



Saksutskrift

Arkivsak-dok. 22/02367-29
Saksbehandler Hans Christian Haakonsen

Saksgang	Møtedato	Saksnr.:
Hovedutvalg teknisk	28.04.2026	34/26
Hadsel formannskap	30.04.2026	24/26

Varsel om planoppstart og utlegging av planprogram til offentlig høring - Lille Børøya boligområde

Hovedutvalg teknisk har behandlet saken i møte 28.04.2026 sak 34/26

Møtebehandling/Votering

Hovedutvalg teknisk vedtok enstemmig kommunedirektørens innstilling.

Hovedutvalg teknisks innstilling

Hadsel formannskap slutter seg til vedlagte planprogram og varsler dermed om ny planoppstart og utlegging av utkast til revidert planprogram for offentlig ettersyn. Høringsperioden settes til 6 uker regnet fra kunngjøring i lokal avis. Hjemmel for vedtaket er plan- og bygningsloven 2008 (pbl.) § 4-1.

--o0o--

Hadsel formannskap har behandlet saken i møte 30.04.2026 sak 24/26

Møtebehandling/votering

Formannskapet vedtok enstemmig kommunedirektørens innstilling.

Hadsel formanskaps vedtak

Hadsel formannskap slutter seg til vedlagte planprogram og varsler dermed om ny planoppstart og utlegging av utkast til revidert planprogram for offentlig ettersyn. Høringsperioden settes til 6 uker regnet fra kunngjøring i lokal avis. Hjemmel for vedtaket er plan- og bygningsloven 2008 (pbl.) § 4-1.

--o0o--

Kommunedirektørens innstilling

Hadsel formannskap slutter seg til vedlagte planprogram og varsler dermed om ny planoppstart og utlegging av utkast til revidert planprogram for offentlig ettersyn. Høringsperioden settes til 6 uker regnet fra kunngjøring i lokal avis. Hjemmel for vedtaket er plan- og bygningsloven 2008 (pbl.) § 4-1.

Vedlegg:

Vedlegg 1: Befaringsnotat

Vedlegg 2: Utkast til revidert planprogram

Vedlegg 3: Spørreundersøkelse, Lille-Børøya barnehage (svar fra barnehagen)

Referanser i saken

- Plan- og bygningsloven 2008 (pbl.) jf. [§ 4-1 Planprogram](#)
- Avtalen mellom kommunen og Bernhard Wedding AS signert 30/9-2021 (journalnr. 22/02367-28). I kontraktens nr. 13 fremgår at (sitat): «Hadsel kommune forplikter seg vederlagsfritt til å gjennomføre en områderegulering for eiendommen 65/565, med formål om regulering til boligformål»
- Formannskapetets vedtak [24/8-2023 i sak 71/23 Fastsetting av planprogram - områdereguleringsplan SM56 Lille-Børøya bolig og næringsområde.](#)

Bakgrunn

Kommunen er forpliktet til å utarbeide en reguleringsplan for Lille-Børøya. En del av oppgjøret for selgerkreditten for Hurtigrutens hus innebærer at kommunen skulle lage nevnte reguleringsplan. Denne skulle være ferdig i 2023, men grunnet kapasitetsmessige årsaker fikk man dette ikke til. Det finnes allerede et planprogram, men vi har valgt å fremme et nytt fordi vi har redusert planområdet betydelig. Årsaken er at vi må bli raskere ferdig, gjennom å gjøre ting enklere. Derfor må det varsles på nytt, og et revidert planprogram må fremlegges.

Saksfremstilling

Kart:



Planområdets størrelse (revidert):
ca. 67 daa.

Grunneiere:

Planen vil helt, eller delvis berøre følgende eiendommer:

GBnr.:	Eier:	GBnr.:	Eier:
65/170	Privat eier(e)	65/631	Privat firma
65/191	Privat eier(e)	65/632	Privat firma
65/277	Privat eier(e)	65/672	Privat eier(e)
65/278	Privat eier(e)	65/694	Privat eier(e)
65/494	Privat eier(e)	65/695	Privat eier(e)
65/502	Privat eier(e)	65/788	Privat eier(e)

65/565	Bernhard Wedding AS	65/1110	Privat firma
65/624	Privat firma	65/1121	Privat eier(e)
65/625	Privat firma	65/1164	Privat eier(e)
65/626	Privat firma	65/1154	Privat firma
65/627	Privat firma	65/1158	Privat firma
65/629	Privat firma		
65/630	Privat firma		
103/3	Nordland fylkeskommune		

Vurdering

Behov:

Jf. [KBNN](#). Her kan vi lese i en artikkel [fra februar 2026](#) at det er et kraftig fall i fullførte boliger for 2025 med 32 prosent. I artikkelen presenteres også en tabell som bl.a. viser for Hadsel et årlig boligbehov 2025-2029 på 20 boliger pr. år. Det er et **avvik mellom boligbehovet og fullførte boliger for 2025 på -17 boliger, dvs. at det bygges for lite.**

- Det er noe uklart om vi har reelle reserver nok til å dekke behovet på Stokmarknes, jf. [arealregnskapet](#)
- Hva som står i kommunens planer, er en ting. Det viktigste er om ting blir realisert slik at vi kan oppnå gevinster. Drivere/utviklere har en helt sentral rolle i dette, noe vi tror vi får på plass i dette prosjektet ved at det står et investorselskap bak (Bernhard Wedding AS).
- Hva angår markedet har vi lenge sett at ungdom/ unge voksne har vanskeligheter med å komme inn på boligmarkedet for å kjøpe sin første bolig. Dette har først og fremst sammenheng med høyt prisnivå og vanskelige økonomiske tider. Aldersgruppen er helt sentral i forhold til å øke antallet arbeidstakere i kommunen. Det bør derfor bygges flere billige leiligheter, som i tillegg kan oppleves som attraktive.
- Boligprosjektet vil være i nærheten av en stor arbeidsplass, Nordlandssykehuset. Det tror vi er gunstig. En del av de ansatte har behov for leie- eller kjøpsmuligheter. For noen av disse vil en enkel leilighet være nok, for andre med større kjøpekraft er attraktivitetspreferansene større. Dette gjelder egentlig også for ansatte i andre bedrifter på Stokmarknes.

Formålet med utbyggingen:

Det oppføres for få boliger i Hadsel. Dette kan ha sammenheng med vanskelige økonomiske tider. De som rammes sterkest er yngre mennesker som skal inn på boligmarkedet for første gang. Det har rett og slett blitt for dyrt for dem. Også andre grupper har vansker: enslige, eldre som vil skifte bolig til en som er mer lettstelt samt vanskeligstilte.

Kommunen ønsker tettere og sterkere tettsteder, og utbygging av Lille-Børøya vil bidra til dette. Det er viktig å legge vekt på både trivsel og effektiv arealbruk. Flermannsboliger av varierende størrelser prioriteres siden de gir best mulig utnyttelse av tilgjengelig plass. Dette er da også formålet med regulerings-planen.

Mål med utbyggingen:

Målene for den fremtidige reguleringsplanen er å tilrettelegge for:

1. Etablering av et nytt boligområde med [flermannsboliger](#) på nordsiden/nordøstsiden av Lille-Børøya, herunder også utvikling av et attraktivt bomiljø.
2. Flermannsboligene skal ha forskjellige størrelser for å være tilpasset ulike behov. Både boliger og uteområder må være universelt utformet. Det må legges vekt på å kunne tilby rimelige boliger slik at flere kommer seg inn i boligmarkedet
3. Det etableres en havnepromenade, eller kyststi mot havet nedenfor de nye flermannsboligene med muligheter for utvidelse mot vest og øst.
4. Børøyveien må oppgraderes med fortau for å øke trafikksikkerheten.

Ideskisse for reguleringsplanen, ulike arealformål:

Dette er en foreløpig idéskisse for reguleringsplanen slik kommunedirektøren har tenkt. Her kan komme endringer:



- Gul farge: Nåværende og fremtidige boliger
 - Rosa farge: Privat- eller offentlig tjenesteyting (i dag barnehage)
 - Grå farge: Vei, parkering, og fortau
 - Lilla: Næringsformål (i dag Haneseth)
 - Hvit farge: Naustområde nord for Børøveien
- Øvrige arealer bli avsatt til grøntområder

Sentrale tilleggsutredninger som må gjøres

1. **Grunn- og miljøundersøkelse** i fjæra i nord der det tenkes å fylles ut. Her er gjort funn av leire. Evt. forurensning må også avdekkes.
2. Konsekvensutredning **friluftsliv** (vi har allerede igangsatt en undersøkelse på barnehagens bruk av arealet)
3. **Idé/ mulighetsskisse** bygg for å se hvor mange leiligheter vi kan få, og hvordan uteområdene kan disponeres
4. **Trafikkanalyse** med forslag til avbøtende tiltak
5. Søknad til Kystverket om **flytting av sjømerker**

Miljøkonsekvenser

Redegjøres for i fremtidig plan.

Økonomikonsekvenser

- Reguleringskostnader: Ca. 5-600.000,- (vi har tatt utgangspunkt i reguleringen for Gullstadøya som kostet ca. kr. 600.000,-)
- Reguleringsplanen *kan* medføre krav om innløsning/erstatning av eiendom, jf. [pbl. kap. 15](#), først og fremst langs Børøveien dersom fortau skal etableres. Dette er en kostnad kommunen selv ikke kan finansiere pr. nå.
- Utbygger må søke Statsforvalteren om utfyllingstillatelse i sjø, jf. forurensningsloven, havne/farvannsloven og plan- og bygningsloven.
- Utbygger må søke om- og betale for flytting av sjømerker dersom tillatelse til dette gis av Kystverket.

Konsekvens barn og unge

Se vedlegg 3 – spørreundersøkelse, Lille Børøya barnehage.

Redegjøres også for i fremtidig plan.

Konsekvens befolkningsvekst

Positiv.

Andre konsekvenser

Redegjøres for i fremtidig plan.

Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler nytt varsel om planoppstart, og utlegging av utkast til revidert planprogram for offentlig ettersyn.