

Planinitiativ

Detaljreguleringsplan for Helsehus på Klubben - Nordkapp kommune

I henhold til forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering skal forslagsstillere sende et planinitiativ til kommunen samtidig med forespørsel om oppstartsmøte. Dette planinitiativ er utformet i henhold til forskriftens §1 pkt. a) til l).



Klubben i Honningsvåg. Dronefoto hentet fra nettsiden port360.no.

S

Dokumentinformasjon

Oppdragsgiver: Nordkappregionen havn IKS

Tittel på rapport: Planinitiativ

Oppdragsnavn: Rådgivning/planoppgaver

Oppdragsnummer: 636204-02

Utarbeidet av: Allan Hjorth Jørgensen m. fl.

Oppdragsleder: Allan Hjorth Jørgensen

Tilgjengelighet: Åpen

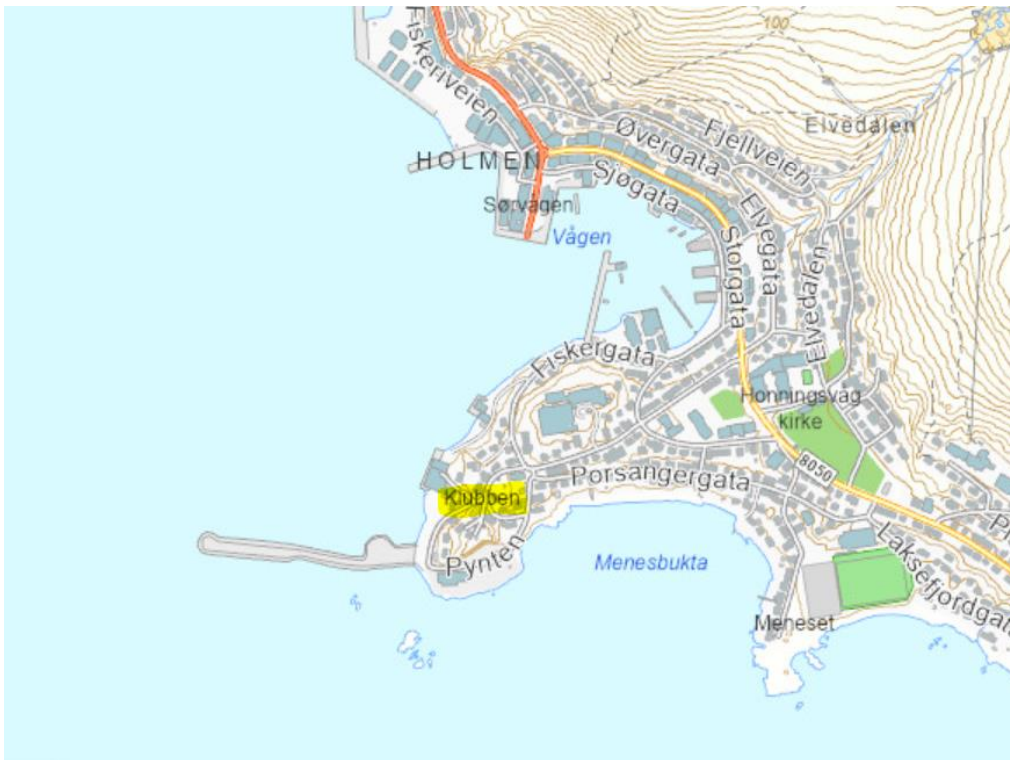
01	16. des. 2024	Planinitiativ	AHJ	EØ
Ver	Dato	Beskrivelse	Utarb. av	KS

Innholdsfortegnelse

1. Innledning	3
2. Formålet med planen	3
3. Planområdet og planarbeidets virkninger utenfor planområdet	5
4. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak	6
5. Utbyggingsvolum og byggehøyder	7
6. Funksjonell og miljømessig kvalitet	7
7. Tiltakets virkning på-, og tilpasning til landskap og omgivelser	7
8. Forholdet til kommuneplan og gjeldende reguleringsplaner	8
9. Vesentlige interesser som berøres	10
10. Samfunnssikkerhet	10
11. Berørte parter, prosess og medvirkning	10
12. Forholdet til forskrift om konsekvensutredning	11

1. Innledning

Asplan Viak AS er engasjert av Nordkappregionen Havn IKS til å gjennomføre et reguleringsarbeid for deler av et landareal med navnet Klubben i Nordkapp kommune. Klubben består av boliger, videregående skole samt noen bedrifter langs med sjøen.



Figur 1: Klubben er navnet på en tange/halvøy med mye fast fjell som stikker ut i havet og er med på å skape le for Vågen, som en naturlig havn.

2. Formålet med planen

Nordkapp kommune planlegger å samlokalisere hoveddelen av sine helse- og omsorgstjenester i et nytt, sentralt beliggende helsebygg på Klubben. Målet er å skape et moderne senter som effektivt kan møte innbyggernes nåværende og fremtidige behov for helse- og omsorgstjenester.

Per nå er det utfordrende å fastsette nøyaktige fremtidige behov for antall plasser og tjenester i bygget. Behovet vil i høy grad avhenge av faktorer som tjenesteprofil, organisering, dekningsgrad og fremtidige muligheter innen velferdsteknologi. Kommunens satsing på boligutvikling og tilrettelegging for «livsløpsboliger» vil også kunne påvirke behovene i fremtidig helsebygg.

Foreløpige vurderinger basert på dagens behov, befolkningsframskrivninger og erfaringsdata gir en indikasjon på fremtidige behov. I dag beskriver kommunen følgende kapasitet:

- 28 sykehjemsplasser
- 9 leiligheter på Elvegården
- 12 leiligheter ved Nordkapp bo- og servicesenter
- 7 senger på sykestuen (for korttidsplasser, avlastning, sykestue og KAD-plasser)

Dette gir totalt 57 plasser, samt 7 plasser på sykestuen pr. d.d.

En forsiktig vurdering av fremtidig behov tilsier et behov på omtrent 60 plasser, fordelt mellom sykehjem og mindre boenheter med heldøgnsomsorg.

Det nye bygget skal romme tjenester som i dag tilbys ved Nordkapp Helsesenter, Vågenstua, Elvegården og Nordkapp bo- og servicesenter. I tillegg til sykehjemsplasser og boenheter planlegges det også for etablering av en sykestueenhet med korttidsplasser for avlastning, lindrende behandling og andre nødvendige helsetilbud. Det er videre ønskelig å inkludere ambulansetjenesten i nytt helsesenteret for å sikre effektiv og rask respons.

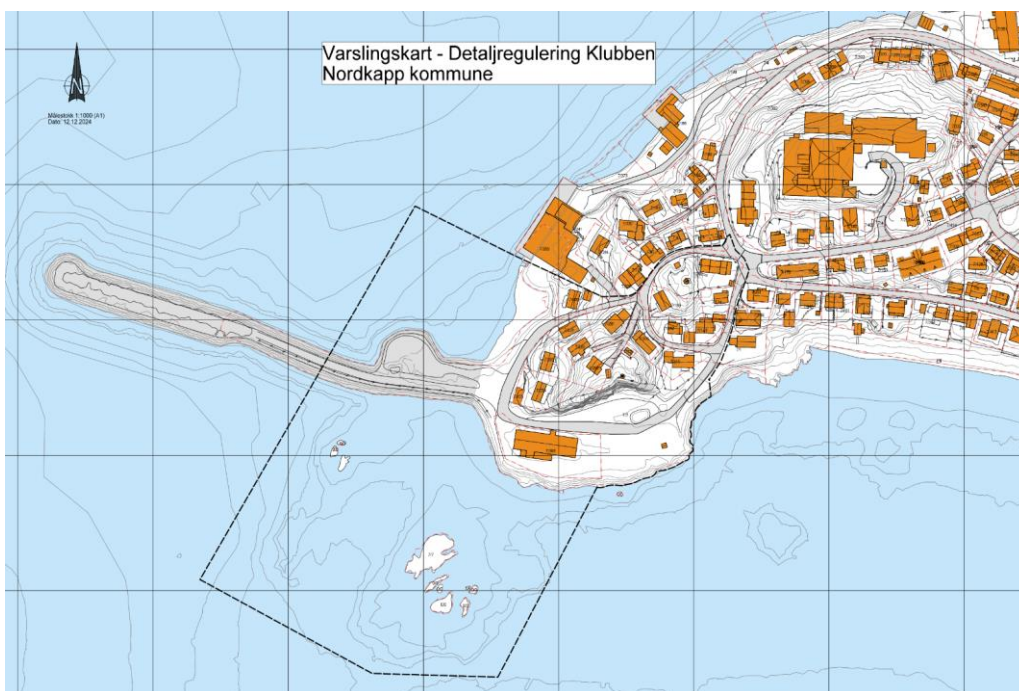
Nordkapp kommune ønsker i tillegg å vurdere muligheten for plassering av en ny svømmehall samlokalisert med helsesenteret.

Formålet med reguleringsplanen er å regulere areal til både helsesenter, svømmehall, parkering, nødvendige trafikkarealer og annen infrastruktur. Reguleringsplanen tar med seg tilstrekkelig areal til fleksible løsninger. I praksis vil det bli en kost/nytte vurdering hvor mye areal det er formålstjenlig å fylle ut. Et bygg på 4. etasjer innebærer naturligvis mye

mindre arealbehov og dermed utfyllingsbehov enn et bygg på for eksempel 2 etasjer. Det er et mål at reguleringsplanen sikrer trafikkmessig løsning og tilstrekkelig areal til ønskede funksjoner. For å kunne se området i sin helhet og regulere evt. behov for endringer i tilkomst til området er det valgt å inkludere begge eksisterende adkomstveier til området og arealet mellom disse.

3. Planområdet og planarbeidets virkninger utenfor planområdet

Planområdet består av deler av eiendommene 7/7, 7/414, 7/187, 7/1/178, 7/387 og 7/4. Videre er mulige arealer for utfylling i sjøen tatt med samt litt areal langs med eksisterende veier. Gjennom planprosessen vil det bli avklart hvor stor en del av området som blir regulert til utfylling. I forbindelse med varsel om oppstart er det tatt med alle arealer som kan bli aktuelle. Foreløpige vurderinger i rapporten «Helsehus Honningsvåg - foreløpige vurderinger» tilsier at en utbygging ikke trenger hele arealet.



Figur 2: Foreløpig planområde.



Figur 3: Foreløpig planområde med ortofoto som bakgrunn. På kotene og fargen på vannet ses det hvorfor arealet er aktuelt for mulig utfylling.

4. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Området vil bli regulert for å huse et felles helsebygg og svømmehall på til sammen opp imot 10.000 m². I planprosessen vil det også ses på aktuell plassering av svømmehall. Parallelt med planprosessen vil det blir jobbet med å finne et byggeprogram og en skala som treffer både i forhold til funksjonalitet, behov og omgivelsene. Detaljreguleringsplanen vil også regulere nødvendige arealer for adkomst og parkering. Foreløpig vurderes det som mest aktuell med adkomst via «Pynten», men adkomst og trafikkmønster vil bli vurdert nærmere i planarbeidet.

5. Utbyggingsvolum og byggehøyder

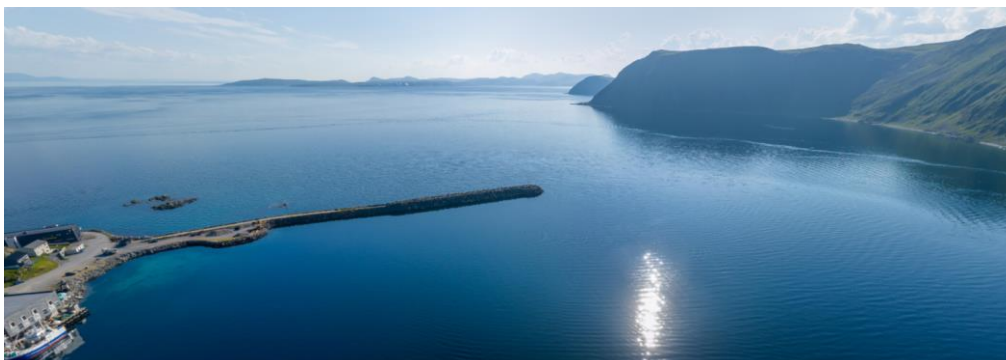
I rapporten «Helsehus Honningsvåg - vurderinger» er totalt bygningsareal til et felles helsehus beregnet til ca. 8200 m² BRA. Areal til et svømmeanlegg med tilhørende fasiliteter vil typisk være opp imot 1000 m² BRA. Bygningshøyder er ikke vurdert på nåværende tidspunkt, men vil være en del av reguleringsprosessen. Siden det er begrenset med areal til rådighet vil bygging i høyden sannsynligvis gi en lavere pris pr. m² BRA enn hvis alt var bygget på et plan. Ved fastsettelsen av byggehøyder må det dessuten tas hensyn til omkringliggende bebyggelse. I samarbeid med arkitekt vil det legges vekt på plassering, volum, byggehøyder, arkitektonisk utforming, materialer og fargevalg.

6. Funksjonell og miljømessig kvalitet

Reguleringsbestemmelsene vil sette krav til både funksjonell og miljømessig kvalitet for bygg og anlegg.

7. Tiltakets virkning på-, og tilpasning til landskap og omgivelser

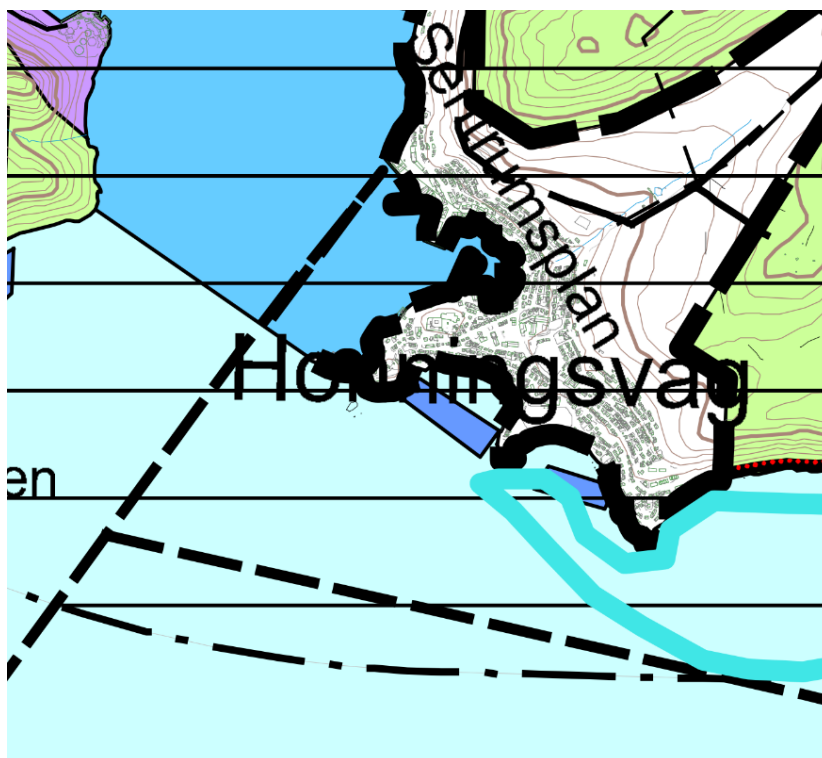
Sammen med reguleringen vil det foretas en analyse som vil danne bakgrunn for utformingen av prosjektet. Det vil blant annet bli foretatt sol/skygge analyse og lagt vekt på forholdet mellom landskap og arkitektur. Stedet og konteksten skal vektlegges i formgivningen.



Figur 4: Det er flotte utsiktsforhold fra planområdet og god solgang. Bildet er tatt mot sydvest. (Kilde: nettsiden port360.n0)

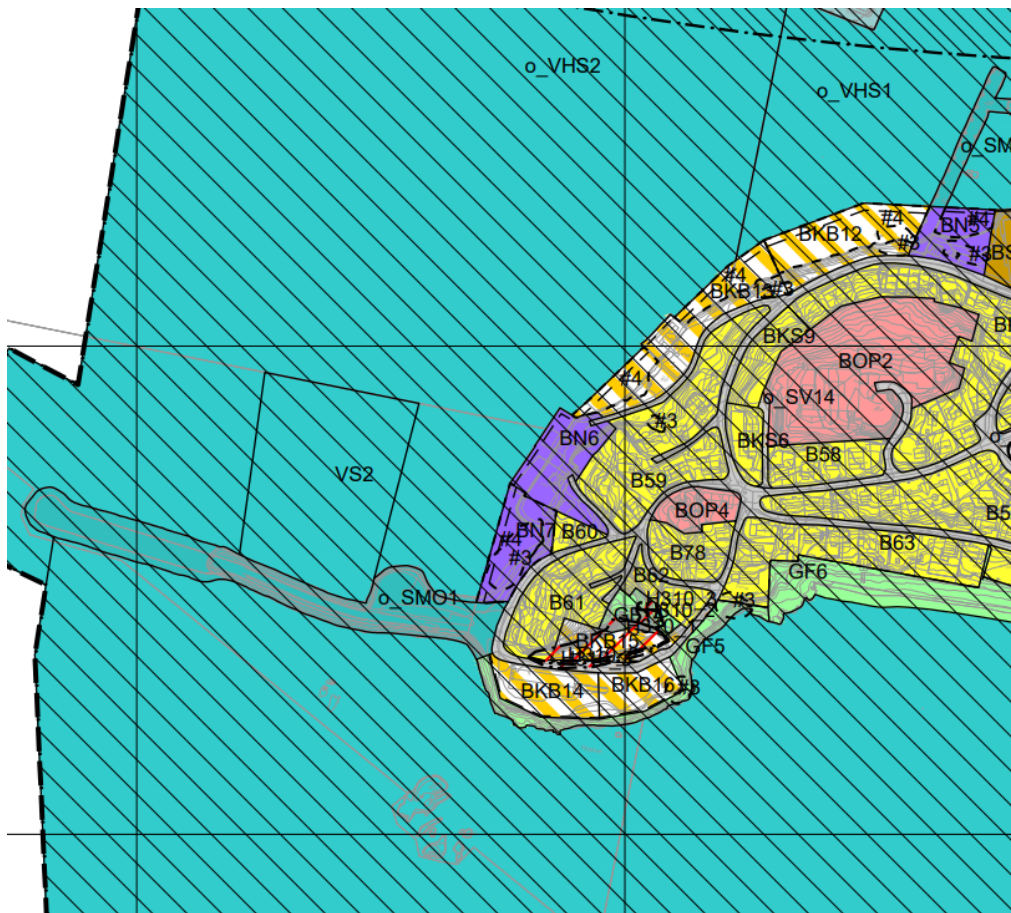
8. Forholdet til kommuneplan og gjeldende reguleringsplaner

I kommuneplanens arealdel fra 2016 er arealene i sjøen avsatt til bruk og vern av sjø og vassdrag, mens arealene på land ikke er med fordi det skulle komme en egen sentrumsplan.



Figur 5. Utsnitt av kommuneplanens arealdel, vedtatt 13.10.2016, plan id 2012003.

Sentrumsplanen for Honningsvåg sentrum kom i form av en områderegeringsplan som ble vedtatt 28.3.2023. I denne planen er området nord for moloen avsatt til næring. Arealet på Pynten er avsatt til kombinert formål samt friområde i en stripe langs med sjøen. Det er en hensynssone for skred over kombinert formål med betegnelsen BKB15. Tillatt byggehøyde på arealet avsatt til næring og for det kombinerte formål er 9 m for flatt tak (3 etasjer) og 12 m for skrått tak (3 etasjer med loft). Utnyttelsesgraden er 100 % BYA på næringsarealet og 80 BYA på kombinert formål. De nye arealer som reguleringsplanen vil legge opp til gjennom utfylling er ikke i tråd med reguleringsplanen, men det vil være naturlig å se til tilliggende byggeområder når utnyttelsesgrad og byggehøyde skal fastsettes.



Figur 6. Utsnitt av områderegeringsplanen for Honningsvåg sentrum, vedtatt 28.3.2023. Planid 5620_2017003.

9. Vesentlige interesser som berøres

Et felles helsehus for kommunen vil berøre alle innbyggerne i Nordkapp på den ene eller andre måten når bygget er realisert. I planprosessen vil viktige parter være de forskjellige avdelinger i kommunen og da særlig helseavdelingen samt teknisk avdeling. Nordkappregionen havn IKS er viktig aktør både som grunneier og oppdragsgiver for oppdraget. Andre viktige grupper er eldrerådet og eksisterende boligeiere og bedriftseiere på Klubben. Alle parter innenfor planområdet og de som grenser inntil vil bli varslet om planarbeidet og lokale interesseorganisasjoner etter nærmere dialog med kommunen. Gjennom regulering og grunnundersøkelser avklares usikkerheter rundt prosjektet og det er essensielt å få disse forholdene avklart tidlig i prosessen. Det er viktig å ha klart for seg at regulering ikke medfører byggeplikt, men derimot en mulighet til å realisere prosjektet. Reguleringen medfører beskjedne kostnader i forhold til realisering av prosjektet og avklarer stor usikkerhet. Det er derfor viktig å få fortløp i reguleringsprosessen samt grunnundersøkelser.

10. Samfunnssikkerhet

Det vises til veileder fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap - Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging. Det vil bli utarbeidet en ROS-analyse i tråd med anbefalingene her ift. vurderinger av sikkerhet/risiko og sårbarhet.

11. Berørte parter, prosess og medvirkning

Det legges opp til en planprosess etter plan- og bygningsloven sine krav til prosess med medvirkning. Oppstart av planarbeid vil sendes direkte til private og offentlige berørte parter. Adresselisten tas ut fra Statens Kartverk

sine databaser for private parter. Liste over offentlige fagmyndigheter som varsles vil være i henhold til den listen som brukes for planarbeid i Nordkapp kommune.

Erfaringen tilsier at tidlig informasjon er viktig for å unngå misforståelser og for å kunne innarbeide gode innspill. Initiativtakerne bak prosjektet i form av kommunen og Nordkappregionen havn IKS har et sterkt ønske om å jobbe på lag med lokalsamfunnet. Det vil være naturlig med arbeidsmøter med aktuelle avdelinger i kommunen undervegs i planarbeidet og informasjonsmøte for befolkningen for øvrig i forbindelse med en formell 1. gangs behandling av planforslaget.

12. Forholdet til forskrift om konsekvensutredning

Planarbeidet er vurdert i forhold til «Forskrift om konsekvensutredninger «FOR-2017-06-21-854». Formålet med regelverket om konsekvensutredninger er å sørge for at virkningene av planer og tiltak som kan få vesentlige konsekvenser for miljø og samfunn blir belyst og vurdert. Konsekvensutredningen skal bidra til at virkningene for miljø og samfunn blir tatt hensyn til i planleggingen og når det tas stilling til om en plan eller et tiltak skal gjennomføres.

Gjennomføring av tiltaket medfører behov for en større utfylling i sjøen på et areal som er relativt grunt i dag. Utfyllingen og reguleringen er ikke i tråd med eksisterende kommuneplan eller områdereguleringsplanen for Honningsvåg. Reguleringsplanen fremmes som en detaljreguleringsplan. Siden planen er i strid med eksisterende kommuneplan og reguleringsplan er det behov for konsekvensutredning i medhold av plan- og bygningslovens § 4-2. Det poengteres at det er et viktig prinsipp i Plan og bygningsloven at planer må utredes i «tilstrekkelig grad». Det vil derfor være noen tema som må undersøkes og utredes grundig (eksempelvis grunnundersøkelser), mens andre tema ikke har behov for å bli vurdert grundigere enn det som blir gjort gjennom en tradisjonell planbeskrivelse.

Den utarbeidede rapport «Helsehus Honningsvåg – Vurderinger» ble behandlet av planutvalget i møte 28.11.2024 sak 45/24. Utvalget fattet enstemmig følgende vedtak:

PLU - 45/24 vedtak

Planutvalget ber administrasjonen igangsette arbeidet med nødvendige undersøkelser, og utarbeide forslag til regulering, av områdene på Menes og Klubben. Området på Menes reguleres til boligformål, mens området på Klubben reguleres til formål som kan romme nytt helsehus og evt. ny svømmehall.

Dette dokument (planinitiativ) er første steg i arbeidet med å gjennomføre bestillingen fra politikerne. Etter oppstartsmøte utarbeides oppstarts materiale med brev, annonse og kart. Sammen med oppstart av planarbeidet utarbeides et planprogram. Planprogrammet skal gjøre rede for formålet med planarbeidet, planprosessen med frister og deltakere, opplegget for medvirkning, spesielt i forhold til grupper som antas å bli særlig berørt, hvilke alternativer som vil bli vurdert og behovet for utredninger. Behovet for utredninger skal tilpasses tiltakets omfang og utstrekning, og vil være en del av planbeskrivelsen til planen.

- Forslag til planprogram blir lagt ut til offentlig ettersyn samtidig med varsel om planoppstart.
- Høringsfristen er 6 uker.
- Planprogrammet justeres heretter etter vurdering av de innkomne merknader og fastsettes i kommunen.

Det vil gjennom planprosesser blir gjort planfaglige vurderinger og det vil utarbeides planmateriale. Det vil også utarbeides en ROS-analyse som vil følge planmaterialet.

