PLANBESKRIVELSE

REGULERINGSPLAN

Bygdeveien 39-41 og 43, Borkenes

Kvæfjord Eiendom AS

Dato	04. april 2018
Revisjon	31.mai 2018
Revisjon	06.juni 2018

A3 ARKITEKTKONTOR AS

Fagansvarlig planprogram og plan

INNHOLD

		SIDE
	Innholdsfortegnelse	2
	Plankart (forminsket)	4
1.	**INNLEDNING**	**5**
2.	**SAMMENDRAG**	**6**
3	**BAKGRUNN**	**6**
3.1	Hensikt med planen	6
3.2	Krav om konsekvensutredning	6
3.3	Ansvarlige for planen	6
3.4	Grunneierforhold	6
4.	**PLANSTATUS**	**7**
4.1	Gjeldende reguleringsplan	7
4.2	Reguleringsplaner i området	8
4.3	Byggeprosjekter og utbyggingsplaner i området	8
5.	**PLANPROSESSEN**	**8**
5.1	Generelt	8
5.2	Planstart, reguleringsavtale og planprogram	8
5.3	Medvirkning i planprosessen	8
5.4	Innspill og merknader	8
5.5	Framdriftsplan	9
6.	**PLANOMRÅDET, EKISTERENDE FORHOLD**	**10**
6.1	Beliggenhet	10
6.2	Dagens arealbruk i planområdet og tilstøtende arealer	10
6.3	Områdets karakter	11
6.4	Kulturminner og kulturmiljø	11
6.5	Trafikkforhold	12
6.6	Miljøforhold, forurensning og støy	12
6.7	Grunnforhold	12
6.8	Teknisk infrastruktur	13
7.	**BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET**	**14**
7.1	Hovedgrep	14
7.2	Planlagt arealbruk	14
7.3	Bebyggelsens plassering og utforming	14
7.4	Atkomst og trafikkløsning	15
7.5	Parkering	15

7.6	Tilknytning til teknisk infrastruktur	15
7.7	Utearealer. Universell utforming	16
7.8	Miljøtiltak	16
7.9	Rekkefølgebestemmelser	16
8.	**UTREDNINGER I PLANARBEIDET**	**17**
8.1	Risiko- og sårbarhetsanalyse	17
9.	**INNKOMNE MERKNADER OG INNSPILL**	**20**
10	**INNKOMNE MERKNADER OG INNSPILL FRA OFFENTLIG HØRING**	**22**
	Oversikt vedlegg	23

Plankart

B2
201 m²
%-BYA=100%
Lekeplass
246 m²
Gang/sykkelveg
B1
629 m²
%-BYA=100%
BUT
48 m²
BUT
147 m²
o_Kjøreveg
P
412 m²
BUT
30 m²
Gang/sykkelveg
Gangveg
Gang/sykkelveg
Grønnstruktur
4x30m

1. INNLEDNING

Kvæfjord Eiendom A.S er et heleid kommunalt eiendomsselskap,
med eget styre og egen driftsorganisasjon.
Selskapet forvalter en betydelig og variert bygningsmasse -
boliger/leiligheter, samt øvrig større og variert bygningsmasse.
Selskapet er videre operatør for Borkenes Mottak i kontrakt med UDI.
Selskapets virksomhet er lokalisert til Borkenes i Kvæfjord.

Virksomheten er i stadig utvikling for å markedstilpasse eksisterende eiendomsmasse, investere og drifte flere eiendomsprosjekter i og utenfor egen kommune.
Kvæfjord Eiendom AS ønsker å videreutvikle seg som en solid næringsaktør. Selskapets hovedformål er positiv utvikling av eiendomsmasse i Kvæfjord.
Selskapet kan forstå avtalte tjenester i forhold til kommunal eiendomsmasse og ivaretar ellers utleie av boliger til kommunalt ansvar og behov.

2. SAMMENDRAG

Området reguleres til boligformål.
Atkomst via regulert tilførselsvei fra RV83.

Bebyggelsen vil være lavblokker med høyde tilpasset den eksisterende byggehøyde i området.

Holdeplass for kollektivtransport ligger langs RV83 ca.135 m fra boligene.
Det legges opp til parkering på bakkeplan for beboere og gjester. 1,5 plass pr. boenhet.

3. BAKGRUNN

3.1 Hensikt med planen

Hensikten med planen er å tilrettelegge for utbygging i samsvar med overordnet plan. Planen skal gi hjemmel for etableringer av 12 boenheter med tilhørende areal for parkering og område for lek.

Planen skal også legge til rette for universell utforming.

3.2 Krav om konsekvensutredning

Reguleringsplanen skal legge til rette for utbygging med areal mindre enn 15 000 m2, dermed utløses ikke krav om konsekvensutredning i hht. *Forskrift om konsekvensutredninger*.

3.3 Ansvarlige for planen

Forslagstiller:	Kvæfjord Eiendom	Kontaktperson: Johnny Schanche Eivik
Fagansvarlig plan:	A3 Arkitektkontor as	Kontaktperson: Lennard Andreassen

3.4 Grunneierforhold

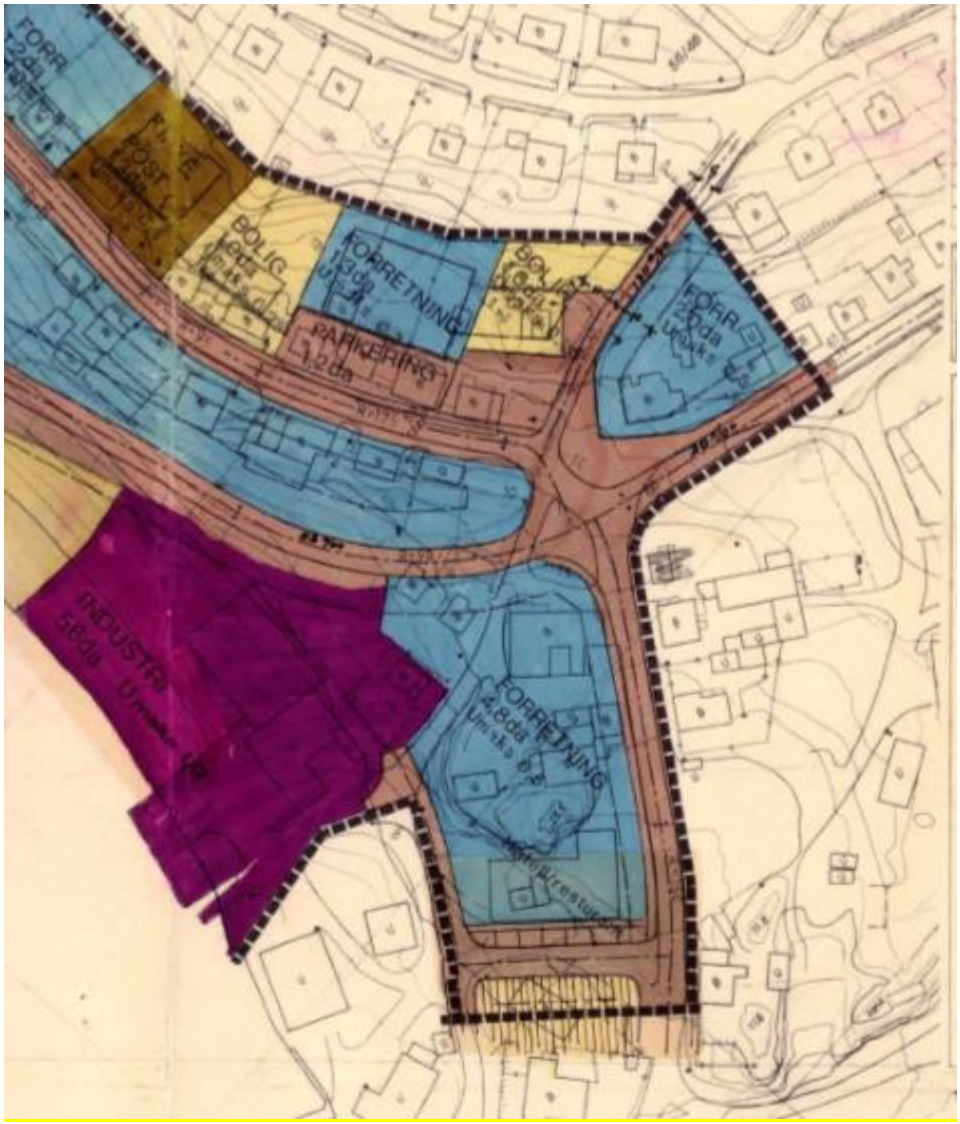
Kvæfjord Eiendom eier eiendom g.nr. / br.nr. 56/105, 56/155 og 56/19 i Bygdeveien 39-41 og 43, av arealet i planområdet.

4. PLANSTATUS

4.1 Gjeldende Reguleringsplan

For eiendom g.nr. / br.nr. 56/155 gjelder plan for Nedre Berg:

Plannavn:	Nedre Berg.
Planidetifikasjon :	K.SAK 107/83
Lovreferanse:	Plan- og bygningsloven av 18.juni 1965.
Ikrafttredelsesdato:	23.10.1984.
Vertikalnivå:	På overflaten.



Gjeldende reguleringsplan gir hjemmel for oppføring av bebyggelse i 2 etasjer pluss underetasje.

Utnyttelsesgraden er 0,2.

For eiendom g.nr. / br.nr. 56/105 og 56/19 gjelder Detaljregulering del av Borkenes sentrum - Nedre Berg:

Plannavn:	Detaljregulering del av Borkenes sentrum - Nedre Berg.
Planidetifikasjon :	K.SAK 32/17
Lovreferanse:	Plan- og bygningsloven av 2008.
Ikrafttredelsesdato:	22.06.2017.
Vertikalnivå:	På overflaten.

Gjeldende reguleringsplan gir hjemmel for oppføring av bebyggelse i 2 etasjer pluss underetasje. Utnyttelsesgraden er 70%.

4.2 Reguleringsplaner i området.

Planområdet grenser opp til reguleringsplanen for Borkenes Sentrum.

4.3 Byggeprosjekter og utbyggingsplaner i området

Det er ingen konkrete planer om utbygging i området som forslagstiller har kjennskap til.

5 PLANPROSESSEN

5.1 Generelt

Planprosessen blir gjennomført i tråd med de krav som er gitt i Plan- og bygningsloven.
Det er ikke stilt krav om konsekvensutredning i forbindelse med reguleringsplanen.

5.2 Planstart

Planspørsmålet ble først drøftet med Plan- og byggesakstjenesten i møte den 3. november 2015.
Planstart ble varslet ved annonse i Harstad Tidende 18. november 2015 for g.nr. / br.nr. 56/105.
Deretter ble ny planstart varslet ved annonse 06. februar 2018 i Harstad Tidende og Vesterålens Avis for g.nr. / br.nr. 56/105, 56/155 og 56/19.

5.3 Medvirkning i planprosessen.

I planarbeidet er det lagt vekt på medvirkning fra offentlige myndigheter og berørte interesser.
Det er kommet inn flere innspill til planen fra følgende myndigheter/offentlige organer og naboer:

- Statens Vegvesen
- Fylkesmannens i Troms
- Troms Fylkeskommune
- NVE

5.4 Innspill og merknader.

Innspill og merknader fra offentlig ettersyn og høring av planprogrammet er i stor grad tatt hensyn til i planen.
Oversikt over merknad følger i kap. 9

5.5 Framdriftsplan

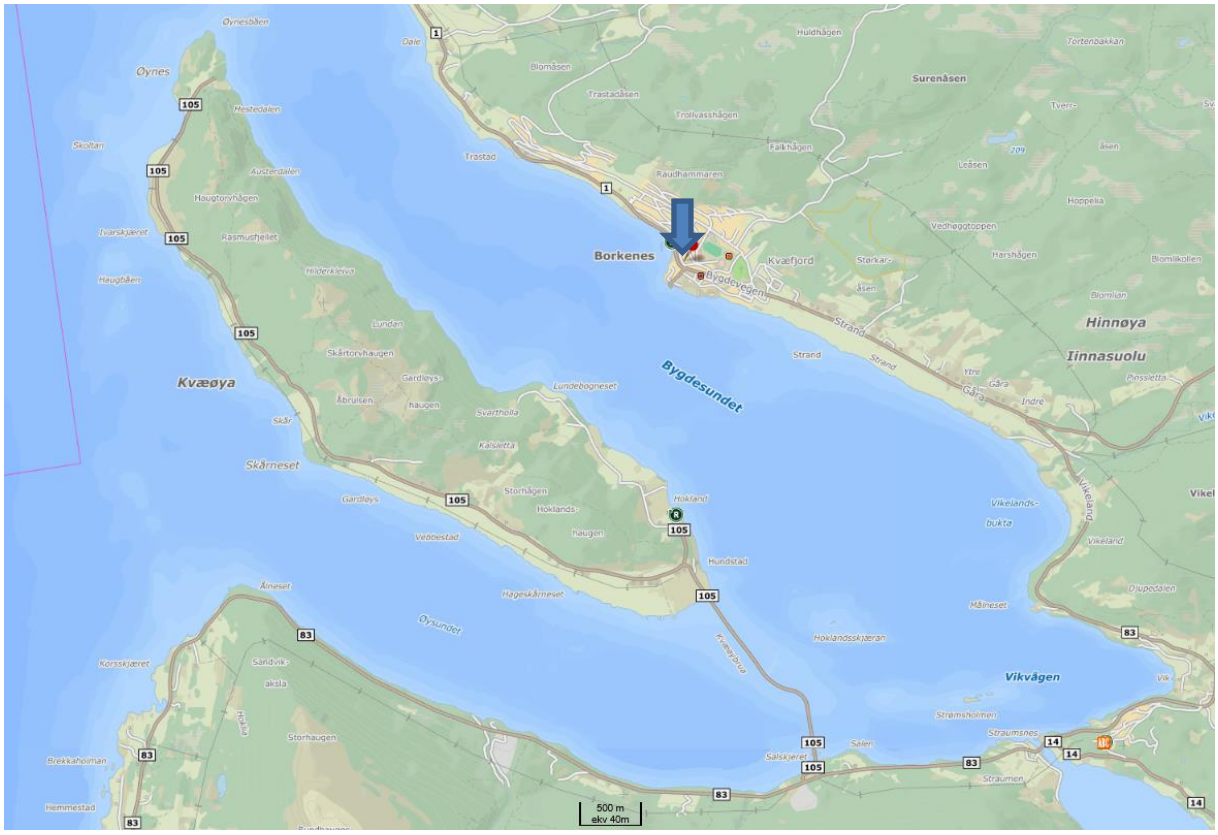
Planprosessen har følgende framdriftsplan:

Aktivitet	Tidsperiode	Tidspunkt/frist
Forhåndskonferanse med kommunen.		26.01.2018
Varsel om planvarsel		02.02.2018
Merknadsfrist planstarvarsel		30.03.2018
Planmøte nr. 2. Merknader og planforslag		04.04.2018
Fremme forslag til reguleringsplan		Uke 14/18 04.04.2018
Førstegangsvedtak antas å bli fattet		24.04/12.06
Endelig planforslag antas å bli fattet		11.10.2018

6 PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD

6.1 Beliggenhet

Planområdet ligger i sentrum i en sidegate rett ved riksveien gjennom Borkenes.



Kart over Kvæfjord, planområdet er markert med pil

6.2 Dagens arealbruk i planområdet og tilstøtende arealer

Planområdet består i dag av en ubrukt bygning på eiendom 56/105, en bolig på eiendom56/155 og regulert parkeringsområde på eiendom 56/19.
I nord, øst og vest grenser planen mot boliger og på sørsiden av planområdet ligger Bygdeveien.

6.3 Områdets karakter

Planområdet ligger i Bygdeveien som i gjeldende reguleringsplan er planlagt til næringsbebyggelse og bolig. I dag fremstår veien mer som en boliggate med bebyggelse av ulik karakter og størrelse. Området ligger i grensen mellom etablert boligområde og senterområde for forretninger og kontor.

Planområdet har skrående terreng fra nordøst mot sørvest med en høydeforskjell på ca. 4 m.

Bilde av planområdet Foto: Google map

6.4 Trafikkforhold

Planområdet har regulert atkomst fra Bygdeveien i reguleringsplan. Adkomst for myke trafikanter ivaretas også i ny reguleringsplan Nedre Berg.

6.5 Miljøforhold, forurensning og støy

6.5.1 Forurensning

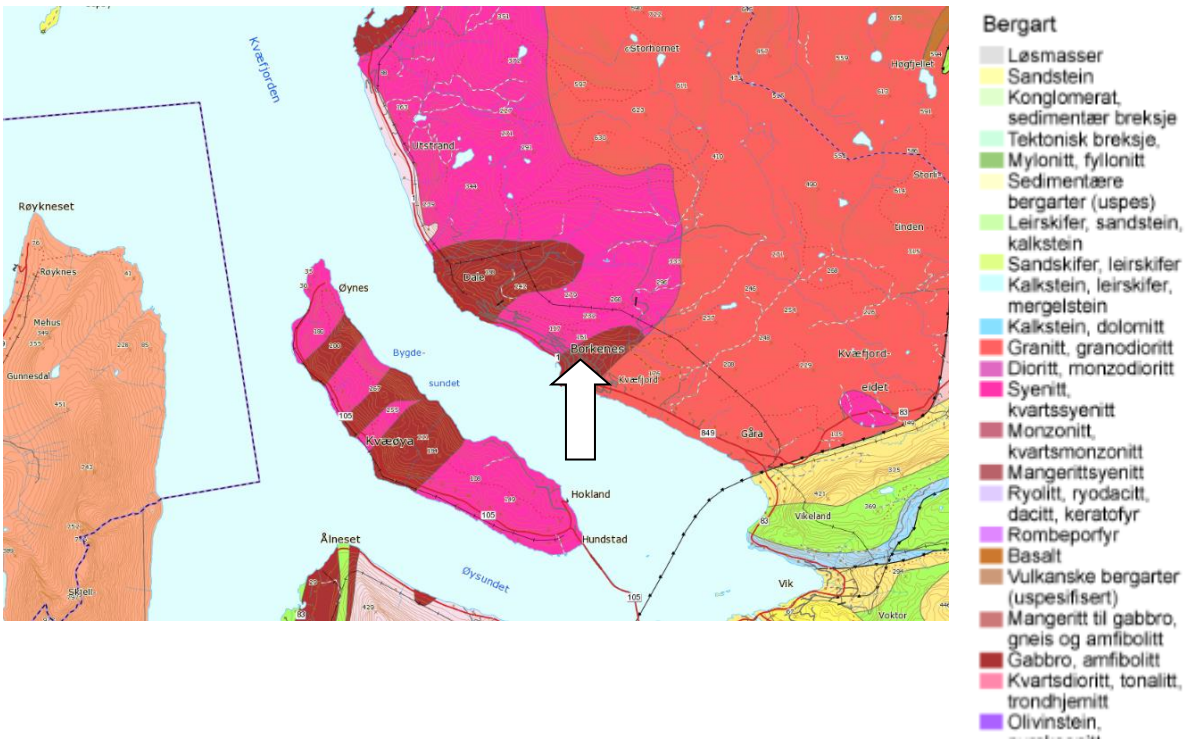
Det er ikke planlagt forurensende virksomhet i planområdet.

6.5.2 Støy

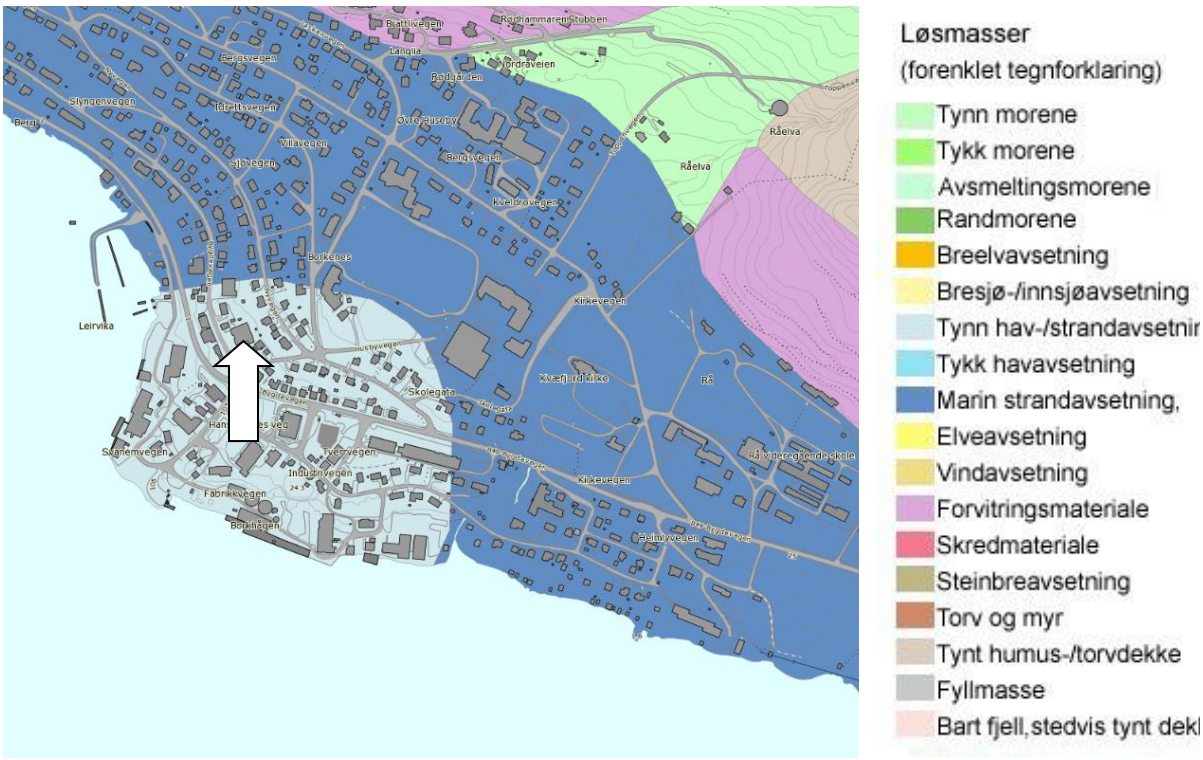
Støykart utarbeidet av Asplan Viak i august 2016 viser at tiltaket ligger innenfor hvit sone.

6.6 Grunnforhold

Berggrunn består i hovedsak av Gabbro,amfibolitt. Løsmassedekket domineres av tynn hav – og strandavsetning.



Berggrunn i planområdet. Planområdet beliggenhet markert med pil.



Løsmasse dekke i planområdet. Planområdet beliggenhet markert med pil.

6.8 Teknisk infrastruktur

6.8.1 Vann- og avløp.

Eksisterende VA-anlegg vurderes brukt i nytt prosjekt.

6.8.2 Strømforsyning

Eksisterende EL-anlegg vurderes brukt i nytt prosjekt.

6.8.3 Fjernvarme

Planområdet ligger utenfor konsesjonsområdet til fjernvarmeanlegget i Harstad.

7 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

7.1 Hovedgrep

Området får adkomst fra Bygdeveien. Leilighetsbygget er planlagt med hensyn til gjenbruk av eksisterende bygg. Bygget ligger delvis inn i terreng langs tidligere eiendomsgrensen i nord. Det planlegges omregulering av underetasjen i Bygdeveien 43 til boligformål. Det er planlagt uteområder med lekeplass på planområdets nordvestre hjørne. Parkering vil være på samme terrengnivå som adkomst og inngang.

7.2 Planlagt arealbruk

Hovedformålet er boligbebyggelse, med atkomst til parkering og lekeområde på bakkenivå.
Fordeling formålsareal:

- Boligbebyggelse: 0,8 da
- Leke areal 0,2 da
- Parkering 0,4 da

7.3 Bebyggelsens plassering og utforming

Ved at bebyggelsen ligger inn i terrenget mot øst vil bygget ha en høydemessig tilnærming til boligbebyggelsen bak, knytte seg opp mot eksisterende bebyggelse og bli en del av dette bygningsmiljøet. I Bygdeveien 39 – 41 planlegges det at eksteriøret skal ha et moderne formspråk men samtidig en arkitektonisk tilnærming til omkringliggende bebyggelse.

I Bygdeveien 39-41 planlegges en boligblokk i 2 etasjer + underetasje. I underetasjen blir det adkomst, 3 leiligheter og sportsboder. I 2.etasje og 3.etasje planlegges det 7 leiligheter. Boligblokken får innvendig trapp og heishus. Mot sør og vest får leilighetene balkonger.
I Bygdeveien 43 planlegges det en leilighet i underetasjen. Eksisterende leilighet i 1. og 2. etasje beholdes uendret.

Illustrasjon boligblokk.

7.4 Atkomst og trafikkløsning

7.4.1 Tilgjengelighet for kjørende

Det planlegges adkomst med parkeringsplasser fra Bygdeveien.

7.4.2 Tilgjengelighet for gående og syklende

Langs regulert vei jf.pkt 7.3 er det planlagt ensidig fortau som går langs Bygdeveien.

7.5 Parkering

Det planlegges ikke offentlig parkeringsløsning på området. Hver enkelt leilighet har både parkering og gjesteparkering på bakkeplan, 1,5 parkeringsplasser pr. boligenhet. Hvorav det vil være 1 parkeringsplasser tilpasset bevegelseshemmede. Gjesteparkering er tenkt på offentlige parkeringsplasser i nærheten, for eksempel ved rådhuset.

7.6 Tilknytning til teknisk infrastruktur

Eksisterende anlegg forutsettes benyttet i ny bebyggelse i den grad det er mulig.

7.7 Uteareal. Universell utforming

Planområdet har en teoretisk høydeforskjell på ca.4 meter fra høyeste til laveste punkt. Adkomst for kjørende og gående til bygget vil være på eiendommens laveste punkt. Fra inngangsnivå vil adkomst til hver enkelt leilighet bli ivaretatt med heis og korridorer. Uteområdet for lek vil ligge med adkomst fra trapp og heisrom og være i henhold til kravene om universell utforming.

7.8 Miljøtiltak

Det er ingen indikasjoner på forurenset grunn og det er ikke vurdert behov for særskilte miljøtiltak i forbindelse med utbyggingen av området.

7.9 Leikeareal

Innenfor planområdet er det avsatt et leikeareal på 246 m2. Dette ligger øst for B2 og nordvest for B1. I planbestemmelsene er det satt krav om sikring av lekearealet mot veien for å unngå farlige situasjoner.

For øvrig er det god tilgang til aktivitetsområder for barn og unge i nærheten.

- Ca. 150 m fra planområdet ligger en fotballbane
- Borkenes skole og Rå videregående skole med uteområder ligger ca. 300-330 m unna. Disse er tilgjengelig via gang- og sykkelvei.
- Grøntområder / utmark, ligger ca. 500 m unna.

7.9 Rekkefølgebestemmelser

Det er knyttet rekkefølgebestemmelser før ferdigattest kan gis boligene.
Ferdigstillelse av leikeareal og ferdigstillelse av gang- / sykkelveg langs tomten mot Bygdeveien skal være ferdig før boligene tas i bruk.

8. UTREDNINGER I PLANARBEIDET

8.1 Risiko og sårbarhetsanalyse

Det er utarbeidet ROS av A3 Arkitektkontor AS, datert 09.02.2018

Det er gjennomført en risiko og sårbarhetsanalyse for planen. Analysen er kort oppsummert her. Alle tema som er avdekket gjennom ROS analysen er behandlet og beskrevet i planbeskrivelsen.

Konklusjon:

Tabell: Oppsummering av tema som krever tiltak eller videre overvåking.

Hendelse/Situasjon	Aktuelt	Sanns.	Kons.	Risiko	Kilde/Kommentar/Tiltak
Naturrisiko					
Er området utsatt for, eller kan planen/ tiltaket medføre risiko for:					
1. Masseras/-skred; steinsprang	Nei				Ikke aktuelt; kilde NVE og NGI snøskredkart
2. Snø-/isras	Nei				I Ikke aktuelt; kilde NVE og NGI snøskredkart
3. Flomras; kvikkleire	Ja	1	4		Grunnforholdene må undersøkes av en geoteknisk fagkyndig dersom det skal gjøres byggetiltak i grunnen.
4. Elveflom	Nei				I Ikke aktuelt; kilde NVE og NGI jord- og flomskredkart
5. Radongass	Ja	3	1		Det er registrert radon moderat til lav risiko i dette området, jfr. Kartleggingskart NGU.
6. Vindutsatt	Nei				Ikke aktuelt
7. Naturlige terrengformasjoner som utgjør spesiell fare (stup etc)	Nei				Ikke aktuelt
Sårbare naturområder og kulturmiljøer mm					
Medfører planen/tiltaket fare for skade på:					
8. Sårbar flora	---				Området er ikke berørt av naturvernområder.
9. Sårbar fauna/fisk	Nei				Området er ikke berørt av naturvernområder.
10. Naturvernområder	Nei				Området er ikke berørt av naturvernområder.
11. Vassdragsområder	Nei				Ikke aktuelt
12. Automatisk fredede kulturminner	Nei				Det er ikke registrert kulturminner i tilknytning til planområdet.

Hendelse/Situasjon	Aktuelt	Sanns.	Kons.	Risiko	Kilde/Kommentar/Tiltak
13. Viktige landbruksområder (*både jord-/skogressurser og kulturlandskap*)	Nei				Ikke aktuelt
Teknisk og sosial infrastruktur					
Kan planen/tiltaket få konsekvenser for strategiske områder og funksjoner:					
14. Vei, bru, knutepunkt	Nei				
15. Tiltak i planområdet som medfører fare for forurensning til grunn eller sjø/vassdrag	Nei				
16. Forurenset grunn	Nei				
17. Kilder til støybelastning i/ved planområdet (inkl trafikk)	Nei				Det er ikke et støyutsatt område ifølge støykart utarbeidet av Asplan Viak.
18. Planen/tiltaket medfører økt støybelastning	Ja	1	1		Økt støybelastning som følge av trafikk til og fra boligene
19. Ulykke i av-/påkjørsler	Nei				Ny reguleringsplan legger til rette for gode siktlinjer i området.
20. Ulykke med gående/syklende	Ja	1	3		Ny reguleringsplan legger til rette for gjennomgående gangvei og sykkelvei samt fortau langs Bygdeveien.
Spesielle forhold ved utbygging/gjennomføring					
21. Sikring av areal mot Bygdeveien / parkeringsplass	Ja	1	3		Sikring i form av gjerde e.l nedfelles i reguleringsbestemmelsene

Konklusjon**:**

Fase	Konsekvens
Anleggsfase	Liten negativ (-)
Driftsfase	Liten negativ (-)

Trafikk og transport

Planområdet grenser opp mot bygdeveien en sidegate til riksveien. Deler av planområdet har vært brukt til butikk med parkering ut mot gaten. Det etableres parkeringsplasser innenfor planområdet som legger opp til manøvrering av kjøretøy innenfor parkeringsarealet og utenfor kjørebane/fortau.

Det vil være nødvendig å sikre lekearealet og utearealet til boligene i planområdet på en hensiktsmessig måte.

Avbøtende tiltak/anbefalinger for tema: Naturmiljø	**Hensyntatt i planforslaget**
• Inngjerding/sikring av planområde	- Det blir stilt krav i bestemmelsene om dette.
• Inngjerding/sikring mellom parkeringsplass og boligene i planområdet. Buffersone vurderes i sammenheng med opparbeidelse av uteområde/lekeplass i planområdet.	- Det blir stilt krav i bestemmelsene om dette.

Universell utforming

I det videre planarbeidet og arbeid med utforming av planområdet må det legges til rette for universell utforming i møtepunkt mellom adkomstvei, parkering og leiligheter. Det må sikres helhetlig tilgjengelighet til uterom omkring boenhetene.

Avbøtende tiltak/anbefalinger for tema: Universell utforming	**Hensyntatt i planforslaget**
• Universell utforming i aksen adkomstvei, parkering, boenheter samt øvrige uteareal omkring boligblokk.	- Utforming av uteareal gjennomføres etter standard i krav til universell utforming N 11005

Grunnforhold

Eksisterende bygg skal ombygges og påbygges og befaring av bygget har ikke påvist alvorlige setninger. Terrengforholdene er forholdsmessig flate og grunnforholdene ansees å være godt egnet for planering. Området ligger i sin helhet innenfor området tynn hav/strandavsetning og området ligger i en kvikkleiresone. Det stilles krav i reguleringsbestemmelsene om geologiske grunnundersøkelser i området dersom det skal gjøres arbeider i grunnen.

Oppsummering av konsekvens og risikograd

Tabell gir en oppsummering av konsekvenser og risiko satt opp mot 0- alternativ.

Fagtema	Alternativ 1	Alternativ 0
Naturmiljø	**Små til middels konsekvens**	Ingen risiko for artstap eller tap av buffer mot næringsareal ved arealbeslag
Støy	**Små til middels konsekvens**	Ingen økning i støynivå fra planområdet eller langs Bygdeveien
Trafikk og transport	**Små til middels konsekvens**	Ingen økning i trafikkbelastning langs Bygdeveien

Oppsummering i tabell illustrerer planforslagets konsekvensgrad uten justeringer etter tilrådning for avbøtende tiltak.

Med hensyn til trafikkstøy, er det gjort trafikkberegninger og støyvurdering av Asplan Viak i tilknytning til reguleringsendringen. Denne konkluderer med at alle leilighetene vil få tilfredsstillende støyforhold både ute og inne. Støyvurderingen er vedlagt planbeskrivelsen.

9 INNKOMNE MERKNADER OG INNSPILL

I skjema nedenfor gis et sammendrag av innkomne merknader og innspill til planstartvarselet datert 02.februar 2018 og hvordan disse er tatt hensyn til i planen.

MERKNAD (kortversjon)	KOMMENTAR OG AKSJON
1.1 Fra NVE Det anbefales å bruke følgende veiledere: - NVEs karttjenester - NVEs veileder 2/2017 - NVEs retningslinje 2/2011 - NVEs sjekkliste for reguleringsplan - www.nve.no/arealplanar Dersom planen berører NVEs saksområder skal NVE ha tilsendt planen ved offentlig ettersyn. Alle relevante fagutredninger innen NVEs saksområde må være vedlagt. Alle plandokumenter sendes elektronisk til rn@nve.no	Slik planen foreligger berører den ikke NVEs saksområder.
1.2 Fra Troms fylkeskommune Det gis lite infomasjon om boligtiltaket og derfor generell tilbakemelding. Positive til boligbygging der det legges til rette for miljøvennlige transportformer. Det må avsettes tilstrekkelig med sykkelparkeringsplasser og disse bør være overdekket. Det må avsettes arealer til barn med en tilfredsstillende kvalitet. Lekeplassen må sikres mot støy, forurensning, trafikkfare og annen helsefare. Anbefaler kotesatt utomhusplan som viser hvordan hensyn til barn og unge samt UU er ivaretatt. Anbefaler også rekkefølgekrav som sikrer at lekeområde er opparbeidet før boligene tas i bruk. Det må legges til rette for en utbygging som i høyde, volum og utforming er tilpasset omkringliggende bebyggelse. Ved høring av planforslaget bes det om at SOSI-fil og PDF inkl. tegnforklaring av plankart sendes kartverket pr e-post: plantromso@kartverket.no	B2 er et eksisterende bygg. Det etableres gang og sykkelvei langs tomten mot Bygdeveien. Det etableres innvendige sykkelparkeringsplasser i B1. Det etableres lekeareal på 246 m2 nordvest for B1 og øst for B2. Lekeplassen ligger slik godt skjermet fra Bygdeveien. Det skal utarbeides utomhusplan som viser kotehøyder. Det settes krav om ferdigstilling av lekeareal og gang/ sykkelveg i Reguleringsbestemmelsene. B1 får ny fasade og en ekstra etasje. Arkitektonisk anbefales flatt tak og ikke saltak på et så stort bygg for å tilpasse eksisterende bebyggelse. B2 er et eksisterende bygg.
1.3 Fra Statens vegvesen Parkering må tydelig atskilles fra kjørebanen og adkomsten defineres og bygges i henhold til vegnormalene	Parkeringsplassene blir adskilt fra gangfelt med kantstein. Adkomstene blir tydelig definert og i henhold til vegnormalen

Påse at vegnormalens krav til frisiktsone i kryss/ avkjørsler ikke hindres av tiltaket. Byggegrense og frisiktsonene forutsettes inntegnet på plankart. Anmoder at hensyn til de gående og syklende ivaretas i planleggingen.	Byggegrense for B1 og frisiktsone er inntegnet på plankartet. Det etableres gang og sykkelvei langs tomten mot Bygdeveien.
1.4 Fra Fylkesmannen i Troms Tiltaket er i tråd med gjeldende plan og Fylkesmannen har ingen ytterligere kommentarer til oppstartvarselet.	

Vedlegg:

Reguleringsplankart
Reguleringsbestemmelser
ROS analyse

Støyvurdering av Asplan Viak

Harstad 04.04.2018

A3 Arkitektkontor AS

Lennard Andreassen