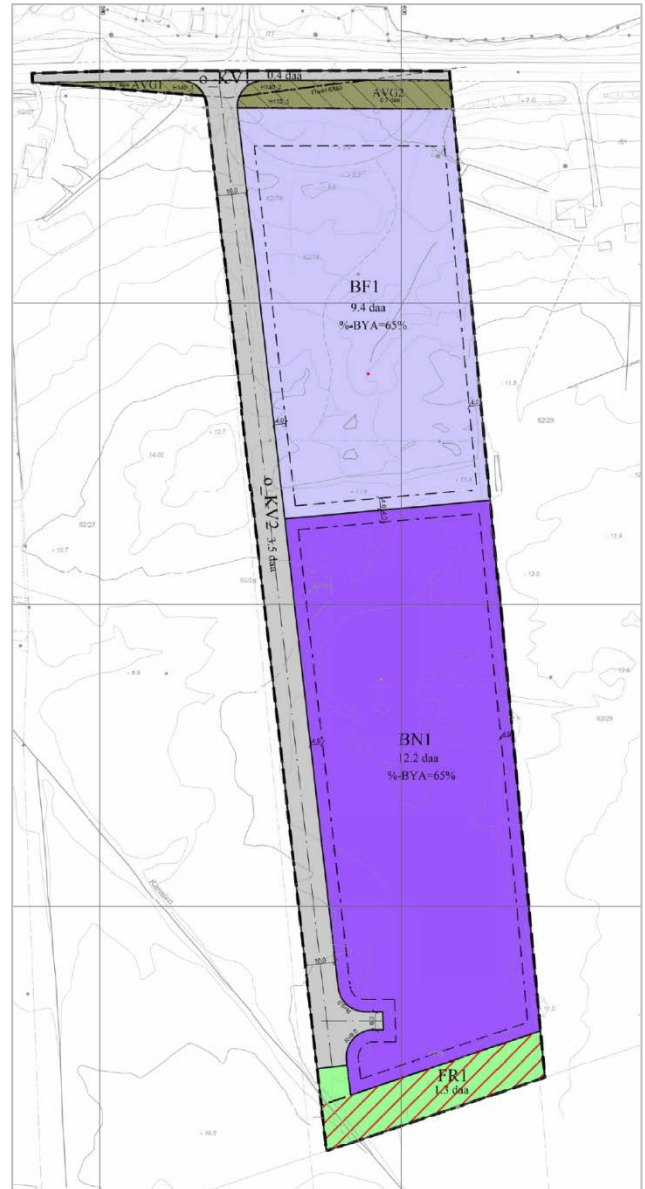


NÆRINGSOMRÅDE HADSELMYRAN

PlanID: SM38

STOKMARKNES, gnr 62 / bnr 78
og gnr 62 / bnr 28

HADSEL KOMMUNE



Landskapsarkitekt mnl
Hanne Karin Tollan

Nordveien 72, 1930 AURSKOG
470 56 930 post@hannekarin.no

HANDELSBYGG

INN H O L D

1	INNLEDNING	2
2	PLANOMRÅDET	3
2.1	Lokalisering og arealbruk	3
2.2	Planstatus – gjeldende reguleringsplan SM38	4
2.3	Landskap og naturmiljø	4
2.4	Grunnforhold.....	5
2.5	Kulturminner/Fornminner	5
2.6	Naturmiljø	5
2.7	Barn og unges interesser - friluftsliv.....	5
2.8	Adkomst, trafikk og støy.....	5
2.9	Vann og avløp	5
3	PLANPROSESS	6
3.1	Planspørsmål	6
3.2	Oppstart av reguleringsarbeid.....	6
3.3	Innkomne merknader ved varslet oppstart.....	6
3.4	Formannskapetets uttalelse vedr. reguleringsendring SM38.....	7
3.5	Vurdering av utredningsplikt iht forskrift om konsekvensutredning	7
4	SAMFUNNSSIKKERHET, RISIKO OG SÅRBARHET	8
4.1	Sjekkliste for identifisering av mulige uønskede hendelser	8
4.2	Risikovurdering av forhold/uønskede hendelser	9
4.3	Risikoreduserende tiltak.....	9
5	BESKRIVELSE AV PLANFORSLAG	10
5.1	Planforslag Næringsområde Hadselmyran.....	10
5.2	Planens formål og arealoversikt	10
5.3	Bebyggelse og anlegg, pbl §12-5 nr 1	11
5.4	Samferdselsanlegg, pbl §12-5 nr 2	11
5.5	Grønnstruktur, pbl §12-5 nr 3	11
5.6	Hensynssoner, pbl §12-6	12
5.7	Rekkefølgebestemmelser pbl §12-7 nr 10	12
5.8	Universell utforming.....	12
5.9	Kommunaltekniske anlegg - VA.....	12
5.10	Renovasjon	12
5.11	Energiforsyning – alternative energikilder	12
5.12	Sammenstilling av gjeldende plan og planforslag for endring	13
6	KONSEKVENSVURDERING	14
6.1	Landskap – visuelle konsekvenser	14
6.2	Naturmiljø	14
6.3	Landbruk.....	14
6.4	Fornminner og kulturmiljø	14
6.5	Friluftsliv - folkehelse	14
6.6	Barn- og unges interesser.....	14
6.7	Sentrumsutvikling og handelstilbud	14
6.8	Støy.....	15
6.9	Risiko og sårbarhet	15
6.10	Oppsummering av konsekvenser	15
7	VEDLEGG.....	15
Vedlegg 1:	Planforslag reguleringsplan, datert 22.04.	
Vedlegg 2:	Reguleringsbestemmelser, datert 22.04.15	
Vedlegg 3:	Varslingsbrev, datert 20.01.15	
Vedlegg 4:	Innkomne merknader ved varsling	
Vedlegg 5:	Sak 56/15, 16.04.15. Formannskapetets uttalelse vedr. reguleringsendring SM38 «Europristomta» med Handelsanalyse Stokmarknes (Rambøll 25.02.15) vedlagt.	

FIGURLISTE:

Figur 1. Oversiktskart.....	3
Figur 2. Foto åpning av Europris, januar 2015.....	3
Figur 3. Gjeldende reguleringsplan, vedtatt 13.06.14	4
Figur 4. Flyfoto og utsnitt bonitetskart.....	4
Figur 5. Utsnitt løsmassekart.....	5
Figur 6. Varslingsannonse.....	6
Figur 7. Sjekkliste risiko- og sårbarhet.....	8
Figur 8: Risikovurdering.....	9
Figur 9: Planforslag, datert 22.04.15.....	10
Figur 10: Sammenstilling av gjeldende plan og planforslag for endring.....	13

1 I N N L E D N I N G

Planforslag for næringsområde på Hadselmyran fremmes som en endring av gjeldende plan SM38, vedtatt 13.06.13. Hensikten med planendringen er å tilrettelegge for næringsetablering og inntil 1 200 m² plasskrevende varehandel. Boligformål i gjeldende plan utgår. Begrunnelse for reguleringsendring er endrede forutsetninger for arealbruk og utbygging i Stokmarknes og omegn etter planvedtak i 2013.

Planområde for endringsforslaget er 27,6 daa med avgrensning tilsvarende gjeldende reguleringsplan. Planforslaget viser 9,4 daa forretningsformål hvor det kan etableres inntil 3 000 m² detaljvarehandel (tilsvarende gjeldende plan) og 12,2 daa næringsformål hvor et eller flere av følgende formål; kontor, lager, håndverksrelatert virksomhet, lett industri samt plasskrevende handel på inntil 1 200 m² kan tillates.

Planforslag for endring av gjeldende plan er gitt nytt plannavn; Næringsområde Hadselmyran gnr 62 bnr 78 og gnr 62 bnr 28, Stokmarknes. PlanID SM38 opprettholdes. Planarbeidet er gjennomført i samsvar med Hadsel kommunes veileder for utarbeidelse av reguleringsplaner versjon 1.2, datert 06.10.2014.

Forslagstiller er Handelsbygg 1. Konsulent for reguleringsarbeid er landskapsarkitekt mnl Hanne Karin Tollan.

Planspørsmål om endring av gjeldende plan med tilrettelegging for etablering av plasskrevende varehandel er fremmet for politisk behandling og uttalelse i Hadsel kommune, hvor det er gitt positiv tilslutning til planarbeidet.

Med bakgrunn i regional planbestemmelse om etablering av kjøpesenter (FOR-2013-02-25-299), Handelsanalyse Stokmarknes (25.01.15) og ny statlig planbestemmelse for lokalisering av kjøpesenter og handel (høring 2013), er hensynet til handel og sentrumsutvikling Stokmarknes er drøftet særskilt i planprosessen (jfr. sak 56/15, 16.04.15). Den grunnleggende intensjonen bak regional og statlig planbestemmelse for handel og kjøpesenter er å unngå at eksisterende sentrumshandel utarmes ved etablering av konkurrerende handelstilbud i kjøpesentre utenfor tettstedet, som igjen genererer unødvendig biltrafikk.

Hadsel kommune er positiv til reguleringsendringen og kan ikke se at handelsvirksomhet som foreslått vil ha negativ innvirkning på handelen i Stokmarknes sentrum. Hjemlede byggegrenser i planforslaget sikrer at planlagt næringsbebyggelse med mulighet for plasskrevende varehandel (BN1) etableres i nybygg adskilt fra forretningsbygg for detaljvarehandel (BF1) og det vil således ikke mulig å etablere kjøpesenter etter definisjon i regional bestemmelse (FOR-2013-02-25-299): «Med kjøpesenter forstås detaljhandel i bygningsmessige enheter og bygningskomplekser som etableres, drives og fremstår som en enhet.../...»

Basert på gjennomført risiko-/sårbarhets- og konsekvensvurdering er det ikke avdekket særskilte forhold som kan medføre uønsket økt risiko eller negative konsekvenser som ikke avbøtes tilstrekkelig gjennom formål og bestemmelser i planforslaget.

2 PLANOMRÅDET

2.1 Lokalisering og arealbruk



Figur 1. Oversiktskart

Planområdet er 27,6 daa og ligger på Hadselmyrene øst for Stokmarknes sentrum. Planområdet følger eiendomsgrenser for gnr 62 bnr 78 og bnr 28. Området avgrenses mot sør av høyspenttrase og mot nord av Søndregate/fv 82. Kanal gjennom myrområdet tangerer planområdet i sør. Forretningsbygg for Europris er etablert i samsvar med gjeldende reguleringsplan i nordlig del av området. Forretningen åpnet i januar 2015.



Figur 2. Foto åpning av Europris, januar 2015

2.2 Planstatus – gjeldende reguleringsplan SM38

Gjeldende reguleringsplan ble vedtatt av kommunestyret i Hadsel kommune, 13.06.14, sak 59/13.

Planen har 5,2 daa er avsatt til forretningsformål, 8,2 daa til kombinasjonsformål forretning/bolig/kontor hvor inntil 3 000 m² BRA detaljvarehandel er tillatt. Grad av utnyttning %BYA er 65% og maks byggehøyde er 10,0 m.

10,7 daa er regulert til 8 boligtomter med tilhørende grøntstruktur/lek.



Figur 3. Gjeldende reguleringsplan, vedtatt 13.06.14

2.3 Landskap og naturmiljø

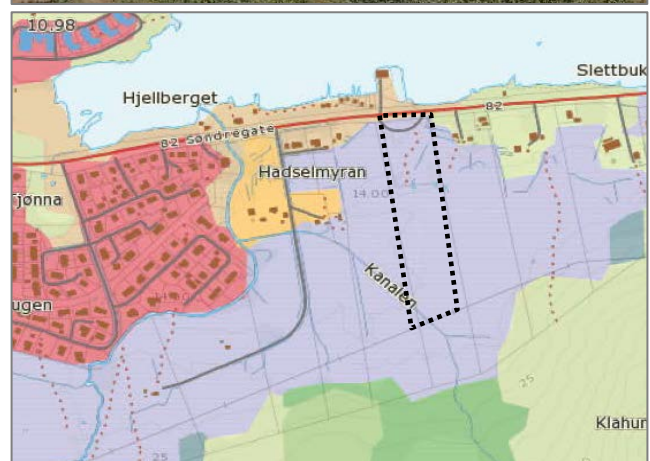
Planområdet ligger i svak helning ned mot Børøysundet og er derfor visuelt eksponert mot sjøen og bebyggelsen på Børøya. Høydeforskjell internt i området er 8 meter.

Området er registrert som åpen myr (www.skogoglandskap). Fuktområder og krattvegetasjon preger naturmiljøet. Sørlig del av myrområdet er registrert som lettbrukt dyrkbar jord.

Det er ikke registrert vernede arter eller naturmiljø etter særlover innenfor influensområdet.



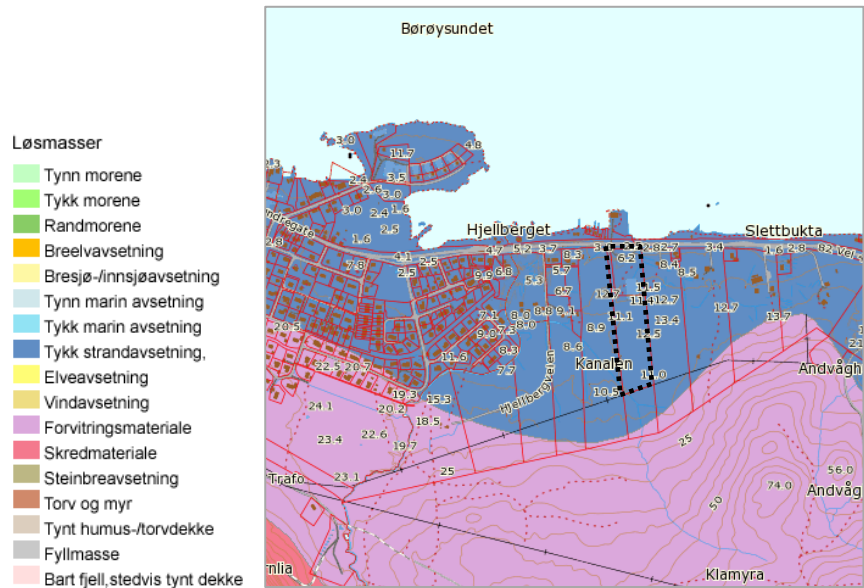
- Dyrka mark
- Innmarksbeite
- Skog, høg og særs høg bonitet
- Skog, middels bonitet
- Skog, låg bonitet
- Skog, impediment
- Skog, ikke registrert bonitet
- Snaumark, frisk vegetasjon
- Snaumark, middels frisk vegetasjon
- Snaumark, skrinnet vegetasjon
- Myr med skog
- Åpen myr
- Bart fjell og blokkmark
- Bebyggd og samferdsel
- Snøisbre
- Ferskvann
- Hav



Figur 4. Flyfoto og utsnitt bonitetskart

2.4 Grunnforhold

Løsmassene i området er marine strandvaskede sedimenter/strandavsetning med mektighet større enn 0,5 m. Berggrunnen består av diorittisk til granittisk gneis, migmatitt (Kartbase NGU).



Figur 5. Utsnitt løsmassekart

2.5 Kulturminner/Fornminner

Det er ikke registrert bevaringsverdige kulturminner eller automatisk freda fornminner innenfor planområdet.

2.6 Naturmiljø

Ingen registrerte naturmiljøverdier iht. søk i Naturbase.

2.7 Barn og unges interesser - friluftsliv

Det er ikke registrert særskilt verdi eller bruk som lekeområde, planområdet er heller ikke registrert med spesielle friluftslivinteresser. Området har imidlertid generell verdi som naturområde for friluftsliv og fri lek for tilgrensende bebyggelse.

2.8 Adkomst, trafikk og støy

Planområdet har adkomst fra Søndregate/fv 82. Gode siktforhold. Det er opparbeidet gangveg fra planområdet langs fv 82 til Stokmarknes sentrum. Hadsel kommune har igangsatt arbeid for regulering av gangvegen langs fv 82 fra Stokmarknes sentrum til Hadsel kirke, varsling datert 24.03.15.

Rambøll har gjennomført trafikkberegninger for Stokmarknes og omegn i forbindelse med arbeid med reguleringsplan for Stokmarknes sentrum, notat datert 08.12.14. Trafikkmengde/ÅDT fv 82 forbi planområdet er 2550 kjøretøy.

Planendringen inkluderer ikke støyfølsom arealbruk. Det er derfor ikke vurdert nødvendig med støyutredning som grunnlag for planbehandlingen.

2.9 Vann og avløp

Vannforsyning i området er tilfredsstillende. Kommunal avløpsledning langs fv 82 er ført fram til planområdet.

3 PLANPROSESS

3.1 Planspørsmål

Forslagstiller Handelsbygg 1 fremmet planspørsmål iht. §§12-3 og 12-8 for å få avklart om Hadsel kommune kan tilrå igangsetting av planarbeid for reguleringsendring. Planspørsmålet datert 24.11.14 ble gitt positiv tilslutning av formannskapet i møte 27.11.14.

3.2 Oppstart av reguleringsarbeid

Oppstart av planendring ble varslet i henhold til plan- og bygningsloven §§ 12-8 og 12-4 ved brev datert 20.01.15 til berørte parter og regionale myndigheter. Oppstart av planarbeidet ble kunngjort ved annonse i Vesteraalens Avis. Frist for merknader var satt til 18.02.15. Varslingsdokumentene og innkomne merknader er vist i vedlegg 3 og 4.

Det er gjennomført arbeidsmøter med Hadsel kommune for avklaring av forutsetninger for endring av gjeldende plan.

3.3 Innkomne merknader ved varslet oppstart

1. Nordland fylkeskommune, datert 03.02.15
2. Statens vegvesen, datert 17.02.15
3. Jenny og John William Danenbarger, epost datert 18.02.15
4. Sametinget, datert 30.01.15
5. Opplysningsvesenets fond, datert 22.02.15



Figur 6. Varslingsannonse

1. Nordland fylkeskommune, datert 03.02.15

Viser til Fylkesplan for Nordland Fylkeskommune 2013-2025 som omfatter regional planbestemmelse om kjøpesentre. Planbestemmelsen sier at etablering av forretningsbebyggelse større enn 3 000 m² kun er tillatt i sentrum av de ti regionsentrene (FOR-2013-02-25-299). Fylkeskommunen ber om at begrensningen på 3 000 m² BRA forretningsareal hjemles i planen. Fylkeskommunen viser i tillegg til fylkesdelplanens generelle føringer mht. by- og tettstedsutvikling.

Kommentar: Planforslaget omfatter 3000m² BRA til detaljvarehandel og 1 200 m² BRA til plasskrevende varehandel. Sentrumsutvikling og handelstilbud er drøftet særskilt i planarbeidet og foreslått handelsareal er gitt positiv tilslutning av formannskapet i Hadsel kommune, se punkt 3.4 neste side.

2. Statens vegvesen, datert 17.02.15

Planområdet må utvides for å ta med regulering av gang- og sykkelveg langs fv 82, mellom planområdet og eksisterende gangvegnett i Stokmarknes sentrum. Detalj- og byggeplan skal utarbeides i hht. Vegnormal N100 og være godkjent av Statens vegvesen. Krav til opparbeidelse før brukstillatelse må hjemles som rekkefølgebestemmelse.

Kommentar: Gang-/sykkelveg er etablert fram til planområdet. Hadsel kommune har igangsatt reguleringsarbeid for gang-/sykkelveg mellom Stokmarknes og Hadsel kirke, samt mellom Steilo og Gulstad. Planforslaget har sikret areal til gang-/sykkelveg langs fv 82. Det er avklart med Hadsel kommune at planforslaget fremmes med sikret areal til framtidig gang-/sykkelveg, og at kommunen gjennomfører reguleringsarbeidet i egen regi.

3. Jenny og John William Danenbarger, epost datert 18.02.15

Påpeker problemer med framkommelighet fra egen avkjørsel (Jonathanbrygga) som følge av oppstuvning av biler på fv 82. Foreslår forskyving av avkjørsel til planområdet eller til egen eiendom for å bedre situasjonen. Skisse med illustrasjon av de trafikale problemene samt forslag til løsning er vedlagt uttalelsen.

Ber om at det vurderes å utvide sone for 50 km/t lenger øst mot Melbu.

Kommentar: Adkomst og avkjørsel videreføres fra gjeldende reguleringsplan. Det er ikke vurdert behov for særskilte tiltak som følge av endret arealbruk i planforslaget. Ønske om redusert fart må tas opp med Statens vegvesen som er skiltmyndighet for hastighetsbegrensning.

4. Sametinget, datert 30.01.15

Ingen registrerte automatisk freda samiske kulturminner innenfor planområdet. Ingen spesielle kulturminnefaglige merknader. Minner om aktsomhetsplikten i hht. Kulturminneloven

Kommentar: Aktsomhetsplikten er hjemlet i planbestemmelsene §2.5.

5. Opplysningsvesenets fond, datert 22.02.15

Ingen merknader

3.4 Formannskapetets uttalelse vedr. reguleringsendring SM38

Som følge av innkomne merknader ved varslet planoppstart, ba forslagstiller ved brev datert 25.02.15 om kommunens avklaring mht. planlagt etablering av plasskrevende varehandel sett i sammenheng med gjeldende regionale planbestemmelse om etablering av kjøpesenter (FOR-2013-02-25-299), Handelsanalyse Stokmarknes (25.01.15) og ny statlig planbestemmelse for lokalisering av kjøpesenter og handel (høring 2013). Jfr vedlegg 5.

Henvendelsen ble fremlagt for politisk behandling og uttalelse i formannskapetets møte 16.04.15, sak 56/15 hvor følgende vedtak ble enstemmig vedtatt:

Planutvalget ser positivt på reguleringsendringen, og en kan ikke se at planlagt fremtidig handelsvirksomhet slik den er beskrevet fra Handelsbygg AS vil ha noen negativ innvirkning på handelen i Stokmarknes sentrum forutsatt at arealet som søkes formålsendret fra bolig til næringsformål:

- *Benyttes til plasskrevende virksomhet som eksempelvis bilsalg, båtsalg, landbruksmaskiner, trelast og større byggevarer, samt utsalg fra hagesentre og planteskoler.*
- *Er adskilt i eget bygg og med egen adkomst fra innfartsvei.*

3.5 Vurdering av utredningsplikt iht forskrift om konsekvensutredning

Planlagt tiltak er ikke underlagt automatisk utredningsplikt etter §2 i Forskrift om konsekvensutredning (FOR-2014-12-19-1726). Varslet planarbeid er en endring av gjeldende kommuneplan og faller inn under forskriftens § 3b. Planområdet er allerede regulert til utbyggingsformål i plan vedtatt 13.06.14. Endring fra boligformål til næringsformål er ikke vurdert å medføre så vesentlige virkninger for miljø og samfunn at det utløser krav om konsekvensutredning. Hadsel kommune har heller ikke ved oppstart vurdert at tiltaket utløser krav om konsekvensutredning.

4 SAMFUNNSSIKKERHET, RISIKO OG SÅRBARHET

I samsvar med § 4-3 i plan- og bygningsloven er det gjennomført en risiko- og sårbarhetsanalyse for planområdet. Hensikten med ROS-analysen er å avdekke om de planlagte tiltakene som omfattes av reguleringsplanen kan forårsake eller vil påvirkes av uønskede hendelser samt å beskrive avbøtende tiltak til akseptabelt risikonivå.

Gjennomført ROS-analyse for planområdet er basert på metodebeskrivelse i temaveileder fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap: *Samfunnssikkerhet i arealplanlegging, kartlegging av risiko og sårbarhet (2010)*. Avdekkede team i sjekklisten (figur 7) er vurdert mht sannsynlighet og konsekvenser. Vurdert risikonivå (figur 8) er lagt til grunn for planforslaget risikoreduserende tiltak i plankart og bestemmelser datert 22.04.15.

4.1 Sjekkliste for identifisering av mulige uønskede hendelser

Emne	Forhold eller uønskede hendelser	Vurdering	
		nei / ja	merknad
Naturgitte forhold	Er området utsatt for snø- eller steinskred?	nei	
	Er området geoteknisk ustabil/fare for at området er geoteknisk ustabil?	Aktuelt tema (1)	Planområdet er under marin grense, registrerte løsmasser er strandavsetninger.
	Er området utsatt for flom/springflo?	nei	
	Er det radon i grunnen?		Lite sannsynlig – myr. Måling ikke foretatt.
	Er det andre naturgitte forhold som kan gi økt risiko?	nei	
	Er det registrert særskilte sårbare naturverdier innenfor området?	Aktuelt tema (2)	Kanalen har verdi som landskapselement og betydning for biologisk mangfold.
Infrastruktur	Vil utilsiktede / ukontrollerte hendelser, som kan inntreffe på nærliggende transportårer, utgjøre risiko for området? hendelser på veg, utslipp av giftige gasser/væsker, utslipp av eksplosjonsfare/brennbare gasser/væsker		Planområdet ligger inntil fv 82 og vil derfor kunne bli påvirket av ulykker knyttet til transport av farlig gods på fylkesvegen. Kommunens beredskapsplaner skal sikre at nødvendige tiltak iverksettes dersom slike situasjoner skulle oppstå. Det ikke vurdert behov for særskilte tiltak i planen.
	Medfører bortgang på følgende tjenester spesiell risiko: elektrisitet, teletjenester, vannforsyning, avløp, renovasjon?	nei	Ingen særskilt risiko, planlagt tiltak inkluderer ingen institusjoner eller andre særskilt sårbare arealbruksformål.
	Dersom det går høyspentlinjen ved/gjennom området: - påvirkes området av magnetiske felt fra el.linjer? - er det spesiell klatrefare i forbindelse med master?	Aktuelt tema (3)	Høyspent tangerer i øvre /sørlig del.
	Er det spesielle farer forbundet med bruk av transportnett for gående, syklende og kjørende innenfor området?	nei	Sammenhengende gangveg til Stokmarknes sentrum.
	Brannberedskap: - Har området bare en mulig adkomstveg for brannbil? - Har området tilstrekkelig brannvannforsyning (mengde/trykk)?	nei	Planområdet ligger inntil fv 82 som gir god tilgjengelighet mht brann og redning.
Tidligere bruk	Er området påvirket / forurensset fra tidligere virksomheter?	nei	
Ulovlig virksomhet	Sabotasje og terrorhandlinger: - Er tiltaket i seg selv et sabotasje-/terrormål? - Finnes det potensiell sabotasje-/terrormål i nærheten?	nei	

Figur 7. Sjekkliste risiko- og sårbarhet

4.2 Risikovurdering av forhold/uønskede hendelser

Vurdering av *sannsynlighet* for uønsket hendelse avdekket i sjekkliste figur 10 er delt i:

1. Lite sannsynlig – hendelsen er ikke kjent fra tilsvarende situasjoner/forhold, men det er en teoretisk sjanse
2. Mindre sannsynlig – kan skje (ikke usannsynlig)
3. Sannsynlig – kan skje av og til; periodisk hendelse
4. Svært sannsynlig – kan skje regelmessig; forholdet er kontinuerlig tilstede

Vurdering av *konsekvenser* av uønskete hendelser avdekket i sjekkliste figur 10 er delt i:

1. Ubetydelig/ufarlig: Ingen person- eller miljøskader; systembrudd er uvesentlig
2. Mindre alvorlig: Få/små person- eller miljøskader; systembrudd kan føre til skade dersom reservesystem ikke fins
3. Alvorlig: Alvorlig/behandlingskrevende person- eller miljøskader; system settes ut av drift over lengre tid
4. Svært alvorlig: Personskade som medfører død eller varig mén; mange skadd; langvarige miljøskader; system settes varig ut av drift

Konsekvens: Sannsynlighet:	1. Ubetydelig, ufarlig	2. Mindre alvorlig	3. Alvorlig	4. Svært alvorlig
4. Svært sannsynlig				
3. Sannsynlig				
2. Mindre sannsynlig		(1) Byggegrunn		
1. Lite sannsynlig		(2) og (3) Kanal og høyspenttrase sør i planområdet		

Figur 8: Risikovurdering

Rødt felt indikerer uakseptabel risiko hvor tiltak må iverksettes for å redusere risiko ned til gult eller grønt nivå.

Gult felt indikerer risiko på et nivå hvor risikoreduserende tiltak bør vurderes

Grønt felt indikerer akseptabel risiko hvor behov for avbøtende tiltak drøftes

4.3 Risikoreduserende tiltak

I henhold til lovverk og nasjonale føringer skal de forhold som risiko- og sårbarhetsanalyse avdekker være med som en premiss når beslutningen om arealbruken fattes av planmyndigheten. Relevante tema fra sjekkliste i figur 7 og risikovurdering i figur 8 er vektlagt spesielt ved utforming av plankart og bestemmelser, hvor følgende avbøtende tiltak er vurdert å redusere risiko til et tilfredsstillende nivå:

1. Byggegrunn/stabilitet
Krav til dokumentert geoteknisk stabilitet er hjemlet i planbestemmelsene § 2.6.
2. Kanal i sørlig del
Kanalen har betydning som landskapselement og for biologisk mangfold. Sikres ved reguleringsformålet grønstruktur hvor det ikke tillates inngrep.
3. Høyspent i sørlig del
En 15 meter bred sone langs eksisterende høyspenttrase reguleres til grøntområde med hensynssone/fareområde hvor tiltak ikke tillates.

5.3 Bebyggelse og anlegg, pbl §12-5 nr 1

Forretning - BF1

9,4 daa nærmest fv 82 foreslås regulert til forretningsformål – detaljvarehandel. Samlet bruksareal (BRA) til detaljvarehandel innenfor felt BF1 skal ikke overstige 3000 m².

Grad av utnytting %BYA er 65%. Maks byggehøyde er 10 m og måles fra gjennomsnittsplanert terreng. Byggegrense mot fylkesvegen er 25 meter.

Adkomst og parkering

Felt BF1 skal ha direkte-adkomst fra o_KV2. Det skal opparbeides min 2 p-plass pr 100m² BRA forretning, hvorav 5% av p-plassene skal utformes og plasseres slik at hensynet til bevegelseshemmede ivaretas.

Næringsformål - BN1

12,2 daa foreslås regulert til næringsformål. Byggeområdet kan utnyttes til et eller flere av følgende formål; kontor, lager, håndverksrelatert virksomhet, lett industri og plasskrevende handel. Med plasskrevende varehandel menes eksempelvis bil- og båtsalg, landbruksmaskiner, trelast og større byggevarer, samt utsalg fra hagesentre og planteskoler. Samlet bruksareal (BRA) til til plasskrevende varehandel innenfor felt BN1 skal ikke overstige 1 200 m².

Tillatt grad av utnytting er %BYA = 65 %, inkl parkering. Maks tillatt byggehøyde er 10 m og måles fra gjennomsnittsplanert terreng.

Adkomst og parkering

Felt BN1 skal ha direkte-adkomst fra o_KV2. Det skal opparbeides min 1 p-plass pr 100m² BRA næringsformål, hvorav 5% av p-plassene skal utformes og plasseres slik at hensynet til bevegelseshemmede ivaretas.

5.4 Samferdselsanlegg, pbl §12-5 nr 2

Offentlig kjøreveg – KV1 og KV2

Plangrensen følger midtlinje fv82/Søndregate som reguleres til offentlig kjøreareal (KV1). Adkomstveg inn i planområdet reguleres til offentlig formål (KV2). Reguleringsbredde KV2 er 10,0 m, dette inkluderer sideareal/grøft og fortau. Krysset mellom adkomstveg og fv82 er utformet i samsvar med Håndbok 017, dimensjonerende kjøretøy er vogntog (VT). Planbestemmelsene §4 krever utarbeidet detaljplan for kjøreveger og teknisk infrastruktur (VVA). Detaljplanen skal godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse for nybygg kan gis.

Rekkefølgebestemmelser §7 hjemler krav om at veger og øvrig teknisk infrastruktur må være opparbeidet før det kan gis brukstillatelse innenfor planområdet.

Gang-/sykkelveg langs fv 82

Det er opparbeidet sammenhengende gangveg fra Stokmarknes sentrum til planområdet, men hele strekningen er ikke sikret gjennom regulering. Hadsel kommune har igangsatt reguleringsarbeid for gang-/sykkelveg langs fv 82 fra Stokmarknes sentrum til Hadsel kirke. I samsvar med føringer fra Hadsel kommune er det i planforslaget sikret infrastrukturene for regulering og opparbeiding av gang-/sykkelveg langs fv 82.

5.5 Grønnstruktur, pbl §12-5 nr 3

Grøntområde (FR1)

Område langs høyspenttrase og eksisterende kanal sør i planområdet er regulert til grønntområde hvor inngrep ikke er tillatt. FR2 skal skjøttes som grønntområde/vegetasjonsskjerm hvor hensynet til kanalen som landskapselement skal ivaretas.

5.6 Hensynssoner, pbl §12-6

Frisikt: 6 x 80 m hensynssone frisikt er sikret i kryssområdet KV2 x Fv 82

Høyspent: En 15m bred faresone er sikret langs høyspenttrase i nord.

Infrastruktur: En sone langs fv 82 er regulert som hensynssone infrastruktur for å sikre framtidig etablering av gang-/sykkelveg langs planområdet i samsvar med pågående reguleringsarbeid i regi av Hadsel kommune.

5.7 Rekkefølgebestemmelser pbl §12-7 nr 10

Teknisk infrastruktur:

Før brukstillatelse for byggetiltak kan gis innenfor planområdet, må det foreligge midlertidig brukstillatelse for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur i samsvar med godkjent detaljplan

Gang-/sykkelveg til Stokmarknes sentrum:

Det kan ikke gis brukstillatelse for nybygg innenfor planområdet før gang-/sykkelveg er etablert langs fv 82 mellom planområdet og eksisterende gangvegnett i Stokmarknes sentrum. Detalj- og byggetegning skal utarbeides ihht vegnormal N100 og være godkjent av Statens vegvesen.

5.8 Universell utforming

Planbestemmelsene § 2.3 forutsetter at prinsippet om universell utforming legges til grunn for alle nye bygg og anlegg innenfor planområdet slik at disse kan brukes av alle på en likestilt måte. Min 5% av p-plasser til forretningsbygget skal tilpasses bevegelseshemmede. Lekeplass (FR1) skal gis universell utforming.

5.9 Kommunaltekniske anlegg - VA

Planbestemmelsen §4 krever utarbeidet detaljplan for vann og avløp. Detaljplanen skal godkjennes av kommunen og det må foreligge brukstillatelse for feltets tekniske anlegg før boliger kan tas i bruk.

Avløp/spillvann

Kommunal avløpsledning ligger langs fv 82.

Vannforsyning og overvann

Planområdet koples til eksisterende ledningsnett for forsynings- og slokkevann som har akseptable dimensjoner og vannmengde for planlagt utbygging. Påkoplingspunkt vil bli avklart i detaljplan.

Håndtering av takvann mm skal skje lokalt på den enkelte byggetomten. Planforslaget forutsetter lokal overvannshåndtering i størst mulig grad.

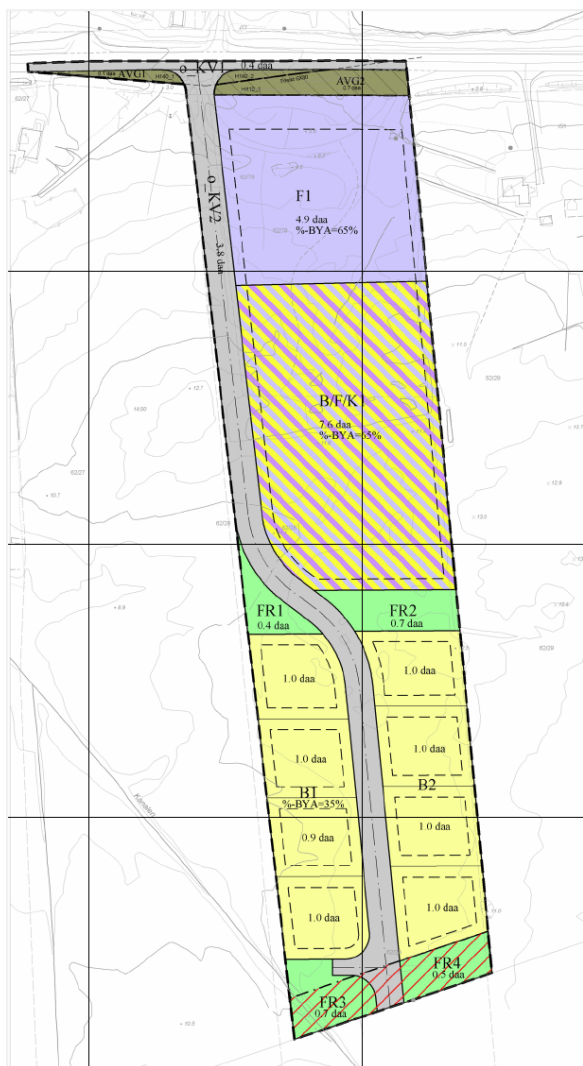
5.10 Renovasjon

Renovasjonsløsning skal fremgå av utomhusplan som skal godkjennes av Hadsel kommune som grunnlag for tillatelse til tiltak. Adkomstveger og kryssløsning er dimensjonert for renovasjonskjøretøy.

5.11 Energiforsyning – alternative energikilder

Elektrisitet er hovedkilde. Det er ikke bygget ut infrastruktur for fjernvarme eller annen alternativ energikilde i kommunen. Det er ikke stilt krav til bestemte energiløsninger i planbestemmelsene.

5.12 Sammenstilling av gjeldende plan og planforslag for endring



Gjeldende reguleringsplan, vedtatt 13.06.15



Planforslag for endring, datert 22.04.15

Figur 10: Sammenstilling av gjeldende plan og planforslag for endring

6 KONSEKVENSVURDERING

6.1 Landskap – visuelle konsekvenser

Planområdet ligger i slakt hellende terreng ned mot Børøysundet. Storskala landskap og åpen karakter gjør utbyggingen eksponert mot omgivelsene, spesielt mot Børøya. Planområdet ligger inntil eksisterende bebyggelse og nær konsentrert sentrumsbebyggelse i Stokmarknes. Planlagt utbygging har moderate byggehøyder, inntil 10m. Planlagt utbygging medfører ikke at viktige siktlinjer eller silhuettlinjer brytes. Negativ konsekvens for landskapsopplevelsen vurdert å være middels.

6.2 Naturmiljø

Nedbygging av vegetasjonsdekte områder vil generelt påvirke det biologiske mangfoldet negativt. Tidligere leveområder og spredningskorridorer for dyre- og planteliv kan ikke opprettholdes, og vil som følge av utbyggingen endres men sannsynligvis tilpasses ny situasjon over tid. Det er ikke registrert arter, biotoper eller naturmiljø med verneverdi innenfor planområdet. Kanalen med randvegetasjon har spesiell verdi for naturmiljøet og er derfor sikret som grøntområde. Negativ konsekvens for naturmiljø er vurdert å være liten.

6.3 Landbruk

Ca 10 daa av myra i sørlig del av planområdet er registrert som dyrkbar jord. Arealet inngår i byggeområde for boligformål. Negativ konsekvens for landbruk er vurdert å være liten.

1.4 Fornminner og kulturmiljø

Ingen registrerte kulturminner – ingen konsekvens.

6.4 Friluftsliv - folkehelse

Planområdet har ingen spesiell egenverdi for friluftsliv – ingen konsekvens.

6.5 Barn- og unges interesser

Planområdet har generell betydning som naturområde/lekeområde for tilgrensende boligbebyggelse, men ikke i så stor grad at erstatningsareal er aktuelt. Planforslaget ligger inntil store natur- og utmarksområder som gir alternativer for fri lek og nærfriluftsliv for eksisterende boligbebyggelse. Planforslaget er vurdert uten negativ konsekvens for barn og unge.

6.6 Sentrumsutvikling og handelstilbud

Planforslaget åpner 1 200m² BRA plasskrevende varehandel i tillegg til allerede vedtatt 3 000 m² BRA detaljvarehandel. Forslagstiller vurderer med bakgrunn i egne arealbruks- og handelsanalyser og kontakt i markedet at lokalisering på Hadselmyran er godt egnet for plasskrevende varehandel som et positivt supplement til handelsutvalget i Stokmarknes.

Planområdet på Hadselmyran ligger i gangavstand fra sentrumskjernen. Det er generelt ønskelig at plasskrevende og bilbasert handel lokaliseres utenfor sentrumskjernen, men samtidig innenfor tettstedssonen slik at unødvendig biltrafikk i sentrum unngås, samtidig som positiv synergi for den samlede handelsaktiviteten i tettstedet oppnås. Etablering av plasskrevende varehandel på Hadselmyran vil kunne bidra til redusert handelslekkasje for Stokmarknes.

Planområdet har direkteadkomst fra hovedveg/fv82, adkomsttrafikk belaster ikke eksisterende bo-/sentrumsmiljø og det er sikret i plankart og bestemmelser at nybygg for plasskrevende varehandel ved adkomst og utforming tydelig adskilles fra de øvrige forretningsbyggene i planområdet slik at etablering av samlet bygningsvolum/kjøpesenter ikke er mulig.

6.7 Støy

Planbestemmelsene sikrer i tillegg at støy ikke skal overstige grenseverdier gitt i T1442.

Det er ikke vurdert negativ konsekvens mht til støy.

6.8 Risiko og sårbarhet

I henhold til rundskriv Gs-1/01 fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap skal de forhold som risiko- og sårbarhetsanalyse avdekker være med som en premiss når beslutningen om arealbruken fattes av planmyndigheten. Med henvisning til gjennomført ROS-analyse og avbøtende tiltak innarbeidet i plankart og bestemmelser er det vurdert at planforslaget ikke medfører særskilt økning av risiko eller sårbarhet.

6.9 Oppsummering av konsekvenser

Håndbok V712 (Statens vegvesen, Vegdirektoratet) er benyttet som grunnlag for den skjønsmessige graderingen av tiltakets konsekvens for de forskjellige tema, med følgende inndeling:

0	<i>Minimal / ingen konsekvens</i>		
-	<i>liten negativ konsekvens</i>	++++	<i>meget stor positiv konsekvens</i>
--	<i>middels negativ konsekvens</i>	+++	<i>stor positiv konsekvens</i>
---	<i>stor negativ konsekvens</i>	++	<i>middels positiv konsekvens</i>
----	<i>meget stor negativ konsekvens</i>	+	<i>liten positiv konsekvens</i>

Tema	konsekvens
<i>Landskap</i>	--
<i>Naturmiljø</i>	-
<i>Landbruk</i>	-
<i>Kulturminner/fornminner</i>	0
<i>Friluftsliv</i>	0
<i>Barn og unge</i>	0
<i>Sentrumsutvikling og handelstilbud</i>	+++
<i>Støy</i>	0
<i>ROS</i>	0

7 VEDLEGG

Vedlegg 1: Planforslag reguleringsplan, datert 22.04.

Vedlegg 2: Reguleringsbestemmelser, datert 22.04.15

Vedlegg 3: Varslingsbrev, datert 20.01.15

Vedlegg 4: Innkomne merknader ved varsling

Vedlegg 5: Sak 56/15, 16.04.15. Formannskapetets uttalelse vedr. reguleringsendring SM38 «Europristomta» med Handelsanalyse Stokmarknes (Rambøll 25.02.15) vedlagt