

Hadsel kommune
Rådhusgata 5
8450 Stokmarknes

INNSPILL I FORBINDELSE MED RULLERING KOMMUNEPLANENS AREALDEL FOR HADSEL KOMMUNE

Innspillet navn: Sykehusbukta KBA2
Avsender: Plankonsulent HS Arealplan AS på vegne Søndre Gate 32-34 AS
Avsenders adresse: Langøyåsen 61, 1679 Kråkerøy
Telefon dagtid: 41676496
E-postadresse: hs@hsarealplan.no
Aktuell eiendommer: gnr/bnr 65/32, 65/692, 65/32 og deler av 65/358 og 103/3
Datert: 19.12.22

1. Bakgrunn

HS Arealplan AS fremmer på vegne av Søndre Gate 32-34 AS et innspill til rulleringen av kommuneplanen i Hadsel kommune.

2. Området

Innspillet gjelder for området anvist som KBA2 i forslaget til ny kommuneplan. Dette arealet omfatter følgende eiendommen: gnr/bnr 65/32, 65/692, 65/32 og deler av 65/358 og 103/3.



Figur 1: Kart som viser området som innspillet omfatter

3. Hva man ønsker å oppnå med innspillet

Samtidig med innsending av dette innspillet, pågår det oppstart av arbeid med en detaljreguleringsplan for nevnte område. Hensikten med dette innspillet er å fremme et ønske om innarbeidelse av de formålene og bebyggelseshøydene som er foreslått i en tidlig fase av detaljreguleringsplanarbeidet, slik at det blir samsvar mellom formålene i ny kommuneplan og arbeidet med detaljreguleringsplan.

Som en del av planarbeidet vil det engasjeres arkitekt, som skal vurdere utforming og plassering av bebyggelse. Det kan være aktuelt med varierte høyder, og for å skape variasjon og et spennende uttrykk er det ønskelig å vurdere muligheten for inntil 6 etasjer høy bebyggelse. Dette vil vurderes mer grundig i arkitektens analyser. Det skal også legges til at KBA2 har en svært sentral beliggenhet i Stokmarknes og høy bebyggelse vil bidra til å definere dette som et knutepunkt, samt tilføre området urbane kvaliteter.

I nevnte planarbeid ønskes det også lagt til rette for tiltak i sjø, i tråd med de mulighetene som gjeldende kommuneplan åpner for. Dette forutsetter imidlertid at byggegrensen mot sjøen, som er inntegnet i kommuneplanforslaget, endres til å være sammenfallende med plangrensen i dette planarbeidet (se plangrense i figur 1). Vi håper derfor at dette kan medtas i neste versjon av kommuneplanen.

Vi ser av forslaget til ny kommuneplan at det åpnes for ulike typer formål/næringskoder innenfor delfeltet KBA2. Vi ser imidlertid også at det er noen næringstyper/formål som savnes. Dette gjelder følgende («oversatt» til reguleringsplanformål):

- Tjenesteyting: Dette kan for eksempel være frisør, legekontor, mindre kontorbedrifter, treningssenter o.l.
- Overnatting/hotell: Det er ønskelig å legge til rette for etablering av overnattingsfasiliteter innenfor planområdet.
- Marina/småbåthavn: En båthavn med f.eks. en gjestebrygge kan bidra til å forsterke et maritimt miljø i området.
- Tiltak i sjø: Det er ønskelig å legge til rette for etablering av bebyggelse innenfor deler av dagens sjøarealer. Slik gjeldende kommuneplan åpner for.
- Bevertning: Restauranttilbud anses som en naturlig del av konsept bestående av overnatting og marina. Områdets sentrale beliggenhet taler også for at et slikt tilbud passer inn i området.
- Det er ønskelig å se på muligheten for å tilrettelegge for inntil 6 etasjer bebyggelse.

Vårt ønske er at kommuneplanen suppleres med nevnte formål/næringskoder/tiltak/høyder/byggegrense. Nedenfor har vi listet opp det vi oppfatter at er riktige næringskoder, men vi håper Hadsel kommune kan hjelpe oss med å korrigere dette dersom det ikke samsvarer helt korrekt med de foreslåtte reguleringsplanformålene.

Næringskoder:

- 55.1 – Hotellvirksomhet
- 55.2 – Drift av vandrerhjem og ferieleiligheter
- 56 – Serveringsvirksomhet
- 82 – Annen forretningsmessig tjenesteyting
- 96 – Annen person tjenesteyting

PS: For småbåthavn/marina, tiltak i sjø og tjenesteyting av vi ikke funnet noen byggkoder som er direkte overførbare, men dette inngår også i ønsket utbygging. Minner om den delen av innspillet som angår byggegrense i sjø.

4. Vurdering

4.1 Lokal næringsutvikling

Ved å tilrettelegge for en større variasjon av typer virksomheter, vil man lettere tiltrekke seg aktører som ønsker å etablere seg i området. Området er såpass stort, til at man vil være nødt til å ha en fleksibilitet med tanke hvilke typer næringer som kan tillates. Dette vil stimulere til økt attraktivitet, investeringsvilje og arbeidsplassutvikling i Stokmarknes.

Et overnattingstilbud vil kunne gi betydelige synergieffekter for hele lokalsamfunnet, og det er viktig å se dette i sammenheng med andre arealformål det ønskes lagt til rette for. Dette gjelder bl.a. marina og båtplasser, slik at man kan tilby gjester opplevelser til havs, og en restaurant vil også være en naturlig del av et overnattingstilbud.

I tillegg er det viktig å legge til rette for arbeidsplasser og kontorfasiliteter for lokalbefolkningen, som vil bruke området daglig. Det kan blant annet nevnes at dagens kontorbygning vil bevares og fortsatt benyttes som i dag.

4.2 Sentrumsutvikling

KBA2 har en svært sentral beliggenhet i Stokmarknes. I tråd med statlige planretningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging samt regionale planer, er det ønskelig å stimulere til fortetting og økt aktivitet i sentrumsområder. Planlagte tiltak vil representere en transformasjon av en eiendom med delvis gammel og slitt bebyggelse. Deler av tidligere aktivitet på området har vært typisk arealkrevende, og ikke nødvendigvis virksomheter som bør være lokalisert i et bysentrum.

Arbeidet med reguleringsplanen vil bidra til å fremme en økt fortetting og en styrkning av Stokmarknes som et lokalt og regionalt knutepunkt. En tilrettelegging av nye sentrumsbedrifter vil bidra til en god og ønsket sentrumsutvikling av Stokmarknes, slik at dette fortsatt kan utvikle seg til å bli en attraktiv og moderne by som får mer å tilby både eksisterende og fremtidige innbyggere.

5. Oppsummering

Det ønskes lagt til rette for formålene listet opp i kapittel 3, i tillegg til de formål/næringskoder som kommuneplanforslag allerede åpner for, eventuelt at dette konverteres til næringskoder. Flere av formålene kan eventuelt slås sammen i formålet «sentrumsformål».

De foreslåtte innspillene vil være i tråd med skissert planarbeidet for det aktuelle området. Vi viser også til vedlagt planinitiativ, som danner grunnlag for hva som planlegges utredet det omtalte planarbeidet.

Det kan også legges til at i forbindelse med planarbeidet, er det gjennomført både miljøtekniske og geotekniske grunnundersøkelser på området, og i forbindelse med dette er det ingen konflikter med tanke på å utvikle området til ønsket formål og arealbruk.

Med vennlig hilsen



Håvard Skaaden

41676496

Daglig leder, arealplanlegger

VEDLEGG: Planinitiativ for Sykehusbukta datert 29.11.2022

Planinitiativ for regulerings sak: **SYKEHUSBUKTA DETALJREGULERINGSPLAN**

Datert 29.11.2022

Hensikten med planinitiativet er å gi kortfattet informasjon om planlagte tiltak.

HS arealplan er engasjert av Handelsbygg Holding AS, Hoxa Holdning AS og LN invest AS for å regulere eiendommene gnr/bnr 65/32, 65/692, 65/32 og deler av 65/358 og 103/3 i Hadsel kommune.

Med planarbeidet ønskes det å legge til rette for utvikling av ulike typer næringsvirksomheter, småbåthavn og boligbebyggelse innenfor planområdet. Planinitiativet er utformet i tråd med Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven § 1 – *Krav til planinitiativet.*

1. Formålet med planen

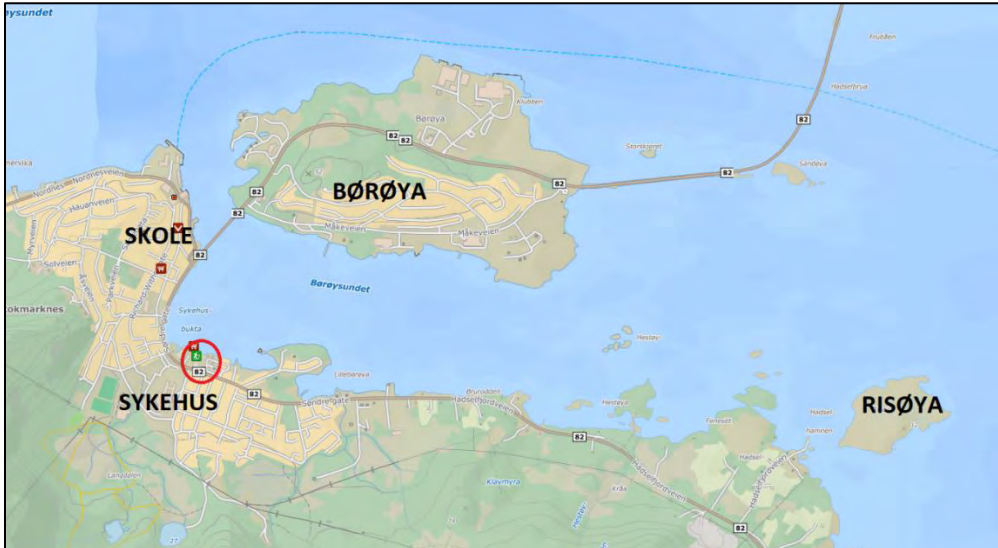
Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for ny bebyggelse med tilhørende anlegg innenfor området avsatt til næringsbebyggelse og bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone i gjeldende kommuneplan. Det foreslås lagt til rette for ny bebyggelse for forretninger, tjenesteyting, kontorbedrifter, overnatting, småbåthavn, boliger med mere innenfor planområdet.

Det er ønskelig å legge til rette for en fleksibel reguleringsplan, som åpner for en variert arealbruk. Det vil tilrettelegges for virksomheter som bidrar til å komplettere det eksisterende service- og tjenestetilbudet tilbudet i Stokmarknes. Dette vil bidra til å videreutvikle og forsterke Stokmarknes som administrativt sentrum i Hadsel kommune og regionalt knutepunkt.

2. Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet

Planområdets beliggenhet er i Stokmarknes, som er Hadsel kommunes administrative sentrum. Avstanden til Hadsel kommunehus er cirka 400 meter i gangavstand.

HS arealplan



Figur 1: Planområdets beliggenhet i Stokmarknes, fremhevet med rød sirkel.

I figur 2 vises forslag til planavgrensning. Plangrensen omfatter selve eiendommene der nytt anlegg planlegges, i tillegg er en del av adkomstveien tatt med.



Figur 2: Forslag til plangrense er fremhevet med sort stiplet linje. Planområdet er cirka 19 daa.

Plangrensen ønskes drøftet i oppstartsmøtet med Hadsel kommune.

Det aktuelle området som ønskes utviklet er i dag delvis bebygget med en kontorbygning, treningscenter, garasje og diverse eldre lager/industribebyggelse. Det er også en liten flytebrygge med 8 båtplasser der i dag. Kontorbygningen er delvis oppgradert og vil bevares. Resten av bebyggelsen innenfor planområdet vil rives ved gjennomføring av planlagte prosjekt.

Planområdets terreng og terreng er forholdsvis flatt, men en intern høydeforskjell på cirka 4 meter, med et svakt fall mot nord. Planområdets omgivelser består i stor grad sentrumsbebyggelse med boliger og ulike typer næringsvirksomheter, offentlige tjenester, sykehus og kontorbedrifter. På nabotomten, mot vest, åpnet i 2019 en ny dagligvareforretning. Mot øst er det i senere tid etablert moderne boligbebyggelse. Det er også spredt boligbebyggelse i nærområdet til planområdet, og rundt Stokmarknes generelt.



Figur 3: Flyfoto som viser nærmiljøet rundt planområdet.

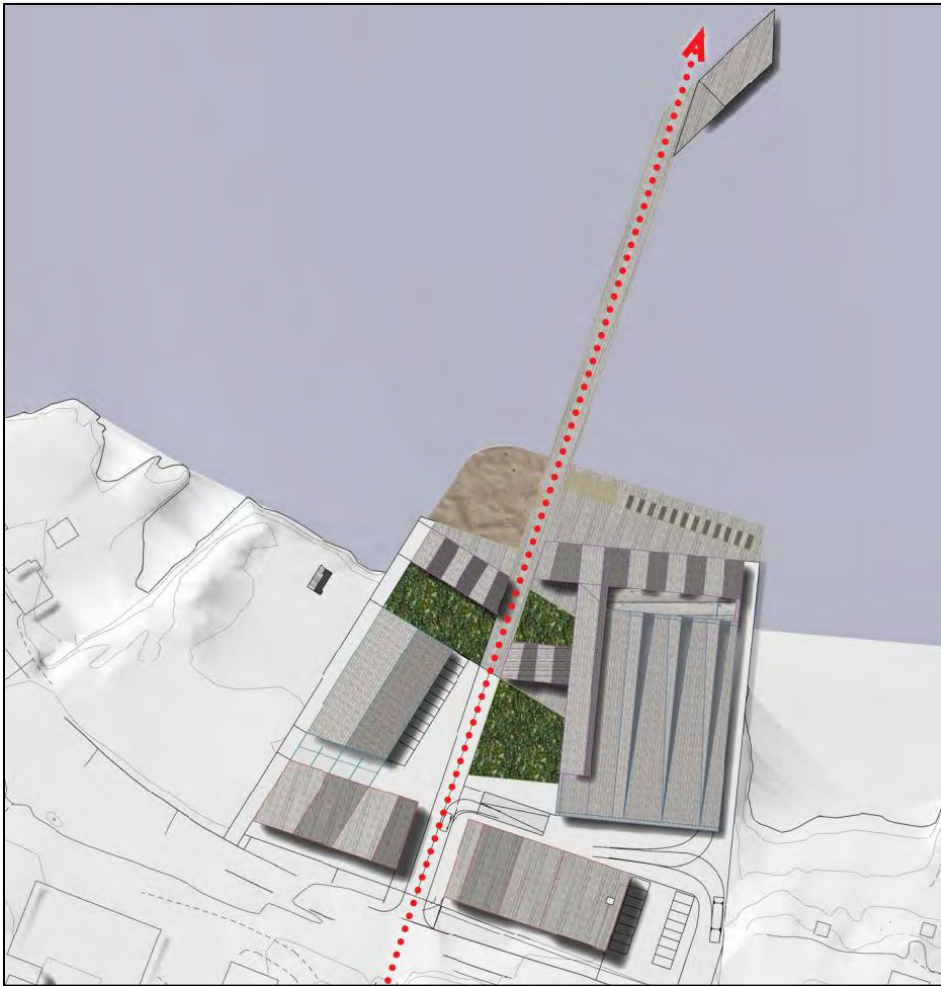
Området er betjent av en kollektivholdeplass, og gangavstanden til kollektivholdeplassen «Stokmarknes sykehus» ligger umiddelbart sydvest for planområdet.

3. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Gjennom planarbeidet ønskes det lagt til rette for ny næringsbebyggelse, boliger, overnattingstilbud og småbåthavn med tilhørende anlegg. I forbindelse med et tidligere utredningsarbeid, ble det utarbeidet illustrasjonsmateriell som viser et forslag til hvordan området kan utvikles. Grunntanken er at området kan utvikles med for eksempel forretning, restaurant og andre publikumsvennlige virksomheter i plan 1, og kontorer og tjenesteyting i plan 2. I tillegg vil det være et visst antall boenheter i de påfølgende etasjene, som i hovedsak vil orienteres vekk fra hovedveien, Søndre gate. Mot sjøen er det ønskelig å se på muligheten for å etableres et overnattingstilbud, gjerne i kombinasjon med tilgang til båtplasser/brygge, slik at dette også kan bidra til å stimulere reiselivet i Hadsel kommune.

Tiltaket vil innebære en delvis utfylling i sjøarealet. Man kan få et inntrykk av det foreslåtte omfanget av dette i figur 4. I løpet av planarbeidet vil det utarbeides oppdatert illustrasjonsmateriell fra arkitekt.

Adkomsten til planområdet foreslås å være via eksisterende avkjørsel, som er en stikkvei fra Søndre gate. Det vil sikres gode tilpasninger til eksisterende bebyggelse og veianlegg i området.



Figur 4: Illustrasjon som viser hvordan området kan utvikles.

Vei og renovasjon

Biladkomsten til planområdet foreslås å være via eksisterende avkjørsel, vest for utbyggingsområdet. Ved behov vil det gjennomføres nødvendige oppgraderinger for å sikre at fremtidige veianlegg har tilstrekkelig kapasitet.

Normalt løses renovasjon for næringsvirksomheter gjennom private ordninger, med renovasjonsanlegg egne containere for den enkelte virksomhet, ofte som en del av et varemottak. Hvordan renovasjon skal behandles og håndteres, både for næringsvirksomheter og boliger, vil avklares i samråd med de ansvarlige i Hadsel kommune.

4. Utbyggingsvolum og byggehøyder

I situasjonsplanen er det inntegnet 5 frittstående bygninger. Deler av bebyggelsen har imidlertid flere brudd i både tak og fasade, og prosjektet kan derfor fremstå som sammensatt av flere mindre bygninger. Bebyggelsens høyde vil variere med ulike høyder og fotavtrykk. Det er ønskelig å utrede muligheten for at deler av bebyggelsen kan ha inntil 6 etasjer. Dagens kontorbygning er til sammenligning oppført med fire etasjer. Parkeringsplasser vil være delvis på terreng og delvis innendørs eller under bakken.

Når det gjelder antall båtplasser, så kan man ut ifra foreløpige beregninger anslå cirka 40 stk., men dette vil vurderes mer grundig i fremtidige analyser som en del av planarbeidet.

Som en del av planarbeidet vil det arbeides videre med konsept og utforming av prosjektet.

5. Funksjonell og miljømessig kvalitet

Tiltaket innebærer etablering av ny bebyggelse i et etablert sentrumsområde, i tilknytning til beslektet arealbruk og sentrumsfunksjoner. Det vil derfor ligge godt til rette for at fremtidige brukere kan ankomme området ved hjelp av sykkel og gange. En videreutvikling av sentrumsområder, gir svært gode synergieffekter for miljø og samfunn.

Et skjerpet reglement, med blant annet krav om tilrettelegging for elektriske biler og nyere byggeteknisk forskrift vil bidra til å sikre at prosjektet gjennomføres med strenge krav og høy kvalitet. Byggeteknisk forskrift ivaretar også nødvendige krav til universell utforming.

6. Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

Området som ønskes utviklet består i hovedsak av eldre lager/industribebyggelse, kontorblokk og vannareal. På et flyfoto over Stokmarknes vil man kunne se at nærområdet i stor grad består av bebygde arealer med en relativt høy tetthet. Planlagte tiltak vurderes å representere en god tilpasning eksisterende struktur, bebyggelse og landskap.



Figur 5: Deler av planområdet i dagens situasjon.

Planområdets landareal er slakt skrånende med et fall mot nord, med en intern høydevariasjon på cirka 4 meter, med laveste- og høyeste punkt henholdsvis 2 og 6 meter over havet. Planområdet og Stokmarknes er omgitt av spredte fjellpartier. Planlagte tiltak vil forsterke opplevelsen av området som et lokalt næringsknutepunkt og bidra til en utvikling av Stokmarknes sentrum.

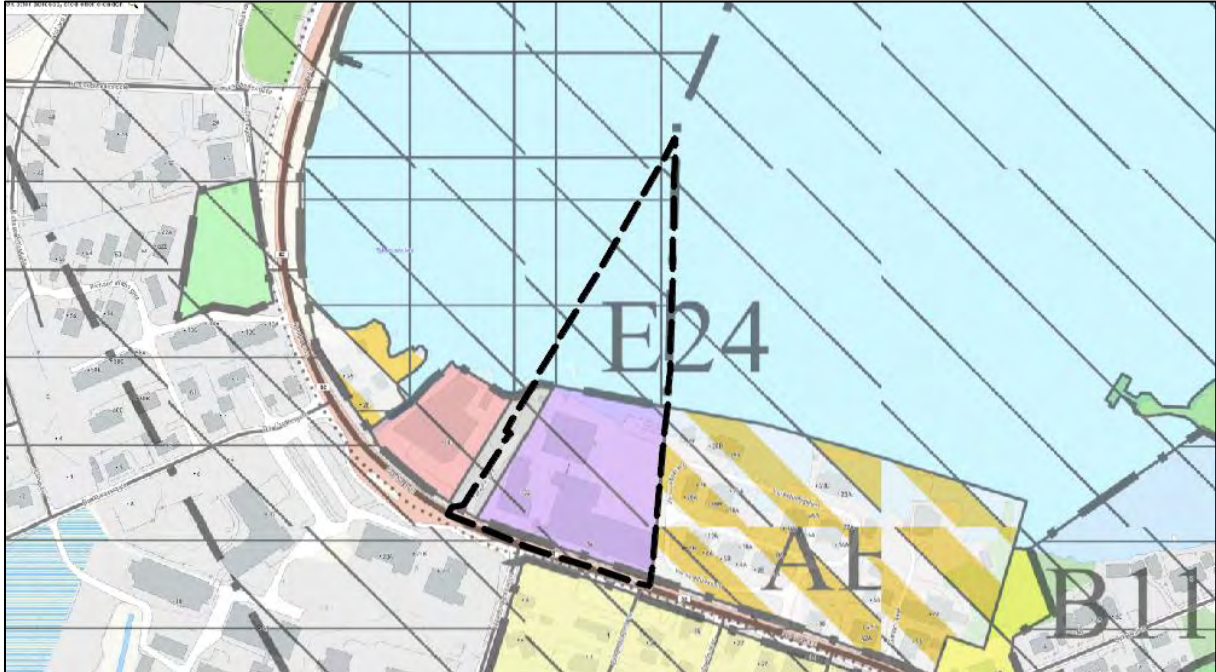
7. Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid

Kommuneplanens arealdel

Arealet innenfor planområdet er avsatt til næringsbebyggelse og veg. I neste figur er planområdet vist sammen med gjeldende kommuneplan. Gjennom planarbeidet ønskes det imidlertid lagt til rette for formålene tjenesteyting, kontor, bolig, overnatting, forretning, marina og småbåthavn.

Med tanke planområdets beliggenhet, sentralt i Stokmarknes, vurderes det som mer riktig å legge til rette for ønskede formål. Planlagte tiltak anses å være mer i tråd med intensjonene i kommuneplanen og prinsipper for fremtidsrettet sentrumsutvikling. Kommuneplanen har supplerende bestemmelser som vil gjøres gjeldende for planarbeidet.

Arealet i sjøen anvist med hensynssone H710 er avsatt til et fremtidig byggeområde for og boliger og forretning mv. (rutenett/skravur). Det forutsettes imidlertid geotekniske vurdering, slik det kommer frem av kommuneplanen.



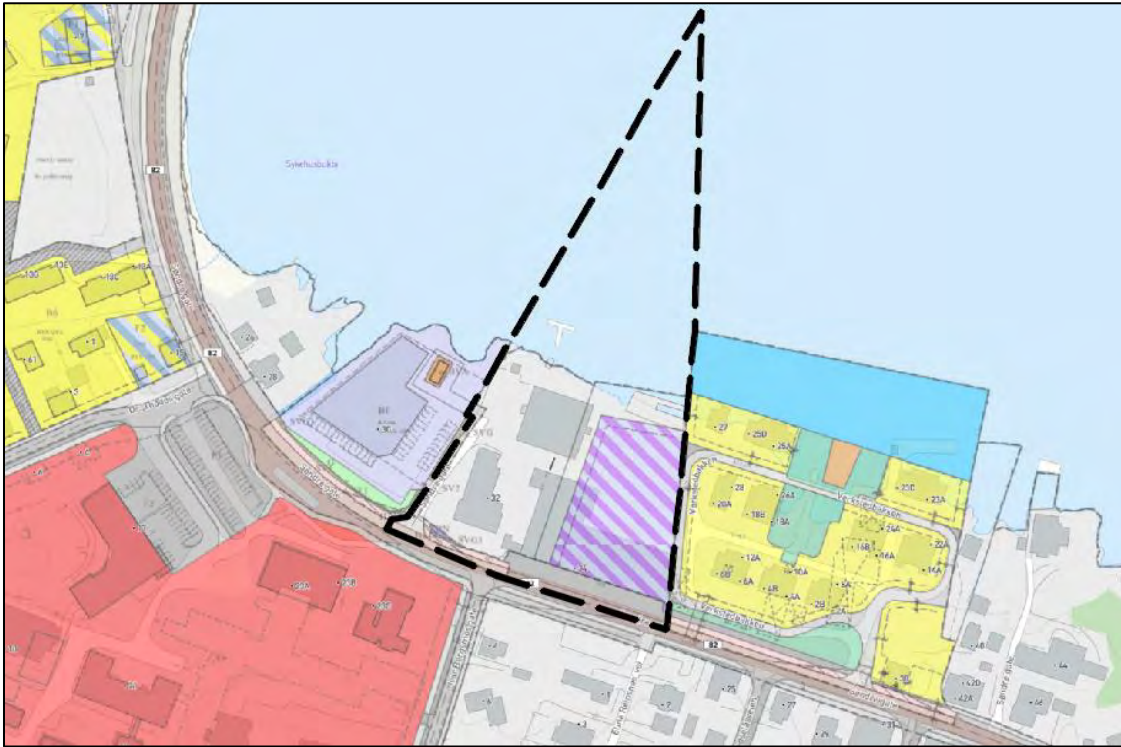
Figur 6: Utdrag av kommuneplanens arealdel sammen med plangrensen.

Reguleringsplan

Planområdet berører tre gjeldende reguleringsplaner, Stokmarknes (planID SM1) mot vest, Sykehustomta (planID SM63) mot øst og Rv. 19_G/S-vei, Stokmarknes (SM11) mot syd.

- Mot vest er det regulert veiformål, som skal bl.a. sikre nødvendig adkomst til eksisterende dagligvareforretning. Adkomstveien vil videreføres og også benyttes i dette prosjektet.
- Den østre delen av planområdet er regulert til forretning/industri. Innenfor denne reguleringsplanen er bl.a. dagens kontorbygning etablert.
- Mot syd berører planområdet en etablert parkeringsplass som grenser til hovedgaten Søndre gate.

Planarbeidet vurderes å være god tilpasning til dagens arealbruk på tilgrensende områder.



Figur 7: Plangrensen sammen med gjeldende reguleringsplaner.

8. Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Naturverdier

Ifølge Miljødirektoratets kartportal og miljostatus.no, det er det ikke registrert noen naturverdier innenfor eller i umiddelbar nærhet til planområdet.

Naturverdier vil imidlertid vurderes mer grundig i det kommende planarbeidet.

Kulturminner

Ifølge Miljødirektoratets kartportal og miljostatus.no, er det ikke registrert noen kulturminner innenfor eller i nærheten av planområdet.

9. Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet

I forbindelse med planprosessen vil det utarbeides en risiko- og sårbarhetsanalyse. Denne skal kartlegge og ivareta nødvendig hensyn vedrørende potensiell fare for ulykker og uønskede konsekvenser som følge av planarbeidet. Behov for ekstraordinær kartlegging kan være nødvendig, og aktuelle utredningstema vil avklares nærmere i planarbeidet.

Utvikling av areal til nye næringsvirksomheter kan generere en trafikkøkning i dagens kjøreveisystem. Dette vurderes imidlertid å ha liten påvirkning på den totale trafikkbelastningen i området. Imidlertid vil tiltaket representere en utvidet bruk av eksisterende avkjørsel.

Det er gjennomført miljøundersøkelser innenfor planområdet. Basert på resultatene fra dette arbeidet, legges det til grunn at det er ikke eksisterende noen forurensing eller lignende som vil skape problemer for gjennomføring av planlagte prosjekt. Massene innenfor planområdet kan også gjenbrukes ved fremtidig utvikling av området.

Det er også gjennomført en grundig kartlegging av områdestabiliteten, både med tanke på planlagte tiltak på land og utfylling i sjøen. Dette har blitt gjennomført både på bakgrunn av tidligere planlagte prosjekt, som en del av tilgrensende dagligvareforretning, og senere med utgangspunkt i dette prosjektet. Av rapportene vedlagt planinitiativet konkluderes det med at det planlagte tiltaket ikke vil utløse noen risiko med tanke på redusert områdestabilitet. De geotekniske forholdene anses derfor å være tilfredsstillende.

10. Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart

Statsforvalteren, Vegvesen og Nordland Fylkeskommune skal alltid varsles. I tillegg er det flere andre nasjonale og regionale interessegrupper som skal varsles, for eksempel Norges vassdrag- og energidirektorat og Direktorat for samfunnssikkerhet og beredskap. I selvsagt skal naturligvis også aktuelle naboer varsles.

Dette vil avklares i samråd med Hadsel kommune.

11. Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte

Det tas sikte på å gjennomføre medvirkningsprosessene iht. Plan- og bygningslovens generelle bestemmelser. Behov for eventuell ekstraordinær medvirkning med f.eks. naboer eller sektormyndigheter vil vurderes underveis i planprosessen i samråd med planmyndigheten.

Naboer, sektormyndigheter og andre berørte vil først få tilsendt varslingsdokumenter ved varsel om oppstart. Det vil også da kunngjøres oppstart i lokalavisen. Senere vil et komplett planforslag legges ut på høring/offentlig ettersyn, med en frist til å gi merknad på minimum 6 uker. Dersom ingen innsigelser foreligger, ligger det til rette for sluttbehandling i Kommunestyret etter høringen.

Senere kan man også innhente aktuell informasjon om reguleringsplanarbeidet ved å kontakte undertegnede eller gå inn på www.hadsel.kommune.no.

12. Vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt.

Det er gjort en vurdering om hvorvidt tiltaket utløser krav om konsekvensutredning. Forslagsstillers vurdering er at slikt krav ikke utløses. Se eget notat.

Med vennlig hilsen



Håvard Skaaden

Daglig leder, arealplanlegger

41676496