

Hadsel kommune
Rådhusgata 5
8450 Stokmarknes

INNSPILL I FORBINDELSE MED RULLERING KOMMUNEPLANENS AREALDEL FOR HADSEL KOMMUNE

Innspillet navn:	Sykehusbukta KBA2 – kommuneplaninnspill #2 170823
Avsender:	Plankonsulent HS Arealplan AS på vegne av 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 og 65/358
Datert:	17.08.2023

Bakgrunn

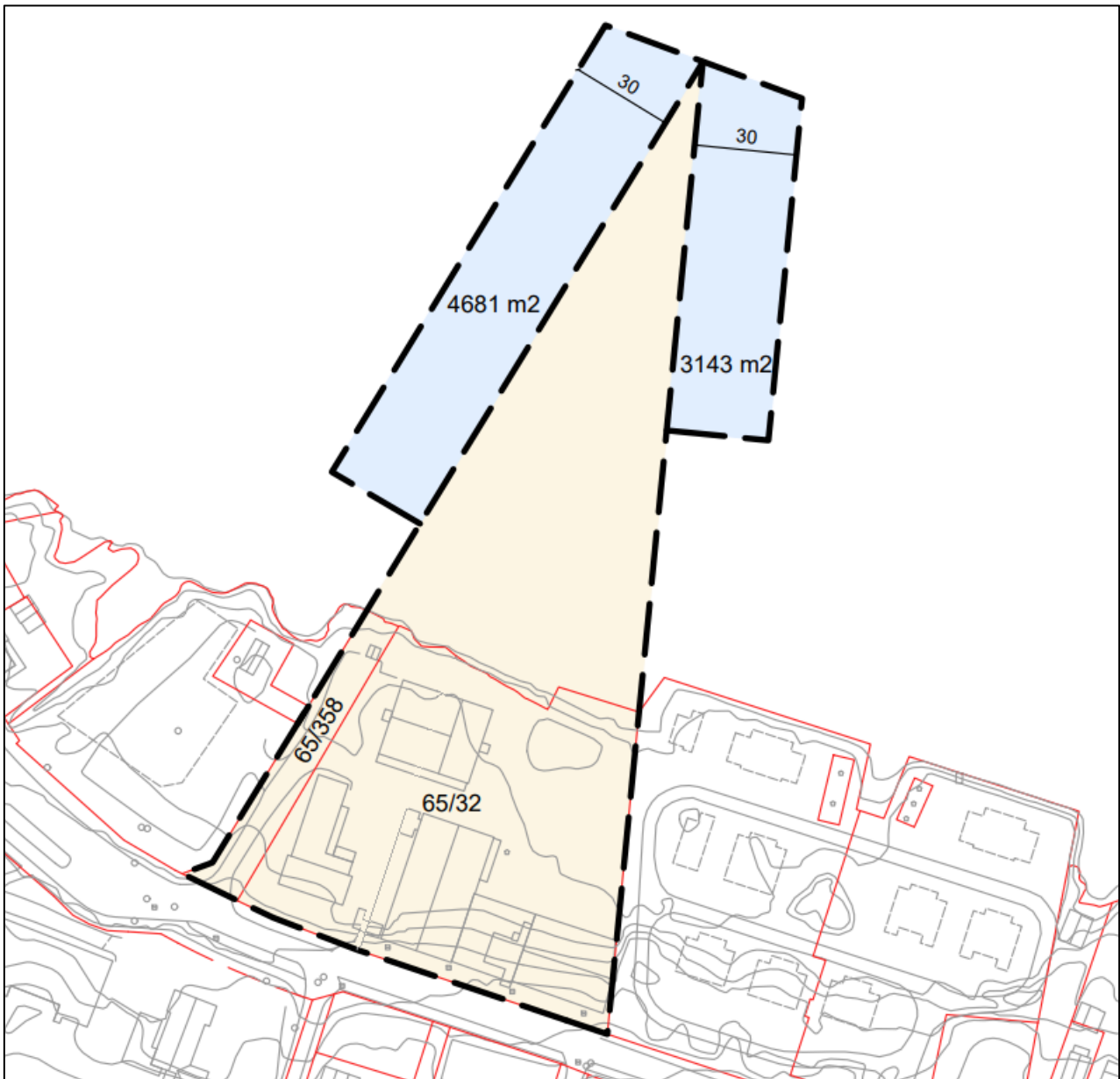
HS Arealplan AS fremmer på vegne av Søndre gate 32-34 AS et innspill til rulleringen av kommuneplanen i Hadsel kommune.

Den 03.01.2023 fremmet HS Arealplan et annet innspill for et tilliggende areal. Hensikten med dette nye innspillet er å supplere tidligere innspill (fra den 03.01.2023) for å kunne legge til rette for en småbåthavn i tilknytning til det planlagte utbyggingsprosjektet.

For nærmere informasjon om det opprinnelige innspillet henvises det til dette som ligger vedlagt.

Området

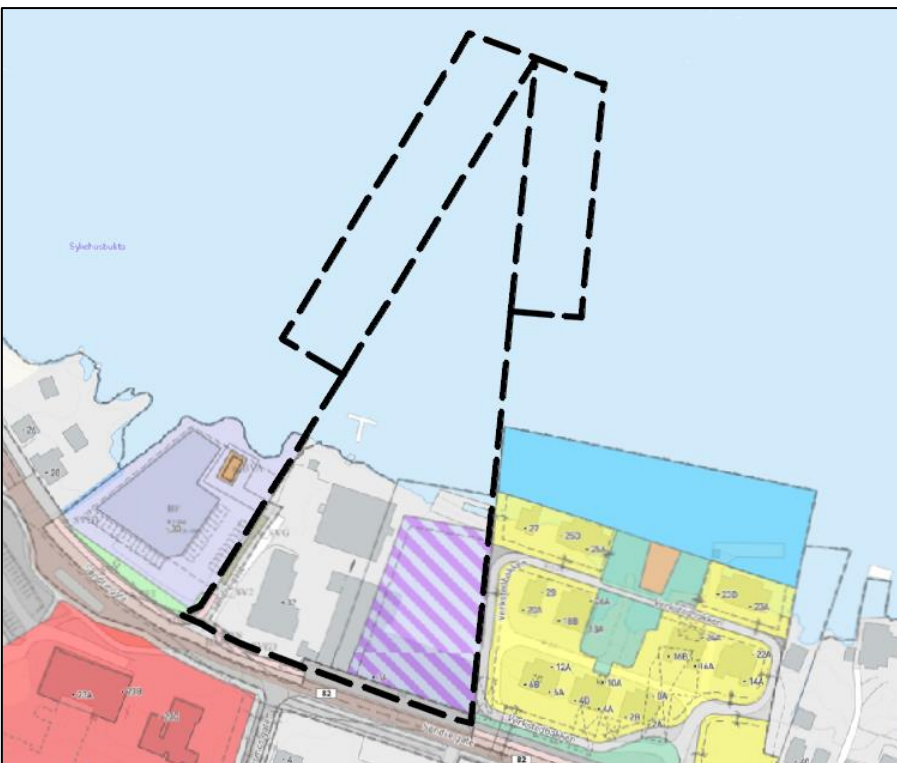
Innspillet gjelder for et område som vil være i tilknytning til arealet anvist som KBA2 i forslaget til ny kommuneplan. Dette arealet omfatter eiendommene gnr/bnr 65/32 og 65/358. I neste figur vises arealet som ble spilt inn tidligere (den 03.01.2023) sammen med arealet som dette innspillet representerer.



Figur 1: Kart som viser plangrensen for det tidligere innspillet (lys gul farge) og utvidelsen som dette innspillet omfatter (lys blå farge).



Figur 2: Flyfoto sammen med plangrensene for både dette- og tidligere kommuneplaninnspill.



Figur 3: Kart med gjeldende reguleringsplaner sammen med plangrensene for både dette- og tidligere kommuneplaninnspill. Legg merke til regulert småbåthavn (mørk blå farge) øst for planområdet.

Hva man ønsker å oppnå med innspillet

Men dette nye innspillet er det ønskelig å legge til rette for en utvikling av funksjonelle brygger og småbåthavn i tilknytning til det planlagte prosjektet og pågående planarbeidet. Et viktig premis er å sikre at det ikke kommer for nærme- og i konflikt med eksisterende småbåthavn og boligene i Verkstedbakken samt annen bebyggelse på land (inkludert Coop). Det er verdt å nevne at båthavnen i tilknytning til Verkstedbakken kan utvides ytterligere, i tråd med vedtatt reguleringsplan. I figur 2 og 3 vises både båthavnens (eller bryggens) faktiske størrelse og hva som er regulert.

Det er foreløpig ikke tatt stilling til hvordan den nye båthavnen/bryggene bør utformes og organiseres. Imidlertid er det lagt inn båthavnomsråde (lys blå farge i figur 1) med totalt 30 meters bredde på begge sider av det gjeldende planområdet. Dette gir gode forutsetninger til å legge til rette for brygger som både ligger langsmed det gjeldende planområdet- (gul farge) og/eller at flere mindre brygger orienteres vinkelrett. Dette vil vurderes mer grundig i forbindelse med fremtidig detaljprosjektering og søknadsprosess.

PS: For småbåthavn/marina, tiltak i sjø og tjenesteyting av vi ikke funnet noen byggkoder/næringskoder som er direkte overførbare. I en reguleringsplansammenheng vil imidlertid aktuelt formål være småbåthavn – fremtidig (sosi kode 6230).

Vurdering

Dette innspillet er ment som en supplering til tidligere innspill og pågående planarbeid. Forslagsstiller ønsker å utvikle et attraktivt sentrumsprosjekt gjennom reguleringsplan for Sykehusbukta bo- og næringsområde ved å tilrettelegge for nye næringsbedrifter, skape arbeidsplasser, inviterende møteplasser og attraktive boområder.

Å ha muligheten til å utvikle en småbåthavn vil være positivt for både fremtidige beboere og potensielle aktører som ønsker å tilby opplevelsesbasert næring, slik som havsafari, fiske, seiling mv.

Ved fremtidig søknadsprosess forutsettes det å gjøres nødvendige vurderinger/kartlegging av eventuelle naturverdier, interessert knyttet hav/sjøbruk, trafikale forhold og andre hensyn som gjør seg gjeldende. På den måten vil det sikres at nødvendige hensyn ivaretas i forbindelse med fremtidig utvikling av sjøarealet.

Oppsummering

Det er ønskelig å supplere tidligere kommuneplaninnspill (ligger vedlagt) og planområdet for igangsatt planarbeidet for Sykehusbukta bo- og næringsområde med muligheten for å utvikle småbåthavn innenfor arealet vist med blå farge i figur 1.

Plangrensen for dette innspillet er utformet med hensyn- og respekt for naboer og omgivelser. Da spesielt med tanke på beboerne i Verkstedbakken og deres bryggeanlegg.

Med vennlig hilsen



Håvard Skaaden

41676496

Daglig leder, arealplanlegger

VEDLEGG: Sykehusbukta KBA2 – innspill kommuneplanrullering Hadsel kommune 030122

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