



## Saksutskrift

Arkivsak-dok. 22/02367-2  
Saksbehandler Hans Christian Haakonsen

Saksgang	Møtedato	Saksnr.:
Hovedutvalg Teknisk	21.03.2023	14/23
Hadsel formannskap	23.03.2023	28/23

### **Varsel om planoppstart & utlegging av utkast til planprogram for offentlig ettersyn. Fremtidig områdereguleringplan for Lille Børøya bo- og næringsområde**

#### **Hovedutvalg Teknisk har behandlet saken i møte 21.03.2023 sak 14/23**

##### **Møtebehandling/votering**

Repr. Knut Granlund (MOS) og repr. Jenny Danenbarger (MDG) fremmet følgende forslag som inngår som punkt 2 i kommunedirektørens innstilling:

Kommunens forpliktelser jf inngått avtale er begrenset til GBnr 65/565. Det forutsettes at kommunen inngår partnerskap med næringslivet for en helhetlig reguleringsplan for området for å tilpasse til det grønne skiftet, samt tilpasse området til boligsosiale utfordringer.

Hovedutvalg teknisk vedtok enstemmig kommunedirektørens innstilling i 3 punkter.

Det fremlagte forslaget fra MOS og MDG ble vedtatt med 3 stemmer (MDG, MOS og Sp) mot 1 stemme (H).

##### **Hovedutvalg Teknisk vedtak/innstilling**

1. Formannskapet vedtar planoppstart for fremtidig områdereguleringplan for Lille-Børøya bo- og næringsområde, og slik som anvist i vedlagte planprogram. Hjemmel for vedtaket er plan og bygningsloven § 12-8 første avsnitt første punktum.
2. Kommunens forpliktelser jf inngått avtale er begrenset til GBnr 65/565. Det forutsettes at kommunen inngår partnerskap med næringslivet for en helhetlig reguleringsplan for området for å tilpasse til det grønne skiftet, samt tilpasse området til boligsosiale utfordringer.
3. Høringsperioden fastsettes til 6 uker fra dato for kunngjøring i avis.
4. Det tas sikte på å finne inndekning av planutgifter ved en senere budsjettregulering

--o0o--

#### **Hadsel formannskap har behandlet saken i møte 23.03.2023 sak 28/23**

##### **Møtebehandling/votering**

Formannskapet vedtok enstemmig Hovedutvalg Teknisk sin innstilling

##### **Hadsel formanskaps vedtak**

1. Formannskapet vedtar planoppstart for fremtidig områdereguleringplan for Lille-Børøya bo- og næringsområde, og slik som anvist i vedlagte planprogram. Hjemmel for vedtaket er plan og bygningsloven § 12-8 første avsnitt første punktum.
2. Kommunens forpliktelser jf inngått avtale er begrenset til GBnr 65/565. Det forutsettes at kommunen inngår partnerskap med næringslivet for en helhetlig reguleringsplan for området for å tilpasse til det grønne skiftet, samt tilpasse området til boligsosiale utfordringer.
3. Høringsperioden fastsettes til 6 uker fra dato for kunngjøring i avis.
4. Det tas sikte på å finne inndekning av planutgifter ved en senere budsjettregulering.

## Kommunedirektørens innstilling

1. Formannskapet vedtar planoppstart for fremtidig områdereguleringsplan for Lille-Børøya bo- og næringsområde, og slik som anvist i vedlagte planprogram. Hjemmel for vedtaket er plan og bygningsloven § 12-8 første avsnitt første punktum.
2. Høringsperioden fastsettes til 6 uker fra dato for kunngjøring i avis.
3. Det tas sikte på å finne inndekning av planutgifter ved en senere budsjettregulering

## Vedlegg:

Vedlegg – utkast til planprogram

## Referanser i saken

- Kommuneplanens arealdel 2014-2026 vedtatt 10/4-2014, jf. formålsområder E6– næringsbebyggelse, B12–boligbebyggelse, P2–parkering, Ubenevnt– offentlig eller privat tjenesteyting, Ubenevnt–friområder & Areal i sjø, uplanlagt.
- Jf. sak om oppgjør av selgerkreditt, Hurtigrutens hus: Jf. avtale signert 30/9-2021 jf. nr. 13 (sitat): «Hadsel kommune forplikter seg vederlagsfritt til å gjennomføre en områderegulering for eiendommen 65/565, med formål om regulering til boligformål i tråd med kommuneplanens arealdel 2014-2026. Områdereguleringen skal omfatte rett til utfylling innenfor de privat- og offentligrettslige begrensninger som vil være gjeldende. Reguleringsarbeidet skal være ferdigstilt så raskt som mulig, senest innen utløpet av 2023. Det forutsettes at kjøper gir sine innspill til prosessen slik at kommunens arbeid ikke forsinkes. Hadsel kommune kan ikke garantere for resultatet, da dette vil være en avgjørelse som fattes av kommunestyret etter en gjennomført reguleringsprosess. Partene har felles kunnskapsgrunnlag om eiendommens tilstand og beskaffenhet også hva angår forurensningsrisiko, herunder er kjøper kjent med at det har vært søppelfylling/søppeldeponi i/på/ved eiendommen»

## Bakgrunn

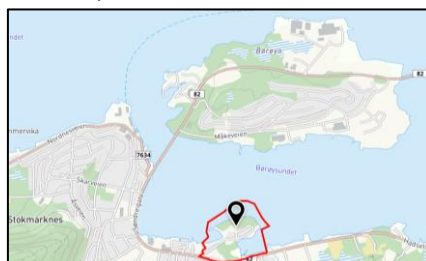
Saken er generert av avtalen om oppgjør av selgerkreditten for Hurtigrutens hus, jf. forrige kapittel. Den er avgrenset til GBnr. 65/656, men i forslaget har vi tatt med ytterligere eiendommer for å få en god- og funksjonell områdeavklaring.

## Saksfremstilling

Jf. vedlagte utkast til planprogram som gir en nærmere beskrivelse.

### Kartutsnitt:

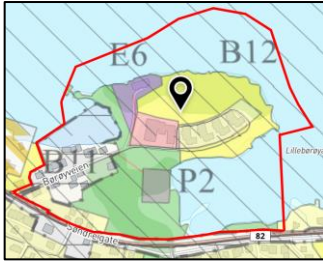
Planområdets størrelse er på ca. 160,3 daa.:



Angjeldende eiendom 65/565 (ca. 25,84 daa) i avtalen vs. planavgrensningen:



## Planavgrensningen vs. Kommuneplanens arealdel 2014-2026:



- E6-næringsbebyggelse, hele formålet.
- B12-boligbebyggelse (nåværende og fremtidig), hele formålet.
- P2-parkering (fremtidig), liten del av formålet.
- Ubenevnt (rosa) – offentlig eller privat tjenesteyting, hele formålet.
- Ubenevnt – friområder (grønn)
- Areal i sjø, uplanlagt i arealdelen

## Berørte eiendommer:

GBnr.:	Eier:	GBnr.:	Eier:
65/21	Privat firma	65/631	Privat firma
65/170	Privat eier(e)	65/632	Privat firma
65/177	Privat eier(e)	65/672	Privat eier(e)
65/191	Privat eier(e)	65/694	Privat eier(e)
65/207	Privat eier(e)	65/695	Privat eier(e)
65/209	Privat eier(e)	65/788	Privat eier(e)
65/277	Privat eier(e)	65/1110	Privat firma
65/278	Privat eier(e)	65/1121	Privat eier(e)
65/477	Privat eier(e)	65/1164	Privat eier(e)
65/494	Privat eier(e)	65/1154	Privat firma
65/502	Privat eier(e)	65/1158	Privat firma
65/565	Hadsel kommune (blir overskjøtet til Wedding)		
65/624	Privat firma		
65/625	Privat firma		
65/626	Privat firma		
65/627	Privat firma		
65/629	Privat firma		
65/630	Privat firma		

Med forbehold om feil eller mangler.

## Kommunedirektørens vurdering

Saken handler om å formelt sette i gang/ikke sette i gang en områderegulering etter plan- og bygningsloven for bo- og næringsområde i området Lille-Børøya og omegn. Dersom man velger å sette i gang vil:

- Det første spørsmålet være om politisk nivå kun ønsker å avgrense områdereguleringen til GBnr. 65/565 slik det var avtalt i oppgjøret av selgerkreditten eller om man ønsker å regulere mer slik det er angitt i planprogrammet. Hovedargumentet med å regulere mer areal er at man får flyttet en del arealer avsatt i arealplanen til en reguleringsplan og dermed kan gi mer konkrete føringer for utvikling av området i den retningen man ser for seg politisk. Dernest vil en områderegulering gi bedre områdevis avklaringer i forhold til veisystemer/ferdsel, folkehelse, klima, naturfarer etc. Og til slutt vil en større regulering slik som anvist kunne avstemmes i forhold til gjeldende plan- og bygningslov med tilhørende forskrifter noe som vil lette senere byggesaksbehandling.
- Det andre spørsmålet handle om kostnader. En slik plan kan fort komme opp i kostnader på anslagsvis 4-500.000,- og det har vi ikke avsatt midler til. Reguleringen for Gulstadøya er beregnet til ca. 200.000,-. I tillegg må nevnes kommuneplanens arealdel og følgene av innsigelser som vil medføre et merforbruk på ca. 200.000,-. Dette tallet er dog usikkert. Totalt vil vi da havne på et anslagsvis merforbruk på ca. 900.000,- i «planpotten». Dette vil medføre at her må foretas en budsjettregulering.

Slik kommunedirektøren ser det finnes følgende politisk handlingsrom:

Alternativ 1 – Stanse planprosessen nå.	
<b>Fordeler:</b>	<b>Ulemper:</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vi sparer oss for selve plankostnadene</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Avtalen brytes, mulig juridisk etterspill med økonomiske konsekvenser</li> </ul>
Alternativ 2 – Gå videre, men kun avgrense seg til GBnr. 65/565:	
<b>Fordeler:</b>	<b>Ulemper:</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Avtalen følges opp</li> <li>• Bedre kontroll med hva som kommer</li> <li>• Vi sparer oss for en del plankostnader</li> <li>• Forbilde for utvikling av andre områder i Hadsel</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ingen helhetlig løsning, f.eks. trafikksikrings-tiltak langs Børøya-veien som følge av økt trafikk, mindre fokus på økt bolyst og folkehelse for området. Mindre miljøeffekt- og synergier innenfor klima og miljø</li> <li>• Fortsatt kostnader vi ikke kan dekke uten en evt. senere budsjettregulering. Usikkert om vi får dette til.</li> </ul>

Alternativ 3 – Gå videre slik som foreslått i vedlegget	
<b>Fordeler:</b>	<b>Ulemper:</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Avtalen følges opp</i></li> <li>• <i>Bedre kontroll med hva som kommer</i></li> <li>• <i>Helhetlig løsning, f.eks. trafikksikrings-tiltak langs Børøyveien som følge av økt trafikk, fokus på økt bolyst og folkehelse for området. Gode miljøeffekter- og synergier innenfor klima og miljø. Forbilde for utvikling av andre områder i Hadsel</i></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Fortsatt kostnader (disse vil øke) vi ikke kan dekke uten en evt. senere budsjettregulering. Usikkert om vi får dette til.</i></li> </ul>

### **Miljøkonsekvenser**

Må redegjøres for i plan, spesielt CO2 utslipp.

### **Økonomikonsekvenser**

En slik plan som foreslått i planprogrammet kan fort komme opp i kostnader på anslagsvis 4-500.000,- (ca. 350.000 ved å velge bare GBnr. 65/565) og det har vi ikke avsatt midler til. Reguleringen for Gulstadøya er beregnet til ca. 200.000,-. I tillegg må nevnes kommuneplanens arealdel og følgene av innsigelser som vil medføre et merforbruk på ca. 200.000,-. Dette tallet er dog usikkert. Totalt vil vi da havne på et anslagsvis merforbruk på ca. 900.000,- i «planpotten». Dette vil medføre at her må foretas en budsjettregulering, og det er usikkert om vi får det til.

### **Andre konsekvenser**

Må redegjøres for i plan

### **Konklusjon**

Kommunedirektøren tilrår at formannskapet vedtar planoppstart, og legger planprogram ut på høring (alternativ 3). Det tas sikte på å dekke plankostnadene gjennom en senere budsjettregulering.