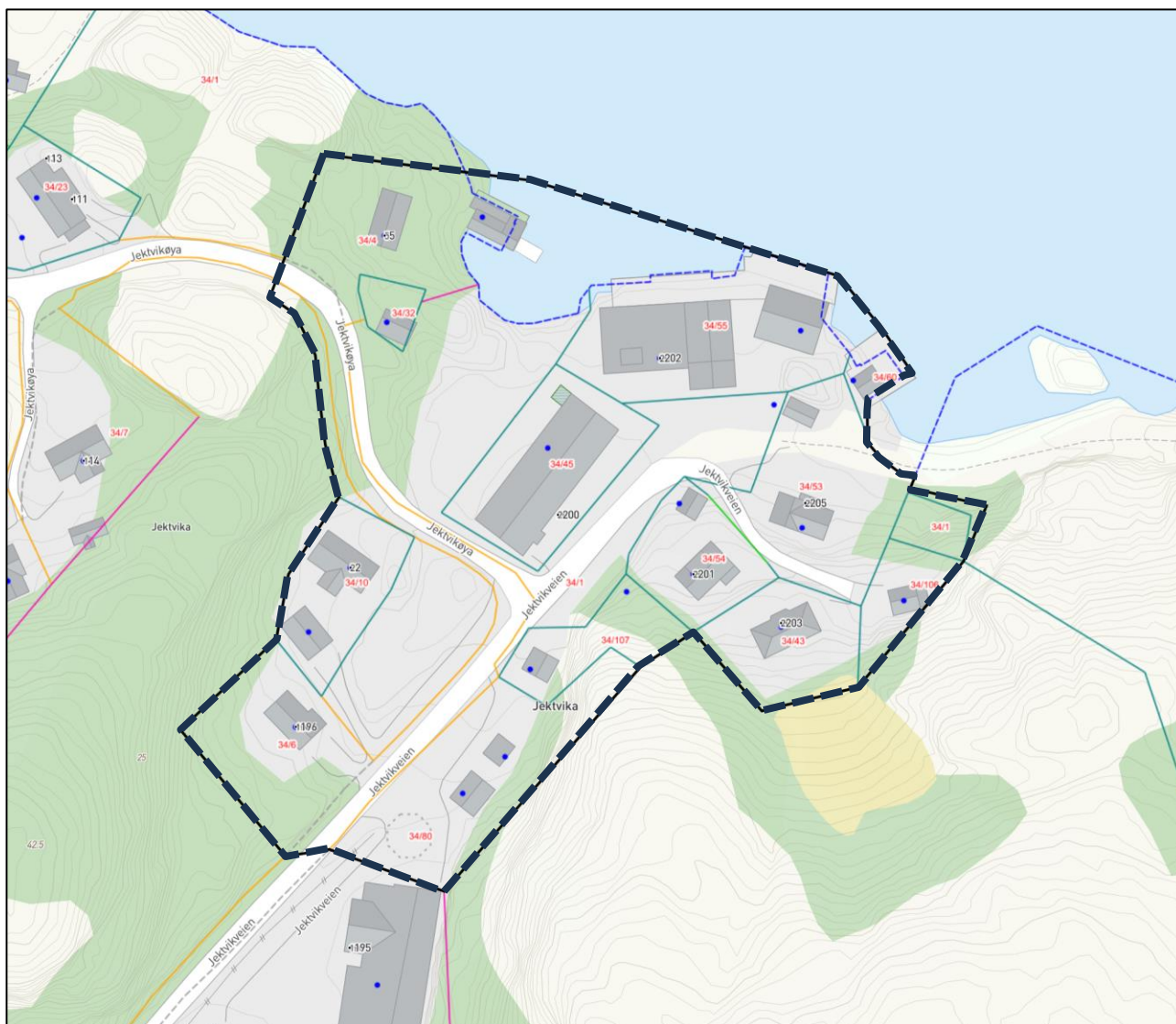


Til naboer og berørte faginstanser

Varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid - Detaljregulering for Jektvika helsehus

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-8 varsles det herved at Rødøy kommune har igangsatt planarbeid for Detaljregulering av Jektvika helsehus. Hinnstein AS er engasjert som planfaglig konsulent.



Figur 1 Varslet planområde.

Planområde er vist på kartutsnitt over. Planvarselet ligger også digitalt på kommunens hjemmeside.

Planens formål

Hovedformålet med planarbeidet er å tilrettelegge for etablering av nytt helsehus med tilhørende anlegg i Jektvika. Varslet planområde omfatter arealer som tenkes benyttet til selve helsehuset, mulige boliger, adkomst og parkering. I tillegg ønsker kommunen å rydde opp i eiendomsgrenser rundt branndepot og vegforhold som strekker seg gjennom planområdet, særlig til det nye boligområdet.

Varslet planområde

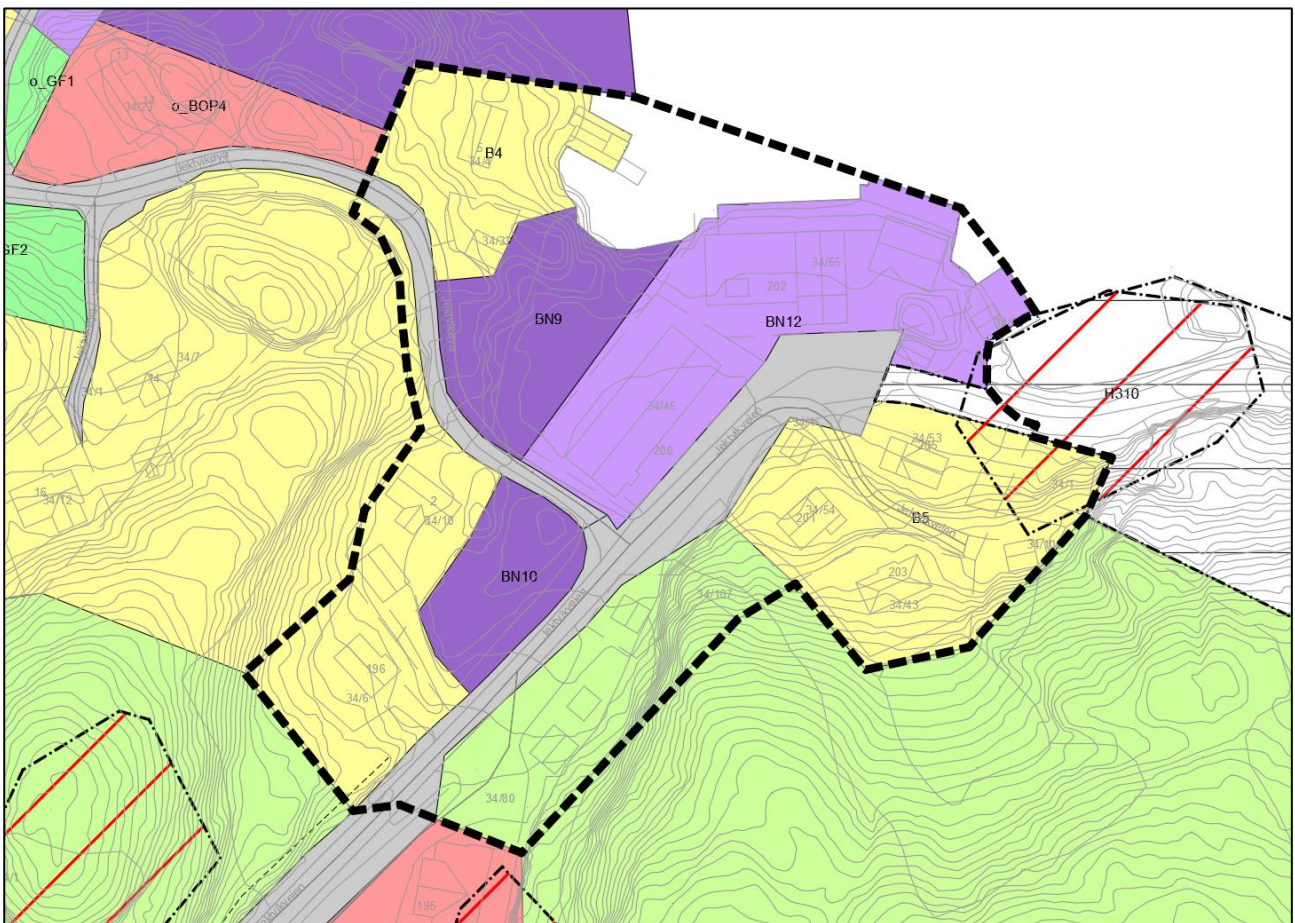
Varslet planområde er omtrent 221 daa og omfatter arealene som er tiltenkt de ovenfor nevnte tiltakene, i tillegg til butikk og enkelte tilgrensende eiendommer. Endelig planområde vil bestemmes under utarbeidelse av selve planforslaget og kan dermed variere innenfor avgrensningen som omfattes av dette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

Eiendommer som direkte berøres av varslet plangrense:

34/1, 34/2, 34/4, 34/5, 34/6, 34/10, 34/32, 34/43, 34/45, 34/53, 34/54, 34/55, 34/60, 34/80, 34/106, 34/107 og 34/109.

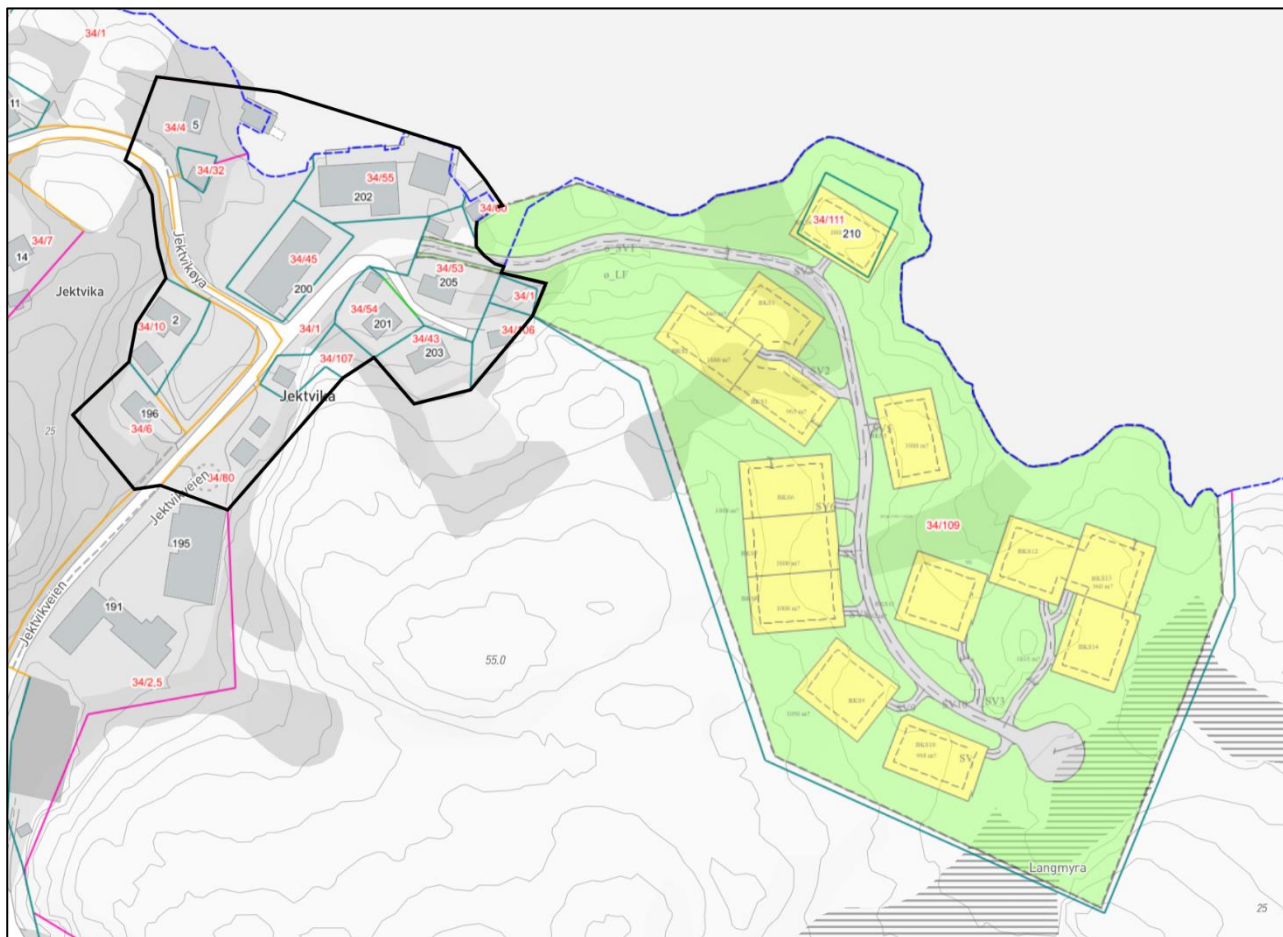
Gjeldende planstatus

Gjeldende planstatus omfattes i hovedsak av kommuneplanens arealdel som ble vedtatt 21.06.22, der formål innenfor varslet plangrense er næring, bolig, veg og LNFR, som vist i kartutsnitt under. Arealet benevnt som BN12 er området tiltenkt helsehuset.



Figur 2 KPA og varslet planområde.

I tillegg omfatter varslet planområde delvis reguleringsplan for boligområde i Jektvika, planID 03-07-14.1, som ble vedtatt 02.10.17. Planene overlapper delvis ved adkomsten til det nye boligområdet, se kartutsnitt under, med avgrensning vist i sort.



Figur 3 Varslet planområde og tilgrensende reguleringsplaner.

Forholdet til forskrift om konsekvensutredning

Plantiltaket er vurdert opp mot forskrift om konsekvensutredning i tabell under.

§ 6 Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes	Aktuelt	Vurdering/kommentar
a) Regionale planer, kommuneplanens arealdel, kommunedelplaner og områdereguleringer for tiltak i forskriftens vedlegg I og II.	Nei	Ikke relevant for detaljreguleringer.
b) Reguleringsplaner for tiltak i forskriftens vedlegg I, unntatt der aktuelt tiltak er utredet i tidligere plan	Nei	Det ble gjort en vurdering mot kaia i Jektvika, men siden tiltaket ikke utløser noen endringer på selve kaikonstruksjonen eller bruken av denne, vurderes det som ikke relevant.
c) Tiltak i forskriftens vedlegg I som behandles etter annet lovverk enn pbl.	Nei	Ikke relevant for denne detaljreguleringen.

§ 8 Planer og tiltak som skal konsekvensutredes dersom de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn	Aktuelt	Vurdering/kommentar
a) Reguleringsplaner for tiltak i forskriftens vedlegg II, unntatt der tiltaket er utredet i en tidligere plan.	Ja	Vedlegg II, pkt. 1 j) bygg for offentlig eller privat tjenesyting. Krever egen vurdering etter § 10.
b) Tiltak i forskriftens vedlegg II som behandles etter annen lov enn pbl.	Nei	

Som følge av vurderingen av § 8 a) over, utløses en vurdering etter § 10, som omhandler kriterier for vurderingen av om en plan eller et tiltak kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. Denne vurderingen finnes i tabell under.

Egenskaper ved planen eller tiltaket som omfatter	Aktuelt	Vurdering/kommentar
a) størrelse, planområde og utforming	Nei	Planområdet er relativt lite og tiltaket etableres i allerede utbygde områder.
b) bruken av naturressurser, særlig arealer, jord, mineralressurser, vann og biologiske ressurser	Nei	Vurderes ikke aktuelt. Området er i stor grad allerede utbygd.
c) avfallsproduksjon og utslipp	Nei	Tiltaket vurderes å ikke ha vesentlig avfallsproduksjon og utslipp.
d) risiko for alvorlige ulykker og/eller katastrofer	Nei	Vurderes ikke aktuelt.
Lokalisering og påvirkning på omgivelsene omfatter en vurdering av om planen eller tiltaket kan medføre eller komme i konflikt med:	Aktuelt	Vurdering/kommentar
a) verneområder etter naturmangfoldloven kapittel V eller markaloven § 11, utvalgte naturtyper (naturmangfoldloven kapittel VI), prioriterte arter, vernede vassdrag, nasjonale laksefjorder og laksevassdrag, objekter, områder og kulturmiljø fredet etter kulturminneloven	Nei	Vurderes ikke aktuelt, det er ingen kjente forhold innenfor de nevnte tema som vil vesentlig påvirkes av plantiltaket.
b) truede arter eller naturtyper, verdifulle landskap, verdifulle kulturminner og kulturmiljøer, nasjonalt eller regionalt viktige mineralressurser, områder med stor betydning for samisk utmarksnæring eller reindrift og områder som er særlig viktige for friluftsliv	Nei	Vurderes ikke aktuelt, det er ingen kjente forhold innenfor de nevnte tema som vil vesentlig påvirkes av plantiltaket.
c) statlige planretningslinjer, statlige planbestemmelser eller regionale planbestemmelser gitt i medhold av plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71 eller rikspolitiske bestemmelser eller rikspolitiske retningslinjer gitt i medhold av plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77.	Nei	Vurderes ikke aktuelt.
d) større omdisponering av områder avsatt til landbruks-, natur- og friluftsmål, samt reindrift eller områder som er regulert til landbruk og som er av stor betydning for landbruksvirksomhet	Nei	Vurderes ikke aktuelt. Medfører ingen vesentlig omdisponering av verdifulle LNFR-arealer.
e) økt belastning i områder der fastsatte miljøkvalitetsstandarder er overskredet	Nei	Vurderes ikke aktuelt.
f) konsekvenser for befolkningens helse, for eksempel som følge av vann- eller luftforurensning	Nei	Vurderes ikke aktuelt.
g) vesentlig forurensning eller klimagassutslipp	Nei	Vurderes ikke aktuelt.
h) risiko for alvorlige ulykker som en følge av naturfarer som ras, skred eller flom.	Nei	Vurderes ikke aktuelt.

Basert på vurderinger i tabellen over, konkluderes det 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.

Innspill til planarbeidet og videre prosess

Som berørt nabo, grunneier eller instans informeres du herved om bakgrunnen for saken, og om at planarbeidet er igangsatt. Informasjonen sendes også for å få innspill tilbake til planlegger slik at eventuelle spesielle hensyn som skal ivaretas er avklart. Dette kan for eksempel være forhold som:

- [Juridiske forhold](#) som gjelder [eiendommer, eksempelvis:](#)
 - o [Grunnavståelser som ikke er tinglyste](#)
 - o [Avtaler mellom grunneiere](#)
 - o [Eiendomsgrenser ikke i tråd med målebrev](#)
 - o [Planlagte tiltak](#)
- [Evt. konfliktpunkter som du ser kan oppstå](#)
- [Konstruktive innspill til utforming av planen, både på form og innhold](#)

Vi ber om skriftlig tilbakemelding til oss **innen 8. november 2024**.

Etter varslingsperiodens utløp, vil innkomne innspill merknadsbehandles og det vil produseres et planforslag iht. kravene i plan- og bygningsloven, bestående av plankart, bestemmelser og planbeskrivelse. Dette planforslaget blir sendt ut på høring og offentlig ettersyn til berørte parter når det er klart.

Innspill og andre henvendelser kan rettes til:

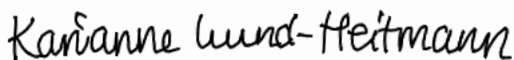
E-postadresse

karianne.heitmann@hinnstein.no

Postadresse

Hinnstein AS, Normanns gate 3, 9405 HARSTAD

Med vennlig hilsen

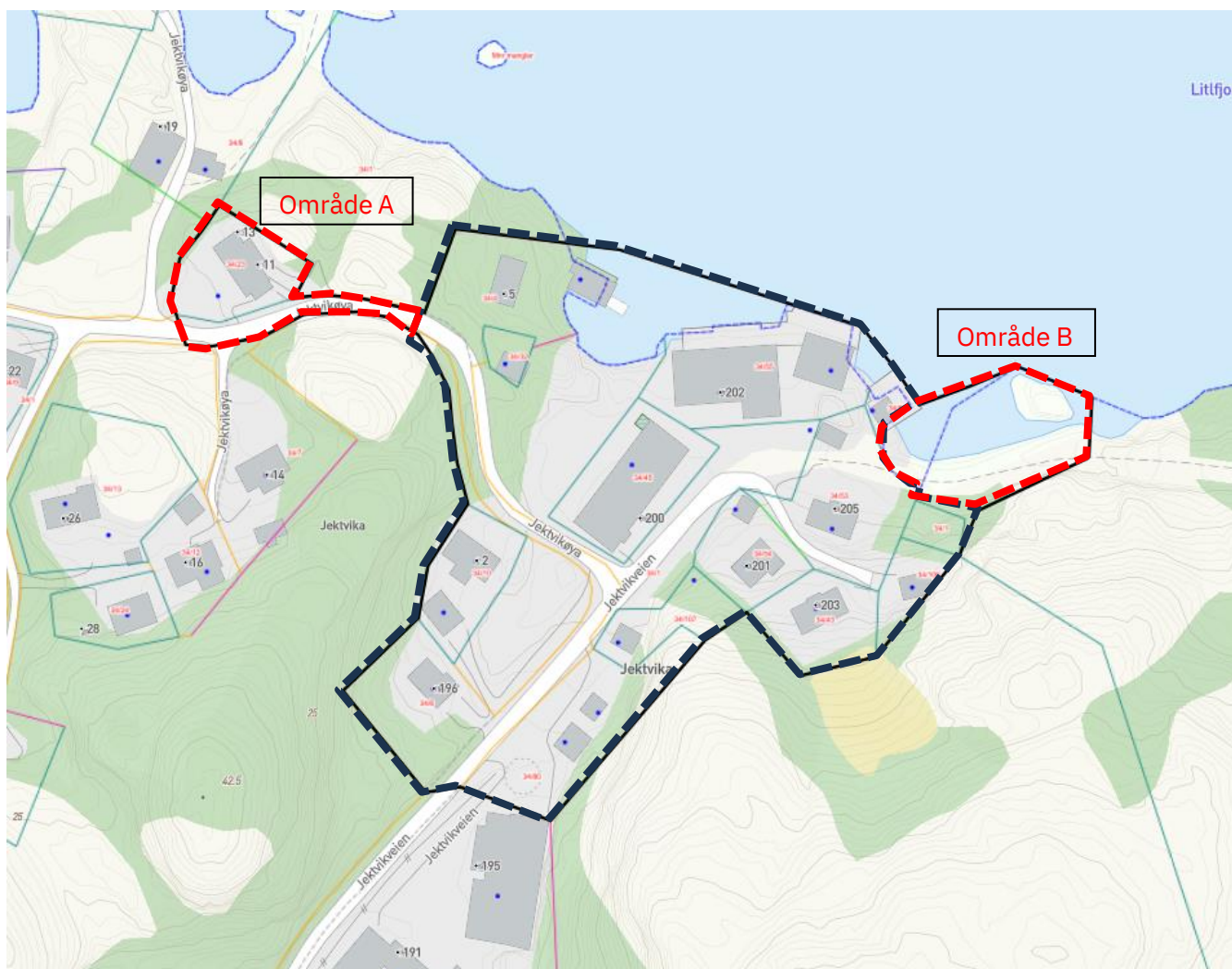


Karianne Lund-Heitmann
Arealplanlegger, Hinnstein AS

Til naboer og berørte faginstanser

Varsel om utvidelse av planområde - Detaljregulering for Jektvika helsehus

Det vises til tidligere varsel om oppstart av Detaljregulering av Jektvika helsehus, datert 09.10.24. Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-8 varsles det herved om utvidelse av planområdet. Planen er igangsatt av Rødøy kommune. Hinnstein AS er engasjert som planfaglig konsulent.



Figur 1 – Tidligere varslet planområde i sort, utvidelse av planområde i rødt.

Tidligere varslet planområde illustreres i figur 1 med sort avgrensning, mens de to røde områdene A og B illustrerer utvidelse av planområde. Planvarselet ligger digitalt på kommunens hjemmeside.

Utvidelse av planområdet

Underveis i planprosessen har det oppstått behov for å finne erstatningsareal for dagens lekeplass i Jektvik, ettersom dagens lekeplass omreguleres i ny reguleringsplan. Planområde utvides derfor med område A for å dekke et nytt område for lekeplass for barn fra 0-6 år. Etter flere vurderinger ble dette arealet aktuelt, som et tilstrekkelig areal på kommunens egen tomt i nærhet til boligområde med trygge omgivelser.

Det er også oppstått behov for å finne erstatningsareal for en privat eiendom som mister eiendom til fordel for helsehuset. Planområde utvides med område B for å dekke ny eiendom til makeskifte.

Utvidelsen av planområdet er på ca. 3,7 daa totalt.

I tillegg til de tidligere berørte eiendommene, vil utvidet planområde berøre følgende eiendommer:

Direkte berørt:

- Gnr/bnr. 34/1 (privat)
- Gnr/bnr. 34/23 (Rødøy kommune)
- Gnr/bnr. 34/109 (Rødøy kommune)

Gjenboere og naboer:

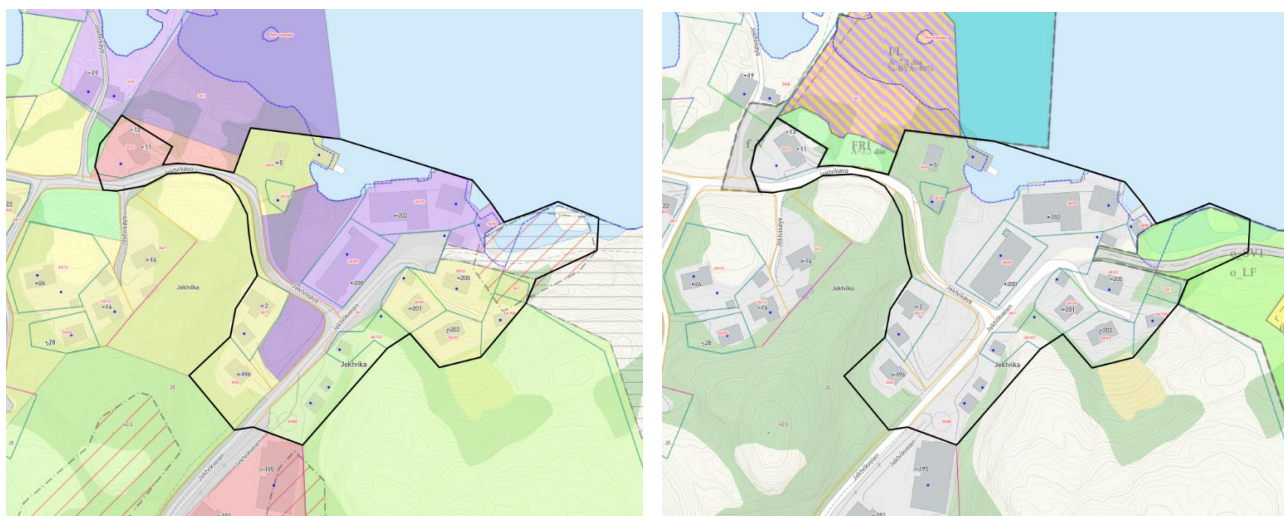
- Gnr/bnr. 34/8 (privat)
- Gnr/bnr. 34/7 (privat)

Endelig planområde vil bestemmes under utarbeidelse av selve planforslaget og kan dermed variere innenfor avgrensningen av dette varslet.

Gjeldende planstatus

Gjeldende planstatus omfattes i hovedsak av kommuneplanens arealdel som ble vedtatt 21.06.22, der formål innenfor varslet plangrense er næring, bolig, veg, offentlig eller privat tjenesteyting og LNFR, som vist i kartutsnitt under. Deler av arealet benevnt som BN12 er området tiltenkt helsehuset.

Utvidelse B overlapper delvis gjeldende reguleringsplan med planID 201701 for nytt boligområde, men vil ikke påvirke noen av eiendommene i reguleringsplanen. Arealformålet er regulert til friluftsfomål i reguleringsplanen.



Figur 2 & 3 - Varslet planområde med kommuneplanens arealdel og reguleringsplan i bakgrunnen.

Forholdet til forskrift om konsekvensutredning

Henviser til vurdering om konsekvensutredning som er gjort i opprinnelig varsel om planstart, se vedlegg. Vurderingen ble gjort i september 2024, og vurdert til at opprinnelig plangrense 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. Vi vurderer at utvidet planområde heller ikke utløser krav om konsekvensutredning etter forskrift for konsekvensutredninger § 6, 8 og 10.

Innspill til planarbeidet og videre prosess

Som berørt nabo, grunneier eller instans informeres du herved om utvidelse av planområdet. Informasjonen sendes også for å få innspill tilbake til planlegger slik at eventuelle spesielle hensyn som skal ivaretas er avklart. Dette kan for eksempel være forhold som:

- Juridiske forhold som gjelder eiendommer, eksempelvis:
 - o Grunnavståelser som ikke er tinglyste
 - o Avtaler mellom grunneiere
 - o Eiendomsgrenser ikke i tråd med målebrev
 - o Planlagte tiltak
- Evt. konfliktpunkter som du ser kan oppstå
- Konstruktive innspill til utforming av planen, både på form og innhold

Vi ber om skriftlig tilbakemelding **innen 19.03.2024**.

Etter varslingsperiodens utløp, vil innkomne innspill merknadsbehandles og det vil produseres et planforslag iht. kravene i plan- og bygningsloven, bestående av plankart, bestemmelser og planbeskrivelse. Dette planforslaget blir sendt ut på høring og offentlig ettersyn til berørte parter når det er klart.

Innspill og andre henvendelser kan rettes til:

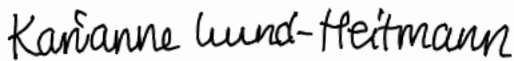
E-postadresse

karianne.heimann@hinnstein.no

Postadresse

Hinnstein AS, Normanns gate 3, 9405 HARSTAD

Med vennlig hilsen



Karianne Lund-Heitmann
Arealplanlegger, Hinnstein AS

Vedlegg:

- Opprinnelig varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid
- Referat fra oppstartsmøte