

Leirosen Eiendom AS

DETALJREGULERING LEIROSEN

FORSLAG TIL PLANPROGRAM

PLANID. 320



Detaljregulering av deler av eiendommene gnr/bnr 16/1, 16/2, 16/6, 16/14, 16/243, 16/280 og 16/284 samt tilliggende vegareal langs deler av Kongsvatnveien og Ørnveien i Vågan kommune.

Forord

Forslag til planprogram for detaljreguleringsplan for Leirosen er utarbeidet av plankonsulent Norconsult AS på vegne av tiltakshaver Leirosen Eiendom AS.

Planprogrammet skal gjøre rede for formålet med planarbeidet, avklare premisser for utarbeidelsen samt beskrive tematiske utredninger som må gjennomføres for å belyse virkninger av planlagt utbygging.

Dokumentet legges ut til offentlig ettersyn og på høring i september 2022. Deretter vil det bearbeides ut fra innspillene som kommer i høringsperioden, før det endelige planprogrammet fastsettes politisk i Vågan kommune.

Etter at planprogrammet er stadfestet politisk, fortsetter utarbeidelse av reguleringsplanen med utredninger.

01	2021-06-21	Planprogram	Willy Wøllo	H. C. Størmer	H.C. Størmer
Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent

Innhold

1	Mål og rammer for planarbeidet	
1.1	Bakgrunn	4
1.2	Hensikten med planarbeidet.	4
1.3	Vurdering av utredningsplikt	6
1.4	Mål	6
1.5	Særskilte problemstillinger	6
2	Dagens situasjon	
2.1	Planområdet	8
2.2	Eiendommer	9
2.3	Plangrunnlag	9
3	Alternativer	
3.1	Alternativ 0: Dagens situasjon	12
3.2	Alternativ 1: Forslagsstillers planforslag	12
4	Utredningstema	
4.1	Overordnet infrastruktur og byvekst	14
4.2	Kvalitet, trivsel og landskap	14
4.3	Trafikk og mobilitet	16
4.4	Klima og miljø	17
4.5	Teknisk infrastruktur	18
4.6	Risiko og sårbarhet	18
4.7	Anleggsfasen	19
5	Planprosess og medvirkning	
5.1	Medvirkning	20
5.2	Foreløpig framdriftsplan	20

1 Mål og rammer for planarbeidet

1.1 Bakgrunn

Leirosen Eiendom AS, 827 112 402, kjøpte eiendommene 16/2 og 16/6 i Svolvær våren 2021, totalt ca. 43 daa. Bakgrunnen for kjøpet er et ønske om å utvikle eiendommene til boligformål. For å kunne gjennomføre dette innenfor en snarlig tidshorisont, må eiendommene og relevante områder detaljreguleres.

Kommunedelplan Svolvær har vedtatt avsatt flere områder i byen til fremtidig boligformål. Eiendommen 16/2 er i planen definert som B2.19 Ørnhaugen. Denne er videreført som foreslått boligområde, men uregulert. Planen anslår at eiendommen bør utvikles med småhusbebyggelse med et utbyggingspotensiale på 30 +/- boenheter. Det er også relevant i denne sammenheng at det nærliggende område Ørnbukta, i planen definert som B 2.17 Ørnbukta, tilsvarende er foreslått som nytt boområde, uregulert og med boligtype småhus/leiligheter med et anslått utbyggingspotensiale på +/- 30 boenheter. Området Ørnbukta er delvis del av 16/2 og av eiendommen 16/1, eid av opplysningsvesenets fond, OVF. Leirosen Eiendom AS sin eiendom 16/6 er i planen avsatt til område H 570-1 friluftsområde, med hensynssone kulturmiljø, regionalt kulturminne.



Bilde 1.
Flyfoto over området ved Leirosen med omegn.

1.2 Hensikten med planarbeidet

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for en boligutbygging som tar utgangspunkt i arealdisponeringen vist i kommunedelplanen for området. Leirosen er en av de større områdene relativt nært sentrum Svolvær som ikke er utviklet, men hvor foreslått formål er å utvikle boliger. Gjennom planen ønsker forslagsstiller å tilrettelegge for helhetlig utvikling av Leirosen til en

attraktiv bydel i Svolvær. Planområdets sentrumsnære beliggenhet gjør lokaliseringen svært gunstig for miljøvennlig boligutvikling. Det er gang- og sykkelavstand til mange målpunkt, slik som handel, barne- og ungdomsskoler, arbeidsplasser, kulturaktiviteter etc. Det er potensiale for å utnytte tomten godt og samtidig oppnå gode bokvaliteter.

Det vil legges til rette for varierte boligstørrelser, innvendige- og utvendige fellesarealer, mulighet til deleløsninger for bil, el-billading og gode sykkel fasiliteter.

I planutkastet tas inn å videreføre byens vellykkede satsing på «kaipromenade» ved å legge en «kyststi» langs sjøen fra Ørnbukta, rundt Leirosen og nordover til ny bru som krysser Leiroselva, før stien fortsetter på andre siden av elva i retning Stranda. Dette plangrepet gjør at allmennheten kan få tilgang på en svært attraktiv turveg rundt pollen og oppleve kulturmiljøet rundt Leiroselva.

Området vist som B2.19 i kommunedelplanen terrengtilpasses for å kunne etablere internveger og legge til rette for attraktive boliger med gode sol og lysforhold. De utarbeidede skisser anslår at det er grunnlag for å etablere et femtitalls boenheter i området, eneboliger, småhus og rekkehus. De nordvestligste enheter vil ha utsikt mot Kongsvatnet, de nordligste mot Leirospollen og utsikt mot Blåtind og Geita, mens de østligste boenhetene i tillegg vil ha havutsikt mot Lille Molla.

Deler av området vist som B2.17 fylles ut og opparbeides i tråd med kommunedelplan Svolvær 2020-2040. Området utvides noe i øst i forhold til kommunedelplanen. Det vurderes muligheten for å etablere en kanal fra sjøen et stykke inn i området for å øke attraktiviteten for boenhetene i Ørnbukta. Området tilrettelegges for kombinasjon småhusbebyggelse og leiligheter. Planen tar høyde for et grunnlag for etablering av et femtitalls boenheter i Ørnbukta. Kommunedelplan Svolværs foreslåtte område for småbåthavn, SH 2.1 videreføres i reguleringsplanen.

Området B2.18 foreslås regulert som boligområde i tråd med kommunedelplan Svolvær, tilsvarende for hensynssone kulturmiljø. Ny kyststi reguleres i eiendommens grense i sjø.

I planutkastet foreslås at område H570-1 reguleres som boligområde. Hensynssone kulturmiljø videreføres fra kommunedelplan Svolvær. Den ytterste del av eiendommen 16/6 reguleres til Kyststi. Videre foreslås regulert inn en bru over Leiroselva for å knytte kyststi til tilsvarende kyststi på motsatt side av elva. For utvikling av boligområdet ønsker vi å gjenskape de tidligere industribyggene på eiendommen, men gjenskapt til leilighetsbygg. På eiendommen var det tidligere både guanofabrikk og smoltanlegg. Gjenstående arv fra dette er noen flotte steinmurer som forteller historien om hva som engang var. Vi ønsker å bevare og fremheve disse, tilrettelegge for en attraktiv kyststi som Svolvær befolkning kan oppleve og bruke til nærturer. Det vil gi en verdifull opplevelse av den gamle industrikulturen som var tilknyttet Leirosen, med kraftproduksjon, guanoproduksjon, smoltanlegg mv. De gjenskapte industribyggene vil utgjøre spennende sjønære leiligheter. Inspirasjon: de omskapte bomiljøene langs Akerselva i Oslo. Området skal utvikles i samarbeid med kulturminneforvaltningen. Det anslås at eiendommen 16/6 vil gi grunnlag for 20-30 leiligheter.

I det foreslåtte planområdet skal det avsettes områder for lek. Målet er å avsette tilstrekkelig område som er tilrettelagt for mindre barn og barnefamilier. Videre legger planen opp til gode

adkomstmuligheter til Ørnhaugen, som også er i tråd med kommunedelplan Svolvær. Planområdet nærhet til Kongsvatnet og Kongsmarka ivaretar større barn og andre beboeres interesser for lek og fritidsaktiviteter.

I henhold til reguleringsplan for Ørnsletta er det regulert gate med fortau og gangveg fra Ørnveien til E-10 langs Osanstua barnehage.

Det er utarbeidet illustrasjonstegning som viser mulig utbygging. Siktemål er en utnyttelse like stor eller noe større enn gjennomsnitt i dagens sentrale boligområder. Terrengtilpassing og ivaretagelse av utsikt og solinnfall tilsier en hovedvekt på 2-3 etasjes vertikaldelte rekkehus og kjede hus, kanskje 4 etasjer blokker i lavere partier. Grunnet utbyggingens antatte relativt lange tidsperspektiv tror vi det er viktig å gi rom for noe høyere utnyttelse enn forventet, men legge til grunn kvalitetskrav i reguleringsbestemmelser som vil bety at høy utnyttelse ikke går på bekostning av bokvalitet.

1.3 Vurdering av utredningsplikt

I forbindelse med oppstartsmøte ble det gjennomført en vurdering som konkluderte at foreslått plantiltak utløser krav om konsekvensutredning i henhold til forskriftenes §6 b) reguleringsplaner og tiltak som alltid skal konsekvens utredes og ha planprogram eller melding. Planen for Leirosen legger til rette for en mer omfattende utbygging og kan derfor falle inn under vedlegg I nr.25 nye bolig- og fritidsområder som ikke er i samsvar med overordnet plan eller nr. 30 utvidelser eller endringer av tiltak nevnt i vedlegg I der utvidelsen eller endringen i seg selv overstiger

Dette planprogrammet beskriver relevante tema/problemstillinger som skal utredes. Det endelig fastsatte planprogrammet legges til grunn for utarbeidelse av reguleringsplanen med konsekvensutredning. Planprogrammet skal være politisk fastsatt før planforslaget kan sendes inn til behandling.

Konsekvensutredningen skal inngå i planbeskrivelsen. Relevante og realistiske alternativer skal utredes. Sammenligninger av virkningene for miljø og samfunn av de ulike alternativene skal framgå av konsekvensutredningen.

1.4 Mål

1.4.1 En attraktiv bydel som styrker Svolvær som et levende bysentrum

Det kommende planforslaget vil innebære endring av areal med nærhet til offentlig infrastruktur, handel, arbeidsplasser og øvrige målpunkt. Planlagt tiltak vil på denne måten bidra til å bygge oppunder kommunens målsetning om et konkurransedyktig, urbant sentrum ved at prosjektet vil tilføre mange nye beboere i ulike aldersgrupper til sentrum.

1.4.2 Et inkluderende og trygt boområde med energieffektiv og klimavennlig arealbruk.

Planforslagets lokalisering og utnytting skal bygge oppunder Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging sin målsetning om å fremme kompakte tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for miljøvennlige transportformer.

Prosjektet skal bygge oppunder FNs bærekraftsmål og nasjonale forventninger til både klimavennlige og sosialt bærekraftige løsninger med inkluderende og trygge boområder. Prosjektet har ambisjoner om energioptimalisering av bebyggelse og anlegg. Planforslaget skal også hensynta fremtidige klimaendringer.

1.4.3 Gode forbindelser

Ny bebyggelse skal hensynta omkringliggende strukturer og bygge opp gode, trygge forbindelser for myke trafikanter både innenfor og omkring planområdet. Forbindelsene skal knytte seg naturlig til gang- og sykkelveger samt nærmeste bussholdeplass.

Nødvendig biladkomst skal ivaretas og må vurderes opp mot løsningene for de myke trafikantergruppene.

1.4.4 Arkitektonisk kvalitet

Framtidige bygninger skal utformes med en arkitektur som spiller på lag med sine funksjoner og omkringliggende omgivelser.

Boligenes og uterommenes utforming skal bygge oppunder ambisjonen om å skape et boligområde av god kvalitet. Bygningsvolumenes struktur på området skal planlegges for å ivareta gode solforhold og lokalklima på uteoppholdsarealene. Det skal tilrettelegges for uformelle møtesteder og trivelige fellesarealer både innendørs og utendørs.

1.5 *Særskilte problemstillinger*

1.5.1 Trafikkflyt og trafiksikkerhet

Løsninger for å ivareta trafikkflyt- og sikkerhet i området må vurderes i planarbeidet. Planforslaget vil generere økt biltransport til og fra området. Det er ønskelig å legge opp til en prioritering av myke trafikantergrupper med noen bilfrie områder, og der deler av parkering legges under terreng.

1.5.2 Arkitektonisk tilpasning til omgivelsene – naturområder

Planområdet er omgitt av naturområder, samt noe bebyggelse i nord og i sør. Det er derfor av betydning å vurdere hvilke fjern- og nærvirkninger planlagt bygningsmasse vil gi for tilgrensende områder samtidig som en ivaretar behovet for utvikling av en attraktiv bydel.

1.5.3 Arkitektonisk tilpasning til omgivelsene – kulturminner og kulturmiljø

Deler av planområdet inngår i hensynssone kulturmiljø og er i kommunedelplanens avsatt til LNFR-område. Det vil være behov for å identifisere kulturminner og kulturmiljø i området og avklare hvilke virkninger planlagt bygningsmasse vil gi for tilgrensende områder.

1.5.4 Sosial bærekraft – fellesløsninger og varierte boligtyper

Boligprosjektet skal bidra til å dekke forventede befolkningsvekst, og imøtekomme nye boligpreferanser ved å kunne tilby både store og små enheter for single, par og familier. Leke- og oppholdsmuligheter skal utformes med variasjon. Prosjektet skal tilrettelegge for sosial bærekraft gjennom økt sambruk, flere ulike typer fellesarealer og uformelle møtesteder for beboerne.

1.5.5 Friluftsliv

Planen omfatter sammenhengende friluftsområder i Juten og Leirosen, samt regionale kulturminner / målpunkt i Leirosen. Kongsmarka er et kjent friluftsområde. Avhengig av plassering og utforming av adkomst til planlagt boligområdet fra Kongsvatnveien, kan friluftsområdet i og rundt Kongsvannet blir berørt. Det er badeplasser i Kongsvannet i nærheten av adkomstområdene. Adkomst til planlagt utbygging kan ha konsekvenser med tanke på landskap, trafiksikkerhet, trafikkstøy, områdekvalitet.

1.5.6 Beredskapsmessige vurderinger

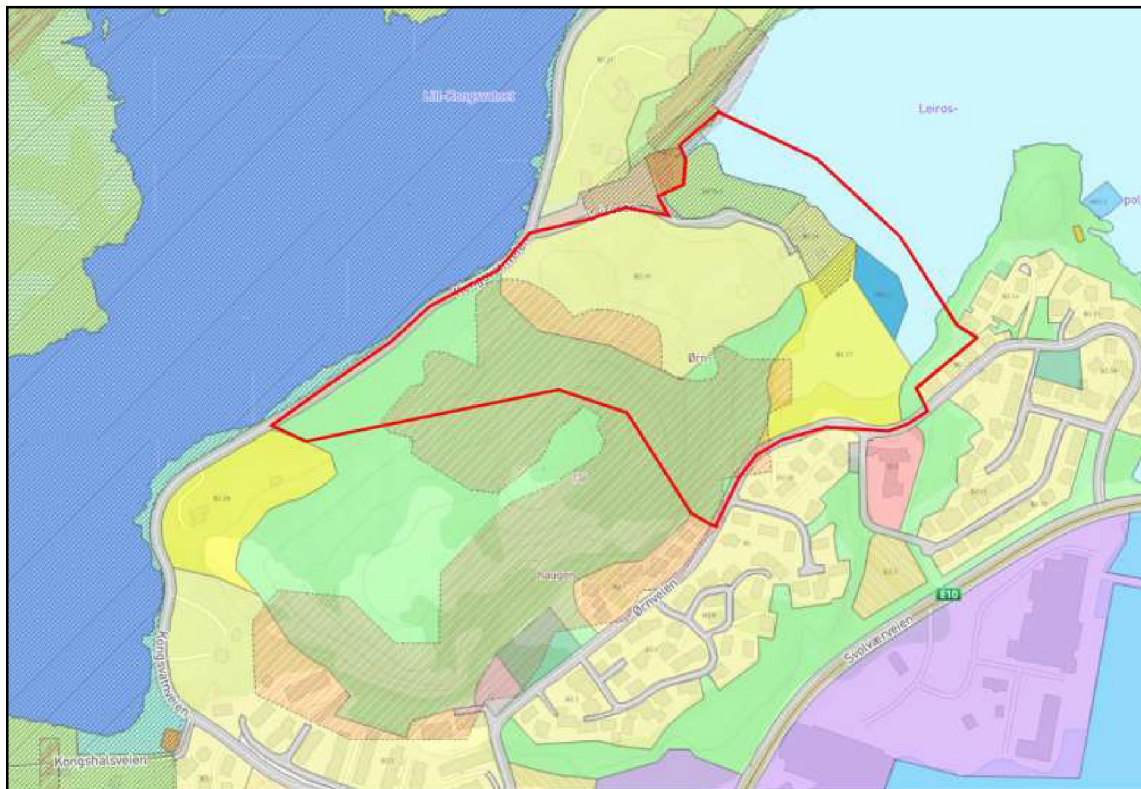
Det planlegges utfylling i sjø samt at deler av planområdet er utsatt for ras. Berggeologisk og geoteknisk vurderinger gjøres for å hindre uønskede hendelser.

2 Dagens situasjon

2.1 Planområdet

Omsøkt område ligger vest for Svolvær sentrum. Planområdet vist med rød avgrensning i figur 2 er ca. 126 dekar.

I planområdet inngår kommunedelplanens områder B2.17, B2.18, B2.17, SH2.1 samt område LNFR som omfattes av hensynssone H570-1. Med bakgrunn i vurderinger gitt i oppstartsmøte vil en senere vurdere om deler av Kongsvatnveien til Osan (Falkveien) og deler av Ørnveien med kryss til E10 tas inn i planområdet.



Bilde 2.

Kart med forslag til planavgrensning, vist med rød strek.

2.2 Eiendommer

Planområdet består av deler av eiendommene gnr/bnr 16/1, 16/2, 16/6, 16/14, 16/243, 16/280 og 16/284 samt tilliggende vegareal langs deler av Kongsvatnveien og Ørnveien i Vågan kommune.

2.3 Plangrunnlag

2.3.1 Overordnede planer og føringer

I kommunedelplanen for Svolvær 2020-2040 er det vedtatt i pkt. 3.4 følgende mål for boligstrategi for utvikling av Svolvær:

- Svolvær skal være regionens mest attraktive by å bo i
- Det skal sikres tilstrekkelige med arealer til 2000 nye innbyggere
- Det skal sikres et mangfoldig boligtilbud som er tilpasset ulike behov, basert på forventet befolkningsvekst
- Nye boliger skal ha gode visuelle kvaliteter og god terreng- og landskapstilpasning
- Alle boligprosjekter skal ha gode bokvaliteter, sånn som: tiltak mot støy, gode sol- og lysforhold, uteoppholdsarealer for variert bruk, universell utforming, trygt nærområde og sikker skoleveg.



Bilde 3.

Utsnitt av kommunedelplan.

Kommunedelplan Svolvær har vedtatt avsatt flere områder i byen til fremtidig boligformål. Eiendommen 16/2 er i planen definert som B2.19 Ørnhaugen. Denne er videreført som foreslått

boligområde, men ikke detaljregulert. Planen anslår at eiendommen bør utvikles med småhusbebyggelse med et utbyggingspotensiale på ca. 30 boenheter. Nærliggende område Ørnbukta, i planen definert som B 2.17 Ørnbukta, er foreslått som nytt boområde med boligtype småhus/leiligheter med et anslått utbyggingspotensiale på ca. 30 boenheter. Området Ørnbukta er delvis del av 16/2 og av eiendommen 16/1, eid av Opplysningsvesenets fond. Leirosen Eiendom AS sin eiendom 16/6 har hensynssone kulturmiljø, regionalt kulturminne.

Overordnede planer og styringsdokumenter lokalt, regionalt og nasjonalt bygger alle oppunder og gir utdypende føringer for bærekraftig og klimavennlig byutvikling. Planforslaget skal bygge opp under målene gitt i statlige planretningslinjer, regionale planer, kommuneplanens samfunnsdel, kommunens temaplaner og overordnede arealplaner. Noen viktige hovedføringer oppgis nedenfor.

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging, 2019-2023, oppsummerer hvilke fire store utfordringer vi som samfunn står overfor og som vi i all planlegging må håndtere:

- Skape et bærekraftig velferdssamfunn
- Skape et økologisk bærekraftig samfunn gjennom blant annet en offensiv klimapolitikk og en forsvarlig ressursforvaltning
- Skape et sosialt bærekraftig samfunn
- Skape et trygt samfunn for alle

Regjeringen har bestemt at FNs 17 bærekraftsmål, som Norge har sluttet seg til, skal være det politiske hovedsporet for å ta tak i vår tids største utfordringer, også i Norge. Det er derfor viktig at bærekraftsmålene blir en del av grunnlaget for samfunns- og arealplanleggingen.

I denne planen vurderes spesielt bærekraftsmål 11 å være relevant:

Gjøre byer og bosettinger inkluderende, trygge, motstandsdyktige og bærekraftige.

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging fremmer utvikling av kompakte og bærekraftige byer og tettsteder, tilrettelegging for verdiskaping og næringsutvikling samt helse, miljø og sikkerhet.

Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen, 2011

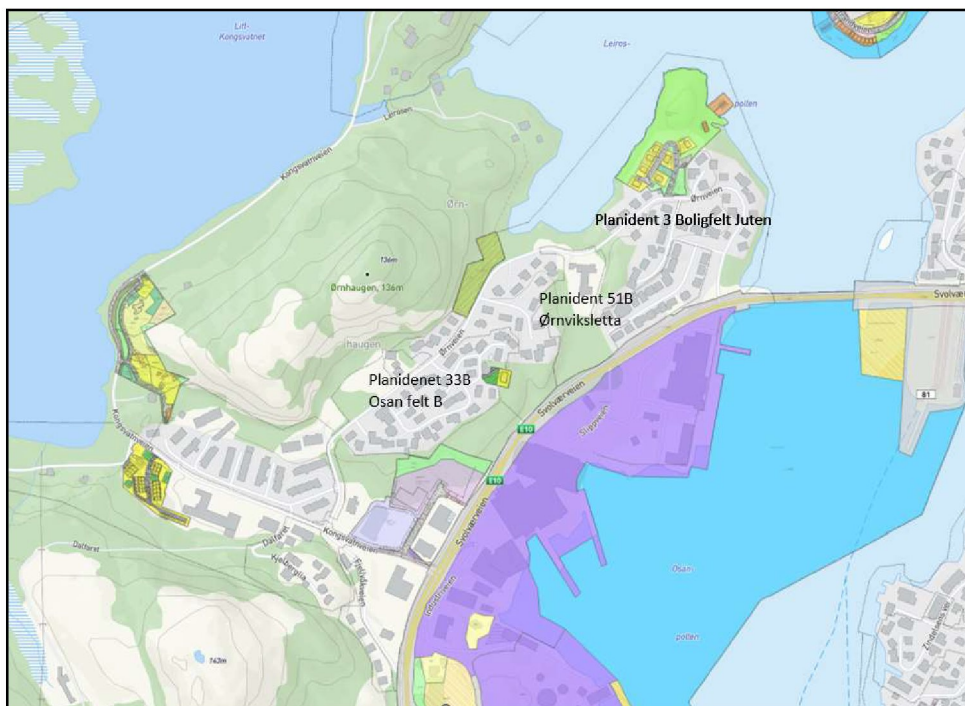
Formålet med disse retningslinjene er å tydeliggjøre nasjonal arealpolitikk i 100-metersbeltet langs sjøen. Målet er å ivareta allmenne interesser og unngå uheldig bygging langs sjøen. Det skal gjennomføres en sterkere geografisk differensiering, der vernet gjøres strengest i sentrale områder der presset på arealene er stort.

Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning legger opp til at kommunene, fylkeskommunene og staten gjennom planlegging og øvrig myndighets- og virksomhetsutøvelse skal stimulere til, og bidra til reduksjon av klimagassutslipp, samt økt miljøvennlig energiomlegging. Planleggingen skal også bidra til at samfunnet forberedes på og tilpasses klimaendringene (klimatilpasning).

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen stiller krav til kvalitet på arealer og anlegg av betydning for barn og unge, bl.a. arealer i nærmiljøet hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø. Hvis et område som brukes aktivt av barn tas til utbygging, er regelen at det skal skaffes erstatningsarealer.

Regional plan for by- og regionsenterpolitikk har som mål å styrke byenes vekstkraft og attraktivitet, samt å legge til rette for regionforstørring.

- Planident 3; Boligfelt Juten fra 24.07.1980
- Planident 33B; Osan felt B fra 16.06.1982
- Planident 51B; Ørnviksletta fra 21.09.1998



Det pågår utarbeidelse av Reguleringsplan Ørnviksletta, planident 299. I denne planen er det foreslått gangsti fra Ørnveien til E10.

3 Alternativer

I utredningene skal det vurderes konsekvenser av planforslaget sammenliknet med et null-alternativ.

Følgende alternativer skal utredes:

- Null-alternativet: Referansealternativet – dagens situasjon
- Planforslaget: Forslagsstillers planforslag for ny og endret bebyggelse

3.1 Alternativ 0 – dagens situasjon

Referansealternativet (null-alternativet) og konsekvenser av referansealternativet skal beskrives som en del av konsekvensutredningen. Null-alternativet defineres, i tråd med forskriften, som et alternativ der det ikke gjennomføres nye tiltak på eiendommene. Null-alternativet skal altså redegjøre for hva som sannsynligvis vil være videre utvikling dersom planen eller tiltaket ikke gjennomføres.

3.2 Alternativ 1 – forslagsstillers planforslag

Forslagsstillers planinitiativ er et boligområde med tilhørende uteoppholdsarealer, ny vegforbindelse mellom Ørnveien og Kongsvatnveien, sti langs Leirosen, utfylling i sjø, småbåthavn samt nødvendig infrastruktur. Forslagsstiller har skissert noen foreløpige muligheter, som et utgangspunkt for drøfting av volum og byggehøyder i området. Viser til utarbeidede illustrasjoner.



Bilde 5. Illustrasjon datert juni 2022 som viser mulig utbygging i forslagsstillers planforslag.

4 Utredningstema

Konsekvensutredningen skal identifisere og beskrive de faktorer som kan bli påvirket av planinitiativet, og vurdere vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Hensikten med utredningene er å få oversikt over hvilke muligheter og virkninger en utvikling i tråd med planen gir, slik at dette er kjent både under arbeidet med og når det fattes vedtak om planen. Samlede virkninger av planen eller tiltaket sett i lys av allerede gjennomførte, vedtatte eller godkjente planer eller tiltak i influensområdet, skal også vurderes.

Aktuelle beslutningsrelevante utredningstema er:

	Utredningstema	Undertema
4.1	OVERORDNET INFRASTRUKTUR OG BYVEKST	• Urban byvekst • Klimavennlige transportløsninger • Sosial infrastruktur
4.2	KVALITET, TRIVSEL OG LANDSKAP.	• Bebyggelsesstruktur, arkitektur og boligsammensetning. • Lokalklima, vind- og solforhold • Stedsidentitet • Barn og unges oppvekstvilkår, universell utforming og folkehelse • Uteoppholdsarealer, grønne forbindelser, leke- og rekreasjonsarealer og møtesteder. • Visuelle virkninger; nær- og fjernvirkning. • Kulturminner og kulturmiljø. • Friluftsliv
4.3	TRAFIKK OG MOBILITET	• Gange og sykkel • Kollektivtilgjengelighet • Adkomst, biltrafikk og trafikksikkerhet • Parkering
4.4	KLIMA OG MILJØ	• Støy • Forurensning i grunnen • Naturmangfold
4.5	TEKNISK INFRASTRUKTUR	• Vann og avløp, flomveger og overvann • Renovasjon, nettstasjon
4.6	RISIKO OG SÅRBARHET	• Grunnforhold, lokalstabilitet • Rasområder • Skog- og lyngbrann • Stormflo • Flomveger og overvann (ekstremnedbør) • Forurensning i grunnen • Trafikksikkerhet • Infrastruktur

I tabellene nedenfor angis utredningstema, utredningsbehov, hvilken metode som skal benyttes i undersøkelsene, samt i hvilken form dette skal presenteres. Tabellen har tatt utgangspunkt i Forskrift om konsekvensutredning og er supplert med egne tema.

4.1 Overordnet infrastruktur og byvekst

Mål	Gjennom detaljregulering og etterfølgende utbygging skal en utvikle en attraktiv bydel som bygger opp under kommunens målsetning om et urbant og levende sentrum.
Utredningsbehov	Det skal vurderes hvorvidt flere boliger i området bidrar til å øke attraktiviteten og bruken av Svolvær sentrum. Det skal vurderes hvorvidt planen bidrar til å nå målsetning om å legge til rette for økt bruk av miljøvennlige transportformer. Det skal vurderes om planen påvirker eksisterende, og eventuelt utløser behov for sosial infrastruktur.
Metode	Informasjonsinnhenting, kartlegging og befaring. Visuelle framstillinger av dagens situasjon og ønsket fremtidig situasjon. Arealoppstilling og oversikt forventet befolkningsøkning. Skriftlig redegjørelse/vurdering av området og tiltak. Beskrive planens overensstemmelse med nasjonale og regionale/lokale bestemmelser og retningslinjer. Begrunne eventuelle avvik.
Dokumentasjon	Stedsanalyse med registrering av eksisterende skoleveg og forbindelser til andre sosiale målpunkt, som forretninger, kafeer, kino, teater etc. Beskrive situasjonen i planbeskrivelsen. Illustrasjoner og situasjonsplan. Trafikknotat og eget avsnitt i planbeskrivelsen

4.2 Kvalitet, trivsel og landskap

Mål	Området skal fremstå som et trygt, inkluderende og trivelig boligområde for alle aldersgrupper med god tilgang på grønne kvaliteter, attraktive møteplasser og fellesskapsløsninger. Områdets bebyggelsesstruktur skal knytte seg til og tilpasses omkringliggende omgivelser. Utearealer skal sikres godt lokalklima, både utenfor og innenfor planområdet. Uterommene skal skape sosiale møteplasser, stimulere til
------------	---

	aktivitet året rundt, øke trivselen og virke positivt på både fysisk og psykisk helse.
Utredningsbehov / premisser	Det skal vurderes hvordan området kan utvikles til et helhetlig, unikt nabolag med arkitektonisk kvalitet, variasjon i boligtyper og boligsammensetning. Det skal vurderes hvordan bebyggelsesstruktur og uteområder sikres gode lokalklimatiske forhold, både i og utenfor planområdet. Det skal vurderes hvordan bebyggelsen og uteoppholdsområder tilpasses og bygger opp under omkringliggende bystruktur og sammenhengende friluftsområder i Juten og Leirosen, samt regionale kulturminner / målpunkt i Leirosen.
Metode	Beskrive utearealenes attraktivitet innenfor planområdet, herunder romlige kvaliteter, urbanitet, sol- og skyggeforhold og lokalklima. Utrede og begrunne valg av høyder. Beskrive arkitektonisk kvalitet i planforslaget, både inne og ute. Beskrive sammenheng mellom ønsket befolkningssammensetning og boligtyper/bokvalitet. Beskrive hvordan planen ivaretar og påvirker barn og unges interesser, herunder egnethet og kvalitet på utearealer og nærmiljøanlegg, mulighet for uorganisert aktivitet og lek, samt sikkerhet langs skoleveg. Osanstua barnehage er nabo til planområdet. Det skal beskrives hvilke muligheter og konsekvenser utbyggingen vil få for barnehagens bruk av sitt nærområde. Beskrive hvordan prosjektets løsninger kan motvirke ensomhet. Identifisere kulturminner og kulturmiljø i området, og hvordan bebyggelse hensyntar dette. Identifisere friluftsliv i området, og hvordan utbyggingen av området hensyntar dette.
Dokumentasjon	Illustrasjonsplan og -snitt. Skissere plantegning som viser leilighetssammensetning og innvendige fellesskapsløsninger. Leilighetsfordeling-/regnskap Nær- og fjernvirkningsperspektiver av bebyggelsesstrukturen. Sol- og skyggeanalyse. Utearealregnskap. Notat kulturmiljø – elementer, historikk, bebyggelse, anlegg. Verdivurdering av de ulike elementene. Notat friluftsliv – beskrivelse av området, verdivurdering, påvirkning Lokalklimavurdering. Beskrivelse i planbeskrivelsen

4.3 Trafikk og mobilitet

Mål	Planområdets nye beboere skal i størst mulig grad velge å gå, sykle eller benytte kollektivtransport fremfor privatbil. Hoveddelen av parkering for privatbil skal være under terreng. Det skal oppleves lett, trygt og attraktivt å komme til og gjennom det nye boligområdet.
Utredningsbehov / premisser	Vurdere tiltak som legger til rette og prioriterer gående, syklende og kollektivreisende. Vurdere hvilket parkeringsbehov og trafikkproduksjon nytt tiltak skaper. Vurdere hvordan nytt tiltak påvirker trafikkflyten i omkringliggende vegsystem? (trafikkproduksjon, trafikkavvikling og fremkommelighet). Vurdere hvordan det kan skapes trygg og lett orienterbar kobling til nærmeste holdeplass. Vurdere hvordan bevegelseslinjer kan knyttes opp mot turveger og andre arealformål utenfor planområdet.
Metode	Kartlegge og beskrive eksisterende vegnett og kollektivtilbud. Kartlegge viktige målpunkt, eksisterende og framtidige. Trafikkberegning av framtidig trafikkproduksjon. Beskrive hvordan planen prioriterer myke trafikanter og eventuelle andre klimavennlige transporttiltak (eksempelvis deleløsninger for privatbil). Beskrive og illustrere lett tilgjengelige tiltak for bruk av sykkel.
Dokumentasjon	Teknisk veggeometri - adkomst til området, fortausløsninger. Sporingskurver, lengde- og tverrprofiler for veg eventuelt fortau. Notat om framtidig trafikk og trafiksikkerhet, fremkommelighet for alle trafikantergrupper. Illustrasjonsplan som viser: - gang- og sykkelveger - avkjørsler - parkering sykkel - parkering for utrykning og renovasjon på terreng

4.4 Klima og miljø

Mål	Vågan kommune har vedtatt mål om å redusere klimagassutslipp med 50 %. Boligprosjektet som reguleres har som målsetting å ha et lavt klimafotavtrykk, med gode miljøvennlige energiløsninger og tilfredsstillende miljøkrav. Tiltaket skal være robust mot økt forekomst og intensitet av ekstremvær, som følge av klimaendringer. Naturmangfold skal søkes ivaretatt innen planområdet.
Utredningsbehov / premiss	Det skal gis en beskrivelse på hvordan planen kan sikre at utbyggingen bidrar til reduksjon av transportbehov og energibruk. Hvordan kan anleggsfasen gjennomføres mest mulig fossil- og utslippsfri, med minimal massetransport? Hvordan kan prosjektet optimalisere energi- og effektbehov, samt energiproduksjon? Det skal vurderes om det er spesielle forhold rundt økt forekomst av ekstremvær som følge av klimaendringen eller mulig forurensning i grunnen som må hensyntas i planforslaget. Utrede hvorvidt det er naturverdier som skal ivaretas i planområdet, med særlig vekt på sårbare arter.
Metode	Beskrive aktuelle energioptimaliserende tiltak planen skal tilrettelegge for, samt skape klimavennlige boligområder med lite transportbehov og gode fellesløsninger. I utredning om overvann må det vurderes naturbaserte løsninger. Vurdere mulighet for forurenset grunn. Kartlegge og beskrive eventuelle naturverdier i og i nærheten av planområdet. Foreslå løsninger for reetablering av naturverdier.
Dokumentasjon	Beskrivelse av energioptimaliserende tiltak. Beskrivelse og illustrere naturmangfold og eventuelle tiltak for ivaretagelse/reetablering og øvrige ambisjoner for utearealene. I planbeskrivelse vurderes eventuelle behov for avbøtende tiltak for å redusere lysforurensning.

4.5 Teknisk infrastruktur

Mål	Teknisk infrastruktur skal utvikles og utformes med bakgrunn i hvilke tekniske løsninger som vil være mest mulig hensiktsmessig for å oppnå en bærekraftig løsning.
Utredningsbehov / premisser	Det skal utredes hvordan vann og avløp påkobles til eksisterende kommunale nett. Det skal utredes behov for flomveger. Avklare behov for og plassering av nettstasjon. Det skal vurderes hvordan åpen overvannshåndtering skal bidra som positivt element i uteområdet. Renovasjonsløsninger skal vurderes i henhold til kommunens bestemmelser.
Metode	Kartlegging. Redegjøre for løsninger for vann- og avløpshåndtering, flomveger, overvannshåndtering, nettstasjon og renovasjonsløsning.
Dokumentasjon	Overordnet plan for teknisk infrastruktur (VAO-plan m notat). Beskrivelse av bebyggelsen og uteområdenes tilpasning til flomveger og overvannshåndtering. Beskrivelse av renovasjonsløsning og plassering av nettstasjon sammen med illustrasjon i illustrasjonsplan og planbeskrivelsen.

4.6 Risiko- og sårbarhetsvurderinger

Mål	Utbyggingen av planområdet skal ivareta hensyn til befolkningens sikkerhet og trygghet.
Utredningsbehov / premisser	Avdekke og vurdere mulige uønskede hendelser. ROS-analysen må minimum vurdere følgende temaer: - Grunnforhold: vurdere om planområdet er egnet for utbygging og hvorvidt utbygging utløser konsekvenser grunnforhold. - Trafikksikkerhet: vurdere om utbyggingen i drift og i anleggsfasen utløser farer, og hvorvidt disse kan unngås. - Ekstremværpåkjenninger: kartlegge og vurdere hvorvidt ekstremvær påvirker bygningen og omkringingliggende arealer. Avbøtende tiltak.
Metode	Gjennomføres i tråd med Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap sin veiledning <i>Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging</i> og hovedprinsippene i NS5814:2021 <i>Krav til risikovurderinger</i>. • Fareidentifikasjon - kartlegging av mulige uønskede hendelser

	• Identifikasjon av objekter, virksomheter eller aktiviteter som representerer en fare innenfor planområdet eller dets nærhet • Utarbeide liste over et representativt og beslutningsrelevant utvalg av uønskede hendelser som underlegges en mer detaljert analyse • Gjennomføring av analyse av sårbarhet og risiko • Evaluering av risiko og identifikasjon av behov for risikoreduserende tiltak
Dokumentasjon	Nødvendige grunnlagsrapporter, blant annet: -Notat grunnforhold geoteknisk og rasområder -Notat trafikk sikkerhet -Notat om overvannshåndtering (del av VAO-plan) Samlet ROS-analyse.

4.7 Anleggsfasen

Mål	Hensynet til befolkningens sikkerhet og trygghet skal ivaretas i anleggsperioden.
Utredningsbehov / premisser	Hvordan vil trafikkavvikling og trafikk sikkerhet for gående og syklende være i anleggsperioden? Vil det være rystelser i anleggsperioden som kan medføre skade på bygninger i nærheten? Hvor mye masser skal graves ut/sprenges ut og hvor mye skal deponeres? Hvordan skal massetransporten foregå? Hvordan blir støy- og støvforholdene i anleggsperioden?
Metode	- Beskrivelse av trafikk i anleggsperioden. - Kartlegge grunnforhold og vurdere hvordan anleggsperiode vil påvirke disse. - Avklare om det er behov for sikring mot rystelsesskader på omkringliggende bygninger før utbygging av området. - Sikre at det utarbeides plan for håndtering av masser før utbygging igangsettes. - Sikre støy- og støvutredning for anleggsfasen. - Beskrive avbøtende tiltak.
Dokumentasjon	Planbeskrivelsen og forslag planbestemmelser

5 PLANPROSESS OG MEDVIRKNING

5.1 Medvirkning

Medvirkning er en del av planprosessen, hvor det innhentes innspill og gis anledning til å påvirke. Hensikten er å få et bredt kunnskapsgrunnlag om forutsetningene for planarbeidet og å sikre kvalitet i beslutningsgrunnlaget. Medvirkning legges opp i samsvar med plan- og bygningsloven.

Offentlige myndigheter, direkte berørte naboer, grunneiere og organisasjoner ble varslet direkte om igangsetting av planarbeidet og høring forslag planprogram.

Aktuelle samrådsmøter med relevante parter i forhold til utredningstema avtales i planprosessen.

Senere i planprosessen, når selve planforslaget foreligger, vil kommunen legge planforslaget ut til offentlig ettersyn og sendes på høring i 6 uker.

5.2 Foreløpig framdriftsplan

Forslag til framdriftsplan for planlegging av området vises i tabellen nedenfor. Hovedperiodene for innspill er markert med grønn. Faktisk fremdrift avhenger av tilbakemeldinger og høringsuttalelser underveis i prosessen, samt kompleksiteten i planforslaget.

Fase	Når	Beskrivelse
Planinitiativ og oppstartsmøte	Februar – mai 2022	Oppstartsmøte avholdt 02.05.2022
Varsel om oppstart	September 2022	Kunngjøring, varslings av berørte parter.
Høring og offentlig ettersyn planprogram	September - Oktober 2022 (6 uker)	Høringsperiode varsel oppstart og planprogram.
Gjennomgang av innspill	Oktober 2022	Behandle innspill. Revidering av planprogrammet. Innsendelse av forslag planprogram til kommunen.
Fastsette planprogram	November - Desember 2022	Fastsettes politisk i Vågan kommune.
Utarbeide planskisse	Vinter 2022	Utføre utredninger iht. planprogram. Samråds- og avklaringsmøter ved behov.
Utforme planforslag	Vinter 2023	Utarbeide planforslag til førstegangs behandling. Samråds- og avklaringsmøter fortsetter ved behov.
Innsending for 1. gangsbehandling	Vinter 2023	Komplett planmateriale innsendes kommunen.
Høring og offentlig ettersyn	Vår 2023	Planforslag sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i 6 uker.
Gjennomgang av innspill og sluttbehandling	Vår / Sommer 2023	Kommunen behandler innkomne innspill. Eventuell revidering av planforslaget.
Politisk sluttbehandling	Høst 2022	Politisk sluttbehandling. Vedtatt plan.