



Mottakere iht. adresseliste

Vår ref.: 19190\_Rognan

Deres ref.:

Dato: 26.2.2020

**VARSEL OM IGANGSATT REGULERINGSARBEID FOR:  
DEL AV SALTNES VESTRE DEL, GNR.8, BNR.68, 243 OG 244.**

På vegne av oppdragsgiver Nordbohus Bernhard Olsen AS og iht. plan- og bygningsloven § 12-8, varsles oppstart av arbeid med reguleringsendring. Planområdet ligger på Saltneset mellom vegene Østersida, Hilmar Hansens veg og Erling Engans veg. Se oversiktskart på neste side.

Hensikten med planarbeidet er tilrettelegging av området for konsentrert småhusbebyggelse med lavt flatt tak, dvs. en endring fra dagens regulering til eneboliger med saltak inntil 40 grader.

Det planlegges for innpass av 5 stk. nye 2-mannsboliger. Tillatt utnyttelsesgrad i området søkes økt fra 20 % til 40 %-BYA. Tillatt byggehøyde er i dag begrenset av 6,4 m gesimshøyde, 40 grader takvinkel jf. reguleringsplan samt 9 m mønehøyde jf. PBL §29-4. Total byggehøyde planlegges nå redusert 2 m ved å tillate flate tak mot at området i dag er regulert for saltak og pulttak. Tillatt gesimshøyde må da økes 60 cm fra 6,4 m til 7 m som blir den totale byggehøyden for nye boliger. Unntak gjelder en eksisterende bolig som skal kunne bestå som den er. Den øvrige bebyggelsen med Nordlandshus (er gitt rivningstillatelse) og fjøs skal rives. Garasje skal flyttes.

Saltdal kommune uttalte ved oppstartsmøtet 9.1.2020, at endringen ikke faller inn under «Forskrift om konsekvensutredninger». Reguleringsendringen vil derfor ikke vil utløse krav til konsekvensutredning og planprogram.

Eventuelle spørsmål til saken kan rettes til undertegnede.

Innspill til planleggingen sendes [roy.bakken@nordbohus.no](mailto:roy.bakken@nordbohus.no) eller

**Nordbohus AS, Strandveien 43, 7067 Trondheim**

Innspill til planleggingen må være skriftlige.

Frist for innspill: 21.Mars 2020)



Beste hilsen  
**Nordbohus AS**

Roy Bakken

Arealplanlegger

roy.bakken@nordbohus.no

Mob.: 464 13 594

**Nordbohus AS**

· Strandveien 43 · 7067 Trondheim ·

· Foretaksregisteret firmapost@nordbohus.no <http://www.nordbohus.no>

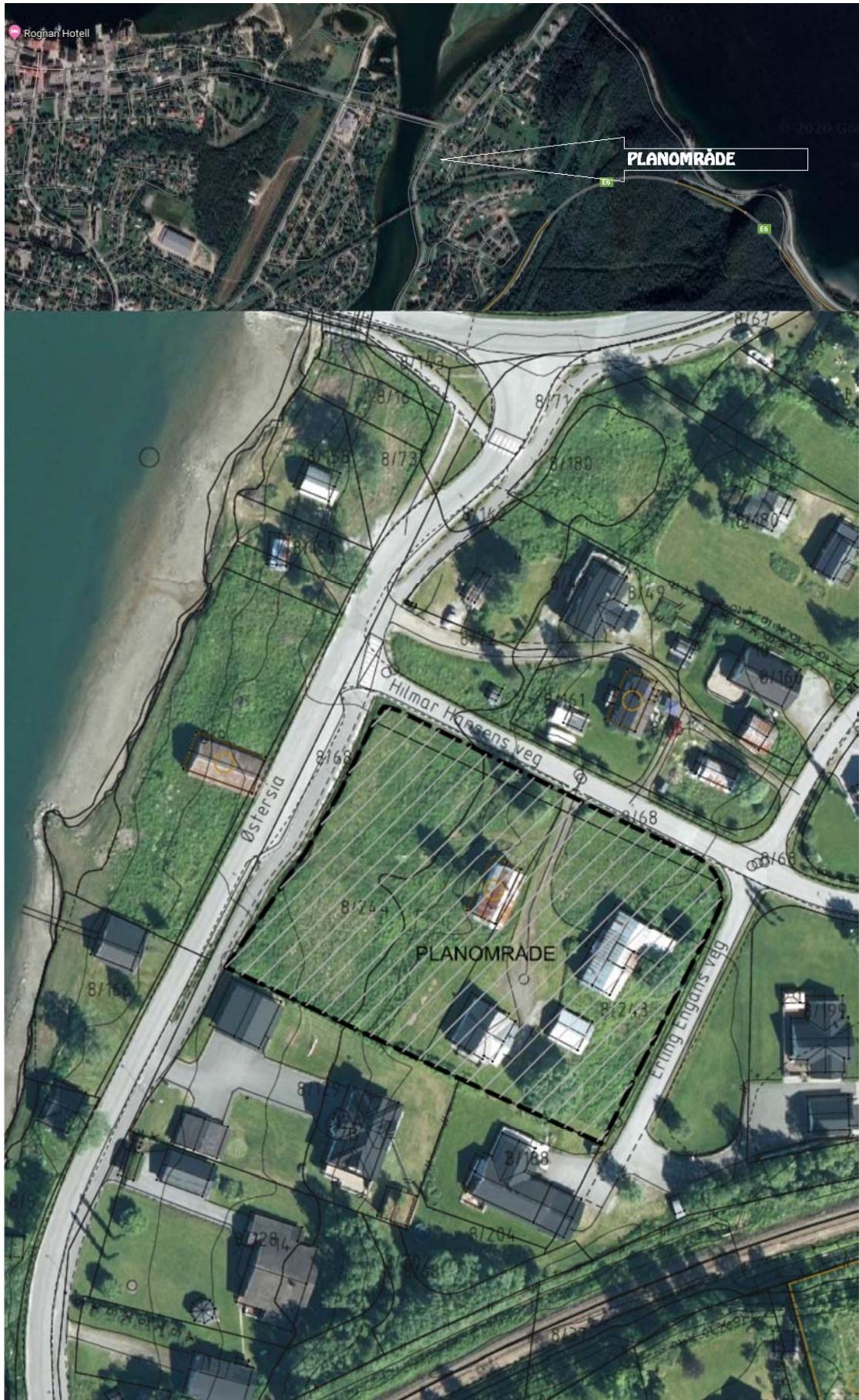


Fig. 1: Planområde for reguleringsendring

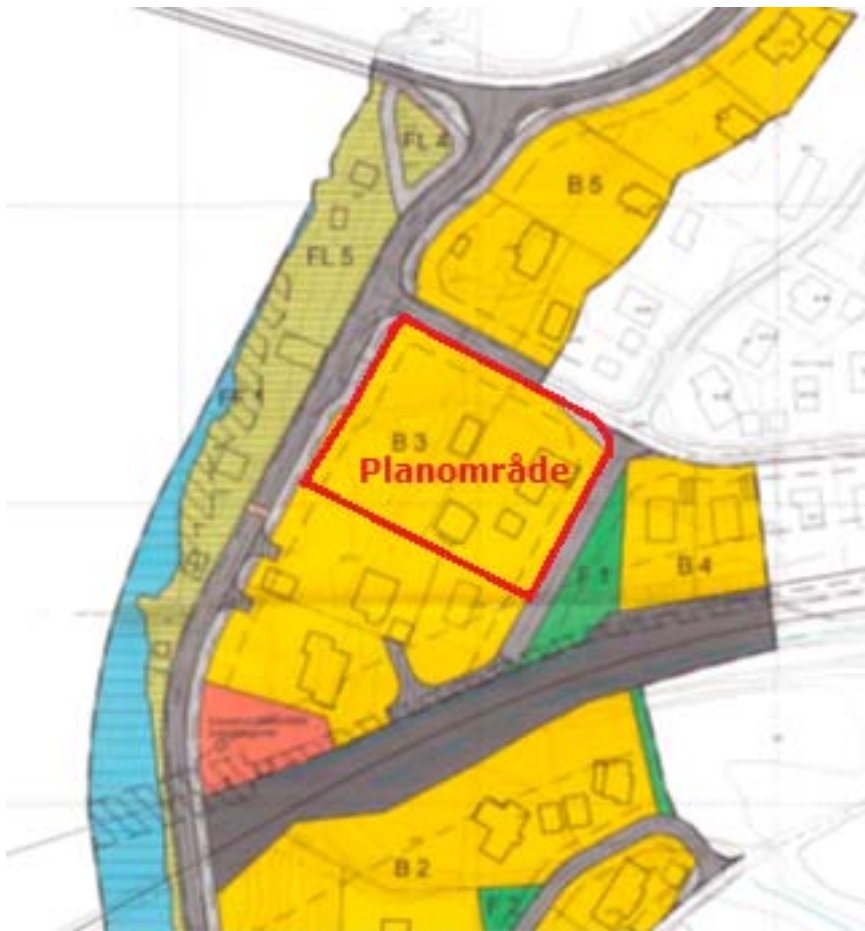


Fig 2: Gjeldende reguleringsplan med planområde for endring vist med rødt.

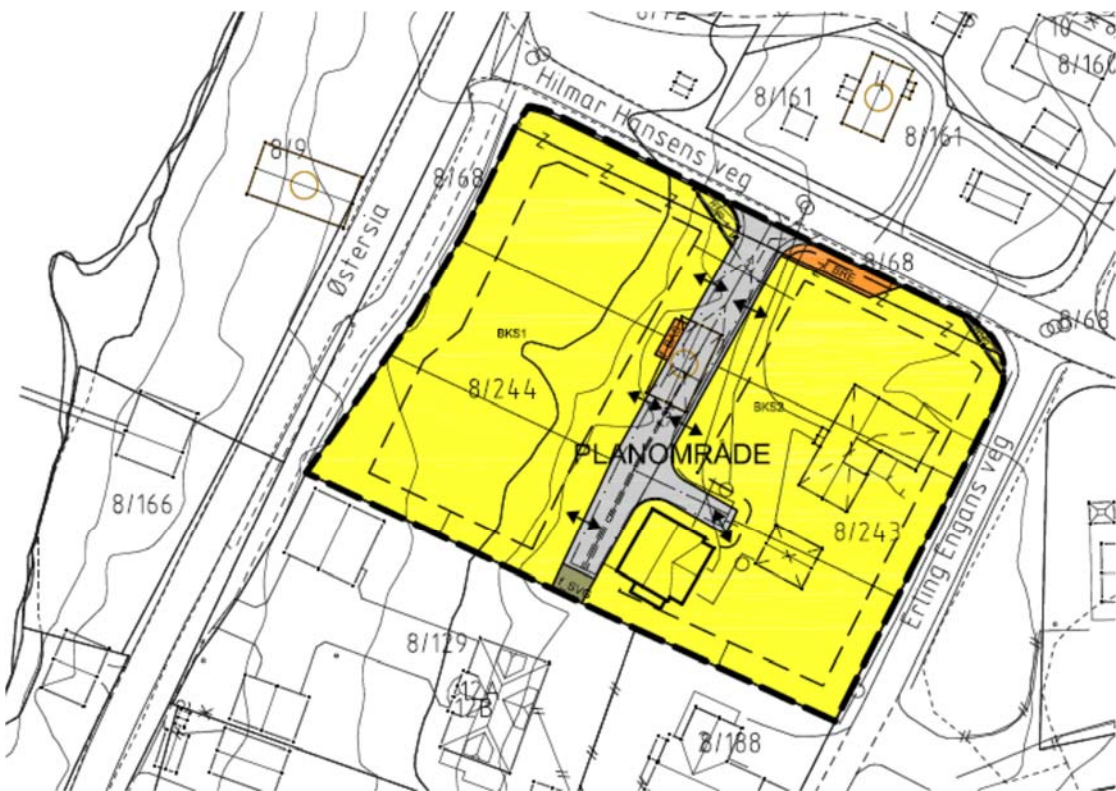


Fig.3: Foreløpig ideskisse til reguleringsplan.



Fig 4: Utkast til situasjonsplan



Fig.5: Illustrasjon nye boliger

MRK: Til innlevering av planforslag vil det bli laget 3D-illustrasjoner som viser hvordan området framstår for nabolaget ved 1. Dagens situasjon, 2. Utbygd innenfor gjeldende reguleringsplans rammer og 3. Utbygd som tenkt i planforslaget med flate tak.

Det er ellers godt med tilrettelegging for barns aktivitet i nabolaget, dvs. for å ta imot økningen i boenheter. Her er nærliggende friområde/lek rett over Erling Engans veg, ballplass 200 m unna og også en nærliggende barnehage med aktivitetsanlegg. Planområdet har stor strandtomt med naust rett ned ved Saltelva, som vil kunne tjene beboerne.



*Fig. 6: Illustrasjon sett fra nord (gnr.8/161).*



*Fig. 7: Illustrasjon sett fra vest og vegen Østersida.*



*Fig. 8: Illustrasjon sett fra internvegen i feltet og vestover, ut mot Saltdalselva.*

## **5 tomannsboliger i Hilmar Hansens veg på Saltnes i Rognan i Saltdal Kommune**

### **Situasjon:**

I et område som består av eldre våningshus og driftsbygning samt omkringliggende nyere eneboliger, har vår oppgave vært å utvikle for en ny bebyggelse med 5 tomannsboliger.

To eiendommer; gnr.8 bnr.243 og 244 skal utnyttas.

Avkjørsel fra Hilmar Hansens veg i nord etableres nær, men vest for eksisterende adkomst inn i området. Adkomstvegen inn i det nye området deler området i et flate mot øst og en skråning mot vest. Eiendommen har helning mot sjøen i vest. Det er planlagt 2 tomannsboliger på østsiden av internvegen og 3 tomannsboliger på vestsiden.

### **Konsept:**

Det har vært en målsetting for prosjektet å kunne opprettholde god sikt og utsyn mot sjøsiden fra alle boligene.

Boligene på østsiden av intern veg vil ha 2 etasjer. Plan 2 har en åpen gjennomlyst planløsning med stue, kjøkken og bad. Fra stue er det adkomst til uteplass på balkong mot sjøside i vest. Ellers vil disse boligene få relativt dype; 10m forhager i plan 1 mot sør-vest. Plan 1 inneholder i tillegg til hovedinngang, 3 soverom, trapp, bad og vask.

Boligene på vestsiden av intern veg vil ha også ha 2 etasjer, som 1. etasje med hovedinngang og underetasje inn mot terreng i bakkant. Inngangsplanet har også her tilsvarende gjennomlyste planløsning med stue, kjøkken og bad. Fra stue er det adkomst til uteplass på balkong mot sjøside i vest. Ellers vil disse boligene ha direkte utgang til terreng også fra soverom i nedre plan. Dette plan inneholder ellers 3 soverom, trapp, bad og vask.

Det planlegges med gode bod-arealer i forhold til gjeldende krav, både i forbindelse med adkomst og uteplasser.

For å kunne etablere så god sikt som mulig fra alle boligene ble det valgt flate kompakte tak. Man ønsker ikke at takflaten skal dominere sikt og utsyn mot vest. Takflaten i byggene mot vest elimineres/reduseres derfor i siktlinjen når byggenes høyeste gesims i fremre rekke, defineres av den horisontale linje. For å få et ensartet uttrykk i de nye boligene som gruppe ble det valgt ens takform.

Car-porter er planlagt med samme utførelse som bolig når det gjelder formspråk og materialvalg.

Man tilstreber ellers en nedtonet bebyggelse, med et rolig og enkelt uttrykk som ny nabo til de omkringliggende bygninger. Den nye bebyggelsen vil fremstå som en egen helhetlig gruppe og representerer et nytt uttrykk som slik vil stå frem i det eksisterende og tydeliggjøre det eksisterende.

Byggene har et homogent uttrykk som helt volum uten unødige detaljerte tillegg. Byggene som helhet vil bli oppført med liggende mørk tre-kledning med tilhørende mørke detaljer i omramming, karmen og beslag. Rekkverk i balkonger vil være av glass

*Nordbohus AS 23.01.2020 Else Dahlseng M.arch MNAL/Ing.Bygg*