



Balsfjord kommune



# Planprogram områderegulering Storsteinnes

Høringsversjon 07.09.2023

# Innhold

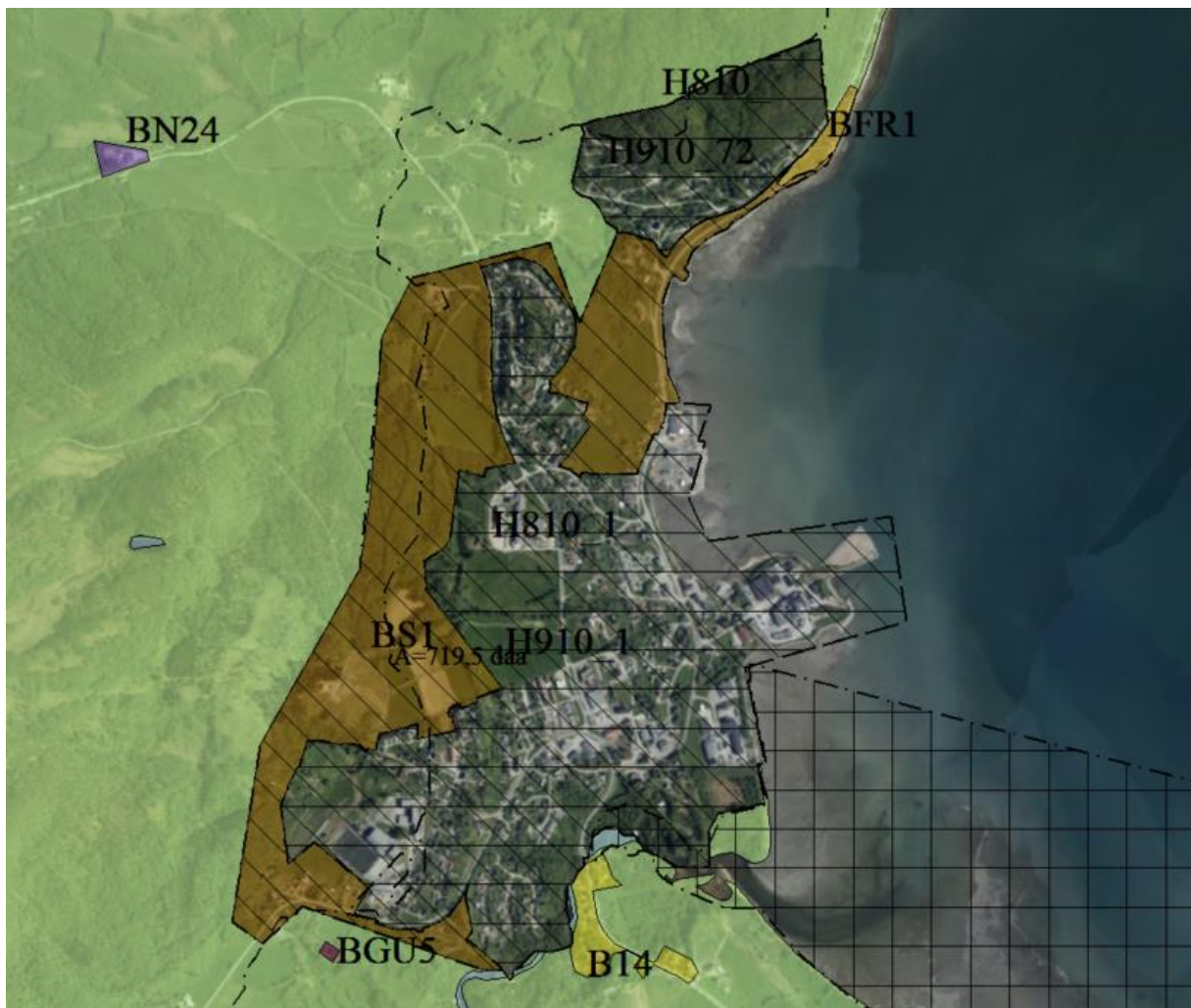
Innledning.....	2
Bakgrunn .....	2
Formål med planarbeidet.....	3
Beskrivelse av planområdet .....	3
Hovedutfordringer innenfor planområdet.....	5
Målsetninger med planarbeidet.....	7
Delmål i planarbeidet .....	8
Om planforslaget som skal utarbeides.....	8
Alternativer.....	8
Alternativ 1: Null-alternativet .....	8
Alternativ 2: Attraktivt kommunesenter .....	9
Overordnede rammer og føringer.....	9
FNs bærekraftsmål .....	10
Nasjonale lover og retningslinjer .....	10
Regionale planer og føringer .....	11
Kommunale planer og føringer .....	11
Planprosess.....	11
Medvirkning .....	12
Organisering .....	12
Framdrift i planarbeidet .....	13
Utredningsbehov / konsekvensutredning.....	14
Utredningstema og metode .....	14
Risiko og sårbarhet .....	16

# Innledning

## Bakgrunn

Kommuneplanens arealdel for Balsfjord, vedtatt 29.06.2023, har avsatt Storsteinnes til sentrumsformål og stiller krav om at det skal utarbeides en områdereguleringsplan for Storsteinnes. I den forbindelse skal det også fastsettes utbyggingsrekkefølge, slik at jordbruksarealene innenfor planavgrensningen i størst mulig grad blir ivaretatt.

Kommunestyret har gjennom kommunal planstrategi 2022-2023 prioritert oppstart av arbeidet med områdeplan for Storsteinnes.



**PLANKART KOMMUNEPLANENS AREALDEL. AREAL UTEN FARGE ER EKSISTERENDE REGULERINGSPLANER, MENS BS1 ER NYTT OMRÅDE AVSATT SOM SENTRUMSFØRMÅL I KPA.**

## Formål med planarbeidet

Formålet med planarbeidet å få til en helhetlig utvikling av kommunesenteret Storsteinnes. Planarbeidet innebærer også å gjennomgå eksisterende reguleringsplaner og gjøre et utvalg av planer som hindrer ønsket utvikling, som skal oppheves.

Områdereguleringen skal avklare hovedstrukturene og prinsippene for bruk, vern og utforming av arealer og fysiske omgivelser på Storsteinnes, og legge rammer for videre detaljregulering. Planen kan også detaljplanlegge deler av området der kommunen finner det hensiktsmessig. Valg av detaljeringsgrad må vurderes ut fra behov og tidsramme for prosjektet.

Store deler av planområdet er fulldyrket jord i aktiv drift, og her må jordvernet ivaretas lengst mulig. Samtidig skal det sikres mulighet for å utvikle Storsteinnes som et kompakt tettsted, i tråd med Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal og transportplanlegging.

## Beskrivelse av planområdet

Storsteinnes er kommunesenteret i Balsfjord, og er lokalisert innerst i Balsfjorden, 4 km vest for E6. Med 1100 innbyggere er Storsteinnes det største tettstedet i Balsfjord kommune. Planområdet er på 870 dekar og er regulert gjennom flere eldre reguleringsplaner, og består av flere boligområder, industri- og næringsområder. Deler av området har tidligere vært regulert LNFR-områder i KPA, og har ikke vært detaljregulert.

Storsteinnes er et av kommunen handelssenter, med blant annet dagligvarebutikker, byggevarehandel, detaljhandel og caféer. Tine Meieriet Storsteinnes ligger i industriområdet ved fjorden, og er en av kommunens hjørnesteinsbedrifter. Fylkesvei 858 og 7906 går gjennom planområdet og er sentrale forbindelser mellom viktige destinasjoner i planområdet, og utover videre i Balsfjord og Malangen.

### **Landskap**

Storsteinnes ligger helt nede ved sjøen og er omkranset av skog og kulturlandskap med dyrka jord og kantsoner. Tettstedet ligger østvendt skrånende ned mot sjøen, og består av tre flater og helninger som skaper nivåforskjeller.

Blågrønn struktur er nettverket av blå og grønne områder som ligger mellom og utenfor bebyggelsen. Fjæreamrådet og sjøen, elver, bekker, dyrka jord, kantsoner og vegetasjon i og rundt tettstedet utgjør blågrønn struktur. Blågrønne strukturer er viktige for klimatilpasning og bærekraftig overvannshåndtering, å bevare og sikre naturmangfold, og for en mer helhetlig vannforvaltning. Nettverket av blå og grønne områder er også i seg selv en viktig kvalitet for Storsteinnes.

Storsteinnes grenser til det verna vassdraget Sagelva, og Sørkjosleira naturreservat. Storsteinnes fjæreamråde brukes til lek, rekreasjon og undervisning, og er et viktig friluftsområde. Naturområdene som omkranser Storsteinnes, er vurdert som svært viktige friluftsområder.<sup>1</sup>

### **Sosial infrastruktur**

Storsteinnes har kommunens største grunnskole (1.-10. trinn) med tilhørende skolefritidsordning (SFO). I nærheten av skolen på Moan ligger en kommunal og en privat barnehage. Moan utgjør også aktivitetssenteret på Storsteinnes med en idrettshall, en fotballhall, Moan bad, kunstgressbane og skistadion/skiskytterstadion. Kunstgressbanen er leke- og rekreasjonsområde og vurdert som et svært viktig friluftsområde, etter kartlegging av Ishavskystens Friluftsråd.

Av helsetjenester finnes det lege, tannlege, fysioterapeut og kommunalt helsesenter. Kommunesenteret har også eldreboliger og servicetilbud som rådhus, kulturskole, treningscenter og bibliotek.

### **Kulturminner**

Storsteinnes har flere registrerte kulturminner som gir stedet en historisk tidsdybde, og bør ivaretas som ressurser i stedsutviklingen. Blant annet er det registrert et handelssted oppført på 1800-tallet, og en vorr ytterst på moloen ved sjøen. Disse kulturminnene forteller litt om utviklingen av Storsteinnes som handelssted. I tillegg er det flere registrerte krigsminner.

---

<sup>1</sup> Ishavskystens Friluftsråds kartlagte og verdisatte friluftsområder



# Hovedutfordringer innenfor planområdet

Hovedutfordringer angir hvilke temaer som vil være sentrale under utarbeidelse av planen.

## **Trafikale løsninger og trafiksikkerhet**

I sentrum er det handelsbebyggelse og offentlig og private tjenestetilbud på begge sider av Sagelvvassveien. Veien har fartsgrense 50 km/t og utgjør en barriere for funksjonaliteten i sentrumsområdet og har dårlige løsninger for kryssing av veien.

En annen sentral vei i planområdet er Strandveien, som går fra sentrum og ned til industriområdet ved sjøen. Strekkningen er preget av en del tungtransport til nærings- og industriområdene. Langs denne veien ligger også sentrale handelstilbud, og det er en utfordring at det ikke finnes gang- og sykkelveiløsning som knytter dette området sammen med resten av sentrum.

I planarbeidet skal det også vurderes om det er behov for en ny forbindelse mellom Lundberg boligfelt, Bukta boligfelt og Moan.



## **Boligbygging**

Etterspørselen etter boliger på Storsteinnes er stor, og leiemarkedet oppleves som trangt. Planen skal legge til rette for flere boliger og ulike typer boenheter som leiligheter og rekkehus. Et viktig styrende prinsipp i planarbeidet er arealeffektivitet. For å utsette å ta i bruk dyrket og dyrkbart areal til andre formål, er det viktig å kartlegge og utnytte potensialet for fortetting i allerede eksisterende boligområder. Dette gjennomføres gjennom å stille rekkefølgekrav til gjennomføring av planen.

For å sikre attraktive bomiljøer i som ivaretar kravet om høy arealutnyttelse, er det viktig at det fortettes med kvalitet<sup>2</sup>. Dette forutsetter fastsetting av prinsipper for estetikk og arkitektur, byggehøyder, utforming og materialbruk, konkretisert i gode planbestemmelser. Mer effektiv arealutnyttelse legger samtidig til rette for bevaring av matjord og redusert bilbruk. Behovet for boliger på Storsteinnes bør også ses i sammenheng med etablering av næringsvirksomhet på Stormoen.

## **Handel**

Storsteinnes har flere store og små aktører som driver handels- og servicetilbud. For å styrke Storsteinnes som handelssted er det nødvendig å samarbeide med næringslivet for å avdekke behov og muligheter, og finne løsninger som gir et godt grunnlag for et bærekraftig næringsliv.

## **Møteplasser, uteområder og tilgjengelighet for myke trafikanter**

Sentrum er preget av store parkeringsarealer med lange avstander mellom butikker og caféer. Det heller ingen gode tilrettelagte fellesområder i sentrum, og dette gjør at det kan oppleves som upersonlig og udefinert. Å etablere gode uteområder og løsninger som knytter handelsområdene sammen og som inviterer til ferdsel til fots eller med sykkel, vil skape et mer attraktivt sentrum, i tillegg til å lage bedre forutsetninger for handelsvirksomhet.

Uteområder bør planlegges med tanke på at området skal fungere både sommer og vinter.

Som et handelssted i en distriktskommune er det samtidig viktig å ivareta muligheter for parkering.

Mange barnefamilier bor på Storsteinnes, og det er mangel på uteområder som inviterer til opphold og aktivitet for barn og unge. I planarbeidet bør det ses spesifikt på forslag for å imøtekomme barn og unges behov for oppholdsarealer for å fortsette å være et attraktivt bosted for barnefamilier.

Til tross for at Storsteinnes ligger rett ved sjøen er tilgjengeligheten mellom sjøen og sentrum begrenset. I planarbeidet skal det tas stilling til hvordan denne kvaliteten kan fremheves og brukes som ressurs for å øke attraktiviteten til Storsteinnes.

---

<sup>2</sup> [T-1267 Fortetting med kvalitet](#)

## Målsetninger med planarbeidet

Kommuneplanens samfunnsdel angir strategier for å oppnå overordnede mål for samfunnsutviklingen. Strategiene er førende for arbeidet med områdereguleringen.

### **Strategier i kommuneplanens samfunnsdel**

#### Bosetting

*Storsteinnes må utvikles som kommunesenter gjennom attraktive bomiljø, et bredt sammensatt offentlig og privat tjenestetilbud, møteplasser og arenaer og et handelstilbud som dekker mer enn grunnleggende behov. Skape levende og trygt sentrum gjennom god tilgjengelighet, også for gående og syklende.*

#### Boligtilbud

*Boligutvikling skal skje i en samordnet bolig- areal- og transportplanlegging slik at transportbehovene i større grad kan tas ved gange, sykkel og kollektivtransport.*

*Utvikle attraktive sentrumsområder, skape flere møteplasser, mer handel og service og bredere kultur- og fritidstilbud.*

#### Oppvekst

*Skape bomiljø og fritidstilbud som engasjerer barn og unge, stimulerer til vennskap og fellesskap med framtidstro.*

#### Folkehelsen

*Tilrettelegge for fysisk aktivitet for innbyggere i alle aldre i naturen, i nærmiljøet og i deres daglige virksomhet. Utvikle universelt tilrettelagte tilbud i samarbeid med Rådet for eldre og -mennesker med nedsatt funksjonsevne.*

#### Kommunen som samfunnsutvikler

*Balsfjord legger til rette for boliger i gode boområder, og at boforholdene skal fremme velferd og samfunnsdeltakelse*



## Delmål i planarbeidet

- Felles forståelse administrativt/politisk og blant innbyggere om hvordan Storsteinnes skal utvikles
- Behovet for torg og felles uterom/grønnstruktur avklares og fastsettes
- Fremtidige rammer for offentlig, teknisk og sosial infrastruktur avklares
- Bolig- og næringsareal / sentrumsformål skal avklares
- Rammer for tetthet, høyder og utforming innenfor planområdet skal avklares
- Rammer for parkering innenfor planområdet skal avklares
- Tilgjengeliggjøring av kvaliteter som sjø og turområder skal avklares
- Forutsigbar finansiering av fellesfunksjoner avklares
- Rekkefølgebestemmelser innenfor planområdet fastsettes

## Om planforslaget som skal utarbeides

### Alternativer

I henhold til Forskrift om konsekvensutredninger (jf. § 14 c) skal det redegjøres for relevante og realistiske alternativer og hvordan disse skal vurderes i konsekvensutredningen. I tillegg til null-alternativet hvor dagens utvikling videreføres og det ikke utarbeides noen plan, ser vi på en utvikling av Storsteinnes i tråd med målene for planarbeidet og innenfor rammene av overordnede planer og føringer. Alternativene vurderes etter kriterier med utgangspunkt i hovedtemaene i planen, temaene i konsekvensutredningen og bærekraftsmålene.

#### Alternativ 1: Null-alternativet

Null-alternativet beskriver en videreføring av dagens situasjon med utdaterte reguleringsplaner og utbygging etter dispensasjon. Dagens sentrumsstruktur videreføres og det bygges flere boenheter, men uten overordnede plangrep som hever kvalitetene ved stedet. Det satses ikke spesielt på stedsutvikling og økt attraktivitet for handels- og næringsaktivitet. Det tas ikke plangrep som sikrer fortetting med kvalitet, og det er et press for å bygge ned de sentrumsnære jordbruksarealene. For dette alternativet er det interessant å se på:

- Dagens framkommelighet for myke trafikanter videreføres
- Dagens parkeringsarealer og møteplasser beholdes slik de er
- Strandlinjen er avsatt til næringsformål og tilgjengeligheten til sjøen blir på sikt ytterligere begrenset
- Utbygging i sentrum skjer på dispensasjon, uten overordnede plangrep
- Jordbruksarealene er under nedbyggingspress

### Alternativ 2: Attraktivt kommunesenter

Alternativet innebærer tiltak for å utvikle Storsteinnes til et attraktivt sentrum med aktivitet på gatenivå og gode uterom. Det legges til rette for en fortetting av de sentrumsnære bolig- og næringsområdene som både fremmer vekst i kommunen og tar hensyn til gode bo- og oppvekstmiljøer. Gode møteplasser, et variert handelstilbud, god framkommelighet for gående og syklende og fortetting med kvalitet skal prege sentrum. Næringsutviklingen i sentrumsområdet kan blant annet spille på Balsfjordslandbrukets rolle lokalt og regionalt, og Sørkjosen naturreservats nasjonale og internasjonale betydning. Det må sikres god tilgjengelighet til kommunesenterets offentlige tjenester og handelsfunksjoner for alle kommunens innbyggere. Alternativ 2 vil belyse disse forholdene satt opp mot null-alternativet:

- Gatestruktur, traséer og forbindelseslinjer som bygger opp under etableringen av gode uterom i sentrum
- Bestemmelser om grad av utnytting og høyder som samsvarer med en omforent forståelse av hva som vil legge til rette for attraktiv boligbebyggelse i sentrum, og som videre vil gi grunnlag for et mangfoldig nærings- og handelstilbud
- Bedre tilrettelegging for myke trafikanter
- Spille positivt på nærhet til jordbruksarealer, strandlinjen og naturreservatet

### Overordnede rammer og føringer

En rekke overordnede rammer og føringer på nasjonalt, regionalt og lokalt nivå legger føringer for planarbeidet.

## FNs bærekraftsmål

Bærekraftsmålene er rammen for arbeidet for å utrydde fattigdom, bekjempe ulikhet og stoppe klimaendringene i verden. Bærekraftig utvikling handler om å ta vare på behovene til mennesker som lever i dag, uten å ødelegge fremtidige generasjoners muligheter til å dekke sine behov. Bærekraftig utvikling består av tre dimensjoner; klima og miljø, økonomi og sosiale forhold.

Samfunns- og arealplanlegging kan bidra til å dreie utviklingen i en mer bærekraftig retning, og kommunen vil blant annet ha særlig fokus på bærekraftsmål 11 «bærekraftige byer og lokalsamfunn» i planarbeidet.

## Nasjonale lover og retningslinjer

- Lov om planlegging og byggesaksbehandling (Plan- og bygningsloven)
- Lov om forvaltning av naturens mangfold (Naturmangfoldloven)
- Lov om folkehelsearbeid (Folkehelseloven)
- Lov om forbud mot diskriminering på grunn av nedsatt funksjonsevne (Diskriminerings- og tilgjengelighetsloven)
- Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027
- Nasjonal jordvernstrategi
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
- Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging
- Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning
- Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen
- Forskrift om konsekvensutredninger
- Forskrift om kart, stedfestet informasjon, arealformål og kommunalt planregister (Kart- og planforskriften)
- Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2012)
- Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520/2012)
- NVEs veileder «Sikkerhet mot kvikkleireskred»

## Regionale planer og føringer

- Fylkesplan for Troms 2014-2025
- Vannforvaltningsplan for Troms og Finnmark vannregion 2022-2027
- Regional transportplan for Troms 2018-2029
- Regional plan for landbruk i Troms 2014-2025
- Regional plan for friluftsliv, vilt og innlandsfiske 2016-2027
- Regional plan for handel og service i Troms 2016-2025
- Klima- og energistrategi for Troms 2015-2025
- Reiselivsstrategi for Troms og Finnmark 2023-2028
- Strategi for næringsutvikling i Troms 2023-2028

## Kommunale planer og føringer

- Kommuneplanens arealdel
- Kommuneplanens samfunnsdel
- Kystzoneplan for Tromsøregionen 2023-2033
- Strategisk næringsplan 2019-2030

## Planprosess

Planprosessen gjennomføres i tråd med plan- og bygningsloven etter §§ 12-12, med krav om planprogram, varsel om oppstart, og medvirkning.

Det gis anledning til å komme med innspill både i forbindelse med høring av planprogrammet, i medvirkningsprosesser og ved høring og offentlig ettersyn av planforslaget. Varsel om oppstart av planarbeid og høring av planprogram skal sendes til berørte parter innenfor planområdet, offentlige høringsinstanser og berørte lag og foreninger i minst 6 uker. Oppstartsvarsel sendes ut i forbindelse med høring av planprogrammet.

Varselet blir kunngjort både på kommunens nettside og i lokalavisene Nye Troms og Nordlys. Planprogrammet fastsettes av kommunestyret. Innspill til planprogrammet og varsel om oppstart av planarbeidet, tas med i det videre planarbeidet.

Etter fastsettingen av planprogrammet blir planforslag med konsekvensutredninger utarbeidet. Planforslaget skal legges frem for behandling i regionalt planforum.

Formannskapet behandler og legger planforslaget ut til høring og offentlig ettersyn i minst 6 uker, og gir innstilling til kommunestyret der planforslaget sluttbehandles.

## Medvirkning

Kommunen vil legge til rette for en bred medvirkning i planprosessen. Medvirkningen har som mål å kartlegge hvilke kvaliteter ved Storsteinnes som er verdsatt hos innbyggerne, hva som er savnet, innspill til planforslag, samt skape engasjement for stedsutviklingen.

Gjennom ulike typer medvirkningsverksteder vil kommunen legge til rette for engasjement, innspill og forankring av planarbeidet.

I forbindelse med arbeidet med stedsanalyse for Storsteinnes ble det gjennomført et arbeidsverksted med elevene i 8. og 9. klasse ved Storsteinnes ungdomsskole. Sommeren 2023 ble en innbyggerundersøkelse sendt innbyggerne i Storsteinnes. Rådet for eldre og rådet for personer med nedsatt funksjonsevne ble i sine junimøter orientert om og bedt om innspill til arbeidet med stedsanalysen. Stedsanalysen vil være et viktig grunnlag for det videre arbeidet med områdereguleringen.

Metoder som vil tas i bruk i det videre medvirkningsarbeidet er folkemøter, gjestebud og arbeidsverksteder.

Aktører og grupper som skal involveres i planarbeidet er

- Ungdomsråd, elderråd, råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne
- Grunneiere, næringsdrivende, utbyggere og bedrifter innenfor planområdet
- Barn og unge
- Frivillige organisasjoner, velforeninger
- Innvandrere og flykninger

## Organisering

Balsfjord kommune er forslagsstiller for områdereguleringsplanen for Storsteinnes, og skal utarbeide forslag til områderegulering med konsekvensutredning. Arbeidet er organisert som prosjekt med styringsgruppe, prosjektgruppe og referansegruppe. Formannskapet og kommunestyret skal informeres jevnlig om planarbeidet, og komme med innspill underveis.

**Styringsgruppen:** Består av rådmannen, kommunalsjef organisasjons- og samfunnsutvikling, kommunalsjef helse og omsorg, kommunalsjef kultur og oppvekst og enhetsleder plan og landbruk.

**Referansegruppen:** Relevante fagpersoner fra ulike sektorer i kommunen deltar i en rådgivende, tverrfaglig referansegruppe.

**Prosjektgruppen:** Består av prosjektleder fra Balsfjord kommune og prosjektmedarbeider fra interkommunalt plankontor for Midt-Troms. I tillegg bidrar ulike fagpersoner fra referansegruppen i prosjektgruppen ved behov.

## Framdrift i planarbeidet

Prosjektet har en tidsramme på i underkant av 2 år. Framdriftsplanen forutsetter at det ikke oppstår vesentlige forsinkelser i planprosessen, og er derfor foreløpig.

	2. kvartal 2023	3. kvartal 2023	4. kvartal 2023	1. kvartal 2024	2. kvartal 2024	3. kvartal 2024	4. kvartal 2024	1. kvartal 2025	2. kvartal 2025
Stedsanalyse									
Planprogram									
Innspill/ medvirkning og utredning/ analyser									
1.gangs behandling									
Høring/ offentlig ettersyn									
Merknads- behandling									
Sluttbehandling og kunngjøring									

**ORANSJE FARGE VISER POLITISK BEHANDLING. BLÅ FARGE VISER INNBYGGERDIALOG OG ANALYSE/PLANARBEID.**



## Utredningsbehov / konsekvensutredning

Områderegulering for Storsteinnes utløser krav om konsekvensutredning da reguleringsplaner og tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn skal konsekvensutredes, jf. plan- og bygningsloven § 4-2 og forskrift om konsekvensutredning (KU-forskriften) §§ 6 og 8.

### Utredningstema og metode

KU-tema og vurdering av utredningsbehov framgår av tabellen nedenfor. Følgende tema fra listen i KU-forskriften § 21 anses som aktuelle for utredning.

Metoden for konsekvensutredning (KU) skal baseres på blant annet metoden til Miljødirektoratets digitale veileder for konsekvensutredninger for klima- og miljøtema<sup>3</sup>, og på metoden til Statens vegvesens håndbok<sup>4</sup>.

<b>Tema</b>	<b>Vurderinger og antatte problemstillinger</b>	<b>Utredning</b>
<b>Naturmangfold, jf naturmangfoldloven</b>	Verna vassdrag Sagelva har utløp i planområdet. Sørkjosleira naturreservat kan bli influert av tiltak i planområdet.	Utredes i KU og omtales i planen
<b>Økosystemtjenester</b>	Økosystemtjenester er goder, tjenester og produkter som naturen gir oss. Slike goder kan omfatte økofunksjonssystem i naturen, regulerende tjenester, forsynende tjenester og opplevelsestjenester. Temaet vurderes gjennom KU-temaene naturmangfold, friluftsliv og jordressurser. Det fanges opp ROS-tema.	Utredes i KU og ROS-analysen, og omtales i planen
<b>Nasjonalt og internasjonalt fastsatte miljømål</b>	FN's bærekraftsmål. Temaet fanges opp av andre temaer i konsekvensutredningen.	Utredes i KU og omtales i plan
<b>Kulturminner og kulturmiljø</b>	Det er registrert flere kulturminner av lokal verdi.	Omtales i stedsanalysen og i planen
<b>Friluftsliv</b>	Svært viktige friluftsområder i planområdet er; området på	Utredes i KU og omtales i planen

<sup>3</sup> [Konsekvensutredninger for klima og miljø - Miljødirektoratet \(miljodirektoratet.no\)](https://www.miljodirektoratet.no/tema/konsekvensutredning)

<sup>4</sup> [Håndbok V712 Konsekvensanalyser \(vegvesen.no\)](https://www.vegvesen.no/handbok/v712-konsekvensanalyser)

	oversiden av Moan og ved Buktafeltet, og idrettsanlegget.	
<b>Landskap</b>	Planområdet omfatter deler av det verna vassdraget Sagelva og grenser til Sørkjosleira naturreservat.	Utredes i KU og omtales i planen
<b>Forurensning; luft (herder klimagassutslipp), vann og grunn, støy</b>	Endring av arealformål kan gi klimagassutslipp - veies opp imot samfunnsnyttene av tiltaket.	Utredes i KU og omtales i planen
<b>Vannmiljø, jf. vannforskriften</b>	Vurdere hvordan planen virker inn på vannforekomstenes økologiske og kjemiske tilstand, og ta spesielle hensyn til Sagelva og Sørkjosleira naturreservat.	Utredes i KU og omtales i planen.
<b>Jordressurser (jordvern) og viktige mineralressurser</b>	Arealer med fulldyrka jord, lauvskog, barskog og mindre arealer myr i planområdet.	Utredes i KU og omtales i planen
<b>Samisk natur- og kulturgrunnlag</b>	Antas å ikke være relevant.	Omtales ikke dersom ikke relevant
<b>Transportbehov, energiforbruk og energiløsninger</b>	Området er preget av en del tungtransport. Flere av strekningene har ikke gang- og sykkelvei.	Vurderes i ROS-analysen og omtales i planen
<b>Grunnforhold / geotekniske forhold</b>	Store deler av området ligger under marin grense, med mulighet for sammenhengende forekomster av marin leire.	Vurderes i ROS-analysen og omtales i planen
<b>Virkninger som følge av klimaendringer, herunder risiko ved havnivåstigning, stormflo, flom og skred</b>	Planområdet ligger under marin grense, og har flere elver. Det er aktsomhetsområde for flom langs kystlinjen.	Vurderes i ROS-analysen og omtales i planen
<b>Befolkningens helse og helsens fordeling i befolkningen</b>	Planforslaget kan ha betydning for folkehelsen gjennom forhold som; bomiljø, trafikk og støy, servicetilbud og friluftsmuligheter, samt estetikk og arkitektur og kultur.	Vurderes i ROS-analysen og omtales i planen
<b>Tilgjengelighet for alle uteområder og gang- og sykkelnett</b>	Planforslaget skal ivareta eksisterende forbindelser for myke trafikanter, og se på muligheter for nye forbindelser.	Utredes i KU og omtales i planen
<b>Barn og unges oppvekstvilkår</b>	Planområdet omfatter boligområder, barne- og ungdomsskole og barnehager.	Omtales i stedsanalysen, vurderes i KU og omtales i planen

	Barn og unges interesser innen miljø, ferdsel, fritidsaktiviteter og møteplasser vil være sentralt i planarbeidet.	
<b>Kriminalitetsforebygging</b>	Antas å ikke være relevant.	Omtales ikke dersom ikke relevant
<b>Arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet</b>	Utforming av boligområder og plassering av næringsområder vil ha innvirkning på bolyst og attraktivitet. Det er viktig at planforslag ivaretar gode kvaliteter og omgivelsene.	Omtales i planen, ivaretas i bestemmelsene

## Risiko og sårbarhet

Ny utbyggingen kan påvirke risiko- og sårbarhetsbildet, og kommunen har som planmyndighet ansvar for at samfunnssikkerheten ivaretas i planleggingen etter plan- og bygningsloven § 4-3. Områdereguleringsplanen skal legge til rette for utbygging, og det skal derfor gjennomføres en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) ved utarbeidelse av planen. Resultatene av ROS-analysen innarbeides i planbeskrivelsen og i konsekvensutredningen.

Analysen skal vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet for utbyggingsformålet, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging. Områder med fare, risiko eller sårbarhet i planen skal avsettes som hensynssone med bestemmelser om eventuell utbygging som er nødvendig for å avverge skade og tap. Risiko- og sårbarhet sett opp imot forventede klimaendringer vurderes og det legges til et klimapåslag. Risiko- og sårbarhetsforhold som er aktuelle i utredningsområdet er:

- Skred/ras
- Grunnforhold/sikker byggegrunn
- Trafikksikkerhet
- Støy
- Overvann, flom og havnivåstigning

ROS-analysen skal identifisere hendelser, vurdere sannsynligheten for disse og tilhørende konsekvens. Ved uakseptabel risiko vil det kreves forebyggende tiltak. Analysen vil blant

annet være basert på systematikken i veilederen *Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging*.<sup>5</sup>

ROS-analysen vil bli utført på bakgrunn av tilgjengelig dokumentasjon relevant for arbeidet med områdereguleringen. Analysen gjennomføres ved å:

- 1) Identifisere sårbare objekter
- 2) Identifisere relevante risikohendelser
- 3) Vurdere sannsynlighet for hendelsene
- 4) Vurdere konsekvenser av hendelsene
- 5) Sammenstille risiko
- 6) Foreslå risikoreducerende tiltak

---

<sup>5</sup> [samfunnssikkerhet i kommunens-arealplanlegging metode-for-risiko og saarbarhetsanalyse.pdf \(dsb.no\)](#)