

P L A N P R O G R A M

Reguleringsplan for Heimenjorda leilighetskompleks



Forslagsstiller

BONORD EIENDOMSUTVIKLING AS

Juli 2020

Fagansvarlig planprogram og plan



A3 ARKITEKTKONTOR AS

FORORD

Planprogrammet er første trinn i utarbeiding av forslag til *reguleringsplan for Heimenjorda leilighetskompleks, planID 20200001*. Planprogrammet er utarbeidet for tiltakshaver BoNord eiendomsutvikling AS. BoNord har opsjon på tomt til leiligheter på Borkenes, ved Heimlyveien. Planspørsmålet er på forhånd drøftet med Kvæfjord kommune.

Planprogrammet redegjør for tiltakshavers intensjoner og hvilke formål og tiltak man ønsker å legge til rette for. Planprogrammet redegjør videre for hvordan planprosessen skal gjennomføres, hvordan krav i Plan- og bygningsloven til reguleringsprosessen blir ivarettatt og drøfter de problemstillinger som er tatt opp i planmøtet med kommunen.

Forslag til planprogram skal sendes ut på høring og offentlig ettersyn og blir deretter revidert. Endelig planprogram fastsettes av Kvæfjord Kommune.



Utsnitt av gjeldende plankart

Harstad, juli 2020
A3 arkitektkontor as
Therese A. Isaksen
Master i Arkitektur

INN H O L D

	SIDE
Forord	2
Innhold	3
1. INNLEDNING	4
2. PLANSTATUS OG UTVIKLING	4
2.1 Arealplaner for området	4
2.2 Bakgrunn	5
2.3 Utvikling i området	5
3. PLANENS INNHold	5
3.1 Hovedmålsetting	5
3.2 Planområdet	6
3.3 Atkomst og intern trafikk	6
3.4 Parkering	6
3.5 Areal for leiligheter	6
3.6 Tekniske anlegg	6
3.7 Grunnforhold	7
4. PLANPROSESSEN	7
4.1 Generelt	7
4.2 Opplegg for medvirkning	7
4.3 Framdriftsplan	7
5. UTREDNINGER I PLANARBEIDET	8
5.1 Generelt	8
5.2 Fremgangsmåte	8
5.3 Vurdering av alternativer	8
5.4 Utredningsbehov	8
5.5 Tema som utredes i KU	9
5.6 Øvrige dokumentasjon og tema i planarbeidet	10

1. INNLEDNING

BoNord ønsker å tilrettelegge for bygging av 15 leiligheter på en tomt avsatt til offentlig formål i overordna plan. Tomta, de planlegger å bygge på, har tilhørt gartnerskolen Rå og har vært brukt til jordbruk. Tomten ligger i et område med boliger og boliginstitusjoner.

Gjeldende reguleringsplan er: Gartnerskolen, Rå vedtatt 15.8.1985. I denne reguleringsplanen er det aktuelle området regulert til veg og offentlige bygninger: gartnerskole og lege-/tannlegebygg. Tidligere lege-/tannlegebygg brukes i dag til enebolig og bibliotek. I tillegg har kommunen oppført omsorgsboliger sør for bibliotek.

Planområdet inkluderer også eiendommene gnr/bnr 54/49 (Heimlyveien 1) og 54/79, som ikke omfattes av reguleringsplanen Gartneskolen, Rå. Kvæfjord kommune er i en prosess med kartlegging og digitalisering av reguleringsplaner i området og det er ikke helt avklart om eller evt. hvilken reguleringsplan disse eiendommene omfattes av.

Det er kjent at det finnes en detaljplan for gang og sykkelveg nord for Fv 849 fra 1993. Denne planen er heller ikke digitalisert. Navn og detaljer om denne er ikke kjent på nåværende tidspunkt.

Det er ønske om et mer variert tilbud av boliger i Kvæfjord kommune. Det er spesielt ønske om mindre boenheter med «alt på ett plan». BoNord ønsker å dekke dette behovet ved å bygge en leilighetsbygning med felles garasjelegg i kjeller. BoNord har inngått en opsjonsavtale på deler av eiendommen gnr/bnr 54/2 til bygging av leilighetsbygg.

Reguleringsformålet *offentlige bygninger* i dagens plan, dekker ikke typen leiligheter BoNord ønsker å bygge. For å skaffe hjemmel for å bygge boliger, er det startet en prosess med ny reguleringsplan. I omreguleringen søkes formålet endret for deler av planområdet og i tillegg vurderes adkomst for myke trafikanter.

2. PLANSTATUS OG UTVIKLING

2.1 Arealplaner for området

I Kommunedelplanen for Borkenes fra 1997, er det aktuelle området avsatt til offentlig formål og bolig.

Gjeldende reguleringsplan er Gartnerskolen, Rå. Planen er godkjent 21.7.1986.

Det er noe usikkerhet rundt planstatus for vest og nord i planområdet. Kommunen er i gang med et kartleggings- og digitaliseringsarbeid for reguleringsplaner, men ettersom arbeidet pågår er ikke planstatus helt oppklart. Det finnes en detaljplan for fortau på oversiden av fylkesvegen. Denne er fra 1993 men navn er ukjent. I området vest for Gartnerskolen, Rå er det totalt 11 planer (Stadfestede planer, reg. endringer og bebyggelsesplaner), det er ikke full oversikt over disse eller hvilke som berøres av den nye reguleringsplanen.

Det aktuelle planområdet inneholder i dag offentlige landbruksarealer, to eneboliger, omsorgsboliger, bibliotek og vegareal.

I gjeldende plan er det aktuelle området avsatt til offentlig formål, Gartnerskole og veg.

3.3 Atkomst og intern trafikk

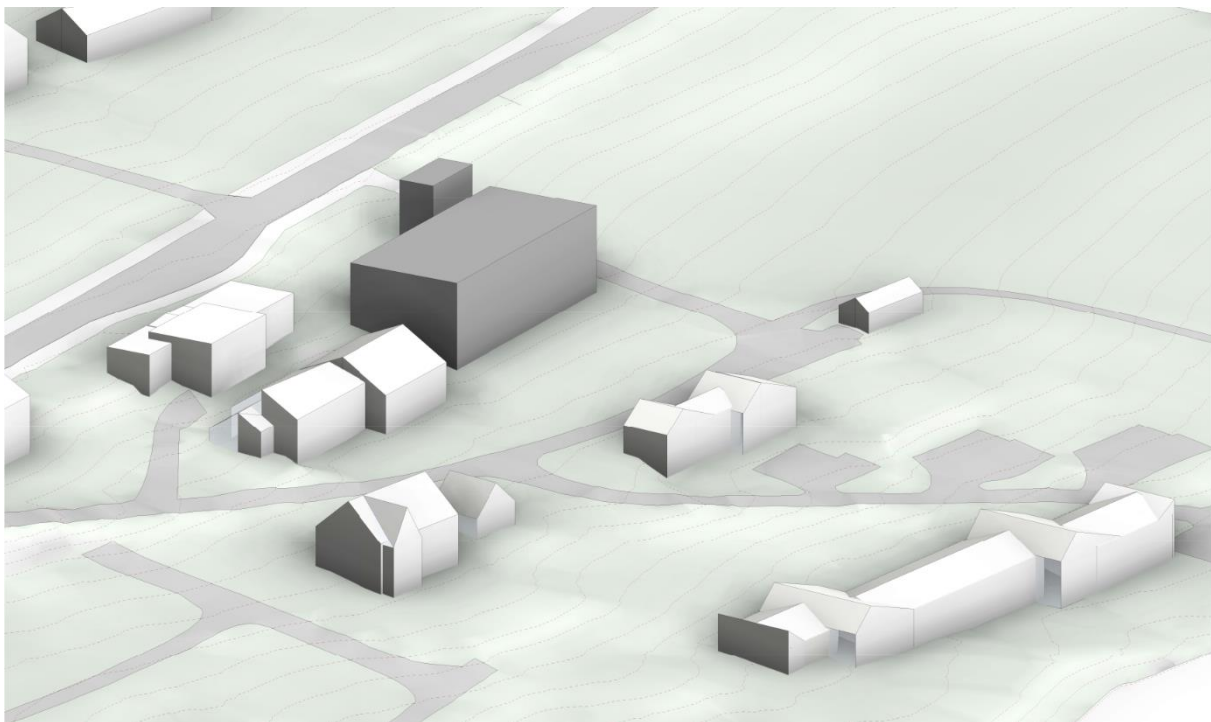
Adkomst med bil til planområdet blir fra eksisterende felles adkomstvei: Heimlyveien. Det er ønske om å gjenoppta en gangforbindelse mellom Heimlyveien og Industriveien. Slik at det er mulig å gå trygt fra området til sentrum uten å krysse fylkesveien. Det opprettes en gangveg fra busslomme til planområdet og det er ønske om å etablere fotgjengerovergang ved busslomme. Egen adkomstveg fra fylkesvegen til bibliotek videreføres i ny plan.

3.4 Parkering

Målsettingen er at det meste av parkeringen til de nye leilighetene skal skje i felles parkeringsgarasje. Parkering til de andre bygningene vil skje utenfor hver enkelt bygning. Denne målsettingen vil bli videreført i reguleringsplanen og bestemmelsene vil bli supplert med maks- og minimumskrav til parkeringsplasser.

3.5 Areal for leiligheter

Den aktuelle tomten har et areal på ca 2500 m² og er plassert mellom bibliotek/omsorgsboliger og en traktorvei med en rekke furutrær. Tomten omreguleres fra offentlig formål til bolig.



Prinsippkisse leiligheter

3.6 Tekniske anlegg

I planprosessen vil strømforsyningen blir vurdert i samråd med Hålogaland Kraft og trafo etablert hvis det er nødvendig.

I planprosessen vil vann og avløpsnett i området bli vurdert i samråd med kommunens VA avdeling og eventuelt behov for utbygging beskrives i planbeskrivelsen.

3.7 Grunnforhold

Planområdet ligger innenfor marin grense. Planen har ifølge atlas.nve.no ingen fare- eller aktsomhetsområder for skred eller flom.

4. PLANPROSESSEN

4.1 Generelt

Planprosessen blir gjennomført i tråd med de krav som er gitt i Plan- og bygningsloven. Planen defineres som *reguleringsplan som kan ha vesentlig virkning for miljø og samfunn*. Som følge av det blir forslag til planprogram sendt ut til høring og lagt ut til offentlig ettersyn samtidig med at planstart kunngjøres. Endelig planprogram fastsettes av kommunen.

4.2 Opplegg for medvirkning.

Tiltakshaver ønsker å samarbeide nært med kommunen og berørte myndigheter i planarbeidet og vil legge til rette for god medvirkning fra berørte interesser og lokalsamfunnet generelt.

4.3 Framdriftsplan

Fra forslagsstillers side er det lagt opp til følgende framdriftsplan for planprosessen:

Aktivitet	Tidspunkt / -periode	Merknad
Forhåndskonferanse (Planstartmøte)	17.06.2020	
Utarbeide forslag til planprogram	Uke 26/20 – uke 28/20	
Planprogram til høring og offentlig ettersyn	Uke 28/20–Uke 34/20	Frist: 21.08.2020
Merknadsbehandling	Uke 34/20	
Kommunen fastsetter planprogram	29.09.2020	Teknisk utvalg
Konsekvensutredninger og analyser	Oktober 2020	
Utarbeide forslag til reguleringsplan	Oktober 2020	
Forslag plandokumenter	Okt/Nov 2020	
Fremme forslag til reguleringsplan	November 2021	
Kommunal behandling planforslag	17.11.2020	Teknisk utvalg
Høringer og offentlig ettersyn av planforslag	Uke 47/20 - uke 53/20	Frist: 29.12. 2020
Behandling merknader og høringsuttalelser	Uke 2/21	Kommunen
Godkjenning reguleringsplan	Februar 2021	Teknisk utvalg
Stadfesting reguleringsplan	Mars 2021	Kommunestyret

5. UTREDNINGER I PLANARBEIDET

5.1 Generelt

Planen utløser krav om konsekvensutredning i hht. KU forskriftens § 6 b), ettersom planlagt tiltak inngår i vedlegg I. Punkt 25: Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan.

Formålet med konsekvensutredningen er å sikre at hensynet til miljø og samfunn blir tatt i betraktning under forberedelsen av planen eller tiltak, og når det tas stilling til om, og på hvilke vilkår, planer eller tiltak skal gjennomføres. Beslutningsrelevans skal legges til grunn for hvilke tema og problemstillinger som blir vurdert.

5.2 Vurdering av alternativer

0-alternativet er ingen utbygging: Arealene forblir offentlige jordbruksarealer. Det utredes ett utbyggingsalternativ som skal utarbeides med grunnlag i temaene som vurderes og undersøkes i planarbeidet.

Konsekvensutredningene skal sammenligne konsekvensene for hovedalternativet med 0-alternativet. Dersom det avdekkes betydningsfulle negative konsekvenser, skal det vurderes avbøtende tiltak. Eventuelle avbøtende tiltak beskrives som en del av konsekvensutredningene.

5.3 Fremgangsmåte

Det beskrives kort hvilke utredningstemaer som er aktuelle og ikke, og hvordan de blir ivarettatt i endelig planforslag. Enkelte tema krever en egen utredning. Men de fleste temaene vil inngå i en helhetlig planlegging, og løsning samt konsekvensene innen det aktuelle temaet omtales spesifikt i endelig planbeskrivelse.

Statens Vegvesen sin håndbok V712 Konsekvensanalyser skal ikke benyttes i planarbeidet, da dette er et verktøy som er best egnet ved vurdering av for eksempel store veganlegg og valg mellom alternative traséer.

5.4 Utredningsbehov

Aktuelle utredningstema er definert i KU forskriftens §21. Ikke alle temaer er relevante å utrede i planen. I planarbeidet vil hovedfokus være på de tema som berøres av endringen.

I referat fra oppstartsmøte med kommunen er det angitt fem tema som krever egen utredning og utarbeiding av rapporter/ notat:

- Landbruk: tap av jordressurser
- Trafikk, inkl. tilgjengelighet for alle til uteområder og gang- og sykkelveinett
- Barn og unges oppvekstvilkår

Andre tema som skal vurderes som en del av planarbeidet og omtales i planbeskrivelsen er:

- Kulturminner
- Arkitektonisk og estetisk utforming
- Universell utforming og tilgjengelighet for alle.
- Miljøfaglige forhold (luftforurensing/støy)
- Teknisk infrastruktur
- Grunnstabilitet og radonfare
- Teknisk infrastruktur
- Stedsutvikling
- Parkering

Det skal i tillegg utarbeides en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS).

5.5 Tema som utredes i KU

Tema	Antatte problemstillinger	Arbeidsmetode
Barn og unges oppvekstvilkår	Planendringen innebærer at området får 15 nye boliger. Dette kan bety at 15 familier flytter til stedet. Planområdet grenser også til et ungdomssenter der det bor ungdommer. Biblioteket har også barn og unge som besøkende. Det må settes av nok plass til lek i henhold til statlige retningslinjer.	Fordeler og ulemper med å etablere boliger i området vil vurderes. Det blir redegjort for hvordan barn og unges interesser kan ivaretas i ny plan.
Landbruk	Reguleringsendringen vil legge til rette for å kunne bygge boliger på offentlige landbruksarealer. Arealene er avsatt til offentlig formål og gartnerskole. De har vært driftet som skolens jordbruksarealer. Reguleringsplanen vil føre til nedbygging av dyrkbar mark.	Fordeler og ulemper med å bygge på dyrkbar merk vurderes opp mot behov for boliger i nærhet til sentrum.
Trafikk inkl. gang- og sykkelveinett	Det skal det sikres gode forbindelser til kollektivholdeplass, sentrum og omgivelser, god tilgjengelighet for gående og syklende. Det skal redegjøres for hvilken trafikkmengde/trafikkøkning den planlagte utbyggingen vil generere. Konsekvenser for planområdet og for de ulike trafikantgruppene utredes. Vegareal i reguleringsplaner og eiendomsgrenser avviker fra slik vegen er opparbeidet.	Tilgjengelighetsanalyse av planforslagets sammenheng med omgivelser i forhold til gående og syklende. Konsekvenser med hensyn til trafiksikkerhet for alle trafikantgrupper og Intern trafikkavvikling innen planområdet vurderes.

5.6 Øvrige dokumentasjon og tema i planarbeidet

Tema	Antatte problemstillinger	Arbeidsmetode
Landskap	Omkringliggende bebyggelse er oppført i maks 2 etasjer, planlagt bebyggelse er 4 etasjer (inkl parkeringsgarasje delvis under bakkeplan). Nytt bygg vil være noe høyere enn eksisterende bebyggelse. Bebyggelsen må tilpasse seg eksisterende landskap.	Byggehøyden vurderes i forhold til eksisterende bygninger, konsekvensen av byggehøyde vurderes i fjern og nærvirkning. Virkningen beskrives i planbeskrivelsen.
Arkitektonisk og estetisk utforming.	Det er viktig at ny bebyggelse er tilpasset eksisterende bebyggelse slik at det ikke virker fremmed i området.	Arkitektonisk og estetisk utforming av bebyggelsen vil bli behandlet i planbeskrivelsen og krav nedfelt i planbestemmelsene.
Universell utforming og tilgjengelighet for alle.	Tiltaket skal planlegges med fokus på universell utforming.	Tilgjengelighet / universell utforming i og rundt området tas inn i planbeskrivelsen. Enkel overordnet vurdering for grunnlag til prinsipielle løsninger
Miljøfaglige forhold (luftforurensing/støy)	Bygdeveien (Fv. 843) kan ha noe støv- og støyforurensning til området.	I planbeskrivelsen vil det bli redegjort for om vegstøy kan ha konsekvenser for boliger.
Uteoppholdsareal	Planområdet inneholder, i dag, ikke mye arealer avsatt direkte til uteopphold.	Behovet for uteoppholdsareal og hvordan dette oppfylles vil bli behandlet i planbeskrivelsen.
Teknisk infrastruktur	Vann, avløp, overvann, brannvann, renovasjon, strømkapasitet.	Behandles i planbeskrivelse.
ROS	Det skal utarbeides ROS analyse i enhver detaljreguleringsplan. Analysen skal vise alle risiko- og sårbarhetsforhold, som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål.	Sannsynlighet for hendelser og konsekvensens alvorlighetsgrad utredes i ROS-analysen. Analysen skal gjennomføres etter en forenklet metodikk, med en skjematisk vurdering. <ul style="list-style-type: none"> • Aktuelle tema som kan påvirke planforslag identifiseres. • Eventuelt behov for og forslag om konkrete avbøtende tiltak beskrives.
Grunnforhold	Radon og grunnstabilitet. Planområdet ligger under marin grense.	Det redegjøres for radonforekomst og grunnforhold i planarbeid.
Stedsutvikling	Nye boliger i sentrumsnære områder og leilighetsbygningens påvirkning på omgivelser på Borkenes.	Byggehøyde og utnyttelsesgrad vurderes.
Parkering	Parkeringsløsning for alle funksjoner innenfor planområdet må vurderes. Kommunen krever 1,5 parkeringsplasser per ny boenhet.	Parkeringsløsning og plassering beskrives.