

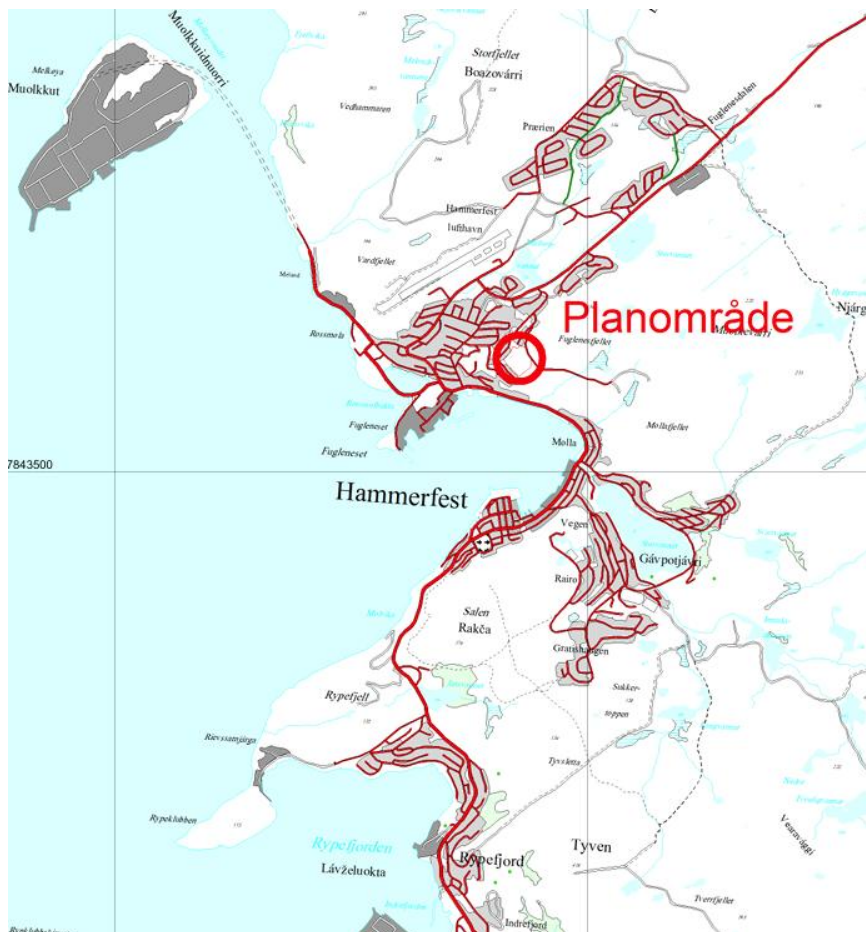
Deres ref.:

Vår ref.: Thor-Arthur Didriksen

Dato: 12.01.2026

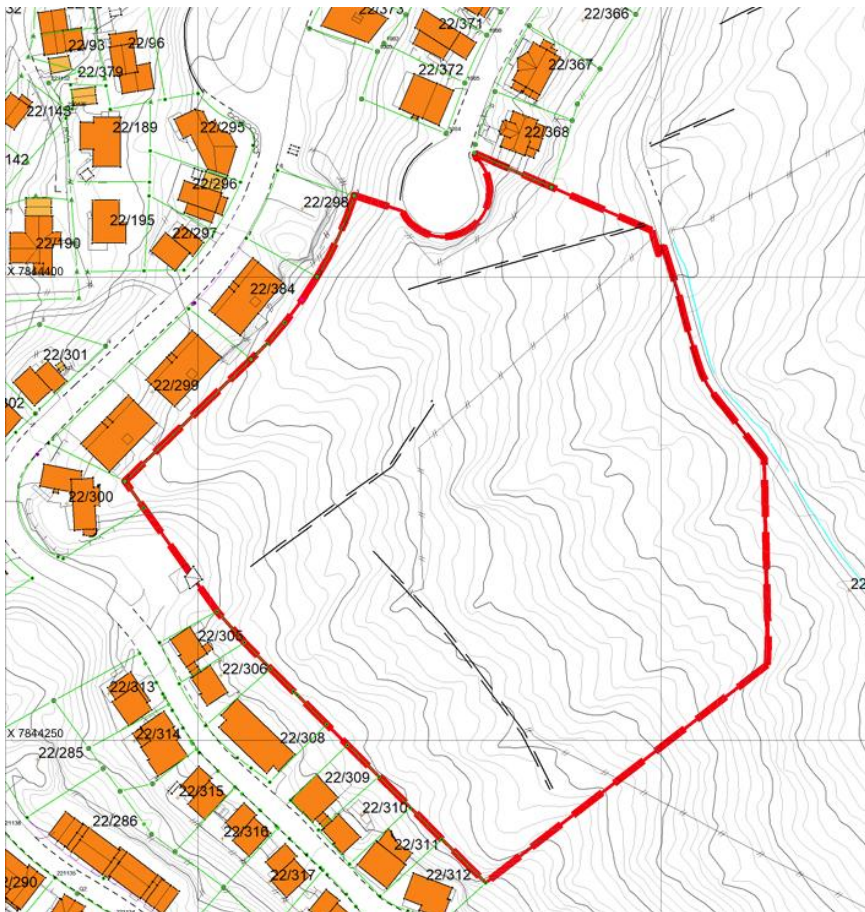
Planinitiativ samt anmodning om oppstartsmøte - Detaljregulering av boligområde for eiendommene 22/2 Fuglenes, Hammerfest kommune

BAR Eiendom AS ønsker å utarbeide en detaljeringsplan for eiendommen gnr. 22 bnr. 2, Fuglenes i Hammerfest kommune. Intensjonen med planinitiativet er å utvikle området til boligformål, se oversiktskart (figur 1).



Figur 1. Oversiktskart som viser planområdets beliggenhet i Hammerfest. Utarbeidet av HRP AS.

Det vises også til foreløpig kartskisse på figur 2. Denne skissen viser forslag til planområde.



Figur 2: Foreløpig planområde. Utarbeidet av HRP AS.

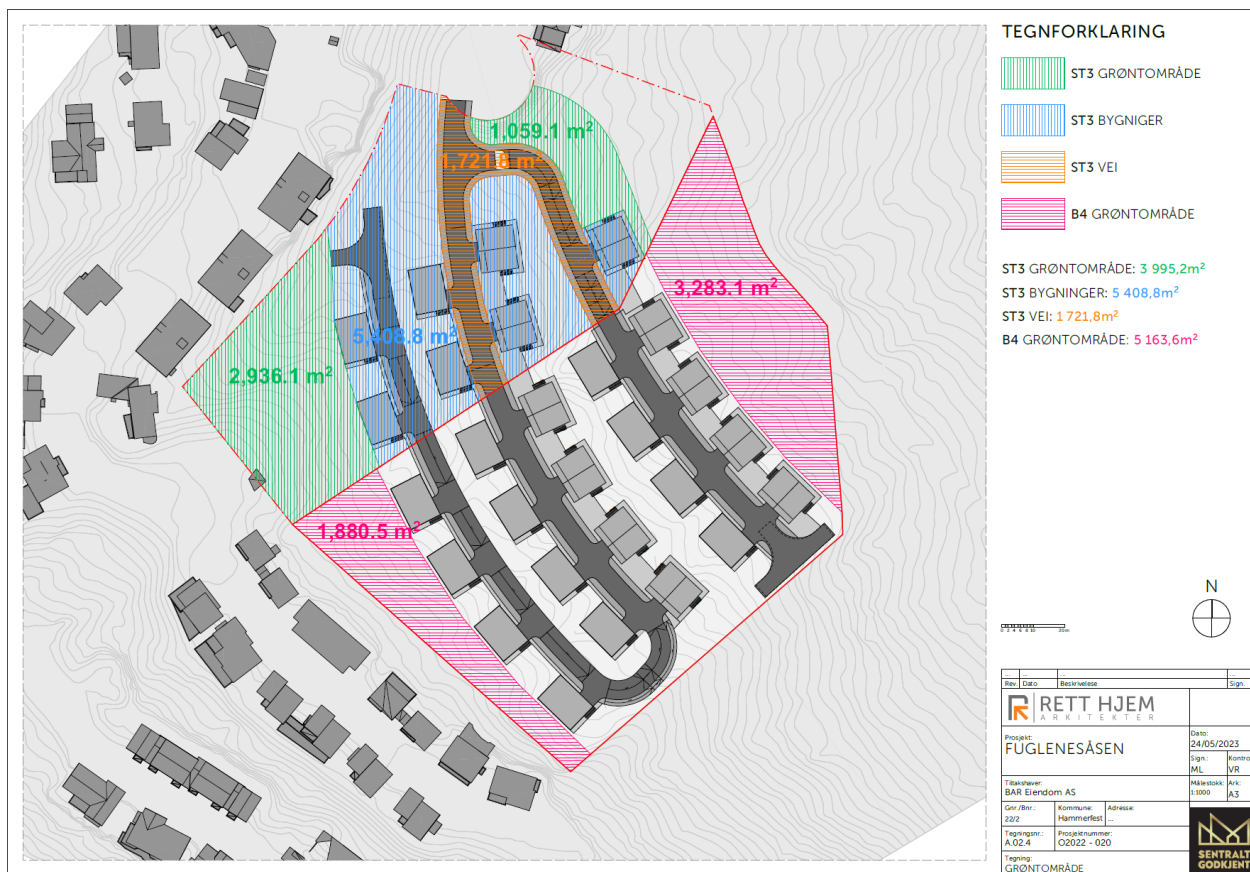
Planområdet ligger nord og øst for Snefrida Nilsens vei med umiddelbar nærhet til etablerte boligområder. Planområdet inkluderer område B4, ST3 og søndre del av GP4 i gjeldende kommunedelplan for Hammerfest og Rypefjord. Aktuelle del av GP4 innebærer det som er sør for Jenny Kummenejes vei 20. Det aktuelle planområdet er på totalt 29624 m².

Formålet med planarbeidet er å utvikle området til boligformål med tilhørende infrastruktur og grønt-/uteområder. Det skal tilrettelegges for grønnstruktur innenfor planområdet. Adkomstforhold og byggegrense mot offentlig veg blir en del av reguleringsplanarbeidet. Hvordan parkeringsbehovet skal løses er per i dag ikke avklart, men dette ventes å bli en sentral del av planprosessen. Adkomst er via Jenny Kummenejes vei, og det planlegges asfaltert kjørevei med fortau fra Jenny Kummenejes vei.

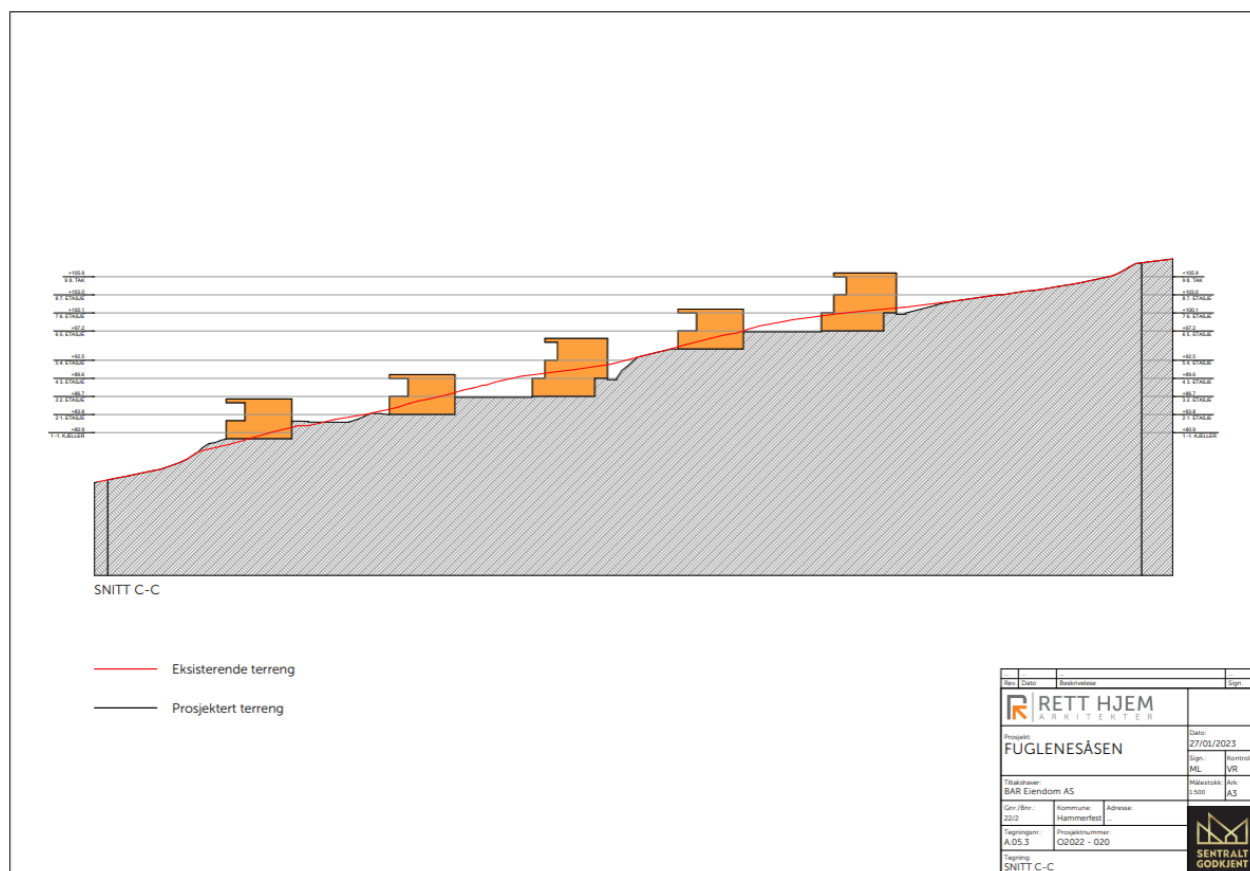
Eiendommen har god beliggenhet i et etablert og attraktivt boligområde i Hammerfest med særdeles god utsikt. Området har kort avstand til skole og barnehage. Utbygger ønsker et enhetlig uttrykk for området og vil tilrettelegge for at tomtekjøpere kan få tilbud om ferdige boligpakker. Det er ingen eksisterende bygg innenfor planområdet per i dag, bortsett fra tre snøskjermer. Det er foreløpig lagt opp til 16 eneboliger og 11 tomannsboliger, totalt 38 boenheter. BAR Eiendom AS har ikke kommet til endelig detaljering enda. Så tidlig i planprosessen er det ikke endelig avklart hvordan planområdet blir seende ut. Det henvises her til merknader til § 1 andre ledd i Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven, hvor det heter at "omfanget av ressurser forslagsstiller må legge i planinitiativet styres av begrepet «i nødvendig grad». Ressursinnsatsen må vurderes i lys av at forslagsstiller ofte er helt i startfasen av sitt utviklingsarbeid og derfor ikke kan redegjøre i detalj for alle sider av prosjektet på samme måte som når det foreligger et mer gjennomarbeidet utkast til planforslag".

Figur 3 viser en ideskisse med foreløpig disponering av boliger, infrastruktur og grøntområder.

Endringene i planområdet vil inngå som en del av helheten i landskapet for øvrig. Karakteren som boligbebyggelse med en- og flermannsboliger brytes ikke, men fortsettes med eneboliger og tomannsboliger nedtrappende i terrenget (se figur 4).



Figur 3: Planområdet med foreløpig utnyttelse.



Figur 4: Utsnitt som viser nedtrappende profil i terrenget.

Funksjonell og miljømessig kvalitet

Bebyggelsen skal ha et funksjonelt uttrykk. De blir tilgjengelige med påkobling fra Jenny Kummenejes vei med vendehammer og snumulighet i endeavslutningene. Intern vei skal ha fortau for myke trafikanter. Byggene skal bygges etter strenge krav til bærekraft, herunder bygges boligene av materialer med lang holdbarhet.

Planen skal sikre at krav til parkering, uteoppholdsarealer og håndtering av overvann følger Hammerfest kommunes overordnede føringer.

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

Prosjektet har som mål å tilføre området funksjonelle boliger av kvalitet. Prosjektet skal følge plan og bygningslovens § 74, og følge føringene i Hammerfest Kommunes Byggeskikkveileder. Herunder legges det vekt på terrengtilpasning i planområdets bratte terreng og samspill med helheten i omgivelsene.

Det er gjennomført mulighetsstudie for B4, samt foreløpige masseberegninger og vurdering av trafikkapasitet for Jenny Kummenejes vei, jf. krav i kommuneplanens arealdel (KPA). Trafikkanalysen (ViaNova, 2024) viser at opptil 38 boenheter kan etableres uten kapasitetsutfordringer.

Foreløpige beregninger har vist behov for omfattende grunnarbeider for etablering av infrastruktur. For å oppnå økonomisk bærekraft er det foreslått å utnytte området mest mulig effektivt for innarbeiding av flere boenheter. Dette er i tråd med Hammerfest kommunes behov for flere boliger. Eventuelt salg av ca. 11,1 DAA fra GP4 vil sikre nødvendig adkomst og bidra til samtidighet i utbyggingen, samt konsekvent og helhetlig arkitektur og tilpasning til Fuglenesåsen.

Da deler av GP4 i dag er regulert til grøntområde, er det foreslått en arealutveksling mellom grøntstruktur og boligformål. Dette innebærer at ca. 5 400 m² fra GP4 omreguleres til bolig, mens ca. 5 100 m² fra B4 omreguleres til grøntstruktur. Totalt grøntareal for GP4 og B4 vil dermed forbli tilnærmet uendret, og tiltaket vurderes å være i samsvar med intensjonene i kommunedelplanen. Områder satt av til vei/infrastruktur er hjemlet i kommunedelplanen og inngår ikke i regnskapet for grøntarealer.

Historisk sammendrag av saksgangen

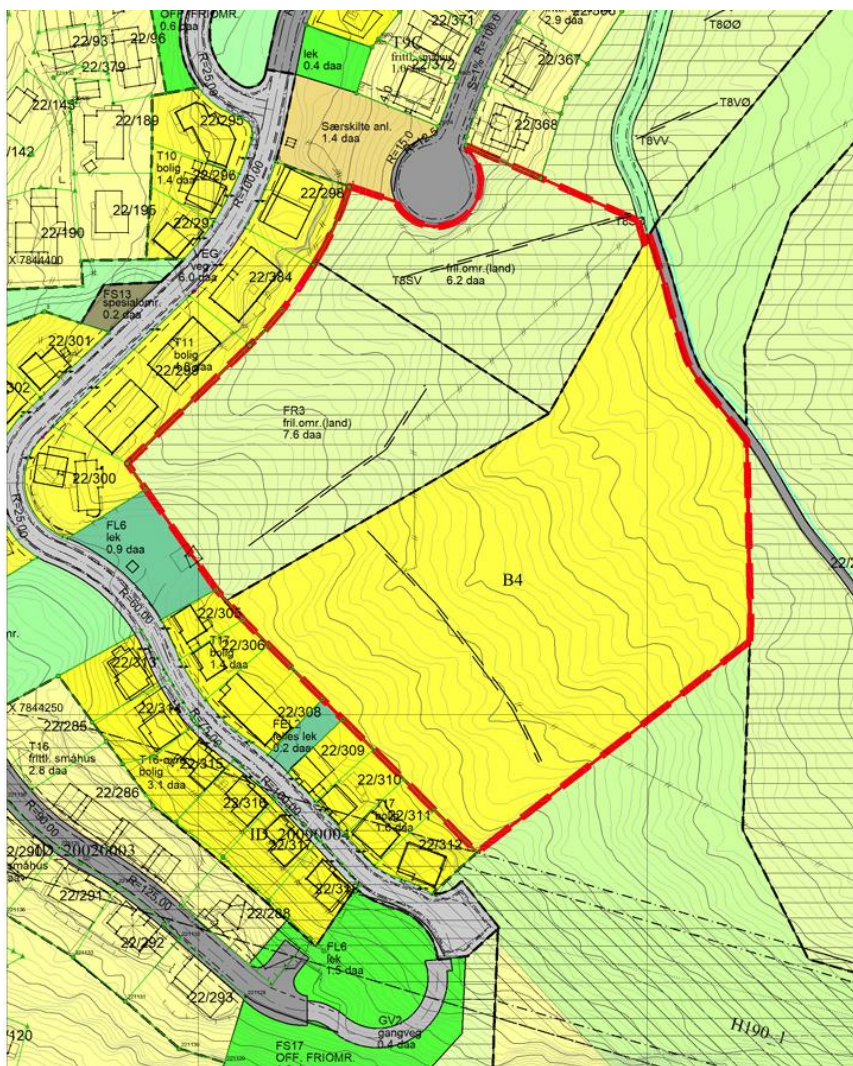
BAR Eiendom AS har over tid jobbet aktivt med å utvikle et forslag til utvikling av Fuglenesåsen, som et attraktivt boligområde som vil bidra til positiv utvikling av nærmiljøet og Hammerfest. Arbeidet har blant annet involvert følgende:

- Oktober 2022: BAR Eiendom søker om kjøp av Fuglenesåsen (B4) for etablering av anslagsvis 15 boenheter.
- November 2022: Formannskapet i Hammerfest kommune gir BAR Eiendom opsjon på område B4 (sak 110/22).
- Mai 2023: BAR Eiendom fremmer søknad om arealutveksling, med ønske om å innlemme deler av delfelt GP4/ST3 i detaljreguleringen for B4.
- Juni 2023: Formannskapet (sak 72/23) og Kommunestyret (sak 66/23) gir BAR Eiendom opsjon på deler av området som er beskrevet som GP4/ST3.
- Desember 2023: Rett Hjem Arkitekter varsler planoppstart og ber om innspill til planen.
- Januar 2024: Innspill på planarbeidet mottas og vurderes.
- 2024 og 2025: Innledende utredninger for området gjennomføres og planinnspill innarbeides. Dette innebærer mulighetsstudie, masseberegninger og vurdering av trafikkapasitet for Jenny Kummenejes vei.
- Oktober 2025: BAR Eiendom oppretter dialog med Hammerfest kommune for nytt oppstartsmøte. Det vurderes å varsle ny planoppstart etter innarbeiding av innspill til planen.
- Januar 2026: Oppstartsmøte med Hammerfest kommune.

Planstatus

Område B4 er i kommunedelplan for Hammerfest og Rypefjord 2014-2025 (vedtatt 19.06.2014, revidert 20.08.2014) avsatt til boligbebyggelse (B4). Videre er arealene på vestsiden av B4 avsatt til grønnstruktur (GP4) samt samferdsel og teknisk infrastruktur (ST3)

Videre gjelder detaljreguleringsplanen Fuglenes felt B5 og B6 (vedtatt 2002) for deler av planområdet, nærmere bestemt de arealer som ikke er avsatt til boligformål (deler av arealformålet GP4 samt ST3) i kommunedelplanen. I detaljreguleringsplanen er disse arealene regulert til friluftsområde. Det vises til figur 5.



Figur 5. Kartutsnitt som viser foreslått planområde med gjeldende plan i bakgrunnen.

Planinitiativet vurderes ikke å være i tråd med gjeldende plan i og med at ST3 og GP4 ikke er regulert til boligformål. Det er imidlertid foreslått en arealutveksling som kompenserende tiltak og for å gi et mer helhetlig tiltak. Det er derfor tiltaket vurderes å være i samsvar med intensjonene i kommunedelplanen. Dette er videre begrunnet i vurderingene opp mot konsekvensutredning.

Forholdet til vær og vind skal hensyntas i det videre planarbeidet. Kraftig vind i området kan føre til opphoping av snø og is, slik at tilpassede løsninger for snøopplag skal hensyntas. Uheldige vindbelastninger som følge av værutsatt område skal unngås og tas hånd om i det videre planarbeidet.

Samfunnssikkerhet

Det presiseres at samfunnssikkerhet vil bli ivaretatt i det videre planarbeidet gjennom utarbeidelse av ROS-analyse. Et vesentlig moment i ROS-arbeidet vil være en mulige trafikale forhold, herunder trafikkavvikling og trafiksikkerhet, til kapasiteten for Jenny Kummenejes vei samt i krysset mellom Melkøyveien og FV 8124.

NVE rapport 7/2024 viser til at det ikke er fare for skred i planområdet.

Vurdering av mistanke om forurensning i grunnen (jf. forurensningsforskriften § 2-4)

Området er ikke registrert i grunnforurensningsdatabasen, og det finnes ingen nærliggende områder med slik merking. Historiske flyfoto viser ingen aktivitet utover etablering av vei på oversiden. Skytebanen i området har ikke avrenning mot det aktuelle området, og skyting foregår i motsatt retning. Befaring viser tynt jordsmonn med mye bart fjell og lite vegetasjon, og området fremstår uberørt. Det foreligger derfor ingen grunn til å mistenke forurensning i grunnen.

Det vil være nødvendig med sprengningsarbeid, men massene antas å være gode og egnet for gjenbruk i tiltaket, noe som vurderes positivt.



Bilde 1: Bilde over planområdet.



Bilde 2: Bilde over planområdet.

Vurderinger opp mot forskrift om konsekvensutredninger

§ 6 i forskrift om konsekvensutredninger angir planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes, mens § 8 i samme forskrift angir planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. Videre omhandler kapittel 3 i forskriften vurdering av planer eller tiltak etter § 8 som krever konsekvensutredning.

Som det framkommer av vedlegg 1 til forskriften (pkt. 25) skal nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan alltid ha planprogram eller melding og konsekvensutredning. Området B4 er avsatt til boligbebyggelse i med krav til regulering i kommunedelplan for Hammerfest og Rypefjord 2014 – 2025, og Bar Eiendom er tidligere gitt opsjon på dette området. Dermed er ikke pkt. 25 aktuelt mht. en detaljreguleringsplan med formål om boliger innenfor B4.

BAR Eiendom har også fått opsjon på kjøp av deler av Hammerfest kommunes eiendom gnr. 22/bnr. 2 som utgjør et areal på ca. 13 000 m². Dette arealet er i gjeldende kommunedelplan for Hammerfest og Rypefjord avsatt til grønnstruktur (GP4), samt adkomst (ST3) til boligområdet B4. Dette vedtaket åpner isolert sett for et boligområde som ikke er i samsvar med overordnet plan.

BAR Eiendom har foreslått en "arealutveksling" ovenfor Hammerfest kommune gjennom at de deler av B4 som ikke vil benyttes til boligbebyggelse vil innlemmes i GP4 som grønnstruktur, samtidig som deler av GP4 vil få formål boligbebyggelse (se figur 6).

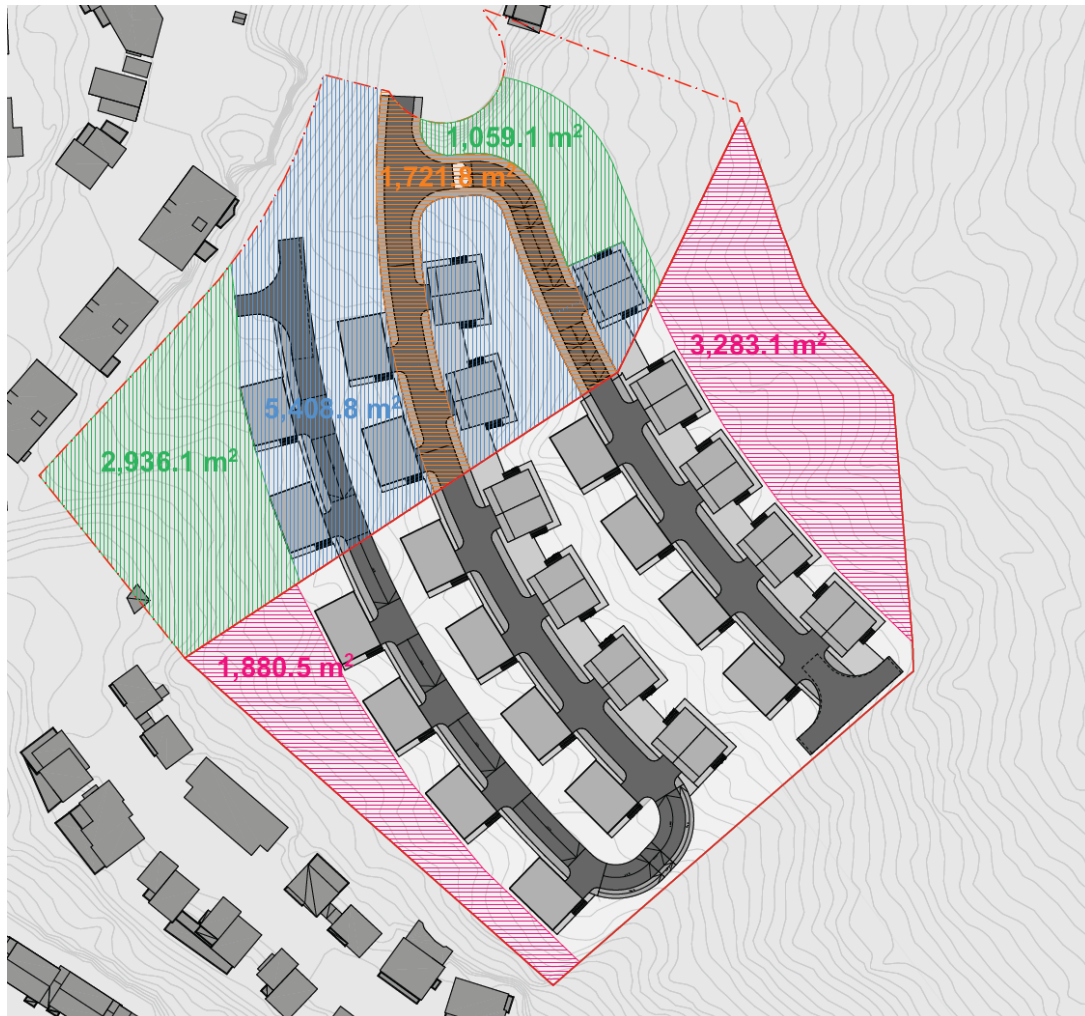
Forslaget innebærer at ca. 5 400 m² av GP4 vil brukes til bolig, samtidig som ca. 5 100 m² som er avsatt til boligformål i B4 vil få formål grønnstruktur. Området satt av til vei/infrastruktur er hjemlet i kommunedelplanen gjennom ST3 og faller utenfor regnskapet da ST3 er avsatt som adkomst til B4 i gjeldende kommunedelplan.

Figur 5 illustrerer følgende arealregnskap:

- Grønt forblir grønnstruktur
- Blått benyttes til boligbebyggelse
- Rødt tilbakeføres til grønnstruktur
- Oransje er infrastruktur/adkomst (ST3 i gjeldende kommunedelplan for Hammerfest og Rypefjord)

Utfra vår vurdering medfører dette forslaget at område avsatt til grønnstruktur samt formålets intensjon om sammenheng ikke blir tilsidesatt på en måte som utløser krav til konsekvensutredning jf. vedlegg 1 til forskriften (pkt. 25). Samtidig vil denne "arealutvekslingen" muliggjøre en utvidelse av B4 sett i forhold til

gjeldende kommunedelplan, og dermed åpne for at prosjektet totalt sett vurderes som gjennomførbart rent økonomisk.



Figur 6: Skissen viser foreslått "arealutveksling" mellom arealer som i gjeldende kommunedelplan er avsatt til hhv B4 og GP4/ST3. Skissen er utarbeidet av BAR Eiendom.

Ut fra en samlet vurdering er vår konklusjon at planarbeidet ikke utløser automatisk krav til konsekvensutredning jf. forskriftens vedlegg 1. Videre framkommer det av vedlegg 2 til forskriftens pkt. 13 at utvidelser eller endringer av tiltak nevnt i vedlegg I og vedlegg II som kan få vesentlige virkninger skal vurderes nærmere. Som nevnt under vurderingene til vedlegg 1, vil den foreslåtte "arealutveksling" berøre grønnsstrukturuområdet GP4 i gjeldende kommunedelplan for Hammerfest og Rypefjord, og da gjennom en det som kan vurderes som en utvidelse av B4. Av denne grunn er det vurdert hvorvidt planinitiativet kan få vesentlige virkninger etter forskriftens § 10.

Forskriftens § 10 annet ledd angir egenskaper ved planen eller tiltaket i forhold til eksempelvis størrelse, planområde, arealbruk, avfallsproduksjon og utslipp samt risiko for alvorlige ulykker og/eller katastrofer. Ingen av disse momentene vurderes som relevante i denne planprosessen. I den forbindelse vises det til vurderinger ovenfor tilknyttet bl.a. planstatus og samfunnsikkerhet.

Videre angir forskriftens § 10 en vurdering av om planens lokalisering og påvirkning på omgivelsene kan komme i konflikt med momenter som nevnt i § 10 tredje ledd.

I Miljødirektoratet sin database Naturbase er det ikke registrert verneområder, forslag til verneområder, kulturminner, viktige kulturlandskap eller statlig sikra friluftsområder i eller i nærheten av planområdet. Myrområder vil ikke bli påvirket av planinitiativet. Samtidig påpekes det at enhver reguleringsplan (uavhengig av konsekvensutredning) skal beskrive virkningen av planforslaget samt gjøre en vurdering iht. forvaltningsprinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12.

Heller ikke andre statlige retningslinjer eller rikspolitiske retningslinjer vurderes til å være i strid med planen.

Derfor vurderes ikke vedlegg 2 til forskriftens pkt. 13 å utløse krav om konsekvensutredning for dette planarbeidet.

Planinitiativet er vurdert opp mot forskrift om krav til konsekvensutredning, og utfra en helhetlig vurdering kan vi ikke se at det skal eller bør stilles krav til konsekvensutredning.

Avslutning

Vi ønsker et formelt oppstartsmøte med Hammerfest kommune, og ser for oss følgende agenda:

- Kort orientering om bakgrunnen for prosjektet samt info fra tiltakshaver mht. planene for området.
- Detaljreguleringens avgrensing.
- Planlagt arealbruk.
- Forholdet til konsekvensutredning (se vurderinger ovenfor).
- Evt.

I den anledning anmoder vi nå om at kommunen inviterer til formelt oppstartsmøte. Dersom det er spørsmål eller merknader, kan undertegnede kontaktes.

Med hilsen
HRP AS



Thor-Arthur Didriksen
Senior arealplanlegger
Tlf.: 994 19 297
E-post: tad@hrpas.no

Kopi til: BAR Eiendom AS