

Oppdragsgiver: Vestvågøy kommune
Oppdragsnavn: 202061 Regulering Torvhaugan oms
Oppdragsnummer: 634779-01
Utarbeidet av: Åsmund Øistein Rajala Strømnes
Oppdragsleder: Åsmund Øistein Rajala Strømnes
Dato: 26.06.2023

Detaljreguleringsplan for Torvhaugan omsorgsboliger Planbeskrivelse

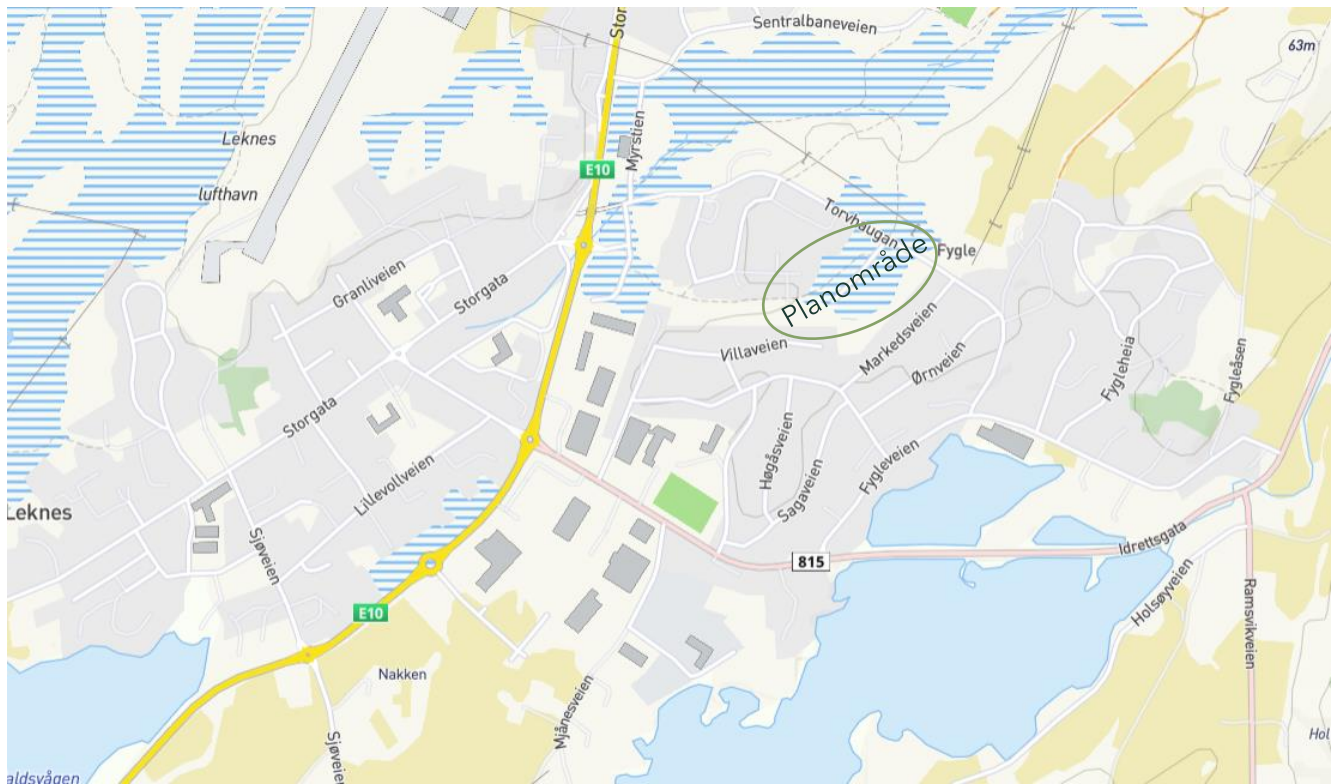
1. Bakgrunn for planarbeidet

Vestvågøy kommune v/Helse og omsorg ser behov for å samlokalisere boliger for personer med nedsatt funksjonsevne. Disse ønskes lokalisert på kommunal eiendom på Torvhaugen, nordvest fra Lekneshagen sykehjem. For å kunne etableres disse omsorgsboligene kreves det utarbeidet en reguleringsplan. Dette da arealene som ønsket brukt til dette formålet i gjeldene plan ikke er regulert til dette formålet, offentlig tjenesteyting

Planen utarbeides som detaljregulering, jfr. plan- og bygningslovens § 12-3.

02	15.02.2024	Revisjon etter off. Ettersyn.	HL	ÅRS
01	26.06.2023	Planbeskrivelse	ÅRS	

Ver	Dato	Beskrivelse	Utarb. av	KS
-----	------	-------------	-----------	----



Figur 1 Oversiktskart med planområde.

2. Planprosess

2.1. Varsel planoppstart

Oppstartsmøte ble avholdt 04.11.2020. I forbindelse med oppstartsmøte ble det avklart at planforslaget ikke omfattes av forskrift om konsekvensutredning.

Varsel om planoppstart ble annonsert i Lofotposten 28.11.20. Frist for å komme med innspill ble satt til 04.01.21. Brev til naboer og berørte parter ble sendt ut 24.11.20. Frist for å komme med innspill ble satt til 04.01.21. Vi mottok 4 innspill, disse gjennomgås og kommenteres under.

Avsender	Innspill	Kommentarer
Statens vegvesen, datert 08.01.21	<p>Trafikksikkerhet og adkomst til planområdet synes ivaretatt, både for biler og myke trafikanter i plangrunnlaget. Statens vegvesen anbefaler at videre planlegging gjøres etter vegnormal N100 Veg- og gateutforming.</p> <p>Forhold rundt planområdet og tilknytningsveier til kommunale veger er det Vestvågøy kommune som vegeier som ivaretar.</p> <p>Statens vegvesen har ingen øvrige merknader til planforslaget.</p>	<p>Vegene planlegges i tråd med vegnormalene. Det blir ikke etablert nye veier som en del av planforslaget. Kun adkomst fra eksisterende kommunale veier inn til tomt for omsorgsboliger.</p> <p>Tas til orientering.</p> <p>Tas til orientering.</p>
Statsforvalteren i Nordland, datert 15.01.21	<p>Vi ser at planområdet omfatter arealer som i kommuneplanens arealdel er satt av til grønnstruktur. Vi kan ha forståelse for at det kan være hensiktsmessig å lokalisere omsorgsboliger i nærheten av sykehjem, med tanke på felles bruk av ressurser. Det vil imidlertid være uheldig om utbygging av omsorgsboliger her medfører at grønnstrukturen i området blir betydelig svekket. I tillegg kommer at det meste av området som er satt av til grønnstruktur i arealdelen er myr, noe som innebærer at utbygging her kan</p>	<p>Tas til orientering.</p>

	<p>medføre relativt betydelige utslipp av klimagasser som følge av at området blir oppgravd eller drenert.</p> <p>Selv om kommunen har konkludert med at en utbygging som planlagt ikke er utredningspliktig etter forskrift om konsekvensutredninger, vil det være vesentlig at konsekvensene for nærmiljøinteressene beskrives i tilstrekkelig grad. Vi viser her spesielt til «rikspolitiske retningslinjer (RPR) for å styrke barn og unges interesser i planleggingen», der det stilles krav om at</p> <ul style="list-style-type: none"> • konsekvensene for barn og unge skal vurderes i plan- og byggesaksbehandlingen (jf. pkt. 4 a) • planprosessen skal organiseres slik at synspunkter som gjelder barn som berørt part kommer fram og at ulike grupper barn og unge selv gis anledning til å delta. <p>I den grad myrområder blir berørt bør det videre foreligge en beregning av omfanget av framtidige utslipp av klimagasser som følge av oppgraving og drenering. Det vil i tilfelle være viktig at det også klargjøres hvordan oppgravde myrmasser skal disponeres (om disse f.eks. skal brukes til jordforbedring eller til restaurering av tidligere grøfta myrområder). Dette bør fortrinnsvis også fastsettes i bestemmelsene.</p> <p>Etter det vi kan se kan det f.eks. også lokaliseres slike boliger innenfor område som er avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel, angitt som B62. Dette området ligger på andre siden av veien «Torvhaugan», men avstanden</p>	<p>Konsekvenser for barn og unge blir vurdert i denne planbeskrivelsen.</p> <p>Barn og unge skal trekkes aktivt med i planprosessen. Det skal tas initiativ fra Vestvågøy kommune i forbindelse med offentlig ettersyn slik at barn og unge kan få anledning til å uttale seg til dette planforslaget.</p> <p>Det er utarbeidet en rapport som omhandler klimagassutslipp fra myr. Denne legges ved som en del av plandokumentene. Rapportens konklusjon tas til orientering. Denne rapporten for ingen påvirkning av planforslaget.</p> <p>Det skal også etableres omsorgsboliger på dette området.</p>
--	---	--

	<p>til sykehjemmet fremstår også her som overkommelig.</p> <p>I den grad kommunen ønsker å fremme et forslag til regulering som angitt bør eksisterende grønnstruktur så langt som mulig opprettholdes, og det bør ev. begrunnes nærmere hvorfor utbygging her velges framfor andre alternativer (som f.eks. lokalisering innenfor B62). Vi er ellers kjent med at kommunen har startet arbeidet med områdereguleringsplan for regionsenter Leknes. Kommunen bør vurdere å avvente videre arbeid med ev. reguleringsplan for omsorgsboliger til lokalisering av formålet er nærmere avklart i denne planen.</p>	<p>Grønnstrukturen blir vesentlig redusert som følge av dette planforslaget. Denne utbyggingen er viktig for Vestvågøy kommune med tanke på samlokalisering av denne typen tjenester.</p> <p>Planarbeidet stoppes ikke opp i påvente av byplanen.</p>
Nordland fylkeskommune, datert 20.01.21	Vi har foreløpig ingen merknader til planarbeidet og vil gi endelig uttalelse når planforslag foreligger.	Merknaden tas til orientering.
Sametinget, datert 15.12.20	Etter vår vurdering av beliggenhet, omfang og annet kan vi ikke se at det er fare for at det omsøkte tiltaket kommer i konflikt med automatisk freda, samiske kulturminner. Sametinget har derfor ingen spesielle merknader til planvarselet.	Merknaden tas til orientering.

2.2. Nytt varsel planoppstart

I den videre prosess har Vestvågøy kommune redusert omfanget av prosjektet. I den forbindelse ønsket man å varsle planoppstart på nytt. Dette ble gjort i februar i 2023. Brev ble sendt ut 14.02.23 og annonse i Lofotposten var 16.02.23. Frist for å komme med innspill var satt til 17.03.23.

Vi har mottatt 11 innspill. Utdrag av disse er gjengitt under og kommentert. Innspillene legges ved i sin helhet.

Avsender	Innspill	Kommentarer
Statens vegvesen, datert 17.03.23	<p>Arealpolitiske føringer for planarbeidet Viktige arealpolitiske føringer for arbeidet er blant annet vegnormalene og statlige planretningslinjer for samordna bolig-areal og transportplanlegging.</p> <p>Statens vegvesens innspill til planarbeidet Vi forutsetter at føringer og krav i vegnormaler og statlige retningslinjer blir ivaretatt i planprosessen. Eventuelle avvik fra krav i vegnormaler må være omtalt i planen og nødvendig godkjenning for valgt løsning må innhentes hos vegeier. Videre må det tilrettelegges for myke trafikanter og trygg skoleveg. Transportforvaltning</p>	<p>Vegnormalene legges til grunn for planarbeidet. Det samme gjelder samordna bolig- areal og transportplanlegging.</p> <p>Krav og føringer fra vegnormalene og statlige retningslinjer blir ivaretatt i planprosessen.</p>
Sametinget, datert 14.03.23	<p>Vi kjenner ikke til at det er registrert automatisk freda samiske kulturminner i det omsøkte området. Sametinget har derfor ingen spesielle kulturminnefaglige merknader til planforslaget på det nåværende tidspunktet.</p> <p>Vi minner imidlertid om det generelle aktsomhetsansvaret. Dette bør fremgå av reguleringsbestemmelsene og vi foreslår følgende tekst når det gjelder dette: «Kulturminner og aktsomhetsansvaret. Skulle det under bygge- og anleggsarbeid i marken komme fram gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget omgående, jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml.) § 8 annet ledd. Sametinget forutsetter at dette pålegg formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.»</p>	<p>Merknaden tas til følge ved at forslag til ordlyd i bestemmelsene tas inn.</p>
NVE, datert 15.03.23	Overvann	

	<p>Reguleringsplanen må vise hvordan overvann skal behandles både i kart og bestemmelser.</p> <p>Sikkerhet mot flom Det er vassdrag i eller nær planområdet. NVE anbefaler generelt at det holdes god avstand til vassdragene, både av hensyn til fare for flom og erosjon, og av hensyn til vassdragsmiljø og biologisk mangfold.</p> <p>Sikkerhet mot erosjon For å unngå fare for erosjon bør avstand fra topp elveskråning til bebyggelse bør være minst lik høyden på elveskråningen og minimum 20 meter.</p> <p>Sikkerhet mot kvikkleireskred NGUs kartlegging av marin grense og løsmasser er her laget i for grov målestokk til å angi mulighet for forekomst av marin leire. Det må i utgangspunktet legges til grunn at planområdet ligger under marin grense, og at forekomst av marin leire ikke kan utelukkes. Plandokumentene må vise at utbygging kan gjennomføres med tilstrekkelig sikkerhet mot kvikkleireskred,</p> <p>Det er registrert myr innenfor planområdet. Tiltak i eller nær myr kan påvirke vannets naturlige kretsløp, infiltrasjon, fordrøyning og flomforhold. Senking av grunnvannstand i myr kan gi økte klimautslipp og skade på naturmangfold. Gjennom planforslaget må det gjøre en vurdering av tiltaket opp mot vannressurslovens §7, 2. ledd, 1. punktum, samt aktsomhetsplikten etter §43a.</p> <p>Anlegg for energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft Planområdet berører eller ligger nær eksisterende eller planlagt nettanlegg i regional- og/ eller sentralnettet. Sentral- og regionalnettanlegg, transformatorstasjoner og andre større kraftledninger som krever konsesjon etter energiloven er unntatt saksbehandling etter pbl, jf. § 1-3. Planarbeidet må derfor</p>	<p>Det er utarbeidet en egen VAO-plan som beskriver dette.</p> <p>Området ligger slik til at det ikke er utsatt for flom. Det er ikke vassdrag i nærheten.</p> <p>Området ligger ikke i nærheten av vassdrag.</p> <p>Det er satt krav om geoteknisk utredning i bestemmelsene. Denne skal også undersøkes med tanke på kvikkleire.</p> <p>Det settes krav i bestemmelsene at konsekvenser for grunnvann skal undersøkes i forbindelse med byggesøknader. Konklusjoner skal innarbeides i tiltakene. Det samme gjelder vurdering opp mot vannressursloven.</p> <p>Nye tiltak som hjemles i dette planforslaget ligger i en anstand på ca 270 meter fra eksisterende trafostasjon. Vi kan ikke se at utbyggingen vil bli påvirket av denne eller at utbyggingen vil påvirke nettanlegget.</p>
--	---	---

	<p>ikke åpne for tiltak som kan være til ulempe for drift eller videreutvikling av nettanlegget. Netteier må involveres i planleggingen dersom det kan være interessekonflikter.</p>	
<p>NFK, datert 16.03.23</p>	<p>Gjeldende Fylkesplan for Nordland, kapittel 8. Arealpolitikk i Nordland, inneholder klare mål for arealpolitikken i perioden. Nordland fylkeskommune ber om at disse retningslinjene legges til grunn for planarbeidet. Vi ber om at det tas hensyn til disse i planarbeidet og viser spesielt til kap. 8.2. By- og tettstedsutvikling, 8.3 Naturressurser, kulturminner og landskap og 8.6. Klima og klimatilpasning.</p> <p>Merknader til planen Det står i varsel om planoppstart at et nytt oppstartsmøte ikke var nødvendig. Nordland fylkeskommune mener at det kunne har vært nyttig å få avklaringer om endringer i prosjektet og vurderinger i forhold til overordnede planer.</p> <p>Fylkeskommunen mener at det mangler en vurdering av planlagte tiltak i forhold til pågående arbeid med byplan regionssenter Leknes. Slik det står i varsel av planoppstart er reguleringsarbeid ikke i tråd med foreslåtte arealformål i byplan i dette området. Fylkeskommunen ber derfor kommunen om å avklare planavgrensningen og formålet til reguleringsplanen i forbindelse med videre arbeid med byplanen.</p> <p>By- og tettstedsutvikling Planområder omfatter deler av et grøntbelte, tilgrensende barnehage i tillegg til sykehjemmet. Nordland fylkeskommune ber derfor om at følgende arealpolitiske retningslinjer fra kap. 8.2. By- og tettstedsutvikling legges til grunn i planarbeidet:</p> <p>c) Byer og tettsteder skal utvikles slik at livskvalitet og helse fremmes gjennom god stedsforming, attraktive og tilgjengelige utearealer, og infrastruktur som fremmer miljøvennlig transport.</p>	<p>Disse retningslinjene legges til grunn for planarbeidet.</p> <p>I forkant av nytt varsel om planoppstart var det dialog mellom kommunen som planmyndighet og kommunen som forslagstiller.</p> <p>Avklaring av planforslag opp mot byplan forutsettes blir gjort i forbindelse med saksbehandling opp mot offentlig ettersyn.</p> <p>Vi er av den oppfatning at planforslaget er i tråd med dette punktet.</p>

	<p>e) Det skal legges vekt på høy estetisk og arkitektonisk kvalitet ved planlegging og utforming av fysiske tiltak.</p> <p>l) Det skal legges til rette for gående og syklende gjennom et trafiksikkert og sammenhengende gang- og sykkelveinett.</p> <p>n) Boliger, skoler og barnehager skal ha trygg ferdsel til lek og annen aktivitet i en variert og sammenhengende grønnstruktur med gode forbindelser til omkringliggende naturområder.</p> <p>o) Grøntområder, parker, gang- og sykkeltraseer og turdrag innen og mellom boligområder, nærturområder, skole, butikk og andre viktige servicepunkter, skal sikres gjennom kommunens arealplaner.</p> <p>q) Uteområder skal i størst mulig grad sikres en design med universell utforming.</p> <p>Friluftsliv Planområdet omfatter et svært viktig friluftslivsområde (Torvhaugen gangveg - FK00003035) som er kartlagt i Nordlandatlas. Viktigheten av denne gangvegen er tilstrekkelig koblet til grønnkorridor som forbinder Borgvatnet. Nordland fylkeskommunen ber om at turstien ivaretas i planarbeid og at det tas vare på grønnstrukturen.</p> <p>Naturmangfold Naturbase kart fra Miljødirektoratet viser at det ligger myr i planområdet. Omdisponering av myr for boligbebyggelse vil føre at det slippes ut store mengder klimagasser. I referat av oppstartmøte, står det at det skal utarbeides klimaregnskap for å vurdere CO2-utslipp på grunn av nedbygging av myr. Nordland fylkeskommune stiller seg positivt til dette og ber også om at følgende retningslinjer hensyntas i planarbeid: 8.3 Naturressurser, kulturminner og landskap:</p>	<p>Settes krav til arkitektonisk redegjørelse ved innsending av byggesak.</p> <p>Planen legger opp til dette.</p> <p>Planen legger opp til dette.</p> <p>Eksisterende gangsti i området videreføres i stor grad.</p> <p>Område er flatt slik at uteområdene blir universelt opparbeidet. Tas også med i bestemmelsene.</p> <p>Gangveien videreføres i planforslaget.</p> <p>Det er utarbeidet et klimagassregnskap for nedbygging av myr.</p>
--	---	---

	<p>b) Viktige naturområder må forvaltes slik at områdenes kvalitet ikke forringes. Naturmangfoldet bør være kartlagt som grunnlag for kommunal planlegging.</p> <p>Klima og klimatilpasning I takt med klimaendringene forventes blant annet hyppigere og mer intens nedbør. Ifølge Klimaprofilen for Nordland beregnes årsnedbøren i fylket å øke med 20 % fram mot år 2100, med størst økning sommer og høst. Det anbefales derfor et klimapåslag på minst 40 % for dimensjonerende nedbør med kortere varighet enn 3 timer. Håndtering av overvann kan derfor bli et tema som bør vies oppmerksomhet i planarbeidet.</p> <p>Det står i referat av oppstartmøte at energiøkonomisering og alternative energikilder skal vurderes i planarbeid. Nordland fylkeskommune er tilfreds med dette og ber om følgende arealpolitiske retningslinjer i fylkesplanen kap. 8.6 Klima og klimatilpasning legges til grunn av videre arbeidet:</p> <p>d) Ved planlegging av boliger og fritidsboliger oppfordres kommunene til å vurdere plassering, utforming og størrelse slik at energibehovet er lavest mulig.</p> <p>e) Energibruk og tilrettelegging for nye miljøvennlige energiløsninger, skal være et gjennomgående perspektiv i kommuneplaner og planer som legger til rette for utbygging.</p> <p>f) Kommunene bør gjennom planlegging og veiledning legge til rette for at bebyggelse og infrastruktur lokaliseres og utformes for en effektiv utnyttelse av fjernvarme.</p> <p>g) Kommunene bør vurdere hvordan blå-grønn infrastruktur kan bidra til å forebygge flomødeleggelse og overvannsproblemer gjennom aktiv bruk av vannsystemer og grønne områder.</p> <p>Kulturmiljø og kulturminner</p>	<p>Settes krav til kartlegging av naturmangfold og rapport fra denne skal legges ved i forbindelse med byggesak.</p> <p>VAO-planen tar høyde for dette.</p> <p>Punktet tas med i planarbeidet.</p> <p>Valg av energikilde tas senere i prosessen.</p> <p>Dersom det er muligheter for bruk av fjernvarme, vil det bli vurdert i byggesaken.</p> <p>Det settes krav i bestemmelsene at blå- grønn infrastruktur skal beskrives i byggesaken.</p>
--	---	---

	<p>Kulturminner i Nordland vurderte forrige planforslag i flere runder og konkluderte med at det ikke var behov for befaring i planområdet. Så langt des kjennes til, er planforslaget ikke i konflikt med verneverdige kulturminner. Nordland fylkeskommunen har derfor ingen merknader til planarbeidet og vil gi endelig uttalelse når planforslag foreligger.</p>	<p>Tas til orientering.</p>
<p>Statsforvalteren i Nordland, datert 14.03.23</p>	<p>Klima og miljø</p> <p>Store deler av området som det planlegges nye boliger for er i kommuneplanens arealdel avsatt til grønnstruktur. Det samme arealet er i gjeldende reguleringsplan, og bebyggelsesplan for Torvhauan, avsatt som friområde med bl.a. følgende bestemmelser:</p> <p>F1 er avsatt til lek og rekreasjon. Mindre bygninger, lekeapparater turløyper o.l. tillates bygd i friområdet.</p> <p>Kommunalteknisk ledningsnett tillates lagt ned i grunnen innenfor friområdet.</p> <p>Friområder er avsatt til lek og rekreasjon. Mindre bygninger, for eksempel grillhytte og dukkehus, lekeapparater, turløper og lignende kan tillates bygd i friområdet.</p> <p>Statsforvalteren forutsetter at grønnstrukturen opprettholdes i så stor grad som mulig. Dersom det likevel er nødvendig å omdisponere slike arealer, bør planen inkludere kompensering av redusert areal avsatt til lek og rekreasjon. Her bør det vurderes å utvide planområdet til deler av områdene som i kommuneplanens arealdel er avsatt til boligformål (f.eks. B62) og formål for privat/offentlig tjenesteyting (f.eks. OPT62). Ved å øke planområdet og "bytte om" formålene har man mulighet til å planlegge for en sammenhengende grønnstruktur. Sammenhengende grønne arealer vil bidra til trivsel og helse for innbyggere, men også redusere tap av naturmangfold og økosystemtjenester. Det</p>	<p>Grønnstrukturen opprettholdes i så stor grad som mulig.</p> <p>Planområdet utvides ikke.</p>

	<p>anbefales også at det tas inn rekkefølgebestemmelser som sikrer at sammenhengende grønnstruktur og lekeareal blir ivaretatt før det gis brukstillatelse til nye boliger.</p> <p>Friluftsliv For å oppnå målet om at alle skal ha mulighet til å drive friluftsliv i nærmiljøet og i naturen ellers, er det viktig å ivareta et bredt spekter av områder med forskjellige kvaliteter som gir befolkningen mulighet til å utøve friluftsliv ut fra egne preferanser og der de helst ønsker. Utbyggingspresset som spesielt by- og tettstedskommunene står ovenfor, utgjør ofte en trussel for egnet areal for friluftsliv. Området som det her planlegges for, er for en stor del et grøntområde på totalt ca 7 dekar. Her er det også registrert en grønnkorridor som regnes som svært viktig friluftsområde (gangveg Leknes-Lofothallen, se figur 1). Brukerfrekvensen er stor og stien ganske godt tilrettelagt. Denne stien er viktig å ta hensyn til i det videre planarbeidet. I den grad kommunen ønsker å fremme et forslag til regulering som angitt, bør eksisterende grønnstruktur så langt som mulig opprettholdes, og det bør begrunnes nærmere hvorfor utbygging her velges framfor andre alternativer.</p> <p>Nærmiljø / Barn og unge Når det gjelder vurderingen av hensynet til barn og unges oppvekstvilkår, er det uheldig å omregulere og bygge i områder avsatt til friluftsmål som egner seg godt for lek og rekreasjon. Det følger av Miljøverndepartementets rundskriv T-2/08 at tilgjengelighet og gode atkomstmuligheter til arealer og anlegg for daglig fysisk aktivitet og friluftsliv i nærmiljøet er særdeles viktig, fordi barns aksjonsradius er begrenset. Mindre barn har ikke forutsetninger for å mestre kompliserte trafikksituasjoner, og det er derfor svært viktig med trafikksikre arealer og ferdselsårer. Rikspolitiske retningslinjer</p>	<p>Tatt med bestemmelser om opparbeidelse av lekeplass samt at gang og sykkelsti skal være opparbeidet før det gis brukstillatelser innenfor o_T2.</p> <p>Gjennom det arealet som planlegges bebygd med omsorgsboliger vil arealene reguleres til utbygging. Grønnstruktur og friområdet reguleres vest for utbyggingen. Gang- og sykkelveien som går igjennom området videreføres med en liten justering.</p> <p>Det skal etableres lekearealer innenfor området som også vil kunne benyttes av barn og unge i nabolaget. Den regulerte lekeplassen sør i området skal rustes opp slik at denne blir bedre tilrettelagt for variert lek.</p>
--	---	---

	<p>for barn og planlegging sier i pkt. 5 bokstav d at det skal skaffes fullverdig erstatning ved omdisponering av arealer som i planer er avsatt til fellesareal eller friområde som er i bruk eller er egnet for lek. Vi viser til kommentarene til bestemmelsen i de rikspolitiske retningslinjene, og forutsetter at kommunen vurderer saken ut fra dette.</p> <p>Myr I den grad myrområder blir berørt bør det foreligge en beregning av omfanget av framtidige utslipp av klimagasser som følge av oppgraving og drenering. Det vil i så tilfelle være viktig at det også klargjøres hvordan oppgravde myrmasser skal disponeres (om disse f.eks. skal brukes til jordforbedring eller til restaurering av tidligere grøfta myrområder). Dette bør fortrinnsvis også fastsettes i bestemmelsene. I tillegg anbefales det at det gjøres en overvannsutredning, med tanke på konsekvenser av myr som fjernes fra området. Myr har evne til å ta unna mye vann, særlig i perioder med store nedbørsmengder. Dersom myrmasser blir fjernet for å kunne bygge boliger, kan det bety at vann går rett inn i boligområdet og andre arealer rundt planområdet, som i så tilfelle kan medføre skader. Det bør lages en overvannsplan som sikrer at vannet ikke blir et problem for innbyggere i fremtiden.</p> <p>Klimatilpasning Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (SPR) gir føringer for kommunenes, fylkeskommunenes og statens arbeid med klimatilpasning.</p>	<p>Det tas med i bestemmelsene at det skal utarbeides en plan for myrmasser som tas ut av området skal disponeres.</p> <p>Det er tatt med ordlyd om vurdering av grunnvannivå i bestemmelsene. Det skal også gjøres en konkret vurdering med tanke på overvannshåndtering som skal legges ved byggesaken,</p> <p>Området ligger slik til at det er lite utsatt for endringer i klima.</p>
<p>Elmea, datert 17.02.23</p>	<p>Elmea har flere høyspenningskabler som går gjennom området. Slik planene er beskrevet ser det ut til at reguleringene kun berører disse i forbindelse med noen parkeringsplan. Dette må være mulig å etablere uten endringer av kabeltraseene.</p>	<p>Merknaden tas til orientering.</p>

	<p>Skulle endringer allikevel bli nødvendig utføres dette iht. reglene om regningsarbeid.</p>	
<p>Barn og unges representant i plansaker, datert 17.03.23</p>	<p>Det er svært positivt at situasjonsplanen viser videreføring av gang- og sykkelvei fra Torvhaugan til Leknes skole og at det legges opp til en lekeplass og uteområde med benker. Denne kan bli et fint møtepunkt mellom beboere i omsorgsboligene og ellers i området, dersom det åpnes for det. Litt på siden kanskje, men i myra der det skal bygges vokser det multer og blåbær, så å bevare noe av det vil kanskje være hyggelig for barn, unge og voksne i de nye boligene. Jeg registrerer i situasjonsplanen at det er planlagt innkjøring til området fra Røsslyngveien og Lynghaugen / Bærlendet. Som Barn og unges representant i plansaker ser jeg at dette kan ha negative konsekvenser for det totale trafikkbildet i området. Ved å åpne opp for at biler skal ankomme via Røsslyngveien og Bærlendet skaper man unødig, ekstra trafikk i boligområdet. Veiene i området; Lynghaugen, Bærlendet og Røsslyngveien er smale og ikke egnet til å romme to biler i bredden, i tillegg til at belysning og svinger til tider gjør området uoversiktlig for bilister i møte med myke trafikanter. Beboere i området har allerede uttalt utfordringer med dette. Jeg antar at også de nye beboerne i omsorgsboligene også vil benytte Røsslyngveien, Lynghaugen, Bærlendet og Myrtråkket som myke trafikanter, og det vil for deres del også være en fordel at det ikke kommer mer trafikk på disse smale veiene. På bakgrunn av nevnte grunner, oppfordrer jeg derfor sterkt til at man heller velger å samle parkeringsplassene utenfor boligområdet der det ferdes mange myke trafikanter, enten ved den planlagte parkeringen ved Lekneshagen, ved Torvhaugan-veien, eller begge. Disse parkeringsplassene har dessuten kortere,</p>	<p>Utbyggingen vil forsøke å berøre myra så lite som mulig.</p> <p>Det legges ikke opp til gjennomkjøring av området til omsorgsboligene. Røsslyngveien og Lynghaugen vil kun bli benyttet til adkomst til omsorgsboligene. Det vil også bli noe adkomst til parkeringsplasser ved Lekneshagen, men disse vil primært være fra ansatte.</p>

	<p>mer belyste og mer oversiktlige ankomstveier enn den midt i området vil ha, slik at bilister og myke trafikanter vil føle seg tryggere. Dersom den ønskede endringen skulle vise seg umulig å få til, vil jeg foreslå en alternativ løsning; å unngå gjennomkjøring mellom Røsslyngveien og Lynghaugen/ Bærlendet, men kun ha førstnevnte som innkjøring til parkeringsplassen. Dette av samme grunner som nevnt tidligere; å unngå unødig, ekstra trafikk i boligområdet med hensyn til myke trafikanter i alle aldre.</p>	
<p>Andrea Bringslimark og Marius Kristoffersen, Røsslyngveien 12, datert 17.03.23</p>	<p>Vi har stor forståelse or både beboernes og ansattes behov for mer hensiktsmessige boliger og fasiliteter. Selv om omsorgsboligenes beboere er naboer vi gjerne ønsker velkommen, har vi likevel bekymringer rundt omfang, sikkerhet og miljø. Dette er forhold som bør belyses grundig og som kan gjøre det hensiktsmessig med andre løsninger eller etablering i annet område.</p> <p>For vår del, bygde vi et av de siste husene i vårt boligfelt i 2011. Område rundt var og er fremdeles regulert til boligformål og friområde. Dett er et yrende fugleliv i området og nabolagets barn har benyttet friområde flittig.</p> <p>Området består av dyp myr og lyng og er at av stadig færre områder i bymiljøet som er uberørt i så stor grad. Det plukkes mulker utenfor stuevinduene og vi finner ofte store rypefamilier på planen på ettersommeren.</p> <p>Slik vi ser det, representerer dette et naturmangfold og en bolyst for mange som ikke bør berøres av utbygging av offentlig tjenesteyting med et relativt stort fotavtrykk.</p> <p>Trafikale forhold Vestvågøy kommune har den senere tid vært høyt på banen i forhold til trafiksikkerhet, særlig for våre barn og andre myke trafikanter. En setter i verk</p>	<p>Det skal ikke etableres gjennomkjøring fra Lynghaugen til Røsslyngveien igjennom planområdet. Det er</p>

	<p>nye tiltak for å oppnå større sikkerhet, noe vi ønsker velkommen.</p> <p>Blant annet er der uttalt at en må ha tilstrekkelig plass for å snu bil på egen eiendom, uten å måtte rygge ut i veien.</p> <p>I forslag til regulering ser en bort fra dette, så langt vi kan skjønne. En legger til rette for flere trange parkeringsplasser, der en må rygge ut i veien. Videre legger en opp til å lage flere tilførselsveier i boligfeltet og tillate gjennomkjøring og økt trafikk mellom boligene. Dette vil utvilsomt føre til økt gjennomgangstrafikk på svært smale veier, tett mellom boligene i feltet er det stadig er lekende barn. Tilførselsveiene er knapt nok dimensjonert for eksisterende trafikk. En slik økt belastning som følge av trafikk til omsorgsboligene, i tillegg til det vi mener vil være en betydelig gjennomgangstrafikk, vil definitivt utgjøre både en sikkerhetsrisiko og være til stor ulempe for innbyggerne i nærområde.</p> <p>Hovedtilførselsveien «Torvhaugen» He imidlertid både fortau og god veibredde. Denne vil etter vårt skjønn lett kunne ta noe mer trafikkbelastning som følge av etablering av boligene og føre trafikken inn mot sykehjemmet, som har store arealer for å håndtere trafikk. Etablering av parkeringsplasser for omsorgsboligene vil enkelt kunne tilføre i sin helhet i dette område og i tilknytning til allerede etablerte parkeringsplasser.</p> <p>I referat – oppstartsmøte i plansaker gir Vestvågøy kommune råd til reguleringen. Her stadfester en at underjordisk parkering skal utredes og at parkeringsløsning med annen offentlig virksomhet skal vurderes. Dette vil i stor grad kunne ivareta noen av våre bekymringer for trafiksikkerheten. Det ser imidlertid i liten grad til at dette er vurdert, slik det kommer fram av situasjonsplanen.</p> <p>Natur og miljø</p>	<p>kun innkjøring til omsorgsboligene som vil være fra Lynghaugen og Røsslyngveien. Adkomstene vil reguleres inn med adkomstpil.</p> <p>Arealet som omsorgsboligene bygges på, parkeringsplasser, uteområder/lekeområder er å betrakte som en stor «boligtomt».</p> <p>Adkomst via Torvhaugen vil være for ansatte ved omsorgsboligene.</p> <p>Det blir gjort en vurdering om p-kjeller i planbeskrivelsen.</p>
--	---	---

	<p>I referat fra oppstartsmøte, har en konkludert med «nei» når det gjelder konsekvensutredning av truede arter. Vi tenker en må gjøre en mer grundig vurdering av dette. Som nevnt er det blant annet et rikt fugleliv i området og slik vi kan forstå det, en relativt spesiell naturtype. Det kan dokumenteres at den rødlistede Storspoven hekker og lever deler av sommeren på myra. Så vidt vi kan skjønne, er dette et forhold som må hensyntas i videre planlegging. Sørøst for vår bolig er det relativt dyp myr og i store mengder. Uttak her vil før til økt klimautslipp og vi antar at konsekvensene av dette må utredes nærmere før en beslutter omregulering og bygging. Private utbyggere har ikke funnet det hensiktsmessig eller regningsssvarende å bygge eneboliger her, nettopp av den grunn.</p> <p>I den grad en likevel skulle velge å berøre myr, vil det kunne gi mindre inngrep i terrenget for øvrig dersom en benytter muligheten til etablering av parkeringskjeller der myr eventuelt traues ut. Fotavtrykket til planlagt bygningsmasse virker unødig stort, slik vi ser det. Dette vil ytterligere belaste terrenget og naturen i området. En burde kunne gjøre bygningsmassen mer kompakt, dersom en skulle komme til den konklusjon å realisere prosjektet.</p> <p>Grønt- og friområder Flere grønt- og friområder vil bli berørt av en omregulering. Her synes vi reguleringsplanen i stor grad tar høyde for å ivareta stier og lekeområder. Lekeplassen i vest vil kunne være en fin tilskjøtt til nabolaget og nye naboer i omsorgsboligene og bidra til godt naboskap. Tilstøtende vei vil imidlertid være en sikkerhetsrisiko og harmonerer svært dårlig med hele etableringen. Vi kan ikke skjønne at en slik vei i denne sammenhengen heller vil være forsvarlig.</p>	<p>Planforslaget er ikke av en slik art at det krever konsekvensutredning. Dette betyr ikke at planen ikke skal vurdere konsekvenser for arter.</p> <p>Det skal utarbeides en klimagass beregning som sier noe om utslipp av klimagass som følge av prosjektet.</p> <p>Fotavtrykket av boligene er gjort så små som mulig samtidig som boenhetene skal være funksjonelle.</p> <p>Adkomst fra omkringliggende boliger og omsorgsboliger vil ikke krysse noen ny vei. Som det framkommer over, vil det ikke bli etablert gjennomkjøring gjennom «tomta» til omsorgsboligene.</p>
--	--	--

	<p>Alternativer</p> <p>Sel om planforslaget har noen kvaliteter, kan vi ikke se at foreslått regulering slik den foreligger, er forsvarlig eller hensiktsmessig for gamle eller nye beboere.</p> <p>Dette både når det gjelder naturmangfold, trafiksikkerhet eller bolyst.</p> <p>En forventer også en viss forutsigbarhet når man forholder seg til gjeldene reguleringer og etablerer seg i henhold til disse. Det oppleves nok også som uryddig av innbyggerne generelt dersom kommunen når denne har behov selv, endrer forutsetningene ved en omregulering fra bolig til offentlig tjenesteyting midt i et etablert boligfelt.</p> <p>Vestvågøy kommune disponerer andre tomter som er regulert og bedre tilpasset formålet, eksempelvis ved den kommunale barnehagen i nærheten, som med fordel kunne ha vært benyttet og med vesentlig færre utfordringer enn det som her beskrevet.</p> <p>Vi håper vårt innspill blir oppfattet konstruktivt og at en endrer eller trekker tilbake forslaget slik det ligger nå,</p>	<p>Kommunen har sett på andre lokaliteter med konkludert med at denne er å foretrekke.</p>
<p>Stig Johansen, Røsslyngveien 11, datert 16.03.23</p>	<p>Vi har stor forståelse for både beboernes og ansattes behov for mer hensiktsmessige boliger og fasiliteter. Selv om omsorgsboligenes beboere er naboer vi gjerne vil ønske velkommen, har vi likevel bekymringer rundt omfang, sikkerhet og miljø. Dette er forhold som bør belyses grundig og som kan gjøre det hensiktsmessig med andre løsninger eller etablering i annet område.</p> <p>For vår del, bygde vi et av de siste husene i vårt boligfelt i 2013. Området rundt var og er fremdeles regulert til boligformål og friområde. Det er et yrende fugleliv i området og nabolagets barn har benyttet friområdene flittig.</p> <p>Området består av dyp myr og lyng og er et av stadig færre områder i bymiljøet som er uberørt i så stor grad. Det plukkes multer utenfor stuevindue og vi finner</p>	<p>Innspillet er likt innspillet fra Andrea Bringslimark og Marius Kristoffersen. De samme kommentarene gjelder for dette innspillet. Disse er skrevet over og gjengis ikke her.</p>


	<p>ofte store rypefamilier på plenen på ettersommeren. Slik vi ser det, representerer dette et naturmangfold og en bolyst for mange som ikke bør berøres av utbygging av offentlig tjenesteyting med et relativt stort avtrykk.</p> <p>Trafikale forhold Vestvågøy kommune har den senere tid vært høyt på banen i forhold til trafiksikkerhet, særlig for våre barn og andre myke trafikanter. En setter i verk nye tiltak for å oppnå større sikkerhet, noe vi ønsker velkommen.</p> <p>Blant annet er det uttalt at en må ha tilstrekkelig plass for å snu bil på egen eiendom, uten å måtte rygge ut i veien. I forslaget til regulering ser en bort fra dette, så langt vi kan skjønne. En legger til rette for flere trange parkeringsplasser, der en må rygge ut i veien. Videre legger en opp til å lage flere tilførselsveier i boligfeltet og tillate gjennomkjøring og økt trafikk mellom boligene.</p> <p>Dette vil utvilsomt føre til økt gjennomgangstrafikk på svært smale veier, tett mellom boligene i feltet der det stadig er lekende barn. Tilførselsveiene er knapt nok dimensjonert for eksisterende trafikk. En økt belastning som følge av trafikk til omsorgsboligene, i tillegg til det vi mener vi være en betydelig gjennomgangstrafikk, vil definitivt utgjøre både en sikkerhetsrisiko og være til stor ulempe for innbyggerne i nærområdet. Hovedtilførselsveien «Torvhaugan» har imidlertid både fortau og god veibredde. Denne vil etter vårt skjønn lett kunne ta noe mer trafikkbelastning som følge av etablering av boligene og føre trafikken inn mot sykehjemmet, som har store arealer for å håndtere trafikk. Etablering av parkeringsplasser for omsorgsboligene vil enkelt kunne tilføres i sin helhet i dette området og i tilknytning til allerede etablerte parkeringsplasser.</p> <p>I referat – oppstartsmøte plansaker gir Vestvågøy kommune råd til reguleringen. Her stadfester en at underjordisk parkering skal utredes og at parkeringsløsning med annen offentlig virksomhet skal vurderes. Dette vil i stor grad kunne ivareta noen av våre</p>	
--	---	--

	<p>bekymringer for trafiksikkerheten. Det ser imidlertid i liten grad ut til at dette er vurdert, slik det kommer frem av situasjonsplanen.</p> <p>Natur og miljø I referatet fra oppstartsmøtet, har en konkludert med «nei» når det gjelder konsekvensutredning av truede arter. Vi tenker en må gjøre en mer grundig vurdering av dette. Som nevnt er det blant annet et rikt fugleliv i området og slik vi kan forstå det, en relativt spesiell naturtype. Det kan dokumenteres at den rødlistede Storspoven hekker og lever deler av sommeren på myra. Så vidt vi kan skjønne, er dette et forhold som må hensyntas i videre planlegging. Sørøst for vår bolig er det relativt dyp myr og i store mengder. Uttak her vil føre til økte klimautslipp og vi antar at konsekvensene av dette må utredes nærmere før en beslutter omregulering og bygging. Private utbyggere har ikke funnet det hensiktsmessig eller regningsssvarende å bygge eneboliger her, nettopp av den grunn. I den grad en likevel skulle velge å berøre myr, vil det kunne gi mindre inngrep i terrenget for øvrig dersom en benyttet muligheten til etablering av parkeringskjeller der myr eventuelt traues ut. Fotavtrykket til planlagt bygningsmasse virker unødig stort, slik vi ser det. Dette vil ytterligere belaste terrenget og naturen i området. En burde kunne gjøre bygningsmassen mer kompakt, dersom en skulle komme til den konklusjon å realisere prosjektet.</p> <p>Grønt- og friområder Flere grønt- og friområder vil bli berørt av en omregulering. Her synes vi reguleringsplanen i stor grad tar høyde for å ivareta stier og lekeområder. Lekeplassen i vest vil kunne være en fin tilskjøtt til nabolaget og nye naboer i omsorgsboligene og bidra til godt naboskap. Tilstøtende vei vil imidlertid være en sikkerhetsrisiko og harmonerer svært dårlig med hele etableringen. Vi kan</p>	
--	--	--

	<p>ikke skjønne at en slik vei i denne sammenhengen heller vil være forsvarlig.</p> <p>Alternativer Selv om planforslaget har noen kvaliteter, kan ikke vi se at foreslått regulering slik den foreligger, er forsvarlig eller hensiktsmessig for gamle eller nye beboerne i området Dette både når det gjelder naturmangfold, trafiksikkerhet eller bolyst. En forventer også en viss forutsigbarhet når man forholder seg til gjeldende reguleringer og etablerer seg i henhold til disse. Det oppleves nok også som uryddig av innbyggerne generelt dersom kommunen når denne har behov selv, endrer forutsetningene ved en omregulering fra bolig til offentlig tjenesteyting midt i et etablert boligfelt. Vestvågøy kommune disponerer andre tomter som er regulert og bedre tilpasset formålet, eksempelvis ved den kommunale barnehagen i nærheten, som med fordel heller kunne ha vært benyttet og med vesentlig færre utfordringer enn det som her beskrevet.</p>	
<p>Ørjan og Torunn Fjelltun, Røsslyngveien 14, datert 16.03.23</p>	<p>Vi har stor forståelse for både beboernes og ansattes behov for mer hensiktsmessige boliger og fasiliteter. Selv om omsorgsboligenes beboere er naboer vi gjerne vil ønske velkommen, har vi likevel bekymringer rundt omfang, sikkerhet og miljø. Dette er forhold som bør belyses grundig og som kan gjøre det hensiktsmessig med andre løsninger eller etablering i annet område. For vår del, bygde vi et av de siste husene i vårt boligfelt i 2013. Området rundt var og er fremdeles regulert til boligformål og friområde. Det er et yrende fugleliv i området og nabolagets barn har benyttet friområdene flittig. Området består av dyp myr og lyng og er et av stadig færre områder i bymiljøet som er uberørt i så stor grad. Det plukkes mulker utenfor stuevindue og vi finner ofte store rypefamilier på plenen på ettersommeren. Slik vi ser det, representerer dette et naturmangfold og en bolyst for mange som ikke bør berøres av utbygging av</p>	<p>Innspillet er likt innspillet fra Andrea Bringslimark og Marius Kristoffersen og Stig Johansen. De samme kommentarene gjelder for dette innspillet. Disse er skrevet over og gjengis ikke her.</p>

	<p>offentlig tjenesteyting med et relativt stort avtrykk.</p> <p>Trafikale forhold</p> <p>Vestvågøy kommune har den senere tid vært høyt på banen i forhold til trafikksikkerhet, særlig for våre barn og andre myke trafikanter. En setter i verk nye tiltak for å oppnå større sikkerhet, noe vi ønsker velkommen.</p> <p>Blant annet er det uttalt at en må ha tilstrekkelig plass for å snu bil på egen eiendom, uten å måtte rygge ut i veien. I forslaget til regulering ser en bort fra dette, så langt vi kan skjønne. En legger til rette for flere trange parkeringsplasser, der en må rygge ut i veien. Videre legger en opp til å lage flere tilførselsveier i boligfeltet og tillate gjennomkjøring og økt trafikk mellom boligene.</p> <p>Dette vil utvilsomt føre til økt gjennomgangstrafikk på svært smale veier, tett mellom boligene i feltet der det stadig er lekende barn. Tilførselsveiene er knapt nok dimensjonert for eksisterende trafikk. En økt belastning som følge av trafikk til omsorgsboligene, i tillegg til det vi mener vi være en betydelig</p> <p>gjennomgangstrafikk, vil definitivt utgjøre både en sikkerhetsrisiko og være til stor ulempe for innbyggerne i nærområdet. Hovedtilførselsveien «Torvhaugan» har imidlertid både fortau og god veibredde. Denne vil etter vårt skjønn lett kunne ta noe mer trafikkbelastning som følge av etablering av boligene og føre trafikken inn mot sykehjemmet, som har store arealer for å håndtere trafikk. Etablering av parkeringsplasser for omsorgsboligene vil enkelt kunne tilføres i sin helhet i dette området og i tilknytning til allerede etablerte parkeringsplasser.</p> <p>I referat – oppstartsmøte plansaker gir Vestvågøy kommune råd til reguleringen. Her stadfester en at underjordisk parkering skal utredes og at parkeringsløsning med annen offentlig virksomhet skal vurderes. Dette vil i stor grad kunne ivareta noen av våre bekymringer for trafikksikkerheten. Det ser imidlertid i liten grad ut til at dette er vurdert, slik det kommer frem av situasjonsplanen.</p> <p>Natur og miljø</p>	
--	--	--

	<p>I referatet fra oppstartsmøtet, har en konkludert med «nei» når det gjelder konsekvensutredning av truede arter. Vi tenker en må gjøre en mer grundig vurdering av dette. Som nevnt er det blant annet et rikt fugleliv i området og slik vi kan forstå det, en relativt spesiell naturtype. Det kan dokumenteres at den rødlistede Storspoven hekker og lever deler av sommeren på myra. Så vidt vi kan skjønne, er dette et forhold som må hensyntas i videre planlegging.</p> <p>Sørøst for vår bolig er det relativt dyp myr og i store mengder. Uttak her vil føre til økte klimautslipp og vi antar at konsekvensene av dette må utredes nærmere før en beslutter omregulering og bygging. Private utbyggere har ikke funnet det hensiktsmessig eller regningsssvarende å bygge eneboliger her, nettopp av den grunn.</p> <p>I den grad en likevel skulle velge å berøre myr, vil det kunne gi mindre inngrep i terrenget for øvrig dersom en benyttet muligheten til etablering av parkeringskjeller der myr eventuelt traues ut.</p> <p>Fotavtrykket til planlagt bygningsmasse virker unødig stort, slik vi ser det. Dette vil ytterligere belaste terrenget og naturen i området. En burde kunne gjøre bygningsmassen mer kompakt, dersom en skulle komme til den konklusjon å realisere prosjektet.</p> <p>Grønt- og friområder Flere grønt- og friområder vil bli berørt av en omregulering. Her synes vi reguleringsplanen i stor grad tar høyde for å ivareta stier og lekeområder. Lekeplassen i vest vil kunne være en fin tilskjøt til nabolaget og nye naboer i omsorgsboligene og bidra til godt naboskap. Tilstøtende vei vil imidlertid være en sikkerhetsrisiko og harmonerer svært dårlig med hele etableringen. Vi kan ikke skjønne at en slik vei i denne sammenhengen heller vil være forsvarlig.</p> <p>Alternativer Selv om planforslaget har noen kvaliteter, kan ikke vi se at foreslått regulering slik den foreligger, er forsvarlig eller hensiktsmessig for gamle eller nye beboerne i området</p>	
--	---	--

	<p>Dette både når det gjelder naturmangfold, trafiksikkerhet eller bolyst. En forventer også en viss forutsigbarhet når man forholder seg til gjeldende reguleringer og etablerer seg i henhold til disse. Det oppleves nok også som uryddig av innbyggerne generelt dersom kommunen når denne har behov selv, endrer forutsetningene ved en omregulering fra bolig til offentlig tjenesteyting midt i et etablert boligfelt. Vestvågøy kommune disponerer andre tomter som er regulert og bedre tilpasset formålet, eksempelvis ved den kommunale barnehagen i nærheten, som med fordel heller kunne ha vært benyttet og med vesentlig færre utfordringer enn det som her beskrevet.</p>	
<p>Ørjan Leonardsen, Lynghaugen 14, datert 16.03.23</p>	<p>Som en av de nærmeste nabo til prosjektet, er jeg glad for at det er noe nedskalert fra tidligere forslag. Men har noen innspill for reguleringsplanen for området.</p> <p>For vår del ønsker vi veien mellom Lynghaugen og Røsslyngveien velkommen, se bilde under vei merket gull. Dette fordi fremkommeligheten til vår bolig er blitt betraktelig verre nå som Myrtrakk ble stengt i form av en bom. Tidligere kunne vi velge å kjøre den veien det ikke kom bil på (Myrtrakk eller Bærlende) da ingen av veiene er tilpasset å møte biler på. Men med den nye veien det må det tenkes trafiksikkerhet, da det vil bli uoversiktlig ved garasjen, se rød ring på bilde under. Kanskje det bør etableres fartsdump i område?</p> <p>Parkeringsplasser Vi er også sterkt imot parkerings plasser som blir etablert i et boligområde, er dette virkelig nødvendig??</p> 	<p>Det blir ikke anlagt gjennomkjøring som vist på bilde. Kun adkomst til omsorgsboligene som blir regulert inn som adkomstpiler.</p> <p>Det er kun beboere og besøkende som vil kjør inn. Det vil dermed ikke være en «gate» som det rygges ut i med inne på utearealet/trafikkarealet til boligene.</p> <p>De parkeringsplassene som er vist er parkering til de som bor i omsorgsboligene. På lik linje med parkering til øvrige boliger i området.</p>

	<p>Prosjektet bør planlegges ved å utvide parkeringsplassene ved Lekneshagen bofellesskap, Det er av flere grunner:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Trafikk sikkerheten for de myke trafikanter. • Vedlikehold; brøyting, strøing osv. • Støy. <p>Ved brøyting om vinteren, så er det ingen naturlig plass å samle snø, og siden det skal lages en lekeplass er vi i husstanden bekymret for om barn kan lage snøhuller eller lignende som kan skape farlige situasjoner. Anbefaler dere til å samlokalisere parkeringsplass ved eksisterende område.</p> <p>Dyreliv Vet ikke om det har nå betydning for prosjektet. Område er fult av fugleliv som rype og deriblant Storspove. Storspoven hekker i myra, og er i sterk bestandsnedgang de siste tiårene, som gjør at den nå er på den norske rødlisten for arter.</p>	<p>Ansatte parkering vil være via Torvhaugan.</p> <p>De kommunale veiene blir vintervedlikeholdt som i dag. Tomta til omsorgsboligene vil ha egen snøbrøyting.</p> <p>Noe ansatteparkering vil være ved Lekneshagen.</p> <p>Dyreliv vil være et tema i planbeskrivelsen.</p>
--	--	--

2.3. Offentlig ettersyn

Forvaltningsutvalget i Vestvågøy kommune vedtok å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn i møte 22.08.23.

- Geoteknikk

NVE fremmet innsigelse til planforslaget på grunn av manglende avklaringer omkring sikker byggegrunn.

Det er blitt utarbeidet en geoteknisk vurdering som konkluderer med at området har sikker byggegrunn. Vestvågøy kommune har sendt denne utredningen til NVE. NVE har i brev av 15.01.24 trukket innsigelsen. Forholdet omkring geoteknikk er omtalt senere i beskrivelsen. Geoteknisk notat, utarbeidet av Asplan Viak AS legges ved.

Som en del av behandling av øvrige innspill i forbindelse med offentlig ettersyn er det gjort andre justeringer, tilpassinger og utredninger.

- Overvann

Det er utarbeidet en ny rammeplan for overvann og flom. Dette da Statsforvalteren i Nordland mente at utarbeidet VAO-plan for området ikke var god nok. Ny rapport utarbeidet av Ingenia gir føringer for håndtering av overvann og legges ved. Dette er også omtalt senere i beskrivelsen.

- Myr

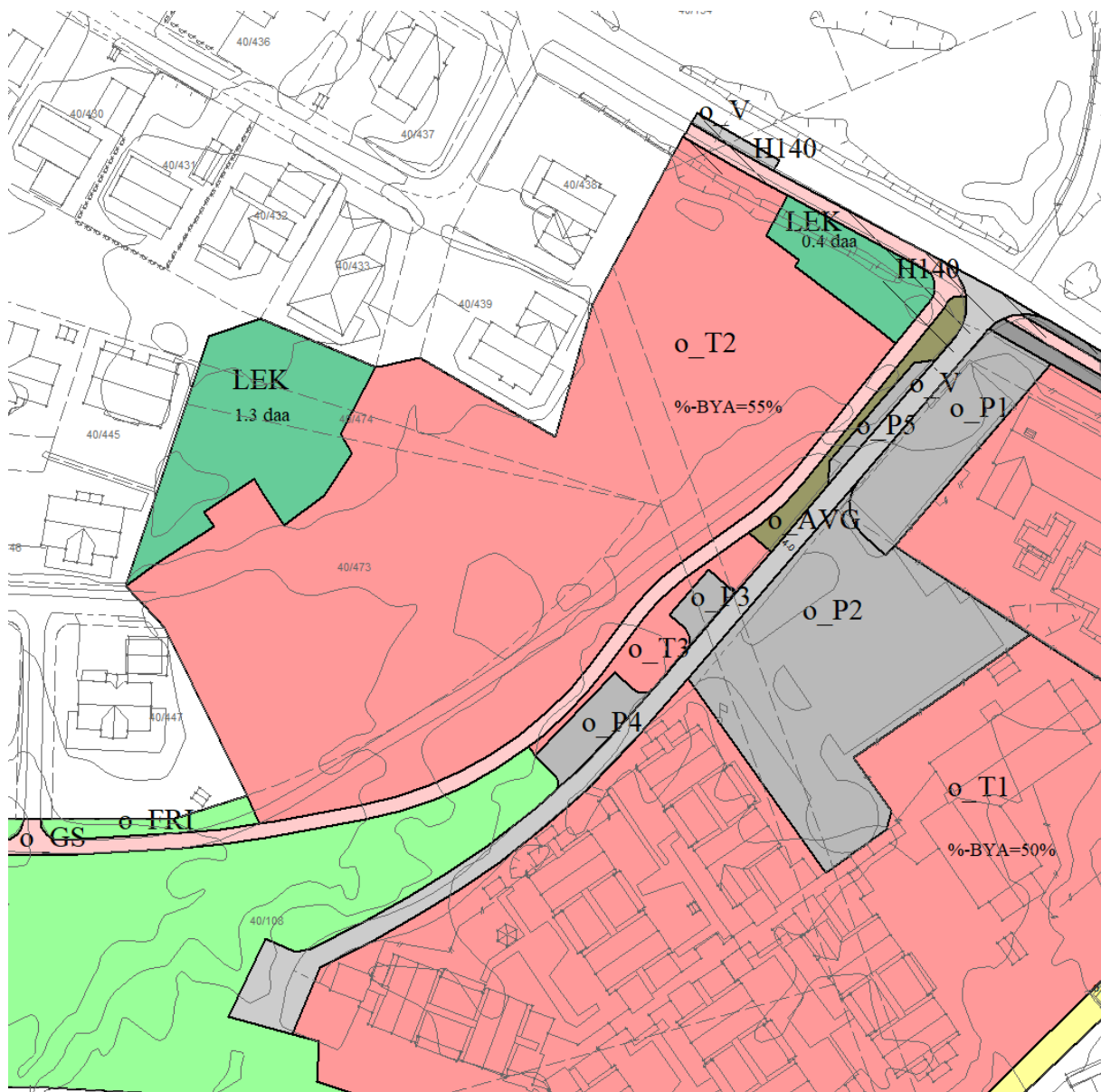
I planforslaget var det satt krav om at avklaring om hvor myrmassene, som må tas ut av området, skulle transporteres i forbindelse med byggesak. Vestvågøy kommune, som oppdragsgiver, har fått avklart hvor disse massene skal transportere. Dette er det nå gitt bestemmelser om.

- Naturmangfold

Vestvågøy kommune har fått utarbeidet en miljøfaglig vurdering. Denne tar utgangspunkt i naturmangfoldloven. Dette er også omtalt senere i beskrivelsen. Den miljøfaglige vurderingen legges ved.

- Plankart

I prosessen etter offentlig ettersyn er det gjort noen justeringer i plankartet. De vesentligste endringene er at areal som var avsatt til lek innenfor formålet o_T2 nå er foreslått regulert til lek. Dette er gjort for å få fram i plankartet at disse områdene skal brukes til lek og rekreasjon for beboere og besøkende innenfor o_T2. Disse områdene skal også være tilgjengelig for boligområdene rundt, slik at også disse kan benytte seg av områdene. Dette framgår av beskrivelsen og bestemmelsene. Dette gjelder to områder, merket med LEK i plankartet.



Figur 2 Utsnitt av plan med LEK

Det er satt av et nytt areal til parkering, o_P5. Denne plassen er forbeholdt o_T2.

o_T3, som er omtalt som inngangssone til omsorgsboligene på o_T2. Etter offentlig ettersyn er det åpnet for at det innenfor dette området kan etableres søppelhåndtering.

Den offentlige kjøreveien o_V som går inn til o_T1, og o_T2 er justert litt som følge av at det på utomhusplanene er vist springskurvatur. Dette innebærer at veien er «flyttet» 1 meter sørover.

o_T1 er utvidet med noen kvadrat helt i vest. Dette på bekostning av trafikkareal. Oppdragsgiver har opplyst at det kan bli behov for noe mer areal til framtidig prosjekt på Lekneshagen. Det vil kunne være snakk om utvidelse av teknisk rom får å gi plass til klimatiltak/varmepunkteinstallasjon.

3. Gjeldene planstatus og overordnede retningslinjer

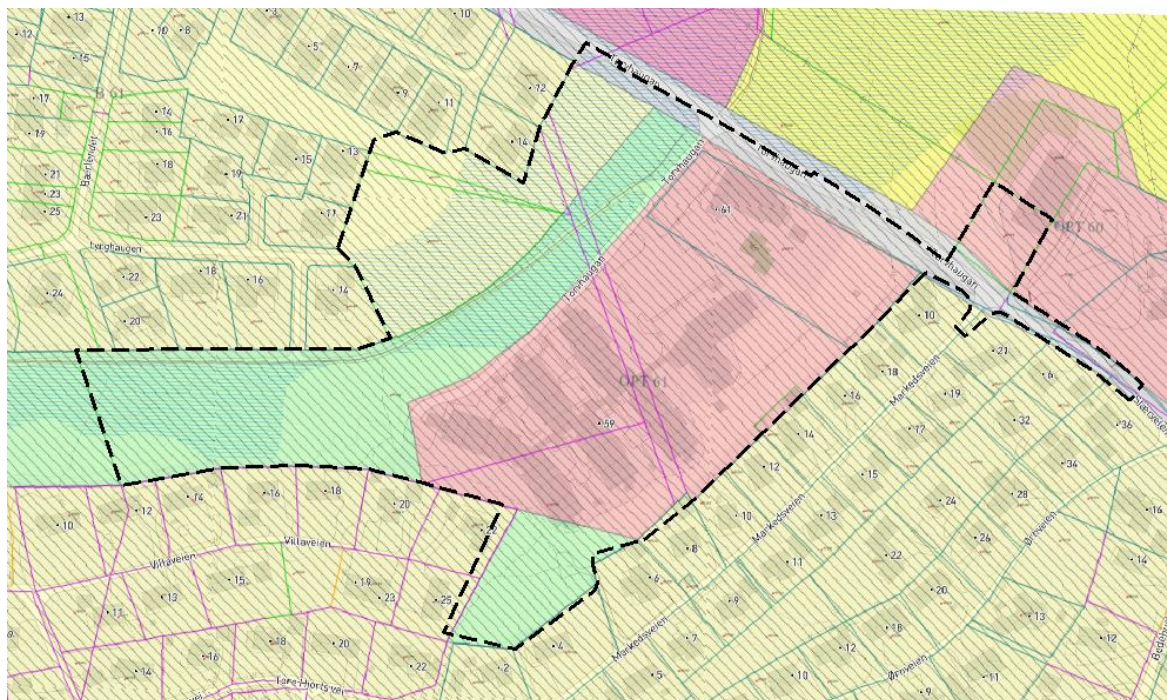
3.1. Forskrift om konsekvensutredning

Plan og tiltak innenfor planen omfattes ikke av forskrift om konsekvensutredning og skal da heller ikke behandles etter denne. Se referat fra oppstartsmøte når det gjelder vurdering om konsekvensutredning.

3.2. Kommunedelplan

Under vises utsnitt av gjeldene kommunedelplan for område, med planavgrensning til dette planforslaget. Her er arealene avsatt til offentlig og privat tjenesteyting, grønnstruktur, boligformål og veiareal

Grønnstrukturen som ligger som en kile mellom boligareal og offentlig og privat tjenesteyting vil inngå i nyttareal for offentlig og privat tjenesteyting.

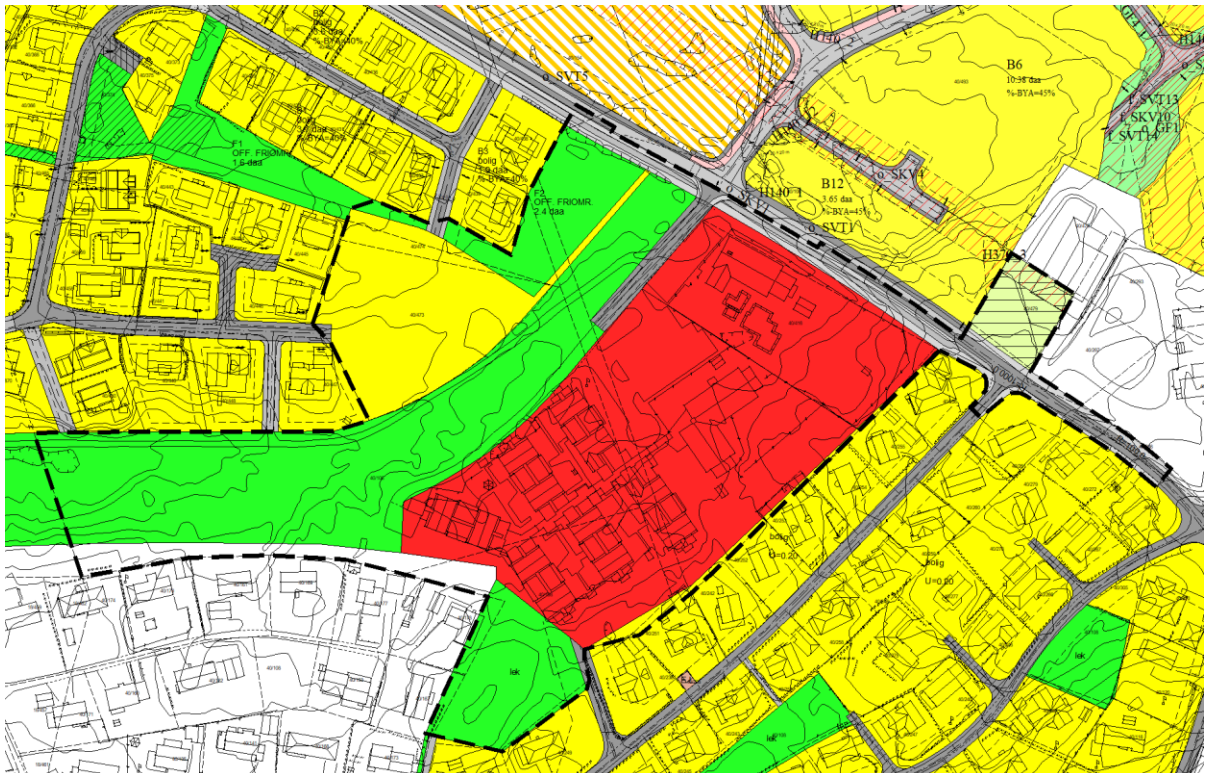


Figur 3 Kommunedelplan

3.3. Detaljplaner

I gjeldene reguleringsplan og bebyggelsesplan så er arealene innenfor planforslaget regulert til offentlig formål, sykehjem og barnehage, boliger, friområder og offentlig trafikkformål.

Det vil være areal regulert til friområder og ubebygget areal regulert til boligformål som endrer formål til offentlig og privat tjenesteyting



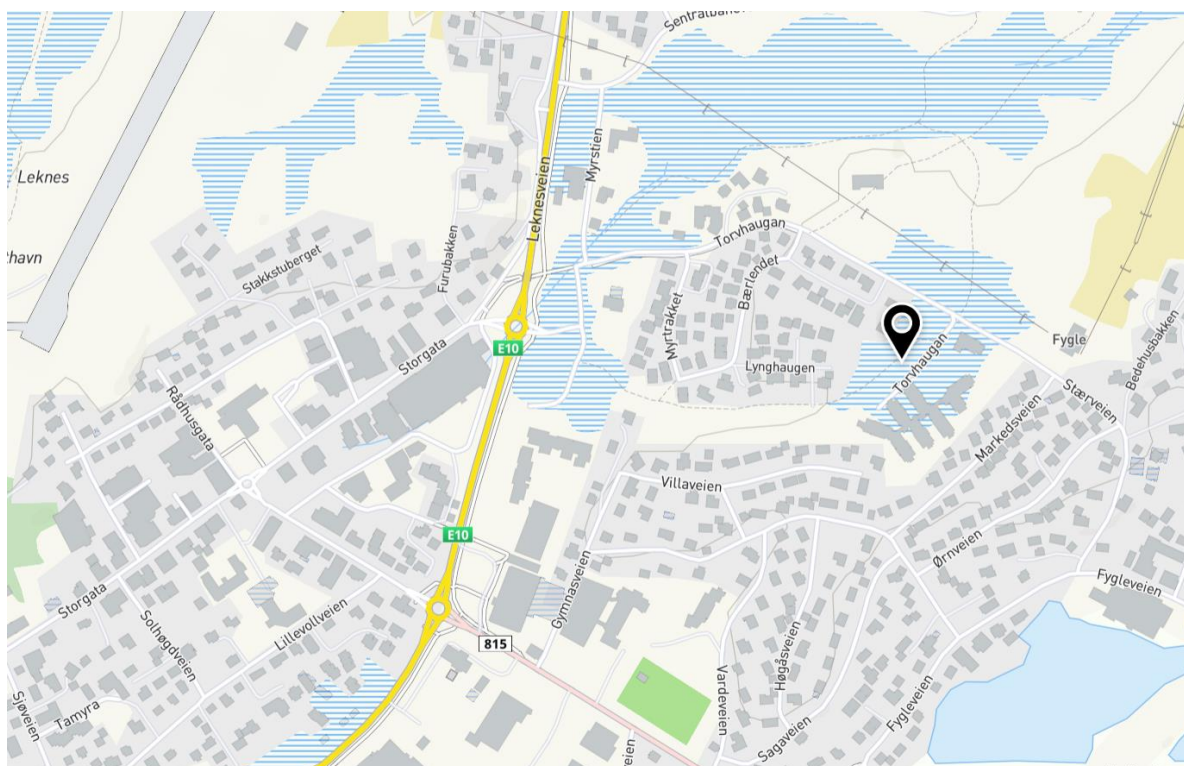
Figur 4 Gjeldene reguleringsplaner / bebyggelsesplan

4. Beskrivelse av planområdet (dagens situasjon)

4.1. Beliggenhet

Planområdet ligger på Torvhaugen, øst for Leknes sentrum i et bebygd område. Dette området består av boliger (eneboliger), en barnehage og et sykehjem.

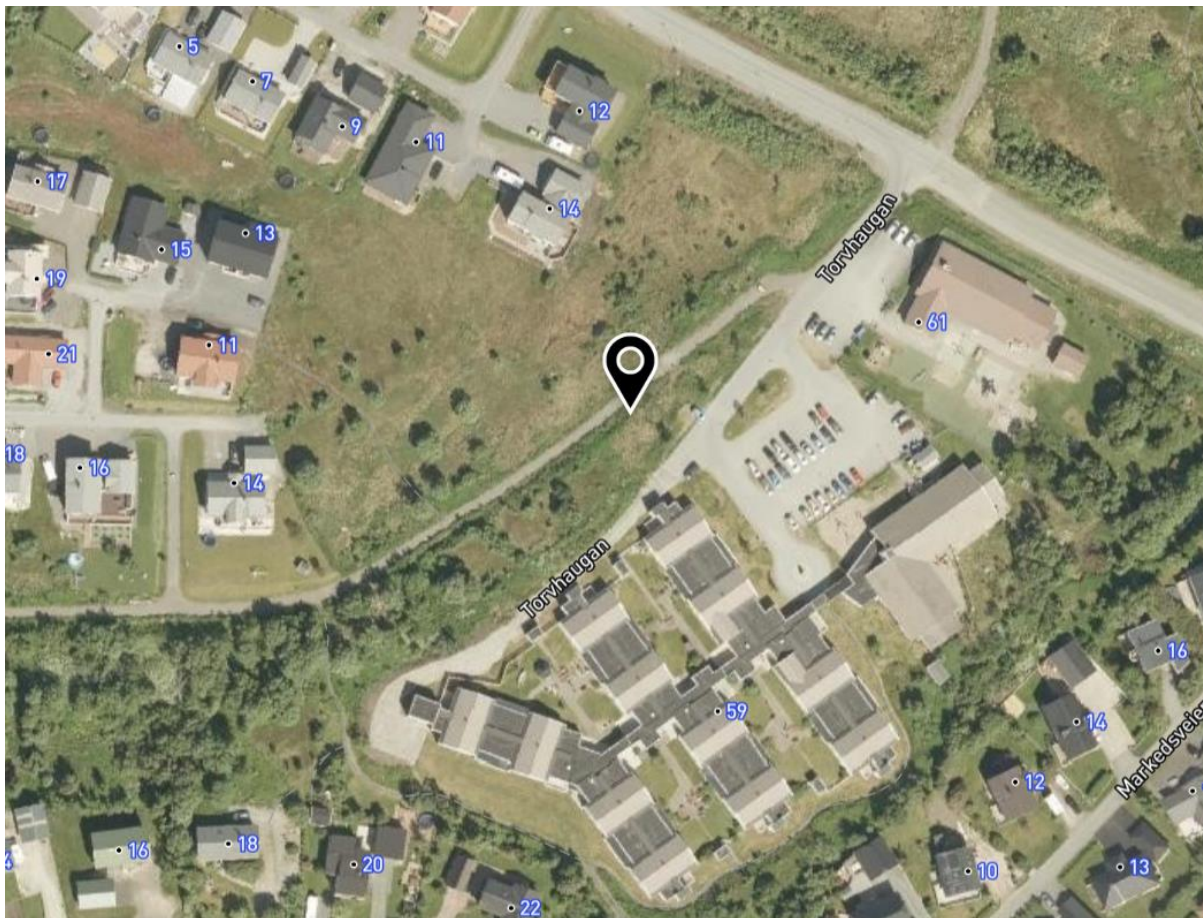
Det er ca 800 meter til Leknes sentrum med de tilbud som er der. Barnehage i umiddelbar nærhet og ca 500 meter til skoler (barneskole, ungdomsskole og videregående skole).



Figur 5 Beliggenhet

4.2. Dagens bruk

Området som planlegges brukt til omsorgsboliger er i dag ubebygget. Det er etablert en gang og sykkelvei igjennom området. Denne må justeres noe da dagens trase er i konflikt med planlagt bebyggelse.



Figur 6 Flyfoto dagens bruk

4.3. Friluftsliv

Gang- og sykkelveien som går igjennom området benyttes i noen grad i forbindelse med friluftsliv. Den planlagte utbyggingen videreføre denne traseen, men noe justert. Gang og sykkelveien vil avsluttes når den treffer den offentlige kjøreveien Torvhaugen og ikke som i dag der den avsluttes ved barnehagen. I forlengelsen av denne i nord vil man kunne ta seg videre ut i turområdet nordøst for Leknes. Dette gjøres igjennom et nytt boligfelt med veisystem som er under opparbeidelse.

4.4. Veg og trafikkforhold

Det er gode adkomstforhold til de nye tiltakene som planlegges, via de kommunale veiene Torvhaugen, Røsslyngveien og Lynghaugen.

For myke trafikanter er det etablert gang- og sykkelvei fra Leknes gjennom grøntbeltet sør for veien Lynghaugen og langs Torvhaugen.

5. Utredninger

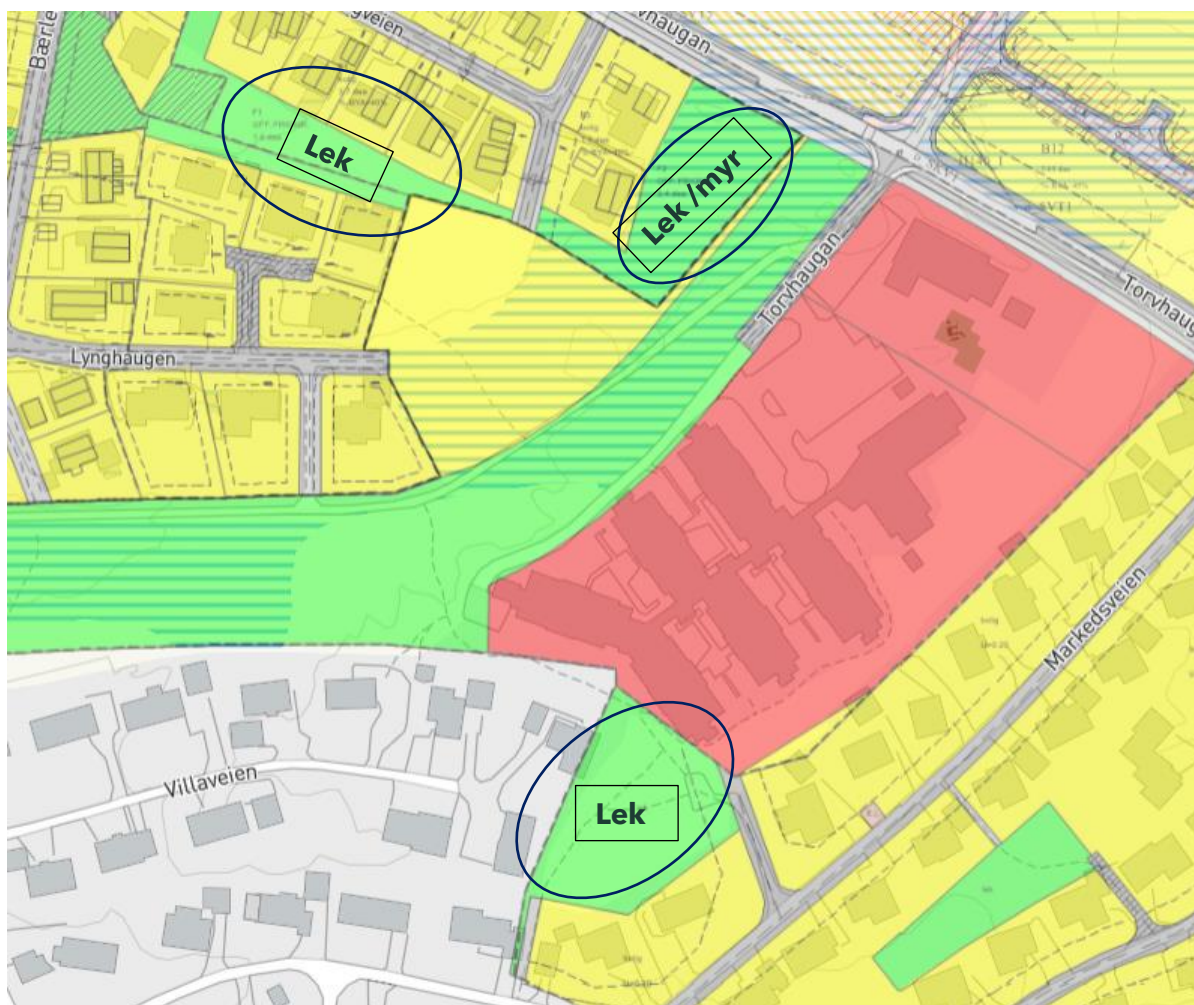
5.1. Barn og unges interesser

Innenfor forslag til reguleringsplan er det i gjeldene bebyggelsesplan regulert inn areal for friområde (lek og rekreasjon). Disse områdene er ikke opparbeidet noe som indikerer at det ikke har vært behov for denne typen areal i dette området. Det ligger en barnehage i området som kan brukes av barn og unge som lekeplass utenfor barnehagens åpningstid. Det er ca 500 meter til nærmeste større fotballbane ved Lofothallen.

Vi er derfor av den oppfatning at omregulering av areal avsatt til lek til fordel for omsorgsboliger bør kunne aksepteres i dette området uten at det reguleres inn erstatningsarealer. Det er fremdeles areal regulert til lekearealer sør for Røsslyngveien som vil kunne opparbeides som et lekeområde dersom det skulle bli behov og ønsker om dette. Det er også et areal sørvest for sykehjemmet som er regulert til lekeplass. Begge arealene er merket i utsnitt av gjeldene reguleringsplaner under.

Som følge av at areal regulert til lekeplass i gjeldene bebyggelsesplan omgjøres til areal for omsorgsboliger tas det med en rekkefølgebestemmelse. Denne krever at lekeplassen sørvest for sykehjemmet skal møbleres og opparbeides som en lekeplass for flere aldersgrupper før det gis brukstillatelse innenfor areal som reguleres til offentlig tjenesteyting (o_T2).

Det vil også kunne opparbeides arealer for rekreasjon i grøntbelte som strekker seg mot Leknes sentrum. Det åpnes for dette i bestemmelsene.



Figur 7 Lekeplass

- Endring etter offentlig ettersyn.

Det skal opparbeides arealer for lek innen på formålet til omsorgsboligene, o_T2. Disse arealene vil være offentlig tilgjengelige. Som det framkommer i kapitlet 2.3 er disse arealene nå foreslått regulert til

lek. Dette utgjør ca 1,7 daa. En av de tre arealene, i nærområdet, som er regulert til lek ligger på myrarealer. Dette område er ikke opparbeidet og det kan nok skyldes grunnforholdene (myr). I forslag til plan er det nordligste lekeområdet lagt på et areal hvor det ikke er myr. De foreslåtte regulerte lekearealene skal være offentlig tilgjengelig. Selv om areal avsatt til lek er noe redusert som følge av planforslaget er vi av den oppfatning at nærområdet vil få tilgang til bedre egnede arealer for lek enn slik det er i dag.

5.2. Funksjonshemmede, eldre sine interesser og universell utforming

Området i seg selv er relativt flatt noe som gjør framkommeligheten god. Det skal etableres boliger for personer med ulike utfordringer slik at det settes krav til universell utforming av boligene og uteområdene i bestemmelsene.

For å gjøre det lettere å benytte seg av eksisterende gang og sykkelveg ned til Leknes sentrum kan det være en fordel om kommunen setter ut benker langs denne. Disse vil da kunne fungere som «hvileplasser» for brukere av traseen. De vil også kunne brukes av beboere og andre som et nærturmål.

5.3. Biologisk mangfold

Omdisponering av myr:

Store deler av området som planlegges bebyggt består av myr. Det er utarbeidet en egen rapport som omhandler konsekvensene av å bygge den dette. Rapporten legges ved i sin helhet.

Under følger sammendraget fra rapporten:

Etablering av bygg på Torvhaugan i Vestvågøy kommune innebærer utgraving av grus- og myrmasser. Dette klimabudsjettet omfatter uttak av myrmassene (utslipp knyttet til bruk av anleggsmaskiner er ikke inkludert). Dersom en legger til grunn at alt karbon i myrmassene frigis utgjør dette utslipp av 1 445 tonn CO₂. Rapporten beskriver relevante tiltak for å redusere mengden av karbon som frigjøres.

Det er tenkt at man skal grave ut alle myrmassene i prosjektområdet, hvilket vil si at det er begrensede muligheter for avbøtende tiltak. Det anbefales at myrmassene deponeres på en måte som minimerer andel av massene som kommer i kontakt med luft. For å oppnå dette er det flere mulige tiltak:

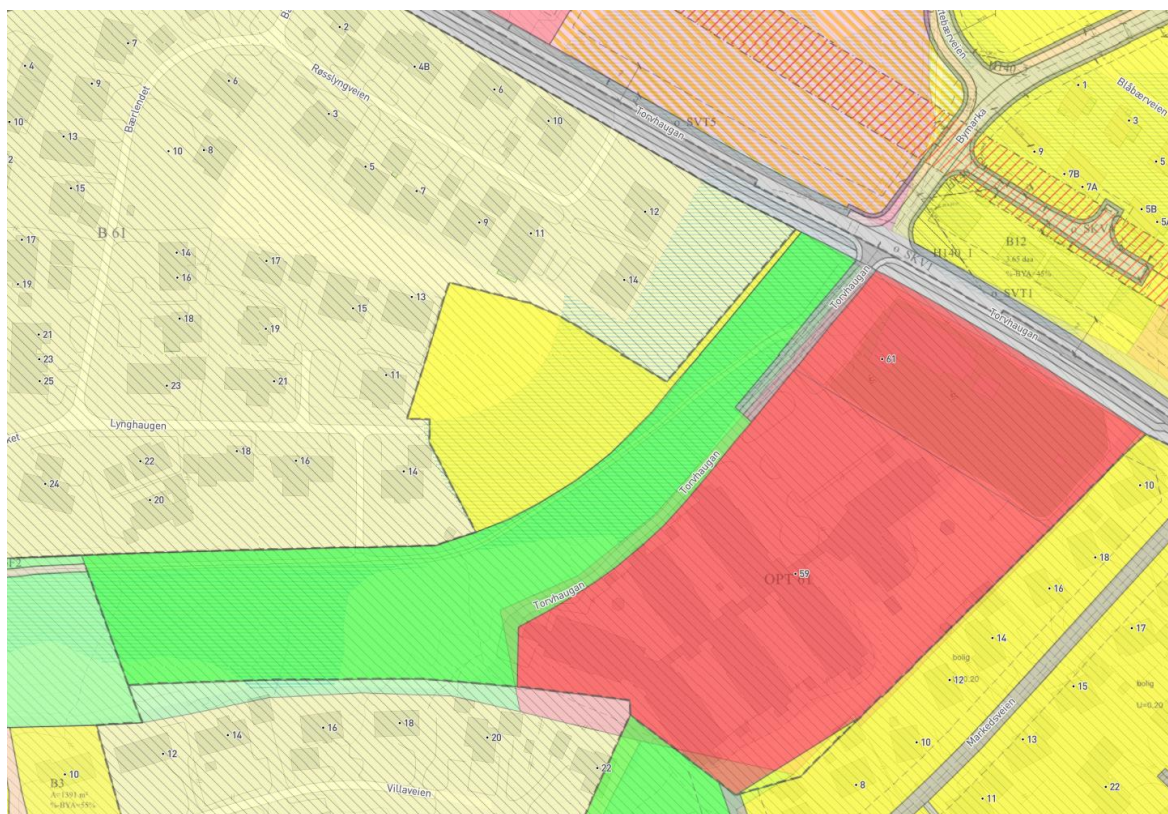
1. Begrense uttak av myrmasser. Dette ville sannsynligvis utsløse et behov for drenering (noen av de avbøtende tiltak beskrevet ovenfor er direkte knyttet til drenering).
2. Utgravde torvmasser kan brukes til rehabilitering av myrer i nærområdet. Massene kan da brukes til å tette igjen dreneringsgrøfter for å heve grunnvannsnivået. Dette bidrar både til å redusere nedbrytningen av utgravde myrmasser og en redusert nedbrytning av grøftet myr.
3. Deponering av massene på et område med netto tilsig av vann.
4. Tilføring av toppmasser som inneholder frø, spirer og planterester, slik at området får gro igjen naturlig basert på plantematerialet i massene.
5. Omgraving av myrmassene, dvs. at det legges mineraljord på toppen over drenerte myrmasser for å redusere tilgangen til luft.

Det tas med i bestemmelsene at det skal legges ved et notat som vurderer ulike muligheter for avbøtende tiltak og om disse er gjennomførbare.

Det er ikke funnet andre registreringer i databasene som indikerer at det er andre tema innenfor biologisk mangfold som blir berørt.

Det er opplyst i innspillene fra naboer at Storspove hekker i området. Dette er en fugl som er rødlistet. Vi er av den oppfatning at fuglene vil finne seg andre områder i nærheten å hekke på som følge av forslag til utbygging.

Det grøntdraget som berøres var opprinnelig en del av et større sammenhengende system. Ved regulering av et nytt boligfelt nord for planområdet ble dette grøntdraget stoppet ved vegen Torvhaugan. Dette planforslaget reduseres dette grøntdraget ytterligere. Dyreliv som bruker dette området som trekkvei eller oppholder seg her vil få redusert denne muligheten. Dette er en konsekvens av at kommunen ønsker å etablere omsorgsboliger i dette området.



Figur 8: Gjeldende planstatus. kommunekart.com

- **Etter offentlig ettersyn**

Vestvågøy kommune har undersøkt om det finnes mottakere av myrmasser i nærområde. Det viser seg at Arild Torgeir Johansen har mulighet til å ta imot slike masser. Myrmassene planlegges lagt på ut på eiendommene gnr. 20 bnr. 5 og bnr. 21 i Vestvågøy kommune.

- **Etter offentlig ettersyn**

Rødlisterarter (lagt til etter offentlig ettersyn,

Det er registrert flere rødlisterarter i området. Den mest betydningsfulle av disse er storspove (EN). Naboer oppgir at det foregår hekking i området. Kommunen har etter offentlig ettersyn gjennomført en vurdering etter naturmangfoldlovens §§ 8-12. Denne vurderes som god og tilstrekkelig for å ta stilling til omdisponering av disse områdene. Kommunen legger til grunn at området har begrenset verdi ut fra at tiltaket berører kun et begrenset samlet areal, og at området er preget av mye menneskelig aktivitet allerede. Kommunen legger også til grunn at man uansett må ta hensyn til hekkende fugl under anleggsperioden, noe som følges opp i forslag til bestemmelser. Kommunens vurdering legges ved.

Utover det kommunen frembringer i sin vurdering legges det også til grunn at også gjeldende regulering legger til rette for bebyggelse i største delen av området. Hvis området blir bebygd i henhold til gjeldende plan, må man regne med at området ikke lenger vil være egnet som hekkelokalitet for storspove uansett. Kommunen har allerede avgjort gjennom forrige regulering at området skal bebygges. I denne saken skal man dermed først og fremst vurdere konsekvenser og utfordringer ved å erstatte gjeldende regulering, fra boligbebyggelse til offentlig tjenesteyting. Vi legger til grunn at konsekvensene for områdets egnethet som hekkelokalitet er tilsvarende opprinnelig plan.

5.4 Kulturlandskap og kulturminner

Det er ikke registrert kulturminner i området. Nordland fylkeskommune varslet i forbindelse med innspill til varsel om planoppstart behov for kulturminnebefaring. Vestvågøy kommune har fått gjort en kartlegging av dybde til fjell innenfor området. Dette ble oversendt til fylkeskommunen som på bakgrunn av dette fikk krav om kulturminnebefaring.

Dette er en indikasjon på at det ikke finnes kulturminner innenfor planområdet. Landskapet har heller ikke elementer som skulle indikere at det er et viktig kulturlandskap.

5.5 Miljøvern faglige vurderinger (endret etter offentlig ettersyn)

Tiltaket er ikke ventet å gi særskilte miljøutslipp i seg selv. Bebyggelsen settes opp i henhold til krav i byggteknisk forskrift.

5.6 Samfunnssikkerhet og beredskap

Et tema som er viktig med tanke på sikkerhet og beredskap er å ta vare på vann på avveie. I dagens situasjon magasineres overfløede vann i myra. Dette selv om dybden på myra er varierende. Den dele myra som bygges ned erstattes i stor grad av tette overflater i form av bebyggelse.

Det er utarbeidet en VAO-plan for området. Rapporten legges ved i sin helhet. Det knyttes også reguleringsbestemmelser til denne rapporten. Under følger utdrag av denne med tanke på framtidig overvannshåndtering:

Det skal etableres store arealer med impermeable flater i planområdet, men det vil også bli anlagt grøntområder i tilknytning til disse flatene. Disse grøntområdene kan benyttes til fordøyning og infiltrering dersom eksisterende/tilføre masser har korrekte infiltrasjonsegenskaper. Det må legges opp til lokal overvannshåndtering hvor det er mulig for å minke påslippet av overvann til det kommunale overvannsnettet og for å beholde store deler av vannet i sitt naturlige kretsløp.

Siden store deler av planområdet består av myr i dag, er det antatt at myrlaget skal deponeres og erstattes med tilførte masser. Dette gir muligheten for å etablere infiltrasjonsområder i naturlige og nyetablerte lavbrekk. Det er viktig at grøntarealer ikke etableres høyere enn veg, men heller som lavbrekk slik at det er mulig å økte andelen overvann som kan føres videre i sitt naturlige kretsløp.

Fordrøyning/infiltrering kan gjøres med f.eks. regnbed, vadi/infiltrasjonsgrøft eller betongrør og plaskassetter. I dette tilfelle er regnbed og vadi/infiltrasjonsgrøfter ansett som mest aktuelle siden det skal tilføres nye masser til planområdet.

Det er også sett på behovet for slokkevann til dette området. Det settes krav i bestemmelsene at vannledninger til planområdet må ha kapasitet til min 50 l/s eller at det på annen måte tilfredsstiller kravet til slokkevann.

- **Etter offentlig ettersyn**

Håndtering av overflatevann

I forbindelse med offentlig ettersyn har Statsforvalteren i Nordland bedt om at det utarbeides en ny plan for håndtering av overvann. Ny rammeplan for overvann er utarbeidet av Ingenia. Rapporten legges ved i sin helhet.

Under følger konklusjonen fra denne rapporten:

«For å fordrøye alt overvann etter utbygging kreves det etter Aron og Kiblers metode et fordrøyningsvolum på 56 m³. Etter utbygging er avrenningen beregnet til å være maksimalt 106,5 l/s. Ved et 100-årsregn med klimafaktor på 1,4 vil avrenning fra utbyggingsområde være opp mot 148,8 l/s.

Tiltak for overvannshåndtering er utnyttelse av områdets grøntområder i form av naturlige forsenkninger, regnbedbruk av permeable flater. Disse tiltakene ivaretar i stor grad trinn en (infiltrasjon) og trinn to (fordrøyning) i tretrinnsstrategien. Utforming av grøfter og terreng sikrer trygg flomvei (trinn tre i tretrinnsstrategien) gjennom hele reguleringsområdet, samtidig som dagens naturlige flomvei ut av planområdet blir ivaretatt, og økes ikke.»

Geoteknisk vurdering

NVE ga innsigelse i forbindelse med offentlig ettersyn. Grunnen var manglende utredning av grunnforhold. Det er utarbeidet et geoteknisk notat, som legges ved. Denne konkluderer med at det ikke er fare for områdeskred, og sikkerhet mot kvikkleireskred er dermed ivaretatt. Vestvågøy kommune har sendt denne rapporten til NVE. De har i brev datert 15.01.24 trukket innsigelsen.

5.7 Kommunikasjon, vei og tekniske forhold / trafiksikkerhet

Kjøreadkomst for beboerne til de 16 omsorgsboligene vil være via Røsslyngveien, Lynghaugen og Torvhaugen. Adkomsten via Røsslyngveien og Lynghaugen er adkomster som vil være videreføring av gjeldene regulering av veier. Begge disse veiene ender opp inn mot området til omsorgsboligene. Det legges ikke opp til at Røsslyngveien og Lynghaugen knyttes sammen. Adkomsten fra Røsslyngveien og Lynghaugen vil være for det vestligste bygget. Dette inneholder 8 boenheter. Det etableres også en adkomst fra Torvhaugen. Denne adkomsten gjelder fra det østligste bygget, også det med 8 boenheter.

Selv om planen åpner for adkomst også fra Lynghaugen så vil nok en stor del av trafikken kjøre oppover Torvhaugen, ta av inn på Røsslyngveien mellom Røsslyngveien 10 og 12. Dette gjelder for de som skal til det vestligste bygget, da dette vil være den korteste og enkleste veien å kjøre til omsorgsboligene. De som skal til det østligste, vil kjøre oppover Torvhaugen og inn på tomte til omsorgsboligene. Det vil bli etablert parkeringsløsninger for beboere nord og øst i området, slik det framkommer av figuren under. Ansatte skal i all hovedsak bruke nye parkeringsplasser, som etableres nord for dagens sykehjem, dette er også vist på figuren under. Dette gjør at de har adkomst fra Torvhaugen og vil dermed ikke generere økning i trafikk på Røsslyngveien og Lynghaugen.

Etablering av 16 boenheter medfører en økning i trafikken på 64 (ÅDT). Dette er beregnet ut fra at det er 4 kjøre hendelser pr bolig. Hendelser er det som benyttes ved utregning av ÅDT for ordinære boliger med normalt kjørebehov. Det vil være å anta at det vil bli en del mindre trafikk til og fra disse omsorgsboligene enn ordinære boliger. Statistisk vil det da være 64 kjørehendelser til og fra omsorgsboligene. Dette fordeles over døgnet, men den største delen vil normalt være fra tidlig formiddag til kveld. Da vil det være 32 hendelser inn til den østligste boligen, som kjører rett ut på Torvhaugen og 32 hendelser som i hovedsak vil benytte Røsslyngveien, men man kan ikke utelukke at noen vil kjøre på Lynghaugen. Boliggatene vil få en økning i trafikk noe om disse tåler.



Figur 9 Situasjonsplan/utomhusplan

Parkerings situasjonen i området

Hovedparkering for boenhetene etableres inne på området i nordvest. I tillegg etableres det 4 HC-plasser for beboere i nordøst. Det settes av 1 parkeringsplass pr boenhet. De planlegges lokalisert inne på o_T2. Parkering for ansatte og besøkende etableres i område merket o_p3, o_p4 og o_p5 i plankartet.

Barnehagen, merket o_BH skal benytte parkeringsplassen merket o_P1. Her er det plasser for ansatte og for foreldre som henter og leverer unger. Denne plassen er utvidet noe slik at det er plass til 4 biler mer enn slik som situasjonen er i dag. Ansatte og besøkende til sykehjemmet benytter den opparbeide parkeringsplassen merket o_P2.

I løpet av prosessen har det vært drøftet muligheten for etablering av en parkeringskjeller under en eller flere av de nye byggene. Slik som omsorgsboligprosjektet tenkes realisert nå, er det ikke lagt opp til etablering av parkeringskjeller. Selv om det ikke er planer om å etablere parkeringskjeller under bygget pr nå, tas det med i bestemmelsene at det kan etableres.

Etablering av de nye boenhetene og funksjonene innenfor området vil medføre mer parkering. Den nye parkeringen spres over området og har også adkomst fra ulike veier. Dette gjør at en del av beboerparkeringen ikke vil bli så dominerende i området, sett fra hovedadkomsten fra Torvhaugan. Planen legger opp til noe mer parkering foran sykehjemmet.

5.8 Kommunaltekniske anlegg

Det er utarbeidet en egen rapport som omhandler de kommunaltekniske anleggene, en VAO-plan. Rapporten legges ved i sin helhet. Under følger sammendraget fra denne rapporten, utarbeidet av Asplan Viak AS:

Det er en kryssende VAO-trase ved eksisterende situasjon i planområdet som kommer i konflikt med utbyggingsplanene for området. Dette planinitivet medfører at denne eksisterende ledningstraseen må flyttes. Den er planlagt flyttet lengere sørøst og anlagt i en fremtidig gangveg. Eksisterende stikkledninger må ivaretas og tidligere detaljprosjektert VAO-struktur for utbyggingsområdet til TEFT Eiendom AS må omprosjekteres. Beregninger gjort for utbyggingsprosjekt til TEFT viser at det vil være nødvendig med en DN225 for å kunne oppnå 50 l/s brannsløkkevann når pumpene ved Haugheia ikke er i drift. Når disse pumpene går så vil vannmengden være rett under 50 l/s. Dette må ivaretas av brannrådgiver i detaljprosjekteringen. I tillegg må det i detaljprosjekteringsfasen prosjekteres tilstrekkelig med brannvannsuttak inne i planområdet for å tilfredsstille kravene i TEK17 og det må prosjekteres ledninger for forbruksvann og sprinkelvann til nybyggene. Spillvann må føres til den nye VAO-traseen i øst/sørøst. Det må legges opp til lokal overvannshåndtering hvor det er mulig for å minke et eventuelt påslipp på kommunalt ledningsnett og for å beholde store deler av overvannet i sitt naturlige kretsløp.

Som det framkommer, vil det være behov for å gjøre noe med de kommunaltekniske anleggene i området. Det settes krav om dette i bestemmelsene.

5.9 Stedsutvikling, kjøpesenter

Planen legger ikke til rette for forretninger slik at forholdet omkring kjøpesenter ikke er et tema. Når det gjelder stedsutvikling må man se eksisterende utbygging opp mot ny. De tre enhetene som skal være omsorgsboliger vil være i en etasje. Og brytes opp slik at de kan oppfattes som et volum bestående av 2 enheter med et mellombygg. De vil dermed ikke være elementer som vil kunne oppfattes som fremmede i boligfeltene. Samtidig som skaper den nye bygningsmassen en overgang til det mer kompakte sykehjemmet.

Vi er av den oppfatning at planlagt bebyggelse vil kunne gli inn som en del av eksisterende bebyggelse og dermed være med på å skape en bedre overgang mellom småhusbebyggelsen i nord og sykehjemmet i sør.

5.10 Klima og energi

Nedbygging av myr gir økt CO₂-utslipp. Rapporten som omhandler dette, er omhandlet tidligere. Økt utslipp av CO₂ gir en negativ klimapåvirkning.

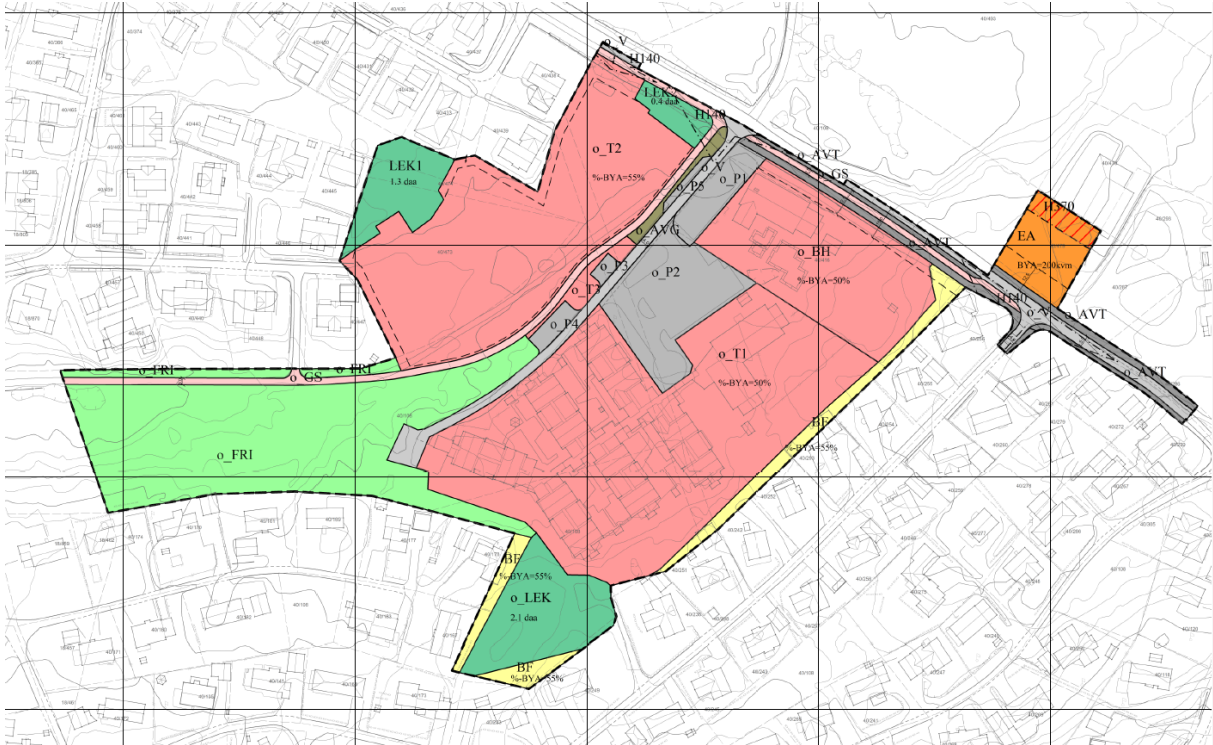
Prosjektering av de nye omsorgsboligene og øvrige funksjoner er ikke kommet så langt at man har tatt stilling til alternative oppvarmingskilder. Det tas med i bestemmelsene at dette skal vurderes og at valgt løsning skal argumenteres for.

5.11 Folkehelse

Det skal etableres omsorgsboliger innenfor planområdet. Denne bruken vi ikke påføre nærområdene noe mer støy eller støv enn ordinære boliger. Det vi heller ikke være lukt- eller røykproblematikk fra området.

Grøntdraget reduseres som følge av denne utbyggingen. Som tidligere nevnt er denne stoppet nord for Torvhaugan som følge av etablering av et nytt boligfelt. Den etablerte gang og sykkelveien gjennom området justeres noe slik at denne tilpasses planlagt bebyggelse. Gang- og sykkelvegen legges parallelt med adkomstveien inn til omsorgsboligene, sykehjemmet og barnehagen helt fram til gang- og sykkelvegen langs Torvhaugan. Dette vil gjøre det mer trafiksikkert å benytte denne enn i dag.

6. Beskrivelse av planforslaget



Figur 10 Planforslag, rev etter offentlig ettersyn

Det er følgende formål innenfor planen:

Bebyggelse og anlegg:

- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse (BF)
- Tjenesteyting (T)
- Barnehage (BH)
- Energianlegg (EA)
- Lekeplass (LEK)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
 - Veg (V)
 - Gang og sykkelvei (GS)
 - Annen veigrunn- teknisk anlegg (AVT)
 - Parkering (P)
- Grønnstruktur
 - Friområde (FRI)
- Hensynssoner
 - Faresone høyspentanlegg (H370)
 - Frisiktsone (H140)

Under følger en gjennomgang av de ulike arealformålene innenfor planområdet og hvilke føringer som gis i plankart og i bestemmelsene.

6.1 Bolig - frittliggende småhusbebyggelse (BF)

Innenfor planområdet er det 3 små arealer som reguleres til boligformål. Dette er areal som tilhører bakenforliggende boligtomter som har fått fradelt areal inne i areal regulert til offentlig formål i gjeldene reguleringsplan.

For BF er det gitt bestemmelser om utnyttelsesgrad (% BYA = 55 %). Byggegrense mot vei er vist i plankartet. Det gis ingen bestemmelse om byggehøyde, noe som innebære at det er plan- og bygningslovens generelle bestemmelser som gjelder.

6.2 Offentlig tjenesteyting (o_T1 og 2)

o_T1

Formålet offentlig tjenesteyting (o_T1) er eksisterende sykehjem innenfor planen. Dette er et offentlig sykehjem noe som innebærer at formålet reguleres til dette. Bestemmelsene for dette området videreføres fra gjeldene reguleringsplan. Unntaket er økning i u-grad. I gjeldene plan er denne satt til 40 % BYA. Denne foreslås økt til 50 % (% BYA = 50 %).

Byggegrense mot vei er vist i plankartet, der denne ikke vises er denne sammenfallende med formålsgrensen mot trafikkformål.

Det er gjort en liten utvidelse av formålet mot vest på bekostning av areal regulert til trafikkformål. Endringen er også omtalt i kap 2.3.

o_T2

Dette er areal til de nye omsorgsboligene innenfor planområdet. Omsorgsboligene etableres med 2 bygg som inneholder 8 boenheter i hver. Mellom boligbyggene skal det etableres et administrasjonsbygg for å serve disse enhetene.

Det settes krav om en parkeringsplass pr boenhet i omsorgsboligene. Disse er avsatt til beboerne noe som gjør at ansatte ikke skal bruke disse. Parkeringsplassene er etablert i tilknytning til de to bygningsstrukturene.

Parkering til ansatte og besøkende ved omsorgsboligene skal etableres inne på o_P3, o_P4 og o_P5.

Det settes en utnyttelsesgrad på dette formålet som ikke skal overstige 55 % (% BYA = 55 %). Det gis ikke føringer om byggehøyder i bestemmelsene. Dette innebærer at det er plan- og bygningslovens bestemmelser som gjelder.

Som det framkommer av figuren under så etableres bygningsmassen sør i området. Det etableres to bygningsstrukturer som hver inneholder 8 boenheter og fellesområder. Mellom disse byggene planlegges det etablert et administrasjonsbygg. Her vil ansatte som jobber opp mot boenhetene ha sin base.

Parkeringsplasser for beboere planlegges etablert nord for det vestligste bygget. Adkomst til disse er via Røsslyngveien. Det skal etablere ordinær innkjørsel fra Røsslyngveien inn på «tomta». Det legges ikke opp til at trafikk fra nabolaget kan bruke tomta som adkomstvei. Parkering for det østligste bygget vil være nord for dette. Adkomst til parkering vil være fra

Torvhaugan. Besøksparkering til de 16 boenhetene vil løses i fra sør langs adkomstveien til sykehjemmet. Dette gjør at det er kun skal være beboertrafikk som vil benytte Røsslyngveien som adkomst.

Ansatte og besøksparkering skal løses innenfor parkeringsformålet o_P3, o_P4 og o_P5. Disse har adkomst fra Torvhaugan og er etablert sør for administrasjonsbygget.

o_T3

Området er inngangssonen til omsorgsboligene, og skal opparbeides slik at det er tilrettelagt med tanke på universell utforming. Området kan også tilrettelegges for opphold gjennom benker, beplantning og belysning og andre installasjoner. Det åpnes også for at renovasjonsløsninger for o_T2 kan etableres her.



Figur 11 Illustrasjon

Våg arkitekter har utarbeidet en 3d- illustrasjon som vist på figur 12. Som det framkommer her så framstår 2 og 2 boenheter som «egen» bygg som er forbundet med gangløsninger. Administrasjonsbygget ligger mellom bygningsmassene med boenheter.

6.3 Barnehage (o_BH)

Dette er eksisterende barnehage innenfor planområdet. Barnehagen er offentlig noe som innebærer at formålet reguleres til dette. Bestemmelsene for dette området videreføres fra gjeldene reguleringsplan. Unntaket er økning i u-grad. I gjeldene plan er denne satt til 40 % BYA. Denne foreslås økt til 50 % (% BYA = 50 %).

6.4 Energianlegg (EA)

Nord for Torvhaugan er det etablert en trafostasjon. Arealet regulertes dermed til dette. Det tillates ført opp inntil 200 m² innenfor formålet (BYA = 200 m²). Det gis ingen bestemmelser om byggehøyde noe som innebærer at det er det generelle bestemmelsene om byggehøyde i plan- og bygningsloven som er førende for byggehøyden. Byggegrensen er vist i plankarette, denne er kun mot vei.

6.5 Lekeplass (o_LEK, LEK1 og 2)

o_LEK er den eksisterende offentlige lekeplassen innenfor planområdet. Det er ikke gitt bestemmelser til denne i gjeldene planer. I forslag til bestemmelser gis det føringer om at dette området skal møbleres slik at lekeplassen er attraktiv å bruke for flere aldersgrupper. Det foreslås rekkefølgebestemmelser til dette området. Dette innebærer at området skal være opparbeidet med lekeapparater, benker og bord før brukstillatelse innenfor o_T2 gis.

- Endring etter offentlig ettersyn

LEK1 og 2 er lekeplasser for beboere og besøkene i område o_T2, samt for naboer. Områdene skal tilrettelegges for lek og opphold for flere aldersgrupper. Områdene var planlagt for lek også ved utlegging til offentlig ettersyn, men da innenfor formålet o_T2. For å tydeliggjøre arealbruken reguleres arealene til LEK. Innenfor områdene kan det settes opp lekeapparater, gapahuk, benker, bord ol som naturlig hører til dette område. Områdene skal være offentlig tilgjengelig.

Konstruksjoner kan ikke etableres innenfor frisiktsonen dersom de kommer i konflikt med denne. Inne på LEK2 planlegges det etablert en liten akebakke. Bearbeiding av terreng må gjøres på en slik måte at denne ikke kommer i konflikt med frisiktsonen. Dette gjelder for LEK2.

6.6 Veg (o_V)

Det er det offentlige veisystemet innenfor planområdet.

6.7 Gang- og sykkelvei (o_GS)

Gang- og sykkelveiene innenfor planområdet. Formålet er offentlig og reguleres som dette o_GS. Det settes krav om opparbeidelse av disse før brukstillatelse innenfor o_T2 gis.

6.8 Annen veigrunn (o_AVT)

Det er areal som kan brukes til grøfter, skulder eller skjæring, samt snøopplag. Formålet har kode o_AVT som følge av at dette er en del av det offentlige trafikkformålet.

6.9 Annen veigrunn- grøntareal (o_AVG)

Det er areal som kan brukes til grøfter, skulder eller skjæring, samt snøopplag. Formålet har kode o_AVG som følge av at dette er en del av det offentlige trafikkformålet.

6.10 Parkering (o_P)

Det er flere arealer som er regulert til parkering med feltkode o_P1 til 5 innenfor planområdet. Dette er offentlige parkeringsplasser, men skal benyttes til ansatte og besøksparkering. o_P3, o_P4 og o_P5 er ansatte og besøksplasser i tilknytning til o_T2. o_P1 er parkeringsplasser for o_BH. o_P3 er ansatte og besøksplasser til o_T1.

6.11 Friområder (o_FRI)

Det er friområder som videreføres fra gjeldende reguleringsplaner. Det åpnes i bestemmelsene for å kunne etablere «hvilearealer» i tilknytning til gang- og sykkelvegen.

Dette innebære at det kan settes ut benker i området. Utover dette tillates det ikke etablert tiltak innenfor friområdene.

6.12 Hensynssoner

- **Høyspentanlegg, H370**

Det regulert inn et areal til trafostasjon (EA). På dette arealet er det også regulert inn en faresone høyspentanlegg.

- **Frisikt, H140**

Dette er frisiktsoner i kryss. Dette er en videreføring av gjeldene regulering. Inne i denne sonen tillates det ikke etablert sikthindrende gjenstander.

6.13 Andre forhold

Parkering

Parkering har vært et tema tidig i denne planprosessen. Det er et inntrykk at det er store arealer som går med til parkeringsplasser i området. Det er ansatteplasser i tilknytning til barnehagen og til sykehjemmet i området fra før. Nå øker parkeringsbehovet som følge av lokalisering av omsorgsboliger. Det har vært sett på muligheten for å etablere en parkeringskjeller i området, men dette er ikke tatt med som et krav. I utgangspunktet skal det være tilstrekkelig med parkeringsplasser i området på bakkenivå.

Ved barnehagen er det vist en løsning der det kan etableres noe flere plasser ved å optimalisere eksisterende plass samt utvide denne noe. Ved sykehjemmet endres ikke forholdene slik at dagens situasjons beholdes. For de nye tiltakene så er det gitt føringer i bestemmelsene når det gjelder antall parkeringsplasser om må etableres. Selv om prosjektet pr i dag ikke har planer om å etablere en parkeringskjeller åpnes det for dette i bestemmelsene.

Uteoppholdsarealer

Det reguleres ikke inn nye areal til boligformål i planforslaget. Dette gjør at det ikke settes krav til uteoppholdsarealer, da det ikke er krav om dette når det gjelder areal regulert til tjenesteyting. På tross av dette skal det opparbeides uteoppholdsarealer i forbindelse med boligene. Dette da også beboere i denne typen leiligheter har behov for og krav til utendørs rekreasjonsarealer. For å sikre beboere uteoppholdsareal settes det krav om opparbeidelse av minimum 100 m² med uteoppholdsareal pr boenhet i omsorgsboligene.

7 Virkninger av planforslaget

Å etablere omsorgsboliger nært opp til sykehjemmet vil kunne være positivt med tanke på sambruk av tjenester og ansatte.

Areal regulert til lek i gjeldene plan er omregulert til utbygging. Som kompensasjon er det regulert inn lekearealer der det i gjelden plan var avsatt til bolig. Vi er av den oppfatning at tilgangen til lekearealer vil være tilsvarende slik det var i gjeldene plan.

Etablering av bebyggelse som gir «tette» flater innebærer at mindre areal skal ta rede på overflatevann. Det er utarbeidet en VAO-plan og en rammeplan for overvann og flom som gir forslag til løsninger for å fordrøye mest mulig av overflatevann i område. Avbøtende tiltak tas med i bestemmelsene.

Deler av området som bebygges består av myr. Det er utarbeidet en rapport som omhandler dette og de konsekvenser det å fjerne myr/bygge ned myr. Det å fjerne myrer er en del av det totale bilde med tanke på klimautfordringer. Hvordan dette vil påvirke klima er vanskelig å si noe om, men det har mest sannsynlig en negativ påvirkning lokalt. Det er planer om å transportere myrmassene til en annen lokasjon. Hvordan dette vil påvirke klimaregnskapet er vanskelig å si noe om.

Den omkringliggende bebyggelse består av private eneboliger og offentlige bygg som barnehage og sykehjem. Planlagt bebyggelse planlegges etablert mellom offentlig bebyggelse og boligene. Fotavtrykket til de nye byggene er noe større enn omkringliggende boliger, men er betydelig mindre enn sykehjemmet. Bygningsmassen planlegges kun i en etg. Dette gjør at planlagt bygg tilpasser seg nabobebyggelsen i areal og høyde. Det blir en «nedtrapping» av bygningsmassen fra sykehjemmet og nordover.