



Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Formannskap	48/18	10.04.2018
Kommunestyre	30/18	19.04.2018

Vedtak oppstart av områdeplan flyplassen med tilhørende planprogram

Foreliggende dokumenter:

Saksopplysninger

I den kommunale planstrategien for Saltdal kommune vedtatt av Saltdal kommunestyre 22.6.2016 s. 13 står følgende omtalt:

6.3 Områderegulering

Områderegulering for nye boligområder

Saltdal kommune har pr. i dag kun tre ledige regulerte kommunale eneboligtomter i Rognanområdet (reguleringsplan bygdetunomtene). Det er jevnlig forespørsler etter eneboligtomter i nærheten av Rognan, og kommunen bør til enhver tid ha ferdig regulerte, attraktive og byggeklare tomter. Saltdal kommune må gjøre et valg i forhold til område og gjennomføre en områderegulering i planperioden.

Konklusjon og prioritet:

Det utarbeides områderegulering/reguleringsplan for nye boligområder i nærheten av Rognan 2017 - 18

Boligsosial Handlingsplan 2015-2023:

I boligsosial handlingsplan vedtatt av Saltdal kommunestyre 17.06.2015 viser kommunestyret også til boligutfordringen i Saltdal kommune og ønsker gjennomføre en områdeplan for Rognan. I tillegg har boligsosial handlingsplan strategier og virkemidler for utbygging av boligområder og hva en bør vektlegge i slike utbyggingsområder.

Kommunal tomtepolitikk vedtatt 1983:

Saltdal kommunes vedtatte prinsipper i den kommunale tomtepolitikken er at det til enhver tid skal være ledige kommunale tomter. Per tiden i dag har Saltdal kommune ledige boligtomter på Røkland. På Rognan er ikke dette kravet oppfylt. Det er også vanskelig for nyetablerere å skaffe seg sentrumsnære tomter da disse er lite tilgjengelig (omsetting, pris m.m.).

På bakgrunn av dette igangsetes planarbeid for tilrettelegge for boligbygging på Flyplassområdet med tilhørende skogområder.



Figur 1 Forslag til planområde

Forslag til planprogram

I tråd med plan- og bygningslovens § 4.1 skal kommunen vedta et planprogram som skal fastlegge hvordan det videre arbeidet med områdereguleringsplan skal gjennomføres. Det er dette som presenteres nå.

Planprogrammet skal gjøre rede for formålet med planarbeidet, beskrive det aktuelle området og hvilke problemstillinger som anses viktige for miljø og samfunn i det konkrete planarbeidet. Relevante og realistiske alternativer skal beskrives, og det skal fremgå hvordan behandlingen av disse skal ivaretas i planarbeidet. Det skal også gjøres rede for planprosess med frister, deltakere og opplegg for medvirkning, spesielt for grupper som antas å bli særlig berørt.

Krav om konsekvensutredning

Tiltaket er i strid med kommuneplanens arealdel og faller inn under Forskrift om Konsekvensutredning jfr. § 6 og vedlegg I nr. 25 og skal alltid ha planprogram eller melding og konsekvensutredning. § 21 i Forskriften viser til de områder som skal vurderes konsekvensutredet.

KU-forskriften krever en beskrivelse av virkningene både av de enkelte utbyggingsområdene hver for seg, og av de samlede arealbruksendringene i planen. Kravet om en samlet beskrivelse innebærer et overordnet nivå der langsiktighet og helhet står sentralt.

Organisering

Arbeidet organiseres som et prosjekt, ledet av planavdelingen i Saltdal kommune ved arealplanlegger Frode Tjønn, prosjektingeniør Karianne Laksosnes, prosjektingeniør Tore Eilertsen og oppsynsmann Harald Vassbakk. Som planfaglig bistand bistår Rambøll AS både med opptegning av områdeplan i henhold til kartforskriften, samt bidra konstruktivt i prosessen omkring prinsipper ved boligbyggingen.

Internt foreslås det en referansegruppe bestående av virksomhetsleder for teknisk drift Stein Kåre Orø, Folkehelse v/Solveig Strøm, Barnas talsperson v/Annie Franing og virksomhetsleder PLUT v/Ivar Skogset. Samhandlingsområdet oppvekst og kultur vil ha roller etter behov

Områdeplanen skal kartlegge plassering og hovedprinsipper for utbygging av bla:

- Boligbygging og boligbehov (typer og lokalisering).
Prinsipper for utbygging og lokalisering. Antall enheter. Det er ønskelig å avklare i detalj et område for første byggetrinn for eneboliger. Hvor er det naturlig å starte en utbygging. Bruk av eksisterende infrastruktur, nærhet til skole, barnehage, idrettsanlegg m.m.
- Sikre barn og unges oppvekstvilkår, herunder ute- og lekearealer og adkomst til disse (nærlekeplass,
- Vurdere behovet for område avsatt til offentlig virksomhet. (Skole, brannstasjon, annen offentlig virksomhet m.m.). Arealbehov og omfang.
- Vegstruktur og trafikksikring
Prinsipper for adkomst til området og trafikksikker planlegging. Barn og unge skal ha trygg skoleveg, gode møteplasser og trygg adkomst til møteplassene.
- Hvordan sikre sammenhengende og overordnet grønnstruktur, samt områder for natur, friluftsliv og barn og unges oppholdsareal.
Området benyttes i dag som et stort sammenhengende friluftsliv- og aktivitetsområde.
- Offentlig infrastruktur herunder veg, vann, overvann, avløp, gang- og sykkelveger. Kostnadseffektivt, driftssikkert med fokus på trafikksikkerhet og enkle løsninger. Effektiv håndtering av overvann og tilstrekkelig arealer for snøopplager.
- Rekkefølgekrav.
Krav til opparbeidelse av nødvendig infrastruktur før en får lov til å bygge boligenheter eks. ferdigstilt g/s-veger, lekeplasser m.m.
- Risiko- og sårbarhetsanalyse
Vurdere risiko for havnivåstigning, flom og skred (kvikkleire) på området og konsekvenser for planlegging av vann, overvann og avløp.
- Behov for offentlige byggeområder

Et stort kommunalt areal skal bygges ut, og det vil være fornuftig å vurdere annen offentlig bruk av området (f.eks skole, brannstasjon, annen offentlig virksomhet m.m.). Arealbehov og omfang.

- Universell utforming
Tilrettelegging på offentlige arealer og sammenhengende gang og sykkelvegssystemer.

Dersom det vedtas områder for boligbygging og annen bruk må en i etterkant utarbeides plan for utbygging av offentlig infrastruktur (byggeplaner, byggesøknad, anbud m.m.) før de aktuelle tomter kan bebygges.

Hva er områdeplan

Valget av områdeplan har flere grunner og kanskje først og fremst at detaljeringsgraden kan variere innenfor planområdet. Det betyr at enkelte områder kan detaljreguleres i områdeplanen slik at byggeprosjekter kan gå direkte til byggesak for videre behandling, mens for andre områder kan det kreves detaljregulering for å kunne bygges ut. Dette dersom en ikke helt vet hvordan området skal detaljplanlegges.

Områdeplan er fortsatt en reguleringsplan med de lovkrav som hører til denne plantypen. En områderegulering kan gi hjemmelsgrunnlag for videre planlegging med byggesøknad, eller for ekspropriasjon.

Planen skal gi langsiktige og forutsigbare rammer for den framtidige utviklingen av flyplassområdet. Plandokumentet vil for øvrig bestå av planbeskrivelse og plankart med bestemmelser og retningslinjer. Plankartet og bestemmelsene vil være juridisk bindende, mens retningslinjene og planbeskrivelsen vil utdype hva som er ønskelig.

Rådmannens innstilling

I samsvar med Plan- og bygningslova § 4-1 og 12-8 kunngjøres igangsatt regulering for Områdeplan Flyplassområdet og legger planprogram for områdeplan til høring i 6 uker.

Formannskaps behandling i møte den 10.04.2018:

FRP framla forslag til vedtak:

Prosjektgruppen arbeider med å kartlegge boligtomter i hele Rognanområdet, unntatt flyplass-stripen.

Wenche skarheim la fram fellesforslag fra AP/SP

1. Som rådmannens forslag
2. Flyplass stripa unntas fra reguleringsplanarbeidet.
3. Saltdal kommune vil utrede muligheten for andre sentrumsnære tomteområder inkludert flyplasskogen.

Det ble ikke stemt over forslagene.

Omforent forslag enstemmig vedtatt:

1. Som rådmannens forslag

2. Flyplass stripa unntas fra reguleringsplanarbeidet
3. Saltdal kommune vil utrede muligheten for andre sentrumsnære tomteområder inkl flyplass skogen.
4. Ny vei/adkomst til idrettsanleggene tas med i reguleringsplanarbeidet.

Enstemmig innstilling:

1. I samsvar med Plan- og bygningslova § 4-1 og 12-8 kunngjøres igangsatt regulering for Områdeplan Flyplassområdet og legger planprogram for områdeplan til høring i 6 uker.
2. Flyplass stripa unntas fra reguleringsplanarbeidet.
3. Saltdal kommune vil utrede muligheten for andre sentrumsnære tomteområder inkludert flyplass skogen.
4. Ny vei/adkomst til idrettsanleggene tas med i reguleringsplanarbeidet.

Kommunestyres behandling i møte den 19.04.2018:

Orientering v/ rådmannen.

Kjell Magne Johansen foreslo og utsette saken med bakgrunn i rådmannens orientering.

Utsettelsesforslaget enstemmig vedtatt.

Enstemmig vedtak:

Saken utsettes.