



Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Formannskap	76/23	20.06.2023

Utleggelse til offentlig ettersyn. Detaljreguleringsplan Slipen Scene

Foreliggende dokumenter:

Vedlegg

- 1 1840_2022001_Rp_Planbeskrivelse
- 2 Vedlegg 1 Plankart
- 3 Vedlegg 2 Planbestemmelser
- 4 Vedlegg 3 ROS-analyse
- 5 Vedlegg 4 Støyfaglig vurdering
- 6 Vedlegg 5 Geoteknisk vurdering
- 7 Vedlegg 6 Innkomne innspill
- 8 Vedlegg 7 Uttalelse miljørettet helsevern
- 9 Vedlegg 8 Gjeldende planer
- 10 Vedlegg 9 Referat fra oppstartsmøte
- 11 Vedlegg 10 Byggegrenser

Saksopplysninger

Salten Consult har på vegne av Saltdal kommune fremmet forslag til detaljreguleringsplan for Slipen Scene gnr/bnr 43/94 (Saltdal kommune) og 43/269 (privat). Oppstart av Detaljreguleringsplanen har vært sendt offentlige myndigheter og naboer til uttalelse. Det kom 7 innspill til oppstartsvarselet. Varselet er også annonsert i Saltenposten og digitalt på kommunens hjemmesider.

Planområdet er redusert i forhold til oppstartsmeldingen da kaiområdet også var med i planområdet.

Det reguleres til område som kan nyttes til kulturbygg med tilhørende anlegg og uteareal. Dette omfatter konsertlokaler, bibliotek, kino, teater, museum, galleri, konferanselokaler, annen kulturrelatert tjenesteyting, servering/bevertning/kafé/restaurant/pub o.l. I tillegg kan Liengnaustet nyttes til museum og restaurering av trebåter. Innenfor området tillates kun tiltak for å sikre bevaring av Liengnaustet og tilhørende uteområde som et lokalt viktig kulturminne.

Saken kan realitetsbehandles da den tilfredsstillende kravene om oppstart og medvirkning jfr. Plan og bygningsloven.

Detaljreguleringsplanen omfatter planformål:

Bebyggelse og anlegg

Kulturinstitusjon KU2 og 1:

Omfatter Slipen Scene (Drageverftet) og Nerverkstedet og Liengnaustet. Dette vil være områder som både er offentlig og privat eie. Det er ikke lagt inn nye eiendomsgrenser i planområdet dette er det egen sak på.

Hensynssoner:

Bevaring kulturmiljø: Ivaretar bebyggelse og sikrer opprinnelig strandsone rundt naustet. Innenfor området kan eksisterende bygning (lager for gass Drageverftet) rives, men ikke oppføres på nytt. Det er utarbeidet egne bestemmelser for å ivareta bebyggelse og omkringliggende miljø.

Ras og skredfare: Området er lokalisert i området under marin grense der det kan være kvikkleire. ROS- analyse og geoteknisk rapport (foreløpig) viser at området foreløpig ikke er tilstrekkelig sikkert for å oppføre ny bebyggelse. For tiltak som kan forverre områdestabiliteten skal det være foretatt geoteknisk vurdering av fagkyndig før det kan gis igangsettelsestillatelse. Eksempelvis vil ikke etablering av et gjerde medføre forverre områdestabiliteten, samt etablering av p-plass i øst (o_P), opprydding/forskjønning av området.

Det er utarbeidet egne bestemmelser for å ivareta sikkerhet i planområdet. For bebyggelse som kan påvirke områdestabiliteten må det gjennomføres grunnundersøkelser som kan påvise grunnforholdene på området.

For å friskmelde planområdet er det tilstrekkelig med en borreprøve av grunn.

Renovasjonsanlegg RA

Området skal benyttes søppelhåndtering ved kulturinstitusjonen. Området har i lang tid vært benyttet til dette formålet.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

Offentlig kjøreveg:

kjøreveg til havneområdet og til bebyggelse. Ivaretar mottak av masser til havn, samt adkomst nedre deler av Slipen Scene (Drageverftet). Områdene skal driftes og vedlikeholdes av Saltdal kommune.

Offentlig p-plass med # 1 (lagringsplass snø)

O_P regulert offentlig parkering med lagringsplass for snø skal ivareta mulighet for parkering og snøopplagring. Området benyttes også i dag til korttidslagring av snø.

Grønnstrukturer o_VS1 og O_VS2

Skal kunne oppføre grønnstruktur på området for å skjerme bebyggelse i øst. Det kan også oppføres 2 m skjerming mot området mot eiendomsgrensen til bebyggelsen. Skal driftes og vedlikeholdes av Saltdal kommune.

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende planbestemmelser

Skal ivareta mulighet for friluftsliv sammen med bevaring kulturmiljø. Fri ferdsel m.m.

Punksymboler:

Avkjørsler (inn og utkjøring)

Viser adkomst til området. Sikrer mulighet for varelevering m.m. til bebyggelsen. Liengnaustet er sikret adkomst fra sør da det skal være mulighet for transport av båter fra sør.

Byggegrenser:

Vedlagt er eget kart med byggegrenser. Det tillates oppført ny bebyggelse i disse områdene. Øvrige områder tillates det ikke oppføring av bebyggelse.

Mot bebyggelse i vest gnr/bnr 43/1340 (Blomsterhuset) kan det oppføres 2 meter høgt tett gjerde som skal kunne skille områdene i eiendomsgrensen.

Eksisterende port i vest skal opprettholdes slik den er i dag og skal ikke skiftes ut.

ROS-analyse

Det er utarbeidet egne vurderinger for:

- Støy
- Geoteknikk (fareområder). Forelagt rapport er foreløpig men vil i løpet av høringsperioden oversendes Saltdal kommune. Rapporten vil da oversendes NVE region Nord og Statsforvalteren i Nordland.

Det er identifisert 6 uønskede hendelser. Disse er utredet. Der det foreligger vesentlig fare er disse ivare tatt i planens bestemmelser.

Det er utarbeidet egen ROS-analyse for tiltaket. Det er påvist at området kan være utsatt for kvikkleire og at området må utredes mer for å oppnå tilstrekkelig sikkerhet før utbygging. Dette er sikret i egne bestemmelser til planen. Det meste av overvann ledes mot sjø, i tillegg er området utbygget med overvannsledning som kan påkoples dersom det er nødvendig. Det er satt laveste tillatte gulvhøyde som skal ivareta 200 års flom. Dette gjelder for fremtidig bebyggelse.

Vurdering

Saltdal kommune har gjennomført ett møte med Blåfrostfestivalen (Endre Grønnslett) der planforslaget med bestemmelser ble gjennomgått. Blåfrostfestivalen har også oversendt annen informasjon som har vært etterspurt av Planfirma. Det har i tillegg vært oppstartsmøte med Salten Consult og dialog ved behov.

Planen ivaretar muligheten å etablere Slipen Scene som kulturinstitusjon, samt Nerverkstedet med omkringliggende områder. Området er i samsvar med tidligere vedtak i kommunestyret (salg av Slipen Scene med omkringliggende områder).

Planen muliggjør også ivaretagelse av Liengnaustet som har lokal verneverdi og som er en del av det båtbyggemiljøet som har vært i fjæra. Naustet leies ut til Saltdal Kystlag som skal har fått tilskudd for å restaurere bygget.

Området ivaretar også strandarealer som naturlig sees i sammenheng med område regulert til kulturinstitusjon. Strandområdet er opprinnelig strandsone som er igjen i industriområdet, dette kan nyttiggjøres også i forbindelse resten av området som reguleres.

Når det gjelder bebyggelse i området må det kartlegges for kvikkleire. Det samme gjelder for gravearbeider på området da det er registrert som forurenset område i grunnen.

Støy:

Det er utarbeidet eget notat angående støy. Bestemmelsene skal ivareta støyømfintlig bebyggelse (boliger). Støy omtales i planbestemmelsene kap. 5.7 Støy. Det tillates 6 årlige konserter som skal følge Helsedirektoratets veileder for musikkanlegg og helse. Dersom konsertarrangement med forsterket musikk planlegges etter 23:00 må det gjøres en detaljert vurdering av støynivå for å unngå overskridelser av grenseverdi på natt.

Konsertarrangement utover de 6 årlige, som nevnt ovenfor, må gjennomføres slik at grenseverdier i kapittel 5.1.2 i Helsedirektoratets veileder for musikkanlegg og helse tilfredsstilles.

Det er eier av bebyggelsen som skal påse at disse bestemmelsene overholdes og en anbefaler at det gjennomføres støymålinger i forbindelse med større konserter, jfr. planbestemmelsen 5.7. Støy bokstav f. Vurderingene skal gjøres av firma med støykompetanse.

Det er viktig at kommunen som fremtidig leietaker er oppmerksom på dette.

Ivaretagelse medvirkningsråd

Rådene vil få saken til uttalelse i høringsperioden.

Folkehelse - konsekvenser

Støy skal begrenses slik at det ikke skal være til skade for folkehelsen til boligbebyggelsen i området.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Drift og vedlikehold:

a. Offentlige vegsystemer (brøyting og opparbeidelse) grønnstrukturer (O_KV2/2, o_P, o_VS1 og 2, #4)

Kommunen skal vedlikeholde offentlige veganlegg (parkeringsplass og vegsystemer).

Kommunen vil også måtte stå ansvarlig for opparbeidelse av parkeringsplass i øst. Dette må tas som egne investeringer og eventuelt i samarbeid med Blåfrostfestivalen.

o_P bør asfalteres og legges inn som egen investering i forbindelse med budsjett 2024.

o_KV1 vinterbrøytes ikke av Saltdal kommune.

b. Kulturinstitusjon o_KU2/1

Deler av området skal selges til Blåfrostfestivalen. Dette er det egen sak på. Kommunen må i forbindelse med oppgradering av uteområdene ha nært samarbeid med Blåfrostfestivalen slik at disse opparbeides samtidig. Hvordan en skal følge opp arbeidet må avklares i egne avtaler mellom Saltdal kommune og Blåfrostfestivalen. Dette gjelder spesielt oppgradering av uteområdene med flater og det estetiske uttrykket. Eksempelvis vil det også måtte utarbeides skisser m.m. for opparbeidelse av arealene som en del av utvikling av området. Området fremstår i dag som mindre attraktive og innbyr ikke til opphold.

Det er etablert gjerde i sør som tidligere fungerte som sikkerhetsgjerde mot industriområdet. Dette kan fjernes for å åpne opp området og skape et mer inkluderende område. Dette vil nødvendigvis kreve opprydding og nødvendig sikring av området som omtalt.

Området bør være avgrenset med gjerde inntil det anses som trygt å åpne opp. Arbeidet med å skape et estetisk flott område må prioriteres i kommunens budsjett og følges opp av partene.

Innhold i bebyggelsen:

Kommunen vil inngå egne avtaler med eier av bebyggelse for leie etc til kulturaktiviteter. Dette er egne saker det arbeides med.

Parkeringsplasser:

Det anses at det er tilstrekkelig med offentlige parkeringsplasser for å dekke behovet når bygningene tas i bruk. I planen er det lagt opp til 3 HC plasser, dette synes noe minimalt for bebyggelsen. P-plasser kan etableres på offentlig parkeringsarealer i nærhet av hovedinngangen i sør på Slipen Scene.

Partene må avklare hvem som skal opparbeide p-plassene. Disse må merkes og tilfredsstille kravene i teknisk forskrift.

Opparbeidelse av HC-plasser burde vært opparbeidet samtidig med at bygningen tas i bruk.



Kommunedirektørens innstilling

I medhold av plan og bygningslova § 19-2 legges forslag til detaljreguleringsplan for Slipen Scene til offentlig ettersyn i 9 uker.

Formannskaps behandling i møte den 20.06.2023:

Kommunedirektør Stein Ole Rørvik orienterte om saken. Ordfører refererte kommunedirektørens innstilling. Votering: Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Enstemmig vedtak:

I medhold av plan og bygningslova § 19-2 legges forslag til detaljreguleringsplan for Slipen Scene til offentlig ettersyn i 9 uker.