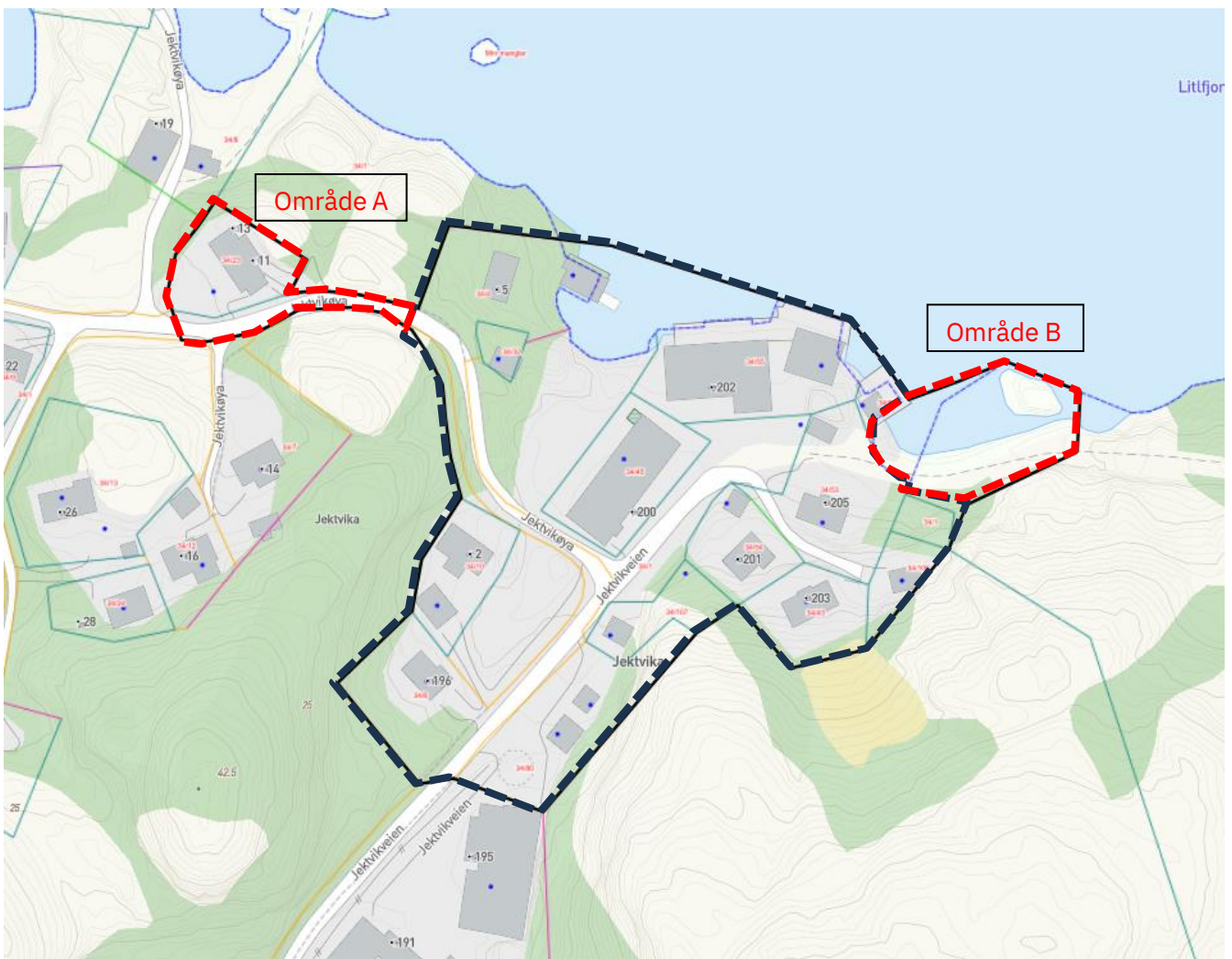


Til naboer og berørte faginstanser

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:

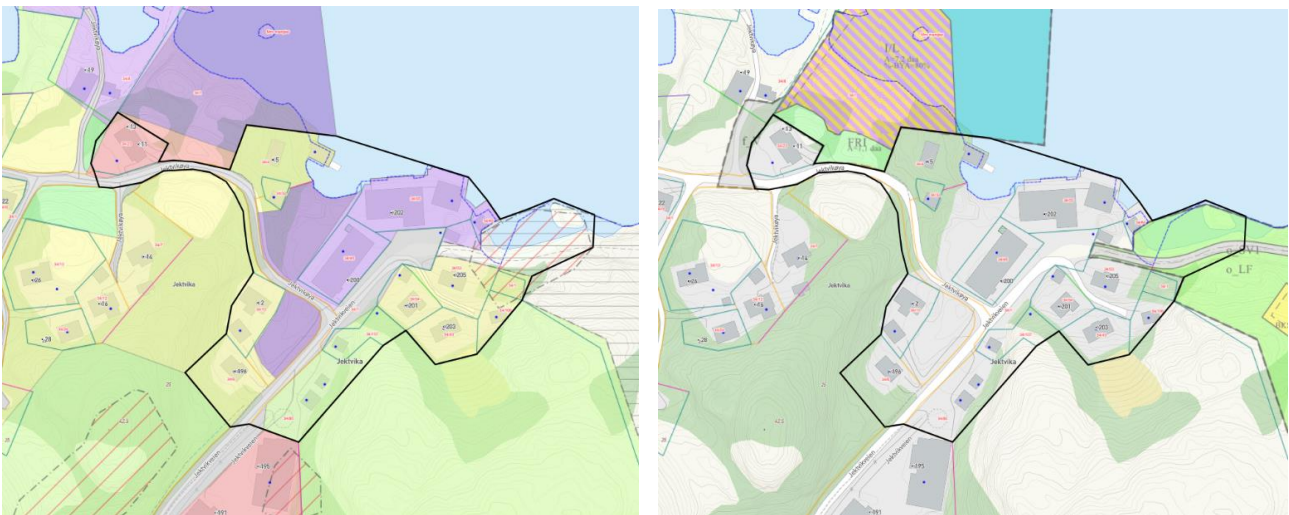
- Gnr/bnr. 34/8 (privat)
- Gnr/bnr. 34/7 (privat)
- Gnr/bnr. 34/12 (privat)

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

Gjeldende planstatus

Gjeldende planstatus omfattes i hovedsak av kommuneplanens arealdel som ble vedtatt 21.06.22, der formål innenfor varslat 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 friluftsmål 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:

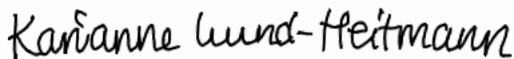
E-postadresse

karianne.heitmann@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