



ANDØY KOMMUNE

Kommunedelplan for Andenes - Høring og offentlig ettersyn av planforslag - planid 1871-202305

Saksbehandler	Journalpost	Arkivsak
Robert Svendsen	25/4054	22/2821 - 65

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
041/2025	Formannskapet	23.04.2025
055/2025	Kommunestyret	05.05.2025

Vedlegg: Dok.dato	Tittel	Dok.ID
02.05.2025	rapp_Utarbeidelse av hydraulisk modell Andenes sentrum	74512
02.05.2025	Temakart 4_Fare fra overvann	74513
15.04.2025	Kommunedelplan for Andenes. ROS - Havnivåstigning	72827
16.04.2025	Kommunedelplan for Andenes. Temakart 5_Havnivåstigning	72967
16.04.2025	Kommunedelplan for Andenes. Plankart uten hensynssoner. Høringsutkast	72966
16.04.2025	Kommunedelplan for Andenes. Plankart. Høringsforslag	72965
16.04.2025	Kommunedelplan for Andenes. Bestemmelser. Høringsforslag	72958
15.04.2025	Kommunedelplan for Andenes. Parkeringsstrategi Andenes	72946
15.04.2025	Kommunedelplan for Andenes. Planbeskrivelse	72937
16.04.2025	Kommunedelplan for Andenes. Merknadsbehandling og innspill.	72969
16.04.2025	Konsekvensutredning_Kommunedelplan Andenes sentrum. Planid 1871202305	72970
15.04.2025	Kommunedelplan for Andenes. Temakart 1_Soneinndeling	72900
15.04.2025	Kommunedelplan for Andenes. Temakart 3_Byggerestriksjonskart	72901
15.04.2025	Kommunedelplan for Andenes. Temakart 4_Fare fra overvann	72902
15.04.2025	Kommunedelplan for Andenes. Temakart 2_Restriksjonsplan Andøya lufthavn	72903
15.04.2025	Kommunedelplan for Andenes. Kartlegging av overvannsfare Andenes sentrum. Foreløpig vurdering	72831
15.04.2025	Kommunedelplan for Andenes. ROS-analyse.	72833
15.04.2025	Kommunedelplan for Andenes. ROS - Kvikkleireskred	72834
15.04.2025	Kommunedelplan for Andenes. Estetisk veileder	72835
15.04.2025	Kommunedelplan for Andenes. Mulighetsstudie fortetting	72836

KOMMUNEDIREKTØRENS INNSTILLING

1. Planforslaget til Kommunedelplan for Andenes sentrum - planid 1871-202305, legges ut på høring og offentlig ettersyn jf. plan- og bygningslovens §11-14

2. Planforslaget kunngjøres i minst en avis som er alminnelig lest på stedet, og gjøres tilgjengelig gjennom elektroniske medier.

3. Høringen og fristen for å komme med innspill skal minst være 6. uker.

4. Det avholdes folkemøte i høringsperioden.

5. Følgende reguleringsplaner varsles opphevet i sin helhet ved vedtak av kommunedelplanen for Andenes sentrum:

- Reguleringsplan for Sandstrand, Andenes (planid: 1871197703)
- Reguleringsplan for Stranda vest (planid: 1871197501)
- Reguleringsplan for kvartalet Bernhoffsgate/Fr. Nansensgt./Strandgata/Vesterveien (planid: 1871197804)
- Andenes havn – vest (planid: 1871198306)
- Reguleringsplan for Andenes sentrum nord (planid: 1871198502)
- Reguleringsplan for Gnr. 48, bnr. 96, 97, 99, 115, 125, 313 og 275 ved Storgata i Andenes sentrum (planid: 1871200601)
- Kanalgården (planid: 1871201401)
- Reguleringsplan for Andenes havn (planid: 1871200901)

6. Varsel om oppheving av reguleringsplaner forelegges berørte myndigheter, eiere og festere av eiendommer som direkte berøres av vedtaket, og andre berørte skal gis anledning til å uttale seg.

Vedtak som innstilling fra Formannskapet, 23.04.2025 - 041/2025

1. Planforslaget til Kommunedelplan for Andenes sentrum - planid 1871-202305, legges ut på høring og offentlig ettersyn jf. plan- og bygningslovens §11-14

2. Planforslaget kunngjøres i minst en avis som er alminnelig lest på stedet, og gjøres tilgjengelig gjennom elektroniske medier.

3. Høringen og fristen for å komme med innspill skal minst være 6. uker.

4. Det avholdes folkemøte i høringsperioden.

5. Følgende reguleringsplaner varsles opphevet i sin helhet ved vedtak av kommunedelplanen for Andenes sentrum:

- Reguleringsplan for Sandstrand, Andenes (planid: 1871197703)
- Reguleringsplan for Stranda vest (planid: 1871197501)
- Reguleringsplan for kvartalet Bernhoffsgate/Fr. Nansensgt./Strandgata/Vesterveien (planid: 1871197804)
- Andenes havn – vest (planid: 1871198306)
- Reguleringsplan for Andenes sentrum nord (planid: 1871198502)
- Reguleringsplan for Gnr. 48, bnr. 96, 97, 99, 115, 125, 313 og 275 ved Storgata i Andenes sentrum (planid: 1871200601)
- Kanalgården (planid: 1871201401)
- Reguleringsplan for Andenes havn (planid: 1871200901)

6. Varsel om oppheving av reguleringsplaner forelegges berørte myndigheter, eiere og festere av eiendommer som direkte berøres av vedtaket, og andre berørte skal gis anledning til å uttale seg.

Hele formannskapet tok forbehold frem mot behandlingen i kommunestyret.

Behandling

Byggehøyde pkt 3.1.3, foreslått av Morten Skoglund Ellingsen, Arbeiderpartiet
Om byggehøyder foreslått i pkt3.1.3

Andøy kommune har allerede, og vil også i fremtiden ha et skrikende behov for nye boliger. I Andøy har det alltid vært et problem at salgsprisene ikke dekker byggekosten for utbyggere, noe som har medført at nye boligprosjekter ikke har blitt realisert.

For utbyggere vil det være nyttig å kunne bygge i høyden for på den måten å få ned byggekostnaden pr kvadratmeter.

I offentlig høring til rammene for sentrumsplanen ble det skissert at man ville foreslå minst fire etasjer i sentrum og i randsonen langs Storgata oppover mot rådhuset.

Nå legges det i kommunedelplanen opp til en gesimshøyde på hhv 11,4 meter og 10,4 meter i sone 1 og sone 2. I sone 2 vil det ikke være mulig å klare 4 etasjer, og det vil sannsynligvis bli utfordringer å få til gode løsninger også i sone 1.

Vi må legge til rette for at utbyggere skal kunne bygge regningssvarende bygg og på den måten tilrettelegging for økt utbygging av nye boliger.

Jeg vil foreslå at man gir sone 2 de samme betingelser som sone 1, at mønehøyde økes til 14 meter, gesimshøyde økes til 12 meter og at det føyes til at ved bruk av flate tak tillater gesimshøyde på 14 meter. I tillegg må det føyes til en tilleggsbestemmelse om at det tillates oppbygg for teknisk rom og heissjakt som oversiger de nevnte maksimalhøyder.

Plan- og miljørådgiver Kristina Hjolman Reed innledet om sentrumsplanen.

Votering:

Formannskapetets innstilling:
Enstemmig vedtatt

Endringsforslag fra Morten Ellingsen (AP) - nytt punkt 7:
Enstemmig vedtatt

KS - 055/2025 Vedtak

1. Planforslaget til Kommunedelplan for Andenes sentrum - planid 1871-202305, legges ut på høring og offentlig ettersyn jf. plan- og bygningslovens §11-14
2. Planforslaget kunngjøres i minst en avis som er alminnelig lest på stedet, og gjøres tilgjengelig gjennom elektroniske medier.
3. Høringen og fristen for å komme med innspill skal minst være 6. uker.
4. Det avholdes folkemøte i høringsperioden.
5. Følgende reguleringsplaner varsles opphevet i sin helhet ved vedtak av kommunedelplanen for Andenes sentrum:

- Reguleringsplan for Sandstrand, Andenes (planid: 1871197703)
- Reguleringsplan for Stranda vest (planid: 1871197501)
- Reguleringsplan for kvartalet Bernhoffsgate/Fr. Nansensgt./Strandgata/Vesterveien (planid: 1871197804)
- Andenes havn – vest (planid: 1871198306)
- Reguleringsplan for Andenes sentrum nord (planid: 1871198502)
- Reguleringsplan for Gnr. 48, bnr. 96, 97, 99, 115, 125, 313 og 275 ved Storgata i Andenes sentrum (planid: 1871200601)
- Kanalgården (planid: 1871201401)
- Reguleringsplan for Andenes havn (planid: 1871200901)

6. Varsel om oppheving av reguleringsplaner forelegges berørte myndigheter, eiere og festere av eiendommer som direkte berøres av vedtaket, og andre berørte skal gis anledning til å uttale seg.

7. Om byggehøyder foreslått i pkt 3.1.3:

Andøy kommune har allerede, og vil også i fremtiden ha et skrikende behov for nye boliger. I Andøy har det alltid vært et problem at salgsprisene ikke dekker byggekosten for utbyggere, noe som har medført at nye boligprosjekter ikke har blitt realisert.

For utbyggere vil det være nyttig å kunne bygge i høyden for på den måten å få ned byggekostnaden pr kvadratmeter.

I offentlig høring til rammene for sentrumsplanen ble det skissert at man ville foreslå minst fire etasjer i sentrum og i randsonen langs Storgata oppover mot rådhuset. Nå legges det i kommunedelplanen opp til en gesimshøyde på hhv 11,4 meter og 10,4 meter i sone 1 og sone 2. I sone 2 vil det ikke være mulig å klare 4 etasjer, og det vil sannsynligvis bli utfordringer å få til gode løsninger også i sone 1.

Vi må legge til rette for at utbyggere skal kunne bygge regningssvarende bygg og på den måten tilrettelegging for økt utbygging av nye boliger.

Jeg vil foreslå at man gir sone 2 de samme betingelser som sone 1, at mønehøyde økes til 14 meter, gesimshøyde økes til 12 meter og at det føyes til at ved bruk av flate tak tillater gesimshøyde på 14 meter. I tillegg må det føyes til en tilleggsbestemmelse om at det tillates oppbygg for teknisk rom og heissjakt som oversiger de nevnte maksimalhøyder.

Formannskapet 23.04.2025

Behandling

Votering:

Enstemmig vedtatt.

Hele formannskapet tok forbehold frem mot behandlingen i kommunestyret.

FS - 041/2025 Vedtak

1. Planforslaget til Kommunedelplan for Andenes sentrum - planid 1871-202305, legges ut på høring og offentlig ettersyn jf. plan- og bygningslovens §11-14

2. Planforslaget kunngjøres i minst en avis som er alminnelig lest på stedet, og gjøres tilgjengelig gjennom elektroniske medier.

3. Høringen og fristen for å komme med innspill skal minst være 6. uker.

4. Det avholdes folkemøte i høringsperioden.

5. Følgende reguleringsplaner varsles opphevet i sin helhet ved vedtak av kommunedelplanen for Andenes sentrum:

- Reguleringsplan for Sandstrand, Andenes (planid: 1871197703)
- Reguleringsplan for Stranda vest (planid: 1871197501)
- Reguleringsplan for kvartalet Bernhoffsgate/Fr. Nansensgt./Strandgata/Vesterveien (planid: 1871197804)
- Andenes havn – vest (planid: 1871198306)
- Reguleringsplan for Andenes sentrum nord (planid: 1871198502)
- Reguleringsplan for Gnr. 48, bnr. 96, 97, 99, 115, 125, 313 og 275 ved Storgata i Andenes sentrum (planid: 1871200601)
- Kanalgården (planid: 1871201401)
- Reguleringsplan for Andenes havn (planid: 1871200901)

6. Varsel om oppheving av reguleringsplaner forelegges berørte myndigheter, eiere og festere av eiendommer som direkte berøres av vedtaket, og andre berørte skal gis anledning til å uttale seg.

Hele formannskapet tok forbehold frem mot behandlingen i kommunestyret.

SAKSSAMMENDRAG

Kommunestyret i Andøy vedtok i KSsak 129/2023 å fastsette planprogram for kommunedelplan for Andenes sentrum, planid 1871-202305.

Målet med planarbeidet har vært å gjøre Andenes som kommunesenter i stand til å håndtere vekst og utvikling som følge av store utvikling- og byggeprosjekter som Andenes havn, The Whale, i aerospaceindustrien, Andfjord Salmon og utviklingen rundt aktiviteten på Andøya flystasjon.

I planprogrammet er målene med planprosessen beskrevet slik:

- 1 Utvikle Andenes som et **attraktivt kommunesenter og samlingssted** for alle innbyggere i Andøy kommune.
- 2 Skape et mangfold av **møteplasser** som møter Andenes behov.
- 3 Videreutvikle sentrum som et attraktivt sted for **næringsliv**.
- 4 Legge rammene for en **fortettingsstrategi** som ivaretar Andenes som attraktivt bosted.
- 5 Utvikle og forbedre forbindelser for myke trafikanter og oppprioritere denne gruppen i videre **mobiliteitsplanlegging** på Andenes.
- 6 Legge til rette for **attraktive byrom** som fremmer aktiv bruk av sentrum, med sentrum som en definert kjerne på Andenes.
- 7 Sørge for at **kulturminner**, historiske bygg og øvrig kulturarv ivaretas og brukes som en identitetsbærende ressurs i sentrum.
- 8 Tilrettelegge for gode **medvirkningsprosesser** i utviklingen av sentrum.

Bakgrunnen for satsingsområdene er blant annet innsiktsarbeidet som er gjort i stedsanalysen for Andenes, GNIST-prosjektet, innbyggerundersøkelsen knyttet til Andøyfondet, SAMSKAP, innbyggermedvirkning, transportanalyse, vindanalyse og masterplanen for Andøy, med mer. Det er før og underveis i planprosessen laget et svært godt faglig kunnskapsgrunnlag.

Det er med de vedtatte målene og det kunnskapsgrunnlaget kommunen har etablert, nå laget et planforslag som består av et juridisk bindende kart og bestemmelser og en planbeskrivelse. Planforslaget er administrasjonens forslag til det juridiske grunnlaget for hva kommunen trenger for å styre samfunnsutviklingen på Andenes mot sine mål, og samtidig ivareta nasjonale, regionale, kommunale og innbyggernes interesser.

Alle planforslag av denne typen er utformet som kompromisser. Administrasjonen har jobbet med å finne en balanse mellom interessene, og mener planforslaget som legges fram er balansert.

Det har kommet mange nye nasjonale, og regionale krav og retningslinjer siden forrige planprosess som regulerte arealbruken på Andenes. Det gjør at dette planforslaget er mer komplisert og mer teknisk enn tidligere, spesielt gjelder dette bestemmelsene til planen. Dette utløser behovet for mer presise byggesaker, men gjør samtidig at behandlingen av byggesøknader kan gå raskere så fremt søknadene er tilpasset plangrunnlaget.

Planforslaget legges nå frem til kommunestyret, slik at det kan høres og sendes på offentlig ettersyn i henhold til plan- og bygningslovens § 11-4. Høringsperioden skal minst være på 6 uker.

SAKSOPPLYSNINGER

Dagens plangrunnlag

Rammene for utviklingen av Andenes skjer nå med arealdelen til kommuneplanen, flere eldre detaljreguleringsplaner, noen nyere detaljreguleringsplaner og områdeplanen for havna. Dagens plangrunnlag er fragmentert, og delvis utdatert. Det er gitt mange dispensasjoner og det juridiske grunnlaget for god forvaltning er svakt. Administrasjonen bruker mye tid i dag på å tolke plangrunnlaget, forholdet til ulike formål og de samlede bestemmelser.

Det er i hovedsak arealdelen til kommuneplanen, planid 1871-201301 som regulerer arealbruken i dag. Samtidig skal flere av de nyere detaljreguleringsplanene fremdeles gjelde foran ny kommunedelplan for sentrum, og det er flere eldre planer som ønskes å oppheve.

Planer som skal gjelde foran ny kommunedelplan:

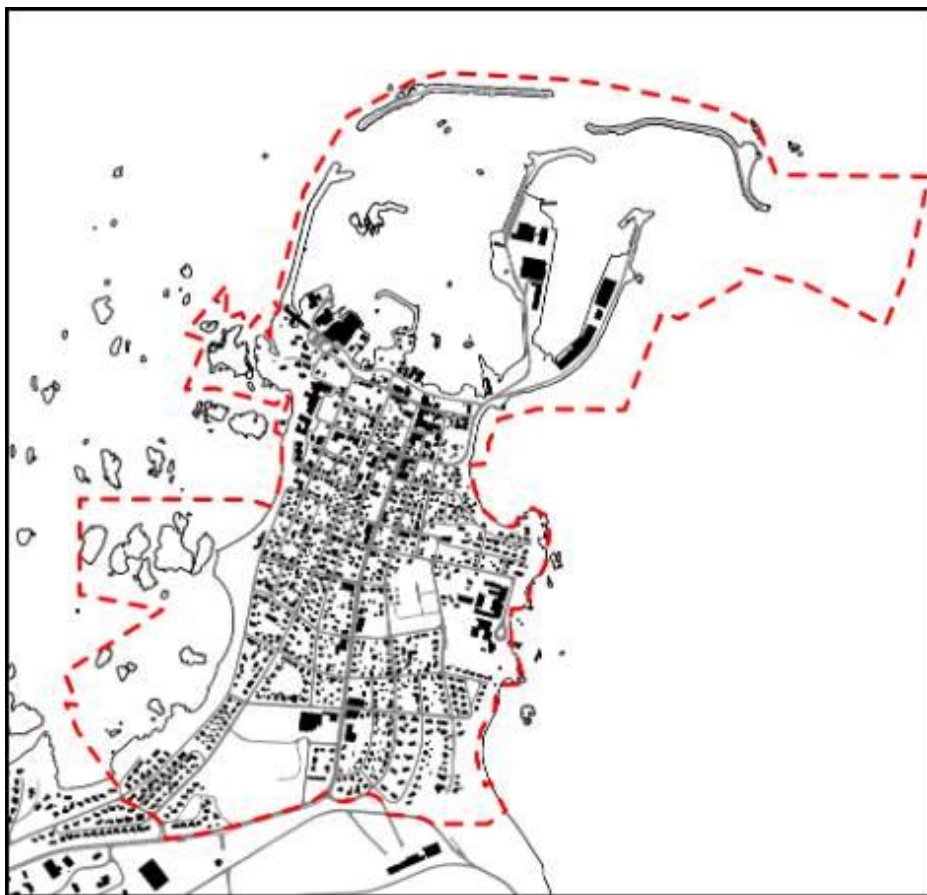
- Detaljreguleringsplan for The Whale, PlanID 1871202001
- Områdeplan Andenes havn, PlanID 1871201405
- Detaljreguleringsplan for Kongshaugveien, PlanID 1871202005
- Detaljreguleringsplan for Andenes Omsorgsbolig, PlanID 1871202203
- RV82 Miljøgate/Storgata, PlanID 1871200902
- Kystsoneplan for Andøy, PlanID 1871202201

Følgende reguleringsplaner oppheves i sin helhet ved vedtak av kommunedelplanen:

- Reguleringsplan for Sandstrand, Andenes, Planid: 1871197703
- Reguleringsplan for Stranda vest, Planid: 1871197501
- Reguleringsplan for kvartalet Bernhoffsgate/Fr. Nansensgt./Strandgata/Vesterveien, Planid: 1871197804
- Andenes havn – vest, Planid: 1871198306
- Reguleringsplan for Andenes sentrum nord, Planid: 1871198502
- Reguleringsplan for Gnr. 48, bnr. 96, 97, 99, 115, 125, 313 og 275 ved Storgata i Andenes sentrum, Planid: 1871200601
- Kanalgården (planid: 1871201401)
- Reguleringsplan for Andenes havn, Planid: 1871200901

Planavgrensning

Til varsel om oppstart var følgende planavgrensning lagt til grunn:



Planavgrensningen er justert noe sett opp mot tilstøtende planarbeid for Andøya flystasjon. Planavgrensningen følger nå tilstøtende Kystsoneplan- planid 1871202201 rundt i sjø, områdeplan for Andenes havn - planid 1871201405 og utkast til planavgrensning for områdeplan for Andøya flystasjon planid 1871-202503.

Kommunen får nå et sammenhengende, sømløst forvaltningsgrunnlag, kombinert av oppdaterte områdeplaner, detaljreguleringer, kommundelplan for sentrum og ny områdeplan for Andøya flystasjon. Plangrunnlaget vil samlet sett være godt og et detaljert nok grunnlag for videre utvikling og forvaltning for norde del av Andøya.

Arealformål

I all hovedsak er Andenes allerede bygget ut. Det er gjort en opprydding i planformålene med den hensikt å stramme opp bruk av sentrumsformål fra tidligere plan, bedre ivareta barn og unge gjennom å sette av spesifikke arealer til lek, sikre grønnstruktur og friluftsområder, og sikre arealbruken for kommunaltekniske installasjoner. Det er lagt inn mer kombinasjonsformål enn i tidligere plangrunnlag for å sikre en fleksibilitet med mulighet for å endelig beslutte fremtidig arealbruk gjennom videre detaljplanlegging.

Alle kommunale veier har i planforslaget fått et utvidet formål, både for å kunne sikre drift, men og for å sikre fremtidig mulighet for opparbeidelse av fortau, siktlinjer og bedre løsninger for myke trafikanter. Det er etablert en generell bestemmelse hvor formålsgrense er byggegrense mot vei, der det ikke er fastsatt noe annet. Dette er for å unngå innsnevring av kommunale veier som vil skape problemer for fremtidig drift og trafikksikkerhetstiltak.

To store grep for å utvikle en akse mellom The Whale og Værret, er gjort gjennom endring av veiformål til torg for Tore Hundsgate og endring av veiformålet til kombinasjonsformål i Sjøgata, som tilrettelegger for å kunne etablere et fremtidig torg og et fremtidig gatetun. Det

er også planlagt en ny veistubb mellom Hamnegata og Falcksgate for å lede trafikken i en "rundkjøring" rundt sentrum, for å redusere trykket på Hamnegata som i dag er smal og hvor trafikken vil øke.

Etablering av The Whale vil endre Andenes. Vi vet noe om hvordan og hva som vil endres, og planforslaget tar opp i seg disse behovene, men vi vet ikke hvordan det vil utvikle seg over noe lengre tid.

Det er derfor viktig å legge til grunn at kommunedelplan for sentrum også er en plan som skal revideres og holdes oppdatert med jevne mellomrom, og at videre detaljplanlegging må regnes med.

Bestemmelsene

Areal på Andenes har til nå ikke vært begrensende for en utvikling med reduksjon i folketallet. Når man nå legger opp til vekst, og fortetting, må det stilles strengere krav til utviklingen for å ivareta ulike interesser. Bestemmelsen som omfatter planområdet i dagens plangrunnlag er utdatert og noen steder motstridende. Gjennom planarbeidet har det vært lagt vekt på å utarbeide bestemmelser som er oppdaterte til lovverket og forventningene som stilles i 2025, men også tilpasset de detalj- og områdeplaner som fortsatt skal være en del av det fremtidige plangrunnlaget innenfor planavgrensningen.

Oppheving av eldre reguleringsplaner er et nødvendig grep for å sikre et enhetlig juridisk grunnlag for arealforvaltningen innenfor planavgrensningen. Bestemmelsene i planforslaget er mer tekniske, og de stiller strengere krav til utviklingen, og hva som kan bygges fremover, enn før. Skal man nå planens målsetninger, samtidig som man ønsker å vokse som sted, er det behov for mer og tydeligere styring av arealbruken. Dette reguleres gjennom planens bestemmelser.

Hensynssoner

Andenes er preget av at flystasjonen ligger tett på bebyggelsen, forsvarets fremtidige bruk og utvikling av Andøya flystasjon, AVINOR sin sivile drift av lufthavna og Andenes sin rike kulturhistorie. I planforslaget er det lagt inn følgende hensynssoner:

- Hensynssone naturmiljø
- Hensynssone kulturmiljø
- Båndleggingssoner - vern etter kulturminneloven
- Faresone for forurenset grunn
- Bestemmelsesområde for krav til detaljregulering
- Støysone fylkesvei
- Støysone flyplass
- Sikringssone høyderestriksjoner flyplass

Midlertidig hensynssone for støy fra luftfart

Forsvarsbygg har som innspill til kommunedelplanen for sentrum, kartlagt og utarbeidet ny støysone knyttet til nye dimensjonerende aktivitet på Andøya flystasjon. Støysonen skal endelig utredes og bestemmelser fastsettes i områdeplan for Andøya flystasjon. Det etableres derfor en midlertidig hensynssone for støy i kommunedelplan for sentrum, med generelle bestemmelser, med krav om at det ikke kan bygges eller gjenoppføres bygg i rød sone og at forvaltningen av tiltak for støyfølsomme bruksformål, i gul sone, gjøres i tråd med veiledningen for støy i arealplanleggingen T-1442.

Når endelig områdeplan for flystasjonen, med bestemmelser, legges til høring og offentlig ettersyn, følger også oppdatering av støysonens del av kommunedelplan for sentrum med på høringen og offentlig ettersyn. Slik blir endelig hensynssones utbredelse og bestemmelser likelydende for begge planer som omfattes av støysonen.

Viktige planfaglige grep

De største plangrepene er som følger:

- Tydeligere bruk av sentrumsformål og soneinndeling for bebyggelse, med prinsipp om å bygge Andenes fra innsiden og utover.
- Fastsette en tydelig transport- og logistikk-løsning, som i større grad ivaretar myke trafikanter og besøkende, og har kapasitet til å håndtere trafikkutviklingen ved etableringen av The Whale.
- Koble sammen The Whale med handelssentrum for å sikre at besøkende kan øke omsetningen i det lokale næringslivet.
- Legge til rette for fortetting, transformasjon og en tydeligere sentrumsstruktur med mulighet for å utvikle næring og boliger sentralt på Andenes.
- Etablere parkeringsplasser og parkeringsordninger som gir omløp på parkering i sentrum av Andenes.
- Sikre barn og unges tilgang på leke, friluftsområder og tryggere skolevei.
- Legge til rette for økt boligbygging for opp mot 1000 nye innbyggere på Andenes.
- Sikre og etablere sosiale møteplasser som er tilgjengelige for alle.
- Konsolidere og fornye offentlige formålsbygg og anlegg.
- Stenge lite brukte veier i kvadraturen.

I all hovedsak er de store plangrepene som er fremmet i denne planen, grep for å kunne nå målsetningene satt av kommunestyret i planprogrammet. Andenes skal vokse, det vil komme flere besøkende og flere innbyggere. Samtidig må det inngås kompromisser og tilpasninger, ikke minst fordi Andenes i hovedsak har eksisterende bebyggelse. Fortetting og transformasjon vil kunne være smertefullt å se på og oppleve, når stedet man er vant til, endres. Planforslaget strammer opp og moderniserer forvaltningen av området og vil kreve mer av de som vil bygge på Andenes. Oppdatering av plangrunnlaget, forsterkede nasjonale forventninger til kommunens rolle som planmyndighet gir flere restriksjoner enn slik det oppleves i dag. Dette kan oppfattes som uvant og begrensende for enkeltpersoner og næringsliv, men formålet er å ivareta et fellesskap som skal kunne vokse.

Det er gjort en vurdering av alle kommunale veier i planprosessen, og det foreslås omdisponere ca 450 m vei fra veiformål til byggeformål og torgområde. Prosessen videre for disse omdisponerte arealene må vurderes videre i dialog med naboer og grunneiere. Dette vil gi mindre vei å drifte og vedlikeholde, men og gi mulighet for fortetting av boliger. Veiene vil fungere som de gjør frem til kommunestyret fatter et vedtak etter veiloven om stenging.

Krav om detaljplanlegging

Noen områder innenfor planområdet ansees som større utviklingsområder. Og dersom det skal settes i gang store byggeprosjekter, er det behov for en mer detaljert plan med plankart og bestemmelser. I plankartet er de markert med #1.

For følgende områder skal det foreligge reguleringsplan, krav om detaljregulering, som omfatter alle områdene nevnt i hvert strekpunkt, før det tillates ny bebyggelse eller større bruksendringer innenfor områdene:

- KBA4 - Lankanholmen
- KBA8 - Helsesentertomta
- KBA11 - Utfyllingen i Vikanbukta
- SF6, SF7, SF9, PA1, ST2, ST1 - Trondhjemsbukta/Kanalgården
- NÆ13, NÆ14 og FRI16. Krav om detaljregulering utløses dersom NÆ14 skal tas i bruk. - Andrikken

Det følger også et generelt detaljplankrav, for større bygge- og anleggsarbeider - og andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Det følger av plan- og bygningslovens §12-1.

Gang/sykkelveger, fortau og mindre samferdselstiltak kan bygges uten reguleringsplan der det ligger til rette for det, og der tiltaket utformes i tråd med Statens vegvesens håndbok N100.

Utbyggingsavtaler

Skal kommunen lykkes med en balansert samfunnsutviklingen der fellesskapet også tas hensyn til, er utbyggingsavtaler et sentralt virkemiddel. Kommunens økonomiske situasjon gjør at kostnadene knyttet til fellesarealer og kommunalteknisk infrastruktur som følge av større utbygginger, i større grad må bæres av utbyggere enn det har vært kultur for tidligere. Utbyggingsavtaler er et helt normalt virkemiddel for å sikre fellesskapets interesser, slik at kostnader ved utvikling ikke belastes alle innbyggere, men i større grad må bæres av utbyggeren som utløser tiltaket.

FAKTA I SAKEN

Planen er utarbeidet i tråd med Plan- og bygningslovens bestemmelser. Nasjonale føringer, statlige planretningslinjer og forventninger til kommunal planlegging er ivaretatt og balansert gjennom planforslaget.

Planen forsøker å hensynta både myke og harde verdier i et tettsted som er planlagt skal utvikles og vokse, samtidig som man må ta vare på dagens innbyggere, barn og unge, kultur og næringsliv, og ikke minst legge til rette for at nye innbyggere skal kunne trives med ønske om lysten til å bli boende.

Når planen for Andenes sentrum til slutt blir fastsatt, begynner jobben med å gjennomføre planlagte tiltak i kommunal regi, og forvalte plankart og bestemmelser for de som skal bygge og utvikle stedet.

Planen legger opp til mulighet for fremtidig vekst, reduserte offentlige driftsutgifter på vei, men og et økt behov for offentlige investeringer, spesielt knyttet til parkering, vei og trafiksikkerhet.

VURDERING

Planforslaget er utarbeidet i tråd med nasjonale, regionale og kommunale retningslinjer og føringer. Formålet i plan- og bygningsloven er:

“Loven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner. Planlegging etter loven skal bidra til å samordne statlige, regionale og kommunale oppgaver og gi grunnlag for vedtak om bruk og vern av ressurser. Byggesaksbehandling etter loven skal sikre at tiltak blir i samsvar med lov, forskrift og planvedtak. Det enkelte tiltak skal utføres forsvarlig. Planlegging og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter. Det skal legges vekt på langsiktige løsninger, og konsekvenser for miljø og samfunn skal beskrives. Prinsippet om universell utforming skal ivaretas i planleggingen og kravene til det enkelte byggetiltak. Det samme gjelder hensynet til barn og unges oppvekstvilkår og estetisk utforming av omgivelsene. For boliger skal prinsippet om universell utforming ivaretas gjennom krav til tilgjengelighet.”

Innspill til planprosessen

Det er i alt kommet inn 9 innspill til planprosessen fra nasjonale og regionale myndigheter, og det er kommet 25 innspill fra næringsliv og private, som følge av varsel om oppstart. Gjennom medvirkningsarbeidet er det også kommet mange meninger og innspill som er ivaretatt i planforslaget. De formelle innspillene er behandlet og mange er tatt hensyn til og

noen er det ikke tatt hensyn til. Innspillene, vurderingene og om og hvordan de er reflektert i planforslaget ligger som et eget vedlegg til saken.

Lov om naturmangfold

I planbeskrivelsen er det gjort en vurdering av planforslagets forhold til naturmangfoldloven §§ 8-10 og forholdet til aktsomhetsplikten mot spredning av fremmede arter. Vurderingens konklusjon er at planforslaget ivaretar de få naturinteressene som finnes i området, og at forslaget til marin verneplan for Andfjorden ivaretar det marine økosystemet rundt planområdet.

Risiko og sårbarhet - ROS

Det er utarbeidet en ROS-analyse for planområdet. Analysen er basert på kommunens hoveddros, men går dypere ned i problemstillingene for selve planområdet. ROS-analysen er bygget opp som en del av kommunens ROS-arbeid i forvaltningssystemet DMAZE. Rapporten, og samlet vurdering av risiko- og sårbarhet ligger som et eget vedlegg til saken.

Det er også utarbeidet egne rapporter knytte til kvikleire/skred, havnivåstigning/stormflo og overvann for planområdet. Disse ligger som vedlegg til saken.

Samlet konsekvensvurdering

Det er gjennomført en konsekvensutredning for de utredningsområdene som er vedtatt i planprogrammet for de områdene som har endret arealbruk som følge av planforslaget. Konsekvensutredningen ligger som vedlegg til saken.

En samlet konsekvensvurdering er at planforslaget vil gi en **positiv konsekvens** for planområdet.

Planbeskrivelsen

Planbeskrivelsen skal inneholde vurderingene som er gjort for underveis i planprosessen og fortelle noe om hvorfor planforslaget ser ut som det gjør. Planbeskrivelsen gir god innsikt i de ulike vurderingene som er gjort og gir mer "kjøtt på beinet" for å forstå valg og vektning av interessene som må gjøres i en slik planprosess. Planbeskrivelsen ligger som vedlegg til saken, og utgjør sammen med plankart og bestemmelser en del av planvedtaket. Planbeskrivelsen er ikke juridisk bindende.

Boligsosial handling

Gjennom ny boligsosial lov, stilles det nå større og skjerpede krav til kommunen som myndighet for det boligsosiale arbeidet. Boligsosial handlingsplan for Andøy har vært på høring, men er ikke endelig vedtatt. Boligsosial utvikling handler også om arealpolitikk. Gjennom planforslaget legges det til rette for gjennom bestemmelsene og det stilles krav til at ved etablering av 6 boenheter eller flere innenfor planområdet, skal behovet for kommunale boenheter vurderes. Dette gir både kommunen/boligstiftelsen mulighet til å få flere egnede boliger som kan møte de boligsosiale behovene, og det kan stimulere til boligbygging dersom kommunen/boligstiftelsen kan stille som sikkerhet ved å kjøpe noen av boligene.

Økonomiske vurderinger

All vekst fører med seg behov for investeringer i det offentlige, men gir og muligheter for flere innbygger og økt skatteinngang.

De økonomiske konsekvensene av planforslaget deles inn i direkte konsekvenser - tiltak der kommunen som grunneier i egen regi må regne med å gjennomføre investeringer på egenhånd, og indirekte konsekvenser - tiltak der kommunen må regne med å finansiere en del av tiltaket regulert gjennom en utbyggingsavtale. En tredje kategori er tiltak der kommunen ikke er forpliktet gjennom bestemmelser og utbyggingsavtaler, men tiltak som er nødvendige for at planens intensjon og målsetninger skal kunne nås på sikt.

Planforslaget gir følgende direkte økonomiske konsekvenser for kommunen. Dette som følge av rekkefølgekrav til planen, bestemmelsen §2.5

Rekkefølgekrav

- Før det gis ferdigattest til ny bebyggelse på T5 skal parkeringsarealet på P7 være opparbeidet og oppmerket.
Antatt kostnad for tiltaket er 1.1 mill nok.
- Før det gis ferdigattest til tiltak omfattet av pbl §20-1 bokstav a, innenfor T9 og NÆ14 skal det være opparbeidet fortau langs Kongshaugveien i tråd med Detaljreguleringsplan for Kongshaugveien, PlanID 1871202005.

Her må det utarbeides en utbyggingsavtale for deler av fortauet - fra Storgata til Kog Hans gate. Fra krysset Kongshaugveien Kong Hansgate til krysset Haugnesveien, må kommunen regne med å dekke kostnadene for tiltaket over eget budsjett. Tiltaket er mulig å søke støtte fra regionale trafikksikkerhetsmidler.

Antatt kostnad for tiltaket er 1.5 mill NOK

Utbyggingsavtaler og rekkefølgekrav - indirekte konsekvenser

Størrelsen på kostnadene kommunen må bære som følge av utbyggingsavtaler avgjøres i hver enkelt avtale. En utbyggingsavtale skal vedtas av kommunestyret og det må da finnes finansiering gjennom en vedtatt budsjettregulering eller et vedtak av et investeringsprosjekt i budsjett og økonomiplanbehandlingen.

- Før det gis ferdigattest for SF6 og SF7 skal ST1, ST2 og PA1 være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan og det skal opparbeides fortau langs Hamnegata på nordsiden av veien, fra krysset ved Salbergsgate til ST3.
Kostnader knyttet til tiltaket avklares gjennom endelig utbyggingsavtale som skal vedtas av kommunestyret.
- Før det gis ferdigattest for KBA8 skal det opparbeides fortau langs Hamnegata på nordsiden av veien, fra NÆ12 til vestenden av KBA4.
Kostnader knyttet til tiltaket avklares gjennom endelig utbyggingsavtale som skal vedtas av kommunestyret.
- Før det gis ferdigattest for KBA5 skal det opparbeides bystrand for allmennheten på friområdet i vest og gangforbindelse mellom P5 og SK9.
Kostnader knyttet til tiltaket avklares gjennom endelig utbyggingsavtale som skal vedtas av kommunestyret.
- Før det gis ferdigattest til tiltak omfattet av pbl §20-1 bokstav a, innenfor T9 og NÆ14 skal det være opparbeidet fortau langs Kongshaugveien i tråd med Detaljreguleringsplan for Kongshaugveien, PlanID 1871202005.
Kostnader knyttet til tiltaket avklares gjennom endelig utbyggingsavtale som skal vedtas av kommunestyret.
- Før det gis ferdigattest til NÆ14 skal uteoppholdsarealet øst for området være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.
Kostnader knyttet til tiltaket avklares gjennom endelig utbyggingsavtale som skal vedtas av kommunestyret.

Dersom utbygger ellers må ta i bruk offentlige uteområder for å tilfredsstille krav om minste uteoppholdsareal eller lekeplass, skal utbygger bidra forholdsmessig til opparbeiding av disse gjennom utbyggingsavtale.

Kostnader som følge av tiltak i kommunal regi, som oppfølging av planforslaget, men ikke forpliktet gjennom rekkefølgekrav eller koblet til utbyggingsavtaler

Det er flere tiltak i planen som vil få økonomiske konsekvenser for kommunen. Tiltak som fremover både blir nødvendige, men og nyttig å gjennomføre om en skal nå målene for planarbeidet.

Tiltakene er ikke prissatt, men vil bli lagt inn i kommunens budsjett- og økonomiplan. Det blir opp til årlig behandling av investeringsbudsjettet å finne rom for investeringene eller ikke. Dette gjelder følgende tiltak i planen:

- Prosjektering og bygging av V1 - veistubb fra Hamnegata til nytt kryss Flacksgate
- Prosjektering og bygging av fortau Hamnegata
- Prosjektering og bygging av fortau Falcksgate - Daniel Hægstadsgate til Storgata
- Prosjektering og bygging av torg i Tore Hunds gate
- Prosjektering og bygging av P9 - parkeringsplass ved Kiilgården.
- Prosjektering og bygging av P13 - Parkeringsplass ved Andenes kirke
- Prosjektering og bygging av gatetun i Sjøgata
- Prosjektering og utvikling av parker og nærlekeplasser på hele Andenes
- Prosjektering og bygging av P15 - parkeringsplass ved SAS-krysset

KONKLUSJON

Andøy og Andenes står foran store forandringer i årene som kommer. Kommunedirektøren mener planforslaget fanger opp og legger til rette for vekst og utvikling, bevaring og økt sikkerhet gjennom økt forutsigbarhet for de fleste. Andenes som sted skal forandre seg fra det vi har i dag - til noe annet. Planutkastet har forsøkt å ta med seg stedets identitet og historie og balansere dette opp mot vekst og utvikling. Denne utviklingen kommer til å ha en kostnad. Det må investeres fra det offentlige og det private. Og befolkningen vil kjenne på de endringene som kommer, både positivt og negativt.

Nasjonale forventninger til planlegging i kommunene 2023-2027 er tilfredsstilt gjennom innhenting av kunnskapsgrunnlaget, planprosessen, samordningen i planprosessen med andre offentlige aktører, konsekvensutredning og risiko- og sårbarhetsanalyser.

Planforslaget inkluderer risikoreduserende og avbøtende tiltak, og tilpasser seg fremtidige vær- og klimaforhold. Hele planen baserer seg på prinsipper om gjenbruk og ombruk av arealer og infrastruktur, i tråd med bærekraftsmål 11 - utvikling av bærekraftige byer og tettsteder, bærekraftsmål 13 - Stoppe klimaendringene og bærekraftsmål 15 - livet på land.

Kommunedirektøren mener planforslaget er en mulighet for en smart, økonomisk og arealeffektiv utvikling av Andøy - og Andenessamfunnet i fremtiden. Andenes som kommunesenter må styrkes med flere innbyggere, høyere aktivitet, gode sosiale møteplasser og større trygghet, for at Andøy skal bli enda mer inkluderende for nye mennesker som skal etablere seg i fremtiden.

Planen vil få økonomiske følger. Tiltak som kommunen eier, vil bli fremmet som forslag til fremtidige investeringer i kommunens årlige behandling av budsjett- og økonomiplan. Tiltak som gir grunnlag for å utarbeide utbyggingsavtaler legges fram til endelig politisk behandling med forslag til finansiering i tråd med plan- og bygningslovens bestemmelser. Andøy kommune har store økonomiske utfordringer. Andøyspagaten - hvor kommunens økonomi er under press, samtidig som utbyggingstakten er økende, er en krevende øvelse. Hvis kommunen skal lykkes med en strategi for vekst og videre utvikling, for å øke antall innbyggere og skatteinntang, må kommunen også sørge for at utviklingsprosjektene ikke stopper opp som følge av mangel på kommunal infrastruktur, som trygge veier, tilgang på vann og rensing av avløp.

Kommunedirektøren anbefaler kommunestyret å legge planforslaget ut på høring og offentlig ettersyn. Planen er med dette å anse som kommunestyrets innstilling til et endelig planforslag.

Gjennom høring og offentlig ettersyn vil planforslaget få innspill som kan føre til endringer av planforslaget. Innspillene vil merknadsbehandles og endelig planforslag fremmes kommunestyret til endelig vedtak, eller dersom endringene er store, vil det medføre andregangs høring, før planen endelig kan vedtas.