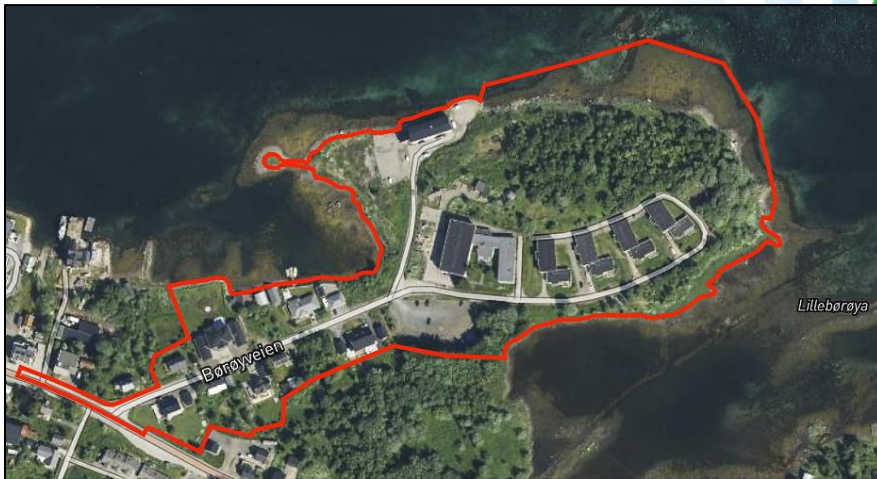




Hadsel kommune
Et hav av muligheter



Områderegulering for SM65 Lille-Børøya boligområde

Forslag til revidert planprogram

Etter Plan- og bygningsloven §§ 12-1, 12-8, 12-9 og 14-2 og Forskrift om konsekvensutredning

Høring

Innhold

Forord	4
1 Historikk.....	5
1.1 Hvorfor er planområdet innskrenket?.....	5
2 Planprogrammets hensikt	6
3 Planområdets beliggenhet	7
3.1 Nåværende vs. nytt planområde	8
3.2 Om hvorfor det nye planområdet er større enn det avtalen legger opp til?	8
4 Forholdet til nåværende planer.....	8
4.1 Kommuneplanens arealdel 2025-2037	8
4.2 Nåværende reguleringsplan vs. planområdet	10
5 Behov, formål og mål	10
5.1 Behov.....	10
5.2 Formål.....	12
5.3 Mål	12
5.4 Idéskisse for reguleringen	13
5.4.1 Sentrale tilleggsutredninger som må gjøres	13
5 Rammer og premisser	13
5.1 Rettsregler og føringer.....	13
5.2 Grunneiere.....	14
5.3 Metodikker i det videre planarbeidet.....	15
5.3.1 Valg av plantype og krav om konsekvensutredning.....	15
5.3.2 Metodikk og utredningsemner.....	16
6 Organisering og medvirkning	18
7 Framdriftsplan	19
8 Klagerett på planprogram.....	19
9 Mottakerliste	20
10 Politisk behandling av planprogram	20

Navn på plan:	<i>Områderegulering SM65 Lille-Børøya bolig- og næringsområde</i>
Nasjonal arealplan-ID:	<i>2026(xxx)</i>
Sted:	<i>Stokmarknes sørøst</i>
Koordinater, senterpunkt:	<i>EU89 UTM-sone 33: 7605363,5N 497024,7Ø</i>
Erstatter deler av følgende plan:	<ul style="list-style-type: none"> <i>Kommuneplanens arealdel 2025-2037 vedtatt 23/10-2025, deler av,</i> <i>SM20 Børøyveien til lille-Børøya vedtatt 22/5-1966</i>
Tiltakshaver:	<i>Hadsel kommune</i>
Plankonsulent:	<i>Hadsel kommune/ ekstern kartkonsulent (ikke avklart)</i>

Oppstartsvedtak/ planprogram til høring:	<i>Formannskapets vedtak 23/3-2023 i sak 28/23</i>
Fastsetting - planprogram:	<i>Formannskapets vedtak 24/8-2023 i sak 71/23</i>
Nytt oppstartsvedtak/ revidert planprogram til høring:	<i>Formannskapets vedtak 30/4-2026 i sak 24/26</i>
Fastsetting av revidert planprogram:	<i>xxx</i>
Arbeidsgruppe under kommunedirektøren:	<i>Enhetsleder, plan- og utvikling Øyvind Bjerke Samfunnsplanlegger, plan- og utvikling Hans Christian Haakonsen</i>
Saksbehandler:	<i>Hans Christian Haakonsen</i>
Saksnummer:	<i>22/02367</i>

Adresseinformasjon:	<i>Hadsel kommune, Rådhusgata 5, 8450 Stokmarknes e-post: postmottak@hadsel.kommune.no Tlf.: 76 16 40 00</i>
----------------------------	--



Forord

Et [planprogram](#) er en slags oppskrift for videre planlegging. Arbeidet med en ny reguleringsplan for Lille-Børøya startet så langt tilbake som 2022. [Det er allerede fastsatt et planprogram](#), men fordi vi innskrenker planområdet må dette fornyes og det må naturligvis varsles på nytt. Dette forsinker ikke arbeidet, da vi fortsetter det arbeidet som er igangsatt.

Kommunens økonomiske situasjon betyr at vi må innskrenke utgiftene vi har så mye som mulig, også hva angår planutgifter. Dette påvirker prosjektet.

Planleggingen slik den var lagt opp, ble for innfløkt og kostbar. Vi ville for mye, det var for mange idéer og for lite konkret og det ble for mange interesser å ivareta. Denne versjonen er derfor begrenset og forenklet i forhold til tidligere, slik at vi kan komme i land med en reguleringsplan så fort som mulig. Den største endringen er at området rundt Sneppan og bukta i øst tatt ut. Ellers er ambisjonene om «*Den grønne bydelen*», og alt den skulle inneholde nedtonet til et minimum for å skape større realisme.

Det planlegges fremdeles for [flermannsboliger](#), enten lave blokker som på Torodden ved Melbu eller [terasse-leiligheter](#).

Eksempler:



1 Historikk

Kommunen er bundet gjennom en avtale til å regulere Lille-Børøya: Deler av reguleringsområdet ble i sin tid overført til [Bernhard Wedding AS](#) som en del av oppgjøret av selgerkreditten for [Hurtigrutens hus](#). Selskapet ønsker å utvikle området, og en del av avtalen var at kommunen skulle regulere arealet, jf. avtale 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 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.

1.1 Hvorfor er planområdet innskrenket?

Vi hadde ambisjoner om å gjøre flere ting samtidig når vi først satte i gang, bl.a. å innta deler av Sneppan i sør og tilhørende bukt for utfylling til fordel for Kronstein-gruppen som eier store deler av arealet. Selskapet har utviklings-tanker om bolig/kontor og forretning i dette området, men dette er ikke konkretisert. Dermed blir det bl.a. vanskelig å beregne tur-produksjon som igjen bestemmer veidimensjoneringen. Vi vet heller ikke fotavtrykket for denne utbyggingen. I tillegg finnes her en eldre avfallsfylling som er tildekket. Det er en mulighet for diffus avrenning fra denne, og dette må kartlegges av grunneieren. I tillegg bør område-stabiliteten vurderes- og sist men ikke minst bør naturmangfoldet konsekvensutredes da her er en del fugl som benytter bukta. Kronstein ønsker en egen avkjørsel til området, noe som vi vurderer som vanskelig i og med at fylkesveien har [streng holdningsklasse](#). Det kan bli vanskelige forhandlinger med Nordland fylkeskommune, og det er ikke sikkert at

man får landet en løsning. Disse forholdene vil samlet sett forsinke planprosessen, noe som er uheldig sett i lys av fristen angitt i avtalen med Bernhard Wedding AS. **Det haster å få reguleringsplanen ferdig, da vi er på overtid.** Kronsteingruppen bør kjøre en egen reguleringsprosess – det er lagt til rette for det i kommuneplanens arealdel 2025-2037.

Ellers må nevnes at utfyllingen i sjø er begrenset, først og fremst av økonomiske årsaker. Dess lenger ut man går, dess større blir kvadratmeterprisen for leilighetene. Og dess mindre vil prosjektet treffe unge mennesker og vanskeligstilte på boligmarkedet – det er hos disse behovet er størst.

2 Planprogrammets hensikt

Et planprogram er en slags oppskrift for den videre planleggingen: Det skal gi framdrift og retning. Planprogrammet legger føringer for planoppgaver og hvilke temaer som skal utredes i planprosessen.

I henhold til [Plan- og bygningsloven 2008 \(pbl\) § 4-1](#) skal det for planer som *kan* ha vesentlige virkninger for miljø og samfunn utarbeides et planprogram som grunnlag for planarbeidet. Formålet med planprogrammet er følgende, jf. pbl. § 4-1:

- *Redegjøre for hensikt og mål*
- *Redegjøre for rammer og premisser i planarbeidet*
- *Beskrive problemstillinger som skal utredes, herunder valg av metode*
- *Beskrive organisering og fremdrift i planarbeidet*
- *Beskrive opplegg for informasjon og medvirkning i planarbeidet*

Planprogrammet tjener også som en bestilling fra politisk nivå til kommunedirektøren om hva som skal gjøres i planprosessen.

Først må planprogrammet på høring i 6 uker, slik at allmenheten får mulighet til å uttrykke sin mening. Også overordnet myndighet har muligheter å komme med innspill.

Vi ønsker innspill til om planprogrammet er dekkende og hensiktsmessig for å redegjøre for planlagte tiltak og deres konsekvenser.

3 Planområdets beliggenhet

Hadsel kommune ligger midt i hjerte av Lofoten & Vesterålen. Kommunens 574 kvadratkilometer er fordelt på fire øyer: Hadseløya, Austvågøya, Langøya og Hinnøya. Hadsel har om lag 8400 innbyggere. Av disse bor om lag tre fjerdedeler på Hadseløya. Her ligger kommunens administrasjonssenter Stokmarknes og tettstedet Melbu. Planområdet ligger ca. 1,6 km. Sør-øst av Stokmarknes sentrum.



Planområdets størrelse er på ca. 67 daa.

3.1 Nåværende vs. nytt planområde

Nåværende:



Planområdets størrelse er på ca. 160 daa.

Nytt:



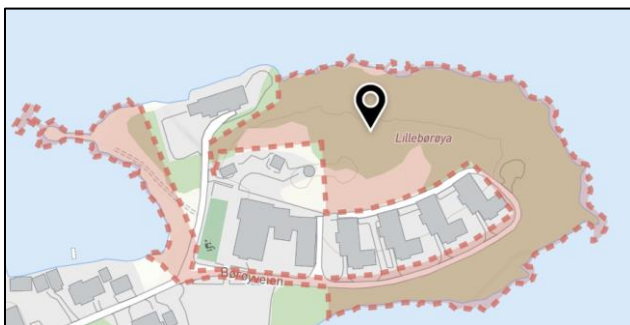
Planområdets størrelse er på ca. 67 daa.

3.2 Om hvorfor det nye planområdet er større enn det avtalen legger opp til?

Avtalen med Bernhard Wedding AS legger opp til regulering av GBnr. 65/565.

Planområdet er laget større enn denne eiendommen av helhetlige hensyn: først og fremst hensynet til trafikk mot fylkesvei. Utbyggingen medfører flere biler, gående og syklende langs Børøyveien og da må den utbedres for å ivareta trafikksikkerheten. Da må også hus langs denne veien medtas.

Bernhard Wedding AS sin eiendom:



4 Forholdet til nåværende planer

4.1 Kommuneplanens arealdel 2025-2037

Den nye områderegeringsplanen vil innta hele eller deler av angitte formål i kommuneplanens arealdel 2025-2037. Førrige arealdel, som det henvises til i avtalen, har ikke lenger rettskraft.

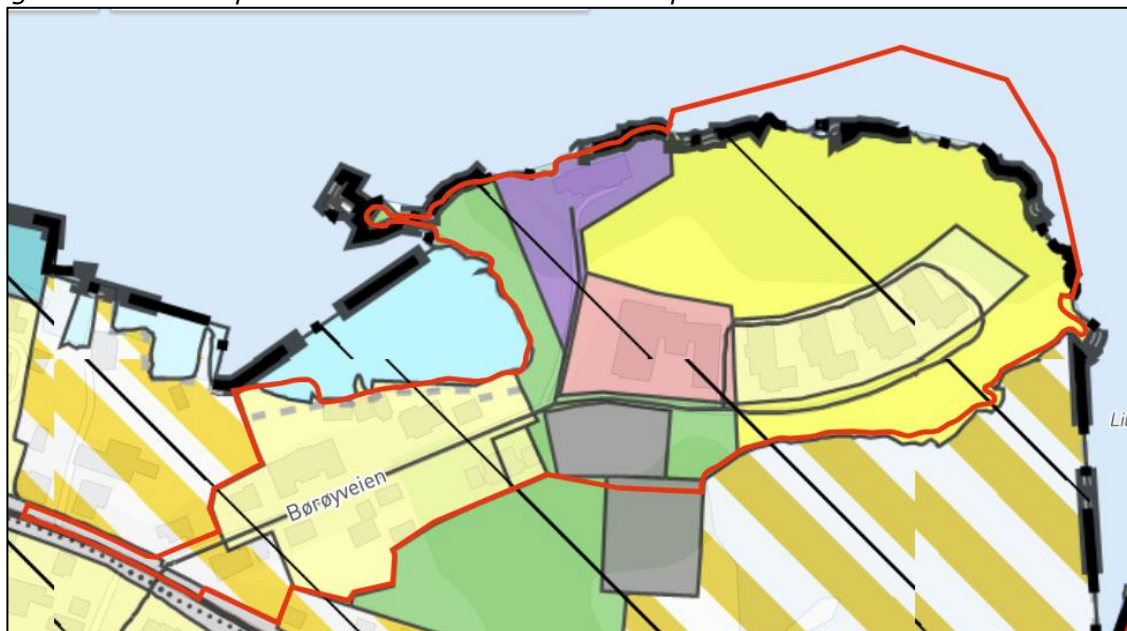
Planforslaget strider imot arealdelen der det foretas utfylling i sjø. Avtalen med Bernhard Wedding AS forutsetter slik utfylling, sitat: *Områderegeringen skal*

omfatte rett til utfylling innenfor de privat- og offentligrettslige begrensninger som vil være gjeldende.

Konkret er her motstrid mellom planområdet og arealplanen for følgende forhold:

- **Fastsatt juridisk nedre byggegrense mot sjø**, benevnt som «KpJurLinje H4 forbuds-grense mot sjø (SOSI 1111)» ved at utbyggingsområdet krysser denne. Jf. kommuneplanens arealdel jf. [planbestemmelser og retningslinjer](#) kap. 2.5.5 og [kart](#).
- **Havareal**, benevnt som «Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner». Jf. kommuneplanens arealdel jf. planbestemmelser og retningslinjer kap. 3 nr. 4.2 bokstav b: *Utfylling og deponering i sjø, flytebrygger og kaianlegg eller andre tiltak er ikke tillatt. Dog står det i bokstav c at: Det kan foretas fremtidige utbygginger (moloer, kaier, havner, utdypinger av farled, etc.) etter avklaring gjennom reguleringsplan*

Fig. 2 – Kommuneplanens arealdel 2025-2037 vs. planområdet:

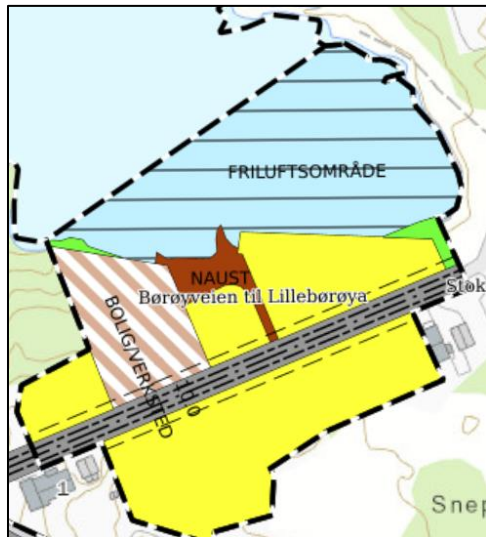


- Lilla: NÆ5, nåværende næringsbebyggelse
- Mørk gul: B14, fremtidig boligbebyggelse
- Lys gul: B14, nåværende boligbebyggelse
- Rosa: T3, nåværende bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting (barnehage)
- Grå: P4, parkering
- Grønn: Grønnstruktur
- Oransje/hvit skravur: KBA3, bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar med angitte bestemmelser
- Lys blå: Bruk og vern av sjø og vassdrag

4.2 Nåværende reguleringsplan vs. planområdet

Den nye reguleringsplanen vil innta reguleringsplan SM20 Børøyveien til Lille-Børøya foruten sjøområdene. Planen ble vedtatt 22/5-1966:

Fig. 3 – Eksisterende reguleringsplan som vil bli innlemmet:



- Skravur i sjø: Friluftsområde i sjø (tas ikke med)
- Gul: nåværende boligområder
- Grønn: Offentlig friområde
- Brun: Allmennyttige formål (naust)
- Brun/hvit skravur: Annet kombinert formål (bolig/ verksted)
- Grå: Veiformål

5 Behov, formål og mål

5.1 Behov

Hva sier arealregnskapet 2025-2037?

I [arealregnskapet](#) oppsummeres følgende, jf. kap. 10.1: Det antas å være litt økende behov i 2025. Dersom vi legger til grunn 30 boliger pr. år i Hadsel vil arealplanen og reguleringsplanene ha reserver i ca. 14 år. Boligbehovet antas å være størst i tettbygde strøk som Sandnes, Stokmarknes og Melbu da det er her vi først og fremst regner med en økende befolkningsutvikling.

Hva angår antallet tomtereserver fremgår i kap. 7.1.1 at vi for Børøya og Stokmarknes har en *uregulert* planreserve på til sammen 476 boligtomter. Ser vi på det som er regulert framgår i kap. 5 at det for Børøya og Stokmarknes er en reserve på 440 boligtomter. Til sammen er reservene for Børøya og Stokmarknes på 916 tomter, altså langt over det som er behovet.

Problemet er imidlertid at en god del tomter har ligget ganske lenge og er ikke utviklet. Dette av forskjellige grunner, f.eks. ingen drivere, manglende økonomi, liten attraktivitet og/eller tomtens egnethet for å bygge på.

Arealregnskapet gir derfor et skjevt inntrykk av at vi har mer enn nok å ta av. Men det stemmer ikke helt. Det bør nevnes at vi har satt i gang en planvask av nåværende reguleringsplaner i Hadsel. Dette vil igjen medføre at arealregnskapet blir mer korrekt.

Hva sier Sparebanken Nord-Norges konjunkturbarometer?

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.**

Hva sier kommunens boligsosiale plan 2025-2029?

Jf. den boligsosiale planen. I kap. 7.2 får vi et lite bilde:

- *I Hadsel er det først og fremst behov for **boliger og leiligheter en kan leie**, og innenfor en rimelig pris. Dette gjelder for alle typer mennesker. Behovet antas å være stort. Hovedutfordringen er å få tak i utbyggere som kan realisere allerede vedtatte planer.*
- *Det er et **stort behov for boliger for de aller vanskeligstilte**- de med sammensatte utfordringer som preger deres liv i stor grad.*
- *Det er behov for boliger i forbindelse med **bosetting av flyktninger**. Noen av flyktingene har sammensatte behov utenom boligbehovet, noe som gjør at de bør være i nærheten av aktuelle offentlige tjenester og tjenestetilbud ellers.*
- *Det er **behov for lettstelte leiligheter m/ godt uteareal** og som har universell utforming. Bl.a. for eldre mennesker som i stor grad klarer seg selv. Både leie og eie.*

Den boligsosiale politikken står for øvrig i kap. 9.1 (sitat):

- *Hovedmål 1 – Vi skal bidra til flere utleieboliger*
- *Hovedmål 2 – Vi skal bidra til at vanskeligstilte kan eie sin egen bolig*
- *Hovedmål 3 – Vi skal bidra til bokvalitet i trygge hjem og nabolag*

Konklusjon

- Det er noe uklart om vi har reelle reserver nok til å dekke behovet, 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.

5.2 Formål

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 reguleringsplanen.

5.3 Mål

Målene for 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.

5.4 Idéskisse for reguleringen

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 Børøyveien
- Øvrige arealer bli avsatt til grøntområder

5.4.1 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. forurensing må også avdekkes.
2. Konsekvensutredning **friluftsliv**
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** er utbyggers ansvar

5 Rammer og premisser

5.1 Rettsregler og føringer

Aktuelle lover:

- [Plan- og bygningsloven](#)
- [Folkehelsesloven](#)
- [Naturmangfoldloven](#)
- [Klimaloven](#)
- [Kulturminneloven](#)

- [Friluftsløven](#)
- [Vegloven](#)
- [Forurensningsloven](#)
- [Vannressursloven](#)

Statlige forventninger og planretningslinjer:

- [Nasjonale forventninger til regional- og kommunal planlegging](#)
- [Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging](#)
- [Statlige planretningslinjer for arealbruk- og mobilitet](#)
- [Statlige planretningslinjer for klima- og energi](#)
- [Kart- og planforskriften](#)
- [Flom og skredfare i arealplaner, retningslinjer](#)
- [Statens vegvesens vegnormaler](#)

Regionale planer, Nordland fylkeskommune:

- [Regional planstrategi 2024-2028](#)
- [Fylkesplan for Nordland 2013-2025](#) (blir snart erstattet)
- [Regional transportplan 2022-2033](#)
- [Regional folkehelseplan 2018-2025](#) (blir snart erstattet)
- [Regional plan for vannforvaltning i vannregion Nordland og Jan Mayen 2022-2027](#) (blir snart fornyet)

Kommunale planer:

- [Planstrategi 2024-2027](#)
- [Kommuneplanens samfunnsdel 2021-2032](#)
- [Kommuneplanens arealdel 2025-2037](#)
- [Kommunedelplan, trafiksikkerhetsplan](#)
- [Kommunedelplan, klima- og energiplan](#)
- [Kommunedelplan, oppvekstplan](#)
- [Kommunedelplan for vei](#)
- [Kommunedelplan for vannforsyning](#)
- [Kommunedelplan for avløp](#) (under arbeid, og er i slutfasen)

5.2 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		

5.3 Metodikker i det videre planarbeidet

5.3.1 Valg av plantype og krav om konsekvensutredning

Plantype:

Det skal alltid foreligge reguleringsplan før det gis tillatelse til større bygge- og anleggsarbeider og andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn¹. Det finnes to typer reguleringsplaner: **områderegulering** og **detaljregulering**. Områderegulering skal gi nødvendige områdeavklaringer der kommunen ser behov for dette, mens detaljregulering er en plan for gjennomføring av bygge- og anleggstiltak, flerbruk og vern. Detaljregulering skal brukes for å følge opp kommuneplanens arealdel og områderegulering. I dette tilfellet vurderer kommunen det som hensiktsmessig å områderegulere arealet med krav om detaljregulering for de nye tiltakene da disse ennå ikke er helt avklart.

Konsekvensutredning:

Større bygge- og anleggstiltak som *kan* få vesentlige virkninger for miljø og samfunn skal ha en reguleringsplan. Det er ikke uten videre nok å hevde uten videre at tiltaket ikke får vesentlige virkninger – emnene må gjennomgås og de skal være både objektive som mulig, etterprøvbare. [Forskrift om konsekvensutredninger](#) gir føringer i denne sammenheng. Så også sektorveiledere selv om disse isolert sett ikke er rettskilder. Det vises forøvrig til [veiledningsnotat](#) fra Regjeringen i forhold til konsekvensutredninger. Her fremgår det at (sitat):

¹ Jf. Regjeringen <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/reguleringsplanveileder/id2609532/sec4>

Forskriften skiller mellom planer som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram, jf. forskriften § 6, og planer etter § 8 som skal vurderes nærmere og konsekvensutredes dersom de har vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. For reguleringsplaner etter § 8 som skal konsekvensutredes, er det ikke krav om planprogram.

I dette tilfellet mener vi at planen går under «alltid skal konsekvensutredes», og det begrunner vi slik:

Vurdering i forhold til KU-forskriftens §§ 6-8:

Bestemmelse:	Kommunens vurdering:
§ 6 - Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding:	
• bokstav a:	<i>Bestemmelsen kommer til anvendelse. Dette er en områdereguleringsplan, og kunnskapsgrunnlaget i arealplanen er begrenset slik at det er vanskelig å vurdere virkningene for miljø og samfunn.</i>
• bokstav b:	<i>Ikke aktuell.</i>
• bokstav c:	<i>Ikke aktuell. Pbl.-sak.</i>
§ 7 - Planer og tiltak etter andre lover som alltid skal konsekvensutredes, men ikke ha melding:	
	<i>Ikke aktuell. Pbl.-sak.</i>
§ 8 - Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn	
• bokstav a:	<i>Ikke aktuell, jf. § 6 bokstav a som heller slår inn</i>
• bokstav b:	<i>Ikke aktuell. Pbl.-sak.</i>
Kommunens konklusjon: Den nye områdereguleringsplanen omfattes av kravet om konsekvensutredning slik som angitt i KU-forskriften § 6 bokstav a, jf.: <ul style="list-style-type: none"> • vedlegg 1 nr. 25 nye boligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan (havareal i nord) 	

5.3.2 Metodikk og utredningsemner

Metodikk

Disse fremgangsmåtene/ metodikkene skal benyttes:

- Kommunal- og distriktsdepartementets [veileder for reguleringsplan](#)
- Regjeringens [veileder om barn og unge i plan og byggesak](#)
- Kommunal- og distriktsdepartementets [veileder til forskrift om kart, stedfestet informasjon, arealformål og digitalt planregister](#)
- Regjeringens [veileder - naturmangfoldloven kapittel II](#)
- Miljødirektoratets veileder om [konsekvensutredninger for klima og miljø, M-1941](#)
- Statens vegvesens håndbok [V712 Konsekvensanalyser](#)

Utredningsemner:

Emne	Kommentar:	KU/planbeskrivelse
Naturmangfold, jf. naturmangfoldloven	<i>Kort beskrivelse. Evt. avbøtende tiltak for hekkende fugl. Avbøtende tiltak angis også i planbestemmelsene</i>	<i>Planbeskrivelse</i>
Økosystemtjenester	<i>Kort beskrivelse.</i>	<i>Planbeskrivelse</i>
Nasjonalt og internasjonalt fastsatte miljømål. Klimaavtrykk.	<i>Kort beskrivelse.</i>	<i>Planbeskrivelse</i>
Kulturminner og kulturmiljø	<i>Kort beskrivelse. Evt. avbøtende tiltak dersom her finnes kulturminner. Evt. avbøtende tiltak angis også i planbestemmelsene</i>	<i>Planbeskrivelse, evt. egen rapport dersom fylkeskommunen mener det.</i>
Friluftsliv	<i>Areal brukes i dag av barnehagen. Allmennheten må gis rett til bruk av strandsonen som også angis i planbestemmelsene.</i>	<i>KU & planbeskrivelse</i>
Landskap	<i>Kort beskrivelse og vurdering av påvirkningsgrad på landskap</i>	<i>Planbeskrivelse</i>
Forurensning (utslipp til luft, herunder klimagassutslipp, forurensning av vann og grunn, samt støy)	<i>Kort beskrivelse. Evt. avbøtende tiltak dersom her finnes forurensning. Evt. avbøtende tiltak angis også i planbestemmelsene</i>	<i>Planbeskrivelse</i>
Vannmiljø, jf. vannforskriften	<i>Kort beskrivelse. Evt. avbøtende tiltak angis også i planbestemmelsene</i>	<i>Planbeskrivelse</i>
Jordressurser (jordvern) og viktige mineralressurser	<i>Ikke aktuell</i>	<i>Planbeskrivelse</i>
Samisk natur- og kulturgrunnlag	<i>Kort beskrivelse. Evt. avbøtende tiltak angis i planbestemmelsene.</i>	<i>Planbeskrivelse</i>
Transportbehov, energiforbruk og energiløsninger	<i>Utfyllende beskrivelse. Tiltak/ avbøtende tiltak angis i planbestemmelser og kart. Sentrale spørsmål:</i> <ul style="list-style-type: none"><i>Analyse av evt. økt biltrafikk</i><i>Analyse av behov for strøm og nettkapasitet</i>	<i>KU & planbeskrivelse</i>
Beredskap og ulykkesrisiko	<i>Krav om ROS-analyse som integreres i planbeskrivelsen. Evt. avbøtende tiltak angis i planbestemmelser.</i>	<i>ROS-analyse & planbeskrivelse</i>
Virkninger som følge av klimaendringer, herunder risiko ved havnivåstigning, stormflo, flom og skred	<i>I ROS-analysen</i>	<i>Samme som ovenfor</i>
Befolkningens helse og helsens fordeling i befolkningen	<i>I ROS-analysen</i>	<i>Samme som ovenfor</i>
Tilgjengelighet for alle til uteområder og gang- og sykkelveinett	<i>I ROS-analysen</i>	<i>Samme som ovenfor</i>
Barn og unges oppvekstvilkår	<i>I ROS-analysen</i>	<i>Samme som ovenfor</i>
Kriminalitetsforebygging	<i>I ROS-analysen</i>	<i>Samme som ovenfor</i>

Arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet.	Mulighetsskisser for bygg og uteområder	Egne notater & planbeskrivelse
---	---	--------------------------------

6 Organisering og medvirkning

Organisering:

- Kommunestyret beslutter planen etter at planprosessen er ferdig
- Formannskapet er planutvalg og således prosjektets styringsgruppe
- Kommunedirektøren har utredningsansvaret som innebærer at vedkommende skal påse at områdereguleringsplanen er forsvarlig utredet.
- Ekstern plankonsulent forestår kartutarbeidelse i henhold til kart- og planforskriften samt Nasjonal produktspesifikasjon.
- Selskapet Bernhard Wedding AS konsulteres

Medvirkning:

En planprosess etter plan- og bygningsloven skal sikre medvirkning gjennom ulike tiltak. Medvirkning kan skje på ulike nivåer der graden av innflytelse øker fra lovens minimumskrav til medvirkning i den ene enden til beslutningsmakt i den andre. I denne saken organiseres medvirkningen med teoretisk utgangspunkt i medvirkningstrappen som ser slik ut:

Innflytelse			Virkemidler
Stor		Beslutningsrett	Konsultasjoner, bistand
		Medbestemmelse	Arbeidsgrupper, virkemidler for diskusjon og planlegging
		Diskusjon	Møter, rådgivende grupper, folkemøter, «åpne kontordager»
		Informasjon	Skriv, nett, aviser, brosjyrer, intervju,
Lite	Offentlighet	Lovbestemmelsene om offentlighet sikret	

Medvirkningstiltak:

1. Ved *varsel om planoppstart og utlegging av planprogram* (jf. trappens trinn 1 og 2): Varsel om oppstart planarbeid og utlegging av forslag til planprogram annonseres i lokalavis, på kommunens internettsider og brev til aktuelle parter, jf. trappens trinn 1 og 2.
2. Ved *utarbeiding av planforslag*: Kommunedirektøren lager et planforslag og legger dette frem for planutvalget for vedtak om offentlig ettersyn.

3. Ved *offentlig ettersyn av planforslag* (jf. trappens trinn 1, 2, 3 og 4):
Kunngjøring, jf. trinn 1 og 2. Informasjonsmøte, jf. trinn 4. Innspill, jf. trinn 4.
4. Ved *sluttbehandling av planforslaget* (jf. trappens trinn 5):
Kommunedirektøren innstiller for politisk nivå som beslutter utfallet.

7 Framdriftsplan

Da utarbeidelsen av planer er dynamiske prosesser som involverer en lang rekke parter, vil framdriftsplaner ofte måtte justeres etter hvert som arbeidet skrider fram. Denne framdriftsplanen gir derfor først og fremst et bilde på planarbeidets varighet under forutsigbare omstendigheter.

Fremdriftsplanen er justert i forhold til politisk møteplan for 2026.

Milepæl/måned:	Feb	Mar	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Des
Behandling av forslag til planprogram & varsel om planoppstart											
Offentlig ettersyn av planprogram, 6 uker.											
Fastsettelse av planprogram											
Utarbeiding av planutkast											
1. gangs behandling planutkast											
Offentlig ettersyn av planutkast, 6 uker											
Informasjonsmøte/folkemøte											
Bearbeiding av innspill											
Sluttbehandling											

8 Klagerett på planprogram

Det er ikke klageadgang på planprogrammet, hverken ved vedtak om utlegging til offentlig ettersyn eller ved den senere fastsettelsen av dette. Disse beslutningene regnes som *prosessledende* og faller ikke inn under definisjonen av enkeltvedtak, jf. forvaltningslovens § 2.

9 Mottakerliste

Statlige, regionale og lokale myndigheter:

AVINOR
STATSFORVALTEREN I NORDLAND
HADSEL HAVN KF
HADSEL KOMMUNE - Kommunens ansvarlige for å ivareta barn og unges interesser
HADSEL KOMMUNE - Kommuneoverlegen
HADSEL KOMMUNE – Brann- og redning
HADSEL KOMMUNE – Råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne
KYSTVERKET
NORDLAND FYLKESKOMMUNE
NVE, REGION NORD
SAMEDIGGI/ SAMETINGET
STATENS VEGVESEN, REGION NORD
NORANETT AS

Firma, organisasjoner og privatpersoner:

As Stokmarknes Søndre	Markveien 18a	8402 Sortland
Bernhard Wedding As	Postboks 64	8455 Stokmarknes
Børøyveien 16 As	Kirkåsveien 3	8402 Sortland
Dp Øya Eiendom As	Postboks 152	8459 Melbu
Fredriksen Marius	Søndre Gate 50	8450 Stokmarknes
Hadsel invest As	C/O Leif Harald Johansen, Postboks 173	8455 Stokmarknes
Haneseth Hadsel Eiendom As	Postboks 184	8001 Bodø
Holen Katrine	Børøyveien 1	8450 Stokmarknes
Johannessen Stig Arne	Børøyveien 8	8450 Stokmarknes
Johansen Evy Johanne	Børøyveien 11	8450 Stokmarknes
Johansen Leif Harald	Postboks 173	8455 Stokmarknes
Kaljord Kim Andreas Sørensen	Verkstedgata 8	8450 Stokmarknes
Karlsen Charlotte Skagtun	Børøyveien 6b	8450 Stokmarknes
Kronstein eiendom AS	Markveien 18A	8402 Sortland
Leonthin Anders Martin Outinen	Børøyveien 5	8450 Stokmarknes
Lille-Børøya Barnehage As	Børøyveien 10	8450 Stokmarknes
Majidi Maliha	Cappelens Gate 21	3320 Vestfossen
Mathisen Ronny	Børøyveien 1	8450 Stokmarknes
Nilsen Dina	Børøyveien 4	8450 Stokmarknes
Nordlaks Eiendom As	Postboks 224	8455 Stokmarknes
Pedersen Line Jeanette	Børøyveien 13	8450 Stokmarknes
Sandberg Mari Elisabeth Brugrand	Børøyveien 5	8450 Stokmarknes
Skotnes Arthur	Sundsveien 21	8140 Inndyr
Skotnes Bodil Eldnes	Tuftebakken 122	9016 Tromsø
Skotnes Lars	Nerheia 11	8613 Mo I Rana
Skotnes Ole	Nypevegen 26	4056 Tananger
Thomassen Daniel Holte	Børøyveien 6b	8450 Stokmarknes
Vaicekauskaite Aiste	Børøyveien 7	8450 Stokmarknes
Verningsen Frode Michal	Børøyveien 3	8450 Stokmarknes

10 Politisk behandling av planprogram

Varsel om planoppstart/ utlegging av revidert planprogram:

Formannskapetets vedtak 30/4-2026 i sak 24/26 (sitat):

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.

Fastsetting av planprogram:

Formannskapetets vedtak xxx i sak xxx (sitat):