

Planprogram

Områderegulering sentrumsplan Myre, Sommarøy og Myre havn

2025

Forfatter:

Line H. Benjaminsen

Forord

Planprogrammet beskriver kommunens intensjon med planprosessen for områdeplan/sentrumsplan for Myre, Sommarøy og Myre havn.

Planprogrammet omfatter hvilke overordnede utredninger, analyser og avklaringer som bør gjøres for utviklingen av sentrum. Dette med særlig fokus på helhetlig sentrumsutvikling og hvordan planen skal styre de kommende reguleringsplanene. Planen skal legge overordnede rammer for senere detaljplaner.

Innhold

Forord	1
1. Innledning.....	3
1.1. Bakgrunn.....	3
1.2 Formål	3
1.3 Om planprogram	4
2 Planområdet	5
3 Mål og rammer for planarbeidet.....	6
3.1 Plan- og bygningsloven	6
3.2 Nasjonale føringer	7
3.3 Bærekraftsmål.....	8
3.4 Regionale føringer.....	8
3.5 Kommunale føringer	8
3.6 Gjeldende reguleringsplaner	9
4 Medvirkning og fremdrift.....	10
4.1 Organisering.....	10
4.2 Medvirkning.....	10
4.3 Fremdriftsplan.....	11
4.4 Planprosess	11
5 Kunnskaps- og utredningsbehov	12
5.1 Konsekvensutredning	12
5.2 Tema som skal vurderes utredet.....	12
5.3 Risiko- og sårbarhetsanalyse	14

1. Innledning

1.1. Bakgrunn

Kommunestyret i Øksnes vedtok i planstrategien for 2024-2027 at det skal lages en sentrumsplan for Myre/Sommarøy. Om temaet boligarealer, under kapittelet Arealutvikling står det at «Reguleringsplanene er gamle, og de regulerte tomtene har i stor grad ligget urørt i 30-50 år siden planene ble vedtatt. Regulerte og ubebygde boligtomter ligger nesten utelukkende på myr. Kommunen mottar flere henvendelser om kommunale og regulerte boligtomter, men det er sjeldent interessenter går videre. Kommunen trenger mer attraktive boligtomter. I en sentrumsplan bør kommunen se på alternativ plassering av boligområder som oppfyller det folket vil ha, samtidig som tomtene hensyntar både artsmangfold og naturfare. Potensialet for en bedre utnyttning av arealene i sentrum er stor.»

I kommuneplanens samfunnsdel 2020-2032, står følgende i arealstrategien: «Sentrumsområder må fortettes i henhold til nasjonale forventninger. Det er bred enighet i Øksnes om at det skal satses videre på utvikling av Myre som kommunesenter og tettsted. I tråd med dette legges det opp til fortetting for boliger og lettere handelsvirksomhet nær Myre sentrum».

I driftsutvalget i møte den 15.01.2025 i sak 002/25, ble dette planprogrammet vedtatt med endringer. Følgende tilleggsforslag er tatt med:

- Sentrumsplanen omfatter Myre, Sommarøy og Myre havn. Driftsutvalget ber særskilt om at arbeidet gjennomføres med prioritet av plandelen for Myre havn. **Derfor endres planområdet, ved at Myre havn også legges til.**
- Planarbeidet forlenges med to måneder. **Det betyr endring fra vedtak i september, til vedtak i november 2025.**
- Driftsutvalget har en viktig rolle i gjennomføring av planprogrammet. Driftsutvalget ønsker regelmessig i møter sak med orientering og status for planarbeidet. **Dette er tatt til etterretning, og er også presisert under kapittelet «Medvirkning og fremdrift»**

1.2 Formål

Formålet med planarbeidet er å ha et oppdatert og formålstjenlig planverk for Myre, Sommarøy og Myre havn. Det blir særlig lagt vekt på fortetting, samt vurdering av reelle arealbehov for bebyggelse og næring. Det som er viktigst å se på hvilke områder som skal være forbeholdt boliger, og hvor det er ønskelig å ha dette. Lokalisering av næringsarealer og forretninger er også viktig å avklare.

Miljøvennlig tettstedsutvikling forutsetter at ny utbygging i hovedsak skjer som transformasjon og fortetting gjennom mer effektiv bruk av arealer som allerede er bebygde og i knutepunkter. Fortetting innebærer at eksisterende bebygde områder, for eksempel et boligområde, får høyere utnyttning ved at et betydelig antall nye bygninger oppføres innimellom eksisterende bygninger. I de aller fleste tilfeller kan fortettingen bruke eksisterende veier, barnehager, parker og så videre. Også fornyelse innenfor et kvartal i et etablert sentrumsområde kan gå under betegnelsen fortetting.

Vi ønsker å få til en helhetlig og bærekraftig utvikling av området. Dette er i tråd med *Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027*. Regjeringen trekker frem at fortetting og transformasjon av bolig- og næringsområder må vurderes før nye, større utbyggingsområder settes av og tas i bruk. De sier også at kommunene skal vurdere tidligere vedtatte arealplaner, og se om bruken svarer til dagens og fremtidens forventede behov. Da er det viktig at kommunen vurderer å ta ut eller redusere omfanget av utbyggingsarealer som ikke lenger er like aktuelle.

Noe av planarbeidet vil bestå av såkalt planvask. Det går ut på å oppheve eller revidere eldre planer ved å endre hva et område skal brukes til, eller hvordan det kan bygges i dette området. Hensikten er å unngå arealbruk som er i strid med den ønskede utviklinga i samfunnet, og særlig handler det om å hindre nedbygging av urørt natur.

1.3 Om planprogram

Ved oppstart av en planprosess skal det vurderes om planarbeidet omfattes av lovverket som regulerer behov for konsekvensutredning. For reguleringsplaner som har krav om konsekvensutredning må det utarbeides et planprogram som skal legges ut på høring samtidig som det varsles oppstart av planarbeid. Enkelt sagt er det reguleringsplaner som har vesentlig virkninger på miljø og samfunn som får krav om konsekvensutredning.

Dette planprogrammet er utarbeidet for å klarlegge innhold og viktige spørsmål i planarbeidet, samt å avklare planområde, organisering av planleggingen, opplegg for medvirkning og fremdrift.

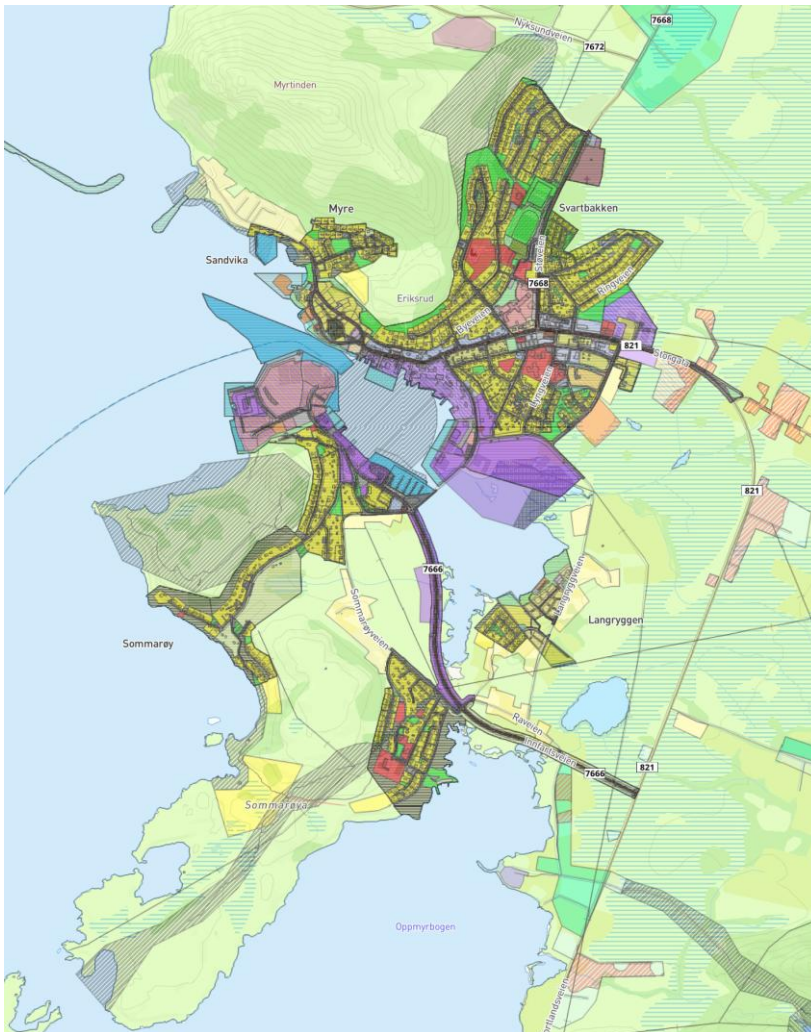
Driftsutvalget behandler forslag til planprogram og vedtar å sende forslaget til høring og offentlig ettersyn i seks uker samtidig med at det varsles oppstart av planarbeidet. Etter høringen tar driftsutvalget stilling til merknader og om planprogrammet skal oversendes kommunestyret for fastsetting. Vedtatt planprogram vil være grunnlag for hvordan planprosessen skal gjennomføres og hva som skal utredes. Planprogram er hjemlet i plan- og bygningsloven §§ 4-1 og 12-9.

2 Planområdet

En områdeplan er et avgrenset geografisk område. Planen omfatter Myre, Sommarøy og Myre havn, og avgrenses mot Alsvåg-krysset i øst og Nyksund-krysset i nord.

Myre er et fiskevær, et tettsted og administrasjonssenteret i Øksnes kommune. Her er det bl.a. boligområder, detaljhandel, utesteder, kirke, lysløype, restaurant, kafe, rådhuset, sykehjem, legesenter, NAV-kontor, kommunalt basseng, flere idrettsarenaer, barne- og ungdomsskole, og flere andre offentlige og private funksjoner.

Sommarøy er en halvøy i kommunen. Her finner man bl.a. Sommarøy barneskole, og Sommarøy barnehage, som ligger plassert slik at det er gode tilbud for friluftaktiviteter. Øksnes kommunes hovednæring har lenge vært fiskeri, og mye av aktiviteten foregår på Sommarøy.



Oversikt - kommuneplanens arealdel og reguleringsplaner Myre og Sommarøy



Plankart som viser planlagt avgrensning for planområdet

3 Mål og rammer for planarbeidet

3.1 Plan- og bygningsloven

Sentrumsplanen for Myre, Sommarøy og Myre havn er en områdereguleringsplan som er hjemlet i plan- og bygningsloven. Loven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner. Planlegging og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter. Det skal legges vekt på langsiktige løsninger, og konsekvenser for miljø og samfunn skal beskrives. Prinsippet om universell utforming skal ivaretas i planleggingen og kravene til det enkelte byggetiltak. Det samme gjelder hensynet til barn og unges oppvekstvilkår og estetisk utforming av omgivelsene, jfr. lovens formål § 1-1.

Områderegulering

En reguleringsplan er et detaljert plankart med planbestemmelser og planbeskrivelse. Plan- og bygningsloven deler reguleringsplaner i to kategorier, områderegulering og detaljregulering, jf. Plan- og bygningsloven § 12-1 fjerde ledd. Denne planen er en

områderegulering som skal avklare arealbruken som dekker flere eiendommer i et større område.

Områderegulering gir muligheter for å kombinere kommuneplanen sitt overordnede perspektiv på arealdisponeringen i sentrum med de juridisk bindende føringene som gjelder i detaljreguleringsplanene. I en områderegulering kan det stilles krav i bestemmelsene om videre detaljregulering for enkeltområder eller bestemte typer tiltak, og gi retningslinjer for en slik plan jf. Plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 11.

Områderegulering kan også avklare arealbruk og vilkår for behandling av byggesøknad i hele eller deler av området, med en detaljeringsgrad i det vesentlige likt som for detaljregulering. Dermed kan sentrumsplanen gi grunnlag for å behandle søknad om tillatelse til tiltak/byggesøknad direkte i byggesak, uten at det stilles krav om detaljregulering.

Ved å lage en områdereguleringsplan, ønsker en å legge til rette for at Myre, Sommarøy og Myre havn får et overordnet utviklingsgrep som står seg over tid med skiftende behov. Områdereguleringen skal avklare hovedstrukturene og prinsippene for bruk, vern og utforming av arealer og fysiske omgivelser på Myre og Sommarøy, og legge rammer for videre detaljregulering. Denne plantypen brukes når en kommune ønsker å lage en reguleringsplan for å se et større område i sammenheng.

3.2 Nasjonale føringer

Regjeringen skal hvert fjerde år legge fram [Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging](#) for å fremme en bærekraftig utvikling i hele landet. Det går fram av plan- og bygningsloven § 3-5 og 6-1. De nasjonale forventningene gjelder for hele landet og for ulike plansituasjoner. Det er derfor viktig at oppfølgingen av den nasjonale politikken tilpasses regionale og lokale forhold gjennom gode planprosesser.

Planprosessene kan synliggjøre motstridende mål og forventninger, men er også en arena for å samordne og avveie nasjonale, regionale og lokale oppgaver og interesser.

De nasjonale forventningene fremhever blant annet at boliger, næringsvirksomhet, arbeidsplasser, handel og tjenestetilbud lokaliseres slik at de bidrar til å styrke stedenes attraktivitet og bygger opp under sentrumsfunksjonene. Sentrumsområdene utvikles i et langsiktig samarbeid mellom kommunen og private aktører, og med involvering av innbyggerne og sivil sektor.

I tillegg vil følgende nasjonale føringer hensyntas:

- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen
- Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging
- Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging
- Statlige planretningslinjer for klima og energi

- Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen
- Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet

3.3 Bærekraftsmål

I nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging er det en forventning om at FNs bærekraftsmål legges til grunn i samfunns- og arealplanleggingen.

Gjennom Øksnes kommune sitt prosjekt *Fleir; vekst, næringsutvikling og bærekraft*, ble det vedtatt 6 bærekraftsmål som de viktigste for samfunns- og tjenesteutviklingen i kommunen:

- Mål 3 **God helse og livskvalitet**
- Mål 4 **God utdanning**
- Mål 6 **Rent vann og gode sanitærforhold**
- Mål 10 **Mindre ulikhet**
- Mål 16 **Fred, rettferdighet og velfungerende institusjoner**
- Mål 14 **Livet i havet**

Disse målene vil også tas med i prosessen med sentrumsplanarbeidet, med åpning om å bytte ut eller endre noen av disse, dersom det er formålstjenlig.

3.4 Regionale føringer

- Fylkesplan for Nordland 2013 - 2025
- Arealpolitiske retningslinjer – jf. Fylkesplanen for Nordland 2013 - 2025, kap. 7 og 8
- Regional transportplan 2022 – 2033
- Kilder til livskvalitet - Regional folkehelseplan Nordland 2018-2025
- Regional plan for vannforvaltning for Nordland og Jan Mayen vannregion 2022 – 2027, med tilhørende handlings- og tiltaksprogram

3.5 Kommunale føringer

- Kommuneplanens samfunnsdel 2020 – 2032
- Kommuneplanens arealdel 2021 - 2030
- Kommunedelplan Myre Havn
- Kommunal planstrategi 2024 - 2027
- Kommunedelplan for trafikk sikkerhet 2020 – 2024

Ny samfunnsdel er under utarbeiding, og elementer fra den nye planen vil kunne tas med i arbeidet med sentrumsplanen. Det samme gjelder ny boligplan, kulturminneplan, strategisk næringsplan, og klima- og energiplan, der arbeidet er igangsatt i kommunen.

Øksnes kommune har siden 2011 hatt visjonen «Øksnes for flere». Visjonen fokuserer på befolkningsutviklingen – spesielt blant unge, likestilling, sysselsetting og levende kultur.

I *Kommuneplanens arealdel 2021 – 2030* blir det trukket frem at hovedtyngden i den fremtidige boligbyggingen skal legges til Myre. Det er fordi dette allerede er kommunens tettest bebygde område, og der tjenestetilbudet er størst. Videre står det at man vil man gå gjennom eldre reguleringsplaner, samt se på mulighet for fortetting i sentrum, som en del av arbeidet med sentrumsplanen. Myre skal satses på som kommunesenter og tettsted, ved lokalisering av viktige fellesfunksjoner som kulturhus, bibliotek, basseng m.m.

I *Kommuneplanens samfunnsdel 2020 – 2032* står følgende i arealstrategien: «Sentrumsområder må fortettes i henhold til nasjonale forventninger. Det er bred enighet i Øksnes om at det skal satses videre på utvikling av Myre som kommunesenter og tettsted. I tråd med dette legges det opp til fortetting for boliger og lettere handelsvirksomhet nær Myre sentrum. For tyngre og arealkrevende industri er det nødvendig å se på andre steder for utvikling, som for eksempel et område ved Staven.» I strategien blir Sommarøy trukket frem som et eksempel på et sentralt, godt og attraktivt boligområde.

3.6 Gjeldende reguleringsplaner

Flere av reguleringsplanene i sentrum er av eldre dato. Mange ble vedtatt på 70- og 80-tallet. Bestemmelsene i noen av disse planene er ikke i tråd med dagens krav og lovverk. Det skal tas stilling til hvilke reguleringsplaner som kan oppheves, hvilke som bør reduseres eller endres, og hvilke som bør videreføres som de er. Videreføring av en reguleringsplan blir markert i plankartet for sentrumsplanen som en hensynssone, der planen fortsatt skal gjelde.

Plankartene med ulike arealformål og reguleringsbestemmelsene skal gjennomgås for å samkjøre disse i tråd med gjeldende standard og behov. [Her](#) finner man oversikt over alle arealplaner i Øksnes kommune, både gjeldende planer og planer under arbeid.

4 Medvirkning og fremdrift

4.1 Organisering

Teknisk etat er ansvarlig for planprosessen. Kommunale virksomheter, eksterne myndigheter og andre bruker- og interessegrupper som berøres av planarbeidet involveres etter planansvarliges vurdering. Driftsutvalget skal få jevnlig informasjon underveis i prosessen. I driftsutvalgsmøter skal det regelmessig komme sak med orientering og status for planarbeidet.

Det kan bli leid inn en ekstern plankyndig konsulent, dersom kommunen har behov for bistand i arbeidet med kart, tegninger og konsekvensutredninger. Midler til dette er satt av i budsjettet.

4.2 Medvirkning

Ved utarbeidelse av planer etter plan- og bygningsloven, skal berørte og andre interesserte få anledning til å medvirke i utformingen av planer. Medvirkning er viktig for å få fram lokalkunnskap og synspunkter på valg av planløsninger og prioriteringer. Bred, reell medvirkning er viktig for å forankre sentrumsplanen i lokalsamfunnet og legge til rette for en mer målrettet og effektiv gjennomføring. Det gir også forutsigbarhet for alle involverte aktører og et godt grunnlag for langsiktige investeringer. Sentrumsplanen bør derfor utvikles gjennom et tett og tillitsbasert samarbeid mellom kommunen og innbyggere, private utbyggere, gård- og grunneiere, næringsdrivende, offentlige instanser som for eksempel havnevesen, og fylkeskommunale og statlige institusjoner.

Gjennom planarbeidet legges det til rette for å koble sammen ulike fagområder og interesser, og for å samordne drifts- og utviklingstiltak i offentlig og privat regi. Gode innspill og tiltak som ikke kan hjemles i plan- og bygningsloven, eller faller utenfor det formelle planarbeidet, bør følges opp på andre måter.

Innspill vil kunne gis gjennom høringer, samt møter med utvalgte berørte aktører og interessenter. Det kan være næringsliv, organisasjoner, innbyggere i området, og andre. Kommunene har et særlig ansvar for å sikre aktiv medvirkning fra grupper som krever spesiell tilrettelegging, herunder barn og unge. Grupper og interesser som ikke er i stand til å delta direkte, skal sikres gode muligheter for medvirkning på annen måte.

Gjennom planprosessen vil dokumenter og informasjon om arbeidet legges ut på Øksnes kommunes nettside og Facebook. Det er også planer om en digital innspillsportal, f.eks. Gjennom kommunens nettside.

4.3 Fremdriftsplan

Planprosess	Faser i planarbeidet	Deltakere	Dato
Planprogram / oppstart av planarbeid	Utarbeide forslag til planprogram	Prosjektleder ved teknisk etat	Desember 2024 - januar 2025
	Forslag til planprogram	Teknisk etat	Januar 2025
	Høring planprogram / varsling oppstart planarbeid	Alle	Januar – mars 2025
	Vedtak planprogram	Driftsutvalget	Mars 2025
Utarbeiding av planforslag	Utarbeiding av Planforslag, samarbeid med alle berørte / interessenter	Prosjektansvarlig / teknisk etat og eventuelt innleid plankonsulent	Februar – juni 2025
	Medvirkningsopplegg	Prosjektansvarlig – teknisk etat	Mars – mai 2025
	Utredninger	Prosjektansvarlig / teknisk etat og innleid plankonsulent	Februar – august 2025
	ROS-analyse	Prosjektansvarlig / teknisk etat	April - august 2025
Offentlig ettersyn / høring	Offentlig ettersyn / høring	Alle	September 2025
	Bearbeidelse av planforslag	Prosjektansvarlig / teknisk etat	September – november 2025
Andre gangs behandling / høring		Driftsutvalget og kommunestyret	November 2025

4.4 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.

Planprogrammet annonseres på kommunens nettside og i lokalavis, og fastsettes av kommunestyret etter høringsperioden. Innspill til planprogrammet og varsel om oppstart av planarbeidet, tas med i det videre planarbeidet.

Etter fastsetting av planprogrammet blir planforslag med konsekvensutredninger utarbeidet. Driftsutvalget behandler og legger planforslaget ut til høring og offentlig ettersyn i minst 6 uker, og gir innstilling til kommunestyret der planforslaget sluttbehandles.

5 Kunnskaps- og utredningsbehov

5.1 Konsekvensutredning

I planprogrammet er det nødvendig å gjøre rede for hva vi trenger å innhente mer kunnskap om.

Jf. plan- og bygningsloven § 4-2 andre ledd, står det at for reguleringsplaner som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, skal planbeskrivelsen gi en særskilt vurdering og beskrivelse – konsekvensutredning (KU) – av planens virkninger for miljø og samfunn.

En KU er en utredning av ulike tema, f.eks. transport, arkitektur, barn og unge eller kulturminner. Utredningen skal vurdere konsekvensene av forslag til ny områdeplan, sammenlignet med et 0-alternativ. I planprogrammet for områderegulering for sentrumsplan Myre, Sommarøy og Myre havn, er 0- alternativet dagens situasjon. For alle tema skal 0- alternativet (dagens situasjon, gjeldende reguleringsplaner m.fl. sammenlignes med planforslaget/planforslagene.

Planen skal konsekvensutredes iht. Miljøverndepartementets veileder for konsekvensutredninger i kommuneplanens arealdel. Miljødirektoratets veileder M-1941 skal benyttes ved konsekvensutredning av klima og miljø. For konsekvensvurdering av utredningstemaer som går under samfunn vil vi benytte Statens vegvesens håndbok V712. M1941 og V712 er anerkjente metoder for å vurdere konsekvenser og ved å bruke disse vil alle innspill, fra kommunen, næringslivet, innbyggere og andre, vil bli vurdert på bakgrunn av samme premiss.

Noen av analysene vil kunne bli gjennomført av ekstern plankonsulent.

5.2 Tema som skal vurderes utredet

Under følger en oversikt over tema som skal vurderes utredet i sentrumsplanen, og se hvor det mangler kunnskap og fakta.

Hva	Hvordan
Møteplasser	Behov og plassering av utendørs møteplasser for spontane treff bør drøftes. Torget, grøntområder, utsiktspunkter, osv.
Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS)	Utarbeide overordnet ROS for hele planområdet. Skal ligge til grunn for valg av planløsning.
Blandet formål	Med hensyn til god arealutnyttelse og bærekraft i planleggingen bør det vurderes bestemmelser som ivaretar næringsformål på grunnnivå og eventuelt boligformål i høyere etasjer.
Ny bruk av eksisterende bebyggelse	Beskrive og kartlegge dagens situasjon, og beskrive muligheter for ny bruk av eksisterende bygninger. Beskrive planens konsekvenser for overordnede mål og planer for sentrumsutvikling.
Nye boligområder	Reguleringsplanene er gamle, og de regulerte tomtene har i stor grad ligget urørt i 30-50 år siden planene ble vedtatt. Regulerte og ubebygde boligtomter ligger nesten utelukkende på myr. Kommunen har behov for flere attraktive boligtomter. Potensialet for en bedre utnytting av arealene i sentrum er stor. Kommunen bør se på alternativ plassering av boligområder som oppfyller det folk vil ha, samtidig som tomtene hensyntar både artsmangfold og naturfare.
Industriområder	Utrede og vurdere plassering av industri. Se på alternativ lokalisering.
Sosial infrastruktur, skole og barnehage, sykehjem, boliger for vanskeligstilte	Kapasitet skal belyses/utredes med tanke på fremtidig utbygging. Arealbehov må avklares og avsattes i plan.
Idrett og aktivitet i sentrum	Analysere behovet for eventuelle flere idrettsarenaer, treningsparker, leke- og oppholdsplasser mm., i tilknytning til sentrum.
Naturmangfold	I hvilken grad endret arealbruk påvirker nasjonalt og regionalt viktige naturtyper og rødlistearter. Behov for nyregistreringer må avklares tidlig og eventuelt gjennomføres. Naturmangfoldet må vurderes etter prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12.
Landskap	Beskrive planens konsekvenser for karakteristiske og identitetsskapende landskapstrekk og topografi.
Idrett, friluftsliv, friområder og folkehelse	Bruke eksisterende planer og strategier for friluftsliv, lek og idrett til å beskrive dagens situasjon, og vurdere behovet for tiltak innenfor planområdet som skal kunne muliggjøre fremtidsbildet og ønsket situasjon. Beskrive planens konsekvenser for idrett, friluftsliv, friområder og folkehelse.

Trafikk og mobilitet	<p>Ivareta trafikken med tanke på barn, unge og eldre i området. Det bør tenkes bærekraftig og mht. folkehelse. Trafikkavviklingen skal oppleves behagelig for myke trafikanter og samtidig være effektiv for bilister.</p> <p>Se på regulering av infrastruktur, med vekt på bilvei, fortau og parkering innenfor sentrumsområdet for å styre trafikkavvikling. Se hele området i en sammenheng.</p>
Universell utforming	<p>Beskrive og kartlegge dagens situasjon, og utrede potensialet for bedre fremkommelighet og orienterbarhet i adkomster, fortau og uteareal, i sammenheng med tilliggende planområder og ved bruk av belysning. Dette kan sees i lag med tenkt utarbeidet gatebruksplan.</p> <p>Beskrive planens konsekvenser for universell utforming.</p>
Handels-, nærings- og kontorlokaler	Beskrive og kartlegge dagens arealbruk, og kartlegge potensialet for nye, sammenhengende handels-, nærings- og kontorlokaler
Lokalklima (luftkvalitet, vind, støy, og sol- og skyggeforhold)	Beskrive planens konsekvenser for det lokale klimaet
Vann og vassdrag	Konsekvensene vurderes mot miljømålene i regional vannforvaltningsplan etter vannforskriftens § 4, samt vilkårene i vannforskriften § 12 dersom tiltaket eller aktiviteten ikke er i tråd med vannforskriften § 4.
Klima- og naturrisiko	Se på planområdet opp mot ny kunnskap om forebygging og tilpasninger knyttet til klimaendringer og nedbygging av natur
Konsekvensutredning for valgt planløsning	Konsekvenser av planforslaget beskrives og inngår i planbeskrivelse. Gjeldende veiledere benyttes.

5.3 Risiko- og sårbarhetsanalyse

Ny utbygging 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 analysen skal innarbeides i planbeskrivelsen.

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