



Saltdal kommune

Virksomhetsområde for plan og utvikling

Notat

Til:	Karianne Laksosnes, Tore Mentzoni Eilertsen, Ivar Skogset
Fra:	Frode Tjønn

Referanse
2017/3646

Dato
09.05.2018

Vurdering boligområder Rognan

Med bakgrunn i notat datert fra 05.05.2008 (rullering kommuneplanens arealdel) er det vurdert mulige utbyggingsområder for boliger sentralt på Rognan og spredt i Saltdal forøvrig.

- I foreliggende notat (dat. 09.05.2018) definerer arbeidsgruppen avstandskravet til å være lik den avstand der barn ikke oppnår skoleskyss på grunn av nærhet til skole, dvs. 3 km, som et rimelig avstandskrav.
- Utbyggingsområder av en viss størrelse

Selv om avstandskravet tilfredsstiller utbygging på Nestby inkluderes ikke disse områdene i dette notatet. Bakgrunnen er bla. manglende gang- og sykkelvegforbindelse. En vurdering på Nestby gjøres eventuelt gjennom kommuneplanens arealdel.

I notatet er det gjort vurderinger om bla. følgende:

- Risiko og sårbarhet (flom, skred, kvikkleire, 200 års stormflo/havnivåstigning), VA, barn og unges oppvekstområder, trafiksikkerhet/trafikkkløsninger, friluftsliv og naturmangfold.
- Gjennomgang av Fylkesmannens kartbase (Nordlandsatlas).
- NVE kartbase atlas.
- I notatet gis det ikke en vurdering av antall boligtomter da dette avhenger av tomtestørrelse og valg av tomtestruktur.
- Ikke gjort beregninger på tomtekostnader.
- Det er ingen områder som er lokalisert på kommunal grunn. Dette gjør at kommunen må inngå samarbeid med grunneier, kjøpe areal eller overlate utbyggingen til grunneier. Kommunen bør derfor før det igangsettes planarbeid informere grunneiere.

For utbygging på Rognan er følgende områder aktuelle:

1. Flyplasskogen
2. Fredheim

3. Nygård sør

Andre områder vurderes som mindre relevante bla. i forhold til avstand, størrelse og attraktivitet.

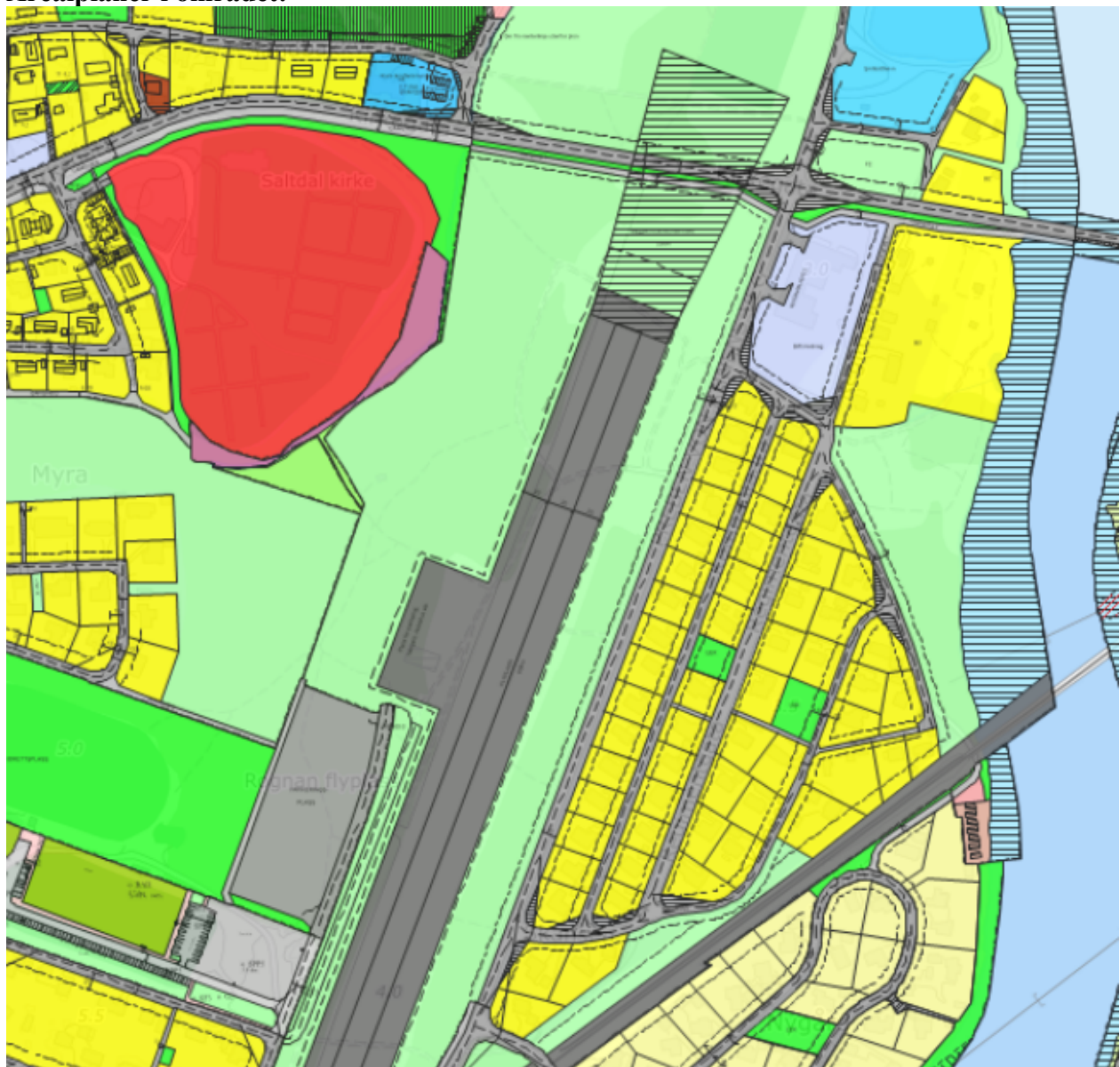


Utsnitt ovenfor viser aktuelle utbyggingsområder. I snitt bør en vurdere 1 – 1,2 daa per enebolig tomt som mål.

Flyplasskogen

Det området som omtales som flyplasskogen er regulert i all hovedsak til friluftsområde og parkering for flyplassen/idrettsanlegg. 10,5 daa er regulert til parkering og 62 daa regulert til friområde. Omregulering til boligformål krever utarbeidelse av reguleringsplan med tilhørende konsekvensutredning og planprogram. Tettstedsnært, gangavstand til sentrale funksjoner med idrettsanlegg og skole. Utbyggingsområdets potensiale som boligområde er vesentlig lavere enn 72,5 daa på grunn av andre arealbruksinteresser i området. Antageligvis kan boligområdet bli redusert til nærmer 45 daa. På flyplassen vil det også være aktuelt å begrense deler av utbyggingen blant annet på grunn av flyplassen og bevaring av grøntsone inntil denne. Dette avklares i planprosessen.

Arealplaner i området:



Områdene i flyplasskogen regulert til parkformål og parkering. Det er krav til KU på områder som ikke er satt av til utbyggingsformål (friluftsområder/park).

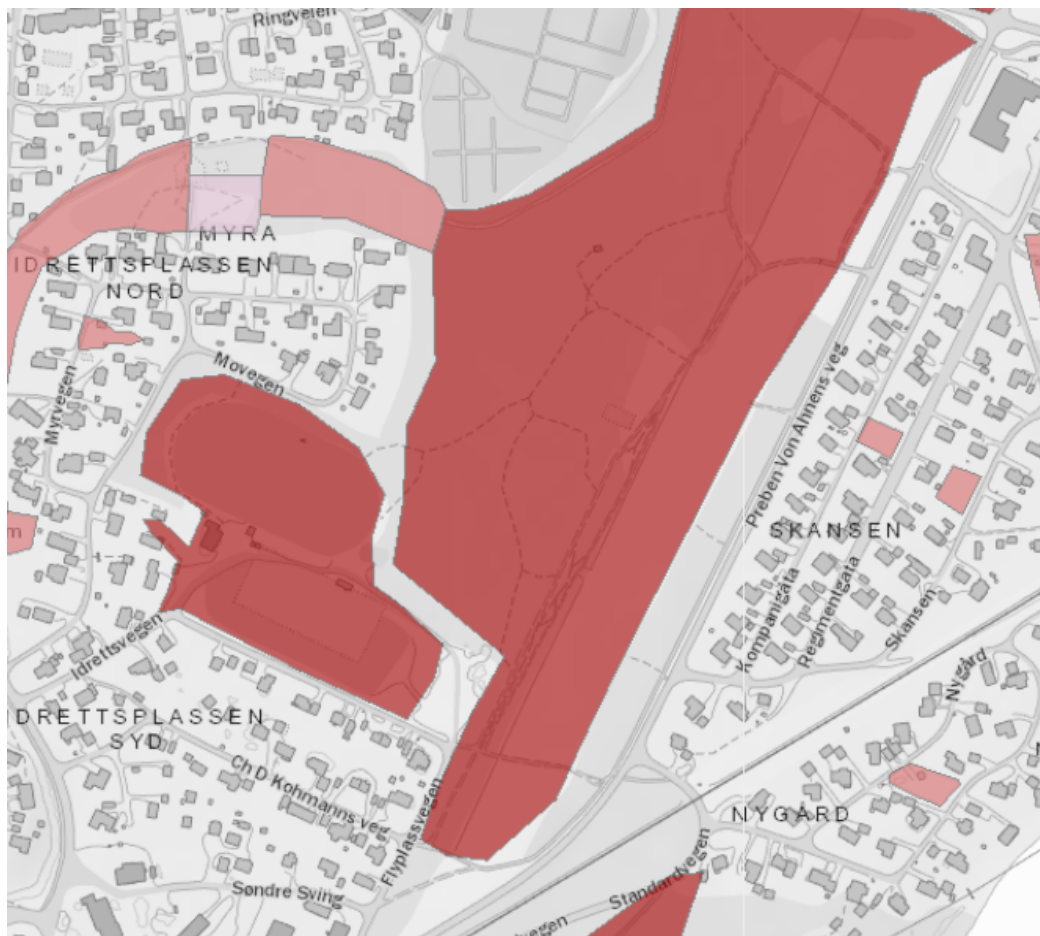
Utsnitt av reguleringsplanen viser området for flyplass med område for hangar (grønt er dagens hangar). Deler av området er også regulert til parkering tilhørende idrettsanlegg/flyplass. Området som opparbeides utenfor idrettsanlegget i dag skal kun benyttes til idrettshall og kunstgressbanen. Flyplassen må tilrettelegges med egen parkering. Dette gjøres gjennom planprosessen.

Vurdering av området/interesser

Friluftsliv

Området har fått høy verdi i kommunens kartlegging av friluftsområder og registrert som et viktig nærturområde i kommunens kartlegging av friluftsområder. Kartleggingen ble gjennomført i samarbeid med Salten regionråd og lokale ressurspersoner. Skogsområdene benyttes av skolene

som ute og undervisningsområde, samt en del av barnehagene. Andre aktiviteter er Paint ball, gåturer, grilling med gapahuk, bærplukking, snarveg/gjennomfartsårer til Rognan og skiløype.



Utsnittet ovenfor viser de områdene som benyttes til friluftsliv i Flyplasskogen (utsnitt Naturbase 2018).

FK00001020

Saltdal

Nærturterreng

Svært viktig

Stier til boligområder, snarveg til Rognan over kirkegården, lufting av hunder i/utenom båndtvang, hundekurs, pensjonistløypa (ski), paragliding, småfly, fallskjermhopping, skigåing generelt, fotballturnering, mc-samlinger, hesteutstilling, skogen brukt til undervisning, barne- og ungdomsskole og barnehager med utgangspunkt gapahuk. Friluftsliv og aktiviteter begrenses som følge av flyaktivitet.

Verdsettingsfaktor	Beskrivelse	1	2	3	4	5
Bruk	Hvor stor er dagens bruksfrekvens?				x	
Regionale/nasjonale brukere	Brukes området av personer som ikke er lokale?				x	
Opplevelseskvaliteter	Har området spesielle natur - eller kulturhistoriske opplevelseskvaliteter? Har området et spesielt landskap?			x		
Symbolverdi	Har området spesiell symbolverdi?				x	
Funksjon	Har området en spesiell funksjon (atkomst, korridor, parkeringsplass eller lignende)?					x
Egnethet	Er området spesielt god egnet til en eller flere aktiviteter som det ikke finnes like gode alternative området til?					x
Tilrettelegging	Er området tilrettelagt for spesielle aktiviteter eller grupper?					x
Kunnskapsverdier	Er området egnet for undervisning eller har området spesielle natur - eller kulturvitenskapelige kvaliteter?				x	
Inngrep	Er området inngrepsfritt?		x			
Potensiell bruk	Har området potensial ut over dagens bruk?			x		
Tilgjengelighet	Er tilgjengeligheten god eller kan den bli god?					x

Havnivåstigning, stormflo, flom og skred

Det er utarbeidet eget flomsonekart – Delprosjekt Rognan og Røkland (NVE se eget vedlegg)
Prosjektet vurderte ikke fremskrevet havnivåstigning.

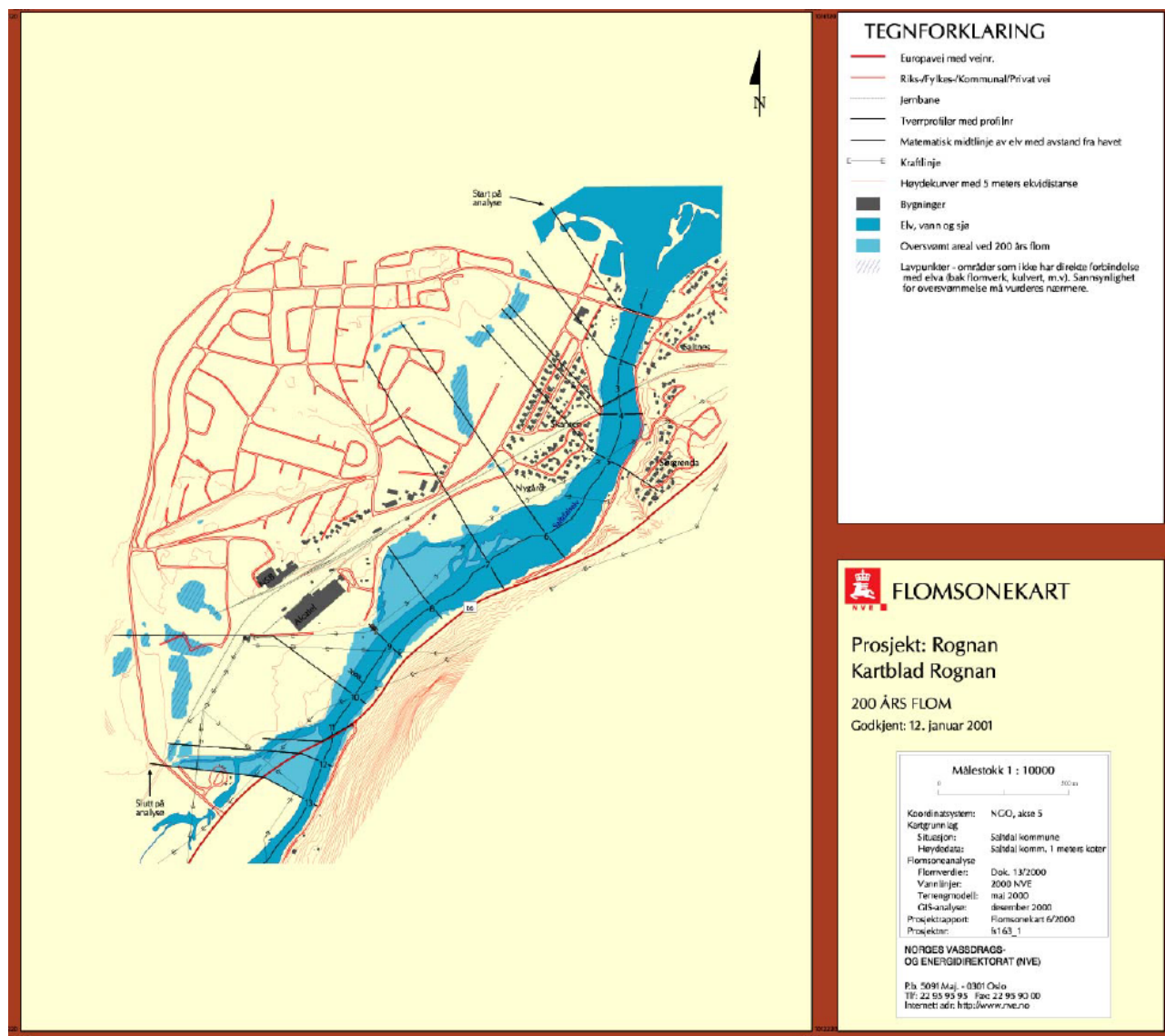
Forhold som havnivåstigning og stormflo tas opp som tema i ROS-analysen. Fremskrevet havnivåstigning i Saltdal kommune er på 196 cm over middelvann. Påslag for havnivåstigning er 52 cm. fratrekk for NN2000 er 11 cm. I sum blir dette **237 cm over middelvann** (DSB veileder *Havnivåstigning og stormflo – samfunnssikkerhet i kommunal planlegging, 2016*).

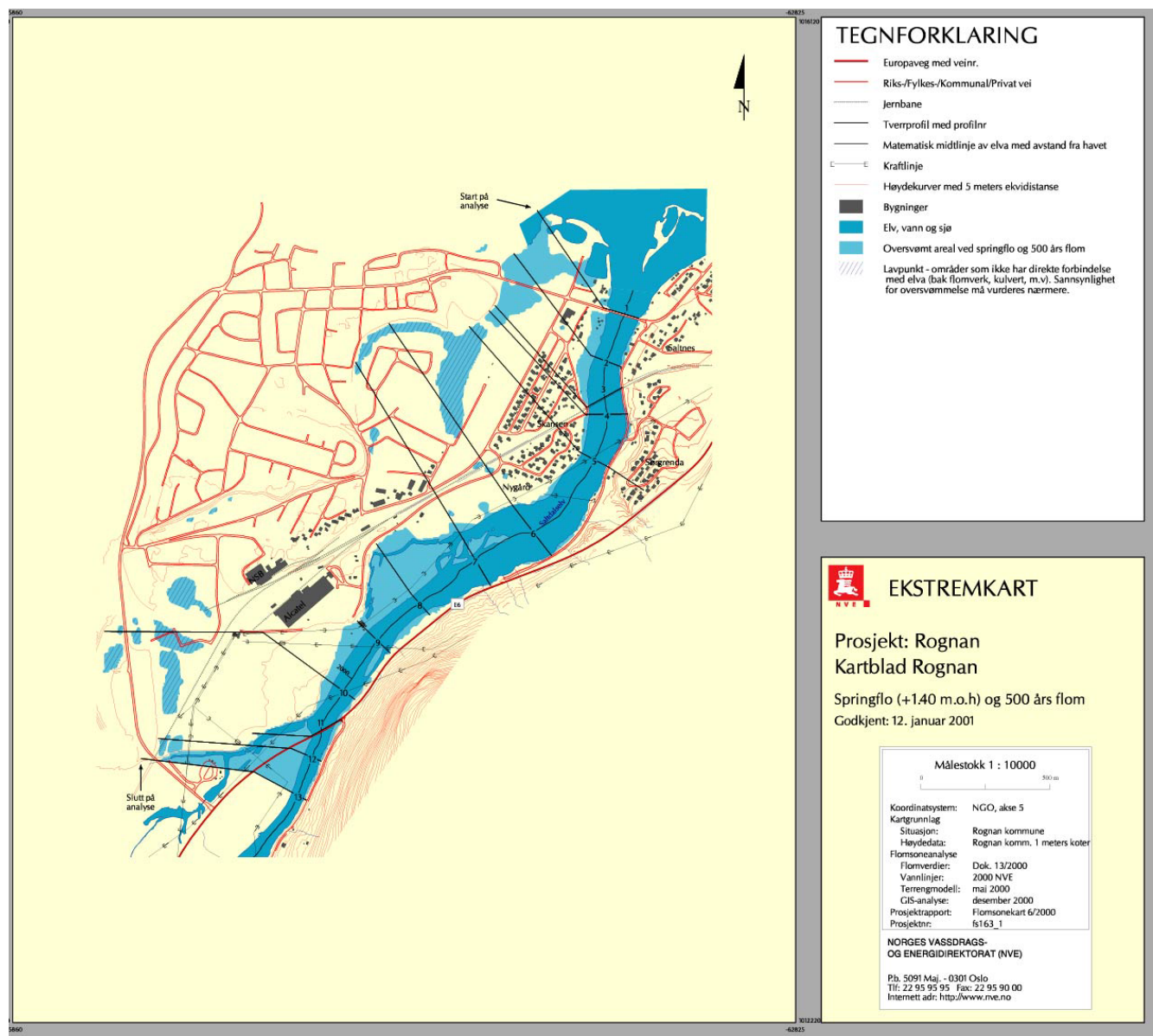
Det er målt inn høyder der det var dekning. Lavbrekk var ikke mulig å måle på grunn av trær. Nøyaktighet +/- 4 cm. På området ble det målt følgende (se kart neste side):



Norges vassdrag og energidirektorat har hatt egne flomberegninger for Rognan. Rognan er ikke spesielt flomutsatt. Mest flomutsatte områder er bebyggelse langsmed Saltdalselva. På flyplassen er det enkelte steder om ligger lavere enn beregnet flomvasstand, men uten direkte påvirkning fra elva (publikasjoner.nve.no/flomsonekart. *Delprosjekt Rognan og Røklund*. Nr. 6. 2000). Det er imidlertid ikke tatt med havnivåstigning i disse beregningene.

Nedenfor viser beregnet Flomsonekart for 200 årsflom. Områder i flyplasskogen med skravur må vurderes nærmere i forhold til oversvømmelse (se eget vedlegg til saken flomsonekart – *Delprosjekt Rognan og Røklund*).





Kartet ovenfor viser ekstremkart for 500 årsflom og springflo. Områder i flyplasskogen med skravur må vurderes nærmere i forhold til oversvømmelse (se eget vedlegg til saken flomsonekart – Delprosjekt Rognan og Røklund).

Grunnforhold

Områdene er lokalisert under marin grense. Det er derfor relevant at det kan være kvikkleire på området. Undersøkelser påkrevd.

Naturmangfold

Kommunen har liten kjennskap til naturmangfold på området. Imidlertid består skogområdet av skog med middels bonitet (ref. gårdskart, Skog og landskap 2018) med variabel av fuktig og næringsfattig jord. Delvis blandingsskog med furu og lauvtre.

Offentlig infrastruktur

Området har tilknytning til kommunale veger i øst via Preben Von Ahnens veg. Adkomst inn til flyplassen fra sør eller via Myra i vest langsmed idrettsanlegget. Dette avhenger hvordan boligfeltet lokaliseres. Adkomst vurderes i planarbeidet.

Kommunen har regulert inn snarveger til Rognan sentrum. Disse må etableres.



Vann og avløp

Vannledning er lokalisert helt sør for Flyplasskogen, samt vest i Myra.

En anser at planleggingskostandene vil medføre anbudsrunder. Kommunen har rammeavtale med Rambøl. Rammeavtalen har en begrensning på inntil kr. 300.000,- utover dette må det

gjennomføres anbudsrunde med de tre firmaene kommunen har avtale med. Det vil være vanskelig å anse selve planleggingskostnadene i tillegg kommer eventuelle grunnundersøkelser m.m.

Krav til konsekvensutredning da utbygging er i strid med plan.

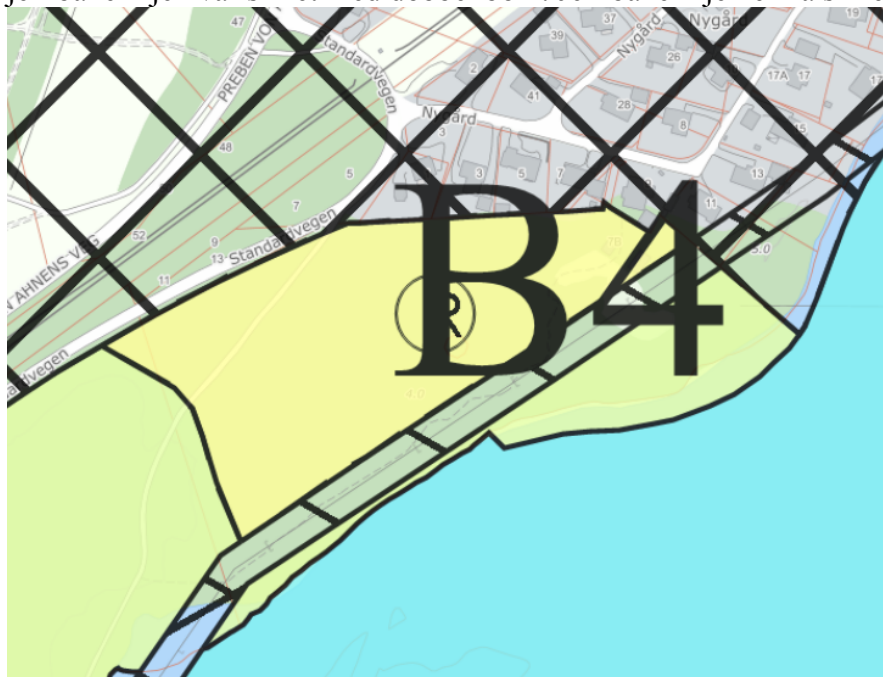
Nygård sør

Området er lokalisert ca. 1 km fra skole og ca. 1,3 km fra Rognan sentrum. Området har en størrelse på ca. 22 daa. Området har lett tilgang til turveg langsmed Saltdalselva. Det er lokalisert 66 kw ledning på området med denne er unntatt byggeområdet. Beboere må krysse dobbelt sikret spor over jernbanelinjen.

Arealplaner på området

Kommuneplanens arealdel

Nygård sør er i kommuneplanens arealdel avsatt til utbyggingsformål. I forbindelse med høringen uttalte Jernbaneverket at det ikke kunne forekomme boligutbygging i dette området før jernbanelinjen var sikret med dobbel bom. Jernbanelinjen er nå sikret.



Reguleringsplaner og vesentlig infrastruktur (veger, jernbane, friområde)

Området omfattes av reguleringsplan for Nygård/Skanssen. På området innenfor planen er det avsatt eget friområde for boligfeltet. I tillegg var det regulert eget park/idrettsanlegg på et større grøntområde. Dette ble imidlertid endret gjennom kommuneplanens arealdel til utbyggingsområde. Likevel skal det ved utbygging tas hensyn til barn og unges interesser.



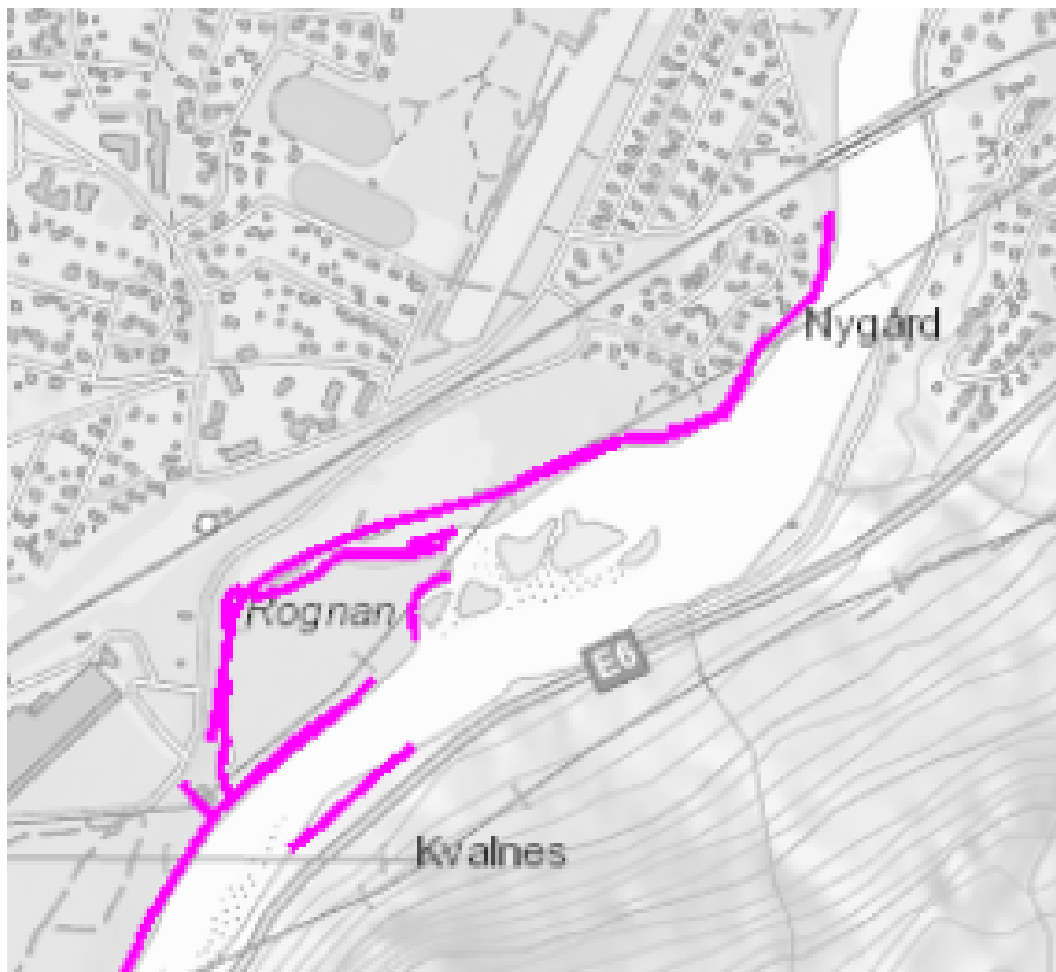
Havnivåstigning, stormflo, flom og skred

Det er utarbeidet eget flomsonekart – Delprosjekt Rognan og Røkland. Prosjektet vurderte ikke fremskrevet havnivåstigning.

Forhold som havnivåstigning og stormflo tas opp som tema i ROS-analysen. Fremskrevet havnivåstigning i Saltdal kommune er på 196 cm over middelvann. Påslag for havnivåstigning er 52 cm. fratrekk for NN2000 er 11 cm. I sum blir dette **237 cm over middelvann** (DSB veileder *Havnivåstigning og stormflo – samfunnssikkerhet i kommunal planlegging*, 2016).

Nygård er lokalisert på 3 meter og anser å oppfylle kravene innenfor sikkerhetsklasse 2 i TEK 10.

Deler av området er innenfor aktsomhetsområde for flom, men en anser at dette er mindre problematisk. Området er lokalisert i nærhet av Saltdalselva. På grunn av ledningsnettet på området vil en måtte lokalisere bebyggelse minimum 30-40 meter fra elva og kantvegetasjon. I søndre del av området river elva i en ør. Likevel anses dette ikke som problematisk.



Utsnitt fra NVE atlas ovenfor viser forebygging langsmed Saltdalselva.

Friluftsliv

Tursti langs Saltdalselva starter her. Stien er mye brukt av småbarnsfamilier, turgåing og sykkel. Ved utarbeidelse av reguleringsplan må turvegnettet ivaretas, enten ved ny sti eller lignende. Det anses å være minimale konsekvenser for friluftslivet ved en eventuell utbygging da planleggingen ikke skal hindre at stien kan benyttes, men eventuelt flyttes.

Det er også stier under kraftgaten.

Grunnforhold

Sand og grusavsetninger antas å være på området (*pers. med. Harald Vassbakk 2018*) og ikke utsatt for leire bla etter erfaring med andre gravearbeider i nærområdet.

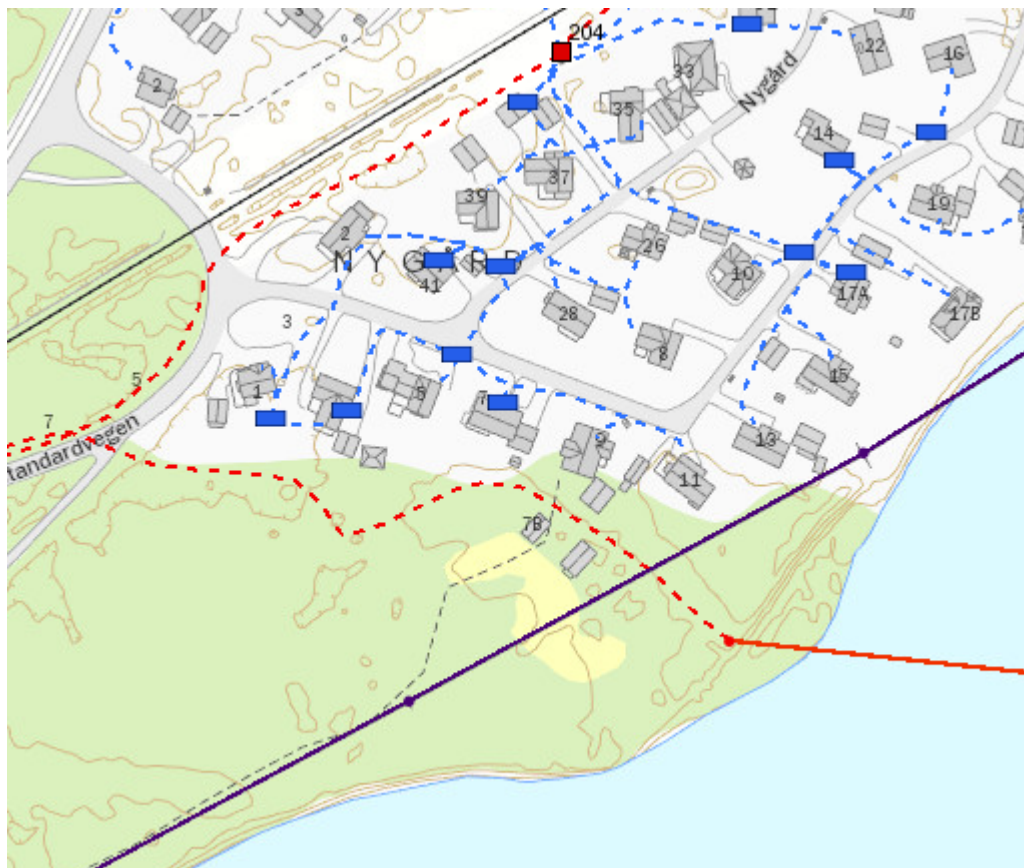
Områdene er lokalisert under marin grense. Det er derfor relevant at det kan være kvikkleire på området. Undersøkelser påkrevd.

Topografi

Arealet er lavere enn Nexansvegen, men er lokalisert på en elveør. Området er flatt og anses som lett å opparbeide. Gode solforhold.

Infrastruktur:

Lokalisert i nærhet av kommunal veg og kommunalt vann og avløp. Høgspenkabel sør for boligfeltet og 66 kw ledning mot Saltdalselva.



Barn og unges interesser:

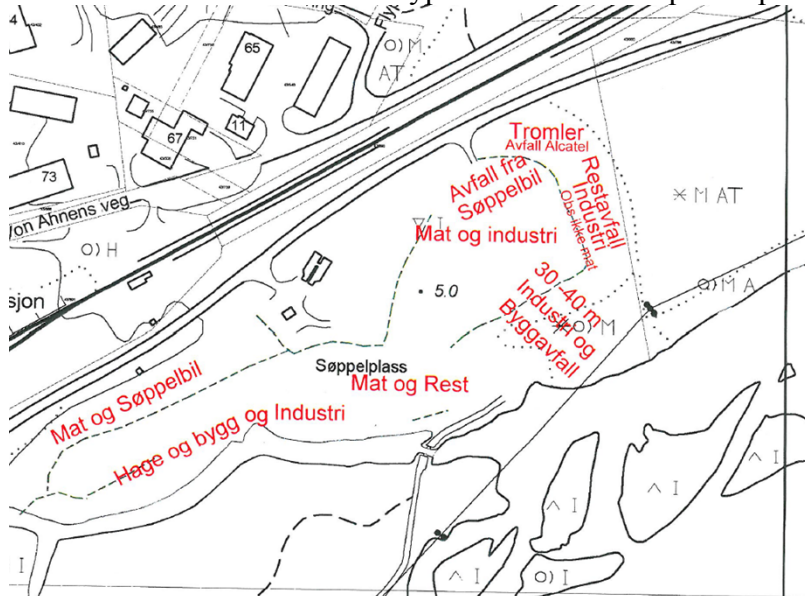
Området var tidligere regulert til balløkke og parkområde. Kommuneplanen vedtok nytt arealformål i 2009. det er likevel behov for å avsette et større areal til slikt formål. Det må også gjennomføres egne registreringer om barns interesser på planområdet og bruk. Det vil være påregnelig at ca. 1 daa. vil utgå som bolig på grunn av dette. Under befaring ble det registrert lekehytter i området, men av eldre utgave. Dette viser imidlertid at skogområdet har hatt en funksjon som lekeområde for barn. Dette er viktig å ta hensyn til i planleggingsfasen.

Forurensing:

Lokalisering av boliger inntil gamle søppeltippen anbefales ikke og det må settes av tilstrekkelig buffer. Veg kan godt lokaliseres i nærområdet.



Utsnitt nedenfor viser hvilken type avfall som er deponert på områdene sør for tiltenkt boligfelt.



Trafikksikkerhet

Det vil være behov for en kortere strekning med gang- og sykkelveg. Skoleveg vil måtte være langsmed Nexansveien (krav om gangveg) samt elevene må passere dobbel sikret jernbaneovergang mot Preben Von Ahnens Veg for deretter å krysse denne.

Kommunal infrastruktur

Vann- og avløp lokalisert ved området. Nexansvegen kommunal veg og det vil være fullt mulig å etablere en sikker adkomst til boligfeltet.



Planleggingskostander:

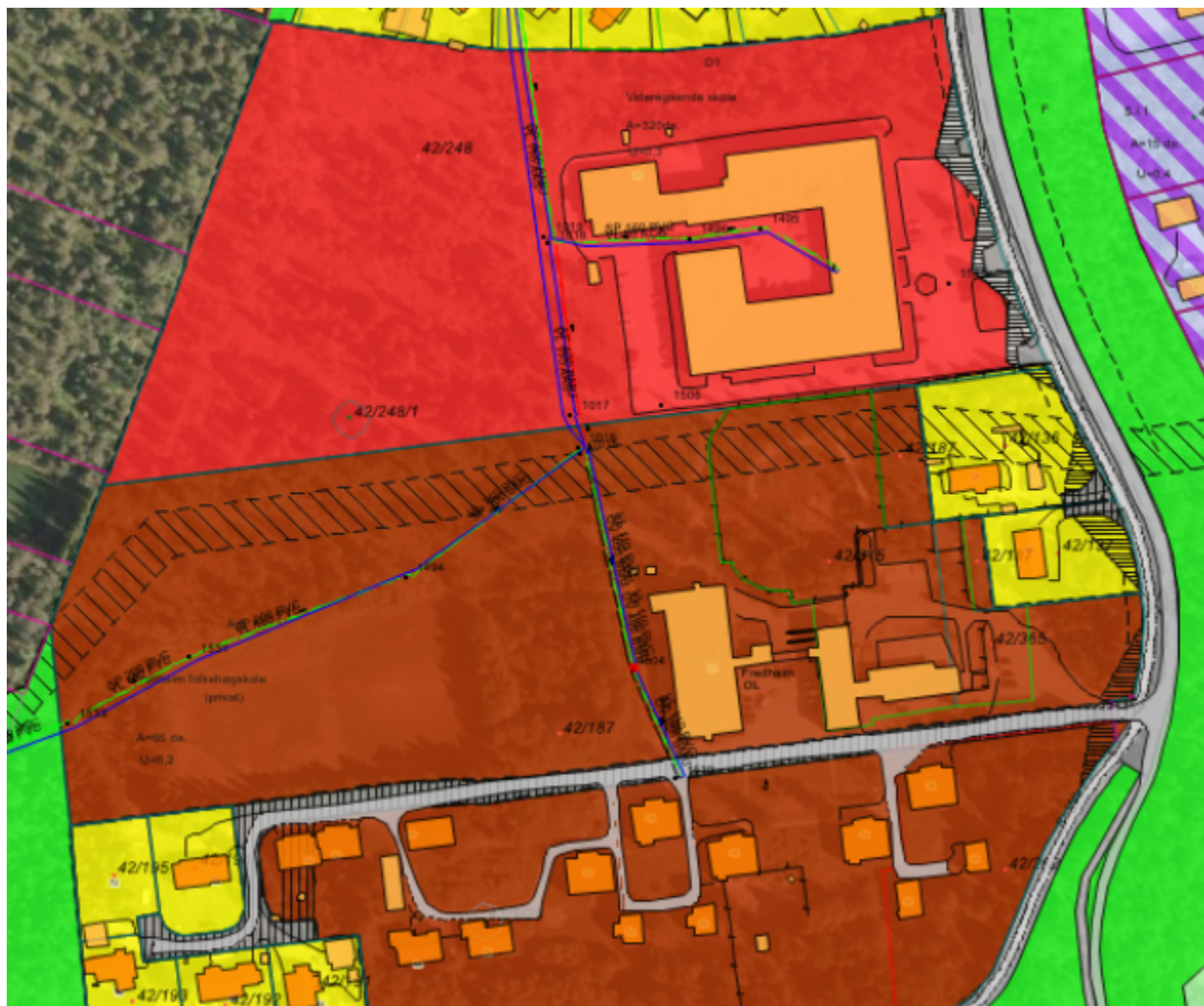
Kommunen har vært i dialog med Fylkesmannen i Nordland. Siden arealet allerede var avsatt til byggeområde i 2009 var det usikkerhet angående kravet til konsekvensutredning. Dette avgjøres i høringsprosessen.

Fredheim

Området lokalisert ca. 2,5 km fra Rognan sentrum og ca. 1,8 km fra Rognan barne- og ungdomsskole. Middels solforhold og en bør regne med sol frem til rundt 19.00 med kveldssol. Gang- og sykkelveg til Rognan sentrum.

Arealplaner i området

Områdene avsatt til skolefunksjon (brunt). Rødt område er avsatt til offentlig formål (skole) og fungerer i dag som opplæring/praksis for El-montører. Omtalt område er regulert til brunt (nord for adkomstveg). Rødt område vurderes ikke som boligformål i denne perioden.



Eiere i sør er Fredheim boligpark (privat). Kommunen har vært i kontakt med aktøren som ikke var negativ til et samarbeid med kommunen for planlegging av boliger på området.

Friluftsliv

Skogsområdene benyttes som snarveg til videregående og til ungdomsskolen. Deler av skogsområdene benyttes også av Fredheim og Høyjarfall barnehage som nærmeste uteskogområde. I tillegg er deler av skogen benyttet av barna i boligområdet. Regulering av området til boligformål må ta hensyn til at alle barnehager skal ha en 100 metersskog i nærheten av sin barnehage (Lokal Agenda 21 plan vedtatt Saltdal kommunestyre 25.11.99.).

Dette er interessers om skal vurderes gjennom planleggingen av området og er viktige å hensynta.

Lekeområde skogen Saltdal videregående, Høyarfall

Id	FK00000902																																																																																				
Kommuner	Saltdal																																																																																				
Områdetype	Nærturterreng																																																																																				
Verdi	Viktig																																																																																				
Områdebeskrivelse	: Lekeområde i skog, en del brukt av mottaket. Barnehagen bruer området til uteområde.																																																																																				
Verdisettingsskjema (følgende kriterier er vurdert)	<table><tr><th>Verdsettingsfaktor</th><th>Beskrivelse</th><th>1</th><th>2</th><th>3</th><th>4</th><th>5</th></tr><tr><td>Bruk</td><td>Hvor stor er dagens bruksfrekvens?</td><td></td><td></td><td>x</td><td></td><td></td></tr><tr><td>Regionale/nasjonale brukere</td><td>Brukes området av personer som ikke er lokale?</td><td></td><td>x</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Opplevelseskvaliteter</td><td>Har området spesielle natur - eller kulturhistoriske opplevelseskvaliteter? Har området et spesielt landskap?</td><td></td><td>x</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Symbolverdi</td><td>Har området spesiell symbolverdi?</td><td>x</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Funksjon</td><td>Har området en spesiell funksjon (atkomst, korridor, parkeringsplass eller lignende)?</td><td></td><td>x</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Egnethet</td><td>Er området spesielt god egnet til en eller flere aktiviteter som det ikke finnes like gode alternative området til?</td><td></td><td>x</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Tilrettelegging</td><td>Er området tilrettelagt for spesielle aktiviteter eller grupper?</td><td>x</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Kunnskapsverdier</td><td>Er området egnet for undervisning eller har området spesielle natur - eller kulturvitenskapelige kvaliteter?</td><td>x</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Inngrep</td><td>Er området inngrepsfritt?</td><td>x</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Potensiell bruk</td><td>Har området potensial ut over dagens bruk?</td><td></td><td>x</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Tilgjengelighet</td><td>Er tilgjengeligheten god eller kan den bli god?</td><td></td><td></td><td></td><td>x</td><td></td></tr></table>	Verdsettingsfaktor	Beskrivelse	1	2	3	4	5	Bruk	Hvor stor er dagens bruksfrekvens?			x			Regionale/nasjonale brukere	Brukes området av personer som ikke er lokale?		x				Opplevelseskvaliteter	Har området spesielle natur - eller kulturhistoriske opplevelseskvaliteter? Har området et spesielt landskap?		x				Symbolverdi	Har området spesiell symbolverdi?	x					Funksjon	Har området en spesiell funksjon (atkomst, korridor, parkeringsplass eller lignende)?		x				Egnethet	Er området spesielt god egnet til en eller flere aktiviteter som det ikke finnes like gode alternative området til?		x				Tilrettelegging	Er området tilrettelagt for spesielle aktiviteter eller grupper?	x					Kunnskapsverdier	Er området egnet for undervisning eller har området spesielle natur - eller kulturvitenskapelige kvaliteter?	x					Inngrep	Er området inngrepsfritt?	x					Potensiell bruk	Har området potensial ut over dagens bruk?		x				Tilgjengelighet	Er tilgjengeligheten god eller kan den bli god?				x	
Verdsettingsfaktor	Beskrivelse	1	2	3	4	5																																																																															
Bruk	Hvor stor er dagens bruksfrekvens?			x																																																																																	
Regionale/nasjonale brukere	Brukes området av personer som ikke er lokale?		x																																																																																		
Opplevelseskvaliteter	Har området spesielle natur - eller kulturhistoriske opplevelseskvaliteter? Har området et spesielt landskap?		x																																																																																		
Symbolverdi	Har området spesiell symbolverdi?	x																																																																																			
Funksjon	Har området en spesiell funksjon (atkomst, korridor, parkeringsplass eller lignende)?		x																																																																																		
Egnethet	Er området spesielt god egnet til en eller flere aktiviteter som det ikke finnes like gode alternative området til?		x																																																																																		
Tilrettelegging	Er området tilrettelagt for spesielle aktiviteter eller grupper?	x																																																																																			
Kunnskapsverdier	Er området egnet for undervisning eller har området spesielle natur - eller kulturvitenskapelige kvaliteter?	x																																																																																			
Inngrep	Er området inngrepsfritt?	x																																																																																			
Potensiell bruk	Har området potensial ut over dagens bruk?		x																																																																																		
Tilgjengelighet	Er tilgjengeligheten god eller kan den bli god?				x																																																																																



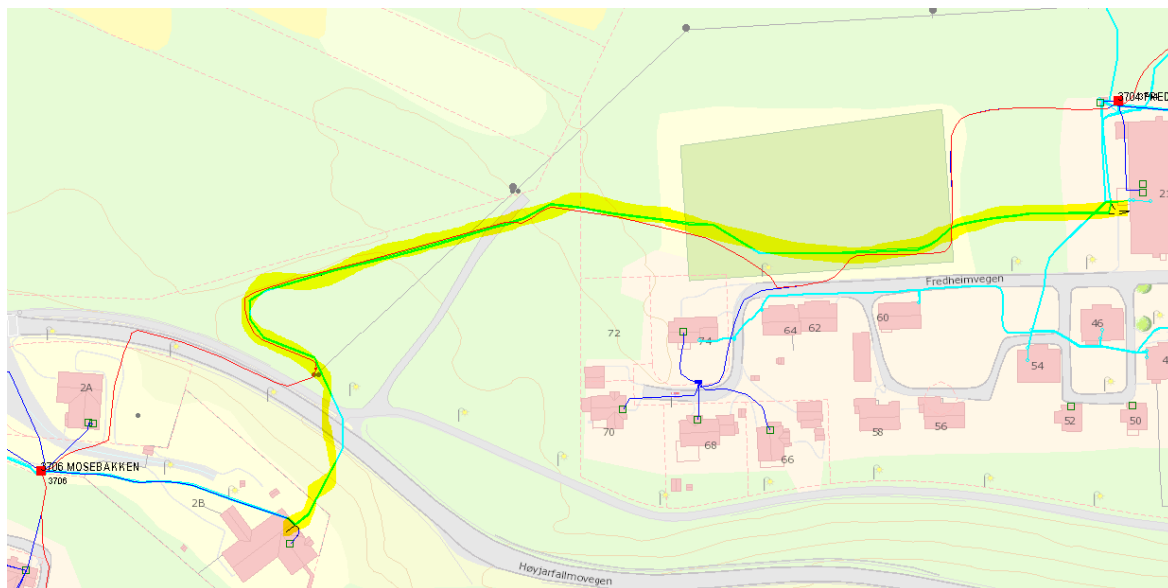
Det er lokalisert ballbinge like utenfor området. Bingen er opparbeidet med plank som gir økt støynivå. Denne eies av Saltdal kommune. Ved etablering av boligområde må støy fra ballbingen reduseres. Dette kan gjøres ved å fjerne plank og erstatte dem med nett.

Infrastruktur:

Vann og avløp lokalisert sentral på området. Reguleringsplanen må tilpasses denne.

I tillegg er det etablert fjernvarme og fiber, disse i samme trasee.

Privat adkomst fra øst via Fredheimvegen. Adkomstvegen er av dårlig kvalitet, men består delvis av asfalt og grus.



Utsnittet ovenfor viser fiber og fjernvarme som ligger delvis i samme trase. Denne traseen er tegnet med lysblå farge og i tillegg lagt over en gul markering.

Deler av området benyttes som opplæringsområde El-montører. Linjen er satt opp av Saltdal videregående og må eventuelt fjernes. Videregående har tilsvarende øvingsnett vest for skolen. Ledningsnettet koples på høgspeintanlegget utenfor videregående.

Beskaffenhet:

Området flatt, ingen høydeforskjeller. Anses å være gode grunnforhold. Områdene er lokalisert under marin grense. Det er derfor relevant at det kan være kvikkleire på området. Undersøkelser påkrevd.

Planleggingskostander:

Ikke krav til KU. Utarbeidelse av plan anses som mindre komplisert.

Oppsummering/anbefaling

Arbeidsgruppen anbefaler følgende utbyggingsrekkefølge:

1. Nygård sør
2. Fredheim
3. Flyplasskogen

Bakgrunnen for en slik vurdering er bla. følgende:

Flyplasskogen har det største potensialet for boligbygging med inntil 72 daa. Imidlertid vil en måtte kunne ta hensyn til andre brukerinteresser ved planlegging av området slik at potensialet vil kunne reduseres betraktelig (støy, friluftsliv, springflo/havnivåstigning og naturmangfold). Det vil også være krav til konsekvensanalyse for området som ikke er regulert til utbyggingsformål.

På Nygård sør og Fredheim synes det være enklere å få til en regulering, da brukerinteressene er færre og kompleksiteten mindre. Kostnadene for planleggingen vil også være rimeligere da en slipper konsekvensutredning. Dette vil imidlertid ikke før til store prisforskjeller på tomtene.

Det er rimelig å anta at utbyggingskostnadene for offentlig infrastruktur ved Flyplasskogen vil være høyere enn Fredheim og Nygård sør. Deler av flyplasskogen må bearbeides og fylles opp med masser for å oppnå tilstrekkelig med sikkerhet for havnivåstigning. Dette gjelder ikke de andre områdene som er lokalisert ovenfor denne sonen.

Arbeidsgruppa mener at flyplasskogen er verdifull som fremtidig boligreserve på et senere tidspunkt. I planprogrammet for Flyplassen ble det vurdert mulighet for lokalisering av skole og annen offentlig virksomhet. Dersom området bygges ut vil en i fremtiden kunne miste noe av denne funksjonen. En mener også at skogen har sin verdi i forhold til lokalklima, naturmangfold og ikke minst for friluftinteressene. Flyplasskogen er også den eneste sammenhengende skogsområdet tettstedet Rognan har som er lett tilgjengelig og som er regulert til friluftsområde. Dette mener arbeidsgruppen må vektlegges høgt slik at de andre områdene prioriteres fremfor flyplasskogen.

Med hilsen

Frode Tjønn
Arealplanlegger

