

DETALJREGULERING SLIPEN SCENE

PLANID 2022001

PLANBESKRIVELSE



Revisjonslogg

Rev.nr.	Rev.dato	Beskrivelse	Utarbeidet av	Kontrollert av
00	26.05.23	Til kommentar	Nicolai Greaker	C. Pedersen
01	30.05.23	Til saksfremlegg	Nicolai Greaker	C. Pedersen
02	31.05.23	Til saksfremlegg. Innspill om faresone etter avklaring med NVE.	Nicolai Greaker	C. Pedersen

INNHALDSFORTEGNELSE

1.	SAMMENDRAG	5
2.	BAKGRUNN	6
2.1.	Formålet med planen.....	6
2.2.	Bakgrunn	6
2.3.	Forslagstiller og plankonsulent	7
2.4.	Eiendomsforhold.....	7
3.	PLANPROSESS	8
3.1.	Innspill til planen	9
4.	PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER	14
4.1.	Overordnede planer.....	14
4.2.	Gjeldende reguleringsplan	16
4.3.	Tilgrensende reguleringsplaner	17
4.4.	Temaplaner	18
4.5.	Statlige planretningslinjer, rammer og føringer	21
5.	SITUASJONSBESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET	22
5.1.	Beliggenhet	22
5.2.	Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk.	22
5.3.	Stedets karakter og bebyggelse.....	23
5.4.	Landskap	25
5.5.	Kulturminner og kulturmiljø	26
5.6.	Naturmiljø og -verdier	27
5.7.	Rekreasjonsverdi/-bruk.....	28
5.8.	Trafikkforhold.....	30
5.9.	Barns interesser	32
5.10.	Sosial infrastruktur.....	33
5.11.	Teknisk infrastruktur	34
5.12.	Grunnforhold	35
5.13.	Naturfare.....	36
5.14.	Forurensning	36
6.	BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET	40
6.1.	Plandokumenter	40
6.2.	Mulighetsvurderinger	40

6.3.	Planlagt arealbruk	41
6.4.	Reguleringsformål	41
6.5.	Gjennomgang av reguleringsformål	42
6.6.	Bebyggelsens plassering og utforming	43
6.7.	Tilknytning til infrastruktur	44
6.8.	Avbøtende tiltak.....	44
6.9.	Rekkefølgebestemmelser	44
7.	KONSEKVENsutredning	45
8.	Virkninger av planforslaget	46
8.1.	Overordnede planer.....	46
8.2.	Landskap	46
8.3.	Naturverdier.....	47
8.4.	Tilgjengelighet, folkehelse og nærmiljø.....	49
8.5.	Utsikt/sol.....	49
8.6.	Kulturminner og kulturmiljø	49
8.7.	Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk.....	50
8.8.	Trafikkforhold og trafikksikkerhet	51
8.9.	Teknisk infrastruktur	51
8.10.	Grunnforurensning	52
8.11.	Grunnforhold og stabilitet	53
8.12.	Støy	53
8.13.	Interessemotsetninger.....	54
9.	ROS-ANALYSE	55
10.	AVSLUTTENDE KOMMENTAR	55
11.	REFERANSER/KILDER	56
12.	VEDLEGG	57

1. SAMMENDRAG

Planbeskrivelsen gir en innføring i hensikten med planforslaget. Formålet med planen er å tilrettelegge for et nytt kulturbygg og således videre drift av Slipen scene i et eksisterende industribygg beliggende sentralt på Rognan i Saltdal kommune. Planen skal videre legge til rette for at aktiviteter, som i dag gjennomføres på Rognan samfunnshus, kan flyttes til nytt kulturbygg.

Området er i dag regulert til industriformål og gjeldende plan ble utarbeidet med det formål å legge til rette for båtbyggingsindustrien som foregikk på Rognan. Det eksisterende industribygget, Drageverftet, ble frem til år 2003 brukt som skipsverft. Saltdal kommune overtok eiendommen i 1994 og har siden nedleggelsen av industrivirksomheten i 2008 på dispensasjon brukt bygget til ulike kulturformål, samt utleie til ulike private arrangement. Siden 2010 har bygget vært brukt som konsertarena og fra 2011 som arena for Blåfrostfestivalen.

Planforslaget innebærer at industriareal omreguleres til kulturinstitusjon, renovasjonsanlegg, kjøreveg, parkering, vegetasjonsskjerm og friluftsområde. Det reguleres også hensynsone for bevaring av kulturmiljø for å ivareta det lokalt viktige kulturminne Liengnaustet med tilhørende uteareal. Planforslaget tillater en maksimal utnyttelse og gesimshøyde på 22 meter. Dette for at sentrumsarealer kan utnyttes godt og kulturbygget kan utvikle tilbudet.

Planforslaget er ikke i strid med overordnede planer og følger opp målsetninger og føringer i disse. Interessekonflikten som kom frem ved varsel om planoppstart synes å være løst slik planforslaget foreligger.

ROS-analyse er gjennomført og har identifisert 6 uønskede hendelser som har betydning for gjennomføringen av planen. Det er foreslått tiltak for de identifiserte hendelsene. Ved å gjennomføre de foreslåtte tiltakene vil risikonivået holdes uendret eller reduseres på en tilfredsstillende måte når planen skal gjennomføres.

Planforslaget er vurdert opp mot kravene i kap. II i Naturmangfoldloven. Med foreslått bestemmelse vurderes planen samlet å medføre ubetydelig eller ingen konsekvens på naturmangfoldet.

Planforslaget utløser ikke krav til konsekvensutredning etter § 6, § 7 eller § 8 i forskrift om konsekvensutredninger.

Virkinger av planforslagets er belyst og fordelene vurderes å være klart større enn ulempene.

2. BAKGRUNN

2.1. Formålet med planen

Formålet med planen er å tilrettelegge for et nytt kulturbygg og således videre drift av Slipen scene i et eksisterende industribygg beliggende sentralt på Rognan i Saltdal kommune. Planen skal videre legge til rette for at aktiviteter, som i dag gjennomføres på Rognan samfunnshus, kan flyttes til nytt kulturbygg. Planarbeidet omfatter endring av deler av reguleringsplan for Sentrum øst, samt en mindre del av reguleringsendring for del av Sentrum øst (Dragejerntomta).

Planområdet er i dag regulert til industriformål og skal omreguleres til kulturinstitusjon med tilhørende parkeringsplasser, område for renovasjon og vegetasjonsskjerm. Planen skal videre regulere hensynsone for bevaring av et lokalt verneverdig bygg, Liengnaustet.

2.2. Bakgrunn

Det eksisterende industribygget, Drageverftet, ble frem til år 2003 brukt som skipsverft. Saltdal kommune overtok eiendommen i 1994 og har siden nedleggelsen av industrivirksomheten i 2008 på dispensasjon brukt bygget til ulike kulturformål, samt utleie til ulike private arrangement. Siden 2010 har bygget vært brukt som konsertarena og fra 2011 som arena for Blåfrostfestivalen. Festivalen avholdes årlig over en helg i februar med opp imot 1000 festivaldeltakere. Blåfrostfestivalen ble etter pålegg fra Saltdal kommune i sak 27/22 ved brev av 25.04.22 pålagt opphør av bruk ettersom området er regulert til industri og det ikke forelå godkjent dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelser.

Det har blitt gjennomført en rekke ulike utredninger og studier for mulige løsninger for området som kulturarena for Rognan. Studiene beskriver hvilke tiltak som er nødvendige for en varig bruksendring. Prosjektet «Slipen scene» har dog ikke latt seg realisere, hovedsakelig grunnet at den forventede kostnaden til prosjektet var større enn handlingsrammen til kommunen. I kommunestyresak 66/22 ble det fattet vedtak om at det skulle settes i gang en salgsprosess for Slipen scene, med vilkår om det skal drives utadrettet kulturvirksomhet/ kulturnæring i bygget. Kjøper skal i min. 10 år sikre drift av helårlig kulturaktivitet, som blant annet ivaretar bredden i det kulturlivet har å by på både lokalt, regionalt og nasjonalt.

Reguleringsendringen følger opp vedtaket i k.sak 66/22 og 103/22 med hovedmålsetning om at Slipen scene igjen skal bli Blåfrostfestivalens konsertlokale.

2.3. Forslagstiller og plankonsulent

Forslagstiller:

Saltdal kommune
Plan og næring
v/ Frode Tjønn
Kirkegata 23
8250 Rognan

Plankonsulent:

Salten Consult AS
v/ Nicolai Greaker
Lagerveien 21,
8250 Rognan

2.4. Eiendomsforhold

Tabell 1 gir en oversikt over eiendommer som helt eller delvis ligger innenfor planområdet.

Tabell 1 Eiendommer helt eller delvis berørt av planarbeidet

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Eier/Fester
0	0		Saltdal kommune
43	94		Saltdal kommune
43	269		Rognan Handelssenter AS
43	1348		Indre Salten Eiendom DA

3. PLANPROSESS

Reguleringsendringen er utarbeidet som en detaljregulering etter plan- og bygningsloven § 12-3.

Arkitekt Even Aursand AS ved Even Aursand har utarbeidet planinitiativet og gjennomført oppstartsmøte på vegne av daværende forslagstiller Blåfrostfestivalen. Anmodning om oppstartsmøte og planinitiativ med tilhørende vedlegg ble oversendt Saltdal kommune den 13. september 2022. I henhold til pbl. § 12-8 ble det avholdt oppstartsmøte med planmyndigheten den 16. september 2022. I samsvar med pbl. § 12-8 ble det varslet oppstart av reguleringsarbeid med annonse i Saltenposten den 12. desember 2022. Annonsen er vist i Figur 1. Varsel om oppstart av reguleringsarbeid ble også publisert på Saltdal kommune sine nettsider. Nabovarsel ble sendt til naboer og offentlige instanser den 12. desember 2022. Merknadsfrist var satt til den 16. januar 2023. Det kom inn i alt fem innspill i forbindelse med varsel om oppstart, disse følger som vedlegg til planen.

Etter kunngjøringen om oppstart av reguleringsarbeidet ble det i kommunestyresak 103/22 vedtatt at Saltdal kommune skulle finansiere utarbeidelsen av reguleringsplan for området ved Slipen Scene. Bakgrunnen for dette er at vedtaket om salg av eiendommen i k.sak 66/22 ikke definerte ansvaret for omregulering av området. Videre ble det vurdert at eiendommen innehar kvaliteter som er av vesentlige kommunale interesser, særlig med hensyn til dens beliggenhet og betydning for videre positiv sentrumsutvikling. Tiltakshaver for planarbeidet er følgelig endret fra Blåfrostfestivalen til Saltdal kommune. Saltdal kommune er i dag eier av bygget, men Drageslipen er planlagt solgt til Blåfrostfestivalen.

Den 27.03.23 sendte kommunen ut forespørsel om utarbeidelse av detaljreguleringsplan for Slipen scene. Den 24.04.23 ble Salten Consult AS tildelt oppdraget. Oppstart av planarbeidet var etter karenperiodens utløp den 28.04.23 og frist for levering av reguleringsplanen var 01.06.23.


Som følge av den korte tiden avsatt til planarbeidet, har plankonsulenten fokusert på å fremskaffe et størst mulig kunnskapsgrunnlag om situasjonen i planområdet. Området har en lang industrihistorie, etterfulgt av over et tiår med variert kulturaktivitet. Det foreligger en rekke rapporter og studier for området, særlig for Drageverftet og forurensingssituasjonen. Ut i fra kunnskapsgrunnlaget er virkningen av særlig relevante temaer blitt vurdert.

Den varslede plangrensen er av Saltdal kommune redusert til å ikke inkludere det kommunale kaiområdet i nord, samt øvrige sjøareal. Endringen i plangrensen er illustrert i Figur 2.

Som en del av planarbeidet har følgende blitt gjennomført:

- › Dialog og møter med Saltdal kommune.
- › Dialog med Dragefossen.
- › Møte med bruker, Blåfrostfestivalen.

Varsel om oppstart. Detaljregulering Slipen



Saltdal kommune varsler oppstart av detaljreguleringsplan for Slipen Scene med omkringliggende områder gnr/bnr 43/94 og 269. Området er i dag regulert til industriformål (båtbygging) og benyttes bla. i dag til innskipning masser og båtoplager, lager. Slipen Scene har vært benyttet til kulturformål i flere år.

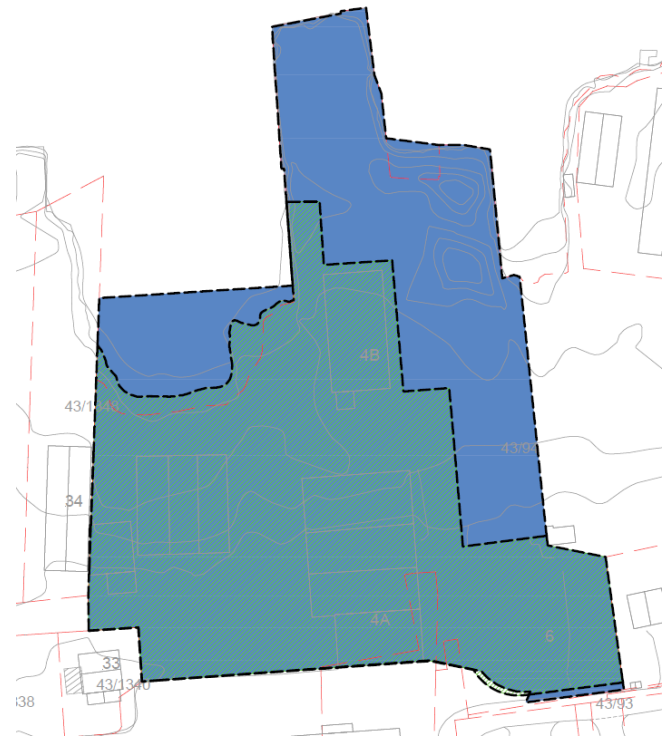
Formål med planen er å avgrense hvilke områder som skal bla. reguleres til:
Kulturinstitusjon, gårdsplass (uterom), bevaring og samferdsel (vegssystemer, adkomst, parkering), kaianlegg og mottak/mellomlagring av masser, estetikk/utbygging. Kommunen har vurdert at tiltaket ikke er utredningspliktig etter forskrift om konsekvensutredning vedlegg I og II.

Kunngjøring og frist for uttalelse.
Det er sendt eget brev til grunneiere/naboer m. fl. til orientering. Uttalelser til planarbeidet sendes Saltdal kommune, Kirkegata 23, 8250 Rognan eller postmottak@saltdal.kommune.no.

Planavgrensning finnes på kommunens kart, kommunekart.com. Plandokumenter finnes på kommunens hjemmeside under planportalen og nyhetsside.

Frist for uttalelse er satt til 16. januar, 2023.

Figur 1 Annonse for kunngjøring om oppstart av reguleringsarbeid i Saltenposten.



Figur 2 Endring av plangrense. Grønt stiptet areal viser nytt planområde. Blått areal viser planområde varslet i oppstartsmelding.

3.1. Innspill til planen

I tabell 2 følger innkomne innspill og merknader til varsling om oppstart av planarbeidet, samt plankonsulentens sine kommentarer til disse.

Tabell 2 Innkomne innspill med kommentar

Statsforvalteren i Nordland Oppsummering av uttalelse i brev av 22.01.23	
Merknad	Kommentar
<p>1. Naturmangfold; Det er opplyst at det er registrert hekking av tårnseiler i området. Det påminnes om at prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 til 12 skal legges til grunn som retningslinjer, og at vurderingen skal fremgå av beslutningen.</p> <p>2. Støy; Kulturinstitusjoner som det planlegges for vil innebære støy for nærliggende bebyggelse. Naboers erfaring med eksisterende drift av Slipen scene gjør at disse har et godt utgangspunkt for å komme med innspill i forbindelse med planarbeidet. Støypåvirkning fra industrivirksomheten ved kaiområdet bør sees samlet for området. Det forutsettes at planarbeidet vurderer de støymessige utfordringene, herunder hvilke bestemmelser som er nødvendige for å ivareta nærliggende bebyggelse og sikre at det ikke vil oppstå konflikt. Det anbefales at helsetjenesten/miljørettet helsevern i kommunen involveres i prosessen. Anbefaler å bruke veileder M-128 og Helsedirektoratets veileder om musikkanlegg og helse. Minner om at planer skal legge til rette for gode bomiljøer og god oppvekst- og levekår, samt fremme befolkningens helse.</p> <p>3. Forurenset grunn og prioriterte skipsverft; Saltdalsverftet er listet som prioritert verftslokalitet i St. meld nr. 14. Området må behandles som forurenset grunn. Graden av forurensning i området vurderes som akseptabel for industriområder, men en omregulering til andre formål vil kreve ny vurdering etter TA2553. Tiltaksplan må utarbeides for tiltak som krever graving. Vurdere behov for supplerende miljøtekniske undersøkelser basert på gjeldende veileder. Anbefales å avgrense og skifte ut masser ved prøvepunkt P4.</p>	<p>1. Se avsnitt 8.3. I bestemmelsene er stilt krav om tiltaksplan med beskrivelse av avbøtende tiltak dersom tiltak vurderes å berøre bestanden av tårnseilere ved Drageverftet.</p> <p>2. Se avsnitt XX. Det er gjennomført en støyfaglig vurdering og det er foreslått aktuelle støybestemmelser basert på grenseverdier og anbefalinger i T-1442, M-128 og Helsedirektoratets veileder for musikkanlegg og helse. Helse- og miljøtilsyn Salten (HMTS) har vurdert dispensasjonssøknaden for bruksendring av Drageverftet. Tema i dispensasjonen er aktuelle for reguleringsplanen. HMTS har gitt innspill til støyhensyn som er ivaretatt i bestemmelsene.</p> <p>3. Se avsnitt XX. I bestemmelsene er det stilt krav om tiltaksplan for forurenset grunn. Det er vurdert at det ikke er behov for supplerende kartlegginger i forbindelse med planarbeidet. Prøvepunkt P4 er ikke en del av redusert planområde og det foreslås ingen tiltak.</p> <p>4. Det er regulert bestemmelsesområde for deponering av snø innenfor område avsatt til parkeringsplass. Snø som skal deponeres er i utgangspunktet tenkt fra samme område. Det er lagt til bestemmelse om at det ved mistanke om nevneverdig ulempe for miljø skal søkes om tillatelse etter forurensningsloven. Det er påvist forurensning i grunn ved området og det kan følgelig ikke utelukkes at snøen kan inneholde forurensning. Det er vurdert som lite sannsynlig at snøen vil medføre vesentlige miljøskader. Dette som følge av at det er tette dekker på deponiområdet og på områder hvor brøytesnøen kommer fra, kjøreveier og parkeringsplasser. Det er også</p>

<ol style="list-style-type: none">4. Snødeponi; Brøytesnø kan inneholde betydelig med forurensninger og søppel, og avhengig av forutsetningen kan der være nødvendig med særskilt regulering og med tillatelse etter forurensningsloven.5. Mellomlagring av masser; Masser som skal lagres midlertidig på området må vurderes om massene kan medføre forurensning.6. Støv; Vektlegge naboers erfaring med eksisterende drift i vurdering av utfordringer med støv.7. Det vises til statlige planretningslinje for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning og veileder for hvordan klimatilpasningsarbeidet kan gjennomføres, samt klimatilpasning i Nordland.8. Kommuner som har geosynkronisering av plandata med Kartverket må sørge for at også høringsutkast blir gjort tilgjengelige for synkronisering. Kommuner som ikke har geosynkronisering må fortsatt sende høringsutkast av alle plantyper til plannordland@kartverket.no.	<ol style="list-style-type: none">overvannskum ved deponiområdet som vil sørge for god avrenning.5. Kaiområdet er trukket ut av planen.6. Kaiområdet er trukket ut av planen. Det kom ingen innspill fra naboer. 2 anløp årlig de siste tre årene. Det vurderes at det ikke er ulemper knyttet til støvforhold.7. Tas til etterretning.8. Ivaretas av Saltdal kommune.
--	--

Nordland fylkeskommune

Oppsummering av uttalelse i brev av 21.12.22.

Merknad	Kommentar
<ol style="list-style-type: none">1. Svært positiv til gjenbruk av eksisterende bygninger i planområdet.2. Gjeldende Fylkesplan for Nordland, kapittel 8. Arealpolitikk i Nordland, inneholder klare mål for arealpolitikken i perioden. Nordland fylkeskommune viser til fylkesplanens arealpolitiske retningslinjer, og ber om at det tas hensyn til dem i planarbeidet. Det vises spesielt til kap. 8.2, 8.3 og 8.6.3. Vannforvaltning; Vannforekomsten <i>Rognan</i> er del av planområdet. Fylkeskommunen minner om at vannforskriften § 12 kan komme i bruk når det fattes enkeltvedtak om ny aktivitet eller nye inngrep i en vannforekomst.4. Stormflo og samfunnssikkerhet; Fylkeskommunen stiller seg bak kommunens vurdering av planområdet som relativt trygt med tanke på mulig leirskred. Det bør planlegges for en havnivåstigning opp mot 51 cm frem mot år 2090 og ber om at havnivåstigning og stormflo vurderes nærmere i planarbeidet.	<ol style="list-style-type: none">1. Planforslaget tilrettelegger for gjenbruk av nedlagt industribebyggelse som kulturbygg.2. Endringsforslaget vurderes å være i tråd med retningslinjene i fylkesplanen for Nordland.3. Kaiområdet er trukket ut av planen og det er ikke planlagt med inngrep i vannforekomsten.4. Temaene er vurdert i ROS-analysen. Det er foreslått avbøtende tiltak som er sikret i planbestemmelsene og plankart.5. Tema er vurdert i ROS-analysen. Det ikke funnet at temaet gir negative konsekvenser for planforslaget.6. Kulturminner er beskrevet i avsnitt 5.5 og virkninger på disse er beskrevet i avsnitt 8.6. Kulturminner har videre vært tema i ROS-analysen. Det er regulert hensynsone for bevaring av kulturmiljø med tilhørende bestemmelser.

<p>5. Fylkeskommunen påpeker at tiden frem mot år 2100 er årsnedbøren for Nordland forventet å øke med cirka 20%, og det anbefales et klimapåslag på minst 40% på dimensjonerende nedbør med kortere varighet enn 3 timer. Flom bølger vurderes i ROS-analysen.</p> <p>6. Kulturminner vurderes når endelig planforslag foreligger.</p>	
Fiskeridirektoratet Oppsummering av uttalelse i brev av 10.01.23.	
Merknad	Kommentar
<p>1. Delen av planavgrensningen som befinner seg i sjø er lokalisert i et lokalt viktig gytefelt for kysttorsk. Rett utenfor sjøarealet som inngår i planområdet er det kartlagt et gyteområde for hyse og lodde. Her er det også kartlagt fiskeplasser med passive redskaper hvor det fiskes med garn etter torsk, hyse, sei og kveite.</p> <p>2. Fiskeridirektoratet kan ikke se at detaljreguleringsplan for Slipen scene på nåværende tidspunkt vil medføre negative påvirkning på de interessene de er satt til å ivareta, ut over dagen bruk.</p>	<p>1. Tema er beskrevet under avsnitt 5.6</p> <p>2. Samme vurdering gjøres av plankonsulent.</p>
Kystverket Oppsummering av uttalelse i brev av 02.01.23.	
Merknad	Kommentar
<p>1. Planområdet ligger i Saltdal sentrum hvor biled 2655 har innløp. Det er viktig at det ikke planlegges for tiltak som begrenser sikker og effektiv ferdsel for sjøtrafikken.</p> <p>2. Relevante momenter i ROS-analysen kan være bølgepåvirkning fra skipstrafikk, risiko for sammenstøt e.l.</p>	<p>1. Planområdet er redusert til å ikke inkludere havne- og sjøområdet. Planforslaget tilrettelegger ikke for tiltak som begrenser sikker og effektiv ferdsel for sjøtrafikken.</p> <p>2. Tema er vurdert, men ikke funnet relevant med redusert plangrense.</p>
Saltdal Kystlag Oppsummering av uttalelse i brev av 06.02.23.	
Merknad	Kommentar
<p>1. Saltdal kystlag er leietaker av Liengnaustet og ha planer om å restaurere bygget utvendig og innrede det til magasin for båter og båtbyggingsutstyr fra stedets tradisjoner som båtbyggingsentrum i</p>	<p>1. Innspill ivaretatt. Planforslaget tilrettelegger for at Liengnaustet kan nyttes til museum og restaurering av trebåter.</p>

<p>Nordland. Hensikten er å benytte naustet til utstilling.</p> <p>2. Forutsetningen for bruken er at bygningen har tilgang til porten i sør med kjøretøy, traktor med henger og anleggsmaskiner. Utvendig plass for lagring og mulige friluftsutstillinger er også nødvendig. Slik planen for tomtegrense foreligger er dette ikke mulig. Dette som følge av:</p> <ul style="list-style-type: none">a. Til naustet sin port i sør går en nedkjøringsrampe. Kommunens forslag til tomtegrense sperrer denne totalt.b. Tilkomst er videre avhengig av to porter. Den ene i gerdet i vest, som er sperret av kjøretøy.c. Den andre porten i gjerdet mot sør kan heller ikke brukes da den fører inn til den fradelte tomten.d. Saltdal Verdt mister sin transportvei mellom hallen og den gamle Drageslipen som er under oppgradering.e. Den etablerte vandrestien mellom Slipen scene og Nerverkstedet sperre. Dermed sperres også tilgangen til Liengnaustet fra nordsiden. <p>3. Det vises til forslag til tomteinndeling som påstås å ivareta alle parters behov.</p>	<p>2. Planforslaget tilrettelegger for atkomst i fra vest. Det foreligger ingen planer om utbygging og området vil fremstå og kunne brukes som i dag. Byggegrense er regulert slik at atkomst til Liengnaustet's to porter sikres.</p> <p>3. Det er ikke foreslått regulert eiendomsgrenser. Det pågår en prosess for å avklare tomteinndeling ved salg av Drageverftet.</p>
---	--

4. PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

4.1. Overordnede planer

4.1.1. Fylkesplan for Nordland 2013 – 2025

I gjeldende Fylkesplan for Nordland, kapittel 8 Arealpolitikk i Nordland, er det uttalt klare mål for arealpolitikken i perioden. For dette planarbeidet er avsnitt 8.2 *By- og tettstedsutvikling*, avsnitt 8.3 *Naturressurser, kulturminner og landskap* bokstav a, f, g, k og l, avsnitt 8.5 *Kystsonen* bokstav c, d, e, f, g, h, j, k og n, og avsnitt 8.6 *Klima og klimatilpasning* bokstav b, c, e, f, g og h spesielt relevant.

4.1.2. Kommuneplanens arealdel

I kommuneplanens arealdel 2009-2013, vedtatt 2009, inngår området i restriksjonsområdet unntatt for rettsvirkning med følgende utfyllende bestemmelser:

Område unntatt rettsvirkning. Kommunedelplan, bebyggelsesplan/ reguleringsplan skal gjelde. Område som bare kan bebygges etter godkjent regulerings- eller bebyggelsesplan.



Figur 3 Utsnitt av kommuneplanens arealdel for Saltdal kommune. Rød ring viser planområdet. Rutet felt viser område unntatt rettsvirkning.

4.1.3. Kommuneplanens samfunnsdel

Kommuneplanens samfunnsdel 2019-2028 gir retninger og føringer for kommunens samlede utvikling i et langsiktig perspektiv. Planen gir et overordnet perspektiv og viser aktuelle mål og strategier som har betydning både for både private og offentlige interesser.

Planen beskriver sentrale utviklingstrekk som har betydning for fremtidig utvikling av kommunen, samt målsettinger og strategier. For dette planarbeidet er alle tre avsnittene relevant; 4.1 Folk og bosetning, 4.2 Næringslivet og 4.3 Helse og levekår. Arealstrategien gir overordnede føringer for kommunens fysiske utvikling i et lengre perspektiv og skal legges til grunn i kommunens planbehandling. Relevante arealstrategier for dette planarbeidet er:

- > Legge til rette for fortetting og høyere utnyttelse av regulerte tomter sentralt på Rognan.
- > Nye utbyggingsområder skal lokaliseres i tilknytning til infrastruktur som VA, veg, gang og sykkelveger
- > Utbygging skal ivareta barn og unges oppvekstvilkår og sikre at arealer blir avsatt til lek og opphold.

4.1.4. Kommunedelplan for Rognan Sentrum

Planområdet inngår i kommunedelplan for Rognan Sentrum, vedtatt den 26.04.05 og innenfor restriksjonsområdet «Område unntatt rettsvirkning. Bebyggelses- eller reguleringsplan skal gjelde», se Figur 4.



Figur 4 Kartutsnitt av kommunedelplan Rognan sentrum. Rød ring viser planområdet. Rutet felt viser område unntatt rettsvirkning.

4.2. Gjeldende reguleringsplan

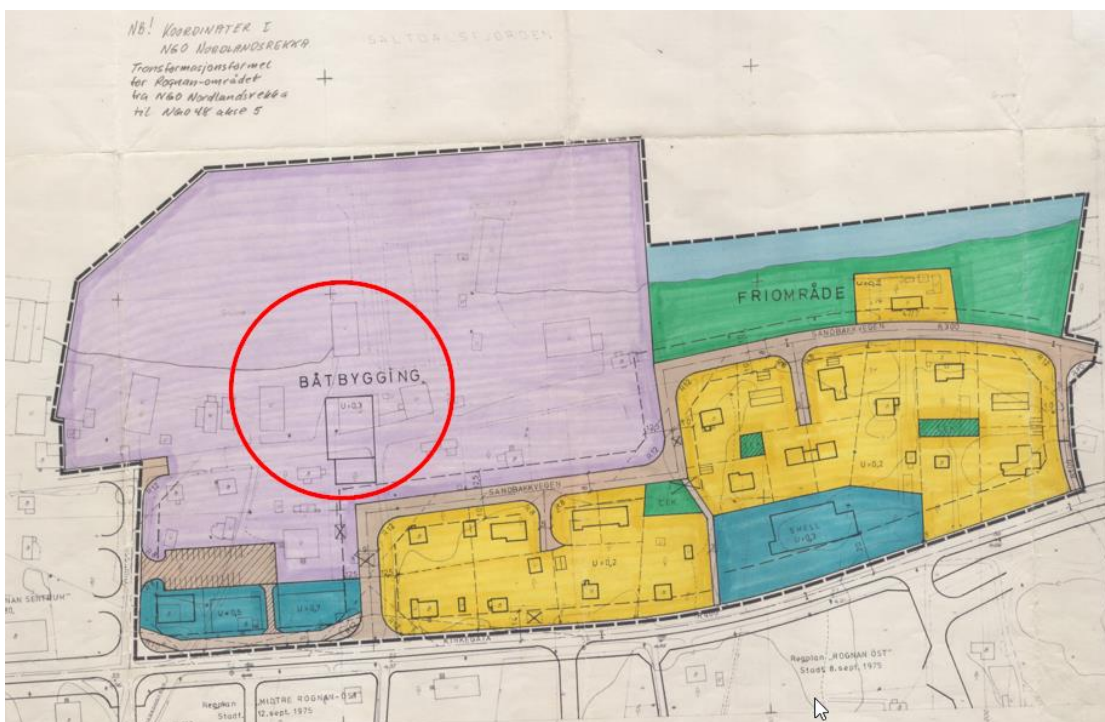
Gjeldende reguleringsplan er *Sentrum øst*, planID 1981002, med ikrafttredelsesdato 08.12.1981. *Sentrum øst* blir erstattet delvis av følgende reguleringsplaner:

- > *Sentrum Øst III*, planID 1987007
- > *Reguleringsendring for del av Sentrum øst (Dragejerntomta)*, planID 2000001
- > *Del av sentrum øst*, planID 2015003

Planområdet berører en mindre del av *Reguleringsendring for del av Sentrum øst (Dragejerntomta)*, med egne tilhørende bestemmelser.

4.2.1. Detaljreguleringsplan Sentrum Øst

Tiltaksområdet berører hovedsakelig detaljreguleringsplan for *Sentrum øst*, planID 1981002, med ikrafttredelsesdato 08.12.1981, se Figur 5.

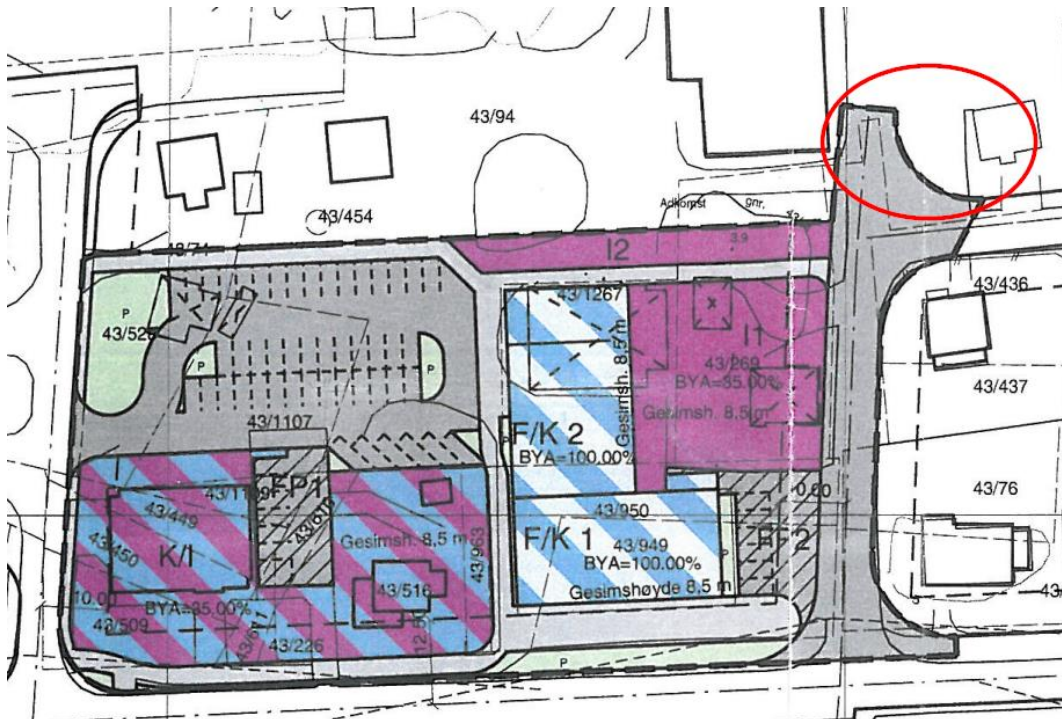


Figur 5 Plankart for gjeldende plan - *Detaljregulering for Sentrum øst*. Rød ring viser planområdet.

Berørt del av reguleringsplanen legger til rette for industribebyggelse. I bestemmelsene er det angitt at arealet kan deles opp etter de enkelte bedrifters behov, etter grenser som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av bygningsrådet. Anleggenes art, utforming og plassering skal godkjennes av bygningsrådet. Bygninger kan føres opp med inntil 2 etasjer over grunnmur. Utnyttelsesgraden, U, er angitt til 0,3 på plankart. Det er ikke tillatt med lagring på areal mellom byggelinje og veg. Bestemmelsene gir føringer om at arealet bør beplantes med trør og busker. Fellesbestemmelsene angir at bebyggelsen skal ha god form og materialbehandling. Bygninger i samme felt skal ha en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materialer. Det stilles videre krav til innhengninger, ikke bebygde arealer og at avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafiksikker.

4.2.2. Reguleringsendring for del av Sentrum øst (Dragejerntomta)

Tiltaksområdet berører en mindre del av reguleringsplanen *Reguleringsendring for del av Sentrum øst (Dragejerntomta)*, planID 2001006, med ikrafttredelsesdato 28.08.2001, se Figur 6.



Figur 6 Plankart for gjeldende plan - Reguleringsendring for del av Sentrum øst (Dragejerntomta). Rød ring viser berørt del av gjeldende plan.

Berørt del av planen er regulert til offentlig kjørevei. Innenfor arealformålet kan det anlegges kjørebane og fortau/gang-sykkelvei. Fortau/gang-sykkelvei kan ikke anlegges der slike er avsatt særskilt langs kjøreveier. Belysningsanlegg og beplantning kan tillates etter særskilt godkjent plan.

Relevante fellesbestemmelser angir krav om veiers stigningsforhold. Terrengingrep i forbindelse med veianlegg skal skje mest mulig skånsomt. Veiskjæringer og fyllinger skal søkes beplantet eller behandlet på annen tiltalende måte. Det stilles videre krav om at det skal være fri sikt i henhold til bestemmelser i vegloven i avkjørslser og kryss. Ubebygde areal skal gis en tiltalende utforming og beplantning. Trær over 5 meter og vegetasjon som gir levirkning må ikke fjernes uten bygningsrådets samtykke.

4.3. Tilgrensende reguleringsplaner

Det er flere reguleringsplaner som grenser til gjeldende reguleringsplan. Ingen av de tilgrensende planene berøres av planarbeidet.

4.4. Temaplaner

4.4.1. Kulturminneplan for Saltdal kommune temaplan 2020 - 2029

Kulturminneplanen er kommunens oversikt over viktige kulturminner og kulturmiljø. Planen beskriver kommunens arbeid med kulturminnevern, gir oversikt over viktige kulturhistoriske tema for Saltdal og beskriver utvalgte kulturmiljø og enkeltstående kulturminner.

Drageverftet skildres i planen som et monumentalt inntrykk av industrikulturn i Rognanfjæra. Båtbygging i Saltdal har vært svært omfattende og Drageverftet med slip er et resultat av industriutviklingen innen båtbygging i kommunen. Rognanfjæra er listet under prioriterte kulturminner. Herunder inngår blant annet Drageverftet og Liengnaustet som representative kulturminner med høy til svært høy verdi, både i seg selv og i sammenheng. Relevante overordnede tiltak for dette planarbeidet er:

- > Etablere hensynssone som sikrer kulturminnene, i kombinasjon med andre formål.
- > Utvikle området med ny bruk av bygninger der det er mulig.

Reguleringsplanen følger opp begge overordnede tiltak foreslått i kulturminneplanen. Dette gjennom å sikre Liengnaustet med hensynssone for kulturminne kombinert med museumsformål og gjennom å tilrettelegge for ny bruk av Drageverftet, fra industri til kulturinstitusjon.

4.4.2. Siktakser og strukturering

Rognan sentrum har med sitt rektangulære gatenett en konsis sentrumsutforming. Siktaksene gir kontakt mot sjøen og representerer den gamle gatestrukturen fra Rognan sentrum og er derfor viktig å bevare. Siktakse i øst kan forringes som følge av utbygging ved Drageslipen.

Reguleringsendringen vil ikke medføre en forringelse av siktaksene.



Figur 7 Temakart siktakser og strukturering. Utsnitt fra kommunedelplan for Rognan sentrum. Planområdet vist med blå ring.

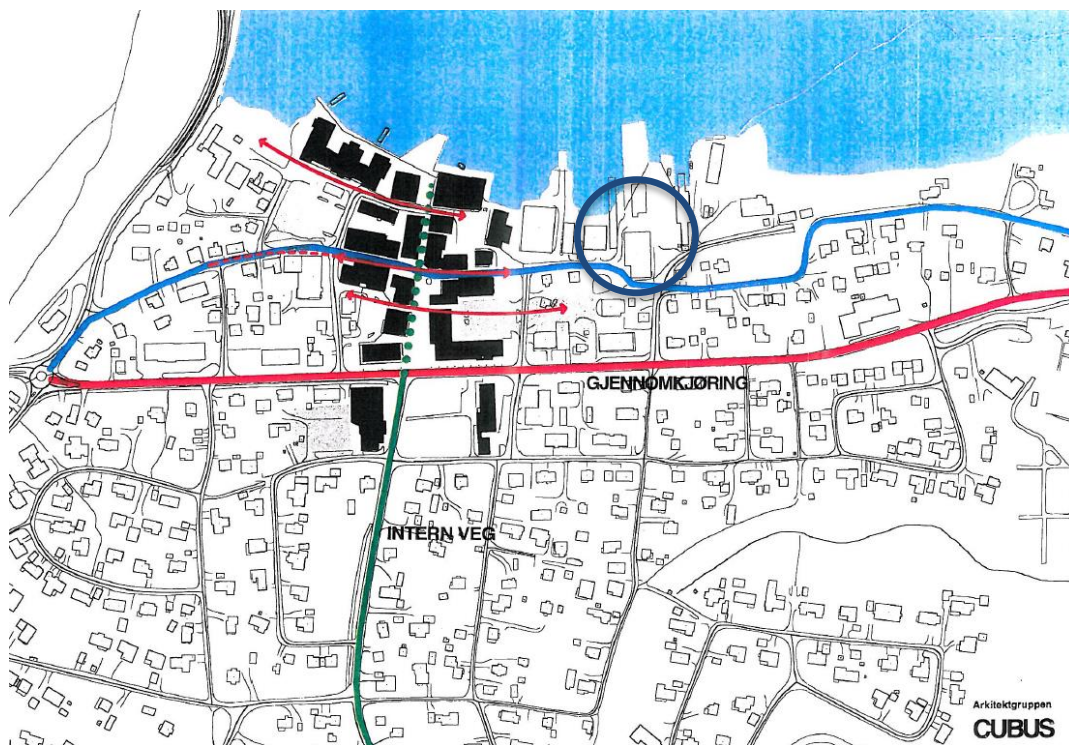
4.4.3. Kommunikasjon og forbindelser

Rognan sentrum har fra lang tid tilbake vært sterkt knyttet til sjøen og båttaktiviteter. 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 forringelse eller igjenbygging av viktige forbindelser. Det er går en kjørevei med tilhørende fortausfelt rett sør av planområdet.



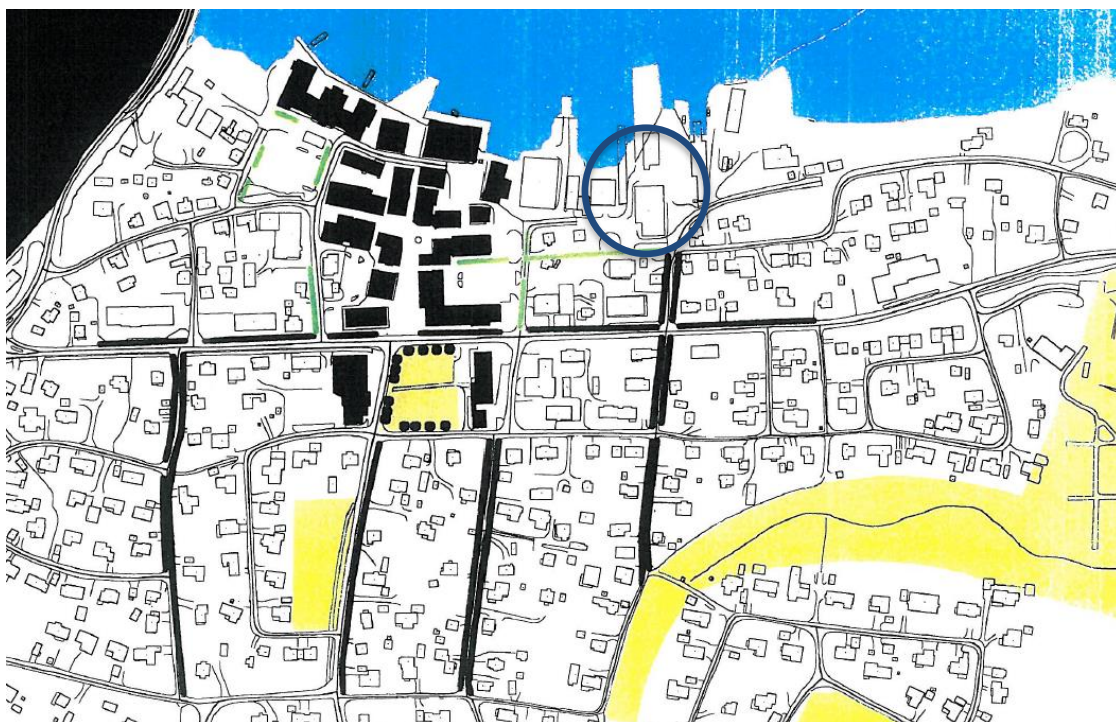
Figur 8 Temakart kommunikasjon og forbindelser. Utsnitt fra kommunedelplan for Rognan. Planområdet vist med blå sirkel.

4.4.4. Grønnstruktur

Parkområdet ved Rådhuset sammen med Kraneparken 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.

Planområdet berøres av en viktig grønnstruktur i øst-vest retning. Det langs plangrensen i sør er det en rad med flere bjørketrær og prydbusker som må hensyntas.



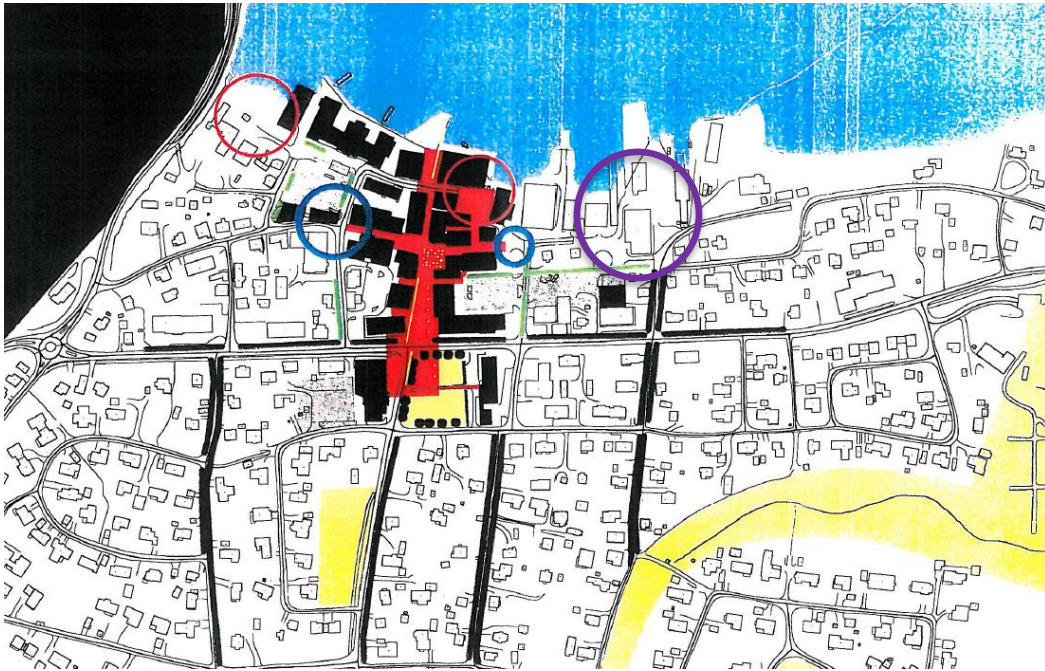
Figur 9 Temakart grønnstruktur. Utsnitt fra kommunedelplan for Rognan sentrum. Planområdet vist med blå ring.

4.4.5. Utviklings- og tiltaksområder i sentrum

Utviklingsområdene for Rognan sentrum er delt inn i fem områder:

1. Sør for bryggene (rød ring)
2. Vestfjæra og Østerfjæra (rød ring)
3. parkeringsplass Prix (blå ring)
4. Jernvaren (blå ring)
5. Gågatearealet.

Planområdet ligger utenfor utviklings- og tiltaksområder.



Figur 10 Temakart utviklings- og tiltaksområder i sentrum. Utsnitt fra kommunedelplan for Rognan. Planområdet vist med lilla ring.

4.5. Statlige planretningslinjer, rammer og føringer

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 og føringer i forbindelse med planforslaget er listet opp nedenfor:

- › Statlige planretningslinjer for samordnet bolig, areal- og transportplanlegging (2014)
- › Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (2021)
- › Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018)
- › Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barns og ungers interesser i planleggingen (1995)
- › Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442 (2021)
- › Retningslinje for flaum- og skredfare i arealplanar (2014)
- › Universell utforming i planlegging (2021).
- › Rundskriv T-2/08, Om barn og planlegging.

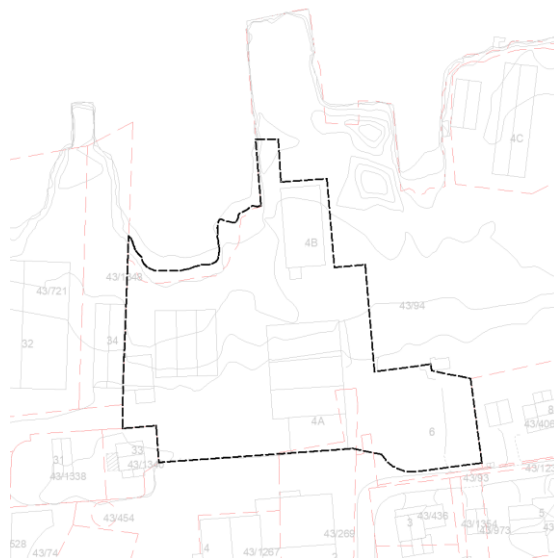
5. SITUASJONSBEKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

5.1. Beliggenhet

Planområdet på 6,6 daa ligger sentralt på Rognan i Saltdal kommune. Området som inngår i planen, er det som lokalt er kjent som Drageslipen. Planområdets beliggenhet og avgrensning er vist i kartutsnittene under, se figur 11 og 12.



Figur 11 Planområdets beliggenhet, vist med rød ring.



Figur 12 Planavgrensning vist med svart striplet linje.

I sør og vest følger plangrensen i hovedtrekk eiendomsgrensen til 43/94. I nord følger plangrensen kystkonturen og knekker inn rett nord for Nerverkstedet. Plangrenseng går videre øst av adkomstvei til kommunal kai nord for planområdet. Ved kjørerampen går grensen østover og følger deretter eiendomsgrensen.

5.2. Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk.

Planområdet er i dag bebygd med flere ulike industribygg og naust. Disse er:

- › Drageverftet
- › Nerverkstedet
- › Liengnaustet
- › Lager for gass
- › Bedding

En oversikt over bygg og installasjoner i området er vist i Figur 13. Oversikten er utarbeidet sammen med Saltdal kommune og viser lokale navn på bygg som det i ulike kommuneplaner og temakart refereres til.

Øvrig består planområdet hovedsakelig av asfalterte flater. Øst i planområdet er en større asfaltert flate hvor adkomstveien til trebåtbyggeriet i Østerfjæra går. Området bærer preg av den avviklede industriaktiviteten som foregikk i området. Langs kystrandsonen er det en del forsøpling og en forfallen bedding.

All industriaktivitet er nedlagt og ingen av byggene brukes til industriformål. Liengnaustet leies i dag av Saltdal kystlag og er planlagt brukt til båtrestaurering. Bygget brukes i dag som lager for utstyr flyttet fra Drageverftet. Nervekstedet benyttes som lager av Saltdal kommune. Drageverftet har inntil år 2022 blitt brukt over en 15 års periode til ulike kulturarrangement. Blåfrostfestivalen har hatt Drageverftet som sitt tilholdssted og bygget med omkringliggende areal har i den forbindelse blitt tilpasset dette formålet gjennom flere oppgraderinger av bygningsmassen. Det opprinnelige industrielle uttrykket er bevart.



Figur 13 Dagens bruk i planområdet. Planområdet vist med striplet linje.

Planområdet grenser mot industriområde i vest og øst. Områdene gir uttrykk for båtbyggerindustrien som foregikk på Rognan. I vest er det ulik industrivirksomhet bestående av både nyere industribygg og eldre trebygninger med saltak oppført i første halvdel av 1900-tallet. I øst er det restaurering og bygging av mindre trebåter, samt noe utstilling/museumsvirksomhet. Noen nyere verkstedbygg og naust i lik stil er tilkommet området rundt 2010-tallet.

Sør og sør-vest ligger Rognan sentrum med kjøpesenter. Bebyggelsen i sentrum har blandete funksjoner og er ført opp i inntil 3 etasjer.

I sør-øst er det boligområder. Boligbebyggelsen er hovedsakelig eneboliger, med noen unntak av leilighetsbygg på inntil 6 boenheter. Bolighusene i området har tradisjonelt preg med saltak.

5.3. Stedets karakter og bebyggelse

Planområdet fremstår som et maritimt industriområde. Større deler av området bærer preg av eldre og nedlagt industriaktivitet. Vegetasjon og rust tærer på bygg og materialer. Bebyggelsen dominerer stedets karakter. Disse er beskrevet i de følgende avsnitt.

5.3.1. Drageverftet

Industribygget Drageverftet dominerer stedets karakter. Bygget er opprinnelig oppført på 1970-tallet og består av et administrasjonsbygg (1972) og verkstedhall (1977). Dekker av støpt betong, vegger av Lecablokker med puss i nyere del og støpt betong i eldre del. Høyden på verftet er ca. 22 meter og har en grunnflate på omtrent 900m². Administrasjonsbygget har 5 etasjer, hvorav 4 er tellende. Fasaden har av Blåfrostfestivalen fått et særegent uttrykk igjennom ulike malte motiv på fasaden. Drageverftet og Nerverkstedet har lik byggestil og skiller seg ut fra øvrig industribebyggelse langs fjæra.

Vest for verftet ligger en bedding og tilhørende lagrings- og håndteringsområder. Bygget fremstår best bevart av alle byggene i planområdet. Dette er som følge av at Blåfrostfestivalen over et tiår har brukt bygget som sitt tilholdssted.



Figur 14 Drageverftet, administrasjonsbygget - sett mot nord



Figur 15 Drageverftet, verkstedhall - sett mot sør

5.3.2. Nerverkstedet

Nerverkstedet ble opprinnelig bygget som mekanisk verksted i 1960. I 1977 skjedde en ulykke ved at en tidligere kaikran på området falt ned over bygget. Bygget fikk store skader og ble gjenoppbygget med forlengelse mot sjøsiden og hevet flattakkonstruksjon. Overgangen mellom gammel og ny del vises tydelig innvendig ved overgangen mellom gammel og ny betongstein. Utenfor verkstedet er går betong kaien.



Figur 16 Nerverkstedet - sett mot nord



Figur 17 Nerverkstedet - sett mot sør

5.3.3. Liengnaustet

Liengnaustet er fra 1956 og består av et hovedrom med tilbygg langs vestfasaden. Uisolert trekonstruksjon med saltak og gavel mot fjorden. Bygget var først i bruk som båtbyggerhall til det i 1962 ble brukt som lagerhall for Drageverftet.



Figur 18 Liengnaustet - sett mot nord



Figur 19 Liengnaustet - sett mot sør

5.4. Landskap

Planområdet ligger ytterst på et elvedelta mellom Saltdalsfjorden i nord og etablert sentrumsområde i sør. Deltaet munner ut ifra Saltdalen, med tydelig avgrensning mot omkringliggende fjord- og dallandskap. Fjelltoppene rundt Rognan ligger mellom 450 – 550 moh.

Planområdet og tilstøtende områder er forholdsvis flatt og heller svakt mot kystrandsonen. Området er bebygd og opparbeidet.



Figur 20 Kystrandsonen i planområdet.



Figur 21 Opparbeidet grunn.

5.5. Kulturminner og kulturmiljø

I kulturminneplanen for Saltdal kommune trekkes Drageverftet og Liengnaustet frem som representative kulturminner med høy til svært høy verdi. Disse kulturminnene har både i seg selv og i sammenheng vesentlig betydning for formidlingen av fartøybyggingen som pågikk i Rognanfjæra.

Rapporten «Verneverdi – Sårbarhet – Muligheter, Rognanfjæra 2010» skildrer også de samme byggene som tekniske og industrielle kulturminner med høy kulturhistorisk verdi. Verdien knytter seg både til anleggene som kilder til forståelse av virksomheten som har utspilt seg i Rognanfjæra, og til hvordan bygninger og områder kan bidra til at befolkningen får en rik opplevelse av omgivelser og historie. Rapporten belyser at det er en utfordring å finne ny bruk av bygningene som økonomisk og samfunnsmessig sett er levedyktig og ikke forringer Rognanfjæras kulturhistoriske verdi. Bygg og anlegg vurderes å ha stort potensiala til ulik bruk. Området bør vurderes samlet og i sammenheng med Rognan sentrum for øvrig.

Det er ellers ikke registrert kulturminner, -miljø, -landskap eller bevaringsverdig bygg innenfor planområdet.

Langs Rognanfjæra er det flere kulturminner med betydning for formidlingen av fartøybyggingen som pågikk i Saltdal. Østerfjæra, med Drageverftet, var i sin tid Saltdals største skipsverft. Kommunedelplanen for sentrum beskriver området som et autentisk maritimt senter og bør videreføres som et trebåtbyggersted. Øst av planområdet ligger flere kulturverdier med tilknytning til den tidligere båtbyggerindustrien, blant annet Drageslipen, Dragebrygga, Dragesaga, Drageporten og Haagensenverkstedet. De to sistnevnte er vedtatt fredet. Vest av planområdet ligger tilsvarende kulturverdier som Laminatverkstedet og de fire vernet bryggene Håndverkeren, Olsenbryggen, Samvirketomten og Kulsethbrygga.

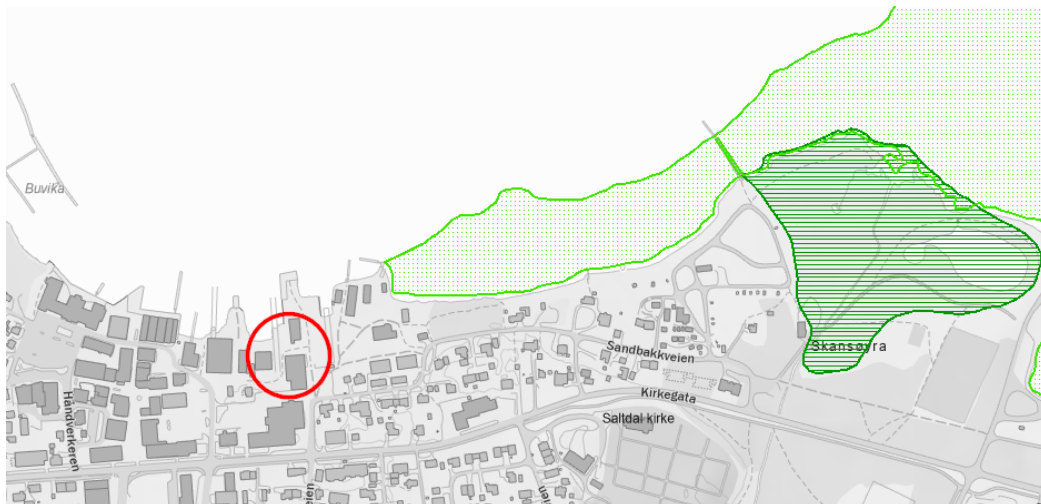


Figur 22 Utsnitt fra kulturminnesøk. Planområdet vist med rød sirkel.

5.6. Naturmiljø og -verdier

I Miljødirektoratets naturbase foreligger det ingen registrerte naturtyper i planområdet. Nærmeste registrerte naturtyper er:

- › Rognan; BM00120275; Verdi: Viktig; Naturtype: Bløtbunnsområder i strandsonen
- › Skansenøyra ved Rognan; BN00101505; Verdi: Viktig; Naturtype: Strandeng og strandsump.



Figur 23 Naturtyper ved planområdet. Lysegrønn: Rognan. Mørkegrønn: Skansenøyra ved Rognan. Planområdet er markert med rød sirkel.

I Miljødirektoratets naturbasekart er det ikke registrert rødlistet arter innenfor planområdet. Det er gjort en registrering av den nær truede arten taksvale (NT) rett øst av plangrensen.

Saltdal kommune har registrert hekkende tårnseiler (NT) i søndre gesims til Drageverftet. Bestanden der er estimert til 30-40 par.

Nord for planområdet inngår sjøarealet i et lokalt viktig gytefelt for kysttorsk, objektid 541. Gytefeltet er verifisert gjennom kartlegging og det er registrert til å ha noe egg, samt stor tilbakeholdelse av egg.

Det er også kartlagt et gyteområde for hyse og lodde. Det er videre kartlagt fiskeplasser med passive redskaper hvor det fiskes med garn etter torsk, hyse, sei og kveite.

Vannforekomsten *Rognan* ligger nord for planområdet og er klassifisert som vanntype beskyttet kyst/fjord med vannforekomstID: 0363020700-1-C

5.7. Rekreasjonsverdi/-bruk

Planområdet grenser mot det kartlagte friluftslivsområdet Saltdalsfjorden.

- › Saltdalsfjorden; FK00001023, Områdeverdi: Svært viktig friluftslivsområde, Type: Utfartsområde.

Øst og vest for planområdet ligger de kartlagte friluftslivsområdene:

- › Rognanfjæra (Monsenfjæra); FK00000989, Områdeverdi: Svært viktig friluftslivsområde, Type: Utfartsområde.
- › Trekai Rognan; FK00000986, Områdeverdi: Svært viktig friluftslivsområde, Type: Utfartsområde.



Figur 24 Kartlagte friluftslivsområder ved planområdet. Lilla felt: Saltdalsfjorden; Lysegrønt felt: Rognanfjæra; Grønne felt: Trekai Rognan, Akebakke sentrum I, Rognan lekeplass, Akebakke Sentrum III og Rådhusparken. Planområdet markert med rød sirkel.

Det går en vandresti gjennom planområdet, se Figur 25. Stien går langs fjæra på nordsiden av Liengnaustet og videre forbi mellom Drageverftet og Nerverkstedet. Stien vurderes som lite tilrettelagt og med lav brukerfrekvens. Kommunen har informert om at vandrestien slik den går i dag ikke er egnet til sitt formål. Stien går igjennom industriområdene langs Rognanfjæra og over båtslipp. Det har tidligere vært en nestenulykke der en båt på slippet røk og falt ned mens det var personer i nærheten. Kommunen har til hensikt å legge om vandrestien.

Planområdet er et nedlagt industriområde og betraktes ikke å ha noen vesentlig friluftslivs- og rekreasjonsverdi.



Figur 25 Vandresti på nordsiden av Liengnaustet



Figur 26 Vandresti sett mot øst – stien går over bedding.



Figur 27 Vandresti sett mot vest

5.8. Trafikkforhold

5.8.1. Kjøreatkomst

Det er to atkomstveier til planområdet. Hovedatkomstveien er fra kommunal vei Sandbakkveien, KV3100. I øst er det atkomst fra kommunal vei Strandgata, KV3450, se Figur 28 og 29.



Figur 28 Atkomst fra kommunal vei Sandbakkveien.



Figur 29 Atkomst fra kommunal vei Strandgata.

5.8.2. Veisystem

Veisystemet ved planområdet kan sees i Figur 30. Hovedatkomstveien Sandbakkveien er asfaltert med en regulert veibredde på 8 meter. Skiltet fartsgrense på stedet er 30 km/t. Veien svinger sør i planområdet og fortsetter østover. Nordover fortsetter en sidevei igjennom planområdet. Dette er atkomstveien til den kommunale kaien rett nord av planområdet. I øst er det også atkomstvei til Østerfjæra.

Sør av planområdet går det en stikkvei over parkeringsplassen til sentrum og kjøpesenteret til Osvegen. Denne stikkveien er et resultat av omleggingen av Strandgata ifb. med byggingen av Drageverftet på 1970-tallet. Et tidligere mekanisk verksted som lå på sørsiden av Strandgata ble revet og en ny verkstedhall ble bygget til det eksisterende administrasjonsbygget som lå på sørsiden av Strandgata. Strandgata er den historiske gamleveien som gikk gjennom Rognan sentrum.



Figur 30 Veisystemet ved planområdet



Figur 31 Atkomst til Dragebrygga



Figur 32 Sandbakkveien mot øst



Figur 33 Stikkvei mot Osvegen, Drageverftet og gangfelt sees til høyre

5.8.3. Trafikkmengde

Det foreligger ikke trafikkmålinger for Sandbakkveien, Strandgata eller Kirkegata. Nærmeste trafikkmengdedata er for fv. 7464. Fylkesveien er en av to hovedatkomstveier til Rognan sentrum fra E6. ÅDT for strekningen avkjørsel E6 til rundkjøring for år 2022 var 1100. Andel lange kjøretøy var 5%. Grunnlaget for dataen er skjønnsbasert. Trafikkmengden for Kirkegata er trolig tilsvarende den for fylkesveien ettersom Kirkegata er blir fortsettelsen av fartsåren gjennom sentrum.

5.8.4. Ulykkesituasjon

Det er registrert to trafikkulykker ved planområdet. En ulykke som følge av kryssende kjøreretning mellom sykkel og personbil er registrert rett sør av planområdet hvor Sandbakkveien svinger østover. Ulykken skjedde i år 2011. I år 1996 er det registrert en påkjøring av gjenstand i krysset Sandbakkveien/Kirkegata.

5.8.5. Trafiksikkerhet for myke trafikanter

Stikkveien har opparbeidet gangfelt som ender i krysset mot Sandbakkveien. Øvrige veistrekninger er ikke tilrettelagt for myke trafikanter. Gangfelt langs Kirkegata. Skiltet fartsgrense for området er 30 km/t. Fra Sandbakkveien er det god sikt i begge retninger. God sikt fra kommunal kai mot Sandbakkveien.

5.9. Barns interesser

På området innenfor gjerdet til Drageverftet, mellom Liengnaustet og verftet, er det asfalterte flater som benyttes av barn og unge til blant annet skateboard, sparkesykkel og sykkel. Det er satt opp mindre ramper og bokser. Øvrig areal benyttes ikke til leke- og uteoppholdsareal.

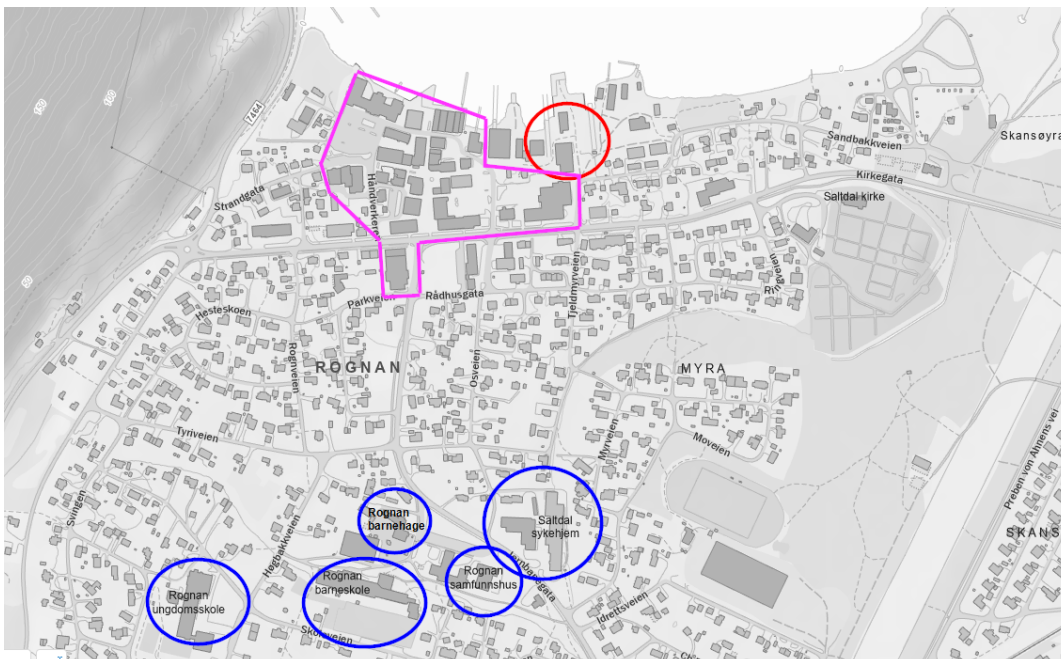


Figur 34 Skatepark. Drageverftets vestfasade sees i bakgrunnen, Administrasjonsbygg til høyre.

5.10. Sosial infrastruktur

Planområdet ligger sentralt i Rognan sentrum med kort gangavstand til flere sentrumsfunksjoner som forretninger, spisesteder, posttjenester, hotell, bibliotek og annen offentlig og privat tjenesteyting.

Barnehage, barneskole, ungdomsskole, helsesenter, samfunnshus og sykehjem ligger relativt samlet i en avstand på 500-800 meter sør for planområdet.



Figur 35 Sosial infrastruktur. Lilla område viser sentrumsformål og blå sirkler viser ulike sosiale tjenester. Rød sirkel viser planområdets beliggenhet.

5.11. Teknisk infrastruktur

5.11.1. Nettanlegg

Drageverftet og Nerverkstedet er koblet til Arva sitt nettanlegg.

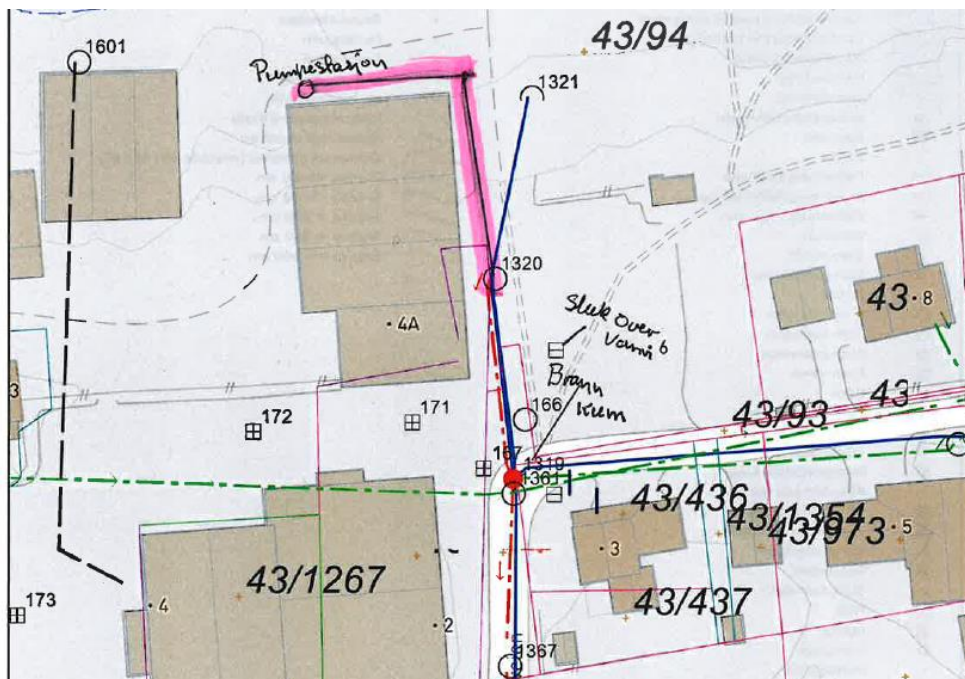
Trafo ligger i Båthallen og forsyner Drageverftet og Nerverkstedet med nedgravd lavspentkabel.

Drageverftet har et traforom med inntak som tidligere var forsynt med høyspent. Trafo og høyspentkabel er ikke demontert og det er følgelig begrenset adgang til rommet. Høyspentkabel er frakoblet og satt ut av drift. Trafoen er tilkoblet, men ikke spenningsatt. Rommet har en hovedfordeling for byggets lavspenningsansanlegg som forsyner byggets underfordelinger. Hovedfordelingen er av gammel årgang og ikke iht. til dagens krav og ikke egnet til dagens bruk.

5.11.2. VA-anlegg

Drageverftet ble koblet til kommunalt VA-anlegg i 2013. Spillvannspumpe ligger rett utenfor nordvestre hjørne av bygget. Vann føres inn med et PE110 rør omtrent ved trapperommet øst i bygget. Overvannsledning går fra området foreslått regulert til parkering ned mot Østerfjæra og en trase går fra kjøpesenteret sør av planområdet ned under Liengnaustet. Brannkum ligger i krysset utenfor planområdet med et 160 SJK rør, se Figur 36.

Kommunen vurderer kapasiteten på anlegget som god.



Figur 36 VA-anlegg ved planområdet. Vann- og overvannsledning Østerfjæra mangler på kart.

5.11.3. Varme

Drageverftet varmes opp med oljefyrer og varmepanel.

5.11.4. Annet

Det går fiber inn til Drageverftet.

5.12. Grunnforhold

Nasjonal løsmassedatabase viser at området hovedsakelig består av et sammenhengende dekke av elve- og bekkeavsetninger bestående av sortert sand og grus dominerer. Partiklene er ofte godt rundet, se Figur 37.

Grunnprøver tatt i sjø nord for hotellet viser at grunnen består av 5-6 meter sand over silt ned til ca. 11 meters dybde. Under siltlaget er det registrert et 1,5 meter tykt lag med bløt/middels fast leire. Det er stedvis registrert antatt kvikkleire. Dybde til fjell er antatt å være stor.



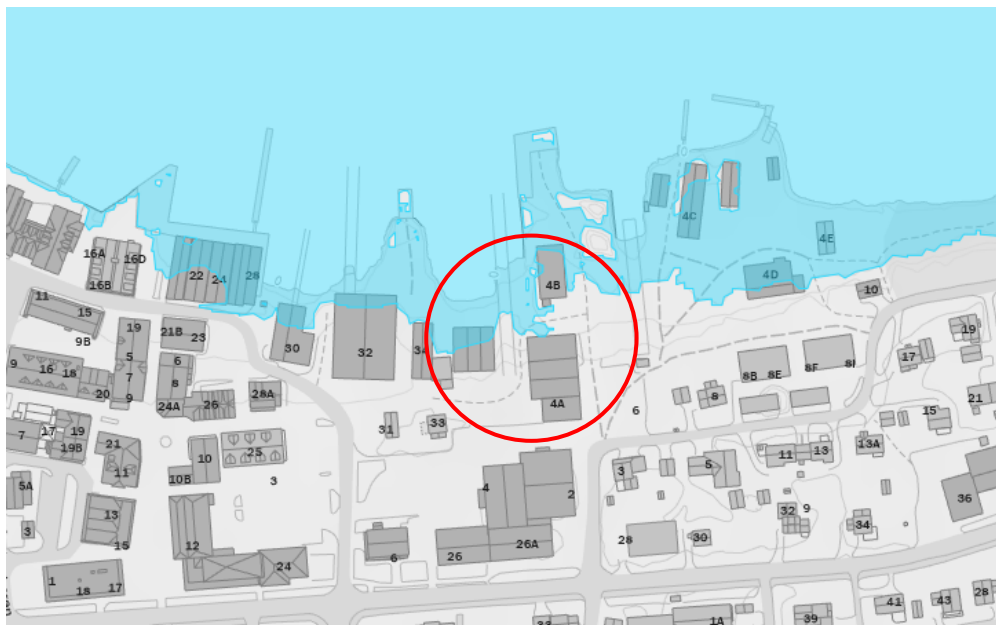
Figur 37 Utsnitt for planområdet fra Nasjonal løsmassedatabase.

5.13. Naturfare

Planområdet ligger delvis innfor område for stormflo med intervall 200 år, se Figur 38.

Planområdet ligger under marin grense og i et område for kvikkleire.

Det er ingen registrerte skred i eller ved planområdet.



Figur 38 Utsnitt fra NVE Atlas. Stormflo

5.14. Forurensning

5.14.1. Støyforhold

Det ligger ikke støysensitiv virksomhet innenfor planområdet. Nærmeste bolig ligger ca. 25 m sørøst for Drageverftet.

Drageverftet har inntil år 2022 blitt brukt over en 15 års periode til ulike kulturarrangement. Blåfrostfestivalen har hatt Drageverftet som sitt tilholdssted og det har følgelig vært støy knyttet til disse arrangementene. Dette, i tillegg til selve musikken, har vært støy fra gjester, varmeaggregat, varelevering og rigging. Blåfrostfestivalen har blitt arrangerte fredag-lørdag en helg i februar og har normalt avsluttet kl. 24.00.

Kommunen melder om at det har vært få tilbakemelding den tiden Drageverftet har vært bruk til større, mindre konserter og arrangementer. Det har heller ikke kommet innspill til varsel om planoppstart fra berørte naboer.

Kommunen har mottak av masser ved kaiområdet nord for planområdet. Atkomstveien til havneområdet blir regulert i planen og går øst av Drageverftet og Nerverkstedet.

Kommunen ønsker at alle anløp skal legges til industri kaien som ligger utenfor sentrum. Den kommunale kaien skal kun unntaksvis benyttes når det ikke er

tilgjengelig kapasitet på industri kaien. Kommunens oversikt viser at det ilet de tre siste årene har vært maksimalt 2 anløp årlig til kaien. Kommunens har stilt krav om det er tillatt med aktivitet på kaiområdet mellom 23.00 – 07.00, dette gjelder også inn- og uttransport.

5.14.2. Luftforurensning

Nærmeste målestasjon for luftkvalitet er i Olav V gate, Bodø. Måledata er ikke relevant for planområdet.

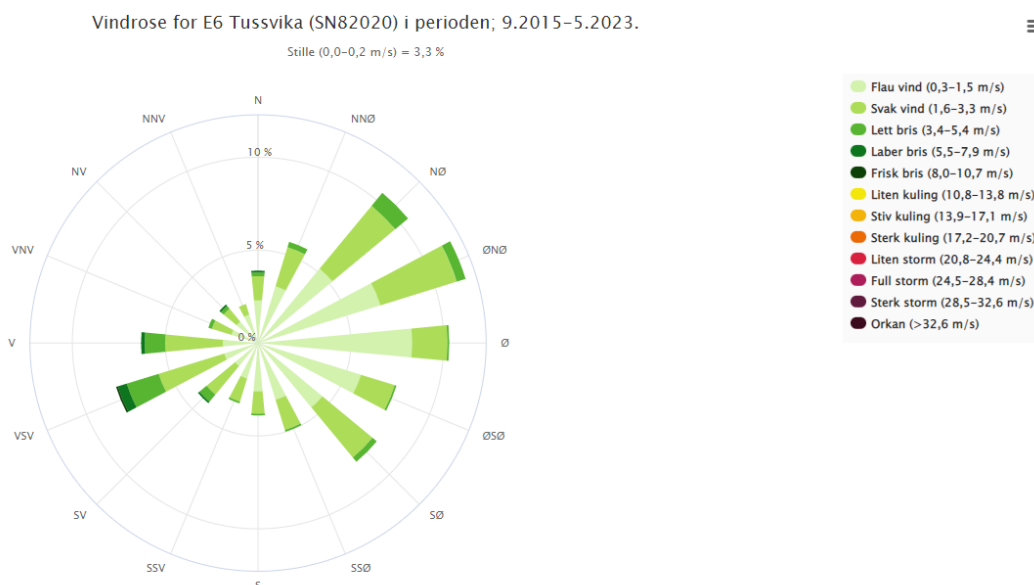
Rett nord for planområdet ligger Rognans kommunale kai. Kaien er lite i bruk og det opplyses om at det over en toårs periode har vært registrert tre båtanløp, hovedsaklig for lossing av pukk og grus. Atkomstveier er asfaltert.

Rognan industri kai ligger ca. 500 meter nordvest for Rognan sentrum og er hovedkai anløp for Saltdal, mens den kommunale kaien benyttes kun i tilfeller der det ikke er tilgjengelig kapasitet på industri kaien.

Kirkegata, som hovedfartsåre gjennom Rognan, går 100 meter sør av planområdet. Det er ingen andre kjente kilder til spredning av støv ved planområdet.

Nærmeste metrologiske stasjon til planområdet med tilgjengelig vinddata er fra E6 Tussvika, Fauske kommune, ca. 13 km i luftlinje fra planområdet. Som vist i figur 39, er dominerende vindretning for stasjonen fra øst-nordøst med 11,7% av tiden.

Vindstatistikken viser at vindstyrken er høyest når det blåser fra vest-sørvest, frisk bris.

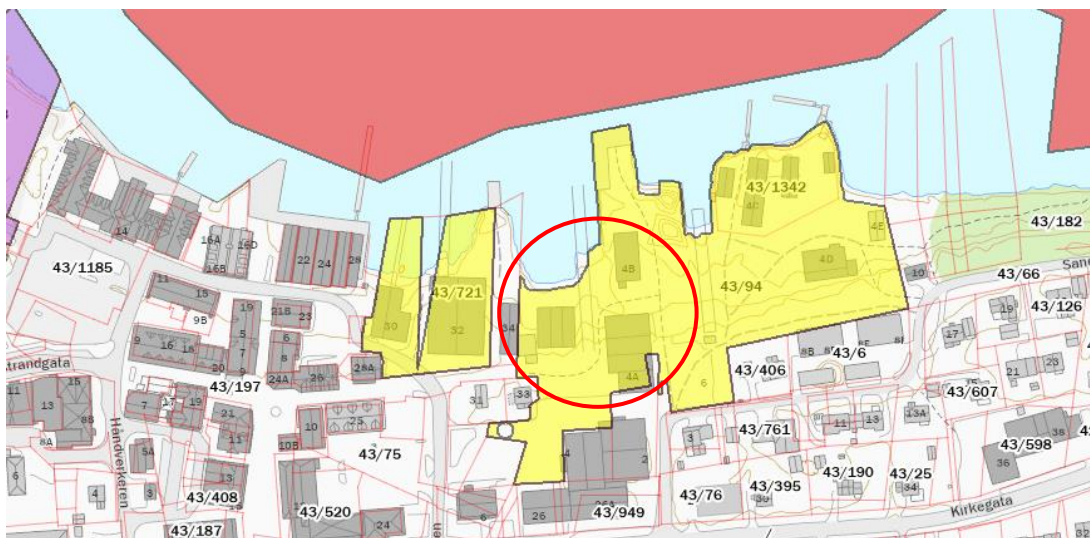


Figur 39 Vindrose med frekvensfordeling for metrologisk stasjon ved E6 Tussvika. (Kilde: seklima.met.no)

Vindretning varierer stort langs Saltdalfjorden, men for planområdet vurderes vindrosen å kunne legges til grunn for vurdering av støvspredning. Kilde til størst støvflukt vil være lagring og håndtering av løsmasser ved kai anleggene. Basert på en samlet vurdering av kilder til spredning av støv, forhold ved planområdet, samt metrologisk data og topografi og landskap, vurderes planområdet å ikke være utsatt for luftforurensning utover akseptable grenseverdier.

5.14.3. Forurensning i sjø

Sjøområdet nord for planområdet er i «Forurensning i bunnsedimenter i sjøområder med skipsverft» oppført som et prioritert område for særlig oppfølging basert på tidligere kartlegging og forurensningspotensiale.



Figur 40 Kart over lokaliteter med kjent grunnforurensning eller med mistanke om dette ved planområdet. Kilde: grunnforurensning.miljodirektoratet.no

For sjøområdene er det i 2010 gjennomført en risikovurdering med tilhørende prøvetaking i sjø ved Saltdalsverftet. I 2021 ble det gjennomført en resipientundersøkelse som en supplering og oppfølging til risikovurderingen fra 2010. Etter anbefaling fra resipientundersøkelsen foretatt i 2010 ble det i 2023 målt miljøgifter i ulike biota fra området, hhv. stedbunden fisk, sedimentlevende bunndyr og blåskjell. I tillegg ble det utført en toksisitetstest i form av en helsedimenttest. Tilgjengelig dokumentasjon er vist i tabellen under.

Tabell 3 Oversikt over tilgjengelig dokumentasjon forurensning sjøområde.

Rapporttittel	Rapport nr.	Utført	Rapport dato
Miljøgifter i biota – Rognan havn 2022	110200179-9999-01-001	Åkerblå AS	30.01.2023
Resipientundersøkelse Rognan Havn 2021	102023	Åkerblå AS	20.08.2021
Risikovurdering i sjø ved Saltdalsverftet	5012147	Norconsult	03.03.2010

Resultater fra undersøkelsene foretatt i nevnte rapporter for sjø viser at det er en tydelig gradient av forurensning fra det gamle skipsverftet og ut i en vifteform. Nivåene overskrider grenseverdier for akseptabel økologisk risiko. Kilden til forurensningen er sammensatt, men ved planområdet er hovedkilden trolig den

tidligere skipsbåtbyggingen som har pågått i verftet. Det var i siste rapport gjort funn av høyere konsentrasjoner av tungmetaller i sedimentet. Dette er mest sannsynlig knyttet til forbedring av analysemetoder og langt bedre deteksjonsgrense for stoffene. Og ikke som følge av andre forurensningskilder eller resuspensjon ettersom det ikke har pågått noen forurensende aktivitet i planområdet etter at undersøkelsene ble foretatt i 2010.

Resultatene fra biotaundersøkelsen i 2023 viser at biota i sjøområdet inneholder ulik grad av miljøgifter, men at akkumulering forekommer. Hoveddelen av målte miljøgifter er knyttet til bunnen og ikke løst i vannsøylen. Undersøkelsen viser at sedimentet er giftig for sedimentlevende organismer og at området ikke kan friskmeldes.

5.14.4. Grunnforurensning

Det er påvist forurensning i grunn og planområdet er registrert i grunnforurensningsdatabasen til Miljødirektoratet. Konsentrasjonene tilfredsstiller akseptkriteriet for gjenliggende masser for dagens arealbruk, men utløser krav om tiltaksplan iht. forurensningsforskriftens kap. 2. En omregulering til kulturinstitusjon vil føre til andre krav til tilstandsklasser som kan akseptere.

Det er utarbeidet en miljøteknisk rapport med beskrivelse av miljøtilstanden ved planområdet. Det er gjennomført 3 prøvetakninger i planområdet og 2 prøver rett øst av planområdet. Det er påvist forurensning av Arsen, PAH og PAH innenfor planområdet. Prøveresultat viser at prøvepunktene innenfor planområdet hadde tilstandsklasse 2 – 3. Prøvepunkt 4 nordøst av planområdet ble tatt i fyllingen og viste dårligste tilstandsklasse, TK 4.

Tabell 4 Oversikt over tilgjengelig dokumentasjon grunnforurensning.

Rapporttittel	Rapport nr.	Utført	Rapport dato
Saltdalsverftet – Miljøteknisk rapport og Risikovurdering	5012147-J03	Norconsult	05.02.2010

6. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

6.1. Plandokumenter

Jf. pbl. §§ 4-2 og 4-3 er det utarbeidet komplett ny detaljregulering med egen planbeskrivelse, planbestemmelser, plankart og ROS-analyse slik at det innenfor planens rammer kan tilrettelegges for:

1. konsertlokaler i eksisterende Drageverftet og Nerverkstedet,
2. at kommunens kulturaktiviteter, bla. kulturskole, bygdekino, bibliotek og fritidsklubb, kan gjennomføres i eksisterende industribygg,
3. gjennomføring av seminarer og møtevirksomhet i eksisterende industribygg,
4. fremtidig utvidelse/tilbygg på eksisterende industrilokaler.
5. etablering av hensynssone som sikrer Liengnaustet som et lokalt kulturminnene med svært høy verdi.

6.1.1. PlanID

PlanID er 2022001.

6.2. Mulighetsvurderinger

Det er gjennomført flere mulighetsstudier for et kulturbygg på Rognan.

Tabell 5 Oversikt over studier foretatt for et kulturbygg på Rognan.

Studie/Rapporttittel	Utført	Rapport dato
Fra skipshall til maritimt konsertlokale	HillCon	2011
Prosjekt Slipen Scene	Blåfrostfestivalen, Kulturteknikk AS og Saltdal kommune	04.2014
Slipen – Saltdals nye kulturbygg	Tind Arkitektur mfl.	11.2017
Slipen – Skisseprosjekt Nytt kulturhus Saltdal	Tind Arkitektur	21.11.2017
Alternativanalyse Slipen	Cowi	09.2019
Vurdering av behov for tiltak ved søknad om bruksendring	HRP AS	01.06.2021
Slipen scene – alternativsvurdering	HRP AS	29.11.2021

I tillegg til studiene er det gjennomført ulik støttedokumentasjon som tilstandsrapporter på flere bygg.

Alternative plasseringer for kulturbygget/kulturfunksjonene har vært:

- › Rognan Samfunnshus
- › Jernbanegata 3
- › Drageverftet i ulike alternativer av ombygging og utbygging.

Drageverftet blir trukket frem som et klart foretrukket alternativ i samtlige studier.

I Saltdal kommunestyret sitt vedtak den 14.04.2016 ble det besluttet å planlegg for en fullverdig Slipen Scene inkludert utomhusarealer. Utgangspunktet for prosjektet skulle forankres i Alt. 1 i fra «Prosjekt Slipen Scene» fra 2014.

Alternativet la opp til flerbruk med muligheter for store konserter, konferanser og banketter, men også huse festlige anledninger som f. eks bryllup, fødselsdager, eller øvinger for lokale lag, kor og foreninger. Begge salene skal erstatte dagens aktiviteter på Rognan Samfunnshus.

Planforslaget tilrettelegger for kommunestyrets vedtak av 2016.

6.3. Planlagt arealbruk

Innenfor planområdet vil det bli lagt til rette for kulturinstitusjon med tilhørende parkeringsplass og område for renovasjon. Det reguleres kjørevei som sikrer atkomst til kommunal kai og Østerfjæra. Området i vest avsettes til hensynssone for bevaring av kulturmiljø.

6.4. Reguleringsformål

Planområdet reguleres til følgende formål, jfr. plan- og bygningsloven § 12-5 og §12-6:

Reguleringsformål (PBL §12-5)		Felt-kode	SOSI-kode	Areal [daa]
Nr. 1	BEBYGGELSE OG ANLEGG			
	Kulturinstitusjon (2)	KU	1167	4,5
	Renovasjonsanlegg	RA	1550	0,1
Nr. 2	SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR			
	Kjøreveg (2)	KV	2011	0,6
	Parkering	P	2080	0,6
Nr. 3	GRØNNSTRUKTUR			
	Vegetasjonsskjerm (2)	VS	3060	0,1
Nr. 6	BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE			
	Friluftsområde	FV	6700	0,6
Hensynssoner (PBL §12-6)				
a.3	FARESONE			
	Ras- og skredfare	H310	310	6,6
c.8	SONE MED SÆRLIGE HENSYN TIL LANDBRUK, REINDRIFT, MINERALRESSURSER, FRILUFTSLIV M.M.			
	Bevaring kulturmiljø	H570	570	1,3
Bestemmelsesområde (PBL §12-7)				
	Vilkår for bruk, snødeponi			0,1

6.5. Gjennomgang av reguleringsformål

6.5.1. Område for kulturinstitusjon

Det foreslås å regulere to områder til arealformål kulturinstitusjon, KU1 og KU2. KU1 omfatter store deler av planområdet og innehar de eksisterende byggene Drageverftet og Nerverftet med tilhørende uteareal. Innenfor felt KU1 tillattes en rekke formål for å ivareta drift og utvikling av Slipen scene og fremtidig flytting av samfunnshusets aktiviteter:

- › Konserter
- › Konferanser og møtevirksomhet
- › Banketter
- › Festlige anledninger som bryllup, dåp, konfirmasjon og andre feiringer.
- › Musikkøvinger
- › Teater
- › Museum
- › Bibliotek
- › Galleri
- › Kino
- › Bevertning
- › Annen tjenesteyting som er relatert til kultur.

Felt KU2 omfatter Liengnaustet med tilhørende uteareal som er vurdert naturlig sammenfallende med tidligere aktiviteter tilknyttet naustet. Feltet tillates ikke bebygd og er merket som hensynsone for bevaring av kulturmiljø. Tiltak for å sikre bevaring av Liengnaustet som et lokalt viktig kulturminne tillates.

6.5.2. Område for kjøreveg

Atkomst til kommunal kai og Østerfjæra sikres gjennom regulerte offentlige kjøreveger KV1 og KV2 og følger hovedsakelig eksisterende atkomstveier. Veien utformes etter SVV N100 avsnitt 2.7 adkomst til næringsområder, uten fortau. Veibredde på 7,5 meter og radius 4 meter i avkjørsel mot Østerfjæra.

6.5.3. Område for parkering

Det er foreligger ingen parkeringsnormer for Saltdal kommune. I kommunedelplanen for Rognan sentrum og i dialog med kommunen er det opplyst om at det er god parkeringsdekning i Rognan sentrum. For personer med nedsatt bevegelsesevne er dekningsgraden ikke like god. Det foreslås følgelig å avsette et område til parkering. Området er består i dag av asfalterte flater og har blitt brukt til parkering for personer med tilknytting til Blåfrostfestivalen. Det skal tilrettelegges for parkeringsplasser for personer med nedsatt bevegelsesevne og øvrig parkeringsareal er tenkt til faste brukere av kulturbygget samt brukere med tilknytting til arrangement som avholdes i bygget. Parkeringsbehov må løses i byggesak.

6.5.4. Område for renovasjonsanlegg

Det reguleres eget område for renovasjonsløsning tilknyttet drift av Slipen scene. Innenfor området tillates etablering av avfallshus, nedgravd container, container og avfallsbeholdere. Alle oppsamlingsløsninger skal tilrettelegges for kildesortering.

6.5.5. Område for vegetasjonsskjerm

Det reguleres vegetasjonsskjerm i østre del av planområdet. Områdene er skal fungere som en vegetasjonsskjerm mot boligbebyggelse i øst. Dette for å redusere ulemper for naboer i form av sjenerende innsyn og støy.

6.5.6. Friluftsområde

Det reguleres et område for friluft i planområdets funksjonelle strandsone. Hensikten er bevaring av den funksjonelle strandsonen og sikre et viktig bruksområde for allmenheten.

6.5.7. Hensynssoner

Det er regulert faresone for ras og skred over hele planområdet med tilhørende bestemmelse. Bakgrunnen for faresonen er vedlagt geoteknisk vurdering som ikke har tilstrekkelig dokumentasjon til å konkludere med at det er tilfredsstillende stabilitet i området. Faresonen stiller krav til geoteknisk vurdering av tiltak som kan forverre områdestabiliteten, herunder terrenginngrep og byggetiltak.

Det reguleres hensynsone for bevaring av kulturmiljø over felt KU2 med tilhørende bestemmelse. Hensikten er bevaring av det lokalt viktige kulturminne Liengnaustet med tilhørende uteområde. Innenfor hensynssonen skal vern og utvikling skje som bevaring og tilpasning til det eksisterende. Stedegne og historiske strukturelle karaktertrekk som definerer Liengnaustet skal være styrende for utforming av nye tiltak. Opprinnelige bygningsdetaljer skal så langt som det er mulig bevares. Der opprinnelige elementer er borte eller i svært dårlig forfatning, skal gode kopier og korrekt materialbruk brukes. Ved endring skal opprinnelig utforming og materialitet dokumenteres ved hjelp av foto, beskrivelse eller tening.

6.6. Bebyggelsens plassering og utforming

Det er i flere studier gjort utredninger av ulike ombygginger, tilbygg og nybygg, men ingen av disse er grunnet kostnadsbildet realiserbare per dags dato. Det er følgelig besluttet å legge minimumsalternativet til grunn. Dette innebærer å videreføre eksisterende bebyggelse å kun gjøre de tiltak som kreves etter byggeteknisk forskrift for å kunne videreføre driften av Slipen scene i Drageverftet. Det er i forbindelse med planforslaget ikke planlagt med noen utbygging ut over dette. Planforslaget legger derimot til rette for en mulig senere utvidelse av bygningsmassen, uten at det foreligger noen konkrete planer om dette.

Planforslaget er en del av prosessen om å tilrettelegge for bruk av eksisterende bygningsmasse til nevnte formål. Parallelt med planprosessen pågår det en søknadsprosess om bruksendring av Drageverftet fra industribygg til kulturhus, ref. k.sak 25/23.

Byggegrensen følger eksisterende bebyggelse i sør og øst. I nord følger byggegrensen den funksjonelle strandsonen og i vest hensyntar den hensynsonen for bevaring av kulturmiljø og et område som ikke skal bebygges for bruk til uteområde. Uteområde skal gi en god forbindelse og kommunikasjon mellom området og sentrum.

Gjeldende utnyttingsgrad for industriområdet er $U=0,3$.

For å sikre tilstrekkelig fleksibilitet i utforming er det ønskelig å angi en utnyttingsgrad som tar høyde for en fremtidig utvikling av område som Rognans kulturbygg. Det er naturlig å se planområdet i sammenheng med tilgrensende sentrumsareal med %-BYA på 100%. For hele planområdet settes %-BYA til 100%.

Byggehøyden foreslås lik eksisterende administrasjonsbygg, og det tillattes en gesimshøyde på inntil 22 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

6.7. Tilknytning til infrastruktur

Det er ikke planlagt for ytterligere tilknytting til privat eller kommunal infrastruktur. Ved senere utvidelse vil det bli aktuelt å koble Nerverkstedet til kommunalt anlegg.

6.8. Avbøtende tiltak

Tiltak som er identifisert for å redusere risiko og sårbarhet er listet i ROS-analysen, se avsnitt 9 og vedlegg 3.

6.9. Rekkefølgebestemmelser

Det foreslås å legge til følgende rekkefølgebestemmelser:

- › Før gjennomføring av tiltak er det stilt krav til utarbeidelse av tiltaksplan for naturverdier, tårnseiler.
- › Før gjennomføring av tiltak som innebærer terrenginngrep er det stilt krav til utarbeidelse av tiltaksplan for forurenset grunn.

7. KONSEKVENsutREDNING

Planarbeidet er vurdert til at den ikke i vesentlig grad gir virkninger for samfunn og miljø og at behandling av planfaglige tema samt ROS-analyse vil være tilstrekkelig.

Jf. forskrift om konsekvensutredninger § 4 andre ledd følger en vurdering av om planen omfattes av § 6, § 7 eller § 8.

§ 6 Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller Melding

Jf. forskriftens § 6 første ledd bokstav b skal reguleringsplaner som omfatter tiltak nevnt i vedlegg I alltid konsekvensutredes og ha planprogram eller melding.

Planen vurderes til ikke å falle inn under noen av kategoriene i § 6 vedlegg I. Planen er vurdert særskilt opp mot pkt. 24 «*Næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål med et bruksareal på mer enn 15 000 m²*». Bruksarealet for Drageverftet og Nerverkstedet utgjør omtrent 4300 m².

Planen utløser ikke krav om KU med planprogram etter § 6.

§ 8 Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn

Jf. forskriftens § 8 første ledd bokstav a skal reguleringsplaner for tiltak nevnt i vedlegg II konsekvensutredes hvis de får vesentlige virkninger etter § 10.

Planen vurderes å falle inn under § 8 vedlegg II pkt. 11 bokstav j). «*Næringsbygg, herunder kjøpesentre som ikke inngår i pkt. 10 b, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål*». Virkningene som planen kan medføre er vurdert etter kriteriene under § 10. Det vises til referat fra oppstartsmøte for utfyllende vurdering.

Det vurderes at egenskapene ved planforslaget ikke vil medføre vesentlige virkninger for miljø eller samfunn.

Det konkluderes med at planforslaget ikke utløser krav til konsekvensutredning etter § 6, § 7 eller § 8 i forskrift om konsekvensutredninger.

8. VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET

8.1. Overordnede planer

Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel. Forslaget legger til rette for en fortetting og høyre utnyttelse av sentrale områder på Rognan med tilknytning til teknisk infrastruktur. Planen bidrar videre til en bedring av barns oppvekstvilkår gjennom å muliggjøre utvikling av et kulturbygg med et variert tilbud av arrangementer og aktiviteter. Dette i tråd med kommuneplanens samfunnsdel.

8.2. Landskap

Det foreligger ingen planer om utvidelser og byggene er tenkt å tas i bruk slik de står i dag. Det er kun tenkt tiltak i forbindelse med den pågående søknadsprosessen for bruksendring av Drageverftet. Dette vurderes å ikke gi noen virkninger på landskapsbildet i planområdet.

Planforslaget tilrettelegger for full utnyttelsesgrad av areal innenfor byggegrensen. Forslaget medfører en mulig større eksponeringsflate og lokale inngrep som vil gi både nær- og fjernvirkninger. Det er stor usikkerhet knyttet til hvilke volum som vil bli aktuelle og derfor vanskelig å vurdere konsekvensene av disse. I det videre er det tatt utgangspunkt i full utbygging i vurderinger av virkninger for landskapet.

Eventuelle utvidelser vurderes å bli godt synlig fra sjø og land. Drageverftet er i dagens situasjon et markant bygg som vises godt fra Rognan sentrum og sjø. En utvidelse vurderes å bli en del av «skylinen» til Rognanfjæra og harmonerer særlig med industrilokalene mot vest. Silhuetten vurderes ikke å bli vesentlig berørt. Siktlinjer som vist på kommunens temakart blir ikke berørt og det vil fortsatt være utsyn mot fjorden fra Sandbakkveien. Eventuelle utvidelser vil foretas mot nord og øst, og vil ikke bli fremtredende mot boligområder i vest og sør. Areal avsatt til andre formål enn kulturinstitusjon fremstår som planen foreslår og vil ikke medføre vesentlige inngrep.

Planforslaget vurderes samlet å ha nøytral virkning på landskapet.





Figur 41 3D-kart som viser planområdet sett fra havnivå. Rød ring viser planområdet.



Figur 42 Dagens situasjon i planområdet sett fra sjø.

8.3. Naturverdier

Det er ikke innenfor planområdet registrert verdifulle naturtyper eller artsforekomster i offentlige registre.

Saltdal kommune har registrert hekkende tårnseiler (NT) i Drageverftets søndre gesims.

8.3.1. Tårnseiler

Tårnseiler, *Apus apus*, er i Norge vesentlig knyttet til byer og tettsteder og er relativt vanlig over det meste av landet. Den er mest tallrik i Sør-Norge, mens arten finnes mer spredt i Nord-Norge.

Tårnseilerne bygger vanligvis reir under takstein eller i murhull på bygninger og finnes derfor mest i byer og tettsteder. Den norske hekkebestanden ble i 2015 anslått til mellom 70 000 og 150 000 individer, og den ble da vurdert som stabil (Shimmings & Øien 2015). Samlet for Europa er bestanden vurdert som i nedgang (BirdLife International 2017). Det er mangel på gode trendestimer fra hekkfugltakseringene, men det anslås en bestandsnedgang på 15-30 % de siste tre generasjoner, noe som tilsier rødlistekategori nær truet NT etter kriteriet A2.

Det er vanskelig å anslå bestand av hekkende tårnseilere ved Drageverftet, men den antas å være mellom 30-40 par.

Som årsak til nedgangen i bestanden trekkes tre hovedårsaker frem:

1. Endringer i konstruksjon på bygninger.
2. Mangel på tilgjengelige hekkeplasser.
3. Redusert forekomst av flygende insekter.

Dette gjelder både i hekkeområdene, under trekket og i overvintringsområdene.

I forbindelse med den parallelle søknadsprosessen for bruksendring av Drageverftet er det tatt kontakt med Birdlife v/Martin Eggen for konsultasjon vedrørende virkninger på tårnseilerne. Kunnskapsgrunnlaget vurderes som tilstrekkelig.

Virkninger på fugl, utover absolutt tap av produksjonsarealer, vil være fra prosesser knyttet til absolutte endringer av forekomst av viktige ressurser eller endringer i tilgjengelighet av disse (a, b og c) eller som annen lokal påvirkning (d og e):

- a) næring - endret tilgang (økt/reduert),
- b) skjul - endret tilgang (økt/reduert),
- c) hekkeplass - endret tilgang,
- d) forstyrrelser (primærnæring, friluftsliv),
- e) etterstrebelser (jakt, samlere).

Planforslaget legger til rette for at eksisterende bygg kan tas i bruk som kulturbygg. Det har over en lengre periode foregått utstrakt aktivitet i planområdet. Aktivitetene som har pågått er lik de som planforslaget tilrettelegger for, som f.eks. konserter. Det er ikke registrert at tårnseileren ved Drageverftet har blitt påvirket av den aktiviteten som har foregått i bygget. Det vurderes at forstyrrelsesmomentet (d) ikke endres. Planforslaget tilrettelegger for at det tillates en eventuell utvidelse av eksisterende bygningsmasse. Det foreligger ingen planer om større tiltak ut over de tiltak som er nødvendig i forbindelse med bruksendringen. Tiltak på bygget, særlig på takkonstruksjonen, kan endre tilgang på skjul (b) og hekkeplass (c) for tårnseilerne. Dette kan som ytterste konsekvens medføre tap av bestanden ved Drageverftet. Det er følgelig stilt krav i bestemmelsene om utarbeidelse av tiltaksplan, dersom byggetiltaket kan berøre tårnseilerne.

8.3.2. Forholdet til kravene i kap. II i Naturmangfoldloven

Med foreslått bestemmelse vurderes planen samlet å medføre ubetydelig eller ingen konsekvens på naturmangfoldet. Muligheten til å nå forvaltningsmålene for økosystemer, naturtyper og arter i naturmangfoldloven §§ 4-5 påvirkes ikke. Nasjonale databaser og lokal kompetanse på fugler danner et vitenskapelig kunnskapsgrunnlag som vurderes som tilstrekkelig til å vurdere hvilke virkninger planen vil ha på naturmiljøet (§ 8) og det konkluderes med at føre-varprinsippet i loven (§ 9) ikke kommer til anvendelse.

Endringsforslagets samlede belastning for økosystemet (§ 10) konkluderes med å være ubetydelig.

8.4. Tilgjengelighet, folkehelse og nærmiljø

Planforslaget transformerer et nedlagt industriområde og generelt lite innbydende uteområder til en ny kulturinstitusjon. Ved å åpne uteområde, etablere kulturtilbud, tilrettelegge for uteservering vil området som i dag preges av forfallenhet og nedlagt industriaktivitet videreutvikles til et kulturelt- og aktivitetsområde. Dette åpner for en allmenn tilgjengelighet, der uteområde og bygg knyttes mot sentrumskjernen. Forslaget vil øke områdets attraktivitet og slik forbedre nærmiljøet. Planforslaget ansees som et løft for planområdet og gir således en stor positiv konsekvens for temaene tilgjengelighet, folkehelse og nærmiljø.

8.5. Utsikt/sol

Det foreligger ingen planer om utbygging og følgelig vil ikke sol og siktforhold endres. Eventuelle utvidelser vil foretas mot nord og øst, og vil ikke bli fremtredende mot boligområder i vest og sør.

Det vurderes at en eventuell utvidelse i svært liten grad vil påvirke solforholdene til boligbebyggelsen i vest og sør.

Siktforhold vil ikke bli berørt.

8.6. Kulturminner og kulturmiljø

Både Drageverftet og Liengnaustet er beskrevet i kommuneplanens samfunnsdel som lokalt viktige kulturminner. Det foreligger støttedokumentasjon som dokumenterer byggenes verneverdi, sårbarhet og hvilke muligheter som foreligger for videre tiltak, rapport Verneverdi – Sårbarhet – Muligheter, Rognanfjæra 2010.

Planforslaget følger opp anbefalingene i overordnet plan og støttedokumentasjon. For Drageverftet gjøres dette ved å tilrettelegge for nytt bruksformål og legge føringer gjennom bestemmelsene om at ny bebyggelse og tiltak skal utformes som en helhet sett sammen med eksisterende bebyggelse. Hensikten er at områdets særegenheter i formidlingen av båtbyggerindustrien som foregikk på Rognan ikke skal svekkes som følge av ny bruk.

Ved å tilrettelegge for at byggene kan gjenbrukes sikres bevaring av byggene i form av drift og vedlikehold. Bygget er vurdert til å være robust og tåle en viss grad av endring uten helt å miste sitt opprinnelige uttrykk. En endring i bruk kan medføre at byggets opprinnelige funksjon som verksted er utsatt for å forsvinne.

Blåfrostfestivalen har i årene de har brukt Drageverftet som festivalarena vært gode på å bruke byggets karakteristikk til en fordel i opplevelsesdimensjonen, se Figur 43 – 46.

Med foreslåtte bestemmelser vurderes virkningen for Drageverftet som kulturminne å ha middels positiv konsekvens.



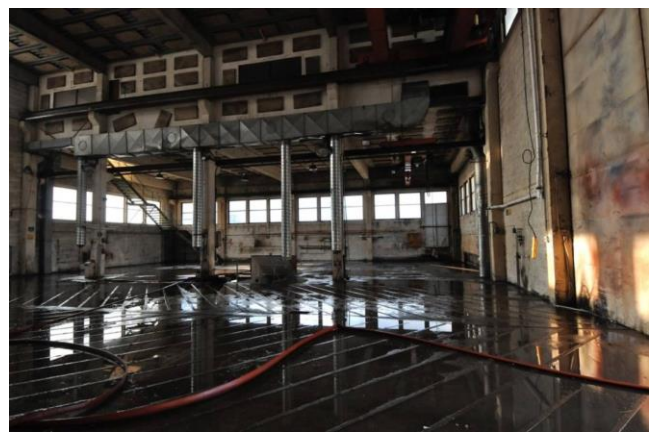
Figur 43 Verkstedhallen i bruk til seminar. Foto: Blåfrostfestivalvalen



Figur 44 Drageverftets fasade vest



Figur 45 Verkstedhallen i bruk til festival. Foto: Blåfrostfestivalvalen



Figur 46 Verkstedhallen slik den fremstår uten bruk. Her vises godt i hvilken utstrekning byggets opprinnelige karakteristikk er bevart. Foto: Blåfrostfestivalvalen

Liengnaustet sin kulturhistoriske verdi er med dagens reguleringsformål utsatt for forringelse. Planforslaget tilrettelegger for å ivareta byggets verdi som kulturminne med tilhørende uteområde mot fjæra som kulturmiljø. Planen regulerer hensynsone for bevaring og sikrer at vern og utvikling skal skje som bevaring og tilpasning til det eksisterende. Formidlingsverdien ivaretas igjennom å tillate at bygget området kan benyttes til museum og restaurering av trebåter.

Virkningene av planen for Liengnaustet som kulturminne vurderes å stor positiv konsekvens.

8.7. Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk

Strandsonen i området inngår i planen. Strandsonen er generelt svært attraktiv for friluftsliv, rekreasjon og naturopplevelse. Samtidig er det arealene langs sjøen som er under sterkest utbyggingspress.

Planforslaget tilrettelegger for at den funksjonelle strandsonen blir sikret som et viktig bruksområde for allmenheten. Området fremstår mindre attraktivt i dag, men det foregår en opprydding i området etter pålegg fra kommunen til ulike parter. Når området blir tatt i bruk vil det også naturlig gjøres en innsats med å sette området i stand slik at allmenheten kan nyttiggjøre området som et friluftsområde.



Figur 46 Strandsonen ved planområdet i dag.

Turstien som går gjennom planområdet, vil kunne fortsette som i dag ettersom det ikke er planlagt med noen tiltak i forbindelse med planforslaget. Ved en eventuell utvidelse åpner planen for at stien potensielt kan bli sperret av mellom Drageverftet og Nerverkstedet. Dette vurderes som en mindre vesentlig konsekvens som følge av at stien ikke føres direkte videre til noen viktige friluft- eller naturområder fra planområdet mot øst. Stien kan enkelt legges om til å gå på sørsiden av Drageverftet, forbi kulturbyggets uteområde som vil fremstå som et mer attraktivt område. Herifra kan stien fortsette østover slik den gjør i dag.

Planforslaget vurderes til å ha stor positiv konsekvens for rekreasjonsbruken.

8.8. Trafikkforhold og trafiksikkerhet

Planen tilrettelegger for kulturinstitusjon i et nedlagte industribygg, noe som forventes å medføre faste ansatte og besøkende.

Det vurderes å være god kapasitet på adkomstveiene og parkering i området. Planen tilrettelegger for økt parkeringsareal som ivaretar personer med nedsatt funksjonsevne. Videre vurderes det at de aktuelle gatene tåler økt trafikk. Planforslaget medfører ingen endring for kjøreadkomst.

8.9. Teknisk infrastruktur

Teknisk infrastruktur er tilstrekkelig for planlagt aktivitet. Ved eventuelle utvidelser må Nerverkstedet få innlagt vann og avløp.

Det er god kapasitet på det kommunale anlegget. Forslaget vurderes å ikke medføre noen vesentlige negative virkninger på infrastrukturen i området.

Som følge av bruksendring planforslaget tilrettelegger for, vil oljefyr skiftes ut med energiløsning som ivaretar kravet om totalt netto energibehov på 130 kWh/m² oppvarmet BRA per år. Dette vil ha en positiv konsekvens for miljø.

8.10. Grunnforurensning

Tabellen under viser sammenheng mellom planlagt arealbruk og tilstandsklasser etter TA2553/2009.

Tabell 6 Sammenheng mellom planlagt arealbruk og tilstandsklasser i ulike dyp

Planlagt arealbruk	Tilstandsklasse i toppjord (< 1m)	Tilstandsklasse i dypereliggende jord (> 1m)
Boligområder	Tilstandsklasse 2 eller lavere. Jord til dyrkning ved boliger og grønne barnehager: Her må jord som brukes til dyrkning av grønnsaker tilfredsstillende tilstandsklasse 1 for stoffene PCBsum7, PAHsum16, benzo(a)pyren, cyanid og heksaklorbenzen	Tilstandsklasse 3 eller lavere. For stoffene alifater C8-C10 og C10-C12, benzen og trikloreten, kan tilstandsklasse 4 aksepteres, hvis det ved risikovurdering mhp. spredning og avgassing kan dokumenteres at risikoen er akseptabel.
Sentrumsområder, kontor og forretning	Tilstandsklasse 3 eller lavere	Tilstandsklasse 3 eller lavere. Tilstandsklasse 4 kan aksepteres, hvis det ved risikovurdering av spredning kan dokumenteres at risikoen er akseptabel. Tilstandsklasse 5 kan aksepteres, hvis det ved risikovurdering av både helse og spredning kan dokumenteres at risikoen er akseptabel
Industri og trafikkareal	Tilstandsklasse 3 eller lavere. Tilstandsklasse 4 kan aksepteres, hvis det ved risikovurdering av spredning kan dokumenteres at risikoen er akseptabel	Tilstandsklasse 3 eller lavere. Tilstandsklasse 4 kan aksepteres, hvis det ved risikovurdering av spredning kan dokumenteres at risikoen er akseptabel. Tilstandsklasse 5 kan aksepteres, hvis det ved risikovurdering av både helse og spredning kan dokumenteres at risikoen er akseptabel.

For verneområder må det i hvert enkelt tilfelle vurderes hva som er en riktig plassering i tilstandsklasse. I vurderingen bør det være avgjørende hvordan området skal brukes og hvor stor eksponering dette utgjør for mennesket.

Grunnforurensning i planområdet er knyttet til tidligere skipsbåtbygging på Drageverftet. Forurensende aktiviteter har vært rengjøring av skipsskrog og installasjoner ved spyling, sandblåsing og maling av skip i tillegg til metallbearbeiding. Denne aktiviteten har foregått hovedsakelig i området som foreslås regulert til kulturinstitusjon. Kulturinstitusjon bør vurderes som arealbruk «Sentrumsområder, kontor og forretning». Tilstandsklasse i dypereliggende jord er lik for «Industri og trafikkareal» og «Sentrumsområder, kontor og forretning». For toppjord er det for «Industri og trafikkareal» åpnet for at TK4 kan aksepteres.

I den miljøtekniske rapporten fra 2010 viser prøveresultatene ingen funn av tilstandsklasse 4 i topp- eller dypereliggende jord innenfor planområdet. Det er gjort

funn av TK4 i et prøvepunkt i fyllingen rett nordøst av planområdet. Forurensningen kommer trolig av fyllmassene. Prøvetakingen ble utført etter eldre veileder om risikovurdering av forurenset grunn, SFT 99:01 og ikke etter gjeldende veileder TA-2553. Veilederne er sammenlignet og miljøkartleggingen foretatt i 2010 er vurdert å være tilstrekkelig som kunnskapsgrunnlag for planforslaget. Konsentrasjonene vurderes å tilfredsstillende akseptkriteriet for gjenliggende masser for foreslått arealbruk.

På bakgrunn av at planforslaget tilrettelegger for at det ved en ev. utbygging kan gjennomføre terrenginngrep i forurenset grunn, må det i henhold til Forurensningsforskriftens kap. 2, § 2-6, utarbeides tiltaksplan for forurenset grunn som beskriver hvordan gravearbeidene skal gjennomføres for å ta tilstrekkelig hensyn til menneskelig helse og naturmiljø. Dette ivaretas i bestemmelsene.

8.11. Grunnforhold og stabilitet

Det er i forbindelse med planforslaget gjennomført en geoteknisk vurdering av planområdet. Det vises til vedlagt vurdering. Vurderingen for området er at det ikke er nødvendig med videre grunnundersøkelser for bygget dersom det ikke skal påføres ytterligere større belastninger på grunnen.

Det er med det tilgjengelige materialet på utførte undersøkelser ikke god nok kjennskap til grunnforholdene i området til at det teoretisk kan konkluderes med at områdestabilitet er oppfylt. For dette er skråningen i sjøen mot nord for bratt og sett sammen med den usikkerheten leirlaget kartlagt av Rambøll mot vest gir. Det anbefales derfor at det gjennomføres en kartlegging av grunnforholdene fremst i deltaet slik at usikkerhet om områdestabilitet elimineres for området. Som følge av at planen tilrettelegger for en eventuell utvidelse av bygningsmassen er det avsatt en faresone over hele området med krav om at det må gjennomføres en geoteknisk vurdering av tiltak som kan forringe områdestabiliteten før det kan gis igangsettingstillatelse. Videre stilles det krav til at tiltak skal gjennomføres i henhold til dokumentert geoteknisk prosjektering.

8.12. Støy

Det er i forbindelse med planarbeidet gjennomført en støyfaglig vurdering med angivelse av lydtekniske premisser. Det vises til vedlagt vurdering.

Vurderingen foreslår aktuelle støybestemmelser basert på grenseverdier og anbefalinger i T-1442, M-128 og Helsedirektoratets veileder for musikkanlegg og helse. Samtlige foreslåtte støybestemmelser er tatt med i planbestemmelsene.

Det er ikke kommet fram at det har vært spesielle støyproblemer som følge av tidligere kulturarrangement på området. Støybidraget fra havneområdet vurderes som neglisjerbar i vurderingen av den totale situasjonen.

Blåfrostfestivalen har de siste årene gjort store investeringer i konsertutstyr. Dette innebærer at behovet for midlertidig rigging er vesentlig redusert, og dermed er

mengden tung trafikk til og fra området før og etter arrangement begrenset. Området skal bli et permanent kulturbygg og det forventes at støybidrag fra rigging reduseres ytterligere. Støybidraget vurderes som neglisjerbart i vurderingen av den totale situasjonen.

Ved å hensynta premissene i støyvurderingen og planbestemmelsene vurderes det at det oppnås tilfredsstillende støynivåer på eksisterende boligbebyggelse og tilhørende uteoppholdsareal.

8.13. Interesse motsetninger

Det er ved varsel om planoppstart kommet frem en interesse motsetning med Saltdal Kystlag. Kystlaget er i dag leietaker av Liengnaustet, med en leieperiode på 10 år med mulighet for forlengelse. Det foreligger planer om å restaurere Liengnaustet og innrede den som magasin for båter og båtbyggingsutstyr. Det er videre planer om å benytte naustet til utstilling for stedets tradisjoner som båtbyggingsentrum i Nordland.

Kystlaget har som forutsetning for deres bruk at de har tilkomst til Liengnaustets porter med kjøretøy.

Interessen vurderes å være hensyntatt gjennom planforslagets bestemmelser. Dette er nærmere beskrevet i avsnittene over og kommentert under innkomne innspill, avsnitt 3.1.

Det er satt strenge krav til bevaringen av naustet, som vurderes å være i Kystlagets egeninteresse.

9. ROS-ANALYSE

Risiko- og sårbarhetsanalyse er gjennomført og vedlagt planforslaget som eget dokument, se vedlegg 3.

ROS-analyse har identifisert 6 uønskede hendelser som har betydning for vurdering av risiko- og sårbarhet ved gjennomføring av reguleringsplanen:

- › Kvikkleireskred
- › Stormflo og havnivåstigning
- › Flom
- › Overvann
- › Sårbare objekter – kulturminner
- › Støy

Det er foreslått gjennomføring av tiltak for de identifiserte hendelsene. Ved å gjennomføre de foreslåtte tiltakene vil risikonivået holdes uendret eller reduseres på en tilfredsstillende måte når planen skal gjennomføres.

10. AVSLUTTENDE KOMMENTAR

«Slipen Scene» har vært et mye omtalt tema det siste året, både lokalt og regionalt, i media, hos de folkevalgte og i befolkningen. Da nyheten om stengingen kom ut i juni 2022 ble reaksjonene mange. Blåfrostfestivalen så seg nødt til å flytte arrangementet til Bodø, men festivalen omtales som hjemmehørende i «Slipen». Det plutselige fraværet av et kulturbygg merkes i kulturtilbudet for Indre Salten med over 100 arrangement som har måtte blitt avlyst.

Planen vil sikre et savnet kulturbygg på Rognan og tilrettelegge for en utvikling av ulike kulturaktiviteter i kommunen. Planen er i tråd med overordnede planer og muliggjør gjenbruk av eksisterende bygningsmasse til kulturformål. Gjenbruk er et godt og bærekraftig tiltak for klima og miljø.

Kunnskapsgrunnlaget for planforslaget vurderes som godt og det er i planarbeidet ikke avdekket forhold som tilsier at området ikke er egnet for formålet.

11. REFERANSER/KILDER

Saltdal kommune
Kommuneplanens arealdel, samfunnsdel, delplaner og temaplaner
Nordland Fylkeskommune
Statsforvalteren i Nordland
Lovdata.no
Regjeringen.no: Statlige planretningslinjer
Regjeringen.no: Planlegging
Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging
Miljostatus.no
NGU
NVE
NIBIO
Kilden.nibio.no
Gardskart.nibio.no
Statens vegvesen – vegkart
Statens vegvesen – N100, V121
Norgeskart.no
Norgebilder.no
Miljødirektoratets naturbase kart
grunnforurensning.miljodirektoratet.no
Artsdatabanken.no
Kulturminnesok.no
hoydedata.no
seklima.met.no
Vannportalen.no
Funksjonell Strandsone og byggegrense i 100-meteresbeltet, Veileder (2018), Nordland fylkeskommune.
Verneverdi – Sårbarhet – Muligheter, Rognanfjæra 2010. Rapport, A. Brekke og E.M. Devold.
Resipientundersøkelse Rognan Havn 2021. Rapport (2021), Åkerblå AS.
Risikovurdering i sjø ved Saltdalsverftet, Rapport (2010), Norconsult AS.
Vurdering av behov for tiltak ved søknad om bruksendring. Rapport (2021), HRP AS.
Slipen Scene – Alternativsvurdering. Rapport (2021), HRP AS.
Flomfarevurdering Næringsområde i Rognan, Saltdal kommune. Rapport (2020), Rambøll AS.
Fra hammerslag til trommeslag – transformasjon og vern av industribygninger, Masteroppgave (2012), K.H.
Fosstveit og M. Aasebø
Slipen Scene – Brannkonsept. Rapport (2023), Rambøll AS.
TA 2553/2009 Helsebaserte tilstandsklasser for forurenset grunn. Veileder (2009), Statens forurensningstilsyn.
TA-2145/2006 Forurensning i bunnsedimenter i sjøområder med skipsverft
Rapport fra befaring traforom på Slipen Scene, Dragefossen (2022).

12. VEDLEGG

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