

Planprogram  
**Reguleringsplan for Rypklubbeidet**

## Innhold

<b>1</b>	<b>Bakgrunn</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Formålet med planarbeidet</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Beskrivelse av området</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Planstatus</b>	<b>4</b>
<b>4.1</b>	<b>Eiendomsforhold</b>	<b>4</b>
<b>4.2</b>	<b>Rikspolitiske retningslinjer/bestemmelser som er relevant i Hammerfest kommune</b>	<b>4</b>
<b>4.3</b>	<b>Relevante kommunale planer, vedtekter, utredninger, mv.</b>	<b>4</b>
<b>5</b>	<b>Dagens situasjon</b>	<b>5</b>
<b>6</b>	<b>Reguleringsplanen</b>	<b>7</b>
<b>6.1</b>	<b>Generelt</b>	<b>7</b>
<b>6.2</b>	<b>Konsekvensutredning</b>	<b>9</b>
<b>6.3</b>	<b>ROS-analyse</b>	<b>10</b>
<b>6.4</b>	<b>Framdriftsplan</b>	<b>10</b>
<b>7</b>	<b>Krav om konsekvensutredning av planen</b>	<b>12</b>



## 1. Bakgrunn

Etablering av gassutvinning i Snøhvit-feltet har gitt betydelig vekst i Hammerfest, både i forhold til befolkning og næringsvirksomhet. Oppstart av oljeutvinning i Goliat-feltet vil gi ytterligere ringvirkninger for tilknyttede næringer. Hammerfest utgjør også et regionalt knutepunkt for transport og kommunikasjon og har fylkets største havn som er klassifisert som regional stamnetthavn i nasjonal transportplan.

Som følge av gass- og petroleumsvirksomheten vokser havnevirksomheten, og behovet for næringsarealer for sjørettet virksomhet er stort. I forbindelse med rullering av kommuneplanens arealdel ble det pekt på stor mangel på arealer med gode havneforhold. Rypklubbeidet er et av slike arealer og må derfor utvikles til næringsformål.

## 2. Formålet med planarbeidet

Rypklubbeidet skal tilrettelegges slik at havnen og sjørettet virksomhet i Hammerfest kan fortsette å utvikles. Planen skal også gi plass for kommunens egne prosjekter, samtidig som man sikrer deler av behovet for masser til kommende byggeprosjekter.

Det skal også legges til rette for et renseanlegg for kloakk som skal bidra til å modernisere avløpssystemet i byen for framtidig vekst. Det er svært gode havneforhold på eidets østside, mens vestsida er grunnere og kan utvides med fyllinger.

Kommunens overordnede mål i strategisk næringsplan er:

- Hammerfest skal utvikle en internasjonalt anerkjent energi- og industriklynge.
- Hammerfest skal være et knutepunkt for utviklingen i nord med konkurransedyktig infrastruktur og logistikk-løsninger.
- Hammerfest skal være et kompetent og ledende tyngdepunkt innen hav- og kystnæringene.

Følgende delmål er formulert i kommuneplanen:

- Å tilrettelegge for varig etablering av servicebedrifter til petroleumsvirksomheten.
- Å sikre tilgangen til maritime og landbaserte beredskapsressurser som er dimensjonert for petroleumsvirksomhet og skipstransport.
- Å fremme et konkurransedyktig havnetilbud for alle havnebrukere.



### 3. Beskrivelse av området

Området ligger i nordvestre del av Rypefjord, 3 km sør for Hammerfest. Rypeklubbeidet består av en delvis utfylt landstripe og er knyttet sammen med riksveg 94 via en kommunal veg, med lengde ca. 1,2 km.

### 4. Planstatus

#### 4.1 Eiendomsforhold

De berørte eiendommene er: 17/2, 17/4 og 17/55, alle eid av Hammerfest kommune. Hammerfest kommune har tidligere leiet ut areal for midlertidige virksomheter som nå har opphørt på Rypeklubbeidet. Hammerfest Havn disponerer kaianlegg og bygninger for midlertidig bruk i påvente av at havnen opprustes.

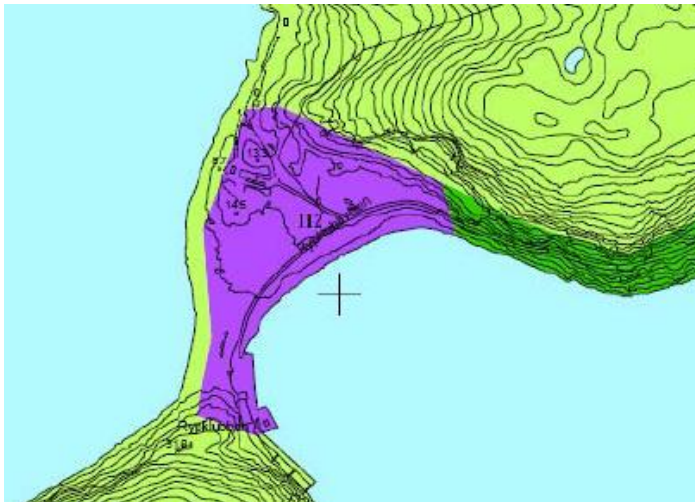
#### 4.2 Rikspolitiske retningslinjer/bestemmelser som er relevant i Hammerfest kommune

- Støy i arealplanlegging, T-1442, av 26.01.2005
- Klima- og energiplanlegging av 04.09.2009

#### 4.3 Relevante kommunale planer, vedtekter, utredninger, mv.

##### Gjeldende planer innenfor området:

- Kommunedelplan for Rypefjord.  
Området i Rypeklubbeidet er ikke regulert.  
I kommunedelplanen er selve eidet avsatt til industri, med LNF-soner på begge sider. Det går en passasje for rein, også dette LNF-sone, gjennom industriområdet.



Utsnitt av kommunedelplan for Rypefjord

Tekst som gjelder Rypklubbeidet i eksisterende kommunedelplan for Rypefjord:

*Et privat område på ca. 30 dekar. Har atkomst via privat bomveg. Privat vannledning, ingen kloakkledninger. Arealer til ny virksomhet/utvidelse av eksisterende.*

*En del av området skal benyttes som massedeponi, der all midlertidig og mer permanent lagring av masse skal foregå. Ved utarbeidelse av reguleringsplan og utbygging av området må det sikres trekkvei for reinen ut til Rypklubben.*

Teksten til kommunedelplanen er ikke oppdatert og planen skal revideres. Området var tidligere eid av Esso fram til 2003, da kommunen kjøpte området. I dag er området kommunalt, og det er kommunal veg fra riksveg 94.

Følgende reguleringsplaner vil kunne bli berørt av reguleringen:

- Reguleringsplan for Rørvikvannet, pluss 4 boligtomter.
- Reguleringsplan for Rørvik I og II.
- Reguleringsplan for to forretningstomter på nordsiden av Rypklubbveien.

#### Relevante kommunale planer, vedtekter, utredninger, mv:

- Hovedplan for vann.
- Hovedplan for avløp.
- Parkering: Kommunen har ingen krav direkte rettet mot industri i parkeringsforskriften.
- Veileder for belysning og skilt.
- Byggeskikkveileder.
- Skredkart. Her brukes det kartet som ligger i kommunens GIS-base.

## 5. Dagens situasjon



Atkomst er via en kommunal veg som tar av fra riksveg 94 til et kommunalt boligfelt. Nærmest riksvegen er det også etablert noen bedrifter. Vegen har fast dekke og god standard fram til boligfeltet.

Fra avkjøring til kommunalt boligfelt fortsetter en smal og rasfarlig bomveg ut til Rypklubbeidet.

Over en lengre strekning går vegen i bru i betong som er bygget på fjellet.

Denne er av eldre dato, og dekket har sprekker og er i dårlig forfatning.

Det viser tydelig rester av stein som har rast fra Rypefjellet, og det viser tydelig sprekker i fjellet og fare for flere små steinsprang.



Området brukes i dag til midlertidig lagring og oppstilling av båter, da havnekaien er i for dårlig stand til å benyttes for godshåndtering. Det lagres også masser med en varierende grad av forurensning på eidet. Området brukes også som turområde av befolkningen i Rypefjord.

Eksisterende kai har en lengde på ca. 50 m, er smal og trang og er i dårlig forfatning. Det er bratt fjellside i bakkant med fast fjell, men sannsynligvis med fare for snøras. Eventuell rasfare vil bli vurdert i planprosessen.





Stedet bærer preg av en historie med tankanlegg som Esso etablerte i 1913 (i forgrunnen på bildet over). Tankanlegget ble brent av tyskerne i 1944, men ble bygd opp på nytt, og virksomheten pågikk til begynnelsen av 1990-tallet.

Kommunen brukte området bak tankanlegget til deponi av søppel som har blitt anvendt til utfyllinger.

På den nordvestlige del av eiendommen har det vært asfaltenlegg på 2000-tallet, med en begrenset driftstid på under 2 år.

Under andre verdenskrig ble et antall bergrom anlagt for lagring av krigsmateriell, og det viser rester etter disse rommene også i dag.

## **6. Reguleringsplanen**

### **6.1 Generelt**

Reguleringsplanen vil omfatte planprogram, forprosjekt, plankart, reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse med konsekvensutredninger og ROS-analyse.

Forprosjektet skal være av en slik detaljering at det kan være grunnlag for detaljprosjektering og budsjettering, samtidig som det gir et bedre grunnlag for å vurdere arealbehov, plassering av funksjoner og formål innenfor planområdet.

## Tema i forprosjektet:

### 1. Havneanlegg.

Størrelse, plassering og utforming av kaianlegg. Nødvendig dybde ved innseiling og kai, bølge-/strømsituasjonen og manøvreringsrommet ved kaien. Hvor stort areal er det behov for tilknyttet kaianlegget på land? Høyde på kai og områdene omkring. Disse spørsmålene avklares med Hammerfest Havn KF.

### 2. Fjellhaller

Det legges til rette for fjellhaller i Rypklubben i søndre del av planområdet og i Rypefjellet i nordre del. Dermed oppnås lagringskapasitet i fjellhallen, og kommunen får ut fjellmasser som trengs i området og til andre prosjekter. Detaljert størrelse og plassering av fjellhaller vil komme fram i prosessen.

### 3. Vann og avløp

Det er nødvendig å få tilført området godkjent drikkevann. Kommunen må i sin prosjektering foreslå hvor drikkevannet skal komme fra, med ledningstrasé.

Kommunen har planer om å plassere kloakkrenseanlegg i området. Kloakken blir ført til området via sjøledning fra nordvest, eventuelt også fra Rypefjord i øst. Kommunen må foreslå størrelse på det arealet som settes av til kloakkrenseanlegg i planen.

Det er naturlig at renseanlegget plasseres i nordvestre del av planområdet.

Arealet, som vil være ca. 10 dekar, vil også inneholde et område for mellomlagring av forurensa masser, trafo, mv.

Hammerfest kommune vil vurdere dette.

### 4. Vurdering av elektrisk strøm, framføring av bredbånd, i området

Det er plassert en trafo i et bygg innenfor området i dag. Det må vurderes eksisterende kapasitet og framtidig behov. Er infrastrukturen (framføring i luftspenn over Rypefjellet) tilfredsstillende?

Framføring av bredbånd til området er viktig tema.

Vurdering fra Hammerfest Energi AS.

### 5. Vind og snødrift

Den foreløpige planen er å fylle ut tunnelmasser i fjorden vest for Rypklubbeidet og sette av en passasje på ca. 10 m til friluftsmål og en mulig korridor for rein. I tillegg må en bruke store blokker til plastring av fylling mot fjorden. Det kan være aktuelt å bygge en voll av stedegne masser som inneholder forurensa masser. De forurensa massene blir overdekket og sikret, jfr. egen miljørapport utført av Rambøll i 2010.

Hensikten er at vollen tar av for vind og snøfokk fra vest, samtidig som den hindrer innsyn fra friluftspassasjen til industri- og havneområdet. Det plasseres et gjerde på vollen, og innenfor vollen planlegges hovedatkomstveg. Total bredde på korridor med voll er vurdert til å være 25 m. Dette vurderes videre i planprosessen. Det innhentes faglig kompetanse som vil komme med vurderinger av voll eller andre tiltak.



## 6. Vurdering av geologi/geoteknikk

i forbindelse med planlegging av tunnel og fjellhaller og vurdering av snøskred- og rasfare langs eksisterende veg og havneområdet i sør mot Rypeklubben, der det er svært bratt terreng. En geolog som har erfaring med tunneler og rassikring vil komme med vurderinger.

### Andre viktige tema i planarbeidet

Tema	Merknad
Byggeskikk og estetikk	
Friluftsliv	Sikre en korridor mellom Rypefjellet og Rypeklubben. Turveg/-sti fra Rypefjord.
Klimatilpasning	
Landskap	Fjernvirkning og terrenginngrep.
Natur og miljø	Det hekker rovfugl på Rypeklubben. Det er tilholdsted for oter i sjøen utenfor Rypeklubbeidet.
Næringsinteresser	
Samiske interesser	Reindrift
Støy	Transport på kommunal veg forbi boligfelt.
Teknisk infrastruktur	
Trafikkforhold	Vurdere rundkjøring i stedet for tradisjonelt kryss med riksveg 94. Justere kommunal veg frå riksveg 94 til tunnel, med fortau. Plassering av tunnelåpninger. Vurdere turveg.
Verneverdier	Kulturminner på land og sjø. Utredning gjøres ut fra tilgjengelig informasjon.
Forurensning	Forslag til tiltak ut fra rapporter.

### 6.2 Konsekvensutredning

I henhold til Plan- og bygningsloven og forskrift om konsekvensutredninger er det i denne planen krav om konsekvensutredninger. Planen skal tilrettelegge for havn med kapasitet for fartøy større enn 1350 tonn, hvilket hører til vedtak som alltid skal konsekvensutredes i henhold til forskriftens § 2f.

I tillegg kommer reguleringsplanen i konflikt med samiske utmarksnæringer, noe som i henhold til forskriftens § 4 utgjør krav om at konsekvensutredning skal lages dersom tiltaket ikke er i tråd med kommuneplan eller dersom tiltak planlegges for industriformål med bruksareal større enn 5000 m<sup>2</sup>, jfr. forskriftens vedlegg II.

I gjeldende kommunedelplan for Rypefjord vedtatt i 1997 er Rypeklubbeidet lagt inn som industriformål, men det er behov for et større industriareal enn det som er spesifisert i kommunedelplanen.

Temaene reindrift, vegatkomst, klima, forurensning og kulturvern er aktuelle i konsekvensutredningen.

### **6.3 ROS-analyse**

I forbindelse med planarbeidet skal det utføres en risiko- og sårbarhetsanalyse for å danne grunnlag for reguleringsplanarbeidet. Formålet er å identifisere risikoer og vurdere omfanget og skader som følge av eventuelle ulykker.

### **6.4 Framdriftsplan**

I oppstartsmøte i Hammerfest kommune den 9. november 2010 ble framdriftsplanen i konkurransebeskrivelsen gjennomgått og justert, slik at alle datoer utsettes 2 måneder. Planoppstart er november 2010, og utsendelse av vedtatt reguleringsplan blir utsatt til april 2012. På neste side er en detaljert framdriftsplan som ble vedtatt på oppstartsmøte:

Aktiviteter	2010		2011												2012			
	Nov	Des	Jan	Feb	Mar	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Des	Jan	Feb	Mar	Apr
Planoppstart, oppstartsmøte. Befaring, registreringer, møte med aktuelle parter	X																	
Utarbeide planprogram		X																
Behandle planprogram, varsel om oppstart				X														
Høring planprogram				X	X	X												
Fastsette planprogram							X											
Utarbeide reguleringsplanforslag med konsekvensutredning								X		X	X							
Levering av planforslag og konsekvensutredning												X						
Førstegangs behandling i planutvalget													X					
Offentlig ettersyn														X	X	X		
Annen gangs behandling i planutvalget, godkjenning i kommunestyret																X		
Utsendelse av vedtatt reguleringsplan																		X

## 7 Krav om konsekvensutredning av planen

Bestemmelsene om konsekvensutredninger av juni 2009 innebærer at konsekvensutredning skal integreres i arealplanleggingen for saker som avgjøres gjennom plan. Krav til konsekvensutredning for arealplaner skal fastlegges gjennom innledende behandling av forslag til planprogram.

I følge forskriftens § 3 bokstav d) skal detaljreguleringer som innebærer endringer av kommuneplan eller områderegulering vurderes etter forskriften § 4.

Konsekvensene av planen skal utredes dersom de er i konflikt med følgende tema:

§ 4. Kriterier for vurdering av vesentlige virkninger for miljø og samfunn		Konflikt	Ikke konflikt
a)	er lokalisert i eller kommer i konflikt med områder med særlig verdifulle landskap, naturmiljø, kulturminner eller kulturmiljø som er vernet eller fredet, midlertidig vernet eller fredet eller foreslått vernet eller fredet, eller hvor det finnes eller er stor sannsynlighet for å finne automatisk fredete kulturminner som inngår i et kulturmiljø med stor tidsdybde.	✓	
b)	er lokalisert i eller kommer i konflikt med viktige inngrepsfrie naturområder eller utgjør en trussel mot truede naturtyper, truede arter eller deres leveområder, mot prioriterte arter eller deres funksjonsområder, mot utvalgte naturtyper, eller mot andre områder som er særlig viktige for naturens mangfold.		✓
c)	er lokalisert i større naturområder som er særlig viktige for utøvelse av friluftsliv, herunder markaområder, eller i viktige vassdragsnære områder som ikke er avsatt til utbyggingsformål eller i overordnede grønnstrukturer og viktige friområder i byer og tettsteder, og hvor planen eller tiltaket kommer i konflikt med friluftslivsinteresser,		✓
d)	kommer i konflikt med gjeldende rikspolitiske bestemmelser eller rikspolitiske retningslinjer gitt i medhold plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77 eller statlige planretningslinjer, statlige planbestemmelser eller regionale planbestemmelser gitt i medhold av lov 27. juni 2008 nr. 71,		✓
e)	kan komme i konflikt med utøvelsen av samiske utmarksnæringer, eller er lokalisert i reindriftens særverdiområder eller minimumsbeiter og kan komme i konflikt med reindriftsinteresser, eller på annen måte kan komme i konflikt med reindriftens arealbehov,	✓	
f)	innebærer større omdisponering av landbruks-, natur- og friluftslivsområder eller områder som er regulert til landbruk og som er av stor betydning for landbruksvirksomhet,		✓
g)	gir vesentlig økning i antall personer som utsettes for høy belastning av luftforurensning, støy eller lukt, eller kan føre til vesentlig forurensning til jord, vann eller sedimenter, eller kan føre til vesentlig økning av utslipp av klimagasser, eller kan føre til vesentlig stråling, og ras- og flomsituasjoner,	✓	
h)	kan få konsekvenser for befolkningens helse eller helsens fordeling i befolkningen,		✓
i)	kan få vesentlige konsekvenser for befolkningens tilgjengelighet til uteområder, bygninger og tjenester,		✓
j)	kan få vesentlige miljøvirkninger i en annen stat.		✓

### Konkretisering av utredningstemaer:

- a) Vurdering av landskap ved utfylling i sjøen. Undersøke automatisk freda kulturminner på land og i sjøen. Nyere tids kulturminner (fra krigen, eks. hulerom i fjellet).
- e) Vil det være mulig å opprettholde trekkveg for tamrein fra Rypefjellet til Rypklubben. Vurdere muligheten for å sette av en korridor på vestsida av industriområdet, der det blir satt opp gjerde mot industriområdet.
- g) Behandling av forurenset grunn. Støy ved flytting av kommunal veg nærmere boliger og økt trafikk med tungtransport. Snøras sør for eksisterende kaiområde og snøras og steinsprang langs eksisterende atkomstveg fra boligområdet til Rypklubbeidet.

Andre tema som skal utredes:

- Atkomst og parkering. Vegkryss eller rundkjøring riksveg 94. Tunnel fra boligfeltet til Rypklubbeidet, lengde ca. 700 m, turveg.
- Ta hensyn til klima. Det er utsatt for vind og snødrift fra vest og landvind. Vurdere voll mellom en eventuell passasje for tamrein og industriområdet for å redusere vind og snødrift.