbu er «ombringt» av jordbruksland noe som gjør det svært vanskelig å utvikle nye områder. Her er bare resttomter i reguleringsplanene som har ligget lenge. Utvikling av Gulstadøya vil antakelig stå helt sentralt for å «få fart» på Melbu.
2. Hva angår type boliger blir leilighetsmarkedet bli viktigere og viktigere. På Stokmarknes vil to fremtidige prosjekter stå sentralt: Vestbakken boligområde, som også vil ha leiligheter for vanskeligstilte i boligmarkedet. Så også SMV-prosjektet på Børøya sør vil bidra i markedet for små leiligheter.
3. Den boligsosiale profilen må økes: Utbyggere henvender seg i stor grad til de med betalingsevne, og dette markedet fungerer forholdsvis greit. De som faller utenom er de svakeste, de med spesielle behov og/eller har en redusert økonomi. Vårt handlingsrom ligger først og fremst i å påvirke utbyggerne til å tenke boligsosialt, gjerne ved hjelp av Husbankens virkemidler og avsetning av areal. Deretter bør kommunen kanskje ha en mer aktiv rolle, men handlingsrommet avhenger i bunn og grunn om vi har tilgjengelige ressurser.
4. Kommunen ønsker også å være attraktiv for de med formalkompetanse. Disse har gjerne flere attraktivitetspreferanser, og vi bør bidra til å utvikle områder med «Høy attraktivitet»

5.2 Behov for områder til næringstomter?

Næringslivet er i utgangspunktet veldig mangfoldig og har ulike behov. En god del av disse ser først og fremst på *beliggenhet* når de skal etablere seg: Nærhet til ulike offentlige- og private tjenester, tilgang til et bredere arbeidsmarked, salgsmarked, tilgang til effektiv og sammenhengende infrastruktur etc. Andre næringer derimot etablerer seg/ er i distriktene som jordbruk, turisme etc. Når etablerere oppsøker kommunen ønsker de fleste ferdigregulerte og opparbeidede tomter som de kan kjøpe og bygge på/videreutvikle. Da hjelper det lite å ha formålsavsatte arealer som ikke er gjort noe med, og som det tar 1-2 år å klargjøre, fra regulering til tiltak kan etableres. Næringslivet går raskere og har ofte ikke tid til å vente. Derfor er det spesielt viktig å være i forkant gjennom å ha ferdigregulerte arealreserver for næringslivet, ikke bare formålsavsatte arealer. Erfaringen viser at det er først og fremst Stokmarknes som er attraktiv, det er her vi får de fleste henvendelsene om arealer. For Melbu sin del er det ingen nye næringsarealer noe som er et problem, men blir Gulstadøya regulert kan Melbu øke sin attraktivitet.

Et annet tegn ved næringslivet er at arealbehovene kan variere sterkt, avhengig av type virksomhet. Det vil derfor være vanskeligere å anslå hvor store arealreserver vi trenger, men vi vet at vi må være i forkant med å ha byggeklare tomter slik at «vi er på» når henvendelsene kommer.

Så bør det legges til at mye av næringslivet ikke kjenner kommunegrensene, fordi markedet ikke korrelerer med disse grensene. Dermed har vi mer eller mindre en regional rolle å fylle, og for at kommunene ikke skal slåss mot hverandre om næringslivet i en «utmattelseskrig» burde det i større grad legges opp til felles regionvekstavtaler der kommunene på utvalgte områder kan f.eks. være komplementære. Kommuneplanens samfunnsdel legger da også opp til regionvekstavtaler, jf. kap. 7.

Oppsummering:

Behovet for ferdigregulerte arealreserver betraktes som stort, men det er uklart hvor mye som virkelig trengs. I alle fall bør vi være i forkant med å formålsavsette arealer i kommuneplanens arealdel, og følge dette opp gjennom regulering og etablering av VVA.

5.3 Behov for områder til fritidsboliger?

Økt kjøpekraft hos befolkningen har påvirket markedet for fritidsboliger i positiv retning. Enten ønsker folk å overta en eksisterende bolig på landet til fritidsbolig som de pusser opp, eller de ønsker å bygge nytt (i Hadsel bygges det litt over 6 fritidsboliger pr. år). Sammenligner vi oss med f.eks. Østlandet som har en stor grad av regulerte og fortettede hyttefelt er det ganske annerledes her: Det bygges her og der og overalt, og ofte ønskes nye tomter i områder som oppleves som attraktive der en fort kan komme i konflikt med arealformål, natur/friluftsliv, jordvern og strandsone. De fleste fritidsbygg i Hadsel er da utenfor fritidsbyggområder, oftest i rene LNF/LNFR områder. Det aller mest interessante trekket er dog at vi har en økning i helårsboliger og våningshus som heller brukes som fritidsboliger. Dette er bekymringsfullt spesielt for bygdene, men også for kommunekassen da vi mister både innbyggertilskudd over rammeoverføringene og potensielle inntektskatter.

For øvrig kan vi ikke regne med særlig økt fortetting av fritidsboligområdene slik det er på sentrale Østlandet. Det vil antakelig være et veldig begrenset marked for slikt, all den tid det oppfattes at vi har rikelig med plass her i nord og i Hadsel. Unntaket er omlandet til de store byene Bodø, Mo, Narvik m.fl.

I Hadsel har vi likevel gjort forsøk på å fortette fritidsboligene i egne reguleringsplaner. Her er oversikten over det vi har regulert, og hva gjenstående kapasitet er:

ID	Område	Tomter (stk.)	Bebyggd (stk.)	Ledig (stk.)
LØ12	Sone A Langøya, Råmarka	30	23	7
LØ13	Sone A Langøya, Fleines	15	11	4
LØ15	Sone A Langøya, Gryttingvannet	26	12	14
LØ16	Sone A Langøya, Kråvannet	11	3	8
HØ5	Sone B Hadseløya, Vangen	5	4	1
HØ6	Sone B Hadseløya, Vangen	4	2	2
AV2	Sone C1 Strandlandet, Grunnfjorden	9	5	4
AV7	Sone C1 Strandlandet, Hanøy	10	1	9
AV8	Sone C1 Strandlandet, Sløverfjorden	20	1	19
IL6	Sone C2 Raftsundet, Tengelfjorden	4	1	3
IL7	Sone C2 Raftsundet, Kongsmark	8	1	7
IL9	Sone C2 Raftsundet, Høgåsen	11	0	11
IL10	Sone C1 Strandlandet, Brottøy	6	3	3
IL11	Sone D Innlandet, Henneshøgda	18	0	18
	Sum regulerte tomter	177	67	110

Oppsummering:

Godt under halvparten av regulerte tomter til nye fritidsboliger er bebyggd. Videre finner vi de fleste fritidsboligene utenfor regulerte områder eller formålsavsatte områder (jf. kap. 3.4 i tabell), og fritidsboligene ligger forholdsvis spredt. Noen av disse er innvilget av kommunen gjennom dispensasjoner. Man kan drøfte om det er for lite politisk styring, for mye eller akkurat passe. Kommunedirektøren konstaterer imidlertid at områder for fritidsboliger opptre som egne formål i plan og bygningsloven, og det tyder på en overordnet tanke på å skille slike områder fra ordinære LNFR-områder. Ser vi på de *Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019–2023*²⁴ kan vi lese at fortetting av fritidsboligområder er viktig av hensyn til natur- og friluftslivsområder. Sistnevnte er da også formulert som en klar forventning. Vi må derfor antakelig styre kursen i retning av fortetting i større grad enn før, selv om vi ikke har tradisjon for slikt.

5.4 Behov for områder til natur- og friluftsliv?

Økt fokus i landet på det grønne skiftet, FNs bærekraftsmål og folkehelse har økt viktigheten av dedikerte landområder til natur og friluftsliv. Disse områdene befinner seg i all hovedsak i LNF/LNFR-områder. På den ene siden kan hevdes med rette at vi i Hadsel har rikelig med LNF/LNFR-områder, og at vi «har nok å ta av» til utbyggingsformål. På den andre siden representerer disse områdene et betydelig bidrag til å oppfylle samfunnsdelens strategiske satsningsområder bolyst, og folkehelse. Vi ønsker jo oss flere innbyggere og da kan gode arealer til natur- og friluftsliv være et av insentivene. Hva angår arts mangfoldet, må dette også sees i en større sammenheng: regionalt så vel som nasjonalt. Innenfor området arbeides det mer og mer med å bevare slik at arter ikke blir utryddet. Naturen er et finmasket nett, og forsvinner en art kan det gå ut over noe annet- eller andre arter. Global oppvarming påvirker arts mangfoldet, så også

²⁴ Se Regjeringen <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/nasjonale-forventninger-til-regional-og-kommunal-planlegging-20192023/id2645090/>

transport av fremmede arter inn i vår natur. Og ikke minst bør presiseres at vi er langt mer avhengig av naturen enn det mange tror. Bl.a. av pollinerende insekter som påvirker matproduksjonen. Hadsel kommune må bidra til å beholde- og helst videreutvikle områder til natur og friluftsliv.

5.5 Behov for områder til landbruk?

Jordbrukspolitikken handler først og fremst om å ha en egen matproduksjon i landet som gir oss matsikkerhet. Da må man tenke over flere generasjoner. Dernest bidrar jordbruket til at hele landet tas i bruk. Jordbruket kan ikke fortettes inn i byene og tettstedene.

Sentralt i arealforvaltningen står Jordloven. Denne står ganske sterkt i landet, og har blitt skjerpet de siste årene – og dette blir fulgt opp fra sentralt hold. Jordbruket har blitt et nasjonalt anliggende. For Hadsel sin del kan vi ut fra statistikken lese at vi har tapt ca. 30 daa jordbruksland de siste årene. Dette må bremses opp og helst snus, noe vi kan bidra mer i arealdelen ved å definere de aller viktigste jordbruksområder for å styrke rettsvernet. Dette er noe som også Statsforvalteren krever. Også små arealer er viktige, bl.a. ligger det en del mindre arealer brakk som med fordel kan benyttes som innmarksbeiter noe som er tatt hensyn til i planen.

Også utmarksbeiter er viktige for jordbruket og kommunestyret har bestemt gjennom planstrategien at det skal utarbeides en beitebruksplan for Hadsel som en delplan til arealdelen. Beitebruksplanen er ikke klar når arealplanen vedtas, og det kan derfor bli aktuelt med en mindre revisjon av arealplanen når beitebruksplanen er vedtatt dersom sistnevnte medfører noe som skal gis rettsvirkning for arealforvaltningen, f.eks. bestemmelser.

For å friste gårdbrukere til å fortsette, og for å få nye inn må vi også tenke alt fra generasjonsskifter (f.eks. barn tar over etter foreldrene) til faste boliger i området slik at gårdbrukerne får naboer de kan besøke. Dog må slike boliger ikke redusere jordbruksareal. Hva angår generasjonsskifter må det også være anledning til å sette opp en kårbolig rett ved gården, slik at man kan få en overlapp mellom de gårdbrukerne som skal gå av, og de som kommer til. Kårboliger bør helst ikke redusere landbruksarealet, men det åpnes likevel for det selv dersom ingen andre muligheter finnes.

5.6 Behov for områder til reindrift?

Reindriften er en spesiell næring ved at den må benytte store arealer med lokasjoner avhengig av årstidene. I tillegg er reindriften sterkt knyttet opp mot samisk kultur- og levemåte. Reindriften er grenseoverskridende og har etablerte rettigheter med bakgrunn i alders tids bruk (jf. reindriftenloven § 4), jf. forventningsbrev 2022 fra Statsforvalteren i Nordland, og det er regelfestet at næringen skal konsulteres ved nye tiltak (konsultasjonsplikten i samelovens § 4-4). Her må også hitsettes Regjeringens forventninger til kommunal planlegging 2019-2023, jf. s. 19 hvor det fremgår at reindriften arealer skal sikres.

I Hadsel er reindriften knyttet til Hinnøya, og arealene er identifisert i Statsforvalterens reindriftenkart. I vår kommune har vi hatt et godt samarbeid med både Sametinget og reinbeitedistriktet om den daglige forvaltningen. Men også vi opplever av og til interesse-motsetninger mellom reindriften og enkelte grunneiere, tiltakshavere og andre – dog er dette sjeldent. I slike tilfeller diskusjonen ofte bunnet ut i det klassiske forholdet mellom lokal selvstyre/ medvirkning vs. reindriften behov vs. overordnede rettsregler og interesser. Imidlertid må vi følge overordnede føringer, og vurdere reindriften areal opp mot andre samfunnsinteresser jf, Regjeringens forventninger s. 19.

Ut fra regjeringens føringer, og Statsforvalterens forventninger/reindriftenkart har vi derfor identifisert reindriften områdene som et behov, og dermed er områdene implementert i et eget temakart.

5.7 Behov for kulturminner og kulturmiljø?

Lov om kulturminner gjelder uavkortet i hele kommunen, jr. § 3, 1. ledd: *"Ingen må- uten at det er lovlig etter § 8 sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredete kulturminner eller fremkalle fare for at dette kan skje."* jr. § 8, 1 . ledd: *"Vil noen sette i gang tiltak som kan virke inn på automatisk fredete kulturminner på en måte som er nevnt i § 3 første ledd, må vedkommende tidligst mulig før tiltaket planlegges iverksatt melde fra til vedkommende myndighet eller nærmeste politimyndighet. Vedkommende myndighet avgjør snarest mulig om og i tilfelle på hvilken måte tiltaket kan iverksettes. Avgjørelsen kan påklages til departementet innen 6 uker fra underretning*

om vedtaket er kommet fram til adressaten." Vedkommende myndighet er Kulturminner i Nordland, Nordland fylkeskommune.

I planen er kulturminnene sikret gjennom to forskjellige soner: H730 og H570. Forskjellen på disse hensynssonene er at H730 er kartfesting av fysiske kulturminner som er båndlagt etter kulturminneloven. H570 er et større, sammenhengende landskapsområde som representerer et kulturmiljø der det skal utøves hensyn jf. planbestemmelsene, men som er ikke båndlagt etter kulturminneloven.

5.8 Behovet for samfunnsikkerhet, samt sårbarhet?

I alle arealplaner skal det utarbeides en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS), jf. pbl. § 4-3. Denne er vedlagt. Kort sagt går ROS-analyse ut på å identifisere potensielle ulike farer, hvor de kan oppstå og hva som muligens kan skje. Deretter må foreslås avbøtende tiltak som kan redusere eller fjerne farene slik at tilstrekkelig sikkerhet for liv, helse og materiell kan oppnås. Det meste av kommunens bebyggelse ligger nært sjøen. Her kan det være naturfarer som må hensyntas: Ras, flom, flo osv. Vedlagt ROS-analysen er en egen naturfarekartlegging utført av GRP AS etter bestilling fra kommunestyret.

5.9 Barn- og unges behov?

Barn- og unge har rettigheter gitt i barnekonvensjonen, plan- og bygningsloven § 5-1, jf. også veileder «Barn og unge i plan og byggesak» utgitt av kommunal- og moderniseringsdepartementet. Også samfunnsdelens kap. 5.2 *Bolyst*, kap. 5.3 *Folkehelse*, kap. 5.6 *Medvirkning* og kap. 5.7 *Overordnede arealpolitiske retningslinjer* kommer inn.

De under 18 år kan imidlertid ikke bestemme, men de har en rett å bli hørt. Det ble arrangert et større møte på Hurtigrutens hus for alle barn- og unge i Hadsel der vi sanket data om behov i forhold til samfunnsdelen. Det gjorde vi også under utarbeidelse av oppvekstplanen. I tillegg har vi Ung-data og folkehelseprofilen. Behovene har vi rimelig god oversikt over, men det er ikke alt som kan brukes i en arealplan ut fra dens hensikt. Imidlertid kan vi avsette aktivitetsarealer, og sette forskjellige krav noe som også er gjort.

5.10 Behov for styrkning av bygdene

Vi har lenge sett et samfunn der bygdene avfolkes og byer og tettsteder styrkes. Slik er det over hele landet. I samfunnsdelen fremgår en viktig politisk føring (sitat): «Vi skal arbeide for levende bygder og tettsteder der folk trives. I Hadsel skal det være anledning til å bosette seg i bygdene, så vel som i tettstedene»²⁵. I planforslaget er det derfor fortsatt formålsavsatt områder for spredt boligbebyggelse, selv om mange av disse er vasket noe ned. I viktige landbruksområder er det medtatt en retningslinje i planbestemmelsenes kap. 3.7.4 bokstav e som sier at nye enkeltboliger i viktige landbruksområder kan tillates så lenge det ikke går ut over jordvernet. Vi bør også legge merke til at fritidsbebyggelse ikke er nevnt i 3.7.4, noe som er bevisst. Vi kan sette det på spissen og si at **fritidsbebyggelse er velferd, mens boliger er en livsnødvendighet**. Selvfølgelig kan også fritidsbebyggelse ha positive virkninger for samfunnet: Vi tar vare på eldre hus som ellers ville råtne opp, vi øker besøket til kommunen, nye fritidsbygg betyr noe for byggebransjen, handelsnæringen osv. Men det er fastboende som skaper stabile rammer gjennom opprettholdelse av livskraftige lokalsamfunn. Dessuten gir fastboende i kommunen rammetilskudd fra staten, inntektsskatt osv. som vi igjen kan bruke på styrkning og utvikling av samfunnet.

6 Planens hovedinnhold

Den nye arealdelen følger opp kommuneplanens samfunnsdel, jf. kapittel 5.7 *Overordnede arealpolitiske retningslinjer* samt arealregnskapet som er vedlagt samfunnsdelen. På denne måten blir arealdelen underordnet/som følge av samfunnsdelen, og ikke «likestilt». Planens hovedinnhold går frem av tabellen i kap. 6.2 jf. kolonne 3. I kolonne 4 ligger «knaggingen» dvs. hvor hovedinnholdet er festet (lov, samfunnsdel etc.)

6.1 Gjennomgang av siste plan - «planvask»

- I planprogrammet til kommuneplanen ble det vedtatt å vaske nåværende arealdel, der hensikten var å ta bort arealformål til utbygginger som ikke var benyttet eller i svært liten grad ble brukt. Bakteppet for bestillingen ligger i plan- og bygningsloven § 11-5 første

²⁵ Se kommuneplanens samfunnsdel, jf. kap. 5.2 bokstav a <https://www.hadsel.kommune.no/vedtatte-planer.351832.no.html>

avsnitt der det stilles krav om at arealplanen skal vise sammenhengen mellom fremtidig samfunnsutvikling og arealbruk. Det er et eget vedlegg som viser hvilke arealformål som er vasket.

- I tillegg ble her vasket formålsområder med egenskaper som var uforenelig med ulike naturgitte forhold, herunder å:
 - Ta bort eller redusere arealformål som kommer i konflikt med dyrka, eller dyrkbar mark og innmarksbeite. Jf. jordloven og føringer i samfunnsdelen kap. 5.7 *Landbruk- og reindrift* bokstav a og b.
 - Ta bort eller redusere arealformål som kommer i konflikt med reindrift, herunder trekkleier og beiteområder. Jf. reindriftenloven og føringer i samfunnsdelen kap. 5.7 *Landbruk- og reindrift* bokstav c.
 - Ta bort eller redusere arealformål som inneholder naturfarer som ras, skred, kvikkleire og flom. Jf. plan- og bygningsloven med teknisk forskrift, føringer i samfunnsdelen kap. 5.7 *Samfunnssikkerhet og sårbarhet* bokstav a, d og f og rapporten «*Naturfarekartlegging i Hadsel kommune*» utarbeidet av HRP (se vedlagte ROS-analyse)
 - Ta bort eller redusere arealformål der bearbeiding av byggegrunnen ville medført unødig CO2 utslipp som f.eks. i myr.
 - Ta bort eller redusere arealformål i strandsonen etter nærmere angitt juridisk byggegrense utarbeidet i henhold til fylkeskommunens veileder «*Funksjonell strandsoner og byggegrense i 100-meters beltet*»²⁶.

6.2 Forskjellen mellom ny- og gammel arealdel

Emner	Arealdel 2014-2026:	Arealdel 2022-2032	Bakgrunn:
Barn og unge	..	Styrket. Jf. planbestemmelser om lekeplasser, friområder, medvirkning. Samt bestemmelser om arealformål idrettsanlegg, GS-vei, friområder, friluftsliv.	Jf. Plan- og bygningsloven (pbl) kap. 5. Jf. samfunnsdelens kap. 5.2, 5.3, 5.6 og 5.7
Boligtyper i boligområdene	For det meste eneboliger	Styrket betraktelig og standardisert for områdene. Nasjonale boligkoder benyttes for å styre typer boliger som ønskes. Mer avklarende.	Jf. samfunnsdelens kap. 5.2 og 5.7
Bosetting i bygdene	Kun formålsområder i plankart	Styrket. Formålsområder i plankart festet til samfunnsdelen. Tillatt å oppføre enkelthus i LNFR områder all den tid jordvernet ivaretas	Jf. samfunnsdelens kap. 5.2 bokstav a, b & f og planbestemmelsernes kap. 3.7.4 bokstav e
Byggegrenser mot sjø	Fast 50 meters regel for utbyggingsområder. Ellers 100-metersregelen	Styrket betraktelig. Egen byggegrense mot sjø som varierer. Utfyllinger og presiseringer.	Pbl. § 1-8 og Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen. Jf. planbestemmelsens kap. 2.4. Metode for fastsetting av byggegrense: Nordland fylkeskommunes veileder « <i>Funksjonell strandsoner og byggegrense i 100-meters beltet</i> ».
Byggegrenser mot vei, fylkesvei	Fast 50 meters regel for FV	Styrket. Differensiering med utgangspunkt i fylkets rammeplan for avkjørsler	Veiloven § 29 jf. planbestemmelsernes kap. 2.6 samt NFK rammeplan
Definisjonsliste	..	Sikre felles forståelse om ulike begreper i arealforvaltningen	Jf. planbestemmelsernes kap. 5
Dispensasjoner	Sitat fra pbl. kap. 19. Intet mer.	Styrket. Klargjøringer, presiseringer og utfyllinger i forhold til pbl. kap. 19 slik at disp. behandlinger begrenses og samtidig blir bedre.	Pbl. kap. 19, og samfunnsdelen kap. 5.7 om dispensasjonsbehandlinger, jf. også planbestemmelsernes kap. 2.2
Drikkevann	Kun nedslagsfelt i kart. Intet mer.	Styrket betraktelig. Drikkevannskilder og nedslagsfelt i kart. Plan-	Jf. samfunnsdelen kap. 5.14 forvaltning... jf.

²⁶ Se Statsforvalteren i Nordland <https://www.statsforvalteren.no/siteassets/fm-nordland/dokument-fmno/plan-og-bygg/arealforvaltning/funksjonell-strandsoner-veileder-for-kartlegging---nordland-fylkeskommune.pdf>

		bestemmelser og retningslinjer for å sikre vannkvaliteten	bokstav e til g. Jf. planbestemmelsenes kap. 3.6.4 og 3.7.1
Estetikk	Generelle retningslinjer for enkelte utbyggingsområder som ikke er utdypet.	Styrket. Egne generelle bestemmelser som får innvirkning på formålsområdene	Jf. samfunnsdelen kap. 5.2 bokstav d. Jf. planbestemmelsenes kap. 2.19
Forurensning inkl. støy og støv	Kun krav om støyanalyser i områder for masseuttak	Styrket. Bestemmelser og retningslinjer.	Jf. planbestemmelsenes kap. 2.11 & 2.12
Friluftsliv	Hensynssoner friluftsliv uten retningslinjer	Styrket betraktelig. Flere hensynssoner og klare retningslinjer	Jf. samfunnsdelen kap. 5.2, 5.3 og 5.7. Jf. planbestemmelsenes kap. 3.7.6
Friområder	Generell retningslinje for boligområder som ikke er utdypet.	Styrket betraktelig. Området fremheves gjennom generelle og konkrete planbestemmelser som også kan få innvirkning på den enkelte reguleringsplan	Jf. samfunnsdelen kap. 5.2 og 5.7 Natur, jf. bokstav b & bolyst, jf. bokstav a
Interkommunal kystsoneplan	..	Delplan under arealdelen. Eget plankart og planbestemmelser/ retningslinjer	Jf. pbl. kap. 9. Jf. planprogram, planstrategi
Kulturminner og kulturmiljø	Intet. Dog omtale av automatisk fredede kulturminner.	Styrket betraktelig. Bestemmelser og retningslinjer. Eget temakart.	Jf. samfunnsdelens kap. 5.10 Kulturminner og kulturmiljø. Jf. planbestemmelsenes kap. 2.8
Landbruk	Intet, foruten LNFR-formålet	Styrket betraktelig. Nye hensynssoner som identifiserer viktige landbruks-områder og gir retningslinjer for disse. Eget temakart	Jf. samfunnsdelen kap. 5.7 Landbruk og reindrift bokstav b. Jf. planbestemmelsenes kap. 3.5 & kap. 3.7.4
Lekeplass	Generell retningslinje for boligområder som ikke er utdypet.	Styrket betraktelig. Egne generelle bestemmelser som får innvirkning på formålsområdene	Jf. samfunnsdelens kap. 5.2 bokstav c. Jf. planbestemmelsenes kap. 2.18 Lekeplassbestemmelser
Medvirkning	..	Styrket. Generelle bestemmelser	Jf. Plan- og bygningsloven (pbl) kap. 5. Jf. samfunnsdelens kap. 5.6. Jf. planbestemmelsenes kap. 2.20
Miljø og klima	Retningslinjer for de enkelte utbyggingsområder	Styrket. Generelle bestemmelser og bestemmelser/retningslinjer i utbyggingsområder	Jf. samfunnsdelens kap. 5.1 bokstav a & d. Jf. planbestemmelsenes kap. 2.7
Naturfarer/ ROS	Skredkart, ingen bestemmelser. Retningslinje om at skredfare skal vurderes.	Styrket betraktelig. Egen ROS-analyse, skredkart og bestemmelser/ retningslinjer. Eget temakart	Jf. samfunnsdelen kap. 5.7 Samfunnsikkerhet og sårbarhet. Jf. planbestemmelsenes kap. 2.10, 2.13, 2.14 og 2.15
Naturområder	Hensynssoner naturmangfold uten retningslinjer	Styrket betraktelig. Innført retningslinjer og bestemmelser samt beskrivelse av kvaliteter. Også nye områder inntatt. Egne regler for vassdrag.	Jf. samfunnsdelen kap. 5.7 Natur- og biologisk mangfold. Jf. planbestemmelsenes kap. 3.7.7 og 3.7.8
Næringstyper i næringsområder	Utdatert og ullen begrepsbruk	Styrket betraktelig og standardisert for områdene. Nasjonale næringskoder benyttes for å styre ønskede typer virksomheter i et område	Jf. samfunnsdelens kap. 5.4 og 5.7
Oppdatering	Ble oppdatert	Oppdatert i forhold til dagens regelverk og standarder	Jf. pbl m/ forskrifter. Kart- og planforskriften. Nasjonal produktspesifikasjon m.m.
Parkering	Så vidt nevnt i utbyggingsområder/ formålsområder	Styrket betraktelig. Egne generelle bestemmelser som får innvirkning på formålsområdene	Jf. planbestemmelsenes kap. 2.17 Parkeringsbestemmelser

Politiske føringer	<i>Delt mellom samfunnsdelen og arealdelen</i>	<i>Styrket. Overordnet arealpolitikk ligger i samfunnsdelen</i>	<i>Jf. samfunnsdelens kap. 5</i>
Reguleringsplaner vs. arealplan	..	<i>Styrket. Formalisert prinsipp om at arealplanen gjelder i reguleringsplaner der disse har manglende bestemmelser om konkrete forhold.</i>	<i>Pbl. §§ 11-6, 11-8 til 11-11, jf. planbestemmelsenes kap. 2.1</i>
Reguleringsplaner, oversikt	..	<i>Oversikt over gjeldende reguleringsplaner på vedtakstidspunktet</i>	<i>Jf. planbestemmelsenes kap. 3.7.12</i>
Reindrift	<i>Intet foruten LNFR-formålet</i>	<i>Styrket betraktelig. Nye hensynssoner som identifiserer viktige beite- og trekk-leier for reindrift og gir retnings-linjer for disse. Eget temakart</i>	<i>Jf. samfunnsdelen kap. 5.7 Landbruk og reindrift bokstav c. Jf. planbestemmelsenes kap. 3.5 & kap. 3.7.5</i>
Universell utforming	<i>Vilkår i utbyggingsområder/ formålsområder</i>	<i>Styrket. Egne generelle bestemmelser som får innvirkning på formålsområdene</i>	<i>Jf. samfunnsdelen kap. 5.2 bokstav d og 5.14 forvaltning bokstav c. Jf. planbestemmelsene kap. 2.9</i>
Utbyggingsavtaler	<i>Intet. Dog ble prinsippet om utbyggingsavtaler vedtatt som egen sak i 2013</i>	<i>Styrket betraktelig. Inntatt i arealdelen som prinsipp, og redigert i forhold til tidligere føringer fra 2013.</i>	<i>Jf. pbl. kap. 17. Jf. planbestemmelsenes kap. 4</i>
Utbyggingsområder (bolig, fritidsbebyggelse o.l.)	<i>Økt</i>	<i>Redusert for å bli realistisk. Arealene som er igjen vil holde i kommende kommunestyreperiode.</i>	<i>I henhold til føringer i planprogram, planstrategi og overordnede arealpolitiske føringer i samfunnsdelen</i>

For øvrig må presiseres at den nye arealplanen først og fremst gjelder uregulerte arealer i Hadsel, dvs. områder uten en egen reguleringsplan. Dog vil arealplanen virke inn i reguleringsplaner der disse har manglende eller mangelfulle bestemmelser som f.eks. byggegrense mot sjø og friområder.

7.2 Forholdet til gjeldende planer

Denne arealdelen avløser kommuneplanens arealdel for 2014-2026 som ble vedtatt 10/4-2014. Arealpolitikken ligger nå i kommunens samfunnsdel.

7.2.1 Forholdet til allerede vedtatte reguleringsplaner

Arealdelen berører hovedsakelig ikke allerede vedtatte reguleringsplaner, annet i tilfeller der den enkelte reguleringsplan mangler bestemmelser eller retningslinjer som arealdelen har.

7.2.2 Endring og oppheving av allerede vedtatte reguleringsplaner

Følgende reguleringsplaner bør snarest mulig oppheves eller endres gjennom en etterfølgende vedtaksprosess etter vedtak i kommuneplanens arealdel:

ID:	Navn:	Område:	Vedtatt:	Problemstilling:	Løsning:
BØ1 m.fl.	Børøya (boligformål m.m)	Hadseløya	3/4-1967	<i>Eldre planer, utdatert.</i>	<i>Oppdatering men finansiering mangler pr. 2022</i>
IL2	Ukjent	Innlandet	Ukjent	<i>Eldre plan, bør omgjøres til kombinert formål fergekai/reiselivsplanlegg</i>	<i>Omgjøres til kombinert formål fergekai/ reiselivsplanlegg. Finansiering mangler pr. 2022</i>
LØ10	Del av Sandnes (bolig og vei m.m)	Langøya	25/11-1999	<i>Innregulert vei hindrer boligutvikling, bør omgjøres i arealdelen til boligformål. Plan ligger vest av Sjøveien på nedersiden av fylkesvei</i>	<i>Omgjøres til boligformål i arealdelen</i>
LØ14	Holmsnes masseuttak	Langøya	8/5-2003	<i>Tiltak ferdig. Ingen videre drift. Masseuttaket ligger ved nordlige sti til Årnesan</i>	<i>Bør oppheves</i>
MB1-MB47 m.fl.	Melbu (sentrumsformål)	Hadseløya	1949	<i>Eldre planer, utdatert. Formannskapet vedtok 31/10-2019 jf. sak 8/19 å oppdatere eldre planer på Melbu</i>	<i>Oppdatering men finansiering mangler pr. 2022</i>
MB35	Masseuttak i Husbydalen	Hadseløya	28/3-1996	<i>Manglende drift, deler av plan brukes til landbruk, friluftslivsinteresser</i>	<i>Opphevingsprosess på gang pr. juni 2022</i>

SM1 m.fl.	Stokmarknes (rundt sentrum – bolig m.m.)	Hadseløya	1959	<i>Eldre planer, utdatert. Formannskapet vedtok 12/3-2020 jf. sak 36/20 å oppdatere planene i Stokmarknes</i>	<i>Oppdatering men finansiering mangler pr. 2022</i>
SM2 m.fl.	Tømmervik (boligformål m.m.)	Hadseløya	15/9-1966	<i>Eldre planer, utdatert.</i>	<i>Oppdatering men finansiering mangler pr. 2022</i>
SM8 m.fl.	Søndre II boligområde	Hadseløya	23/7-1980	<i>Eldre planer, utdatert.</i>	<i>Oppdatering men finansiering mangler pr. 2022</i>
SM43	Områderegeringsplan for Stokmarknes sentrum	Hadseløya		<i>Oppdatering i forhold til fortetting og parkering. Kommunestyret vedtok 12/12-2019 i sak 49/19 å oppdatere planen</i>	<i>Oppdatering men finansiering mangler pr. 2022</i>
	Grytting hyttefelt				

Følgende reguleringsplaner bør vurderes opphevet eller endret som følge av manglende aktivitet, fordi de fremdeles påvirker arealregnskapet og dermed det totale bildet for arealplanen:

ID:	Navn:	Område:	Vedtatt:	Problemstilling:	Løsning:
HØ3	Kjerkåsen boligfelt	Hadseløya	16/11-2006	<i>Ingen aktivitet</i>	<i>Vurdere oppheving</i>
MB4, del av	Melbu øst	Hadseløya	3/12-1974	<i>Del av reguleringsplan. Område Svartskogen, kommunal eiendom. Dyrt å bygge ut, lite attraktivt</i>	<i>Vurdere oppheving, del av MB4</i>
MB32	Øvre Frydenlund boligområde	Hadseløya	29/4-1999	<i>Det meste av reguleringsplanen. Ingen aktivitet.</i>	<i>Vurdere oppheving, del av MB32</i>

Øvrige reguleringsplaner videreføres uendret i kommuneplanens arealdel, og er vist med hensynssone H910 (x) i plankartet.

8 Prosess og medvirkning

Planprogrammet²⁷ anviser hvorledes prosess og medvirkning skal ivaretas. Innspill innkommet er alle behandlet i vedlegg 1 konsekvensutredning. Følgende medvirkningstiltak har vært gjennomført:

1. Idémyldring i kommunestyret i 2018 (felles for samfunnsdelen og arealdelen)
2. Møte med samtlige elevråd i kommunen i 2019 (felles for samfunnsdelen og arealdelen)
3. Folkemøter for kommuneplanen på Innlandet, Strandlandet, Sandnes, Melbu og Stokmarknes i 2019 (felles for samfunnsdelen og arealdelen)
4. Folkemøte om landbruket i 2019
5. Planforum med overordnet myndighet i 2021 (felles for samfunnsdelen og arealdelen)
6. Digitalt folkemøte (felles for samfunnsdelen og arealdelen)
7. Åpent for innspill før planen ble laget i 2022
8. *Plankafeer/åpen dag på Innlandet, Strandlandet, Sandnes, Melbu og Stokmarknes høsten*

²⁷ Se Hadsel kommune <https://www.hadsel.kommune.no/vedtatte-planer.351832.no.html>

9 Virkning

Ut fra den politiske bestillingen, overordnede arealpolitiske føringer i samfunnsdelen m/ arealregnskap, og innkomne innspill²⁸ har kommunedirektøren forsøkt å utforme an arealdel som er nøkternt, realistisk, oppdatert og klargjørende. I dette kapittelet gjennomgås planens samlede virkninger.

- I kolonne 1 er angitt arealformål slik som oppdelt i plan- og bygningsloven § 11-7
- I kolonne 2 er standard kart-kode benyttet i ny arealdel. Disse vil vi finne igjen i plankartet og bestemmelsene.
- I kolonne 3 er angitt areal i kommuneplanens arealdel 2014-2026.
- I kolonne 4 er angitt areal avsatt i ny arealdel

Arealformål	Kartkode	Tidligere areal (daa)	Nytt areal (daa)
Bebyggelse og anlegg:			
<i>Boligområder (SOSI 1110), konsentrert</i>	B1-29	2872	965
<i>Fritidsbebyggelse (SOSI 1120), konsentrert</i>	FB1	1154	14
<i>Offentlig eller privat tjenesteyting (SOSI 1160)</i>	T1-5	0	60
<i>Fritids- og turistformål (SOSI 1170)</i>	FTU1-3	8	10
<i>Råstoffutvinning (SOSI 1200)</i>	RU1-7	432	264
<i>Næringsvirksomhet (SOSI 1300), konsentrert</i>	NE2-8	181	73
<i>Idrettsanlegg (SOSI 1400)</i>	IDR1-6	359	233
<i>Andre typer bebyggelse og anlegg (SOSI 1500)</i>	ABA1-41	128	133
<i>Grav- og urnelund (SOSI 1700)</i>	GU1-13	56	72
<i>Kombinert bebyggelse og anleggsformål (SOSI 1800)</i>	KBA1-KBA10 & EA1/FB2, EA2/FB3	447	492
Samferdsel og teknisk infrastruktur			
<i>Havn (SOSI 2040)</i>	H1	22	22
<i>Hovednett for sykkel (KpAngitt Linjesymbol SOSI 1130)</i>	GS1-2	Ikke utregnet	Ikke utregnet
<i>Parkering (SOSI 2080)</i>	P2-P5	24	24
<i>Trase for teknisk infrastruktur (SOSI 2100)</i>	VFN1-7	6	126
Blågrønn struktur			
<i>Naturområde - grønnstruktur (SOSI 3020)</i>	BG1-2	33	33
<i>Frionråder (SOSI 3040)</i>	FRI1-11	100	305
LNFR/LNF-formål (Landbruk, natur, friluftsliv og reindrift)			
<i>LNF/LNFR (SOSI 5100)</i>	LNFR	Ikke utregnet	Ikke utregnet
<i>Spredt boligbebyggelse (SOSI 5210)</i>	LSB1-23	11788	2712
<i>Spredt fritidsbebyggelse (SOSI 5220)</i>	LSF1-19	4582	1979
<i>Spredt næringsbebyggelse (SOSI 5230)</i>	LSN1-8	11	44
Bruk og vern av sjø og vassdrag			
<i>Ferdse (SOSI 6100)</i>	FE1	239	245
<i>Småbåthavn (SOSI 6230)</i>	SH1-4	67	25
<i>Akvakultur, enbruks (SOSI 6400)</i>	Jf. kyst-soneplan	13007	12794
<i>Drikkevann (SOSI 6500)</i>	DV3-6	0	308
Ulike soner over arealformål			
<i>Sikringssone, nedslagsfelt drikkevann (SOSI 110)</i>	H110_1-9	20673	8537
<i>Sikringssoner, andre sikringssoner (SOSI 190)</i>	H190	Ikke utregnet	Ikke utregnet
<i>Faresone, sone for militær virksomhet (SOSI 380)</i>	Jf. kyst-soneplan	110000	110000
<i>Angitt hensyn, landbruk (SOSI 510)</i>	H510	0	Ikke utregnet
<i>Angitt hensyn, reindrift (SOSI 520)</i>	H520_1-2	0	Ikke utregnet
<i>Angitt hensyn, friluftsliv (SOSI 530)</i>	H530	33869	114533
<i>Angitt hensyn, bevaring naturmiljø (SOSI 560)</i>	H560_1-30	30982	30002
<i>Angitt hensyn, bevaring kulturmiljø (SOSI 570)</i>	H570, H570_1-12	Ikke utregnet	Ikke utregnet
<i>Båndleggingssoner, båndlegging etter Lov om naturvern (SOSI 720)</i>	H720_1-7	6928	6928
<i>Båndleggingssoner, båndlegging etter Lov om kulturminner (SOSI 730)</i>	H730, H730_1-9	336	331
<i>Detaljeringssoner, reguleringsplan skal fortsatt gjelde (SOSI 910)</i>	H910	Ikke utregnet	Ikke utregnet

Oppsummering:

Reduksjon av boligområder (konsentrert og spredt) skyldes i stor grad at her var områder innenfor landbruk, og disse ville sannsynligvis bli stoppet gjennom jordlovsbehandling. I tillegg var her både naturfarer, hensynet til friluftsliv og naturmiljø, og manglende drivere for bygging av boliger. Man

²⁸ Se Hadsel kommune <https://www.hadsel.kommune.no/medvirkning.484982.no.html>

kan også si at tidligere planlegging innenfor området bar noe preg av overskuddsplanlegging som følge av en stor optimisme i forhold til ønsket befolkningsvekst. Nevnte forhold gjelder også i stor grad formålsområdene for *spredt fritidsbebyggelse*. En rød tråd i byggeformål-arealene har tidligere vært gode ønsker fremfor realistisk planlegging i forhold til faktiske behov. Plan og bygningsloven § 11-5 sier at det skal være en sammenheng mellom samfunnsutviklingen og arealbruk. Videre er det viktig at det finnes drivere som kan realisere planene – kommunen kan ikke gjøre dette alene. Det som står igjen i ny plan ansees som realistisk for de nærmeste årene, så får vi heller endre hvis konkrete behov dukker opp.

For næringsområdene er det en nedgang, noe som i første øyekast kan virke bekymringsfullt. Den største forklaringen på dette er at flere områder har gått fra uregulert til regulert, og det vises ikke i oversikten. Kommunedirektøren har likevel forsøkt å finne nye områder, jf. vedlagte innspillsbehandling men dette har i all hovedsak stoppet opp fordi andre interesser har kommet i veien. Næringslivet kjenner ingen kommunegrenser så man bør i større grad se næringsområdet i et regionalt perspektiv og helst legge opp til *regionvekstavtaler* for området. Samfunnsdelen åpner opp for bruk av regionvekstavtaler.

For hensynssonene (som kommer oppå formålssonene) bør nevnes for friluftslivet at har vi samordnet dataene fra regionrådets friluftslivskartlegging, og her ser vi en voldsom økning i *friluftslivsarealer*. De er også mer sammenhengende enn tidligere. Hensynssoner for landbruk, reindrift og kulturminner/kulturmiljø er også betraktelig styrket i ny plan. Drikkevann er også et viktig emne, og drikkevannskildene for offentlige vannverk har fått egne formål. For nedslagsfeltene for drikkevann er disse beregnet på ny ved hjelp av NVEs netjtjeneste NEVINA.

9.1 Reguleringsplanenes virkning på ny arealplan

Avslutningsvis må anføres at arealplanen selv om den ikke går inn på reguleringsplanene, alltid må ha et forhold til ferdigregulerte områder. Her ligger også «spøkelset» i saken: Vi har gamle og utdaterte reguleringsplaner for Melbu (73 år gammel) og Stokmarknes (63 år gammel) med formålsområder og tomter som ikke har latt seg realisere. Disse kaster skygger inn i arealplanen: Når vi prøver med nye utbyggingsområder i arealplanen kan det motargumenteres med at vi allerede har slike områder i de gamle reguleringsplanene.

For kommunedirektøren står det derfor klart frem at det er på tide å oppgradere reguleringsplanene for Stokmarknes og Melbu, noe politisk nivå allerede har vedtatt men som det ikke finnes økonomiske midler til i budsjettet pr. 2022.