



Planbeskrivelse

Reguleringsplan for Jektvik Helsehus

PlanID 1836_202501

Rødøy kommune

0	Planbeskrivelse iht plan- og bygningsloven	22.05.2025	KAS	KLH	KLH
REV.	BESKRIVELSE	DATO	UTARB.	KONTR.	GODKJ.

Planmyndighetens saksnummer	2025/382
Planfremstillers arkivreferanse	2024117 – Planbeskrivelse

FORORD

Denne reguleringsplanen er utarbeidet av Hinnstein AS på vegne av Rødøy kommune, i samarbeid med SPINN arkitekter og Lo:Le Landskap.

Planen legger til rette for etablering av nytt helsehus med tilhørende anlegg, herunder blant annet legekontor, tannlege og omsorgsboliger. I tillegg skal planen sikre nytt lekeplassareal, etablere parkeringsplasser, forbedre adkomstforholdene innenfor planområdet og fastsette eiendomsgrenser rundt eksisterende branngarasjer.

Planarbeidet ble igangsatt høsten 2024 og bygger på tidligere mulighetsstudier, skisseprosjekt og gjennomførte medvirkningsprosesser. Underveis har det vært nødvendig med to varslingsrunder på grunn av utvidelse av plangrensen. Innkomne innspill er vurdert og dokumentert. Faglige utredninger, som ROS-analyse og miljøteknisk grunnundersøkelse, er integrert i planarbeidet og har vært styrende for utforming og avgrensning.

Planforslaget består av plankart, planbestemmelser og denne planbeskrivelsen, samt vedlegg som ROS-analyse og andre dokumenter som redegjør for medvirkning og vurdering av planområde.

Hinnstein AS

22.05.2025

INNHALDSFORTEGNELSE

FORORD	2
INNHALDSFORTEGNELSE	3
1. Sammendrag	5
2. Bakgrunn	6
2.1 Formålet med reguleringsplanen	6
2.2 Prosjektdeltakere	6
2.3 Tidligere vedtak i saken	6
3. Planprosessen	7
3.1 Planstart	7
3.2 Møter	8
3.3 Planprosessen	8
3.4 Fremdrift	8
3.5 Medvirkning	8
3.6 Oppsummering av innkomne innspill	8
3.7 Analyser og utredninger	9
4. Planstatus og rammebetingelser	10
4.1 Overordnede planer	10
4.2 Gjeldende reguleringsplaner	11
4.3 Tilgrensende planer	12
4.4 Temaplaner	12
4.5 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer	12
5. Beskrivelse av planområdet	13
5.1 Beliggenhet	13
5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk	16
6. Konsekvensutredning	19
7. Beskrivelse av planforslaget	20
7.1 Plankart	20
7.2 Arealformål i planen	21
7.3 Bestemmelser	23
7.4 Bebyggelsens plassering og utforming	25
.....	25
7.5 Parkering	25
7.6 Uteoppholdsareal	25

7.7	Boligmiljø/ bokvalitet.....	26
7.8	Planlagte offentlige anlegg.....	27
8.	Virkningene av planforslaget	28
8.1	Stedets karakter.....	28
8.2	Stedsutvikling.....	29
8.3	Sosial infrastruktur	29
8.4	Teknisk infrastruktur.....	30
8.5	Trafikkforhold.....	31
8.6	Klima og miljø.....	33
8.7	Landskap	35
8.8	Grunnforhold	36
8.9	Universell utforming	37
8.10	Barn og unges interesser	38
8.11	Landbruk og reindrift	38
8.12	Naturmangfold	39
8.13	Friluftsliv og rekreasjon	42
8.14	Kulturminner og verneverdier	43
8.15	Næringsinteresser	44
8.16	Avveining av virkninger	44
9.	ROS-analyse	46
9.1	Metode.....	46
9.2	Tema og vurderinger	46
9.3	Konklusjon.....	46
10.	Vedlegg.....	47
11.	Kilder	47

1. Sammendrag

Reguleringsplanen for Jektvik helsehus legger til rette for etablering av et nytt flerfunksjonelt helsebygg med tilbud av ulike helsetjenester, omsorgsboliger, arealer til arbeidsinkluderende næring, teknisk infrastruktur, parkering og offentlige uterom i Jektvik sentrum. Planen er et viktig grep for å styrke lokalsamfunnets tilgang til helse- og velferdstjenester, og skal fungere som et samlende sentrumspunkt for både fastboende og tilreisende.

Helsehuset planlegges med legesenter, tannklinikk, tjenester som psykisk helse, NAV-kontor, vaskeri og produksjonslokaler for aktører som Rødøy Produkter i de to nederste etasjene, og omsorgsboliger med tilknytning til helsetjenester i øverste etasje. Bygget plasseres nær kaianlegget for å sikre effektiv logistikk og varelevering. Det tilrettelegges for universell utforming både inne og ute, med gode adkomstløsninger for alle brukergrupper – uavhengig av funksjonsevne, alder, transportmiddel eller tilkomst med sykkel eller utrykningskjøretøy.

Planområdet omfatter også etablering av ny offentlig parkeringsplass med 28 plasser inkludert HC-parkering og ladepunkter. Den eksisterende lekeplassen for små barn innenfor planområdet foreslås omdisponert til parkeringsformål. Som en forutsetning for dette stilles det krav om at en ny og kvalitativt forbedret lekeplass skal etableres på en nærliggende kommunal tomt, og være ferdigstilt før dagens lekeplass tas ut av bruk. Planforslaget legger også til rette for oppgradering av veg- og adkomstløsninger, samt for tiltak knyttet til opprydding i eiendomsforhold og forbedring av teknisk infrastruktur.

Gjennom planarbeidet er det gjennomført brukermedvirkning og tverrfaglige utredninger, herunder en ROS-analyse, miljøteknisk grunnundersøkelse og tiltaksplan for håndtering av forurensset grunn. Analysene har identifisert enkelte risikoforhold knyttet til stormflo og forurensede masser. Disse er fulgt opp med konkrete tiltak i plankart og bestemmelser, blant annet krav til byggehøyde og avfallshåndtering.

Planforslaget er forankret i overordnede mål om bærekraftig tettstedsutvikling, desentralisert tjenesteyting og styrking av offentlige funksjoner i distriktskommuner. Planen vurderes å ha klart positive virkninger for lokalmiljø, tjenestetilbud, samfunnssikkerhet og stedsutvikling i Jektvik.

2. Bakgrunn

2.1 Formålet med reguleringsplanen

Rødøy kommune har vedtatt å etablere et helsehus med tilhørende bebyggelse og anlegg i Jektvik. Denne reguleringsplanen skal legge til rette for arealbruk og utforming av området, som i praksis vil fungere som et nytt lokalsentrum i Jektvik.

Helsehuset blir et flerfunksjonelt bygg med ulike helsetjenester, kontorlokaler og vaskeri i de to første etasjene, og omsorgsboliger i tredje etasje. Det vil være tjenester som både legesenter, tannlege, akuttmottak og næringsarealer for blant annet NAV og Rødøy Produkter. Bygget blir plassert tett opp mot kaien i nord, for å frigjøre areal til ambulanse, hurtigbåt og varelevering. Rødøy produkter har vedproduksjon i sin daglige drift, og får etablert et eget bygg vest for helsehuset til dette. Inntil helsehuset vil det bli parkering og adkomst til ambulanse, samt tre HC-plasser i umiddelbar nærhet til hovedinngangen.

Planarbeidet inkluderer også opprydding i eiendomsgrenser og vegsystem, særlig i området rundt branndepotet og i tilknytning til ny boligbebyggelse. Det legges vekt på god tilgjengelighet, med brede adkomstveger, innbydende uteområder og HC-parkering nært hovedinngangen.

En større parkeringsplass etableres på dagens lekeplass for små barn mellom 0-6 år sør for Joker, med 26 plasser og 2 HC-plasser. Ny lekeplass på 308 m2 etableres 200 meter unna opprinnelig lekeplass, langs Jektvikøya. Parkering er tiltenkt å brukes som riggområde under bygging.

2.2 Prosjektdeltakere

Følgende har vært delaktig i utarbeidelse av planen:

Tiltakshaver:	Rødøy kommune v/Steinar Stien
Planfremstiller og fagkyndig:	Hinnstein AS v/Karianne Lund-Heitmann og Kamilla Selseth
Planmyndighet:	Rødøy kommune

2.3 Tidligere vedtak i saken

29.04.2021 vedtok kommunen i kommunestyremøte at det skal bygges helsehus med legekontor/tannlekantor i Jektvik.

19.09.2022 vedtok kommunen i formannskap at det skal utarbeides et skisseprosjekt for det vedtatte investeringsprosjektet med hovedlekantor med tannhelse i Jektvik.

27.09.2023 vedtok kommunen i formannskap at nytt hovedlekantor for tannhelse, nye lokaler til Rødøy produkter og etablering av boliger for personer med nedsatt funksjonsevne i Jektvik, som er i tråd med skisseprosjektet.

3. Planprosessen

3.1 Planstart

Planarbeidet startet formelt i henhold til plan- og bygningsloven med varsel om oppstart av planarbeid med annonsering i Kulingen.no den 10.10.2024, samt brev datert 09.10.2024 til aktuelle offentlige høringsinstanser og til direkte berørte grunneiere med frist for innspill 08.11.2024. Det ble senere aktuelt å utvide varslet planområde, og dette ble varslet 26.02.2025 på lik måte som første varsel. Frist for innspill var satt til 19.03.2025.

Planarbeidet ble offentliggjort på kommunens nettside, www.rodoy.kommune.no. Annonsen kan sees [her](#), utklipp ligger vedlagt under.



Rødøy kommune
Bygghelhet under Polarsirkelen

Ledige stillinger Kontakt

Forside ▶ Tjenester ▶ Plan, bygg, brann og eiendom ▶ Arealplaner ▶ Planforslag ▶ Detaljregulering, helsehus i Jektvik ▶ Varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid - Detaljregulering for Jektvika helsehus

Varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid - Detaljregulering for Jektvika helsehus

Iht. plan- og bygningslovens § 12-8 varsles det at Rødøy kommune har igangsatt planarbeid for detaljregulering av Jektvika helsehus. Hinnstein AS er engasjert som planfaglig konsulent.



Planens formål

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for etablering av nytt helsehus med tilhørende parkering, boliger og adkomst i Jektvika. I tillegg ønsker man å rydde opp i eiendomsgrenser rundt branndepot og vegforhold.

Planområde

Varslet planområde er omtrent 221 daa og omfatter arealene som er tiltenkt de nevnte tiltakene, i tillegg til butikk og enkelte tilgrensende eiendommer. Endelig planområde kan variere innenfor avgrensningen som omfattes av dette varslet.

Det er vurdert at planen ikke utløser krav om konsekvensutredning. Mer informasjon om planarbeidet og planområdet er tilgjengelig på Rødøy kommunes hjemmeside.

Innspill

Som nabo, grunneier eller berørt instans inviteres du til å komme med innspill til planarbeidet innen **8. november 2024**. Skriftlige tilbakemeldinger sendes til karianne.heitmann@hinnstein.no eller Hinnstein AS, Normanns gate 3, 9405 Harstad

[Varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid - Detaljregulering for helsehus i Jektvik \(PDF, 704 kB\)](#)

Publisert: 08.10.2024 10:13 Sist endret: 14.10.2024 09:08

Figur 1 – Utklipp fra varsel om oppstart på kommunens egne nettsider.

Sammendrag av innkommende innspill og behandling av disse er beskrevet under punkt 3.6.

3.2 Møter

Det er ikke krav til formelt oppstartsmøte når kommunen selv er tiltakshaver, men det ble avholdt et oppstartsmøte for å belyse saken mellom plankonsulent Hinnstein AS og Rødøy kommune. Referat fra dette møtet ligger vedlagt planbeskrivelsen.

3.3 Planprosessen

Detaljreguleringsprosessen ble lagt opp til i henhold til plan- og bygningslovens bestemmelser. Prosessen har i all hovedsak gått etter planen, foruten om på nyåret i 2025 hvor vi innså at planområdet måtte utvides og fikk varslet om dette. Fremdriften ble i liten grad forsinket og utarbeidelse av plandokumentene fortsatte selv når utvidet planområde ble varslet.

3.4 Fremdrift

Reguleringsplanprosessen	Dato
Oppstartsmøte	24.06.2024
Varsel om planstart og frist for innspill	08.10.2024, frist: 08.11.2024
Varsel om utvidet planområde og frist for innspill	26.02.2025, frist: 19.03.2025
Utarbeidelse av planbeskrivelse, plankart og bestemmelser	Desember 2024 – april/mai 2025
<i>Administrativ behandling i kommunen</i>	<i>Mai 2025</i>
<i>Endelig planforslag til offentlig ettersyn</i>	
<i>Vedtatt reguleringsplan</i>	

3.5 Medvirkning

Rødøy kommune har tidligere gjennomført en mulighetsstudie for helsehuset før Hinnstein, SPINN og Lo:Le ble engasjert. Den tidligere prosessen inkluderte brukermedvirkning og etablerte et rom- og funksjonsprogram (RFP) for prosjektet. Prosjektet har hatt et skisseprosjekt hvor aktuelle leietakere og brukergrupper av helsehuset har vært med i brukermedvirkning. Planløsningen i skisseprosjektet ble godkjent av alle brukergrupper, og Hinnstein har videre bidratt med grove innspill i forhold til behov for teknisk rom og andre støttearealer.

Planen har jobbet for å sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte parter, interessenter og myndigheter. Planprosessen har fulgt fremdriftsplanen i tabellen ovenfor, med to varsel om planområde. Alle mottatte innspill er behandlet og tatt med i utarbeidelsen av det endelige planforslaget.

3.6 Oppsummering av innkomne innspill

I etterkant av varsel om planoppstart og utvidet planområde kom det inn innspill både fra offentlige myndigheter og naboer til tiltaket. Noen naboer uttrykker sine ønsker om at det tas spesielt hensyn til estetiske kvaliteter og fasade til bygninger og uteområdet i planområdet. Området fungerer allerede som et lite senter for lokalsamfunnet og det er ønskelig at uterom prioriteres og fasade tilpasses omgivelsene for lokalsamfunnets trivsel.

Det pekes på at det ligger kommunale boliger i tilnærmet nærhet av tiltaket slik at det ikke er hensiktsmessig å regulere inn boligformål i tiltaket. Det foreslås etablering av ladestasjon for elbiler i planområdet.

Offentlige myndigheter peker generelt i en overordnet retning. Fiskeridirektoratet viser til et viktig gytefelt for torsk som må tas til orientering i tiltaket. Nordland fylkeskommune og Statsforvalteren viser til flere punkter som blant annet vannforvaltning, natur- og kulturmiljø, og samfunnssikkerhet og beredskap, samt flere andre viktige punkter. Dette har blitt tatt med til orientering i tiltaket.

Innspillene finnes oppsummert, kommentert og i sin helhet som vedlegg.

3.7 Analyser og utredninger

I skisseprosjektet for Røddøy helsehus har Hinnstein, SPINN Arkitekter og Lo:Le Landskap utarbeidet en helhetlig løsning for etablering av helsehus, omsorgsboliger og tilhørende funksjoner i Jektvik. Prosjektet omfatter legesenter, tannhelsetjeneste, psykisk helse, NAV, RoPro (inkludert vaskeri og produksjon), samt omsorgsboliger i byggets øverste etasje.

Det er gjennomført en omfattende brukermedvirkning, og rom- og funksjonsprogrammet som er oppdatert og godkjent av alle brukergrupper. Prosjektet er tilpasset topografien, med bygget trukket mot kaien for effektiv logistikk og adkomst. Omsorgsboliger er plassert i plan 3, med tilrettelegging for universell utforming.

Skisseprosjektet inkluderer løsninger for parkering, av- og pålessing, utemiljø, lekeplass og adkomst for både myke trafikanter og bilbrukere. Det er lagt vekt på høy grad av tilgjengelighet, trygg ferdsel og estetisk tilpasning til lokal byggeskikk, samt bærekraftige materialvalg både ute og inne.

4. Planstatus og rammebetingelser

4.1 Overordnede planer

4.1.1 Fylkeskommunale planer

Nordland fylkeskommune legger i sin regionale plan for klima og miljø vekt på i arbeidet med grønn omstilling og klimatilpasning viktigheten med faktorer som samarbeid og kommunikasjon, helhetlig planlegging og riktig kompetanse. Fylkeskommunen legger opp til et bærekraftig Nordland innen 2030. Et Nordland med et innovativt og bærekraftig næringsliv som bidrar til klimagassreduksjoner og robuste samfunn, og en effektiv og miljøvennlig infrastruktur som dekker innbyggernes og næringslivets behov.

Fylkeskommunen jobber med stedsutvikling i fylket, og oppdaterte planer er et viktig verktøy for dette. Stedsutvikling handler om å skape byer til beste for innbyggere, tilreisende, tilflyttere og næring. Spesielt viktig er distriktssamfunn og den eldre befolkningen. I 2022 varslet fylkeskommunen om oppstart av planarbeid for regional plan for sosial bærekraft og livskraftige lokalsamfunn. Hovedmålene i planen er å skape attraktive og inkluderende samfunn med gode kultur-, service- og tjenestetilbud for alle.

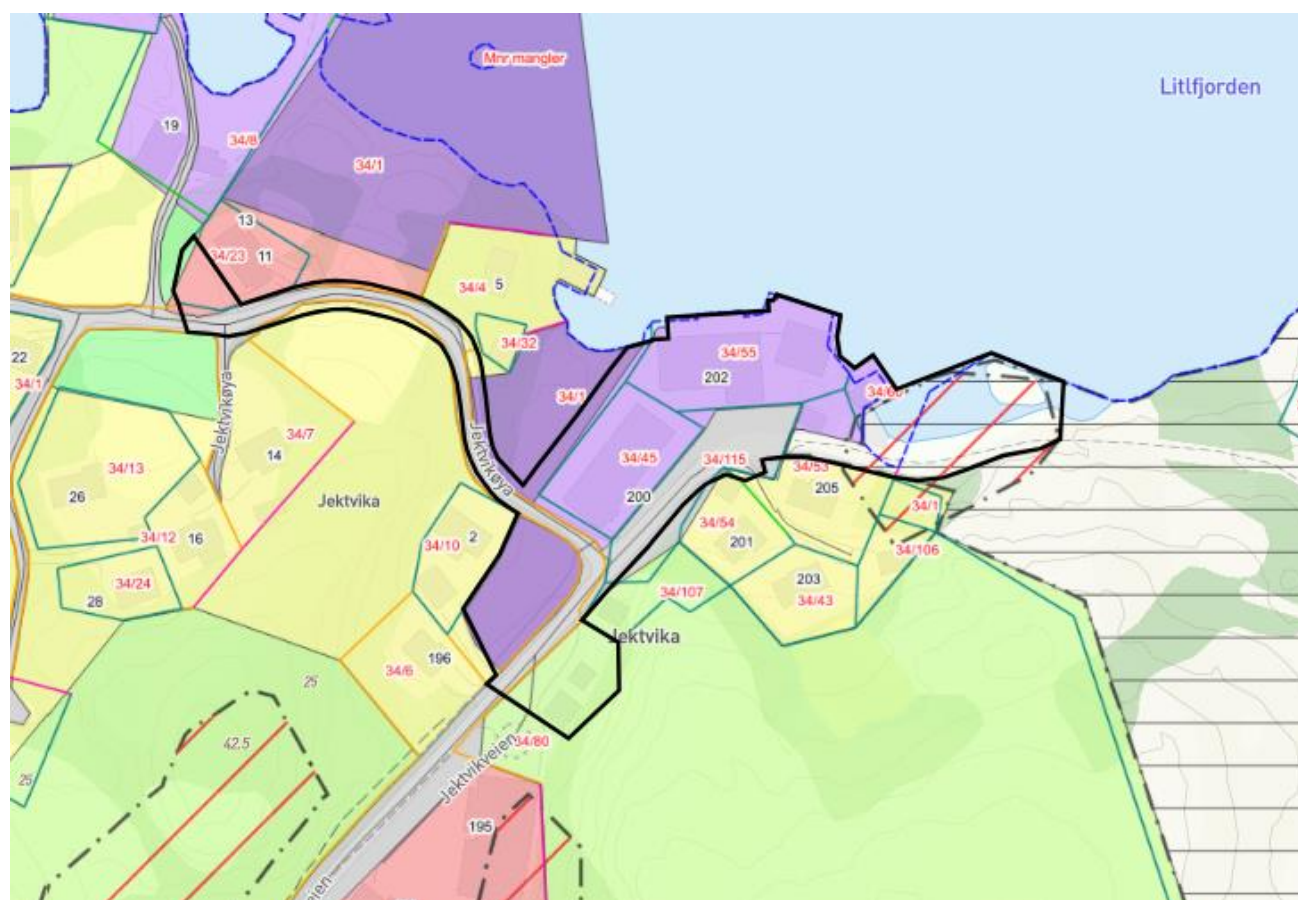
Å etablere et mer definert sentrum i Jektvik og tilføre tettstedet et helsehus med ulike funksjoner for lokalsamfunnet er i tråd med fylkeskommunens strategier og målsettinger om å skape livskraftige lokalsamfunn. Videre vil bygging av omsorgsboliger i Jektvik bidra til økt fleksibilitet i boligmarkedet, noe som kan legge til rette for både sirkulasjon i boforholdene og styrke muligheten for økt tilflytting.

4.1.2 Kommuneplanens arealdel

Planområdet omfattes av kommuneplanens arealdel 2022-2034, som ble vedtatt 21.06.22. Kommuneplanen har tatt inn tre kommunedelplaner, blant annet en plan over Jektvik. Områdene videreføres med mulighet for fortetting til boliger.

Gjennom fortetting pekes det på i kommuneplanen at bomiljø i Jektvik kan bli påvirket av nye næringsarealer. Planområdet er i arealdelen regulert til framtidig og nåværende næringsvirksomhet, nåværende veg og offentlig eller privat tjenesteyting. Det tillates i næringsbygg butikk, kafé, klinikk, kontor og forretning, offentlig eller privat tjenesteyting, eller en kombinasjon av disse formålene. Det er krav om publikumsrettet næring i første etasje, og bygninger skal planlegges i balanse mellom fylling og skjæring.

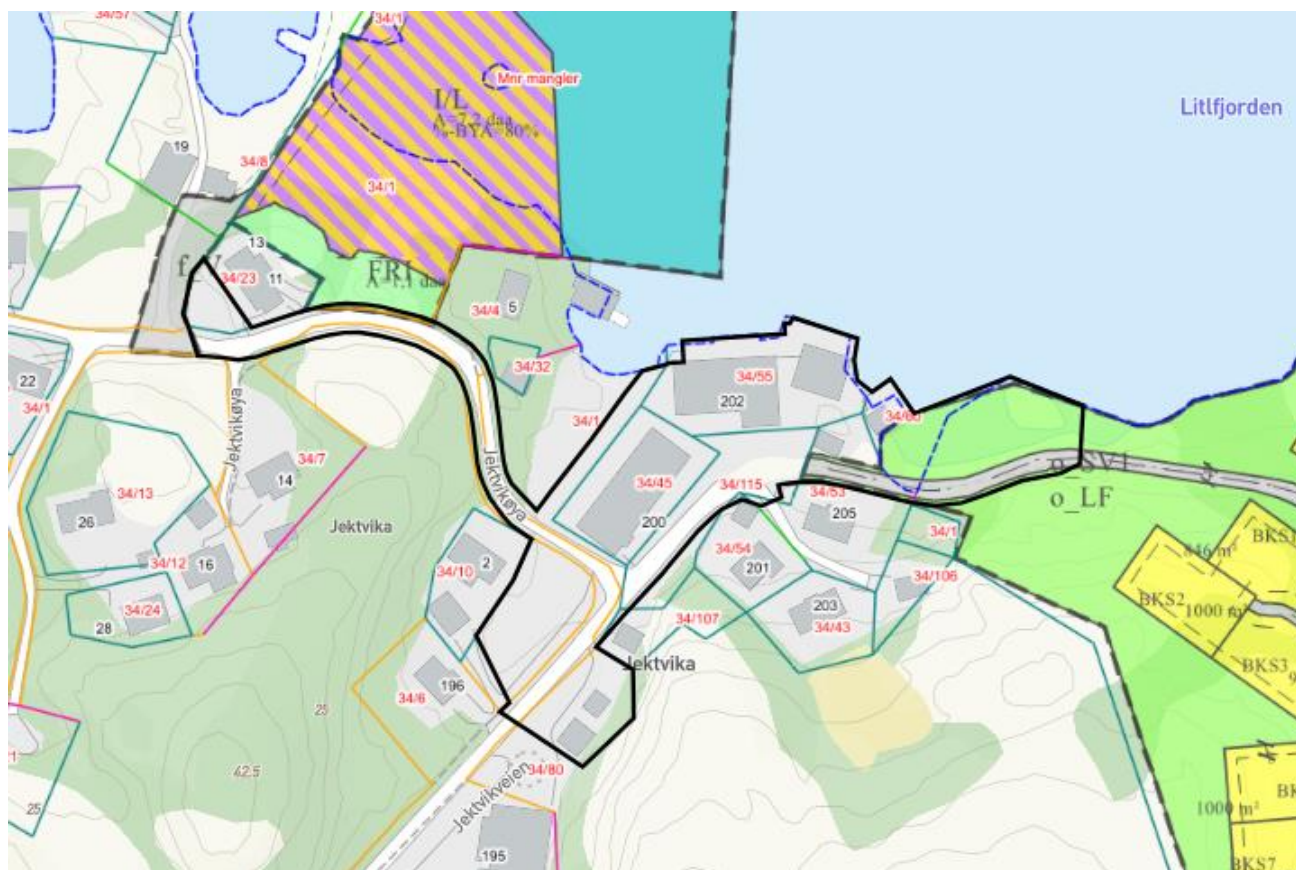
Planområdet strekker seg i øst over faresone H310. Området markerer aktsomhetsområde for ras- og skredfare. Tiltak som skal finne sted innenfor hensynssonen skal skred- og rasfare være hensyntatt og avklart med fagkyndig.



Figur 2 - Planområdet illustrert i svart polygon over kommuneplanens arealdel. Hentet fra kommunekart.com

4.2 Gjeldende reguleringsplaner

Planområdet omfattes delvis av reguleringsplan for boligområde i Jektvik, PlanID 201701 med ikrafttredelsesdato 02.10.2017. Dette er området i øst som spenner over faresone H310 i arealdelen. Området er i reguleringsplan regulert til friluftsmål o_LF. Reguleringsplanens bestemmelser for friluftsmål tilrettelegger for lek-, rekreasjon og friluftsliv i form av eksempelvis gapahuker, bålplasser, benker, turstier og lek for barn. Tiltak som hindrer allmennhetens tilgjengelighet, bruk og/eller ferdsel i området tillates ikke.



Figur 3 - Planområdet illustrert i svart polyton med tilstøtende og berørte reguleringsplaner. Hentet fra kommunekart.com

4.3 Tilgrensende planer

Planområdet i øst overlapper delvis reguleringsplan Boligområde i Jektvik, PlanID 201701, med ikrafttredelsesdato 02.10.2017. Det er et regulert boligområde med 14 boligtomter, som ikke er bebygd når denne reguleringsplanen utarbeides. Dette boligfeltet har adkomst gjennom Jektvieien og forbi Røddøy helsehus som denne planen definerer.

I vest grenser planområdet til Detaljregulering Jektvik, PlanID 202202, med ikrafttredelsesdato 20.03.2024. Detaljreguleringen tar for seg et friområde, veg, område for industri/lager og havneområde i sjø.

4.4 Temaplaner

Det er ingen kjente temaplaner innenfor planområdet.

4.5 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

Regjeringen har fastsatt klare føringer om at en mer kompakt utvikling av byer og tettsteder bidrar til å legge til rette for økt gange, sykling og bruk av kollektivtransport. En konsentrert arealbruk gir samtidig bedre tilgjengelighet til arbeidsplasser, servicetilbud og offentlige tjenester, noe som styrker stedets attraktivitet og funksjonalitet.

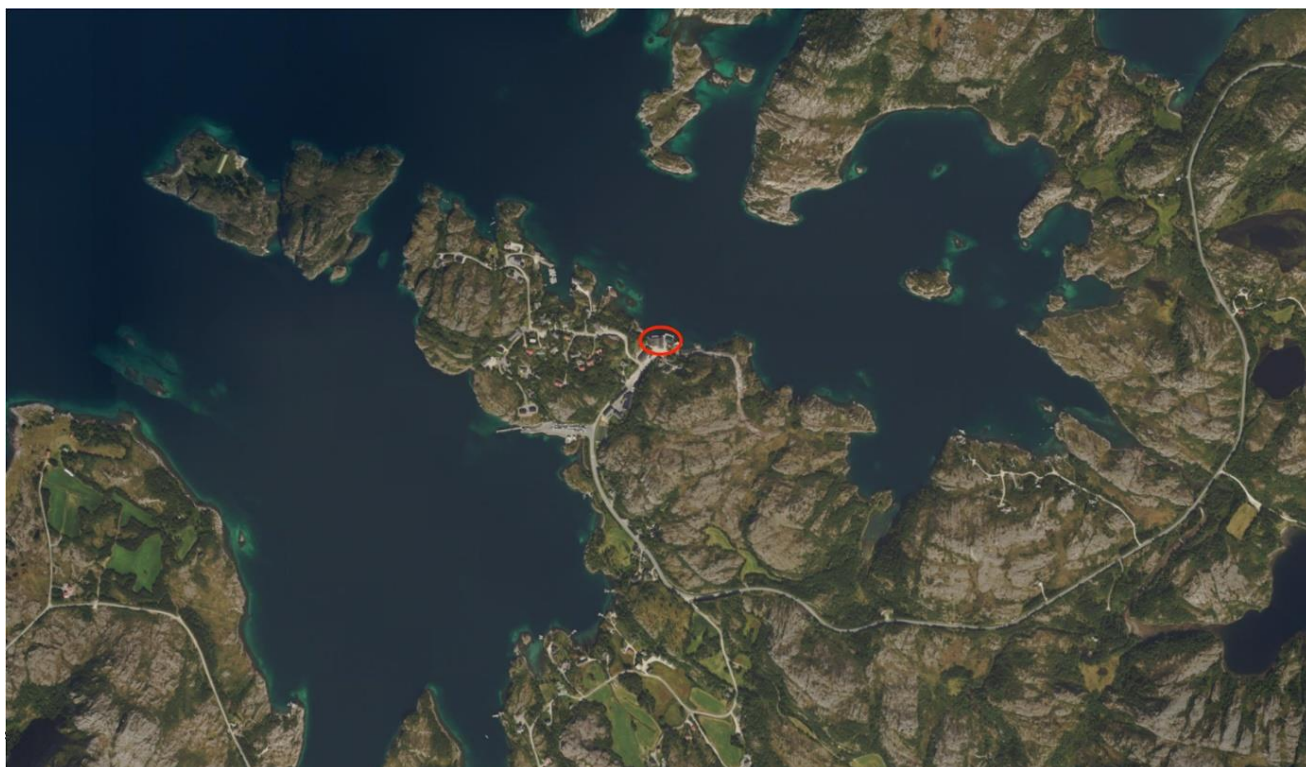
Bærekraftig by- og stedsutvikling gjennom fortetting er en sentral målsetting i statlige

planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Realisering av fortetningsprosjekter forutsetter et godt samarbeid mellom ulike aktører, herunder offentlige myndigheter, private utbyggere og lokalsamfunnet.

5. Beskrivelse av planområdet

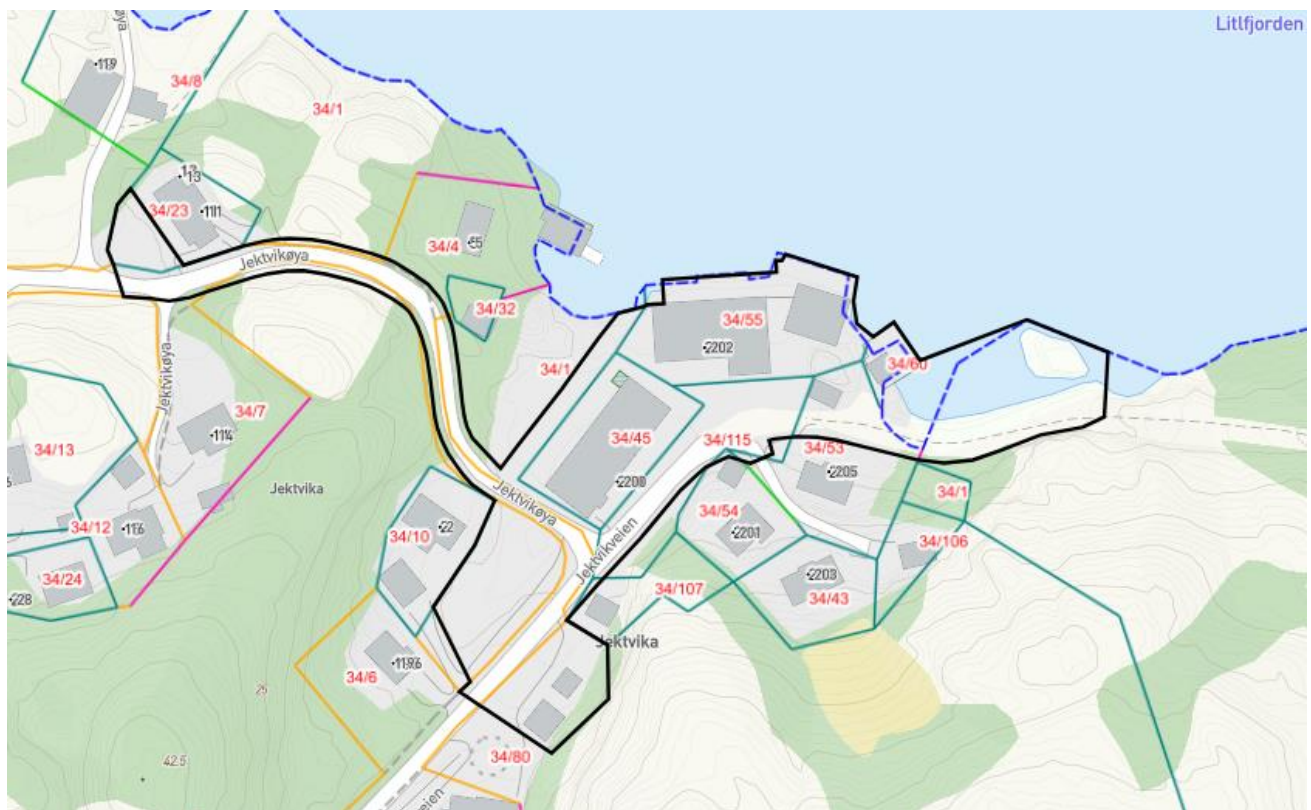
5.1 Beliggenhet

Reguleringsplanen ligger som markert rød sirkel i illustrasjonen under, i Jektvik i Rødøy kommune.



Figur 4 – Planområdets beliggenhet i landskapet rundt. Hentet fra [Kommunekart.no](https://kommunekart.no)

5.1.1 Eiendommer



Figur 5 - Kart for å vise eiendomsgrenser innenfor plangrensen. Hentet fra Kommunekart.no

Tabell med berørte eiendommer i planforslaget:

Gnr/bnr	Eierform	Berørt areal	Totalt areal på eiendom	Arealformål i KPA	Nytt arealformål
34/23	Kommunal	308 m2	1032 m2	Offentlig eller privat tjenesteyting	Lekeplass
34/45	Privat (aksjeselskap)	0 m2	1403 m2	Næringsvirksomhet	Kombinert bebyggelse og anleggsformål
34/1	Privat	4200 m2	639 447 m2	Veg Næringsvirksomhet LNFR	Veg Parkering Offentlig eller privat tjenesteyting

				Fremtidig næringsvirksomhet	Vann- og avløpsnett
34/55	Kommunal	2011 m2	2011 m2	Næringsvirksomhet	Offentlig eller privat tjenesteyting Kai
34/60	Privat	0 m2	130 m2	Næringsvirksomhet	Næringsbebyggelse
34/115	Privat	1418 m2	1418 m2	Veg	Kjøreveg
34/53	Privat	530 m2	1650 m2	Næringsvirksomhet Detaljeringssone	Offentlig og privat tjenesteyting Kjøreveg
34/109	Kommunal	1524 m2	51 823 m2	Friområde	Friområde Uthus/naust/ba dehus

5.1.2 Beliggenhet

Planområdet ligger i Jektvik, som er et tettsted i Rødøy kommune. Jektvik er et strandsted som ligger ved kystlinjen, og trafikknutepunkt i kommunen. Det går fergeforbindelse fra Jektvik til Kilboghamn ved fylkesvei 17, også kalt «Kystriksveien i Nordland» og til en rekke av øyene i Rødøybassenget. Det er også planlagt hurtigbåtanløp til Jektvik, ut over at det går skoleskyss fra øyene inn til Jektvik.

5.1.3 Avgrensning og størrelse på planområdet

Planområdet er på 12,2 dekar og avgrenses til tiltenkte tiltak på området, med etablering av helsehus, omsorgsboliger, kaianlegg, parkeringsplasser, adkomstvei, samt å rydde opp i eiendomsgrenser og vegforhold.

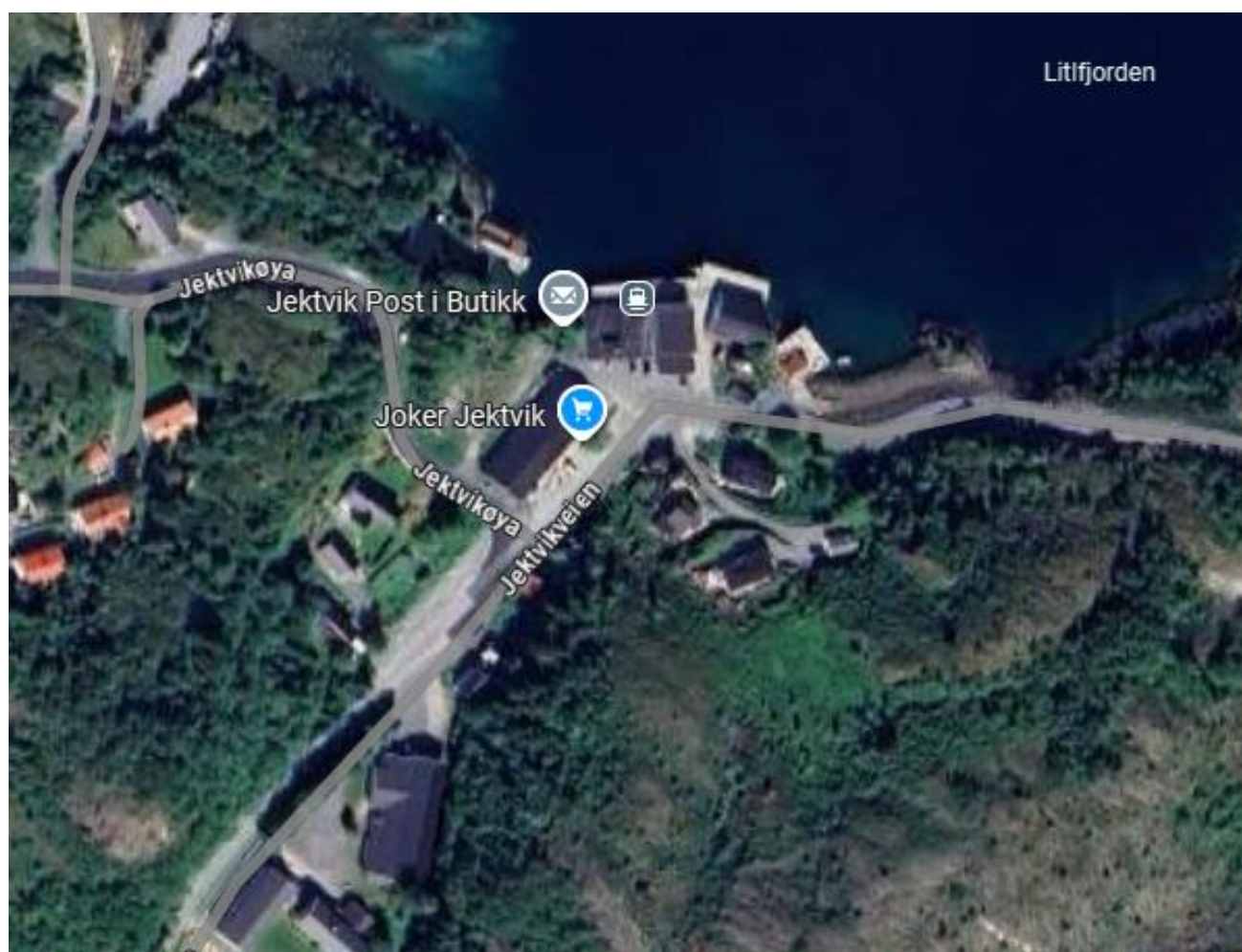
5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Planområdet blir i dag hovedsakelig brukt til næring og bolig. Området preges av større flater asfalt for parkering og adkomst til næringsbebyggelse, samt noen eneboliger.

Nærbutikken i Jektvik er et naturlig knutepunkt og møtested i nærområdet, og ligger i en blindgate. I enden av gaten ligger det gamle fiskebruket på kaia, som i dag brukes av en større kommunalt eid bedrift som har til formål å legge til rette for arbeid til mennesker som ikke kan delta i det ordinære arbeidsmarkedet. Det er tilrettelagt arbeid for uføretrygdde. Bedriften produserer parkbenker og ved, i tillegg til en butikk der det selges egenprodusert håndarbeid og produkter i tre.

Det ligger noen private boliger inntil planområdet, som på sine måter er skjermet og har egne hageområder. Veggen utover til Jektvikøya krysser rett før nærbutikken. Langs veggen ligger flere eneboliger og fritidsboliger som gir et rolig og trygt bosted.

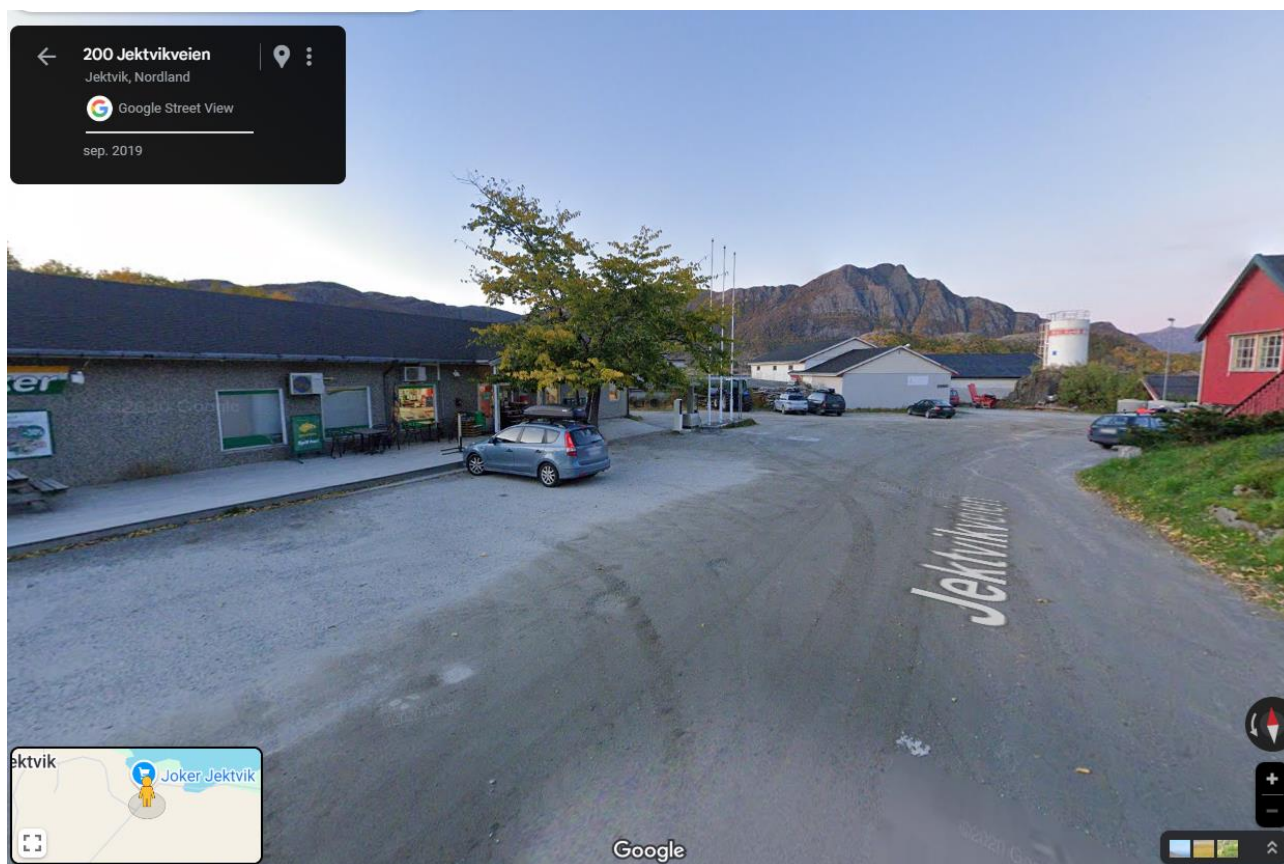
I kort nærhet fra planområdet ligger Jektvik ferjekai, som kystriksveien går til. Dette er en fergeforbindelse som i stor grad benyttes i høytider og på sommerhalvåret, og derfor trekker mye folk til Jektvik disse periodene.



Figur 6 – Flyfoto av Jektvik. Google Maps.

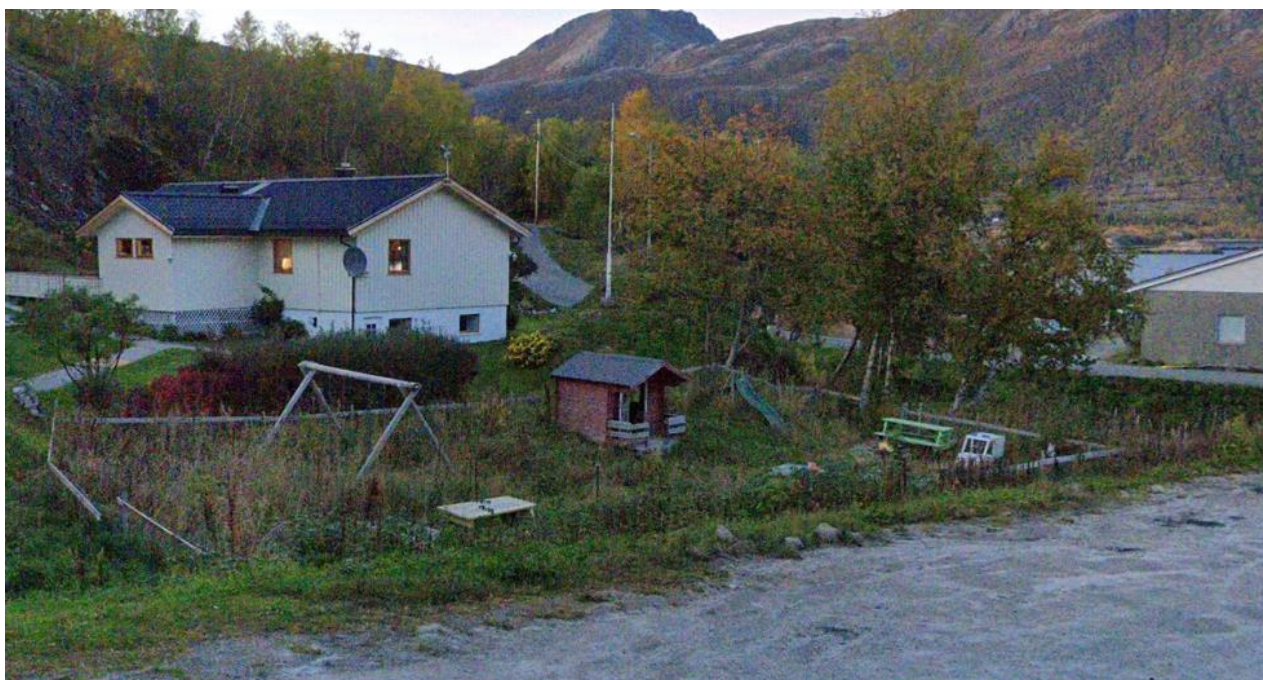
Figur over viser kjernen i planområdet, hvor Jektvikveien går inn til en blindgate med dagligvarebutikk og næringsvirksomhet. Kaianlegg som i dag brukes som hurtigbåtkai ligger ytterst av

næringsvirksomheten Rødøy produkter. Vegen ut til Jektvikøya tar av fra Jektvikveien i forkant av dagligvarebutikken. Det ligger noen enebolger i planområdet.



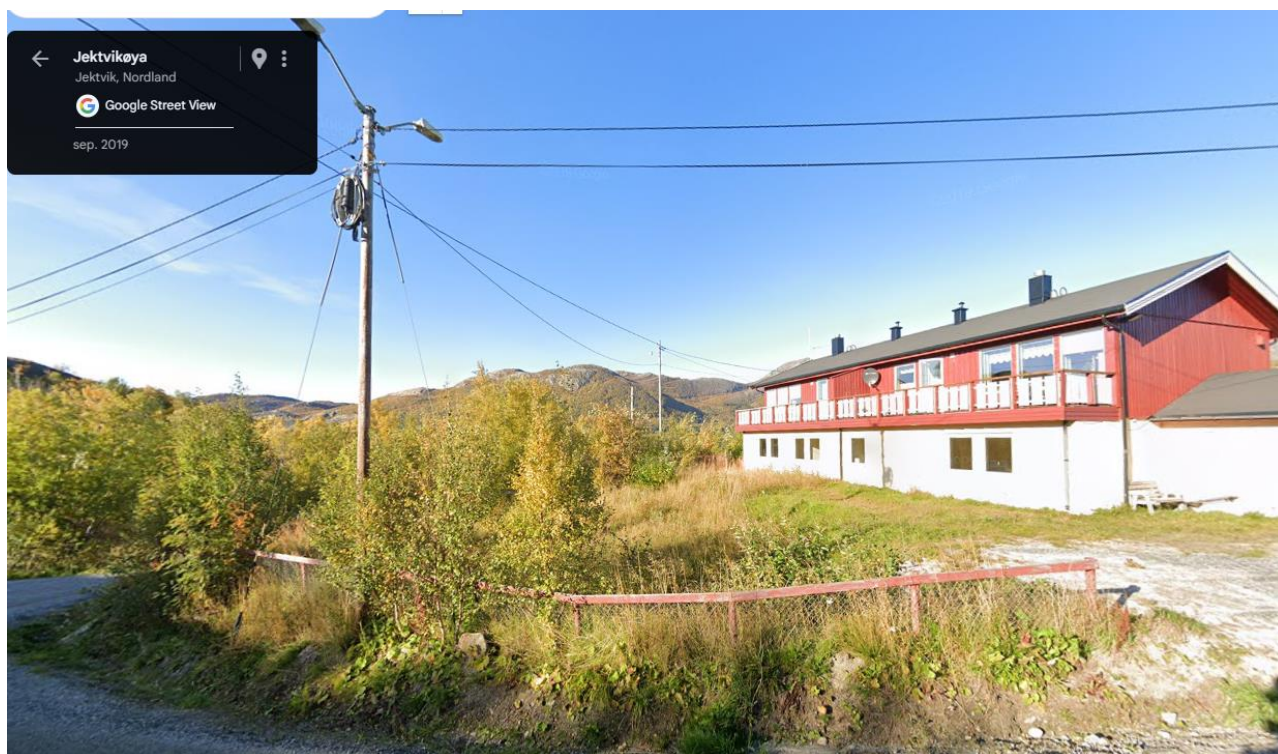
Figur 7 - Gatebilde av Jektvik, nærbutikken til venstre og det gamle fiskebruket rett fram. Bildet illustrerer også utsikten fra området. Google Maps, Street View.

Området hvor det skal etableres parkeringsplass i planområdet er i dag en lekeplass for små barn, fra 0-6 år. Figur under viser utklipp fra Google Maps Street View, datert til 2019, hvordan lekeplassen ser ut i dag. Denne lekeplassen er eldre og kan med fordel byttes ut med en ny. Ny lekeplass blir etablert lengre vest i planområdet, på starten av vegen utover mot Jektvikøya.



Figur 8 - Illustrasjon av eksisterende lekeplass i Jektvik, utklipp fra Google Maps, Street View.

Ny lekeplass skal etableres på kommunens egen tomt, hvor det i dag står en kommunal bolig som leies ut. Bebyggelsen har et større areal i front som ikke benyttes til noe konkret, og som er godt egnet areal for en ny lekeplass for barn fra 0-6 år. Figur under viser utklipp fra Google Maps Street View, datert til 2019, slik tomten ser ut før tiltaket.



Figur 9 - Illustrasjon av kommunal eiendom som planlegges til ny lekeplass, i front av bebyggelse. Utklipp fra Google Maps, Street View.

6. Konsekvensutredning

Plantiltaket er vurdert opp mot forskriftens § 6, hvorav første ledd bokstav *a* og *c* ikke er relevant for denne reguleringen. Ved leddets bokstav *b* er det blitt gjort en vurdering mot kaia i Jektvik, og ettersom tiltaket ikke utløser noen endringer på selve kaikonstruksjonen eller bruken av denne, vurderes det som ikke relevant.

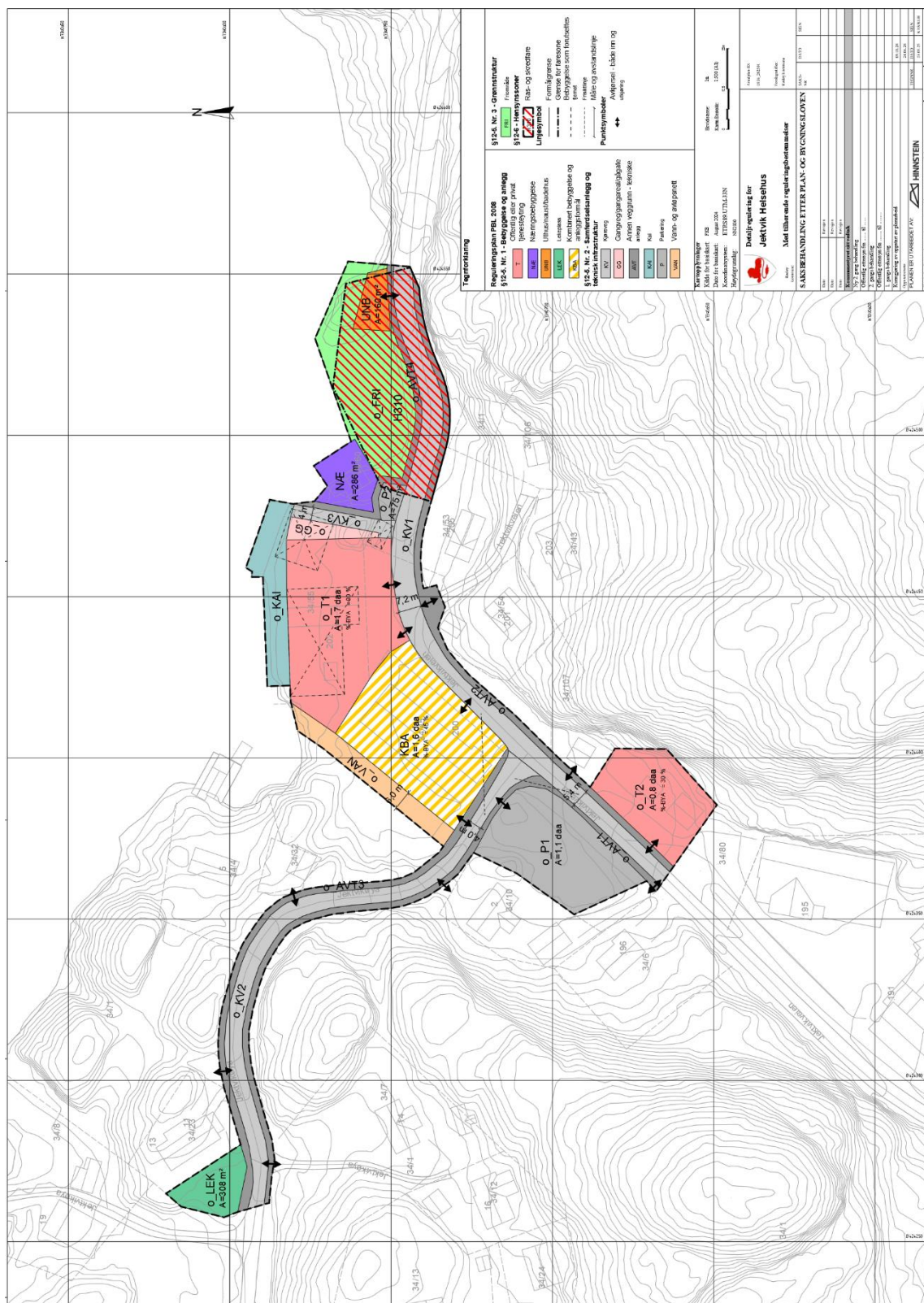
Opp mot forskriftens § 8 er første ledd bokstav *a* legger vi til grunn at vedlegg II, pkt. 1 j) krever egen vurdering etter §10. Paragrafens første ledd bokstav *b* er ikke aktuell.

Forskriftens §10 omhandler kriterier for vurderingen av om en plan eller et tiltak kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. Paragrafens første ledd bokstav *a-d* vurderes som ikke aktuell eller ha vesentlig virkning. Planområde er lite og tiltaket etableres i allerede utbygde områder. Forskriftens §10 andre ledd bokstav *a-h* vurderes heller ikke som aktuelt eller å ha vesentlig påvirkning. Det er ingen kjente forhold innen nevnte tema som vil på vesentlig påvirkning av plantiltaket, og tiltaket medfører ingen vesentlig omdisponering av verdifulle LNFR-områder.

Det konkluderes med at planen ikke får vesentlige virkninger for miljø og samfunn, og at tiltaket dermed ikke utløser krav til konsekvensutredninger, jf. forskrift for konsekvensutredninger § 6, 8 og 10.

For mer detaljer rundt denne vurderingen, se vedlagt brev om varsel om oppstart.

7.1 Plankart



7.2 Arealformål i planen

Arealformål	
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	Areal (daa)
1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting (2)	2,5
1300 - Næringsbebyggelse	0,3
1589 - Uthus/naust/badehus	0,2
1610 - Lekeplass	0,3
1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål	1,6
Sum areal denne kategori:	4,8
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (daa)
2011 - Kjøreveg (3)	2,5
2016 - Gangveg/gangareal/gågate	0,1
2018 - Annen veggrunn - tekniske anlegg (4)	1,6
2041 - Kai	0,5
2080 - Parkering (2)	1,2
2140 - Vann- og avløpsnett	0,4
Sum areal denne kategori:	6,2
§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur	Areal (daa)
3040 - Friområde	1,2
Sum areal denne kategori:	1,2
Totalt alle kategorier:	12,2

Figur 10 - Tabell over alle arealformål i plan. Hentet fra Focus Arealplan.

7.2.1 Reguleringsformålene gjennomgås og løsningene beskrives

Offentlig eller privat tjenesteyting – Dagligvare

Dagligvarebutikk vil bestå i eksisterende bebyggelse og drift videreføres.

Offentlig eller privat tjenesteyting – Helsehuset

Helsehuset plan 1 vil bestå av næringsvirksomhet og legesenter. Rødøy produkter vil ha arealer for utsalg og publikum med Bua Butikk og kafe-systua rett ved hovedinngangen til helsehuset. Lageret befinner seg på baksiden. Rødøy produkter skal fortsette drift med vaskeri med tilhørende tjenester, og vil ha to sett med garderober for vaskeriet, med sluse for skitten sone og tilgang til ren sone via lageret. Legesenteret har venterom rett foran hovedinngangen. Sekretær og resepsjon ligger i tilknytning til venterommet. Behandlingsrom og akuttmottak er tilkoblet gangen. Personalinngang med adgang til egne garderobesett er til høyre for hovedinngangen.

Helsehuset plan 2 vil bestå av arbeidsplasser, tekniske arealer samt resterende arealer til legesenter i form av tannlegeklinikk og psykiske tjenester. Etasjen er delt i tre soner med ulike adganger og avlåsning. Legesenteret er i øst, felles arbeidsplasser for blant annet NAV er i midten og administrasjonsområde for Rødøy produkter er i vest. Spise- og pausefasiliteter er plassert i øst med muligheter for flerbruk. Felles garderober er plassert midt i bygget, samt lager. Møtefasiliteter er utformet i forhold til krav om sikkerhet med tosidig tilgang.

Helsehuset plan 3 er forbeholdt omsorgsboliger. Det er fem omsorgsboliger med boenheter plassert i nord, og fellesarealer og rom til ansatte plassert i sør. Universelt utformet takterrasse mot nord og utvendig fellesbalkong mot sør.

Det skal etableres sykkelparkering og tre HC-plasser ved inngangspartiet til helsehuset, samt parkering og adkomst for ambulanse. Det blir i bestemmelsene sikret at det blir etablert nødvendig anlegg for håndtering av avløpsvann, som blant annet slamavskiller. Byggegrensen på tomten sammenfaller med formålsgrensen, med hensikt i å kunne utnytte tomten på en mest hensiktsmessig og fornuftig måte.

Offentlig eller privat tjenesteyting – Branndepot

Dagens drift og bruk av branngarasje videreføres. Ingen ny bebyggelse eller nye tiltak på eiendommen, eksisterende bebyggelse skal fortsette bruk av branndepot for det lokale brannvesenet.

Offentlig eller privat tjenesteyting – Naust

Privat naust til eiendom gnr/bnr 34/53.

Parkeringsplass – P1

Offentlig parkeringsplass for totalt 28 biler, hvorav to er avsatt til HC-parkering nærmest innkjørselen.

Parkeringsplass – P2

Offentlig parkeringsareal.

Vann- og avløpsnett – VAN

Offentlig vann- og avløpsnett. Arealet skal benyttes til vann- og avløpsledninger, samt tilhørende anlegg. Det tillates ikke å etablere faste konstruksjoner som kommer til hinder for vedlikehold av vann- og avløpsledningene.

Lekeplass – LEK

Ny offentlig lekeplass for små barn fra 0-6 år etableres på kommunens egen på eiendom gnr/bnr 34/23 som ligger ved Jektvikøya. Lekeplassen vil ha et areal på 308 m2.

Midlertidig bruk av lekeplass:

Eksisterende lekeplass som blir avsatt til parkeringsareal P1 i plankartet, tillates til å bli benyttet som midlertidig riggområde under bygging av helsehuset. I byggeperioden, og frem til ny lekeplass er etablert ved LEK, vil midlertidig lekeplass for små barn være ved Jektvik skole. På denne måten sikres det at man har tilgjengelig riggområde samtidig som man sikrer at småbarn fortsatt har en lekeplass tilgjengelig under hele perioden.

Friområde – FRI

Friområdet skal være tilgjengelig for allmennheten og kan tilrettelegges for lek-, rekreasjon og friluftsliv i form av eksempelvis bål plass, benker, tursti og lek for barn, som skal sikre allmennhetens bruk og tilgjengelighet.

7.3 Bestemmelser

7.3.1 Generelle bestemmelser

Havnivå og gulvhøyde

Første etasje på ny bebyggelse krever at første etasje etableres på kotehøyde ct. + 4,1m. Dette er nødvendig av hensyn til stormflo og havnivåstigning, og er et krav i KPA. Se også Sweco sitt notat om tema stormflo og havnivå som er vedlagt planbeskrivelsen.

Frisiktlinje

Innenfor frisiktlinjer er det ikke tillatt med murer, gjerder eller vegetasjon høyere enn 0,5 meter over tilstøtende veiers nivå. Frisiktlinje overlapper delvis dagligvarebutikkens bygning, derfor er det ikke satt inn noen hensynssone for frisikt her.

7.3.2 Rekkefølgebestemmelser

Avløpsanlegg

Før det kan gis igangsettelsestillatelse for bygging av helsehuset på T1, skal det utarbeides en plan for etablering av ny avløpsløsning.

Lekeplass

Før det kan gis brukstillatelse for parkeringsplass P1, skal ny lekeplass på minst 290 m2 være ferdigstilt. Dette for å sikre at det ikke oppstår en situasjon der småbarn står uten arealer for lek.

7.3.3 Bestemmelser per arealformål

Planområdet omfatter formål innenfor bebyggelse og anlegg, samferdsel og teknisk infrastruktur samt grønnstruktur. Det er utarbeidet detaljerte bestemmelser for hvert arealformål for å sikre en funksjonell, helhetlig og forutsigbar utvikling av området.

Området omfatter blant annet formålet **kombinert bebyggelse og anlegg (KBA)**, hvor det tillates etablering av forretning, bensinstasjon og serveringssted, med tilhørende parkering. Maksimal byggehøyde er satt til 10 meter målt fra gjennomsnittlig terreng. Tillatt utnyttelsesgrad er fastsatt i plankartet og er på 45% BYA. Disse rammene baserer seg på dagens bebyggelse, da det ikke er gitt noen signaler om at eier ønsker å utvide bruken.

Det største utbyggingsområdet er regulert til **offentlig eller privat tjenesteyting (felt T1)**, og skal benyttes til helsesenter, akuttberedskap, tannlege, omsorgsboliger, kontorer og arealer knyttet til arbeidsinkluderende næring. Tillatt byggehøyde er satt til kote +16,10 moh, og det åpnes for både flate og skrå takformer. For å ivareta tilgjengelighet og funksjonalitet, skal det etableres tre parkeringsplasser for forflytningshemmede, ti sykkelplasser samt egen adkomst og parkering for ambulanse.

Et mindre område (**T2**) tillates benyttet som branndepot, med maksimal byggehøyde på 8 meter. Dette er basert på eksisterende bebyggelse og bruk.

Det er i tillegg avsatt areal til fiskerirettet **næringsformål (NÆ)**, med en maksimal utnyttelse på 40 m² BYA og byggehøyde på inntil 7 meter målt fra kaidekke. Det er lagt inn krav om at eiendom gnr/bnr 34/60 skal sikres adkomst enten via offentlig kjøreveg (KV3) eller friområde (FRI). Dette baserer seg på dagens rammer for bebyggelsen på tomta, det er ikke uttrykt noen ønsker om å utvide disse rammene.

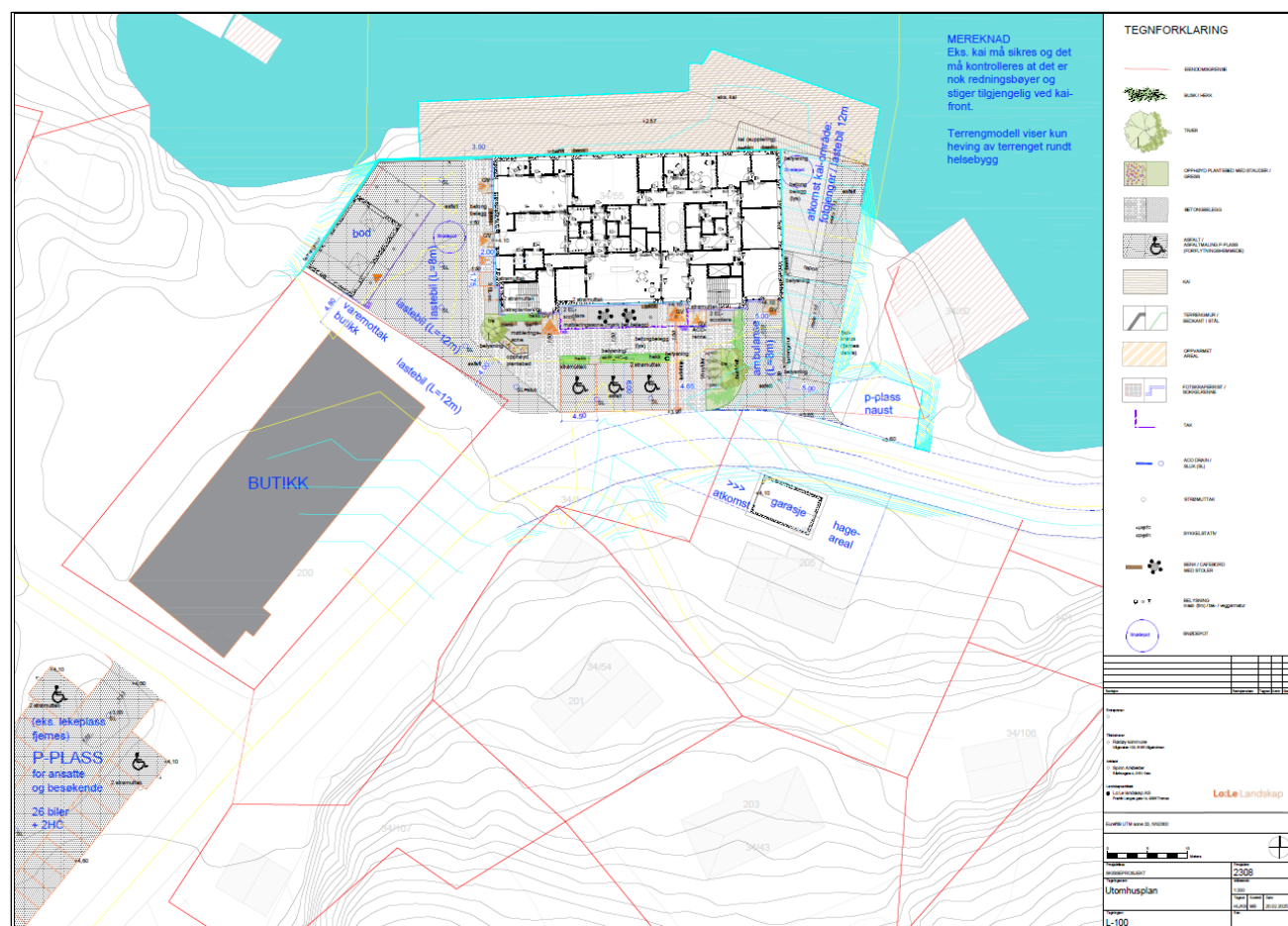
Innenfor området for **uthus, naust og badehus (UNB)** tillates etablering av naust med saltak, med en maksimal utnyttelse på 40 m² BRA og byggehøyde opp til 8 meter. Dette arealet er erstatningsareal for dagens naust som blir revet.

Det er avsatt areal til ny **lekeplass (LEK)** for barn i alderen 0–6 år, med krav om et minimumsareal på 290 m². Tomta er større enn dette, men tallet på minstekravet kommer fra krav i KPA.

Når det gjelder samferdselsformål (§ 12-5 nr. 2), er **kjørevegene (KV1–3)**, **gangareal (GG)** og **annen veggrunn for tekniske anlegg (AVT1–4)** regulert som offentlige. Gangarealet (GG) skal fungere som adkomst for myke trafikanter til kaiområdet. Det tillates etablering av parkeringsplasser på P1, med totalt inntil 26 plasser hvor minst fire skal ha tilrettelegging for elbillading og to reserveres for forflytningshemmede. I tillegg har det blitt satt v et mindre areal for parkeringsplasser, P2. Parkeringsplassene skal ha fast dekke og belysning.

Innenfor grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3) er det regulert et **friområde (FRI)** der eksisterende vegetasjon og terreng skal bevares. Det er usikkert hvor bearbeidet arealet er da det tidligere er gjort en utfylling i sjø her. Området er antagelig naturlig revegetert siden utfyllingen, og det ønskes at dette ivaretas. Det åpnes for tiltak som tilrettelegger for allmenn bruk og rekreasjon, som bål plass, benker og stier. Tiltak som begrenser allmennhetens tilgang tillates ikke. Det gis anledning til enkel adkomst til nausttomtene, men uten varig lagring av motoriserte kjøretøy eller materiell.

7.4 Bebyggelsens plassering og utforming



7.5 Parkering

På det større parkeringsarealet før dagligvarebutikken og ved innkjørselen til Jektvikøya, etableres det 26 plasser og 2 p-plasser for forflytningshemmede. Det blir lagt opp til ladestasjoner i tillegg for minst 4 plasser. Parkeringsarealet skal dekke behovet for parkering av ansatte og besøkende til helsehuset og omsorgsboligene. Det vil også være plass til andre besøkende til området. Dette arealet vil bli benyttet til riggområde under bygging.

Det skal etableres en mindre parkeringsplass øst for helsehuset. Ved hovedinngangen til helsehuset skal det etableres tre p-plasser for forflytningshemmede, samt egen innkjørsel og parkering for ambulanse til høyre på helsehuset. Sykkelparkering vil bli etablert i uteområdet.

7.6 Uteoppholdsareal

Lekeplassen i planområdet LEK for små barn vil være en offentlig lekeplass, med adkomst fra Jektvikøya. Lekeplassen vil delvis ivareta eksisterende vegetasjon for lek, men vil også måtte fjerne noe for å tilpasse arealet for lek av små barn.

Frrområdet i planområdet FRI er et offentlig frimråde som skal være tilgjengelig for allmennheten. Dette gjelder strandsone og arealet rundt nauset.



Figur 12 - Illustrasjon som viser hvordan lekeplassen kan bli. Skisse er utarbeidet av Lo:Le Landskap.

7.7 Boligmiljø/ bokvalitet

Planen styrker sosial bærekraft og bolyst. Sosial bærekraft handler om å skape inkluderende, trygge og helsefremmende omgivelser som legger til rette for gode livsvilkår for alle deler av befolkningen. Gode offentlige uteoppholdsarealer som inviterer til opphold, aktivitet og møteplasser på tvers av alder, bakgrunn og funksjonsevne, er viktige elementer i dette. I kombinasjon med trygge boforhold, anstendige arbeidsforhold og god tilgang til helse- og velferdstjenester, bidrar dette til å styrke livskvaliteten og fellesskapsfølelsen i et område.

Planen ivaretar både bosatte, tilreisende og besøkende, og tilrettelegger for myke trafikanter og opprettelse av en sentrumsfunksjon i Jektvik. Gode solforhold og fysisk utforming som fremmer trivsel og mangfold i både bolig- og byrom gir rom for sosialt samspill og aktiv deltakelse, og utgjør dermed et viktig grunnlag for å styrke den sosiale bærekraften i utviklingen av nye eller eksisterende områder.

Omsorgsboligene er plassert i tredje etasje og vil dermed få gode solforhold og utsikt både ut mot havet, Kvitnesvikøya og de tilhørende øyene nordover for Jektvik, samt sørover mot Jektvik.

7.8 Planlagte offentlige anlegg

Planforslaget tilrettelegger for flere offentlige anlegg med allmenn nytteverdi. Disse inkluderer:

1. Helsehuset

Det planlegges et flerfunksjonelt helsehus med tilbud som legesenter, tannhelse, andre tjenester innen psykisk helse, kontorlokaler og næringslokaler, samt omsorgsboliger. Helsehuset vil være tilgjengelig for hele kommunen og bidra til desentralisert tjenesteyting. Bygget vil være offentlig eid og driftet av helseforetakene og kommunen.

2. Omsorgsboliger

I øverste etasje av helsebygget etableres det omsorgsboliger med universell utforming og tilknytning til helsetjenester. Boligene tilrettelegges som en del av kommunens bo- og omsorgstilbud.

3. Adkomst og infrastruktur

Det planlegges ny offentlig kjøreveg, fortau og opparbeidet adkomst til helsehuset. Vegarealene dimensjoneres for god tilgjengelighet for alle trafikantgrupper.

4. Parkering

Det etableres offentlig parkeringsareal sør for dagligvarebutikken, med totalt 28 plasser inkludert HC-parkering. Denne er planlagt for både besøkende, ansatte og pasienttransport.

5. Lekeplass

Som erstatning for eksisterende lekeplass som omdisponeres, etableres det en ny offentlig lekeplass på kommunal tomt innenfor gangavstand fra boligområdene på Jektvikøya.

6. Teknisk infrastruktur

Planen legger til rette for nødvendige oppgraderinger og tilkoblinger til vann, avløp, strøm og fiber som skal dimensjoneres for offentlig drift.

8. Virkningene av planforslaget

8.1 Stedets karakter

Eksisterende forhold

Jektvik er et lite kystsamfunn i Rødøy kommune, beliggende mellom åser og sjø, med nærhet til fergeleiet mot Litlfjorden. Terrenget er småkupert og preget av berg i dagen, tynn vegetasjon og åpne flater mot sjøen. Bebyggelsen er spredt og uensartet, med lav grad av visuell og funksjonell sammenheng mellom bolig-, nærings- og tekniske formål.

Området har lenge hatt en utydelig tettstedsstruktur, der privat og offentlig arealbruk er blandet uten klare grenser. Planområdet består i dag av småhusbebyggelse og næringsvirksomhet. Bygningene har begrenset arkitektonisk kvalitet og representerer en byggeskikk fra slutten av 1900-tallet.

Nærbutikken fungerer som et naturlig møtepunkt for både bosatte og tilreisende, mens hurtigbåtkaien og omkringliggende næringsbebyggelse oppleves som mer halvprivate områder. På motsatt side ligger enkeltstående bolighus.

Eksisterende lekeplass ligger lavt i terrenget ved Jektvikveien, i et område preget av støy og støv fra trafikk. Den er slitt og har behov for oppgradering. Det nye lekearealet er planlagt på en kommunalt eid tomt med naturpreg, hvor det også står et rekkehus i kommunal utleie.

Virksomheter av planforslaget

Planforslaget gir Jektvik en tydeligere og mer samlet karakter gjennom etablering av helsehus og ny lekeplass. Tiltaket tilfører området en ny offentlig funksjon med visuell og sosial tyngde, og danner et nav i tettstedets struktur. Bygget vil forholde seg til landskapet og omgivelsene både funksjonelt og estetisk, og markerer et nytt kapittel i utviklingen av Jektvik som lokalsenter.

Helsehuset skal utvikles med vekt på en lokal byggeskikk som er tilpasset stedet, både i form og materialbruk. Estetiske trekk vil prioriteres i utformingen for å gi bygget en åpen og innbydende karakter, og samtidig bidra til at området rundt får en tydeligere identitet som offentlig rom. Uteområdene rundt bygget er planlagt med høy brukskvalitet og vil fungere som møteplasser for både fastboende og tilreisende.

Tiltaket tilpasses demografi og befolkningens behov ved å skape tilgjengelige, lavterskel offentlige og halvoffentlige byrom. Det legges til rette for kortvarig og uformell bruk – som opphold på sittebenker og bevegelse gjennom området – med ambisjon om å skape aktivitet, trygghet og tilhørighet.

Kaianlegget til hurtigbåt vil videreføres i sin nåværende funksjon, og planforslaget harmonerer med dette ved å ikke endre dagens trafikk- og anløpsstruktur. Det nye anlegget vil i stedet komplettere eksisterende mobilitetstilbud og skape mer inviterende overganger mellom transport, helsetjenester og lokal møteplass.

Samlet sett vil planforslaget bidra til å løfte Jektviks karakter fra teknisk og fragmentert til en funksjonell, sosialt orientert og estetisk styrket tettstedsstruktur, med høyere kvalitetskrav til byggeskikk, sambruk og offentlige rom.

8.2 Stedsutvikling

Eksisterende forhold

Jektvik er et kystsamfunn med en viktig rolle som transportknutepunkt i Rødøy kommune. Med ferge- og hurtigbåtforbindelse mot både øyene og fastlandet, har stedet en naturlig strategisk betydning i det kommunale transportsystemet. Området har innslag av offentlig virksomhet, næring og boligbebyggelse, og nærbutikken fungerer som et uformelt møtepunkt for både fastboende og tilreisende.

Tettstedet er preget av åpne arealer, nærhet til sjø og gode lysforhold, men mangler foreløpig en tydelig og samlende struktur. Funksjonene i området ligger spredt og har utviklet seg over tid uten en helhetlig plan, noe som gir et potensial for å styrke sammenhengene mellom tjenester, møteplasser og offentlig tilgjengelige rom.

Virkninger av planforslaget

Planforslaget gir et løft til Jektvik som lokalsenter og gir retning for fremtidig utvikling. Etableringen av helsehus med samlokalisering av helsetjenester, beredskapsfunksjoner og sosiale uteområder gir tettstedet en ny kjerne og forankrer stedets rolle som tjenestetilbyder og møteplass for befolkningen i nordlige deler av kommunen.

Tiltaket bidrar til å samle viktige funksjoner, styrke arealeffektiviteten og etablere trygge, inviterende og tilgjengelige omgivelser for både innbyggere og reisende. Ved å prioritere gode utearealer og sambruk, skapes en infrastruktur for sosial aktivitet og lokal tilstedeværelse, med potensial for videre tilvekst i form av boligbygging, servicetilbud og hverdagsfunksjoner.

Planforslaget støtter dermed opp under ønsket utvikling av Jektvik som et attraktivt og funksjonelt tettsted, med tydeligere struktur, bedre tilgjengelighet og økt lokal identitet. Det legges til rette for at stedet kan vokse videre gjennom helhetlige og stedstilpassede grep, i tråd med kommunale mål for levende bygder og robuste knutepunkt.

8.3 Sosial infrastruktur

Eksisterende forhold

Jektvik har i dag begrenset sosial infrastruktur, særlig innen helse og omsorg. Det finnes ingen lokale helsetjenester i tettstedet. Kommunens omsorgs- og helsetjenester er i dag lokalisert på fastlandet i Tjongsfjorden og på Rødøya, noe som innebærer lang reisevei for beboerne i Jektvik.

Jektvik barnehage ligger like øst for planområdet på Jektvikøya. Det er en kommunal barnehage med to avdelinger og en kapasitet på 36 barn. Per i dag er det åtte barn som benytter tilbudet. Barnehagen er den eneste i nærområdet, og dekker behovet for småbarnsfamilier i Jektvik.

Jektvik skole ligger langs Jektvikveien, rett før man kommer til planområdet. Skolen er en kombinert barne- og ungdomsskole (1.–10. trinn) med totalt 42 elever, og har tilknyttet SFO-ordning. Både skole og barnehage har gangavstand til planområdet, men har ikke direkte funksjonell kobling med helse- og omsorgstjenester i dag.

Virkninger av planforslaget

Planforslaget vil gi Jektvik for første gang et lokalt og samlokalisert helse- og omsorgstilbud, og dermed styrke den sosiale infrastrukturen betydelig. Det foreslåtte helsebygget vil romme:

- Fastlegekontor, akuttfunksjon og ambulanseberedskap
- Tannhelsetjeneste
- Andre helsetjenester, inkludert psykisk helse
- Kontor- og driftsarealer i første og andre etasje
- Omsorgsboliger i tredje etasje

Tiltaket gir tettstedet en ny offentlig kjerne og gjør det mulig for innbyggerne å motta helsehjelp lokalt. Det reduserer reisebehov, styrker hverdagslogistikk og bidrar til trygghet, særlig for eldre og barnefamilier. Samlokaliseringen med butikk, restaurant og kai forsterker effekten.

Planforslaget vurderes samlet sett å ha stor positiv virkning for den sosiale infrastrukturen i Jektvik, og er i tråd med kommunale mål om desentralisert tjenesteyting og velfungerende lokalsentra.

8.4 Teknisk infrastruktur

Eksisterende forhold

Planområdet i Jektvik er et sentralt område i tettstedet og har eksisterende tilknytning til teknisk infrastruktur. Det finnes i dag tilkobling til privat vann- og offentlig avløpsnett, og det er etablert strøm- og teleinstallasjoner i området, herunder strømforsyning til eksisterende bygninger og kai. Det er tidligere teknisk aktivitet i området, inkludert drift av næringsbygg og kai, som forutsetter tilstedeværelse av kabler og tilkoblingspunkter for energi, vann og avløp.

Virkninger av planforslaget

Planforslaget legger til rette for et samlokalisert bygg med helsehustjenester, arbeidsinkluderende næring og omsorgsboliger. Prosjektet omfatter utvidelse og oppgradering av teknisk infrastruktur i området, herunder:

- **Vann og avløp:** Nye bygninger vil kobles på eksisterende vannforsyningsnett, mens avløpsnettet blir oppgradert med tilhørende rensetrinn i forbindelse med etablering av helsehuset. Det vil være behov for vurdering av kapasitet og eventuelt oppgradering av vannforsyningen i forbindelse med detaljprosjektering.
- **Elkraft og IKT:** Kalkylene for prosjektet inkluderer omfattende kostnader for el-installasjoner, VVS og elektronisk kommunikasjon/automasjon, som tilsier at bygget planlegges med moderne tekniske løsninger tilpasset offentlig tjenesteyting og næring.
- **Uteområder og tilkomst:** Det planlegges etablering av adkomst for varetransport, ambulanse og annen biltrafikk, samt felles parkering og tilkomst for butikk, helsehus og kai. Opparbeiding av utomhusareal, inkludert belysning, overvannsløsninger og tilrettelegging for mobilitet, inngår i prosjektet.

Videre teknisk prosjektering vil konkretisere løsninger for energiforsyning, intern logistikk, digital infrastruktur og samordning med eksisterende kabelføringer. Det skal legges til rette for nødvendig

infrastruktur for etablering av avløpsnett frem til slamavskiller på tomten der helsehuset skal oppføres, med tilhørende tilgang og tilkoblingspunkt. I plankartet er det avsatt en trasé til vann- og avløpsledninger (VAN) for å sikre tilgang mellom slamavskiller og Jektvikøya.

Det er planlagt at eksisterende teknisk infrastruktur skal suppleres og oppgraderes, og tiltaket vurderes å være godt tilpasset eksisterende teknisk situasjon, uten å medføre behov for større inngrep utenfor planområdet.

8.5 Trafikkforhold

Eksisterende forhold

Området består i dag av en endegate med ulike næringsfunksjoner og et mindre boligfelt. Dagligvarebutikken har noen parkeringsplasser i front, som i stor grad går i ett med vegen. Det samme gjelder næringsbedriften ved kaien, som har et noe større parkeringsareal i forkant av bebyggelsen. Området er åpent og delvis udefinert mellom offentlig og privat, hvorav både arbeidstakere, besøkende og bosatte i området parkerer på området ulikt. Enkelte deler av området brukes til oppbevaring av ved, paller, tilhengere eller andre industrielle verktøy.

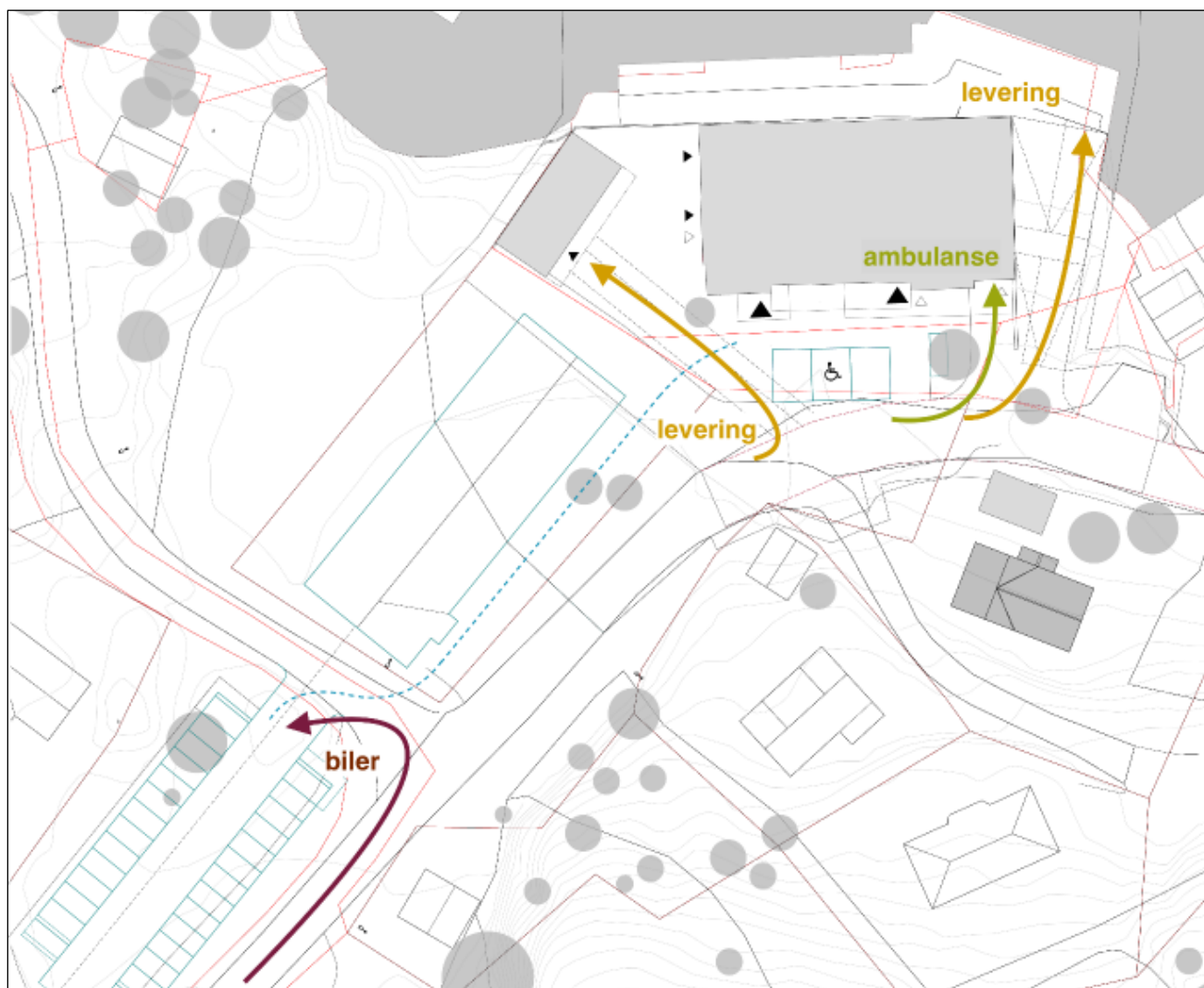
Jektvik ferjekai ligger i nærheten av planområdet og kan periodevis bidra til økt trafikkmengde i Jektvik og eksempelvis ved dagligvarebutikken. Det vil primært være i sommersesongen og i høytider.

Trafikkmengde

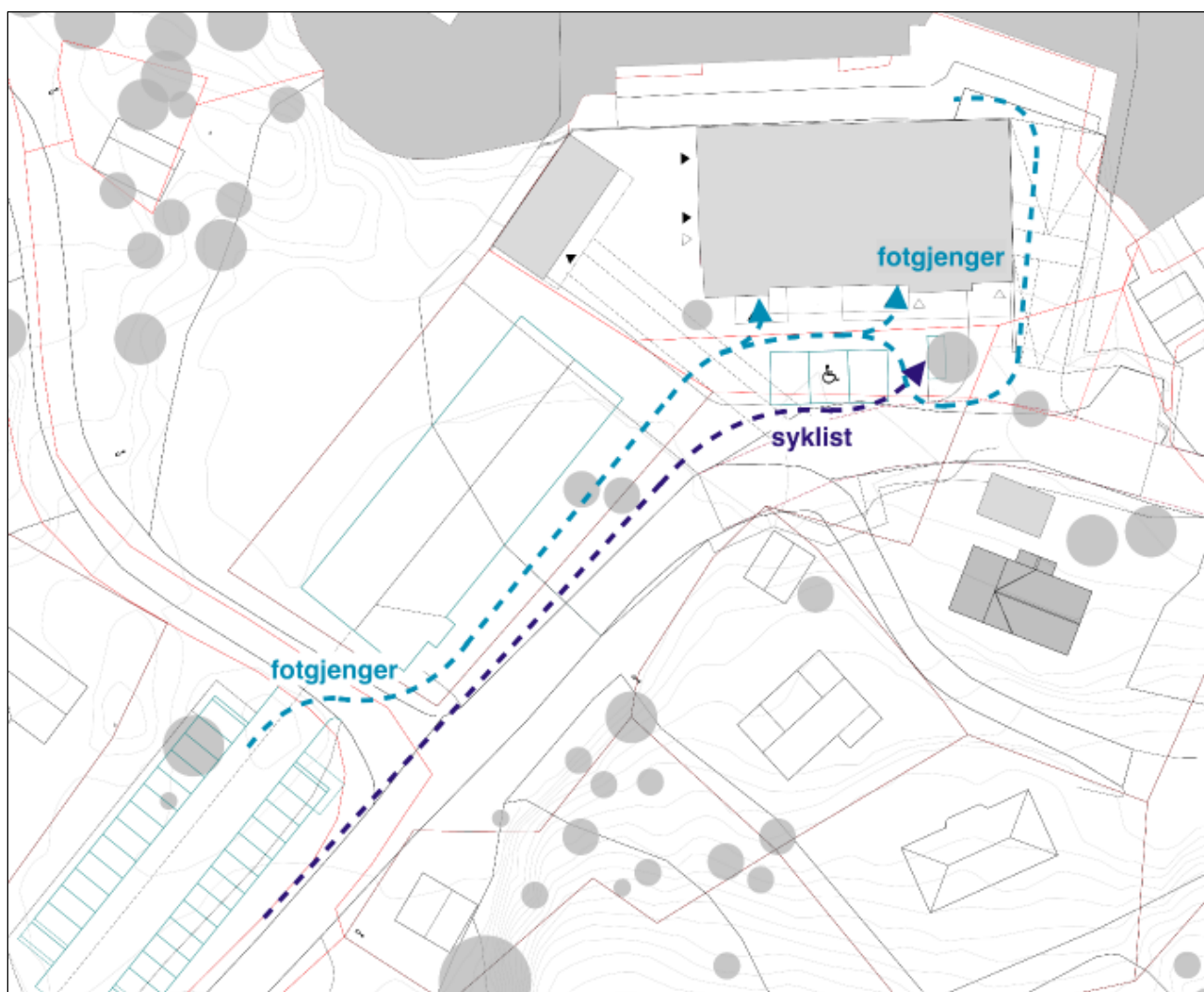
Virkninger av planforslaget

Det har vært fokus på å skape en oversiktlig og definert parkering i planforslaget. Planforslaget definerer et større område for parkering for arbeidstakere, besøkende og bosatte, samt enkelte parkeringsplasser i tilknytning til Helsehuset med HC-parkering og adkomst til ambulanse. Parkering ved dagligvarebutikken til beholdes slik det står.

Planområdet gir et eget parkeringsareal, egne HC-parkeringer og sykkelparkering. Området får en ny funksjon gjennom planforslaget, og vil innbydes til å styrke uteoppholdsareal og møtesteder rundt helsehuset. Det blir økt trafikk forbi helsehuset fordi det skal etableres et større boligfelt i forlengelsen av Jektvikveien. Det er regulert 14 boligtomter.



Figur 13 – Tegninger utarbeidet av Spinn og Lo:Le i skisseprosjektet.



Figur 14 - Tegninger utarbeidet av Spinn og Lo:Le i skisseprosjektet.

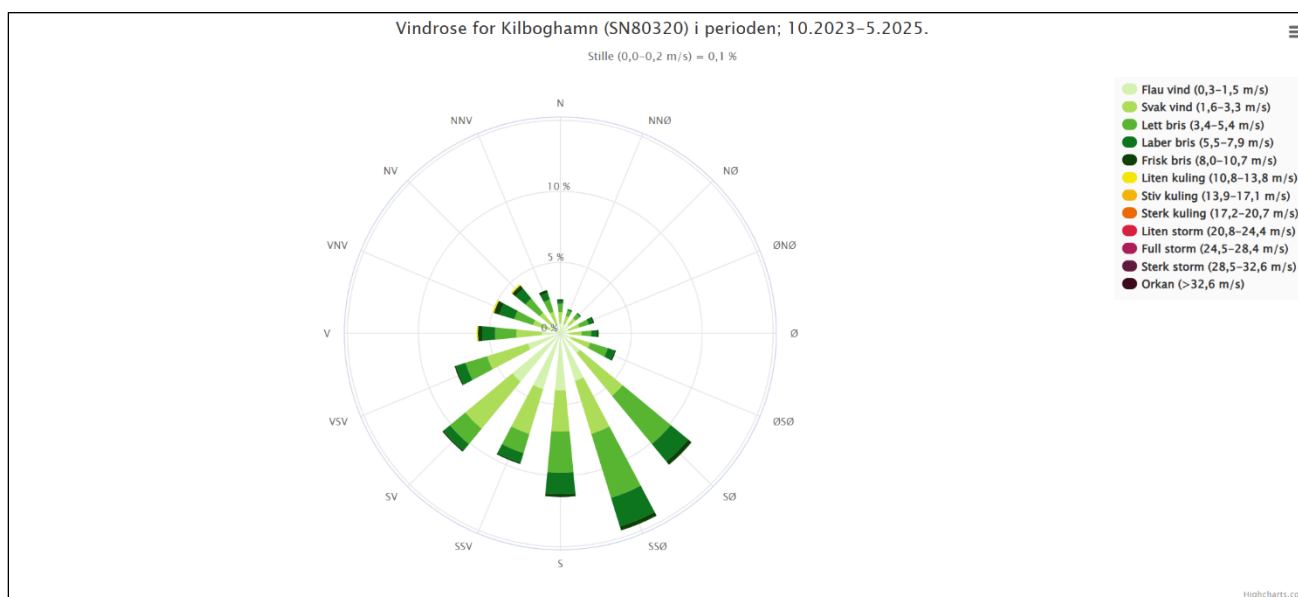
8.6 Klima og miljø

Eksisterende forhold

Planområdet ligger kystnært, med eksponering mot vær og vind fra nord. Klimaet er typisk for Helgelandskysten, med milde vintre, kjølige somre og jevn nedbør. Området har delvis skjerming fra eksisterende bebyggelse, men er utsatt for nedbør og vind – særlig i retning sørvest.

Historiske værdata fra nærliggende målestasjoner, som Reipå, viser at området kan være utsatt for kraftige vindkast, med målt middelvind på over 27 m/s i ekstreme situasjoner. Det er periodisk risiko for stormflo og høy vannstand, spesielt i kombinasjon med lavtrykk fra havet. Det er ellers ikke registrert sårbare naturtyper eller miljømessige risikoforhold innenfor planområdet.

Nærmeste relevante værstasjon er Kilboghamn, som ligger i Rødøy kommune. Data fra denne stasjonen viser at den dominerende vindretningen er fra nordvest (NV), med en gjennomsnittlig vindstyrke på mellom 5 og 10 m/s. Maksimale vindhastigheter kan nå opp mot 11 m/s, spesielt under stormhendelser.



Figur 15 – Vindrose for Kilboghavn værstasjon. Kilde: seklima.met.no.

I tillegg er det rapportert at nærliggende stasjoner som Reipå og Tverrfjellet i Meløy kommune også har dominerende vindretning fra sørøst (SØ). Dette indikerer at Jektvik-området kan oppleve varierende vindretninger avhengig av lokale topografiske forhold.

Virkninger av planforslaget

Bygget planlegges som et helsehus med viktige samfunnsfunksjoner, og er derfor underlagt skjerpede krav til klimatilpasning. I henhold til Sweco sitt fagnotat og i dialog med teknisk sjef i Rødøy kommune, er bygget klassifisert i sikkerhetsklasse F3 etter SSB sin veileder «Havnivåstigning og stormflo». Denne klassifiseringen er basert på at helsehuset rommer sårbare funksjoner, og at en eventuell oversvømmelse vil kunne føre til vesentlig skade på mennesker, helse eller miljø.

Sweco sin analyse konkluderer med at bygget bør etableres med gulvnivå minst på kote +4,10 moh, for å gi tilstrekkelig margin mot framtidige stormflohendelser og havnivåstigning frem mot år 2150. Dette nivået dekker både bølgepåvirkning, samtidige stormflohendelser og anbefalte sikkerhetsmarginer.

Tiltaket inkluderer også tilpasninger for overvannshåndtering og klimatilpassede løsninger i uteområdene, med vekt på drenering, robuste overflater og terrengtilpasning.

Planforslaget vurderes som godt tilpasset både dagens og framtidige klimautfordringer, og er i tråd med nasjonale føringer for klimatilpasning i arealplanlegging. Det forventes ingen negative miljøkonsekvenser som følge av utbyggingen, og tiltaket vil ikke medføre økt sårbarhet for klima- eller naturfare.

8.7 Landskap

Eksisterende forhold

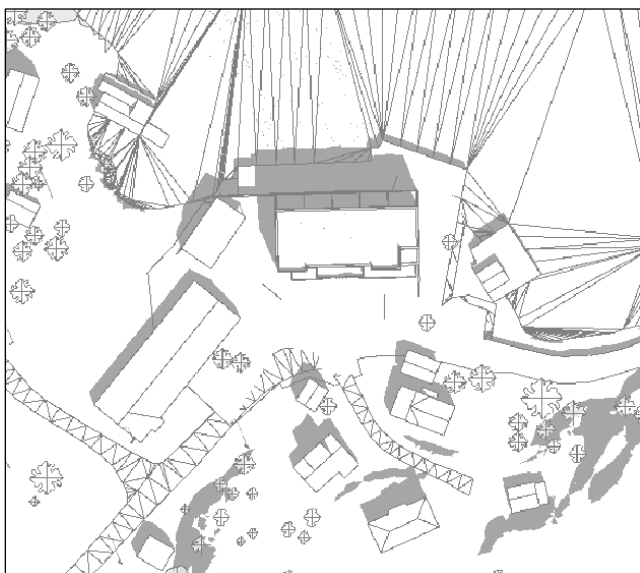
Planområdet ligger i en endegate i Jektvik tettsted, i et småkupert og kystnært landskap. Området ligger på nordsiden av Jektvikøya og har høyder opp mot ca. 50 moh. Terrenget stiger bratt på begge sider av Jektvikveien, med helningsgrader mellom 35° og 50°, og tydelige fjellformasjoner som stikker ut i dagen.

Tomten for det nye helsehuset ligger på et flatere platå, trolig delvis opparbeidet med fyllmasser. Det finnes spredt vegetasjon med både bar- og løvskog, særlig i randsonen mot nord og vest. Området er i hovedsak bebygd eller preget av teknisk infrastruktur.

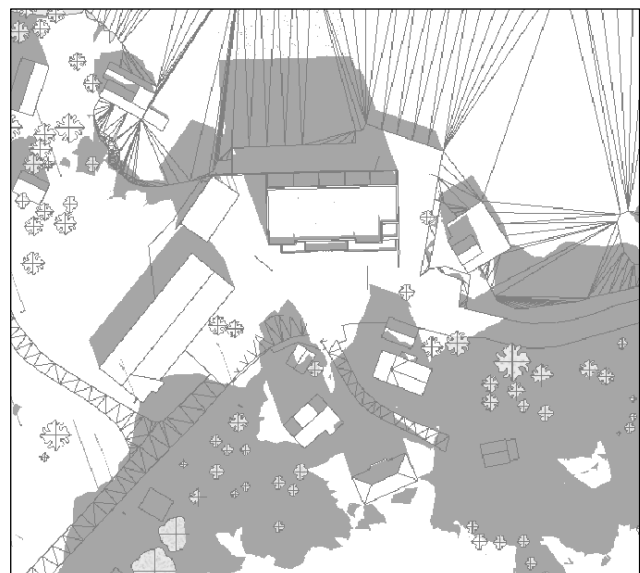
Utsikten mot sjøen er delvis skjermet av eksisterende industribebyggelse og kaianlegg, men havet kan skimtes mellom bygningene til Rødøy Produkter og hurtigbåtkaien. Over bebyggelsen sees toppene av Kvitnesøya og Lamholmen. Området oppleves åpent i retning nord, men teknisk preget i forgrunnen.

Sol- og skyggeforhold vurderes som gode, særlig i sommerhalvåret. Planområdet har en øst-vest-orientering og ligger relativt åpent i landskapet, noe som gir gode lysforhold store deler av dagen.

Sol- og skyggeanalyser utarbeidet av SPINN Arkitekter:



Figur 16 - Sommersolverv, kl.12.00



Figur 17 - Vårjevndøgn, kl. 12.00

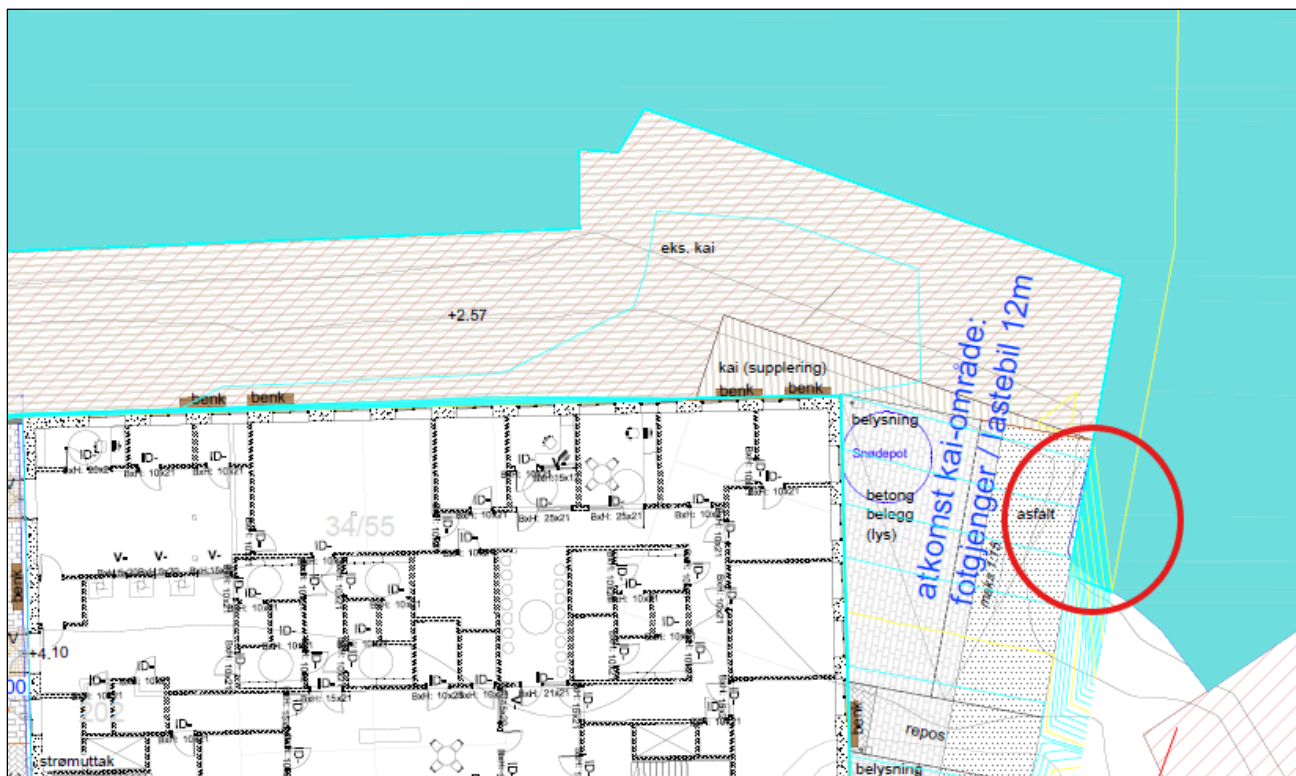
Virkninger av planforslaget

Planforslaget innebærer etablering av nytt helsehus med tilhørende uteområder og tilknytning til kai. Bygget vil utgjøre en ny struktur i landskapet og får en tydelig plassering i tettstedets rand mot sjøen. Byggets form og plassering gir det en offentlig og samlende rolle i lokalmiljøet, og det vil være synlig fra omkringliggende områder.

Utbyggingen skjer i et område som allerede er delvis bearbeidet og teknisk preget. Tiltaket tilpasses eksisterende terrengformasjoner, og bebyggelsen orienteres i tråd med omkringliggende strukturer og landskapsretninger. Det legges til rette for en balansert overgang mellom bygde og naturlige flater.

Uteområdene vil bidra til å gi bedre romlig sammenheng og en mer strukturert overgang mellom bebyggelse og kai. Bruk av vegetasjon, materialer og avskjermede flater kan bidra til å dempe overgangen mellom tekniske flater og naturlig landskap.

Samlet vurderes tiltaket å ha moderat visuell virkning, og å styrke landskapets funksjon som lokalsenter gjennom bedre formgivning og helhet. Planforslaget vurderes å være i tråd med kommunens mål om stedstilpasset tettstedsutvikling og oppgradering av eksisterende sentrumsområder.



Figur 18 – Utklipp fra utomhusplan. Rød sirkel rundt utfyllingsareal og utvidelse av kaien. Tegning utarbeidet av Lo:Le Landskap.

8.8 Grunnforhold

Eksisterende forhold

Sweco Norge AS har gjennomført en geoteknisk vurdering i forbindelse med reguleringsplanen for nytt helsehus i Jektvik, basert på befaring og prøvegraving utført i februar 2023, denne vurderingen finnes i sin helhet som vedlegg. Undersøkelsene er utført på eiendom gnr/bnr 34/55.

Terrenget i området er lett kupert med fjellknauser og bratte partier på hver side av planområdet. Tomta hvor helsebygget planlegges etablert, ligger på et flatere platå, antakeligvis delvis opparbeidet med fyllmasser. Det ble observert berg i dagen i flere deler av området (felt A1 og A3).

Prøvegravingen viser at løsmassene i området varierer, men består i hovedsak av:

- Fyllmasser med sprengt stein, grus og sand.
- Lag av siltig, sandig, leirig materiale i dybder fra ca. 4 meter.
- Vanninnhold i massene mellom 17–19 %.

- Telefarlighetsklasse T2–T4.

Det er ikke registrert kvikkleire eller sprøbruddmateriale i planområdet. Antatt dybde til fjell varierer fra 1 til over 5 meter.

Virkninger av planforslaget

Planforslaget innebærer etablering av ny bygningsmasse og infrastruktur på et areal som i stor grad allerede er bearbeidet og tilrettelagt. Basert på de geotekniske forholdene vurderes grunnen som egnet for utbygging, forutsatt at bygget plasseres og prosjekteres i tråd med anbefalingene:

- Grunnforholdene krever tilpasning til telefarlige masser, spesielt med tanke på fundamentering, frostsikring og isolering.
- Ved byggetiltak i tiltaksklasse 2 eller høyere, utløses krav om detaljert geoteknisk prosjektering.
- Ved plassering nær strandsonen og utfylling må det tas høyde for eventuell forankring i berg og vurdering av grunntrykk.

Planområdet er ellers vurdert som stabilt, og det er ikke behov for ytterligere utredning av områdestabilitet etter NVE-veileder 1/2019. Planforslaget vurderes derfor å oppfylle kravene i TEK17 § 7 om sikkerhet mot naturpåkjenninger.

8.9 Universell utforming

Eksisterende forhold

Planområdet i Jektvik består i dag av spredt bebyggelse, tekniske flater og adkomster som i varierende grad tilfredsstiller krav til universell utforming. Eksisterende bygg i området er hovedsakelig oppført før universell utforming ble etablert som krav i teknisk forskrift, og flere av løsningene bærer preg av dette.

Adkomstsoner, parkeringsplasser, lekeplass og offentlige arealer er i liten grad tilrettelagt for personer med nedsatt funksjonsevne, og det mangler helhetlige løsninger for bevegelse, opphold og orientering på tvers av funksjoner. Høydeforskjeller i terrenget og ujevnt underlag gjør det utfordrende å bevege seg uhindret mellom ulike deler av området.

Virkninger av planforslaget

Planforslaget legger til rette for en betydelig forbedring av tilgjengelighet og universell utforming i området. Helsehuset vil være universelt utformet både utvendig og innvendig, i tråd med kravene i TEK17 og intensjonene i plan- og bygningsloven.

For å sikre trinnfri tilgang til bygget og god forbindelse mot hurtigbåtkaien, vil bygningsvolumet heves og dagens veg justeres tilsvarende. Det etableres en rampe rundt bygget for å sikre enkel og trygg adkomst for alle, uavhengig av funksjonsevne.

Innvendig utformes helsehuset med tilstrekkelig plass for manøvrering med elektrisk rullestol, inkludert offentlige rom med oppfylte krav til snusirkel og tilgjengelighet.

Foran helsehuset etableres sju dedikerte parkeringsplasser for elektriske rullestoler og scootere – hvorav fem reserveres for omsorgsboligene og to for helsehuset. Alle plassene plasseres i direkte tilknytning til inngangspartiet ved trappehuset, med tydelig skilting og god belysning. HC-plassene vil

ha særskilt merking og lys, og det skal monteres tilstrekkelig skilting og oppmerking både utvendig og innvendig for å sikre god orienterbarhet.

Det nye lekearealet skal utformes med universell tilgjengelighet som premiss, og vil inkludere terrengtilpasninger og elementer som muliggjør inkluderende lek for barn med ulike funksjonsforutsetninger.

Samlet vurderes planforslaget å gi et betydelig løft i universell utforming, med løsninger som tilrettelegger for likeverdig deltakelse, trygghet og selvstendighet i bruk av både bygget og omkringliggende offentlige arealer. Tiltaket er i tråd med nasjonale føringer for tilgjengelige omgivelser og bidrar til sosial bærekraft i lokalsamfunnet.

8.10 Barn og unges interesser

Eksisterende forhold

Dagens lekeplass for små barn (0–6 år) i Jektvik er eldre og preget av slitasje. Den ligger lavt i terrenget nær hovedvei, og utsettes for støy og støv fra trafikken. Lekeplassen har begrenset kvalitet som sosialt og trygt oppholdsareal, og tilfredsstillende i liten grad dagens krav til tilgjengelighet, lekeverdi og sikkerhet.

Jektvik skole, som omfatter både barne- og ungdomstrinn, ligger i gangavstand fra planområdet og har egne utearealer for skolens elever. Utover skolens fasiliteter finnes det få offentlige, tilrettelagte møteplasser eller lekearealer i nærområdet som er tilgjengelige for barn og unge utenom skoletid.

Virkninger av planforslaget

Planforslaget innebærer at dagens lekeplass fjernes og erstattes med en ny og forbedret lekeplass på en kommunalt eid tomt. Den nye plasseringen ligger i et mer skjermet og rolig boligområde, med tryggere adkomst og bedre støyforhold. Lekeplassen vil få et areal på 308 m² og planlegges utformet med både naturlige og tilrettelagte elementer, tilpasset målgruppen 0–6 år. Universell utforming og inkluderende lekemuligheter skal vektlegges.

I tillegg vil etablering av helsehus styrke det lokale tjenestetilbudet for barn og unge, blant annet gjennom bedre tilgjengelighet til fastlege, helsestasjon og psykisk helsehjelp. Dette vil gjøre det lettere å gi lavterskel og nærtjenester i tidlige faser, noe som har stor verdi både for familier og skolen.

Planforslaget vurderes samlet sett å ivareta og styrke barn og unges interesser, gjennom forbedrede fysiske omgivelser og bedre tilgjengelighet til helse- og omsorgstjenester i nærmiljøet.

8.11 Landbruk og reindrift

Eksisterende forhold

Planområdet ligger i et tettstedsområde i Jektvik, og er i dag bebygd med næringsbebyggelse, teknisk infrastruktur og enkelte boliger. Terrenget er småkupert og til dels opparbeidet med fyllmasse. Det foregår ikke aktiv jordbruksdrift innenfor planavgrensningen, og det finnes ikke registrerte fulldyrkede eller overflatedyrkede arealer i området.

Området omfattes heller ikke av kjent eller registrert reindriftsaktivitet. Det er ikke kjent at området benyttes til beite, flyttleier eller oppholdsområder for tamrein, og det inngår ikke i arealer kartlagt som viktige for reindriftsnæring i Rødøy kommune.

Virkninger av planforslaget

Planforslaget medfører ikke nedbygging av jordbruksarealer, og griper ikke inn i landbruksområder av betydning for matproduksjon, drift eller ressursgrunnlag. Tiltaket vurderes ikke å ha konsekvenser for landbruksinteresser.

Det er heller ikke identifisert konflikter med reindriftsinteresser. Planområdet ligger i randsonen til allerede teknisk utbygde områder og vurderes ikke å ha funksjon som beite-, trekk- eller kalvingsområde. Det er ikke innhentet merknader fra reindriftsnæringen i varslingsfasen, og det antas at planforslaget ikke er i konflikt med samiske interesser eller næringsutøvelse.

Planforslaget vurderes dermed å være forenlig med nasjonale og kommunale mål for arealbruk i kyst- og tettstedsnære områder, og har ingen negative virkninger for landbruk eller reindrift.

8.12 Naturmangfold

Vurdering etter naturmangfoldloven §§ 8–12

Reguleringsplanen for Jektvik helsehus ligger i et område med både tettbebyggelse og nærhet til sjø, og berører delvis strandsonen. Det er ikke gjennomført egne biologiske feltundersøkelser i planområdet, men det er gjort søk i nasjonale databaser (Artskart, Naturbase), i tråd med naturmangfoldloven § 8. Informasjonen viser at sjøområdet og strandsonen i og nær planområdet brukes av flere fuglearter, hvorav to har rødlistestatus. Vurderingen nedenfor skal oppfylle kravet om at prinsippene i §§ 8–12 skal legges til grunn som retningslinjer ved offentlig beslutningstaking.



Figur 19 – Registreringer i Artskart.

§ 8 – Kunnskapsgrunnlaget

Det foreligger dokumenterte artsfunn i og nær planområdet, registrert i Artskart:

- Krykkje (*Rissa tridactyla*) – sterkt truet (EN).
 - o Observert i mai 2023, nær kaiområdet.
 - o Ingen tegn til hekking, men observasjonen er fersk og i tett tilknytning til tiltaket.
- Teist (*Cepphus grylle*) – nær truet (NT).
 - o To individer observert i mai 2021 i området Jektvikøya/Jektvikveien.
 - o Også her er hekkeaktivitet ukjent.
- Tyvjo (*Stercorarius parasiticus*) – sårbar (VU)
 - o Én observasjon fra 1998.

- I tillegg finnes det en rekke livskraftige arter som er registrert eller observert i og rundt planområdet, både fugler og planter. Observerte fugler inkluderer havørn (1995), ravn (1995), måltrost (2021), sildemåke (2023), gråsisik (2009), snøspurv (2012) og gråhegre (2012). Av planter er det registrert 17 forskjellige livskraftige arter i 2013, fullstendig oversikt finnes på Artskart.

Det foreligger ingen registrerte prioriterte arter, utvalgte naturtyper eller naturtyper med nasjonal/regional verdi i Naturbase. Det finnes heller ikke informasjon om at området utgjør økologiske funksjonsområder som beite-, hekke- eller trekkruiter.

Kunnskapsgrunnlaget vurderes som tilstrekkelig til å fatte en informert beslutning, forutsatt at funnene med rødlistede arter vurderes etter føre-var-prinsippet i § 9.

§ 9 – Føre-var-prinsippet

Observasjonen av krykkje i 2023, nær kai og planlagt tiltak, gjør at føre-var-prinsippet kommer til anvendelse. Selv om det ikke foreligger bevis for hekkende fugl eller funksjonsområde, tilsier artens sterkt truede status og ferske observasjon at tiltaket må vurderes med forsiktighet. Det samme gjelder teist, som er nær truet og observert i nærheten av planlagt lekeplass og gang-/kjøreadkomst.

I dette tilfellet tilsier føre-var-prinsippet at:

- Det bør unngås større terrenginngrep eller støyende arbeid i hekkesesongen (april–juli), spesielt ved strandsonen og kaifronten.
- Det bør etableres rutiner for oppfølging under anleggsarbeidet, slik at byggeledelsen kan tilpasse fremdrift ved eventuelle observasjoner av sjøfugl i området.
- Tiltakshaver bør være forberedt på å iverksette avbøtende tiltak, f.eks. tidsbegrensninger, midlertidig støyreduksjon eller visuell skjerming ved behov.

Selv om observasjonene ikke nødvendigvis innebærer at området er kritisk for artene, skal det vises aktsomhet.

§ 10 – Økosystemtilnærming og samlet belastning

Området er i dag teknisk preget, og tiltaket innebærer i stor grad gjenbruk og opprydding av eksisterende bebygde strukturer (næringstomt og kai). Det foreslås noen utvidelser i strandsonen, men ingen større ny nedbygging av urørte områder.

Tiltaket er et offentlig formål med høy samfunnsverdi, og tiltakets konsekvenser på økosystemnivå vurderes som lokal og begrenset. Det er ikke registrert kumulative belastninger i området som tilsier risiko for økologisk terskeloverskridelse.

Likevel, ettersom kaiområdet berører strandsonen hvor fugl har vært observert, bør man:

- Unngå unødvendig belysning eller støyende teknisk drift som kan forringe bruk av nærområdene som rasteplass for sjøfugl.
- Minimere ytterligere fysiske inngrep i overgangsarealer mot sjø.

§ 11 – Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver

Dersom det viser seg nødvendig med tiltak som tilpasninger av driftstid, redusert belysning, vegetasjonsskjerming eller lignende for å ivareta arter eller funksjonsområder, skal dette bæres av tiltakshaver. Dette vurderes som rimelig og forholdsmessig, sett i lys av tiltakets karakter og artens sårbarhet.

§ 12 – Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

Tiltaket planlegges gjennomført med ordinære byggetekniske metoder, men det anbefales bruk av:

- Støysvake anleggsmaskiner og begrensning av arbeid i sensitive perioder.
- Belysningsdesign som tar hensyn til sjøfugl (unngå blendende lys rettet mot sjø).
- Bevaring av buskvegetasjon og kantsoner der det ikke kommer i konflikt med formål.

Tiltaket bør i tillegg følge prinsipper for grønn overvannshåndtering og lavteknologisk naturtilpasning der det er mulig.

Konklusjon

Planforslaget vurderes som gjennomførbart i henhold til naturmangfoldlovens §§ 8–12. Det er ikke grunnlag for å stanse tiltaket eller kreve ny planprosess, men følgende forutsetninger gjelder:

- Det må vises varsomhet i anleggsfasen, spesielt i perioden april–juli og nær strandsonen.
- Det anbefales løpende observasjon og registrering av fugleliv ved kai og friområde.
- Eventuelle tiltak som støydemping eller arbeidspause må kunne gjennomføres dersom forhold tilsier det.

Planforslaget er forenlig med lovens krav når disse anbefalingene tas med i gjennomførings- og detaljprosjektering.

8.13 Friluftsliv og rekreasjon

Eksisterende forhold

Planområdet ligger i overgangen mellom tettbebyggelse, kai og til dels urørte arealer. Området er i hovedsak bebygd, teknisk preget eller bearbeidet med fyllmasser, og har i liten grad etablert bruk til friluftsliv. Det finnes ikke merkede stier eller tilrettelagte anlegg for friluftsliv innenfor planavgrensningen, og området er ikke registrert som viktig friluftsområde i kommunale planer eller i Miljødirektoratets naturbase.

Likevel kan de åpne arealene og nærheten til sjøen gi et potensial for uformell ferdsel og opphold, særlig i tilknytning til nærmiljø og dagligliv. Eksisterende lekeplass har hatt en viss funksjon for rekreasjon, men er lite egnet for allmenn bruk på grunn av beliggenhet og utforming.

Naturområdet der ny lekeplass planlegges, er per i dag ikke tilrettelagt, men brukes trolig i liten grad aktivt til rekreasjon, ettersom det består av tett kratt, ligger bratt til og grenser mot bebyggelse.

Virkninger av planforslaget

Planforslaget støtter opp om kommunale og nasjonale mål for tilgjengelighet og kvalitet i nærmiljøet, og bidrar til å styrke grunnlaget for lavterskel friluftsliv- og oppholdsbruk.

Gjennom etablering av ny lekeplass og utforming av helsehusets utearealer, forbedres tilgjengeligheten til trygge og inkluderende møteplasser, som kan fungere som rekreasjonsarena i hverdagen – både for innbyggere og tilreisende. Uteområdene skal utformes med sitteplasser, ganglinjer og skjerming, og legge til rette for korte opphold, hvile og sosial kontakt. Lekeplassen lokaliseres i et mer egnet og skjermet område enn dagens, og gir en reell kvalitetsheving for barn i alderen 0–6 år og deres foresatte.

Planforslaget er i tråd med overordnede føringer, herunder:

- **Kommuneplanens arealdel for Rødøy 2022–2034**, som vektlegger styrking av lokalsentra, trivsel og tilgjengelighet til sosiale funksjoner og grønne kvaliteter.
- **Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023–2027**, som understreker betydningen av å sikre god tilgang til friluftsliv i nærmiljøet for alle.
- **Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen**, som fremhever behovet for trygge, tilgjengelige og varierte utearealer.

Planforslaget berører ikke registrerte friluftsområder eller viktige landskapstrekk, og vurderes samlet sett å ha en positiv effekt for nærrekreasjon og trivsel, uten negative virkninger for eksisterende friluftsinnteresser.

8.14 Kulturminner og verneverdier

Eksisterende forhold

Innenfor planområdet finnes ett bygg registrert i SEFRAX-registret, et eldre naust på eiendom gnr. 34 bnr. 53. Naustet er grovt bygget med bindingsverk og ulike typer kledning, og fremstår i dag som betydelig ombygget og delvis modernisert. Ifølge tilstandsrapport utarbeidet av Rødøy kommune (datert 18.03.2025), er det trolig kun enkelte takstoler som er igjen av det opprinnelige bygget.

Bygget vurderes i rapporten å ha liten grad av opprinnelig materiale, og plasseringen i terrenget gjør det utsatt for fukt og slitasje. Kommunens faglige vurdering konkluderer med at det ikke foreligger grunnlag for vern, og det anbefales at det kan gis rivningstillatelse dersom ønskelig.

Det er ikke registrert andre automatisk fredete kulturminner eller verneverdige bygg i kulturminnesøk eller i Riksantikvarens databaser innenfor planområdet. Planområdet omfattes heller ikke av kulturmiljøfredning eller hensynssoner knyttet til kulturminneinteresser.

Virkninger av planforslaget

Planforslaget berører det SEFRAX-registrerte naustet på gnr. 34 bnr. 53, men bygget vurderes som ikke verneverdig, og har lav kulturhistorisk verdi. Det er derfor ikke behov for spesifikke avbøtende tiltak knyttet til kulturminnevern ved eventuell fjerning eller endret bruk av naustet.

Ingen øvrige kulturminner eller verneinteresser berøres direkte av tiltaket. Planen vurderes å ikke medføre negative konsekvenser for kulturminneverdier, og det anses heller ikke nødvendig å stille krav om arkeologiske undersøkelser, gitt at tiltakene skjer i tidligere berørt og opparbeidet terreng.

Planforslaget vurderes dermed som forenlig med kulturminneinteressene i området, og i tråd med plan- og bygningslovens §§ 4-2 og 3-1 bokstav c om hensyn til kulturmiljø og kulturarv i planleggingen.

8.15 Næringsinteresser

Eksisterende forhold

Planområdet omfatter både nærbutikk, restaurant/kafé og en privat kai, som samlet utgjør viktige nærings- og servicefunksjoner for lokalbefolkningen, besøkende og reisende. Nærbutikken og restauranten er sentrale møteplasser og bidrar til dagligvarehandel, bespisning og lokal aktivitet i Jektvik.

Den private kaiaen innenfor planområdet benyttes i dag av en lokal fisker, og har funksjon som base for fiskeriaktivitet med tilhørende lossing og kaiadkomst. Dette representerer en aktiv, om enn mindre, del av det lokale næringsgrunnlaget knyttet til sjøbasert virksomhet.

Planen omfatter også Røddøy Produkter, som er en aktiv næringsaktør med lokaler i det tidligere fiskebruket. Samlet gir området inntrykk av et flerfunksjonelt lokalsenter, der offentlig og privat virksomhet er tett integrert.

Virkninger av planforslaget

Planforslaget legger til rette for etablering av nytt helsehus, samtidig som eksisterende næringsinteresser videreføres og integreres i det nye plangrepet. Både nærbutikken og restauranten er inkludert i planområdet og skal beholdes, med tilkomst, parkering og infrastruktur ivarettatt i reguleringsløsningen.

Den private kaiaen som benyttes av fisker, opprettholdes også. Det legges til rette for fortsatt adkomst og bruk, og det inngår ikke tiltak i planen som begrenser tilgangen for fartøy eller transport til og fra kaifronten. Eventuelle tilpasninger i terreng eller flater er avklart slik at næringsfunksjonen kan bestå uendret.

Ny bebyggelse og økt aktivitet i området vurderes å kunne styrke grunnlaget for eksisterende næringsliv, ved å tiltrekke seg flere brukere, skape mer regelmessig trafikk og forbedre offentlige rom i området. Kombinasjonen av helsefunksjoner og private service- og fiskeribaserte næringer kan gi synergieffekter for et livskraftig lokalsenter.

Planforslaget vurderes samlet sett å:

- Ivareta eksisterende næringsinteresser innenfor planområdet
- Tilrettelegge for fortsatt drift av kai og sjøbasert virksomhet
- Bidra til styrket lokaløkonomi og dagliglivsfunksjon i Jektvik

Tiltaket vurderes dermed å være i tråd med kommunale mål om å utvikle robuste og flerfunksjonelle tettsteder, og vil kunne gi positive virkninger for lokal næringsutvikling.

8.16 Avveining av virkninger

Planforslaget innebærer et betydelig løft for Jektvik som lokalsenter, og vurderes å ha overveiende positive virkninger for hele kommunen. Det etableres en ny offentlig kjerne i form av helsehus med

tilhørende omsorgsboliger, uteområder og teknisk infrastruktur, noe som gir både sosial og funksjonell verdi for lokalbefolkningen og besøkende.

De viktigste positive virkningene er:

- **Styrking av sosial infrastruktur**, med lokalt helsetilbud, akuttberedskap og tjenester som reduserer reisebehov og øker trygghet.
- **Forbedrede fysiske omgivelser**, gjennom universelt utformede byrom, nye møteplasser og en ny og bedre lokalisert lekeplass.
- **Stedsutvikling og tettstedsforming**, der planforslaget gir tydeligere struktur og sambruk mellom offentlig og privat virksomhet.
- **Tilrettelegging for næringsliv og mobilitet**, med oppgradering av teknisk infrastruktur og god tilkomst for ulike brukergrupper.
- **Miljø- og klimahensyn**, gjennom klimatilpassede løsninger, overvannshåndtering og høy arealeffektivitet.

Potensielle utfordringer er vurdert som håndterbare:

- Risiko knyttet til **stormflo og havnivåstigning** ivaretas ved å etablere bygget på anbefalt høyde.
- **Forurenset grunn** saneres i henhold til tiltaksplan.
- **Interesser for naturmangfold**, særlig sjøfugl, tas hensyn til gjennom føre-var-tiltak i anleggsperioden.
- Eksisterende lekeplass fjernes, men erstattes med et bedre tilrettelagt tilbud før det gamle tas ut av bruk.

Planforslaget vurderes å være i tråd med nasjonale og kommunale mål for lokalsamfunnsutvikling, desentralisert tjenesteyting og bærekraftige tettsteder. De samlede virkningene anses som klart positive og gir grunnlag for en robust og fremtidsrettet utvikling av Jektvik.

9. ROS-analyse

I tråd med plan- og bygningsloven § 4-3 er det gjennomført en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) for reguleringsplanen for Jektvik helsehus. Analysen er utført av Hinnstein AS og bygger på innhentet stedskunnskap, offentlige databaser, fagrapporter og miljøundersøkelser. Målet har vært å identifisere potensielle farer og sårbarheter knyttet til planområdet, og å vurdere behov for risikoreduserende tiltak.

9.1 Metode

Risikovurderingen er basert på en systematisk gjennomgang av relevante tema og hendelser, hvor hver hendelse er vurdert ut fra sannsynlighet og konsekvens. Hendelser med høy eller middels risiko er drøftet særskilt, og tiltak er foreslått der det anses nødvendig.

9.2 Tema og vurderinger

Naturreisiko:

- Det er ikke registrert fare for kvikkleireskred eller snøskred i området.
- Flomfare fra vassdrag anses som ikke aktuell, da det ikke er noen elver i eller rundt planområdet.
- Det er identifisert potensiell risiko for stormflo og havnivåstigning. For å håndtere dette sikres det i bestemmelsene at byggets laveste innvendige gulv legges over kote +4,1, i tråd med anbefalinger fra NVE for framtidige klimanivåer.

Forurensning og grunnforhold:

- Eksisterende bygg må rives før helsehuset kan oppføres. Sweco har gjennomført miljøteknisk grunnundersøkelser og utarbeidet en tiltaksplan for håndtering av forurensede masser og avfall. Tomten hvor helsehuset skal oppføres består av forurenset grunn, men som vurderes å bli ivaretatt gjennom den foreslåtte tiltaksplanen og planlagte supplerende undersøkelser som skal gjøres på tomten før igangsetting av nye tiltak. Planen stiller også krav til at både tiltaksplan og sluttrapport skal godkjennes av kommunen før igangsetting av gravearbeider.
- Støybelastningen som følge av planforslaget vurderes til å være aksepterte kilder og mengder støy.

Infrastruktur og adkomst:

- Det er ikke identifisert sårbarhet knyttet til strøm, vann eller avløp.
- Adkomst til området er vurdert som god, også for utrykningskjøretøy.
- Midlertidig riggområde vil etableres i tilknytning til ny parkeringsplass sør for dagligvarebutikk.

Barns interesser:

- Dagens lekeplass omdisponeres til parkering. Det er en forutsetning at ny lekeplass etableres og ferdigstilles før eksisterende tas ut av bruk. Ny plassering er planlagt på kommunal tomt ca. 200 meter unna, i trygg gangavstand fra boligområder.

Beredskap og samfunnssikkerhet:

- Tilgjengelighet for ambulanse og øvrige nødetater er ivaretatt i planløsningen.
- Det er ikke identifisert risiko knyttet til farlig virksomhet, transport av farlig gods eller annen samfunnskritisk infrastruktur.

9.3 Konklusjon

Planområdet vurderes som egnet for formålet, under forutsetning av at anbefalte tiltak gjennomføres. De viktigste forholdene gjelder høydeplassering i forhold til stormflo og korrekt håndtering av

forurensede masser. Disse hensynene er ivaretatt gjennom plankart, bestemmelser og krav til videre prosjektering.

ROS-analysen vurderer at det ikke er identifisert uakseptable risikoforhold for områdets framtidige bruk som helse- og omsorgssenter.

10. Vedlegg

Vedlegg 1: Varsel om oppstart inkl. vurdering av KU-kravet, varsel om utvidet planområdet

Vedlegg 2: Merknadsbehandling og mottatte innspill til utsendte varsel om planstart

Vedlegg 3: Referat oppstartsmøte

Vedlegg 4: ROS-analyse

Vedlegg 5: Vurdering av grunnforhold (Sweco)

Vedlegg 6: Notat om stormflo og havnivå (Sweco)

Vedlegg 7: Miljøkartleggingsrapport (Sweco)

Vedlegg 8: Miljøteknisk grunnundersøkelse og tiltaksplan (Sweco)

Vedlegg 9: Sol/skyggeanalyse (SPINN)

Vedlegg 10: Tilstandsrapport naust gnr/bnr 34/53 (Rødøy kommune)

Vedlegg 11: Miljøkartlegging av naust i Jektvik (Sweco)

Vedlegg 12: Skisseprosjekt fra SPINN Arkitekter og Lo:Le Landskap

11. Kilder

- Innhenting av info om kommunale planer: <https://kommunekart.com/klient/harstad#>
- Innhenting av info om kulturminner, friluftsområder m.m.: <https://miljoatlas.miljodirektoratet.no/MAKartWeb/KlientFull.htm?>
- Innhenting av info om reindrift, landskap m.m.: <https://kilden.nibio.no>
- Innhenting av info om veg og trafikk: <https://vegkart.atlas.vegvesen.no>
- DSB veileder- Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging
- T 1442-2021 – Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging
- NVEs kartdatabase, aktsomhet for skred og flom
- Satelittfoto o.l.: maps.google.com og Norge i Bilder
- Informasjon om vær og klima - Norsk klimaservicesenter: <https://klimaservicesenter.no/>
- Informasjon om grunnforhold og radonfare – NGU: <https://www.ngu.no/geologiske-kart>