

El Eiendom AS

Detaljregulering for del av sentrum øst, Rognan

Planbeskrivelse

PlanID: 2015003

Saltdal kommune



Oppdragsnr.: Dokumentnr.: Versjon: 1
2016-04-14

Oppdragsgiver: Ei Eiendom AS
Oppdragsgivers kontaktperson: Paul Gunnar Jansen
Rådgiver: Norconsult AS, Konrad Klausens vei 8, NO-8003 Bodø
Oppdragsleder: Gøran Antonsen
Fagansvarlig: Gøran Antonsen
Andre nøkkelpersoner: Soia Rahasindrainy

1	2016-04-14	Planbeskrivelse for del av sentrum øst i Rognan	SOFRA	GAN	GAN
1	2016-03-30	Planbeskrivelse for del av sentrum øst i Rognan	SOFRA	GAN	GAN

Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent
---------	------	-------------	------------	----------------	----------

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

Sammendrag

Hensikten med planarbeidet er å omregulere eiendommer med gnr 43 bnr 6, 112 og 406 fra industriformål til boligformål, samt å regulere inn Sandbakkveien slik den faktisk er bygd.

Planområdet er avsatt til småskala industri/håndverk i gjeldende kommunedelplan med intensjon om at det skal inngå som et satsningsområde for utvikling av lokal håndverkertradisjon, næringsutvikling, bevaring av bygninger og satsning på området innen reiseliv- og turistsammenheng.

Som et innledende ledd i planarbeidet er det foretatt en politisk avklaring av om planområdet skal kunne omreguleres til boligformål, eller om det fortsatt skal inngå i utvikling av Østerfjæra i tråd med kommunedelplanen. Saken ble derfor tatt opp til behandling i Formannskapet.

Følgende vedtak ble fattet av Formannskapet: «*Saltdal kommune har ikke innvendinger mot at det settes i gang utarbeidelse av detaljreguleringsplan for tiltaket*».

Planområdet ligger like sørvest for «Drageporten» og Haagensenverksted og disse kulturminnene/miljøene vil ikke bli berørt av planlagt utbygging. De nye byggene planlegges med moderate byggehøyder og vil få harmonerende dimensjoner ift. boligbebyggelsen i området for øvrig. Eksisterende bebyggelse har i all hovedsak saltak, mens industribyggene har flate tak. Byggene i dette prosjektet planlegges med pultak som avviker fra omkringliggende bebyggelse, med vurderes å kunne forsvares da tomten er relativt åpen, samt at pulttak for en stor del representerer dagens byggeskikk.

Med grunnlag i de vurderinger som er gjort (jf. kap. 5 og 6) vil planforslaget etter forslagstillers vurdering i liten grad medføre negative konsekvenser for miljø og samfunn.

Planlagt bebyggelse tenkes utformet med moderne arkitektur av høy kvalitet som vil bidra til å forskjønne og løfte området. Planforslaget vurderes også å være et godt bidrag for å imøtekomme etterspørsel etter leiligheter i Rognan.

Innhold

1	Bakgrunn	7
1.1	Hensikten med planen	7
1.2	Forslagstiller, plankonsulent	7
1.3	Eierforhold	7
1.4	Tidligere vedtak i saken	7
1.5	Krav om konsekvensutredninger	8
2	Planprosess	9
2.1	Medvirkningsprosess	9
2.2	Møter og andre deltakere	9
2.3	Innspill til planen	9
3	Planstatus og rammebetingelser	14
3.1	Overordnede planer	14
3.2	Gjeldende reguleringsplaner	14
3.3	Tilgrensende planer	15
3.4	Temaplaner	15
3.4.1	Siktakser og strukturering	15
3.4.2	Kommunikasjon og forbindelser	16
3.4.3	Grønnstruktur	17
3.4.4	Utviklings- og tiltaksområder i sentrum	18
3.5	Statlige og regionale planretningslinjer	19
4	Beskrivelse av planområdet – Eksisterende forhold	20
4.1	Beliggenhet	20
4.2	Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk	20
4.3	Stedets karakter	21
4.4	Landskap	21
4.5	Kulturminner og kulturell verdi	21
4.6	Naturverdier	22
4.7	Rekreasjonsverdi/bruk	22
4.8	Landbruk	22
4.9	Trafikale forhold	22
4.10	Barns interesser	23
4.11	Sosial infrastruktur	23
4.12	Universell tilgjengelighet	23
4.13	Teknisk infrastruktur	23
4.14	Grunnforhold	23

4.15	Støy	23
4.16	Luftforurensning	23
5	Beskrivelse av planforslaget	24
5.1	Analyser og utredninger	24
5.2	Planlagt arealbruk	24
5.3	Bebyggelsens plassering og utforming	24
5.4	Uteoppholdsareal	25
5.5	Sol/skygge	26
5.6	Parkering	26
5.7	Trafikkløsning	27
5.8	Kollektivtrafikk	28
5.9	Tilknytning til teknisk infrastruktur	28
5.10	Plan for avfallshåndtering	28
5.11	Planlagte offentlige anlegg	28
5.12	Kulturminner	29
5.13	Sosial infrastruktur	29
5.14	Universell utforming	29
5.15	Miljøoppfølging	29
5.16	Grunnforhold	29
5.17	Risiko- og sårbarhet	29
5.18	Avbøtende tiltak/løsninger ROS	31
5.19	Rekkefølgebestemmelser	32
6	Virkninger/konsekvenser av planforslaget	33
6.1	Overordnede planer	33
6.2	Stedets karakter og landskap	33
6.3	Natur- og kulturverdier	33
6.3.1	Naturverdier	33
6.3.2	Kulturverdier	34
6.4	Landbruksfaglige vurderinger	34
6.5	Trafikale forhold	34
6.6	Teknisk infrastruktur	34
6.7	Rekreasjon og uteoppholdsarealer	34
6.8	Barns interesser	34
6.9	Sosial infrastruktur	34
6.10	Universell tilgjengelighet	35
6.11	ROS	35
6.12	Økonomiske konsekvenser for kommunen	35
6.13	Interessemotsetninger	35

6.14	Avveininger av virkninger	35
7	Avsluttende kommentar	36

1 Bakgrunn

1.1 Hensikten med planen

Hensikten med planarbeidet er å omregulere eiendommene med gnr. 43 bnr. 6, 112 og 406 fra industriformål (småskala håndverksindustri) til boligformål, samt å regulere inn Sandbakkveien slik den faktisk er bygd.

1.2 Forslagstiller, plankonsulent

Forslagstiller:

Ei Eiendom AS
Sørgrenda 1
8250 ROGNAN

Plankonsulent:

Norconsult AS
Postboks 234
8001 Bodø

1.3 Eierforhold

Planområdet omfatter deler av gnr. 0 bnr 0 (Sandbakkveien) og hele eller deler av gnr. 43 bnr. 6, 94, 112, 1011, 1013, 1024, 1231 og 1232.

Mesteparten av planområdet er privateid, men deler av nordre del og veiareal er kommunalt eid. Løsning i dette planforslaget forutsetter at kommunen kan akseptere et salg av i underkant av 170 m² kommunalt areal i planområdets nordre del (del av gnr. 43 bnr. 94).

1.4 Tidligere vedtak i saken

Søknad om oppstart av dette planarbeidet ble behandlet i formannskapet i sak 114/14 den 16.09.14. Dette for å avklare om det tiltenkte arealet skal kunne omreguleres til boligformål eller om man fortsatt skal satse på at dette skal inngå i utvikling av Østerfjæra i tråd med kommunedelplanen (dvs. til småskala håndverksindustri).

Ut fra en samlet vurdering anbefalte rådmannen igangsetting av utarbeidelse av detaljreguleringsplan for omdisponering av tiltenkt areal. Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt i formannskapet.

1.5 Krav om konsekvensutredninger

Planforslaget innebærer endring av kommunedelplan for Rognan sentrum, dvs. en omregulering fra industriformål til boligformål. Det fremgår av forskrift om konsekvensutredninger (jf. § 3) at detaljreguleringer på inntil 15 daa som innebærer endringer av kommuneplan (herunder kommunedelplan) eller områderegulering skal vurderes etter vedlegg III i forskriften. Ved gjennomgang av vedlegg III er det kun punkt b) som omhandler kulturminner og kulturmiljø, som er relevant for planarbeidet.

Saltdal kommune er ikke kjent med at det er noen kulturminner/kulturmiljø i planområdet, men Haagensverkstedet og den såkalte «drageporten» (foreslått fredet og er under vurdering) ligger like nordøst for planområdet. Saltdal kommune har i den forbindelse vurdert at utbygging av planområdet ift. boligformål vil gi mindre konsekvenser ift. Haagensverkstedet sammenlignet med om området ble bygd ut ift. industri. Derfor er det ikke satt krav til konsekvensutredning.

Forholdet til tilgrensende kulturminner-/miljø vil for øvrig bli omhandlet/beskrevet i denne planbeskrivelsen.

2 Planprosess

2.1 Medvirkningsprosess

Oppstartsmøtet med kommunen ble avholdt den 04.11.2015. Kunngjøring om oppstart av planarbeidet ble annonsert i Saltenposten 12.01.2016. Berørte parter (private og offentlige) ble skriftlig varslet om planoppstarten den 11.01.2016.

2.2 Møter og andre deltakere

Utover oppstartsmøte er det avholdt et arbeidsmøte med kommune der ulike utbyggingsalternativ ble fremlagt og behovet for oppkjøp av kommunal grunn diskutert. Nærbygging ift. kommunalt VA-anlegg ble også drøftet. Det har for øvrig vært tett dialog med kommunen underveis i hele planprosessen.

2.3 Innspill til planen

Det er mottatt i alt 3 innspill innspill til varsel om planoppstart. Disse er oppsummert og kommenter i tabellen nedenfor.

Person/etat	Dato	Innspill	Kommentarer
Fylkesmannen i Nordland	05.02.2016	Rognanfjæra er et svært viktig bade- og friluftsområde for befolkningen i området. Planlagt utbygging bør derfor, så langt som mulig, legge til rette for bl.a. best mulig atkomst til dette området. Det vil være opp til Saltdal kommune å vurdere behovet for ev. utbyggingsavtaler i denne sammenhengen.	Eksisterende gangvei/sti nord for omtalte tomter er ikke medtatt i planområdet. Dette grunnet nærheten til Haagensenverkste det og at kommunen ønsker å bevare gangforbindelsen øst- vest. Planforslaget vil heller ikke stenge eller berøre atkomst til Rognanfjæra.

Fylkesmannen legger for øvrig til grunn at hensynet til barn og unges oppvekstmiljø blir godt ivaretatt i denne sammenhengen, både når det gjelder prosess og fysisk tilgjengelighet til lekearealer av ulik størrelse og kvalitet. Det vises i denne sammenhengen til kap. 2 pkt 4 og 5 i rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging.

Det er regulert inn i underkant av 300 m² til lek og opphold i planområdet fordelt på to områder. Områdene er flate og tilnærmet like store med gode lysforhold. Det stilles videre krav om sikring mot trafikk.

Nordland fylkeskommune 12.02.2016
 (NF)

Planfaglig innspill

I gjeldende Fylkesplan for Nordland kapittel 8 «Arealpolitikk i Nordland» er det uttalt klare mål for arealpolitikken i perioden. NF ber om at disse hensynstas i planarbeidet. NF viser her spesielt til punkt 8.2.

Dette er tatt hensyn, jf. bestemmelsenes § 2.4, 2.5 og 2.8.

På generelt grunnlag vil fylkeskommunen bemerke at det bør tas hensyn til fremtidige klimaendringer i planlegging og utbygging, alternative energikilder bør alltid vurderes, det skal tas hensyn til prinsippet om universell utforming, hensynet til barn og unge må ivaretas, planprosessen skal

Dette er tatt hensyn til, jf. bestemmelsenes § 2.2, 2.5, 2.8 og kap. 6.3.1 i denne planbeskrivelsen.

legge opp til en medvirkning. Det vises også til naturmangfoldlovens §§ 7 og 8 -2 12.

Kulturminnefaglig

Planforslaget kan få konsekvenser for Haagensenverkstedet, som er under fredning etter kulturminneloven. I forslag til avgrensning (jf. figur 8), som er til vurdering hos Riksantikvaren er den såkalte «Drageporten» innlemmet i fredningsområdet. Dette innebærer at det foreslåtte planområdet overlapper forslaget til fredningsområde. Nordland fylkeskommune ber derfor om at planområdet reduseres.

Tatt til følge. Planavgrensningen er justert iht. fylkeskommunens innspill ved at «Drageporten» holdes utenfor planområdet.

Nordland fylkeskommune vurderer det slik at veien/gangforbindelsen som ligger nord i det foreslåtte planområdet, og som er en historisk forbindelse mellom Haagensenverkstedet og «Drageslipen», bør bevares. Også deler av Sandbakkveien som ligger øst i planområdet bør holdes åpen og fri

Tatt til følge. Planavgrensningen er justert tilsvarende.

for bebyggelse.

Fylkeskommunen er ikke umiddelbart enig i at en utbygging av området til boligformål vil gi mindre konsekvenser for Haagensenverksted et enn en utbygging til industriformål da småskala industri- og håndverksbedrifter er formål som passer godt sammen med det industrielle kulturminnet.

Fylkeskommunen vil ikke stille krav til konsekvensutredning etter forskriften, men ber om at planforslagets virkninger for Haagensenverksted et beskrives og visualiseres på en god måte i planbeskrivelsen, slik at grunnlaget for å vurdere tiltakets konsekvenser for kulturminnet er tilstede.

Tatt hensyn til, jf. kap. 5.12 og 6.3.2 i denne planbeskrivelsen.

Fortidsminneforening

07.03.2016

Hensyn til fredningsarbeidet «Drageporten».

Viser til tidligere kommentar.

Opptatt av høyder i forhold til nærhet til kulturminner.

Prosjektet er redusert fra tre til to etasjer.

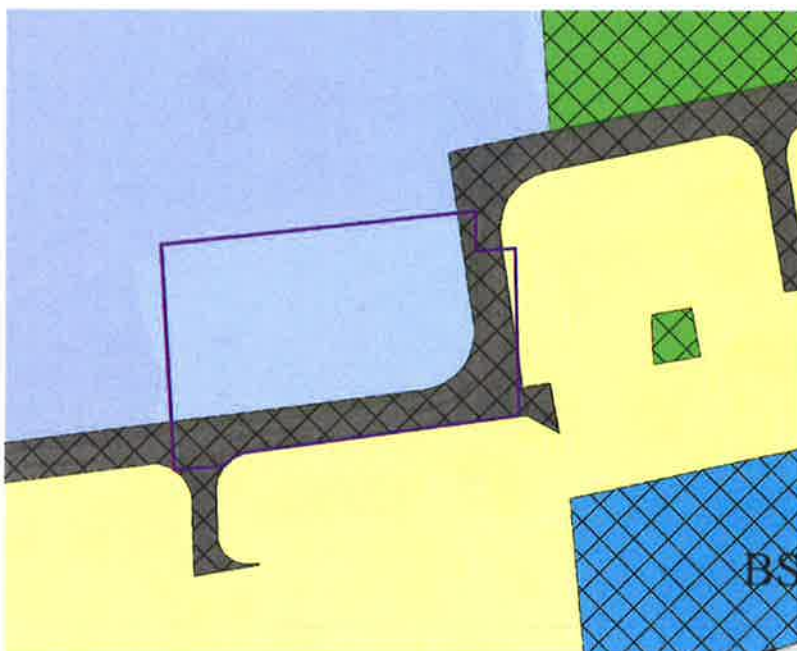
Støtter
fylkeskommunen ift.
deres vurdering av
gangforbindelsen i
nord. «Gang-
forbindelsen» vil
oppretholdes.

3 Planstatus og rammebetingelser

3.1 Overordnede planer

Kommuneplanens arealdel – kommunedelplan for Rognan sentrum

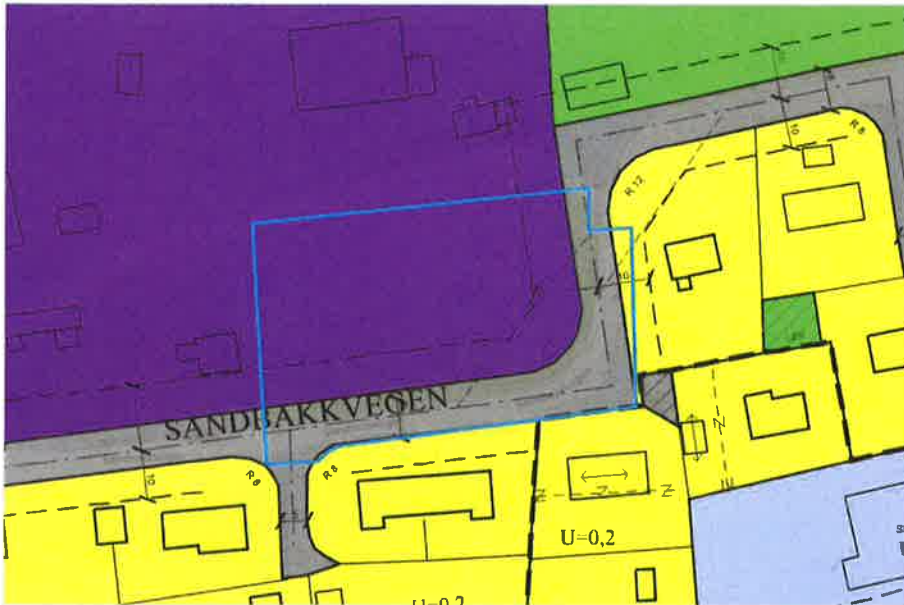
Kommunedelplan for Rognan sentrum som gjelder for planområdet ble vedtatt 26.04.2005. I denne planen er mesteparten av planområdet avsatt til småskala industri/håndverk (lys blå farge). Resterende areal er avsatt til trafikkformål (mørk grå). Maks tillatt utnyttingsgrad er satt til %-BYA= 45 %. Maks tillatt byggehøyder er satt til 3 etasje.



Figur 1: Utsnitt gjeldende kommunedelplan. Planområdet vist med lilla polygon. Kartgrunnlag: Saltdal kommunes kartportal. Bearbeidet av Norconsult.

3.2 Gjeldende reguleringsplaner

Det er reguleringsplan for sentrum øst med plan ID 1981002 vedtatt den 08.12.1981 som gjelder for planområdet. Mesteparten av planområdet er i gjeldende reguleringsplan regulert til industriformål (lilla farge). Sandbakkveien er regulert til trafikkformål (grå farge). Gjeldende reguleringsplan åpner for at det kan oppføres bygninger med inntil 2 etasjer over grunnmur. Utnyttingsgraden er satt til $U = 0,3$.



Figur 2: Utsnitt gjeldende reguleringsplaner. Planområdet vist med blå polygon. Kartgrunnlag: Saltdal kommunes kartportal. Bearbeidet av Norconsult.

3.3 Tilgrensende planer

Gjeldende reguleringsplan for planområdet grenser til «reguleringsendring for del av sentrum øst (Dragejerntomta)» med plan ID 2001006 vedtatt 28.08.2001 mot vest. Mot sør grenser reguleringsplanen til «Endring del av Rognan øst. Gamle Folketshus tomte» med plan ID 1999003 vedtatt 02.06.1999 og «Rognan øst» med plan ID 1975003 vedtatt 08.09.1975. Mot sørøst grenser planområdet til «Sentrum øst III» med plan ID 1987007 vedtatt 19.03.1995 og «Del av sentrum øst» med plan ID 1995005 vedtatt 25.10.1995. Mot øst grenser planområdet til «Del av Skansen/Skansenyra Gammelskolen» med plan ID 1995006 vedtatt 24.02.1996.

3.4 Temaplaner

3.4.1 Siktakser og strukturering

Rognan sentrum har med sitt rektangulære gatenett en konsis sentrumsutforming. Siktaksene (vist med piler i figur nedenfor) gir kontakt mot sjøen og representerer den gamle gatestrukturen fra Rognan sentrum og er derfor viktig å bevare.

Siktaksene vil ikke bli berørt av planlagt utbygging.



Figur 3: Temakart siktakser og strukturering. Kilde: Saltdal kommune (kommunedelplan for Rognan sentrum). Planområdet er vist med lilla ellipse.

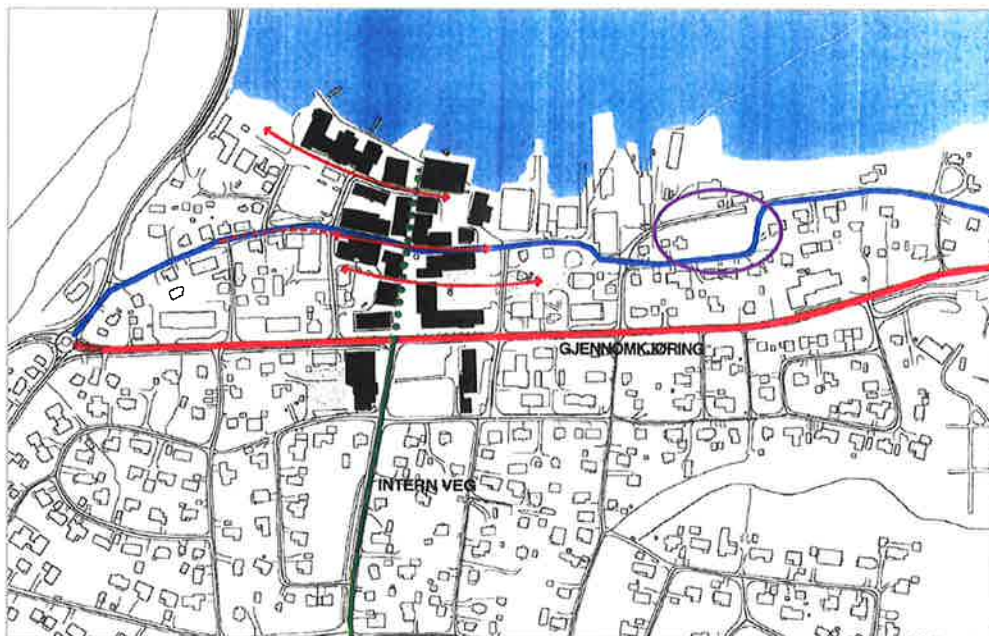
3.4.2 Kommunikasjon og forbindelser

Rognan sentrum har fra lang tid tilbake vært sterkt knyttet til sjøen og båtaktiviteter. Etter hvert har sentrum flyttet seg lengre sørover. Nord i sentrum er det en forbindelseslinje fra bryggene mot Vestfjæra. Linjen er viktig å bevare da det er utsikt fra bryggene mot Vestfjæra.

Strandgata (blå linje) viser den tidligere veien gjennom Rognan sentrum. Den historiske linjen viser hvor gamleveien gikk før brannen i 1978 og danner forbindelse mellom boligområdene i vest og parkeringsplassene i sentrum.

Andre linjer representerer viktige interne forbindelseslinjer med gangavstand i sentrum.

Planlagt utbygging vil ikke føre til igjenbygging av viktige forbindelser.



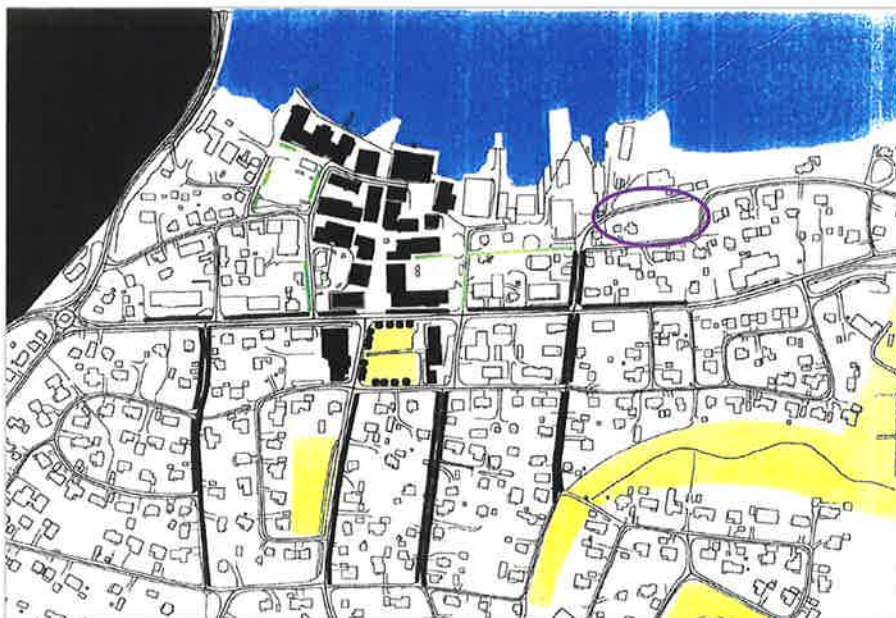
Figur 4: Temakart kommunikasjon og forbindelser. Kilde: Saltdal kommune (kommunedelplan for Rognan sentrum). Planområdet er vist med lilla ellipse.

3.4.3 Grønnstruktur

Parkområdet ved Rådhuset sammen med Kraneparken (ligger utenfor kommunedelplan for Rognan sentrum) utgjør ytterpunkter i den sentrale sentrumskjernen og er også de to tyngdepunktene av grønnstruktur i Rognan sentrum.

Boligområdene knyttes til sentrum med sammenhengende grønnstrukturer bestående av horisontale alléer av hengebjørk.

Planlagt utbygging vil ikke berøre viktige grønnstrukturer.

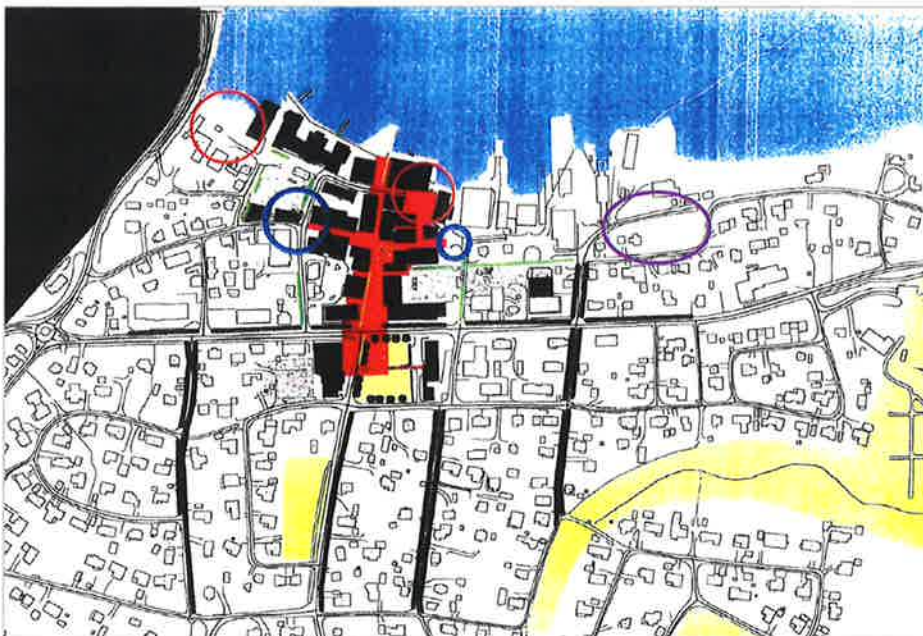


Figur 5: Temakart grønnstruktur. Kilde: Saltdal kommune (kommunedelplan for Rognan sentrum). Planområdet er vist med lilla ellipse.

3.4.4 Utviklings- og tiltaksområder i sentrum

Utviklingsområdene er delt inn i utviklingsområde 1 Sør for bryggene (rød ring), utviklingsområde 2 Vestfjæra og Østerfjæra (rød ring), utviklingsområde 3 parkeringsplass Prix (blå ring), utviklingsområde 4 Jernvaren (blå ring) og utviklingsområde 5 Gågatearealet.

Planområdet ligger utenfor utviklings- og tiltaksområder.



Figur 6: Temakart utviklings- og tiltaksområder i sentrum. Kilde: Saltdal kommune (kommunedelplan for Rognan sentrum). Planområdet er vist med lilla ellipse.

3.5 Statlige og regionale planretningslinjer

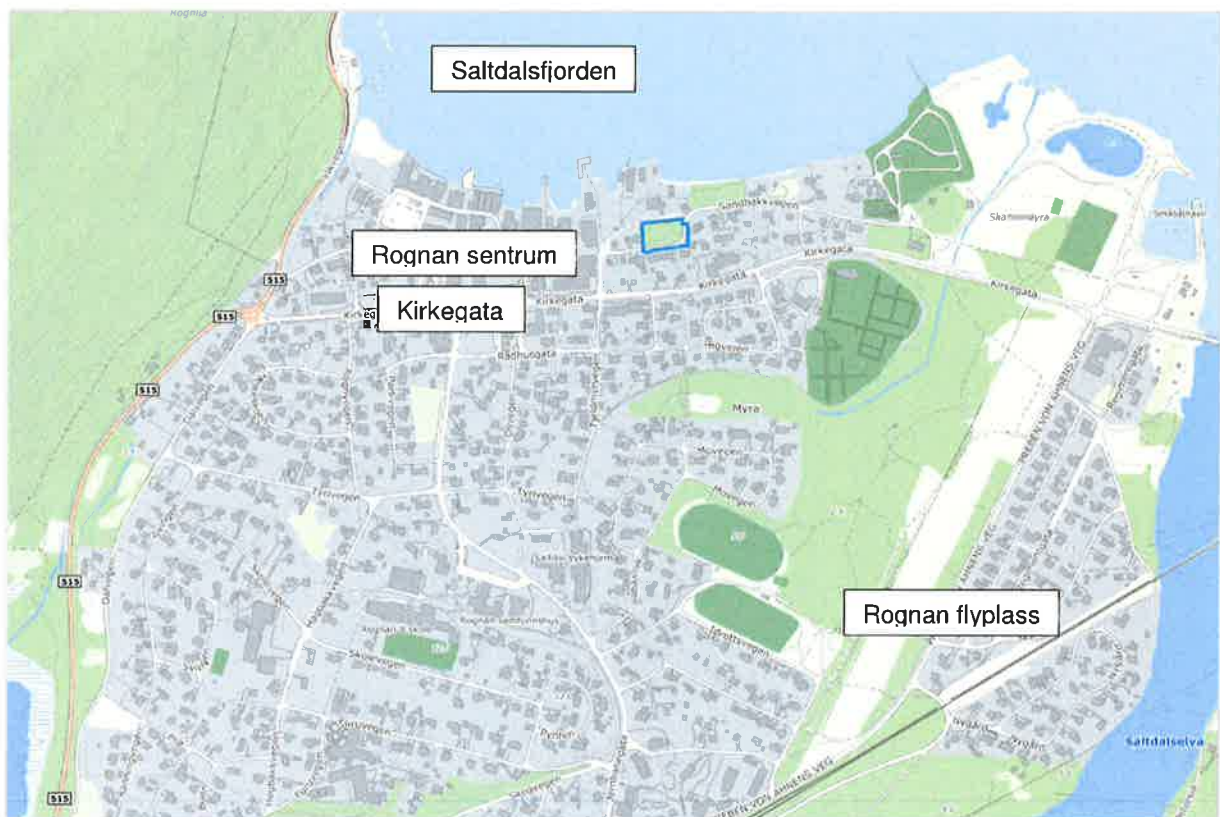
Det er foretatt en samlet vurdering av tiltaket mot statlige retningslinjer, rammer og føringer og funnet at tiltaket ikke er i strid med disse. Relevante retningslinjer/rammer/føringer i forbindelse med planforslaget er listet opp nedenfor:

- Fylkesplan for Nordland 2013-2025
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig, areal- og transportplanlegging (2013)
- Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (2012)
- Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (2012)
- Naturmangfoldloven (2012)
- Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (2009)
- Rikspolitiske retningslinjer for universell utforming (2008)
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barns og unges interesser i planleggingen (1995)

4 Beskrivelse av planområdet – Eksisterende forhold

4.1 Beliggenhet

Planområdet som er på ca. 3 daa ligger ved Østerfjæra, et område like øst for Rognan sentrum.



Figur 7: Planområdets beliggenhet. Planområdet er vist med blå polygon. Kartgrunnlag hentet fra Saltfjorden kommunes kartportal, bearbejdet av Norconsult.

4.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Planområdet er i dag ubebygget og består av busker og trær. Generelt fremstår planområdet som noe ustelt. Deler av Sandbakkveien er også tatt med i planområdet.

Planområdet grenser mot et industriområde (nedlagte båtverft og verksted for reparasjon av båter) mot nord som i dag i hovedsak brukes til museumsvirksomhet. Mot vest ligger Rognan sentrum. Mot sør og øst grenser planområdet mot øvrige boligområder.

4.3 Stedets karakter

Boligbebyggelsen mot øst er stort sett ført opp i én etasje, med unntak av noen bolighus som er ført opp i to etasjer pluss evt. loft og kjeller. Boligbebyggelsen mot sør er stort sett ført opp i én etasje. Alle bolighus i området har tradisjonelt preg med saltak.

Industriområdet i nord består for det meste av nedlagte båtverft og verksted for reparasjon av båter (museum).

Bebyggelsen i sentrum har blandete funksjoner og er ført opp i inntil 3 etasjer unntatt «Slipen scene» som er ført opp i 4 etasjer. Boligbebyggelsen i sentrum (Rognan) har generelt tradisjonelt preg med saltak.

4.4 Landskap

Terrenget i planområdet og tilstøtende områder er forholdsvis flatt. Landskapet i planområdet og i omgivelsene er tettbygd og sentrumspreget.

Planområdet har generelt gode solforhold.

4.5 Kulturminner og kulturell verdi

Det er ikke registrert verken kulturminner eller -miljø eller bevaringsverdig bygg i planområdet. Bygningen like nordøst for planområdet, Haagensenverkstedet samt «Drageporten», derimot er under vurdering ift. fredning etter kulturminneloven. Fredningsvedtaket er ennå ikke fattet og saken er til vurdering hos Riksantikvaren.

Videre ligger Nordland båtbyggermuseum nord for planområdet. Museumskonseptet i Rognanfjæra baseres på tre hovedkomponenter: at eksisterende originale bygg (og anlegg) settes i stand og aktiviseres for å formidle Nordlands båtbyggerhistorie, utstillinger om båtbygging og en komplett samling av Nordlandsbåter (herunder verdens eldste) og andre tradisjonsbåter innpasses i anleggene så langt som mulig og at båtbyggerhandverket demonstreres av aktørene i området.

Det har vært en intensjon å videreføre renommeet av Rognan som båtbyggersted og Østerfjæra skal være det sentrale området for utvikling av disse tradisjonene (jf. kommunedelplan for Rognan sentrum).



Figur 8: Forslag til avgrensning av fredet område (Haagensenverkstedet og «Drageporten») som er til vurdering hos Riksantikvaren. Kilde: Nordland fylkeskommune.

4.6 Naturverdier

Mesteparten av planområdet består i dag av ustelte busker og trær, og det er ikke registrert særskilte naturverdier i planområdet.

4.7 Rekreasjonsverdi/bruk

Det er ikke kjent at planområdet har vært brukt til rekreasjon og har heller ingen spesiell rekreasjonsverdi.

Nord for planområdet går det en gammel vei som gangforbindelse øst-vest og mot Rognanfjæra.

4.8 Landbruk

Mesteparten av planområdet er registrert som dyrkbar jord, men planområdet har lenge vært avsatt og regulert til industriformål.

4.9 Trafikale forhold

Gjeldende tomter (gnr. 43 bnr. 6 og 112) grenser til Sandbakkveien mot sør og øst. Sandbakkveien er en kommunal gruset vei uten fortau med bredde som varierer mellom ca. 4,5 m – 5,5 m. Sandbakkveien fortsetter videre mot sør- og østover og munner ut i Kirkegata. Kirkegata er en kommunal vei med fortau/gang- og sykkelvei på sørsiden og med bredde som varierer mellom ca. 6,5 m – 7,5 m.

Det er 30 km/t-sone i det området planområdet ligger i. Det foreligger ikke ÅDT tall for Sandbakkveien. Veien er lite trafikkert.

4.10 Barns interesser

Det er ikke kjent at planområdet er brukt som leke- eller uteoppholdsareal.

4.11 Sosial infrastruktur

Nærmeste barnehage ligger ca. 800 m sør for planområdet og nærmeste barne- og ungdomsskole ligger ca. 850 m sør for planområdet.

Planområdet ligger ellers meget sentralt med gangavstand til sentrumets mange funksjoner (butikker, spisesteder samt privat og offentlig tjenesteyting).

4.12 Universell tilgjengelighet

Terrenget i planområdet og i omkringliggende områder er forholdsvis flatt og legger derfor til rette for universell tilgjengelighet.

4.13 Teknisk infrastruktur

Nabobebyggelsen er tilknyttet offentlig VA-nett og strømforsyning.

4.14 Grunnforhold

Berggrunn i planområdet består av leir, sand, grus, morene etc., mens løsmassene består av elve- og bekkeavsetning.

På grunn av den forholdsvis flate topografien er det svært liten fare for skred og ras i planområdet. Det er heller ingen kjente kvikkleireforekomster i området.

4.15 Støy

Planområdet er ikke spesielt støyutsatt. Sandbakkveien som grenser til planområdet er lite trafikkert og båtverftene er lagt ned (kun museumsvirksomhet).

4.16 Luftforurensning

Planområdet er så langt man kjenner til, ikke utsatt for luftforurensning utover akseptable grenseverdier.

5 Beskrivelse av planforslaget

5.1 Analyser og utredninger

Det er ikke utført særskilte analyser eller utredninger i forbindelse med planarbeidet utover det som fremgår av denne planbeskrivelsen.

5.2 Planlagt arealbruk

I planområdet vil det bli lagt til rette for boliger med tilhørende leke- og uteoppholdsareal og trafikkareal/parkeringsareal.

Planområdet er regulert til følgende arealformål:

- Bebyggelse og anlegg
 - o Boligbebyggelse (B)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
 - o Kjørevei (o_SKV)
 - o Annen veggrunn – teknisk anlegg (o_SVT)
- Bestemmelsesområde
 - o Lek (#)
- Sikringssoner
 - o Frisikt (H140_)

5.3 Bebyggelsens plassering og utforming

Planlagt bebyggelse tenkes plassert nord i planområdet og vil bestå av to bygg med inntil 6 boenheter (3- og 4-roms leiligheter) i hvert bygg. Bebyggelsen tenkes ført opp i to etasjer. Leilighetene vil være gjennomgående med tilhørende terrasse/balkong mot nord og sør (terrasse/svalgang).

Bebyggelsen tenkes gitt en god arkitektonisk utforming med et moderne formspråk.

Bygningene planlegges med pulttak. Eksisterende bebyggelse har i all hovedsak saltak men industribyggene har flate tak. Takform i området er derfor noe varierende. Med utgangspunkt i at det planlegges moderne bygg er pulttak passende.

Denne takformen vurderes ikke å føre til negative konsekvenser ift. nabobebyggelsen og vurderes å passe bedre enn for eksempel flatt tak.

Det tenkes bygd 2 carportanlegg med plass til 12 biler sør i planområdet (mot Sandbakkveien). Uteboder tenkes bygd i tilknytning til carporten i bakkant, mot Sandbakkveien.

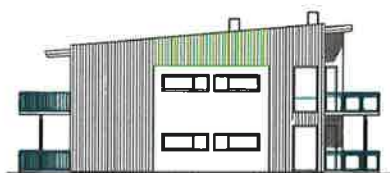
Maks tillatt bebygd areal, %-BYA er foreslått satt til 50 % og maks tillatt gesimshøyde er foreslått satt til maksimalt kote +13,5 m (NGO). Terrenget i planområdet og i omkringliggende områder ligger på ca. kote 5.



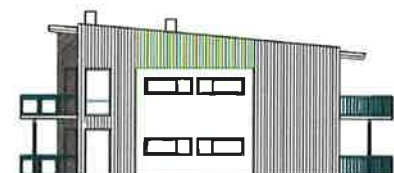
FASADE SØR



FASADE NORD



FASADE ØST



FASADE VEST

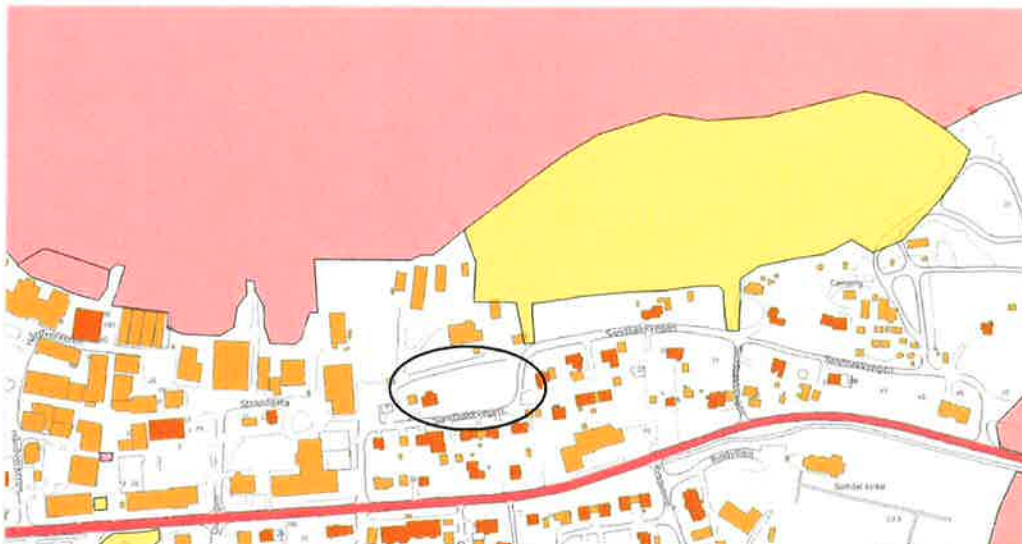
Figur 9: Illustrasjons- og fasadetegninger av tenkt utbygging. Utarbeidet av Arkplan.

5.4 Uteoppholdsareal

Saltdal kommune har ikke eget krav til minste uteoppholdsareal i sitt planverk. For dette prosjektet legges det til grunn et arealkrav på minimum 25 m² per boenhet hvorav minst 5 m² av disse skal utgjøre privat uteareal (terrasse/balkong). Det vil derfor være et krav om minimum 240 m² til felles leke- og uteoppholdsareal på bakken (dvs. eksklusive balkong/terrasse). Prosjektet slik det er illustrert i dette planforslaget har et areal for lek- og uteopphold på i underkant av 300 m².

Hver boenhet vil få tilgang til privat uteoppholdsareal i form av terrasse/balkong/svalgang med størrelse på min. 6 m² x 2. I tillegg er det regulert inn felles lekeareal på til sammen ca. 290 m² mellom byggene og sørøst i planområdet. Leke- og uteoppholdsarealene vil bli skjermet mot trafikk. Dette er tatt inn i bestemmelsene.

Utover dette ligger det et stort område som er registrert som et viktig friluftsområde (gul farge i figur nedenfor) like nordøst for planområdet. Hele Østerfjæra/sjøen mot nord er også registrert som svært viktig friluftsområde.



Figur 10: Friluftkartlegging. Kartgrunnlag: Saltdal kommunes kartportal. Bearbeidet av Norconsult. Planområdet vist med svart ellipse.

5.5 Sol/skygge

Planlagt bebyggelse ligger nordvendt med utsikt mot sjøen. Solforholdene generelt anses å være gode.

5.6 Parkering

I gjeldende parkeringsvedtekter er det krav om én garasje plass og én oppstillingsplass per boenhet. Etter en nærmere vurdering av dette konkrete planforslaget konkluderer kommunen med at parkeringskravet kan reduseres til 1,25 per boenhet. Planforslaget utløser dermed krav om til sammen 15 parkeringsplasser. For hver boenhet skal det avsettes én carportplass.

Bilparkering tenkes løst med carport mot Sandbakkveien, hvor én skal legges til rette for personer med nedsatte funksjonsevne. De tre resterende plassene tenkes opparbeidet som vanlig parkeringsplass hvor én av disse skal legges til rette for personer med nedsatte funksjonsevne.



Figur 11: Situasjonsplan. Utarbeidet av Arkplan. NB ! Ikke oppdatert

5.7 Trafikkløsning

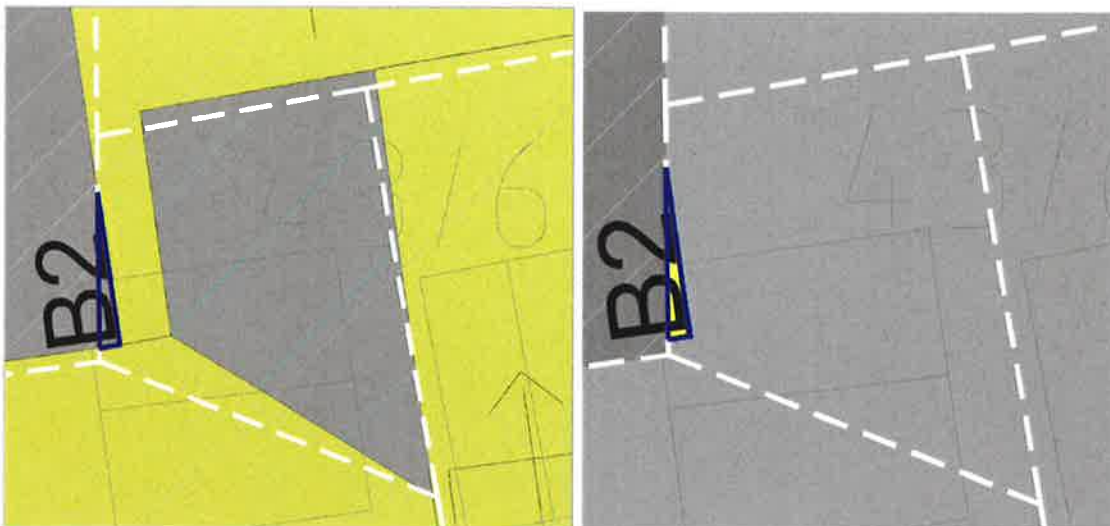
Bilatkomst til planområdet tenkes lagt sørfra via Sandbakkveien.

Byggegrensen er satt 7 m fra veiens regulerte senterlinje.

Sandbakkveien er regulert inn i henhold til dagens/bygd trasé og med bredde på 5 m. Videre er det regulert inn areal for grøfter og liknende (annen veigrunn) med varierende bredde langs Sandbakkveien.

Innregulert veg ligger på kommunal eiendom og vil ikke berøre hverken gnr 43/1292 (mot øst) eller gnr 43/1252 (mot sørøst). Eiendomsgrensene for tilstøtende eiendommer vil forbli uendret ift. matrikkelen.

I forhold til gjeldende reguleringsplan er del av eiendom med gnr 43 bnr 6, jf. blå trekant i figur nedenfor, som er regulert til trafikkformål (grå i figur til venstre/B2) omregulert til boligformål (gul i figur til høyre). Dette for å rydde opp slik at formål stemmer med faktiske eiendomsgrenser.



Figur 12: Figur til venstre: utsnitt av gjeldende plan. Figur til høyre: utsnitt av planforslaget. Bearbeidet av Norconsult.

5.8 Kollektivtrafikk

Nærmeste bussholdeplass ligger i Jernbanegata ca. 450 m fra planområdet. Å benytte bussen er derfor en reel mulighet. Noe som anses som positivt.

5.9 Tilknytning til teknisk infrastruktur

De nye byggene vil kunne knyttes til eksisterende kommunalt vann- og avløpsanlegg i Sandbakkveien. Overvann tenkes/må løses lokalt på egen tomt (fordrøyning/infiltrasjon/e.l.).

Energibehovet i planområdet er planlagt dekket med elektrisitet. Planområdet må søkes på vanlig måte for oppkobling mot strømmettet.

5.10 Plan for avfallshåndtering

Lagring og håndtering av avfall tenkes løst i arealer mellom parkerings-/carportområdet og Sandbakkveien.

5.11 Planlagte offentlige anlegg

Forslagstiller kjenner ikke til at det er planlagt nye offentlige anlegg i nærheten av planområdet.

5.12 Kulturminner

Planlagt bebyggelse tenkes utformet med moderne arkitektur av høy kvalitet som vil bidra til å forskjønne og løfte området. De nye byggene planlegges med moderate byggehøyder (2 etasjer) og vil få harmonerende dimensjoner ift. Haagensenverksted og boligbebyggelsen i området for øvrig.

5.13 Sosial infrastruktur

Når det gjelder barnehage- og skoleplass er det god kapasitet i Rognan.

Den sentrale beliggenheten gjør at det ellers er godt utbygd med sosial infrastruktur i nærområdet.

5.14 Universell utforming

Krav fastsatt i Byggteknisk forskrift (TEK) skal gjelde for uteområder og atkomst til og i nybygg.

5.15 Miljøoppfølging

Planprosessen har ikke avdekket behov for miljøoppfølging.

5.16 Grunnforhold

På grunn av den forholdsvis flate topografien er det svært liten fare for skred og ras i planområdet. Det er heller ingen kjente kvikkleireforekomster i området.

5.17 Risiko- og sårbarhet

Emne	Forhold eller uønsket hendelse	Vurdering	
		Nei	Merknad
Naturgitte forhold	Er området utsatt for snø- eller steinskred?	x	
	Er området geoteknisk ustabil/er det fare for utglidning?	x	
	Er området utsatt for springflo/flom i sjø/vann?	x	
	Er området utsatt for flom i elv eller bekk/lukket bekk?	x	
	Er det radon i grunnen?		Fra 1.7.2010 er det lovpålagt krav om radonsperre i alle nye bygninger hvor det oppholder seg mennesker.
	Annet (spesifiser)?	x	
Infrastruktur	Vil utilsiktede/ukontrollerte hendelser som		

kan inntreffe på nærliggende transportårer, utgjøre en risiko for området?

- Hendelser på veg x
- Hendelser på jernbane x
- Hendelser på sjø/vann/elv x
- Hendelser i luften x

Vil utilsiktede/ukontrollerte hendelser som kan inntreffe på nærliggende virksomheter (industriforetak etc.) utgjøre en risiko for området?

- Utslipp av giftige gasser/væsker x
- Utslipp av eksplosjonsfarlig/brennbare væsker/gasser x

Medfører bortfall av tilgang på følgende tjenester spesielle ulemper for området?

- Elektrisitet x
- Teletjenester x
- Vannforsyning x
- Renovasjon/spillvann x

Dersom det går høyspentlinjer ved/gjennom området:

- Påvirkes området av magnetiske felt fra kraftlinjer?
- Er det spesiell klatrefare i forbindelse med master? x

Er det spesielle farer forbundet med bruk av transportnett for gående, syklende og kjørende innenfor området?

- Til skole/barnehage x
- Til nærmiljøanlegg (idrett etc.) x
- Til forretning x
- Til busstopp x

	Brannberedskap		
	<ul style="list-style-type: none"> • Omfatter området spesielt farlige anlegg? x • Har området tilstrekkelig brannvannforsyning (mengde og trykk)? Dokumenteres ved søknad om rammetillatelse. • Har området bare en mulig adkomstrute for brannbil? Evt. brannbil vil få tilgang til planområdet også nordfra. 		
Tidligere bruk	Er området påvirket/forurenset fra tidligere virksomhet?		
	<ul style="list-style-type: none"> • Gruver: åpne sjakter, steintipper etc. x • Militære anlegg: fjellanlegg, piggrådsperringer etc. x • Industrivirksomhet, herunder avfallsdeponering x • Annet (spesifiser) 		
Omgivelser	Er det regulerte vannmagasiner i nærheten, med spesiell fare for usikker is? x		
	Finnes det naturlige terrengformasjoner som utgjør spesiell fare (stup etc.)? x		
	Annet (spesifiser) x		
Ulovlig virksomhet	Sabotasje og terrorhandlinger		
	<ul style="list-style-type: none"> • Er tiltaket i seg selv et sabotasje-/terrormål? x • Finnes det potensielle sabotasje-/terrormål i nærheten? x 		

5.18 Avbøtende tiltak/løsninger ROS

ROS-skjemaet er gjennomgått og vurdert og det konkluderes med at det ikke er behov for spesielle tiltak i forbindelse med dette planarbeidet.

5.19 Rekkefølgebestemmelser

Det er stilt rekkefølgekrav knyttet til følgende forhold:

- Situasjonsplan/utomhusplan.
- Kommunaltekniske planer.
- Plan for lokal overvannshåndtering.
- Håndtering av ulemper i bygge- og anleggsfasen, herunder ift. gjeldende kulturminner/-miljø.
- Teknisk infrastruktur.
- Nødvendig sikring av leke- og uteoppholdsarealene.
- Dokumentasjon på grunnforhold

6 Virkninger/konsekvenser av planforslaget

6.1 Overordnede planer

Planforslaget strider med gjeldende kommunedelplan på følgende punkter:

- o Arealformål

Planområdet er avsatt til småskala industri/håndverk i gjeldende kommunedelplan hvor planene var at det skulle inngå som et satsningsområde for utvikling av lokal håndverkertradisjon, næringsutvikling, bevaring av bygninger og satsning på området innen reiseliv- og turistsammenheng. Østerfjæra skal være et satsningsområde for Saltdal kommune i planperioden.

Som et innledende ledd i planarbeidet ble det politisk avklart at det kunne påstartes en prosess med intensjon om å omregulere til boligformål. Det er mangel på ledige boligtomter for større utbygginger i sentrum. Kommunen var derfor positive til at det ble igangsatt et private initiativ for å gjøre tomter tilgjengelig på markedet. Planområdet er nabo til boliger i øst, vest og sør, og vil fortsatt inngå som en naturlig del av reguleringsplan Rognan øst dersom det omreguleres til boligformål. Kommunen anser planlagt utbygging som positivt for utvikling av Rognan som bostedsområde og det konkluderes med at Saltdal kommune ikke har innvendinger mot at det settes i gang utarbeidelse av detaljreguleringsplan for tiltaket.

- o Utnyttingsgrad

Maks tillatt %-BYA i kommunedelplanen for småskala/håndverksindustri er satt til 45 % i kommunedelplanen. I tilstøtende boligområder er maks tillatt %-BYA satt til 25 %. I forbindelse med at det er gjort en politisk vurdering av omdisponering av planområdet har kommunen uttrykt ønske om høyere utnyttning for tomte (fortetting). I planforslaget er det derfor foreslått at maks %-BYA settes til 50%. Området og omgivelsene rundt vurderes til å kunne tåle den utnyttingsgraden og volumet som dette planforslaget åpner for.

6.2 Stedets karakter og landskap

Planlagte bygg tenkes gitt moderne fasadeutforming og formspråk. Slik sett vil byggene endre stedets karakter men vil også forskjønne og kvalitativt løfte opp området.

6.3 Natur- og kulturverdier

6.3.1 Naturverdier

Det er ikke registrert hverken verdifulle naturtyper eller artsforekomster i planområdet. Det foreligger heller ingen kjente registreringer av biologisk mangfold i planområdet, men ut fra vurderinger av eksisterende terreng og vegetasjon er det lite som tilsier at det vil være funn. På bakgrunn av dette er det ikke gjort noen videre undersøkelser for å øke kunnskapsnivået eller vurdert tiltak i forhold til føre-var prinsippet, jf. naturmangfoldlovens §§ 8 og 9. Planlagt utbyggingen vurderes ikke å påføre nye

eller fremtidige belastninger på eksisterende naturmangfold. Vurderinger i henhold til naturmangfoldloven §§ 10,11 og 12 er av den grunn ikke tatt ytterligere stilling til. Planforslagets virkninger for naturmangfoldloven vurderes å være små.

6.3.2 Kulturverdier

Planområdet ligger like sørvest for «Drageporten» og Haagensenverksted men disse kulturminnene vil ikke bli direkte berørt av planlagt utbygging. Planlagt utbygging vurderes ikke å føre til negative konsekvenser for kulturverdier, jf. kap. 5.12.

Atkomst til planområdet tenkes lagt mot sør (unna «Drageporten» og Haagensenverksted). Videre er det tatt inn i bestemmelsene at det skal tas hensyn til tilstøtende kulturminner/-miljø i utbyggingsfasen.

6.4 Landbruksfaglige vurderinger

Planlagt utbygging vurderes ikke å gi negative konsekvenser for landbruk.

6.5 Trafikale forhold

Planlagt utbygging vil føre til økt biltrafikk, men beregnet økning forventes ikke å gi avviklingsproblemer.

Planforslaget (innregulert atkomstvei) innebærer ikke omregulering av eiendommer med gnr 43 bnr 1292 eller med gnr 43 bnr 1252.

6.6 Teknisk infrastruktur

Tilknytning til kommunalt nett vurderes ikke å være problematisk hva angår vann og avløp. Overflatevann kan ikke koples til offentlig avløpsnett og må håndteres separat på egen eiendom.

6.7 Rekreasjon og uteoppholdsarealer

Planlagt utbygging innebærer ikke nedbygging av rekreasjonsområder, men vil derimot kunne føre til at eksisterende friområder blir mer brukt. Noe som anses positivt.

6.8 Barns interesser

Hensyn til barn og unge anses å være tilstrekkelig ivaretatt i planforslaget.

6.9 Sosial infrastruktur

Planlagt utbygging utløser ikke behov for å øke verken barnehage- eller skolekapasitet.

6.10 Universell tilgjengelighet

Den nye bebyggelsen og tilhørende uteområder vil bli utformet ihht. kravene i Byggeteknisk forskrift (TEK).

6.11 ROS

I forhold til ROS er det ikke behov for spesielle tiltak i forbindelse med dette planarbeidet.

6.12 Økonomiske konsekvenser for kommunen

En kan ikke se at planlagt utbygging vil føre til direkte økonomiske konsekvenser for kommunen.

Planlagt utbygging vil derimot kunne medføre økte inntekter for Saltdal kommune i form av skatter og avgifter. Salg av tilleggstomt til byggeprosjektet følger de markedspriser som foreligger for boligbebyggelse i strøket.

6.13 Interessesmotsetninger

Planområdet er opprinnelig tenkt inngått som et satsningsområde for utvikling av lokal håndverkertradisjon, næringsutvikling m.m. Omdisponeringen og dennes konsekvenser er gjort rede for i kap. 6.1.

Forholdet til Haagensenverksted og «Drageporten» som kulturminner er også gjort rede for i kap. 6.3.2.

6.14 Avveininger av virkninger

Med grunnlag i de vurderinger som er gjort ovenfor vil planforslaget etter forslagstillers vurdering i liten grad medføre negative konsekvenser for miljø og samfunn.

7 Avsluttende kommentar

Planlagt bebyggelse tenkes utformet med moderne arkitektur av høy kvalitet som vil bidra til å forskjønne og løfte området. Planforslaget vurderes også å være et godt bidrag for å imøtekomme etterspørsel etter leiligheter på Rognan.

Videre sørger planforslaget til planmessig og rydde opp i området ved at veg reguleres der den faktisk er bygd, samt at en ellers får harmonert arealformål mot gjeldene eiendomsgrenser. Planforslaget medfører ingen endring i eiendomsgrensene/forholdene for omkringliggende boligtomter.



SALTDAL KOMMUNE

**PLANBESTEMMELSER FOR DETALJREGULERINGSPLAN FOR DEL AV SENTRUM ØST, ROGNAN
PLAN-ID: 2015003**

Siste behandling i Formannskapet dato:

Vedtatt av Kommunestyret i møte dato:

Under K. Sak nummer:

.....
Formannskapssekretær

PLANBESTEMMELSER

§1 GENERELT

1.1 Formål

Reguleringsplanens formål er å legge til rette for etablering av boliger med tilhørende leke- og utecoppholdsareal, samt parkering- /trafikkareal.

1.2 Planavgrensning

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart i ett vertikalnivå (på grunnen) med plan-id 2015003.

Planen vil erstatte deler av reguleringsplan vedtatt 08.12.1981 med plan ID 1981002.

1.3 Planområdets arealformål

Området reguleres til følgende formål, jf. plan- og bygningsloven § 12-5:

Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse (B1 og B2)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjørvevei (o_SKV)
- Annen veggrunn – teknisk anlegg (o_SVT1 og o_SVT2)

Bestemmellesområde - Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg

- Lek (#1 og #2)

Sikringssoner

- Sikringssone frisikt (H140_)

§ 2 FELLESEBESTEMMELSER

2.1 Støy – støyskjerming

Klima- og miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442 skal legges til grunn for gjennomføring av planforslaget.

2.2 Universell utforming

For uteområder, atkomst til og i bygninger gjelder krav fastsatt i byggeteknisk forskrift (TEK).

2.3 Arkitektur og estetikk

Bebyggelse skal plasseres og utformes slik at det skapes god arkitektonisk helhetsvirkning i forhold til omgivelsene. Det skal etableres et harmonisk og enhetlig arkitektonisk uttrykk innenfor planområdet. Byggene skal reflektere sin egen tid når det gjelder utforming, materialvalg og fargesetting.

2.4 Parkering

Det stilles krav om 1,25 parkeringsplass per boenhet. 1 parkeringsplass per boenhet skal løses i carport. Minst 1 parkeringsplass og 1 carport skal legges til rette for personer med nedsatte funksjonsevne.

2.5 Leke- og uteoppholdsareal

Det skal opparbeides min. 25 m² leke- og uteoppholdsareal per boenhet. Minst 5 m² av disse skal være privat uteareal (terrasse/balkong).

2.6 Kommunaltekniske anlegg og kabelanlegg

Det skal tas hensyn til kabelanlegg i grunn. Flytting, nærbygging etc. må avklares med den enkelte kabeleier. Det tillates ikke bygd nærmere enn 2,2 m fra nærmeste VA-ledning innenfor planområdet. Håndtering av overvann må løses internt i utbyggingsområdet (fordrøyning/ infiltrasjon, e.l.).

2.7 Avfall

Det skal avsettes nødvendig areal for avfallshåndtering i planområdet. Plassering av disse skal fremgå av situasjonsplan/utomhusplan, jf. § 7.1.

2.8 Klimahensyn

Lavest tillatte gulvhøyde settes til kote +3,5 (NGO).

2.9 Kulturminner

Tilstøtende kulturminner/-miljø nord og øst for planområdet tillates ikke berørt/forstyrret som følge av utbyggingen i planområdet.

Skulle det under arbeid i marken komme frem gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og kulturminneavdelingen i Nordland fylkeskommune og Sametinget varsles i henhold til Kulturminneloven § 8, 2. ledd.

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL §12-5, pkt.1)

3.1 Boligbebyggelse – B1

I område benevnt B1 kan det etableres boliger med tilhørende leke- og uteoppholdsareal, trafikkareal, herunder parkering/carport, boder samt avfallshåndtering.

Maksimal utnyttelsesgrad får ikke %-BYA=50 %. Maksimal tillatt gesimshøyde får ikke overskride kote 13,5 m (NGO).

Byggegrenser fremgår av plankartet. I forhold til Sandbakkveien settes den til 7 m fra veiens regulerte senterlinje.

Området skal sikres med gjerde i eiendomsgrensen til gnr/bnr. 43/94.

3.2 Boligbebyggelse – B2

Område benevnt B2 er en liten del av et større område som er regulert gjennom reguleringsplan for Sentrum Øst III med plan ID 987007 vedtatt 19.03.1987. Tilhørende bestemmelser i denne planen og evt. senere endringer av gjeldende bestemmelser gjelder for dette området.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL §12-5, pkt.2)

4.1 Kjørevei (o_SKV)

Område benevnt o_SKV omfatter deler av Sandbakkeveien og er regulert i en bredde på 5 m (4 m kjøreveg og 0,5 vegskulder). Eierformen er offentlig.

Atkomst fra Sandbakkvegen og inn i planområdet er vist med pil på plankartet. Mindre justeringer av denne og tilhørende frisiktlinjer/sikringssoner tillates og avklares ved søknad om igangsettelsestillatelse.

4.2 Annen veggrunn – teknisk anlegg (o_SVT1 – o_SVT2)

Områder benevnt o_SVT1 og o_SVT2 grøfter, grøntanlegg, snøopplag, skilt, etc. Eierformen for disse områdene er offentlig.

§ 5 BESTEMMELSESSOMRÅDE - Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg (PBL §12-7, pkt. 1)

5.1 Lek (# 1 og #2)

Innenfor områdene benevnt #1 og #2 skal det tilrettelegges lek- og utendørsopphold, jf. § 2.5. Arealene skal ha god sikring mot biltrafikk.

§ 6 SIKRINGSSONER (PBL §12-6)

6.1 a.1 Sikringssone frisikt (H140_)

Områder med signatur H140_1 reguleres til sikringssone frisikt. Innenfor sikringssonen tillates ikke sikthindringer høyere enn 0,5 m.

§ 7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

7.1 Rammetillatelse

Før rammetillatelse kan gis skal følgende foreligge:

- Situasjonsplan/utomhusplan som viser bebyggelse med høyder og byggelinjer, bilparkering/carport, avfallshåndtering, atkomst, leke- og uteoppholdsarealer med nødvendig sikring mot trafikk, gjerder, eksisterende og fremtidig terreng, samt øvrig bruk av ubebygde arealer.

7.2 Igangsettingstillatelse

Før igangsettingstillatelse kan gis skal følgende foreligge:

- Nødvendige kommunaltekniske planer som er godkjent av kommunen.
- Godkjent plan for lokal overvannshåndtering.
- Godkjent tiltaksplan for håndtering av ulemper i bygge- anleggsfasen, herunder ift. Haagensenverksted og «Drageporten».

7.3 Brukstillatelse

Før brukstillatelsen kan gis skal følgende foreligge/være ferdig opparbeidet:

- Teknisk infrastruktur (VA, atkomst, parkering osv.) og leke- og uteoppholdsareal
- Nødvendig sikring av leke- og uteoppholdsareal.



Saksfremlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Formannskap	39/16	26.04.2016

Sign. Eksp. 27.04.16 CK	Eksp. til: Til saksbehandler for videre ekspedisjon
----------------------------	--

1. gangs høring. Reguleringsendring Del av sentrum øst.

Vedlegg

- 1 Detaljregulering for del av sentrum øst
- 2 2015003_Planbeskrivelse_140416
- 3 2015003_Planbestemmelser
- 4 2015003_Planbestemmelser_140416

Sakens bakgrunn

På vegne av El Eiendom AS fremmer Norconsult forslag til reguleringsendring for Del av sentrum øst. Hensikten med planarbeidet er å omregulere eiendommene med gnr. 43 bnr. 6, 112 og 406 fra industriformål (småskala håndverksindustri) til boligformål, samt å regulere inn Sandbakkveien slik den faktisk er bygd.

Søknad om oppstart av dette planarbeidet ble behandlet i formannskapet i sak 114/14 den 16.09.14. Dette for å avklare om det tiltenkte arealet skal kunne omreguleres til boligformål eller om man fortsatt skal satse på at dette skal inngå i utvikling av Østerfjæra i tråd med kommunedelplanen (dvs. til småskala håndverksindustri).

Ut fra en samlet vurdering anbefalte rådmannen igangsetting av utarbeidelse av detaljreguleringsplan for omdisponering av tiltenkt areal. Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt i formannskapet.

Oppstartsmøtet med kommunen ble avholdt den 04.11.2015. Kunngjøring om oppstart av planarbeidet ble annonsert i Saltenposten 12.01.2016. Berørte parter (private og offentlige) ble skriftlig varslet om planoppstarten den 11.01.2016.

Oppstart og varsel til berørte parter er gjort i henhold til Plan og bygningslovas bestemmelser om medvirkning. Det er ikke varslet innsigelse i saken. Saken kan realitetsbehandles og klargjøres for offentlig ettersyn.

Vurdering

Beskrivelse av planen

Planområdet er regulert til følgende arealformål:

- Bebyggelse og anlegg
 - o Boligbebyggelse (B)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
 - o Kjørevei (o_SKV)
 - o Annen veggrunn – teknisk anlegg (o_SVT)
- Bestemmelsesområde
 - o Lek (#)
- Sikringssoner
 - o Frisikt (H140_)

Planlagt bebyggelse tenkes plassert nord i planområdet og vil bestå av to bygg med inntil 6 boenheter (3- og 4-roms leiligheter) i hvert bygg. Bebyggelsen tenkes ført opp i to etasjer. Leilighetene vil være gjennomgående med tilhørende terrasse/balkong mot nord og sør (terrasse/svalgang)

Bygningene planlegges med pulttak. Eksisterende bebyggelse har i all hovedsak saltak men industribyggene har flate tak. Takform i området er derfor noe varierende. Med utgangspunkt i at det planlegges moderne bygg er pulttak passende.

Denne takformen vurderes ikke å føre til negative konsekvenser ift. nabobebyggelsen og vurderes å passe bedre inn enn for eksempel flatt tak.

Det tenkes bygd 2 carportanlegg med plass til 12 biler sør i planområdet (mot Sandbakkveien). Uteboder tenkes bygd i tilknytning til carporten i bakkant, mot Sandbakkveien.

Maks tillatt bebygd areal, %-BYA er foreslått satt til 50 % og maks tillatt gesimshøyde er foreslått satt til maksimalt kote +13,5 m (NGO). Terrenget i planområdet og i omkringliggende områder ligger på ca. kote 5.

Uteoppholdsareal

Saltdal kommune har ikke eget krav til minste uteoppholdsareal i sitt planverk. For dette prosjektet legges det til grunn et arealkrav på minimum 25 m² per boenhet hvorav minst 5 m² av disse skal utgjøre privat uteareal (terrasse/balkong). Det vil derfor være et krav om minimum 240 m² til felles leke- og uteoppholdsareal på bakken (dvs. eksklusive balkong/terrasse). Prosjektet slik det er illustrert i dette planforslaget har et areal for lek- og uteopphold på i underkant av 300 m².

Parkering

I gjeldende parkeringsvedtekter er det krav om én garasjeplass og én oppstillingsplass per boenhet. Etter en nærmere vurdering av dette konkrete planforslaget konkluderer kommunen med at parkeringskravet kan reduseres til 1,25 per boenhet. Planforslaget utløser dermed krav om til sammen 15 parkeringsplasser. For hver boenhet skal det avsettes én carportplass.

Kommentar:

Skulle en benyttet de kommunale parkeringsvedtektene ville ikke prosjektet vært realiserbart.

Utnyttelsesgrad

Maks tillatt %-BYA i kommunedelplanen for småskala/håndverksindustri er satt til 45 % i kommunedelplanen. I tilstøtende boligområder er maks tillatt %-BYA satt til 25 %. I forbindelse med at det er gjort en politisk vurdering av omdisponering av planområdet har kommunen uttrykt ønske om høyere utnyttning for tomta (fortetting). I planforslaget er det derfor foreslått at maks %-BYA settes til 50%. Området og omgivelsene rundt vurderes til å kunne tåle den utnyttingsgraden og volumet som dette planforslaget åpner for.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planlagt utbygging vil derimot kunne medføre økte inntekter for Saltdal kommune i form av skatter og avgifter. Salg av tilleggstomt til byggeprosjektet følger de markedspriser som foreligger for boligbebyggelse i strøket.

Kommunens vurdering

Det har vært flere møter mellom kommunen og tiltakshaver. I tillegg internmøter mellom PLUT og Teknisk drift, med befaring. En er kommet frem til en omforent løsning med tiltakshaver som blant annet omfatter at garasjeanlegg lokaliseres nærmere veglinjer enn vanlig. I tillegg har en godkjent en utbygging nærmere VA-ledninger også er nærmere enn vanlig. Både kommune og tiltakshaver er fornøyd med den omforente løsningen.

Nord og utenfor planområdet er det lokalisert turdrag/snarveg. Det har vært vesentlig for kommunen at turdraget ivaretas. Denne har også vært en premissgiver for prosjektet. Siden turdraget er i bruk er det viktig å holde avstand. Byggegrensen er lokalisert to meter fra denne. I byggegrensen er det foreslått at det settes opp gjerde for å skille mellom den private delen og den offentlige.

I tillegg har det vært viktig å opprettholde trafiksikkerheten for tiltaket. Garasjer plasseres i henhold til prinsippkisser slik at de ikke skal kjøre direkte ut i veg, men har egen utkjøring, med friskt mot kommunal veg. Driftsmessig vil kommunen ha akseptable forhold for rydding av snø mot garasjer. Avstand fra vegkant til carporter vil være 4,5 meter og mot leiligheter i øst det samme. Dette er ikke en driftsmessig optimal løsning, men er akseptabel som følge av tiltakets art og betydning for sentrumsutviklingen.

Selv med en utnyttelsesgrad på BYA= 50% vurderer en at planen legger godt til rette for småbarnslek og felles uteopphold.

Den kommunale vegen reguleres der den er bygget, samt med tilhørende grøft. Vegbredde er satt til 5 meter inklusiv skulder. Kommunal veg utvides i forhold til opprinnelig plan mot øst. Regulert boligtomt i øst vil da få redusert størrelsen på regulert boligtomt i forhold til opprinnelig tomt. Den regulerte delen som går fra boligformål til veg er kommunal grunn. Dette blant annet for å sikre at offentlig vegformål med nødvendig bredde og for å ivareta fremtidig vann og avløpsløsninger. Endringen vil ikke få konsekvenser for utnyttelse av boligtomten.

Når det gjelder estetikk vil bygningen oppføres med pulttak. I området er det fra før av flate tak og saltak. En mener at pulttak ikke vil bryte vesentlig med bebyggelsen. Takvinkler vil ikke bryte vesentlig med omkringliggende bygninger.

Konklusjon

Reguleringsendringen anbefales lagt ut til offentlig ettersyn i 6 uker.

Naturmangfoldlova:

Saltdal kommune kan ikke se at Naturmangfoldlova §§ 7-12 gjør seg gjeldende i denne sak. Det er ikke registrert særskilt naturmangfold/verdier på tomten.

Rådmannens innstilling

I medhold av Plan- og bygningslova § 12-10 og 12-11 legges forslag til reguleringsendring for Del av sentrum øst ut til offentlig ettersyn i seks uker.

Saksprotokoll i Formannskap - 26.04.2016

Behandling:

Enstemmig vedtak:

I medhold av Plan- og bygningslova § 12-10 og 12-11 legges forslag til reguleringsendring for Del av sentrum øst ut til offentlig ettersyn i seks uker.



Saksfremlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Formannskap	114/14	16.09.2014

Sign. Eksp 18.09.14 CK	Eksp. til: Per J. Haagensen
---------------------------	--------------------------------

Søknad om oppstart av Detaljreguleringsplan for eneboliger i Sandbakkveien. Område avsatt som industriområde i kommunedelplan for Rognan sentrum.

Vedlegg

- 1 Omregulering av tomter til boligformål

Andre vedlegg

1. Utsnitt kommunedelplan Rognan sentrum. Utbyggingsområdet Gnr. 43/112, 6.
2. Skisseprosjekt Østerfjæra
3. Flyfoto over området

Sakens bakgrunn

Det søkes som oppstart av detaljreguleringsplan for minimum fire eneboliger på Gnr. 43. bnr. 112 og 6. Totalt tomteareal er ca. 2 mål.

Området er i kommunedelplan for Rognan sentrum en del av Østerfjæra, som er avsatt til formål industri (I2 - småskala/håndverksindustri). Kommunedelplanen ble vedtatt av Saltdal kommunestyre 26.04.2005 i sak 13/05. Området var tidligere (fra 1981) regulert til «ordinær» industri – formål Båtbygging.

I kommunedelplanen har Østerfjæra følgende kommentar (kap. 5.5):

- Området skal inngå som et satsningsområde for utvikling av lokal håndverkertradisjon, næringsutvikling, bevaring av bygninger og satsning på området innen reiseliv- og turistsammenheng. Østerfjæra skal være et satsningsområde for Saltdal kommune i planperioden.
- Saltdal kommune skal sørge for å videreføre renommeet av Rognan som båtbyggersted. Østerfjæra skal være det sentrale området for utvikling av disse tradisjonene. Det skal nedsettes egen prosjektgruppe som utarbeide skisser for utvikling av området. Det tas sikte på å skaffe eksterne midler for å utvikle et maritimt senter ved Østerfjæra.

Det må tas en politisk vurdering om det tiltenkte arealet skal kunne omreguleres til boligformål, eller om man fortsatt skal satse på at dette skal inngå i utvikling av Østerfjæra i tråd med kommunedelplanen.

Vurdering

I perioden etter kommunestyrets vedtak vedrørende kommunedelplanen ble det utarbeidet skisser/forprosjekt av Miljøverksted Nord v/Håkon Bø som viste eksempel på utnyttelse av Østerfjæra. Skisseprosjektet viste en utvikling av området delt inn i to faser. Fase 1 omfattet arealene i hovedsak på kommunal eiendom pluss Haagensenverkstedet, mens fase 2 også inkluderte de omsøkte arealene på privat grunn på gnr. 43, bnr. 112 og 6. Skisseprosjektet er vedlagt.

Som en oppfølging av skisseprosjektet gjorde Saltdal kommunestyre 14.12.05 følgende vedtak:

- *Industriområdet ryddes for klargjøring av tomter.*
- *Skissene godkjennes som utgangspunkt for å godkjenne byggesøknad for oppføring av bygninger i området.*
- *Det settes ned et utvalg av administrasjon/politisk utvalg som utreder muligheten for å etablere et båtbyggermuseum med utstillingslokale for båtsamling på Rognan. Dette må skje i nært samarbeid med Salten museum.*
- *Det settes i gang forhandlinger for evt. kjøp av Haagensenverkstedet.*
- *Med grunnlag i skissene kan det foretas et salg til lokal båtbygger. For avgrensning av tomt til båtbygger se skisse 4. Tomteinndeling.*
- *For utvikling av Østerfjæra vises det til strategisk næringsplan 2006-2007 vedtatt av Saltdal kommunestyre 17.11.05.*
- *Kjørbar gangveg endres fra 2,5 m til 3 meter*

Etter vedtaket har Østerfjæra inngått i to konkrete, omfattende prosjekter som Saltdal kommune har hatt eierskap til. Disse prosjektene er «Rognanfjæra-vern gjennom bruk» og «Etablering av Nordland Båtbyggermuseum».

Gjennom disse prosjektene og øvrige initiativ er det gjennomført en del tiltak i Østerfjæra:

- Området ble ryddet, og de gamle arbeidsbrakkene fjernet fra området
- Et privat andelslag har bygd et stornaust i områdets østre del nede ved sjøen
- Saltdal kommune har lagt nytt vann, avløp og strøm fram til felles utgangspunkt for videre utbygging av infrastruktur i hele Østerfjæra.
- I tråd med foreslåtte tomtegrenser i skisseprosjektet ble en eiendom ned mot sjøen solgt til båtbygger Kai Linde. Han har etablert to nye bygg på sin eiendom, et produksjonsbygg og et lager.
- Østerfjæra er vurdert i sammenheng med planene om et båtbyggermuseum. Dragesaga er tiltenkt en konkret funksjon i dette, med utstilling av båter. Bygningen er nå under restaurering, i stor grad finansiert med eksterne tilskudd.
- Haagensenverkstedet er foreslått fredet i henhold til kulturminneloven, saken er nå under formell sluttbehandling.
- I tråd med skisseprosjekt og arbeid med Rognanfjæra/båtbyggermuseum er det etablert en sti gjennom området og opp til Sandbakkveien ved Haagensenverkstedet. Stien har forbindelse videre vestover til bryggene
- Det har vært jobbet en del i forhold til mulige småskala næringsetableringer i tillegg til den etablerte båtbyggervirksomheten, men så langt har man ikke lyktes på dette området.

Tomtene som nå søkes omregulert til boligformål inngår i skisseprosjektets fase 2. De er der i hovedsak tiltenkt fellesfunksjoner (markedsdager, verkstedsgate, felles tun m.m.) knyttet til virksomheter og aktiviteter i Østerfjæra. Denne delen av skisseprosjektet har Saltdal kommune hittil i liten grad jobbet med, man har sett på dette som funksjoner som mer naturlig kunne komme etter hvert som den øvrige del av området utvikler seg.

Ut fra det som har blitt gjennomført siden området ble regulert kan man slå fast at det har skjedd mye positivt knyttet til Østerfjæra. Når Dragesaga blir ferdig restaurert og det blir tatt endelig stilling til Haagensenverkstedets framtidige status vil det foreligge et godt grunnlag for en videre utvikling. Videre planer for båtbyggermuseum i den øvrige del av Rognanfjæra og aktiviteter knyttet til dette vil også ha betydning for muligheten til å kunne utvikle Østerfjæraområdet.

Hensikten med at man i 2005 regulerte hele Østerfjæra til et felles formål var at man ønsket å ha et disponibelt areal for framtidig utvikling av et samlet miljø knyttet til båtbyggertradisjoner/håndverk. I utviklingsplaner er det ikke unormalt at det kan ta flere år før det kan skje utvikling på slike marginale områder som «småskala håndverkstradisjoner». Dersom man nå velger å omregulere deler av dette til boligformål vil disse arealene ikke være tilgjengelige til annet formål i framtida.

Administrasjonen vurderer muligheten for å etablere industri på arealene som søkes omregulert som mindre sannsynlig. Det som synes mest aktuelt i et lengre perspektiv er etablering av tidligere nevnte fellesfunksjoner knyttet til den øvrige del av Østerfjæra slik at området som helhet kan framstå som det var tiltenkt.

Boligmangel i sentrumsområdene

Det er mangel på ledige boligtomter for større utbygginger i sentrum. Det er flere ledige eneboligtomter, men som er utilgjengelig for søkere. Det er derfor positivt at det settes i gang private initiativ for å gjøre tomter tilgjengelig på markedet. Det bør legges vekt på høy utnyttelse av tomtene, men samtidig ha egnede uteområder for boligene. Det er ikke utarbeidet egne vedtekter for minste uteoppholdsareal. Ved evt. etablering av boliger må det også hensyn til at arealene i nord allerede er definert som område for småskala/håndverksindustri.

Like i nærhet av utbyggingsområdet er det både strand og friområder tilgjengelig. Rognan sentrum ligger i gangavstand med tilrettelagt lekeplass på sommeren og vinterstid med snødunger. Det er god tilgang til skole og handelsvirksomhet.

Forskrift om Konsekvensutredning

I henhold til forskrift om Konsekvensutredning § 3 skal detaljreguleringer som innebærer endringer av kommuneplan vurderes etter forskriftens § 4. § vurderer vesentlige virkinger for miljø og samfunn. Administrasjonen vurderer at § 4 bokstav a) kan komme i konflikt med utbyggingen. § a) omtaler tiltak som kommer i konflikt med kulturminner som er midlertidig fredet. I nærhet av tiltaket er Haagensenverkstedet lokalisert. Området er per tiden under midlertidig fredning, men Nordland fylkeskommune har sak om fredning av Hågensenverkstedet. Søndre del av omsøkt tomt er lokalisert 22 meter fra Verkstedet. Ansvarlig myndighet for dette ansvarsområdet er Nordland fylkeskommune. Avklaring av forskriftens § 4, må gjøres med Fylkeskommunen og om tiltaket faller inn under kriteriet. For reguleringsplanen vil dette skje før varsel og kunngjøring om oppstart av planarbeidet.

Anbefaling

Grunneier er innstilt å få solgt området til boligformål. Omsøkt område er naboeiendom til boliger i øst, vest og sør, og vil fortsatt inngå som en naturlig del av reguleringsplan Rognan øst dersom det omreguleres til boligformål. Tiltaket anses som positivt for utvikling av Rognan som bostedsområde, men må veies opp mot mulighet for utvikling av Østerfjæra i et langsiktig perspektiv. Det har vært samtaler med kommunalleder for kulturenheten og leder for kultur vedrørende henvendelsen om omregulering til boligformål. De har ikke motforestillinger mot tiltaket. Ut fra en samlet vurdering vil rådmannen anbefale at det kan settes i gang utarbeidelse av detaljreguleringsplan for tiltaket.

Rådmannens innstilling

Saltdal kommune har ikke innvendinger mot at det settes i gang utarbeidelse av detaljreguleringsplan for tiltaket.

Saksprotokoll i Formannskap - 16.09.2014

Behandling:

Enstemmig vedtak:

Saltdal kommune har ikke innvendinger mot at det settes i gang utarbeidelse av detaljreguleringsplan for tiltaket.
--

MOTTATT



Saltdal kommune, plankonsulent
Kirkegata 23,
8250 Rognan

Innspill til endring av reguleringsplan del av sentrum øst

Jeg tillater meg å komme med innspill til omregulering fra båtbygging/ småskala industri til bolig ved Sandbakkveien.

2.1.

I sakspapirene på nettet, som var forresten vanskelig å finne, står det at berørte parter ble varslet 11.1.16. Det er merkelig at nærmeste virksomhet på industriarealet, båtbyggeriet, ikke fikk melding.

3.4.2

Den blå linje i kartet burde også gå nord om omsøkte byggetomten langs den virkelige gamle veien. Det er misvisende å kalle Sandbakkveien fra 1978 for gammelveien.

Den virkelige gamle veien nord om tomten blir flittig brukt av fotgjengere, syklistene og turgåere når det ferdes øst-vest. Folk fra campingplassen bruker også denne veien. Etter kartet spiser bygningene seg inn på denne veien. Veranda og balkong er plassert rett ved veien. Det virker "privatiserende" og ferdende folk kan kvie seg for å gå der. Omvendt kan også verandafolket blir forstyrret. Det hadde vært bedre å trekke byggene noe mer sørover, og i hvert fall sørge for en 4m grense til vei.

4.2.

Her er det ikke brukt en riktig framstilling av faktiske forhold: Planområdet grenser mot et aktivt industriområdet og ikke et nedlagt båtbyggeri. Det er ikke museumsvirksomhet men næringsvirksomhet som foregår. Det er til tider støy og sagstøv herfra. Dette spesielt på finværsdager i vår og sommermånedene når daltrekken går fra fjord til land og bærer både lyd og sagstøv mot sør. Båtbyggeriet skjærer sagtømmer på et mobilt sagbruk rett nord om boligtomten.

Området er også av kommunen vedtatt til utviklingsområdet for småskalaindustri. Det nærmeste bygget, Dragesaga, inngår i museumsutviklingen med utstilling fra skog til båt. Det er ikke usannsynlig at sagbruket i denne sammenhengen blir satt i formidlingsdrift. Saltdal kommune har mottatt midler fra både Kulturminnefondet og Statsskog til Dragesaga.

Premissene må være klart for boligkundenen. De må på forhand ha gjort oppmersom på disse forholdene for å unngå ev konflikt mellom eksisterende-og framtidig industri-og museumsvirksomhet på den ene siden og beboerne på den andre.

4.3/4.5

Stedets karakter blir forandret. Et leilighetskompleks nært fredete Haagensenverksted og museumsbygg gjør noe med området. 2 etasjers bygg vil se ruvende ut fra museumsonrådet nedenfor.

4.7

Veien nord om planområdet blir brukt til rekreasjon og er gangforbindelse øst-vest og mot Rognanfjæra og her kommer boligene vel tett innpå. Se 3.4.2

4 15/16

Se støy og luftforurensing under 4.2

Sammenfatning:

For nært veien i nord

Beboerne må belage seg på støy og støv fra næringsvirksomhet

Det hadde vært fordel med mindre utnyttelsesgrad og lavere byggehøyde

Kai Linde

Rognan d. 7.6.2016

Fylkesmannen viser til høring av reguleringsplan for del av sentrum øst - Rognan i Saltdal kommune, deres referanse 2015/983.

Fylkesmannen har ansvar for samordning av uttalelser fra statlige etater. Det har ikke kommet uttalelser fra andre statlige etater til saken, og Fylkesmannen har ingen egne merknader. Dette til orientering.

Med hilsen

Aage Steen Holm

seniorrådgiver || Prosjekt Forsøk av samordning av innsigelser i Nordland (FOSIN)

Fylkesmannen i Nordland

tlf: 75 54 78 58 ||

fmnoaah@fylkesmannen.no



www.fmno.no

www.twitter.com/FMNordland || www.facebook.com/FylkesmannenNO

Saltdal kommune
Frode Tjønn
Kirkegt. 23

8250 ROGNAN

Uttalelse ved offentlig ettersyn av reguleringsendring for del av sentrum øst, Rognan, Saltdal kommune

Planforslaget gjelder reguleringsendring for del av sentrum øst, Rognan. Formålet er å omregulere eiendommene gnr 43 bnr 6, 112 og 406 fra industriformål til boligformål, samt å regulere inn Sandbakkveien slik den faktisk er bygd.

Planområdet ligger nært Haagensenverkstedet og «Drageporten», som er under vurdering for fredning etter kulturminneloven.

Med bakgrunn i lov om kulturminner, naturmangfoldloven og plan- og bygningsloven, samt fylkesplanen og rikspolitiske retningslinjer, gir Kultur- og miljøavdelingen følgende uttalelse:

Planfaglig

Plandokumentene er etter fylkeskommunens vurdering klare og entydige og tjener etter vår vurdering formålet som både juridiske dokumenter og informasjon til publikum.

Så langt vi kan se vil dette tiltaket ikke være i strid med regional politikk slik det blant annet fremkommer i arealpolitiske retningslinjer i [Fylkesplan for Nordland](#).

Planfaglig uttalelse: Heidi Ramsvik, tlf 75650590.

Kulturminnefaglig

Fylkeskommunens innspill om å redusere planområdet for å holde «Drageporten» og den gamle veien/gangforbindelsen mot nord utenfor er tatt til følge. Videre er det positivt for de nærliggende kulturminnene at antall tillatte etasjer på planlagte nybygg er redusert fra tre til to.

Bestemmelse om varslingsplikt ved eventuelle funn av automatisk fredete kulturminner under markinngrep inngår i forslag til reguleringsbestemmelser. Det samme gjelder hensyn til nærliggende kulturminner i bygge- og anleggsfasen. Avdelingen har ingen kulturminnefaglige merknader til planforslaget.

Uttalelsen gjelder ikke samiske kulturminner; vi viser til egen uttalelse fra Sametinget.

Kulturminnefaglig vurdering: Kari Torp Larsen, tlf. 476 60 675.

Med vennlig hilsen

Geir Davidsen
seksjonsleder

Kari Torp Larsen
kulturminnerådgiver

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke underskrift.

Hovedmottakere:
Saltdal kommune

Kirkegt. 23

8250

ROGNAN

15/983

MOTTATT
23.05.2016



Saltdal kommune
Kirkegata 23
8250 ROGNAN

ÁSSJEGIEHTADALLE /SAKSBEHANDLER	DIJÁ SIEV /DERES REF	MIJÁ SIEV /VÁR REF	BIEJVVE/DATO
Una Elstad, +47 78 47 41 68		16/842 - 3	18.05.2016
una.elstad@samediggi.no		Giehto gá guládalá /Oppgis ved henvendelse	

Vedrørende reguleringsendring - Del av sentrum øst PLanID 2015003 i Saltdal kommune

Vi viser til Deres brev av 09.05.2016.

Vi kjenner ikke til at det er registrert automatisk fredete samiske kulturminner i det omsøkte området. Sametinget har derfor ingen spesielle kulturminnefaglige merknader til planforslaget på det nåværende tidspunktet.

Sametinget er tilfreds med at den generelle aktsomhets- og meldeplikten i henhold til lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml.) § 8 annet ledd er ivaretatt gjennom reguleringsbestemmelsenes § 2.9. Vi forutsetter at dette pålegg formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.

Vi minner forøvrig om at alle samiske kulturminner eldre enn 100 år er automatisk fredete i følge lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml.) § 4 annet ledd. Det er ikke tillatt å skade eller skjemme fredet kulturminne, eller sikringssonen på 5 meter rundt kulturminnet, jf. kml. §§ 3 og 6.

Vi viser til egen uttalelse fra Nordland fylkeskommune - Kulturminner i Nordland.

Varrudagáj /Med hilsen


for Andreas Stångberg
Fágajođiheaddji /Fagleder


Una Elstad
ráđđeaddi/rådgiver

Kopiiija / Kopi til:
Nordland fylkeskommune Postmottak 8048 BODØ

Saltdal kommune

Kirkegata 23
8250 RognanDeres ref.:
2015/983


Deres brev av:

Vår ref.:
KH/16/586-2/314Dato:
10.05.2016**KOMMENTARER TIL 1. GANGS HØRING. REGULERING DEL AV
SENTRUM ØST- ROGNAN**

Viser til mottatt informasjon om 1. gangs høring for reguleringsendring del av sentrum øst.

I forbindelse med at det planlegges bygget to bygg med 6 leiligheter i hvert bygg vil dette få betydning for strømforsyning i området. Eksisterende nettstasjon i området vil ikke ha tilstrekkelig kapasitet til å kunne forsyne disse byggene/leilighetene, og det må vurderes, ut fra effektbehovet til de nye byggene, om dagens nettstasjon må byttes ut eller om det må bygges en ny nettstasjon i tillegg til dagens nettstasjon. Mest sannsynlig vil løsningen bli å bytte ut dagens nettstasjon med en ny, større nettstasjon, som kan plasseres i samme område som dagens nettstasjon. Dette forutsetter at vi får tillatelse til dette fra grunneier og Saltdal kommune. Se vedlagt kartskisse.

Med vennlig hilsen
Nordlandsnett AS



Knut Arild Hansen
Sonesjef Saltdal
Tlf. 48145049



Kartskisse som viser plassering av nettstasjon.

Ny nettstasjon bør plasseres i samme området, men ved siden av dagens nettstasjon