

DETALJREGULERINGSPLAN FOR VESTERFJÆRA, ROGNAN SENTRUM

PlanID: 2015004

SALTDAL KOMMUNE

19. 03.17, rev. 11.09.17



HANDELSBYGG

Landskapsarkitekt mnl
Hanne Karin Tollan

postboks 585, 9171 Longyearbyen

I N N H O L D

1	INNLEDNING	2
2	PLANSTATUS	3
2.1	Kommunedelplan Rognan	3
2.2	Reguleringsplaner	4
2.3	Vurdering av utredningsplikt iht forskrift om konsekvensutredning	4
3	BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET	5
3.1	Lokalisering og eksisterende arealbruk	5
3.2	Eiendomsforhold	7
3.3	Kulturminner	7
3.4	Naturmangfold	7
3.5	Barn og unges interesser – friluftsliv/folkehelse	7
3.6	Løsmasser og byggegrunn	8
3.7	Skredfare	8
3.8	Havstigning	8
3.9	Kommunaltekniske anlegg	8
3.10	Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet – ROS	8
4	PLANPROSESS	9
4.1	Oppstart av reguleringsarbeid	9
4.2	Innkommne merknader med forslagstillers kommentar	9
4.3	Revisjon etter oversendelse	10
5	PLANBESKRIVELSE REGULERINGSPLAN	11
5.1	Planforslag	11
5.2	Planens formål og arealoversikt	11
5.3	Fellesbestemmelser og rekkefølgekrav	12
5.4	Byggeområde BKB1-BKB3, pbl §12-5 nr. 1	12
5.5	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, pbl § 12-5, nr.2	12
5.6	Grøntstruktur, pbl § 12-5, nr.3	13
5.7	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone V1, pbl § 12-5, nr.6	13
5.8	Hensynssone	13
5.9	Sentrumsstruktur og forbindelseslinjer	14
5.10	Sikkerhet i anleggsperioden	14
5.11	Planlagt utvikling	15
6	VIRKNING AV PLANFORSLAGET	16
6.1	Gjeldende planer og føringer	16
6.2	Landskap – visuell fjernvirkning	16
6.3	Naturmiljø	16
6.4	Kulturminner	16
6.5	Barn og unges interesser - park	17
6.6	Friluftsliv og folkehelse	17
6.7	Samfunn – sentrumsutvikling og handel	17
6.8	Støy	17
6.9	Risiko og sårbarhet - samfunnssikkerhet	17
6.10	Oppsummering av konsekvenser	18
7	VEDLEGG	18
Vedlegg 1:	Planforslag reguleringsplan, datert 06.03.17, revidert 31.05.17	
Vedlegg 2:	Reguleringsbestemmelser, datert 06.03.17, revidert 31.05.17	
Vedlegg 3:	Varslingsbrev, 29.08.16	
Vedlegg 4:	Innkommne merknader ved varslings	
Vedlegg 5:	Referat fra oppstartmøte 24.02.16 og vurdering av KU-plikt, datert 09.01.16	
Vedlegg 6:	Risiko- og sårbarhetsanalyse, 06.03.17	
Vedlegg 7:	Vurdering av naturfare og byggegrunn, rapport datert 29.01.17	
Vedlegg 8:	Foreløpig situasjonsplan	
Vedlegg 9:	Teknisk notat – VA, 20.02.17	

FIGURLISTE:

<i>Figur 1: Utsnitt kommunedelplan Rognan</i>	3
<i>Figur 2: Temakart 1 kommunedelplan Rognan</i>	3
<i>Figur 3: Temakart 2 kommunedelplan Rognan</i>	4
<i>Figur 4: Temakart 3 kommunedelplan Rognan</i>	4
<i>Figur 5: Oversiktskart med planområdet avmerket</i>	5
<i>Figur 6: Flyfoto med planområdet avmerket</i>	5
<i>Figur 7: Befaringsfoto i planområdet sept 2015</i>	6
<i>Figur 8: Foto saga i Vesterfjæra, sept 2015</i>	7
<i>Figur 9: Utsnitt fra nasjonal løsmassedatabase (NGU)</i>	8
<i>Figur 10: Kartutsnitt skrednett (NVE Atlas)</i>	8
<i>Figur 11: Kunngjøringsannonse</i>	9
<i>Figur 12: Nedkopiert reguleringsplan Vesterfjæra, Rognan sentrum</i>	11
<i>Figur 13: Snitt oppfylling/bearbeiding av starbdsonen (Norconsult, 2007)</i>	13
<i>Figur 14: Forbindelseslinjer myke trafikanter (rød) og siktakser (blå)</i>	14
<i>Figur 15: Foreløpig situasjonsplan- alternativ A (Ingeniør Holmen AS)</i>	15
<i>Figur 16: Foreløpig situasjonsplan- alternativ B (Ingeniør Holmen AS)</i>	15
<i>Figur 17: Oppsummering av konsekvenser</i>	18

1 INNLEDNING

Detaljreguleringsplan for Vesterfjæra ID 2015004 i Rognan sentrum fremmes på vegne av Handelsbygg 1 AS.

Formålet med planarbeidet er å tilrettelegge for utbygging til forretning for detaljvarehandel og annen publikumsrettet virksomhet i samsvar med kommunedelplan for Rognan, vedtatt 26.04.05. For forretningsformålet hjemler planbestemmelsene maks tillatt handelsareal på 3 000 m² BRA i samsvar med regional planbestemmelse om kjøpesenter i Fylkesplan for Nordland 2013 -2025. Planforslagets kombinasjonsformål gir hjemmel til mulig utvidelse av Rognan hotell.

Adkomst er regulert fra eksisterende kommunale veg i øst og det er hjemlet rekkefølgekrav til opparbeidelse av turveg/strandpromenade langs sjøen. Areal sikret til grønnstruktur er øket fra 1,9 daa i kommunedelplan Rognan til 3,1 daa i planforslaget. Kommunedelplanens grøntareal i sørlig del er videreført og regulert som offentlig park, men plassert sjønært for økt opplevelsesverdi og som en naturlig del av strandpromenaden. Parkens lokalisering bidrar også til redusert visuell fjernvirkning av planlagt utbygging.

Grad av utnytting er øket fra 40% i kommunedelplanen til 70% i planforslaget. Dette argumentert ut fra overordna føringer om samordning av areal og trafikk/transport med arealeffektiv utnyttelse av sentrumsareal, samtidig som hensyn til gangforbindelser og grønnstruktur ivaretas. Planforslaget sikrer ved formål en større andel grønnstruktur enn kommunedelplanen og hjemler konkrete krav til utforming og utnyttelse av uteanlegg og trafikkareal hvor hensyn til myke trafikanter skal prioriteres.

Totalt planareal er 13,5 daa og planlagt utbyggingsområde er 7,8 daa. Planarbeidet innebærer omregulering av et mindre areal innenfor to gjeldende planer for bedre landskapstilpasning av turveg langs sjøen. Planarbeidet er i samsvar med overordna føringer og gjeldende planers intensjon, og er ikke vurdert å utløse krav til konsekvensutredning.

Basert på gjennomført risiko-/sårbarhetsanalyse (vedlegg 6) og vurdering av planforslagets virkning (kap 6), er det ikke avdekket særskilte forhold som kan medføre uønsket økt risiko eller konsekvenser som ikke kan avbøtes tilstrekkelig ved konkrete krav og hensyn som er innarbeidet i reguleringsplanen med bestemmelser. Tilfredsstillende byggegrunn og områdestabilitet er dokumentert, området er ikke innenfor faresone for skred og hjemlet kotehøyde for nybygg ivaretar hensyn til havstigning/stormflo.

Planarbeidet er utført av Hanne Karin Tollan, landskapsarkitekt mla og Stian Holmen, Ingeniør Holmen AS. Skredfare og områdestabilitet er utredet av Stig Brunnes, Talus AS.

2 PLANSTATUS

2.1 Kommunedelplan Rognan

Kommunedelplan for Rognan ble vedtatt 26.04.2005. Planområdet er avsatt til utbyggingsområde med kombinasjonsformål for fremtidig erverv (NFB1), utvidelsesområde hotell (H1), parkering (PA2), gangveg og grøntområde (FR2).

Utvikling av Vesterfjæra er et prioritert tiltak i kommunedelplanens handlingsprogram.

Kommunedelplanens bestemmelser hjemler krav og føringer til reguleringsplan og utvikling i planområdet.

- §2 Plankrav regulering og føringer i samsvar med temakart 1-3.
- §4 Formål: forretning/kontorer/offentlig formål og hotell. Bolig tillatt i 2.etg. % BYA = 40 %
- §8 Krav til trafikkareal, parkering, fremkommelighet og universell utforming
- §9-10 Funksjons- og kvalitetskrav til offentlige rom og grøntareal.
- §11 Krav til bevaring av bygninger.

Plankrav til Vesterfjæra er i tillegg hjemlet særskilt under pkt 9 *Områder med krav til reguleringsplan:*

1. *R1 Vesterfjæra – Området som foreslås regulert kan bebygges som nærings- og forretningsformål med mulighet for bolig i 2 og 3 etg. Eksisterende sag skal flyttes fra Vesterfjæra til Østerfjæra.*



Figur 1: Utsnitt kommunedelplan Rognan

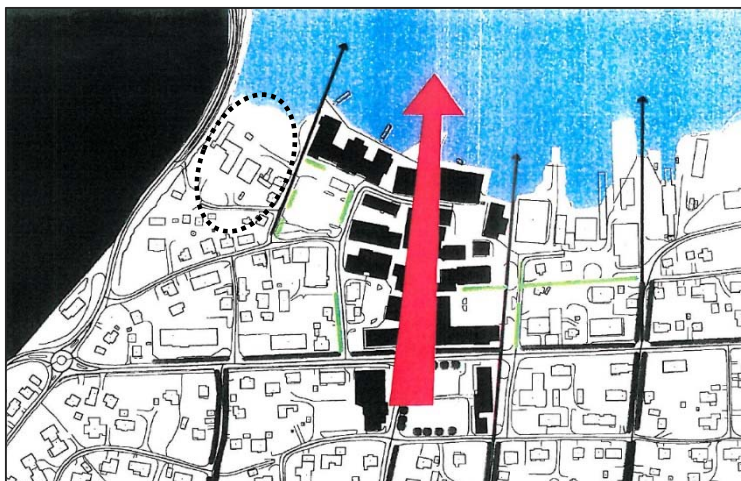
Parkeringsvedtekter for Rognan sentrum, vedtatt 19.04.90 er videreført i kommunedelplanen: *Kontor- og forretningsbebyggelse skal ha oppstillingsplass på egen tomt eller på fellesareal for flere tomter for minst 1 bil pr. 50 kvadratmeter brutto golvflate i bebyggelsen. Til dette kommer lasteareal for vare- og lastebiler.*

2.1.1 Temakart kommunedelplan Rognan

Kommunedelplanens bestemmelser forutsetter at planens tematiske kart skal legges til grunn ved saksbehandling av plan- og enkeltsaker.

Temakart 1: Siktakser og strukturering

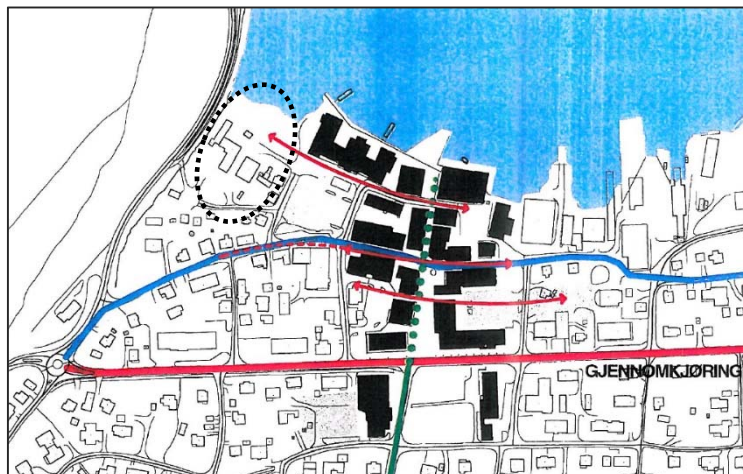
Planarbeidet berører ikke siktlinjer som skal sikres.



Figur 2: Temakart 1 kommunedelplan Rognan

Temakart 2: Kommunikasjon og forbindelser

Forbindelse for myke trafikanter øst-vest i sentrumsområdet og langs Rognan Hotell skal sikres inn i planområdet.



Figur 3: Temakart 2 kommunedelplan Rognan

Temakart 3: Grøntstruktur

Planarbeidet berører ikke overordnet grønntstruktur, men omfattes av føring til økt treplanting i sentrum.



Figur 4: Temakart 3 kommunedelplan Rognan

2.2 Reguleringsplaner**2.2.1 Gjeldende reguleringsplaner - omregulering**

Nordlig del av planområdet omfatter totalt 900 m² innenfor to gjeldende reguleringsplaner for å tilpasse trase for turveg langs sjøen. Foreliggende planforslag innebærer derfor omregulering av reguleringsplan for småbåthavna ID 2010006 (vedtatt 23.06.11) og reguleringsplan for Dypvannskaia ID 2003002 (vedtatt 10.09.98) slik varslet ved planoppstart, jfr plan- og bygningsloven § 12-14. Omreguleringen medfører at formålene grønntstruktur, turveg/gangveg og sjøareal omdisponeres for å tilrettelegge for kryssing av bekken lenger sør. Begrunnelse for omregulering er redusert inngrep i strandsonen og bedre landskapstilpasning av turveg og bro. Gjeldende planers intensjon er opprettholdt og endringen vurderes som kurant.

2.2.2 Opphevet reguleringsplan Vesterfjæra

Tidligere reguleringsplan for Vesterfjæra ID 1998003 (vedtatt 03.10.98) ble opphevet ved planvedtak kommunedelplan for Rognan i 2005. Sitat kommunedelplan: «1998 ble det utarbeidet reguleringsplan for Vesterfjæra. En del av formålet var etablering av maritimt senter. I etterkant har det ikke lyktes å få til aktivitet for det tiltenkte formålet. 2001 vedtok kommunestyret å ikke ekspropriere deler av området til Maritimt senter».

2.3 Vurdering av utredningsplikt iht forskrift om konsekvensutredning

Planområdet er avsatt til byggeområde i gjeldende kommunedelplan. Planarbeidet utløser ikke automatisk utredningsplikt etter § 2 i Forskrift om konsekvensutredning (FOR-2009-06-26-855). Saltdal kommune har ved oppstart av planarbeid vurdert at planarbeidet ikke utløser utredningsplikt etter § 3 b, jfr. vedlegg 5. Det henvises for øvrig til gjennomført risiko- og sårbarhetsanalyse i vedlegg 6 og til planbeskrivelsen kap. 6 hvor tiltakets virkning for miljø, naturressurs og samfunn er vurdert.

3 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

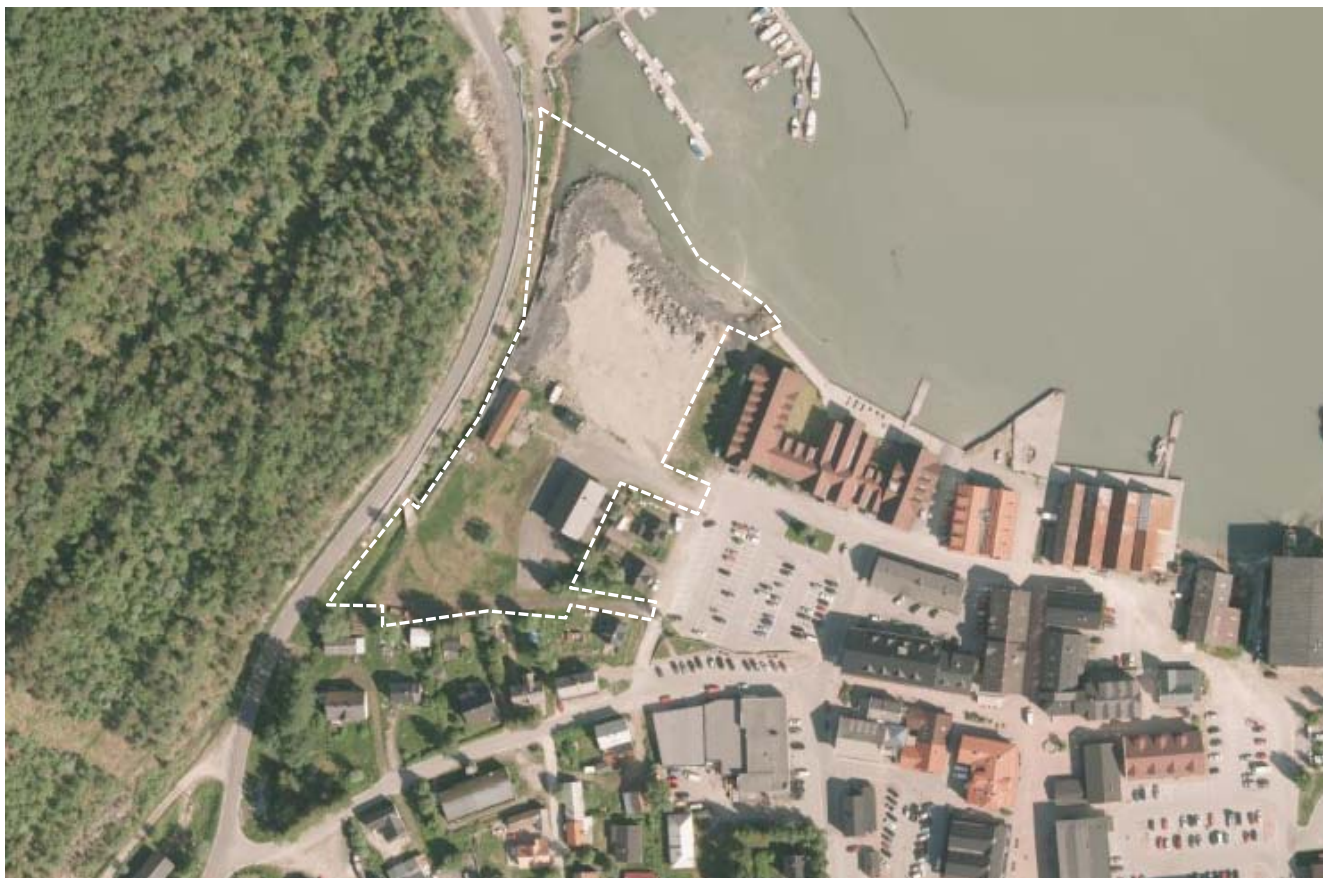
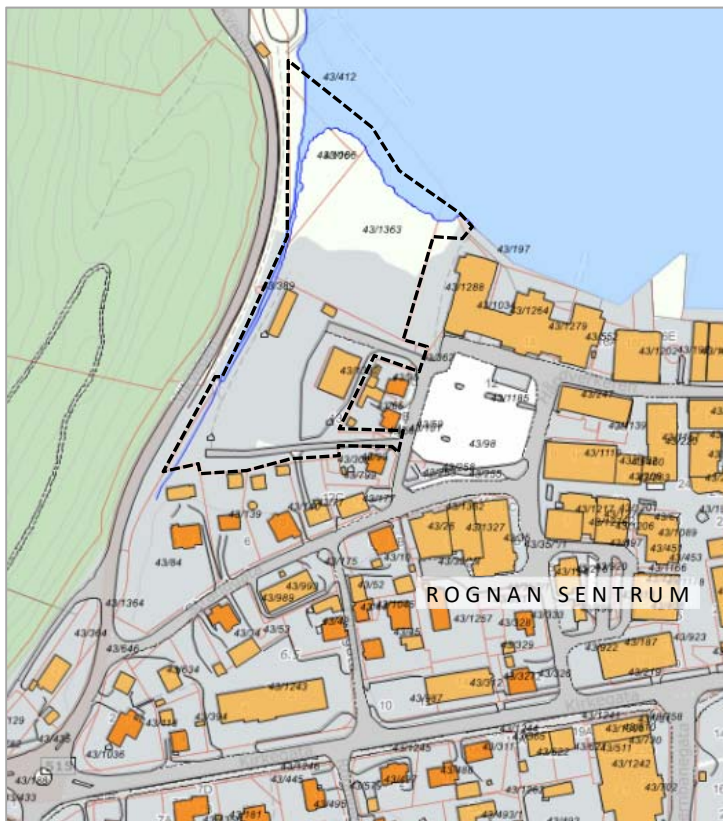
3.1 Lokalisering og eksisterende arealbruk

Vesterfjæra ligger langs Vikvegen/fv515 i Rognan sentrum. Tilgrensende bebyggelse er Rognan hotell og eldre eneboligbebyggelse. Planområdet er i hovedsak ubebyggt, med unntak av tre bygninger knyttet til tidligere sag og Saltdal Patenslip og båtbyggeri. Området nærmest sjøen er fylling. Adkomst fra kommunal veg i øst.

Bekkeløp og turveg følger Vikvegen i vest. Gangbro er etablert over bekken sør i planområdet og leder videre til Skomakergata. Langs Vikvegen følger også kabelbane for transport av ferdig kabel fra Nexans fabrikker sør på Rognan og frem til havneanlegget nord for planområdet.

«Minnepark» med beplantning, skulpturer og steintavler med de ti bud er etablert langs Vikvegen vest i planområdet. Parken er etablert i område som er avklart til utbygging i kommunedelplanen.

Figur 5: Oversiktskart med planområdet avmerket



Figur 6: Flyfoto med planområdet avmerket

Figur 7: Befaringsfoto i planområdet sept 2015



3.2 Eiendomsforhold

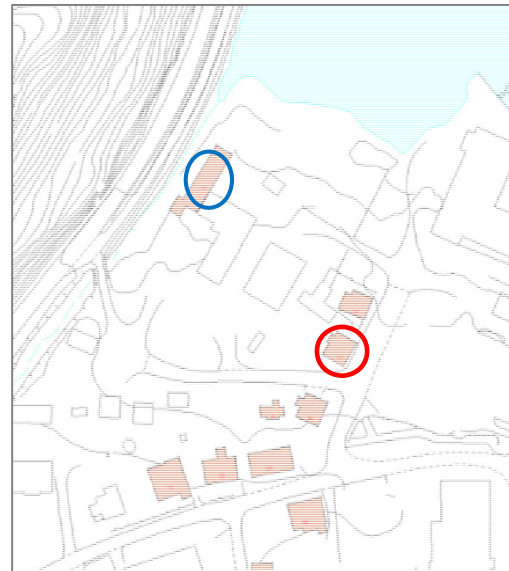
Planarbeidet omfatter helt eller delvis følgende eiendommer: gnr 43 bnr 106, 1332, 1363, 1288, 197, 412, 56, 101. Handelsbygg 1 som forslagstiller og tiltakshaver for planlagt utbygging har inngått nødvendige avtaler med hjemmelshaver Helgeland Sparebank.

3.3 Kulturminner

Saga i bygningen avmerket med blå sirkel ble i kommunedelplan for Rognan fra 2005 vurdert med verneverdi og foreslått flyttet til Østerfjæra eller til Saltdal museum.

Sitat kommunedelplan: «*Saga i Vesterfjæra. Saga er bygd i tradisjonell stavkonstruksjon med bordkledning. Den har tydeligvis vært flyttet før fra et annet sted. Siden hele miljøet i Vesterfjæra er oppløst, vil det beste være å flytte saga til Østerfjæra eller til Saltdal museum.*».

Bolighuset avmerket med rød sirkel på kartutsnitt til høyre er vurdert med bevaringsverdi i kommunedelplan for Rognan. Bygningen ligger utenfor planområdet og omtales ikke nærmere



Oppdatert føring 2016:

Saltdal kommune har vurdert ved oppstart av planarbeidet at: «*kulturhistoriske elementer i området fremstår såpass «pyntet» på at de har mistet sin historiske verdi*» og videre at «*Landskapet rundt saga er imidlertid endret slik at en ikke lenger får et godt inntrykk av hvordan saga har fungert i sin opprinnelige form. De endringene som er foretatt eksteriøret har også desimert den opprinnelige form. Siden siste diskusjon om flyttinc av denne saga til Østerfjæra, er det foretatt bevaring og restaurering av Dragesaga. Det er vanskelig å se for seg en god plassering av en gjenoppbygget sag i Østerfjæra.*»



Figur 8: Foto saga i Vesterfjæra, sept 2015

3.4 Naturmangfold

Planforslaget er vurdert i forhold til Naturmangfoldloven. Det er ikke registrert biotoper eller naturmiljø med verneverdi innenfor planområdet. Den trua arten sothøne (*Fulica atra*) ble i 1975 registrert nord i planområdet (www.naturbase.no).

3.5 Barn og unges interesser – friluftsliv/folkehelse

Sørlig del av planområdet har gressbakke og noe vegetasjon/bepantning. Fyllingsområdet i nordlig del har dekke av grus og gir kontakt med sjøen. «Minneparken» sentralt i byggeområdet har opplevelsesverdi. Planområdet som ubebyggt og delvis vegetasjonsdekt område har verdi for barns lek og for friluftsliv/folkehelse i Rognan sentrum.

Ved omdisponering av områder med bruksverdi for barn og unge skal det iht. RPR for barn og unges interesser i planleggingen (FOR-1995-09-20-4146) skaffes fullverdig erstatning, jfr. § 5-d.

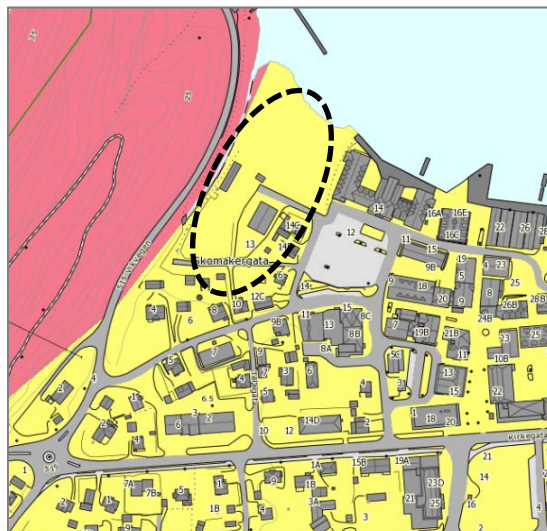
3.6 Løsmasser og byggegrunn

Løsmassene i planområdet er elveavsetning hvor sand og grus dominerer. Området nærmest sjøen er fyllmasse. Planområdet ligger under marin grense.

Talus AS har vurdert grunnforhold og områdestabilitet basert på tidligere gjennomførte grunnundersøkelser (Rambøll, 15.05.07) og konkluderer med at det ikke er behov for ytterligere grunnundersøkelser, forutsatt at gitte anbefalinger følges av geoteknisk prosjekterende i byggesak.

Det henvises til rapport i vedlegg 7.

Figur 9: Utsnitt fra nasjonal løsmassedatabase (NGU).



3.7 Skredfare

Deler av planområdet ligger innenfor aktsomhetszone for jord- og steinskred, jfr. NVE-atlas.

Talus AS har vurdert tilfredsstillende sikkerhet for skred og ras innenfor planområdet forutsatt at nybygg plasseres i sikkerhetsklasse S3.

Det henvises til rapport i vedlegg 7.

Figur 10: Kartutsnitt skrednett (NVE Atlas)



3.8 Havstigning

Klimautviklingen gir et stigende havnivå. I NOU 2010:10 «Tilpassing til eit klima i endring» er det gitt en anbefaling hvilken stigning som bør legges til grunn for de neste hundre år. NVE anbefaler at ny utbygging bør ta hensyn til beregnede stormflohøyder ved det havnivået en vil ha om 100 år. I henhold til TEK10 (byggt teknisk forskrift) skal det tas utgangspunkt i 200-års flo for bygg i sikkerhetsklasse F2 og 1000-års flo for bygg i sikkerhetsklasse F3. For Saltdal kommune vil det si en minimumshøyde på 2,80 m.o.h. for bygg i sikkerhetsklasse 2 og 3,70 m.o.h. for bygg i sikkerhetsklasse 3.

Planlagt utbygging av forretnings- og publikumsbygg er plassert i sikkerhetsklasse F2.

3.9 Kommunaltekniske anlegg

Kommunal vannforsyning og avløp/spillvann har tilstrekkelig kapasitet til å betjene området. Krav til påkoplingspunkt, dimensjonering og etablering av nytt nett/omlegging av eksisterende – inkl. slukkevann/brannberedskap, følger av kommunens føringer i detaljprosjektering/byggesaksbehandling. Løsning for renovasjon og el-forsyning/trafo er forutsatt avklart i byggesaksbehandling. Dragefoss Kraftanlegg AS/Rognan bioenergi AS er el- og fjernvarmeleverandør. Iris Salten IKS er renovatør.

3.10 Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet – ROS

Gjennomført risiko- og sårbarhetsanalyse (vedlegg 6) har avdekket følgende forhold som forutsettes gitt særlig oppmerksomhet ved utforming av plankart og bestemmelser: *Byggegrunn, havstigning, overvann, kulturminner, fremkommelighet brann/redning, kraftforsyning, kapasitet VA, inkl. slukkevann, Nexan kabelbane, sikkerhet og støy i anleggsperioden.*

Analysen konkluderer med at planforslaget gir akseptabelt risikonivå forutsatt innarbeidet konkrete krav og hensyn i reguleringsplanen som beskrevet i analysen.

4 PLANPROSESS

4.1 Oppstart av reguleringsarbeid

Oppstart av planarbeidet som omregulering av gjeldende planer ble varslet i henhold til pbl § 12-8 ved brev datert 29.08.16 til berørte parter og regionale myndigheter. Oppstart av planarbeidet ble kunngjort ved annonse i Saltenposten 01.09.16 og på kommunens hjemmeside. Frist for merknader var satt til 30.09.16. Det kom 6 merknader til planarbeidet ved varsling. Varslingsdokumenter og innkomne merknader er vist i vedlegg 3 og 4.

Det ble gjennomført oppstartmøte med Saltdal kommune 24.02.16 med gjennomgang av de hensyn, krav og forutsetninger lokal og regional myndighet har til planarbeidet. Referat fra oppstartmøte samt kommunens svar på spørsmål stilt i oppstartfasen er vist i vedlegg 5.

Oppstart av planarbeidet ble varslet i samsvar med kommunens føringer.

Varsel om oppstart av planarbeid og utbyggingsavtale for regulering av Vesterfjæra i Rognan sentrum, Saltdal kommune

Landskapsarkitekt mla
Hanne Karin Tollan
postboks 585, 9171 Longyearbyen

I henhold til plan- og bygningsloven §§ 12-8 og 12-14 varsles herved om oppstart av planarbeid for sentrumsbebyggelse i Vesterfjæra i Rognan. Planområdet er ca 14 daa. Forslagstiller er Handelsbygg 1 AS.

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for etablering av forretningsbygg for detaljvare- og dagligvarehandel i samsvar med gjeldende kommunedelplan for Rognan. Turveg langs sjøen og grøntområde/park inngår i planarbeidet. Adkomst er forutsatt fra kommunal veg. Planarbeidet utløser ikke krav om konsekvensutredning.

Skriftlige kommentarer/merknader til det igangsatte planarbeidet rettes til: landskapsarkitekt mla Hanne Karin Tollan, postboks 585, 9171 Longyearbyen, hanne.karin@start.no



Varsel om oppstart forhandling om utbyggingsavtale

I henhold til plan- og bygningslovens § 17-4 varsles samtidig oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale knyttet til varslet reguleringsplan.

Skriftlige kommentarer/merknader til utbyggingsavtalen rettes til: Saltdal kommune, planavdelingen, Kirkegata 23, 8250 Rognan postmottak@saltdal.kommune.no

Frist for merknader til planarbeid og utbyggingsavtale er satt til 30. september 2016

Figur 11: Kunngjøringsannonse

4.2 Innkomne merknader med forslagstillers kommentar

1. Nordland fylkeskommune, datert 30.09.16

Ber om kommunens vurdering og begrunnelse for at planarbeidet ikke utløser krav til konsekvensutredning. Viser til kap 7 i Fylkesplan for Nordland og krav til maks 3000 m² BRA handel, forutsetter dette kravet tydelig hjemlet i planbestemmelsene. Må vektlegge klimaendringer i ROS-analyse. Vektlegge universell utforming. Vurdere alternative energikilder. Vise hensyn til de estetiske forhold og attraktive byrom. Viser til naturmangfoldsloven og utredningskrav. Ber kommunen legge opp til en arealforvaltning som sikrer god vannkvalitet, jfr vannforskriften.

Påpeker bevaringsverdi for bolighus i Strandgata 14B og betydningen av å bevare helheter og sammenhenger i verneverdige kulturmiljø. Det bør også legges vekt på estetikk og god tilpasning ved utbygging nært bevaringsverdige bygningsmiljø.

Forslagstillers kommentar

Fylkeskommunens krav er innarbeidet i planforslaget. Krav til maks 3000 m² BRA handelsareal er hjemlet i planbestemmelsene §3.1.1. Bolighus i Strandgata 14B ligger utenfor planområdet.

2. Fylkesmannen i Nordland, datert 30.09.16

Fylkesmannen forutsetter at grøntområdet (FR2) i kommunedelplanen bevares og innreguleres til dette formål. Anbefaler at det legges turveg/havnepromenade langs sjøen. Viser til krav om ros-analyse.

Forslagstillers kommentar

Grøntområdet (FR2) er videreført i planforslaget og gitt feltbetegnelse o_GP1. Turveg er innarbeidet langs sjøen, felt o_GT1-2. Ros-analyse følger som vedlegg 6.

3. Statens vegvesen, datert 08.09.15 og 16.03.17

Byggegrense mot Vikvegen/fv 515 er ifølge vegloven 50 m fra midten av vege. Mindre byggegrense kan settes i samråd med Statens vegvesen. Redusert byggegrense bør avtales direkte med vegvesenet før planen legges til høring.

Forslagstillers kommentar

Statens vegvesen har akseptert byggegrense på 19 meter fra midtlinje Vikevegen/fv515, jf. forhåndsuttalelse pr brev datert 16.03.17

4. Norges vassdrags- og energidirektorat NVE, datert 09.09.16

Under marin grense og på fylling, krav til dokumentert stabilitet. Krav til skredfarevurdering. Tilpassing til klimaendringer. Krav til minimumshøyde av hensyn til beregnede stormflohøyder.

Forslagstillers kommentar

Utredning av naturfare er gjennomført og følger som vedlegg 7. Krav til minimumshøyde av hensyn til beregnede stormflohøyder er hjemlet i planbestemmelsene § 2.1.11.

5. Advokat Eilert Eilertsen på vegne av Rognan Hotell, 28.09.15

- Viser til at kommunedelplanen har avsatt areal for utvidelse av hotellet mot vest.
- Viser til gjennomført geoteknisk vurdering (Multiconsult, 2008) og er bekymret for at en utbygging vil medføre fare for store setningskader på hotellet.
- Vurderer eksisterende minnepark som verdifull for Rognan sentrum og med betydning for lokal/regional reiselivsnæring, herunder hotellets fremtidige næringsgrunnlag.
- Påpeker at planområdet ligger innenfor 100 meters belte langs sjøen og derved omfattes av byggeforbud. Planlagt tiltak vurderes derved å ikke være i tråd med plan- og bygningsloven og gjeldende kommuneplan. Stiller spørsmål ved at planarbeidet er vurdert å ikke utløse krav om konsekvensutredning.

Rognan hotell mener at planområdet har så mange kvaliteter og positive elementer at det vil være negativt for kommunen dersom området bygges ut. Konsekvenser ved planlagt utbygging bør vurderes i sammenheng med kommunens overordna langtidspan.

Forslagstillers kommentar

Planforslaget sikrer mulighet for utvidelse av Rognan hotell ved at tillatelse til hotell er innlemmet i kombinasjonsformålet for felt BKB1-3. Det henvises til planbeskrivelsen hvor de forskjellige innspill i uttalelsen er drøftet og forslag til løsning i planforslaget beskrevet.

6. Saltdal Patentslip & Skipsbyggeri AS, datert 20.09.16

Mener å ikke ha mottatt varsel om oppstart av planarbeid og motsetter seg på den bakgrunn at planforslaget behandles. Vil pga. sykdom komme tilbake med klage på et senere tidspunkt.

Forslagstillers kommentar

Grunneiere og naboer ble varslet i samsvar med adresseliste oversendt fra Saltdal kommune. Saltdal Patentslip & Skipsbygg AS ble varslet til oppgitt c/ adresse Helgeland Sparebank.

4.3 Revisjon etter oversendelse

Planmaterialet er revidert i samsvar føringer gitt etter Saltdal kommunes interne administrative høring av planforslaget. Revisjonsdato er 31.05.17.

Planmaterialet er revidert i samsvar med føringer gitt ved politisk 1. gangs behandling av planforslaget, sak 112/17, 27.06.17 og sak 123/17, 29.08.17. Revisjonsdato er 11.09.17.

5 PLANBESKRIVELSE REGULERINGSPLAN

5.1 Planforslag

Reguleringsplan for Vesterfjæra ID 2015004 viser byggeområde for sentrumsutvikling med et eller flere av formålene forretning/tjenesteyting/næring/hotell/bevertning. Totalt planareal er 13,5 daa hvorav 3,1 daa er regulert til grøntformål og 7,8 daa er regulert til utbyggingsformål. Sonen nærmest sjøen er regulert til offentlig park og turveg/sjøpromenade. Adkomst til utviklingsområdet gir tydelig forbindelse og sammenheng med eksisterende kjøre- og gangvegnett i sentrum. Adkomstsonen er regulert til offentlig gatetun hvor det er hjemlet krav til opparbeiding for trafikkavvikling på myke trafikanters premisser.

Reguleringsplanen fremmes i samsvar med plan- og bygningslovens krav og nasjonale tegneregler.

Forslag til detaljregulering, sist revidert 11.09.17 i målestokk 1:1000 med planbestemmelser følger som vedlegg 1 og 2. Plankartet under er ikke i målestokk.



Figur 12: Nedkopiert reguleringsplan Vesterfjæra, Rognan sentrum

TEGNFORKLARING		
PBL § 12-5 Arealformål i reguleringsplan		
§12-5 1. Bebyggelse og anlegg	Forretning/tjenesteyting/næring/hotell/bevertning (1800)	
o_SKV1	Kjøreveg (2011)	
o_SGT1	Gatetun (2014)	
o_SVG1	Annen veggrunn - Grøntareal (2019)	
§12-5 2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		
o_GT1	Turveg (3031)	
o_GP1	Frilandsareal (3050)	
o_GV1	Vegetasjonsskjerm (3060)	
§12-5 6. Bruk og vern av sjø og vassdrag		
V1	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
§12-4. Hensynsoner i reguleringsplan		
H1	Hensynsone - Fritid	
Linjesymboler og punktsymboler		
	RpGrense (1201)	
	RpFormGrense (1202)	
	Byggegrense (1211)	
	Regulert sentertilje (1221)	
	Fritidstilje (1222)	
	RydningGrense (1224)	
	Avkjørsel - både ut og innkjøring (1242)	
c_ offentlig		
Planområde A= ca.13 daa		
MÅLESTOKK = 1: 1000 (A3) UTM Sone 33		
Revisjon	Dato	Sign.
Påleggssak korrigert i samsvar med forslag fra Saltidal kommune.	31.05.17	HM
Endelig plassering av nett o_GP1	11.09.17	HM
Detaljregulering Vesterfjæra, Rognan sentrum. gnr 43, bnr 362, 106, 1332, 1363, 1288, 197, 412, 1277, 56, 101.		
SALTIDAL KOMMUNE		Offentlig kartgrunnlag: Euref 50 UTM Sone 33 Høydegrunnlag: NN1954 Kilde: FKB-data fra Infotand Utrekkedato: 31.01.2017
PlanID: 2015004		
FORVARSEL / ANNONSE	Saksnr.:	Dato:
1. GANGS BEHANDLING	112/17	27.06.17
Ny 1. GANGS BEHANDLING	123/17	29.06.17
OFFENTLIG ETTERSVR		
2. GANGS BEHANDLING		
KOMMUNESTYRET		
KOMMUNESTYRETS VEDTAK		
ANNONSERING		
PLANEN ER UTARBETET AV:	PLANEN ER DETALJREGULERT AV:	
Landskapsarkitekt mfla Hanne Karin Tollan	Hanne Karin Tollan	
Saksnr.:	Dato:	Sign.:
	08.09.17	HM

5.2 Planens formål og arealoversikt

BKB1-3:	Kombinert formål forretning/tjenesteyting/næring/hotell/bevertning (SOSI 1800)	7,8 daa
o_SKV1:	Offentlig kjøreveg (SOSI 2011)	0,8 daa
o_SGT1:	Offentlig gatetun (SOSI 2014)	0,6 daa
o_SVG1:	Annen veggrunn/ sideareal veg (SOSI 2019)	0,2 daa
o_GT1-4:	Offentlig turveg/sjøpromenade (SOSI 3031)	1,2 daa
o_GV1-3:	Vegetasjonsskjerm (SOSI 3060)	0,8 daa
o_GP1:	Offentlig park (SOSI 3050)	1,1 daa
V1:	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (SOSI 6001)	1,0 daa

Totalt planareal:

13,5 daa

5.3 Fellesbestemmelser og rekkefølgekrav

Planbestemmelsene hjemler plan- og dokumentasjonskrav samt krav til funksjon, utforming og rekkefølge for planlagt utbygging.

Før tillatelse til tiltak kan gis innenfor planområdet, er det i planbestemmelsene § 2.1.1 stilt krav til utomhusplan. Universell utforming skal legges til grunn og utomhusplanen skal vise bygningers plassering, gangsoner, kjøreveg, parkering, varelevering, renovasjon, overvannshåndtering, beplantning, mv.

Utomhusplanen skal være godkjent av Saltdal kommune v/formannskapet før igangsettingstillatelse kan gis, og utomhusanlegget og teknisk infrastruktur må være ferdig opparbeidet før brukstillatelse til nybygg kan gis, jfr. rekkefølgekrav i § 8.2

Parkeringskrav er hjemlet i § 2.1.5 i samsvar med kommunale parkeringsvedtekter (1990):

Forretning/kontor:	min 2,0 p-plass pr 100 m ² BRA
Tjenesteyting/bevertning:	min 1,0 p-plass pr 100 m ² BRA
Hotell:	min 1,0 p-plass pr hotellrom
Alle formål:	min 0,5 sykkelparkering pr 150 m ² BRA

5% av p-plassene skal utformes og plasseres slik at hensynet til bevegelsehemmede ivaretas.

Planbestemmelsene § 2.1.2 hjemler krav plan for teknisk infrastruktur; kjøreveg, gatetun, vann, overvann, avløp, el-forsyning/trafo og renovasjon. Kommunale VVA-normer og krav skal legges til grunn for utforming og dimensjonering og detaljplan for teknisk infrastruktur skal godkjennes av Saltdal kommune før det kan gis igangsettingstillatelse. Løsning for energilevering skal avklares i samråd med Dragefossen Kraftanlegg AS/Rognan fjernvarme AS. Renovasjonsløsning skal avklares i samråd med Iris Salten IKS. Vegnormalen (Håndbok N100) skal legges til grunn for utforming av trafikkareal. Det må foreligge brukstillatelse for tekniske anlegg før nybygg kan tas i bruk, jfr. rekkefølgebestemmelser § 8.1.

Det er tidligere gjennomført grunnundersøkelse i området (2007) som gir grunnlag for detaljprosjektering og valg av geotekniske løsninger for planlagte tiltak (vedlegg 7). Planbestemmelsene § 2.1.7 hjemler krav til dokumentert lokalstabilitet før tillatelse til tiltak, jfr. SAK10.

Turveg langs sjøen i felt o_GT1/o_GP1 skal være opparbeidet før det kan gis ferdigattest for nybygg innenfor felt BKB1-3, jfr. planbestemmelsene § 8.3.

Før eksisterende bygg for Vesterfjæra sag kan saneres, og igangsettingstillatelse kan gis for nybygg innenfor felt BKB2, må sag-verket inne i bygningen ivaretas på best mulig måte for eventuell videre bruk, jfr. planbestemmelsene § 8.4.

5.4 Byggeområde BKB1-BKB3, pbl §12-5 nr. 1

Innenfor feltene BKB1-BKB3 tillates et eller flere av formålene forretning/tjenesteyting/næring/hotell/bevertning med tilhørende uteanlegg og parkering. Tremateriale skal inngå i fasadeutforming og reklameskilt skal underordnes bygningens fasade. Uteanlegget skal utformes med parkeringsareal, rabatter/grønt og tydelige gangsoner som leder til publikumsinngang. Maks tillatt handelsareal for feltene samlet er 3 000 m² BRA.

Tillatt grad av utnyttning er inntil % BYA = 70 %, inkl. parkering. Maks byggehøyde er 12,5 m målt fra gjennomsnitts planert terreng.

5.5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, pbl § 12-5, nr.2

5.5.1 o_SGT1

Adkomstsonen fra kommunal veg i søt reguleres til formålet gatetun med bredde 13 m for å sikre tverrprofil med god fremkommelighet for alle trafikantgrupper og for å ivareta kommunedelplanens krav til tydelig sammenheng og gangforbindelse til øvrig sentrumsbebyggelse. Utforming av gatetun skal fremgå av teknisk plan, jfr § 2.1.2

5.5.2 o_SKV1 og o_SVG

Adkomstveg/boliggate til eksisterende boliger langs Strandgata reguleres til offentlig vegformål med bredde 6,0 m. Gangforbindelse fra sentrum i øst via grøntområde (GV3) til eksisterende bro over bekken ledes via

boliggaten. Boliggaten vil betjene 5 boligeiendommer og ha svært begrenset trafikk. Sideareal til veggen reguleres til offentlig formål, grøntanlegg.

5.6 Grøntstruktur, pbl § 12-5, nr.3

Totalt 3,1 daa er regulert til grøntstruktur i planforslaget. Formåler er fordelt på parkareal i sørlig del (GP), vegetasjonsskjerm mot bekken (GV) og sone for turveg langs sjøen (GT).

5.6.1 Park, GP1

1,1 da nærmest sjøen i nord reguleres til offentlig park. Arealet forutsettes opparbeidet med henvendelse mot sjøen og tilrettelagt for allmennhetens bruk og opphold. Turveg inngår i formålet for å sikre fleksibilitet ved detaljprosjektering av strandpromenade i GT-felt.

5.6.2 Vegetasjonsskjerm, GV1-3

Sonen langs bekken i vest og mot eksisterende boligeiendommer i øst reguleres til vegetasjonsskjerm hvor det forutsettes etablert beplantning/grøntanlegg.

5.6.3 Turveg langs sjøen, GT1-4

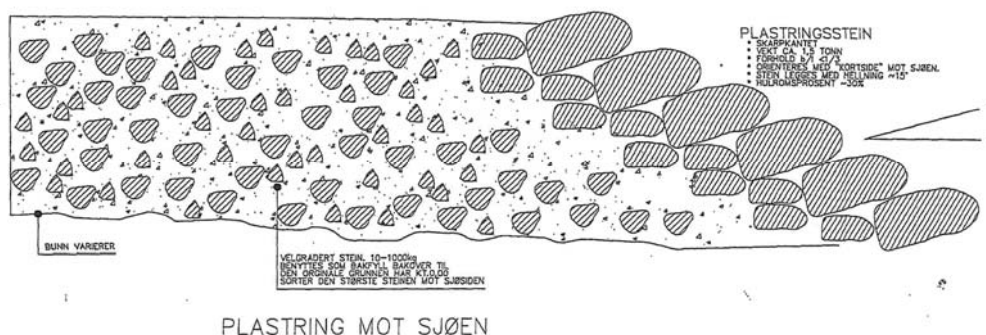
Sonen nærmest sjøen er sikret til grøntformål hvor det skal opparbeides turveg i strandsonen fra Rognan hotell til småbåthavna (GT1-3). Turvegen/strandpromenaden skal krysse bekken og videreføres til småbåthavna. Materialbruk og grad av opparbeiding skal sees i sammenheng med plastring/bearbeiding av strandsonen, jfr. planbestemmelsene § 6 og fremgå av detaljplan, jfr planbestemmelsene § 5.3. Turvegen skal opparbeides med kvalitet i materialbruk og utforming, og det skal tilrettelegges for punktvis fysisk kontakt med sjøen. Det tillates ikke bruk av asfalt.

Det skal tilrettelegges for gangforbindelse/turveg (GT4) mellom boliggaten SKV1 og eksisterende bro over til eksisterende turveg langs Vikveien.

5.7 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner V1, pbl § 12-5, nr.6

Strandsonen skal plastres og bearbeides for estetisk enhetlig preg, jfr. planbestemmelsene § 6. Kystverket ga i 2007 tillatelse i samsvar med havne- og farvannsloven § 18 tillatelse til fylling og plastring i strandsonen som vist i prinsippsnitt under. Tillatelsen har ikke lenger juridisk gyldighet, men vurderes relevant som føring for planlagt istandsetting av sjøfronten.

Planbestemmelsene §§ 5.3 og 6 hjemler krav til samlet detaljplan for turveg i felt o_GT1-4 og plastring/bearbeiding av strandsonen i felt V1. Bro over bekken i vest skal inngå i detaljplan.



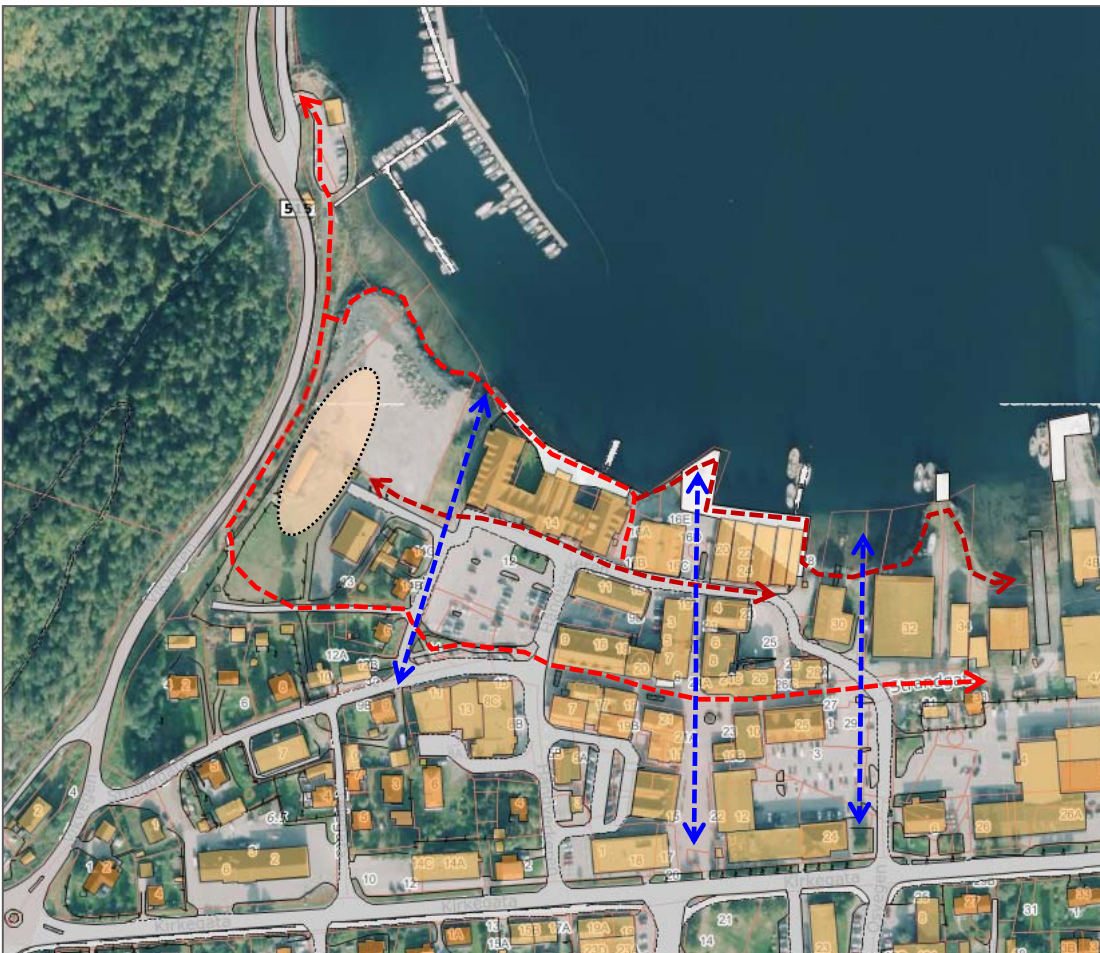
Figur 13: Snitt oppfylling/bearbeiding av strandsonen (Norconsult, 2007)

5.8 Hensynssone

Innfor hensynssone frisikt på 6 X 30 m (h_140) skal det ikke være sikthindrende vegetasjon eller andre innretninger høyere enn 0,5 m over terrenget. Frisiktsonene skal holdes fri for faste og midlertidige installasjoner.

5.9 Sentrumsstruktur og forbindelseslinjer

Planforslaget ivaretar og bygger videre på plangrep og struktur i kommunedelplan for Rognan. I illustrasjonen under er eksisterende og planlagte forbindelseslinjer vist med rød stiplet strek og viktige siktlinjer vist med blå stiplet strek. Turveg/sjøpromenade videreføres vestover til småbåthavna fra Rognan Hotell hvor sjøpromenaden i dag ender. Turvegen krysser bekken og kobler seg på eksisterende turveg/gangveg langs Vikevegen/fv515. Planlagt boliggate i sør gir gangforbindelse via regulert grøntområde og eksisterende gangbro til turveg/gangveg langs Vikevegen. Planlagte forbindelseslinjer for myke trafikanter bidrar til forsterket helhet og sammenheng i sentrum i samsvar med temakart 2 i kommunedelplan for Rognan sentrum. Planlagt bebyggelse (vist med sort stiplet strek), gir nytt målpunkt og samtidig en definert sentrumsavgrensning mot vest med fjellsiden/Rognlia som fondvegg. Planforslaget åpner for publikums-/sentrumsformål, inkludert hotell i samsvar med kommunedelplanens intensjon. Kommunedelplanens føring for siktlinjer og gjennomgående gangforbindelser (jfr. kommunedelplan planbestemmelsene § 2 og temakart 1 og 2) er ivarettatt og gir en tydelig sammenheng mellom planlagt nybygg og øvrige sentrumsfunksjoner. Adkomstzone fra eksisterende veg/gangsoner foran Rognan hotell til planlagt nytt sentrumsbygg er regulert til gatetun i bredde 13 m og med krav til bymessig utforming på myke trafikanters premisser for ytterligere. Dette for ytterligere å forsterke kontakt og sammenheng med eksisterende sentrumsbebyggelse. Ved utforming av uteanlegg og trafikkareal skal estetisk kvalitet i materialbruk og utforming legges til grunn og hensynet til myke trafikanter og sammenheng med eksisterende gangvegstruktur skal vektlegges særskilt.



Figur 14: Forbindelseslinjer myke trafikanter (rød) og siktakser (blå)

5.10 Sikkerhet i anleggsperioden

Byggherreforskriften (FOR-2009-08-03-1028) beskriver pliktene som byggherren har gjennom hele bygge- eller anleggsprosessen for å sikre at sikkerhet, helse og arbeidsmiljø på bygge- eller anleggsplassen blir ivarettatt. Med henvisning til utbyggers HMS-rutiner og Byggherreforskriften er det forutsatt gode sikkerhetsrutiner gjennom hele byggeperioden hvor hensynet til barns sikkerhet skal vektlegges særskilt, jfr. planbestemmelsene § 2.1.9. Grenseverdier for støy i samsvar med T1442 er hjemlet i planbestemmelsene § 2.1.6.

5.11 Planlagt utvikling

Foreløpig situasjonsplan i to alternativ viser aktuell utvikling i samsvar med planforslaget.

Alternativ A viser etablering av en forretning med tilhørende uteanlegg og parkeringsareal. Grønt skravert areal viser område med mulighet for utvidelse av Rognan hotell.



Figur 15: Foreløpig situasjonsplan- alternativ A (Ingeniør Holmen AS)

Alternativ B viser etablering av to forretninger med tilhørende uteanlegg og parkering.



Figur 16: Foreløpig situasjonsplan- alternativ B (Ingeniør Holmen AS)

6 VIRKNING AV PLANFORSLAGET

6.1 Gjeldende planer og føringer

Regional planbestemmelse

Planforslaget har hjemlet krav til maks 3 000m² BRA handelsflate og er i samsvar med regional planbestemmelse om etablering av kjøpesenter i Fylkesplan for Nordland 2013 -2025. Planarbeidet er gjennomført i samsvar med føringer og krav fra Saltdal kommune i oppstart.

Ingen negativ konsekvens mht. overordna føringer.

Kommunedelplan for Rognan sentrum

Planforslaget er i samsvar med kommunedelplanens intensjon og plangrep. Turveg langs sjøen og grøntstruktur er sikret og viktige gangforbindelser og siktlinjer er ivaretatt. Kommunedelplanens avsatte parkeringsareal er innarbeidet som hjemlet krav til opparbeidet parkering internt i byggeområdene. Kommunedelplanens hotellformål (H1) er innarbeidet i planforslagets kombinasjonsformål for å ivareta mulighet for utvidelse av Rognan Hotell.

Grad av utnyttning er øket fra 40% i kommunedelplanen til 70% i planforslaget. Dette argumentert ut fra overordna føringer om samordning av areal og trafikk/transport med arealeffektiv utnyttelse av sentrumsareal, samtidig som hensyn til gangforbindelser og grønnstruktur ivaretas. Arealeffektiv utnyttelse bidrar til å tydeliggjøre bystrukturen. Planforslaget sikrer ved formål en større andel grønnstruktur enn kommunedelplanen og hjemler konkrete krav til utforming og utnyttelse av uteanlegg og trafikkareal hvor hensyn til myke trafikanter skal prioriteres.

Det er ikke vurdert negativ konsekvens for gjeldende kommunedelplan for Rognan sentrum

Vedtatte reguleringsplaner

Nordlig del av planområdet omfatter totalt 900 m² innenfor to gjeldende reguleringsplaner; Småbåthavna ID 2010006 og Dypvannskaia ID 2003002. Foreslått omreguleringen medfører at formålene grøntstruktur, turveg/gangveg og sjøareal omdisponeres for å tilrettelegge for kryssing av bekken lenger sør. Begrunnelse for omregulering er redusert inngrep i strandsonen og bedre landskapstilpasning av turveg og bro. Gjeldende planers intensjon er opprettholdt og endringen vurderes som kurant.

Det er ikke vurdert negativ konsekvens for gjeldende reguleringsplaner.

6.2 Landskap – visuell fjernvirkning

Planområdet ligger innenfor byggesonen i Rognan sentrum og er eksponert mot Vikevegen og mot sjøen. Utbyggingsområdet vil bli visuelt eksponert mot Vikevegen, mot sjøen og mot de nærmeste omgivelsene generelt. Planlagte nybygg har god forankring i fjellskråning/Rognlia mot vest og vil oppleves som del av øvrig sentrumsbebyggelse. Regulert parkareal (GP) vil redusere visuell fjernvirkning mot sjøen i nord.

Det er vurdert liten negativ konsekvens mht til landskap – visuell fjernvirkning.

6.3 Naturmiljø

Planforslaget er vurdert i forhold til Naturmangfoldloven. Det er ikke registrert biotoper eller naturmiljø med verneverdi innenfor planområdet. Det er en registrering av den trua arten sothøne fra 1975 innenfor felt BKB1. Registreringen er av eldre dato og før området ble bearbeidet og fylt opp. Det er derfor lagt til grunn at arten ikke lenger kan registreres i området som følge av omfattende endring av livsbetingelser og strandsone.

Ingen negativ konsekvens for naturmiljø.

6.4 Kulturminner

Det er ingen registrerte fornminner innenfor planområdet. Saga i Vesterfjæra er av Saltdal kommune vurdert med liten historisk verdi som følge av omfattende ombygging. Sag-verket inne i bygningen er imidlertid vurdert å ha bevaringsverdi og er derfor forutsatt ivaretatt, jfr. planbestemmelsene § 8.4.

Liten negativ konsekvens for kulturminner/fornminner.

6.5 Barn og unges interesser - park

Planområdets sørlige del har i dag gressbakke og vegetasjon med betydning for barns lek og aktivitet. Eksisterende minnepark, steintavler med de ti bud og øvrige parkelementer/statuer har opplevelsesverdi for alle aldersgrupper.

Ved omdisponering av områder med bruksverdi for barn og unge skal det iht. RPR for barn og unges interesser i planleggingen (FOR-1995-09-20-4146) skaffes fullverdig erstatning, jfr. § 5-d.

Planforslaget sikrer fullverdig erstatning ved at 1,1 daa parkareal reguleres til offentlig park for lek, opphold og aktivitet. Planforslaget sikrer trygge ganglinjer og hjemler særskilt krav til at barns sikkerhet skal ivaretas i anleggsfasen.

Ingen negativ konsekvens for barn og unge.

6.6 Friluftsliv og folkehelse

Planforslaget sikrer gangforbindelser til sentrum og gjennomgående turveg/sjøpromenade med forbindelse til turområder utenfor sentrum. Attraktive turveg/gangvegtraseer har stor verdi for friluftslivet og bidrar til økt fysisk aktivitet i befolkningen.

Stor positiv konsekvens for friluftsliv og folkehelse.

6.7 Samfunn – sentrumsutvikling og handel

Planforslaget tilrettelegger for nybygg som styrker handels- og servicetilbud og sysselsetting i Rognan sentrum, og som bidrar positivt til sentrumsutviklingen. Planlagt forretningsbygg ligger innenfor definert sentrumssone og med tydelige gangforbindelser til øvrige sentrumsfunksjoner og kollektivknutepunkt. Regulert kombinasjonsformål sikrer mulighet for utvidelse av Rognan hotell.

Planforslaget er vurdert å bidra til positiv synergieffekt for handelsaktiviteten og tettstedsutviklingen for øvrig, uten å bidra til økt bilbruk, jfr RPR for samordnet areal og transport (FOR-1993-08-20-817).

Planlagt tiltak er vurdert å styrke handels- og servicetilbudet i kommunen og vurdert med meget stor positiv konsekvens for samfunn/sentrumsutvikling

6.8 Støy

Planforslaget åpner ikke for støyfølsomme formål. For å sikre at planlagt aktivitet ikke påfører eksisterende omgivelser støy over anbefalte grenseverdier er T-1442 «Støyretningslinjen» hjemlet i planbestemmelsen § 2.1.5.

Det er ikke vurdert negativ konsekvens mht. til støy.

6.9 Risiko og sårbarhet - samfunnssikkerhet

I henhold til retningslinjer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (2011) skal de forhold som risiko- og sårbarhetsanalyse avdekker være med som en premiss når beslutningen om arealbruken fattes av planmyndigheten. Med henvisning til gjennomført risiko og sårbarhetsanalyse i vedlegg 6 er det vurdert at planlagt utvikling med sentrumsbebyggelse ikke medfører særskilt økning av risiko eller sårbarhet som ikke kan reduseres tilfredsstillende ved avbøtende tiltak hjemlet og innarbeidet i reguleringsplanen.

Det er ikke vurdert negativ konsekvens mht. til samfunnssikkerhet

6.10 Oppsummering av konsekvenser

Håndbok V712 (Statens vegvesen, Vegdirektoratet) er benyttet som grunnlag for den skjønnsmessige graderingen av tiltakets konsekvens for de forskjellige tema, med følgende inndeling:

0	<i>Minimal / ingen konsekvens</i>		
-	<i>liten negativ konsekvens</i>	++++	<i>meget stor positiv konsekvens</i>
--	<i>middels/moderat negativ konsekvens</i>	+++	<i>stor positiv konsekvens</i>
---	<i>stor negativ konsekvens</i>	++	<i>middels/moderat positiv konsekvens</i>
----	<i>meget stor negativ konsekvens</i>	+	<i>liten positiv konsekvens</i>

Tema	konsekvens
<i>Overordna planer og gjeldende regulering</i>	0
<i>Landskap – visuell fjernvirkning</i>	-
<i>Naturmiljø</i>	0
<i>Kulturminner/fornminner</i>	-
<i>Barn og unges interesser</i>	+
<i>Friluftsliv/folkehelse</i>	+++
<i>Samfunn - sentrumsutvikling</i>	++++
<i>Støy</i>	0
<i>ROS/samfunnssikkerhet</i>	0

Figur 17: Oppsummering av konsekvenser

7 V E D L E G G

- Vedlegg 1: Planforslag reguleringsplan, datert 06.03.17, sist revidert 11.09.17
- Vedlegg 2: Reguleringsbestemmelser, datert 06.03.17, sist revidert 11.09.17
- Vedlegg 3: Varslingsbrev, 29.08.16
- Vedlegg 4: Innkomne merknader ved varsling
- Vedlegg 5: Referat fra oppstartmøte 24.02.16 og vurdering av KU-plikt, datert 09.01.16
- Vedlegg 6: Risiko- og sårbarhetsanalyse, 06.03.17
- Vedlegg 7: Vurdering av naturfare og byggegrunn, rapport datert 29.01.17
- Vedlegg 8: Foreløpig situasjonsplan i to alternativ
- Vedlegg 9: Teknisk notat -VA, 20.02.17