



Saksframlegg

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Formannskap	85/19	18.06.2019

Utleggelse til offentlig ettersyn. Detaljreguleringsplan Bygdetunet sør, Plan ID 2017003

Foreliggende dokumenter:

Vedlegg

- 1 plankart_11.06.19-A3-L
- 2 Planbeskrivelse Bygdetuntomta Sør_11.06
- 3 Bygdetuntomta-A2-500 ALT 1_11062019
- 4 Rapport
- 5 Rapport
- 6 Innspill. NVE. 02.02.18. 1s.
- 7 Innspill Nordland fylkeskommune
- 8 Innspill Fylkesmannen i Nordland
- 9 Innspill Dragefossen.
- 10 Innspill Saltnes Velforening
- 12 Innspill Bygdefolkets dag
- 13 Innspill til varsel om oppstart av planarbeid - Bygdetuntomta sør
- 14 Innspill. Solveig Annie Strøm. 07.06.19. 1 s
- 15 Planbestemmelser BygdetunetSør_11.06

Saksopplysninger

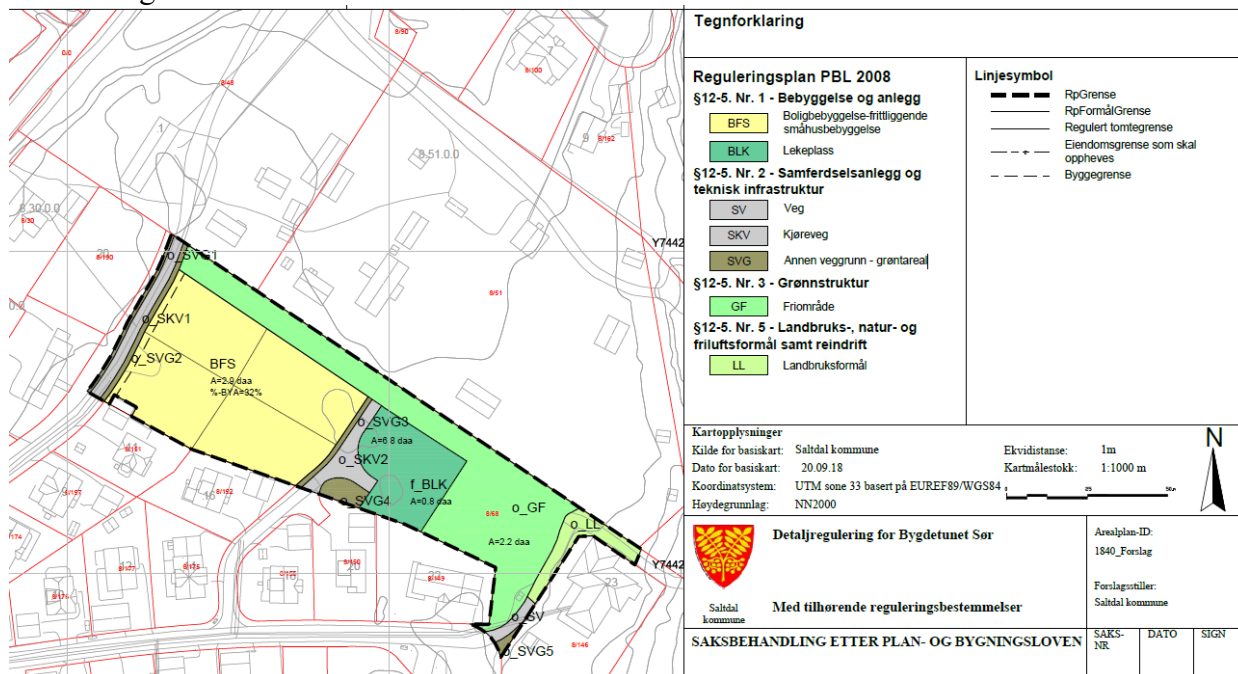
Saltdal kommune har et politisk ønske om å tilrettelegge for kommunale tomter som er klargjort til boligbygging, sentralt i kommunen. Planforslaget legger derfor opp til at det innenfor gnr/bnr. 8/68 skal etableres 4 eneboliger, med tilhørende lekeareal og friområder, adkomstveg og snøopplagring. I tillegg skal eksisterende traktorveg ved Saltnes barnehage reguleres. Hensikten med planen er å legge til rette for eneboliger, med tilhørende infrastruktur og lek.

Området faller inn under reguleringsplan «1992005 for Saltnes, bebyggelsesplan felt B8», vedtatt 30.10.1992, hvor planområdet i hovedsak er regulert til offentlig anlegg og lek. Planarbeidet innebærer derfor en omregulering.

Varsel om oppstart av reguleringsarbeider ble annonsert på kommunens nettsider samt i Saltenposten den 06.11.17. Det ble sendt ut varsel til berørte eiendommer og regionale myndigheter etter adresselister fra Saltdal kommune. Frist for uttalelser var 30.11.2017

Det foreligger ingen varsel om innsigelse til planarbeidet. I alt kom det 8 innspill. Innspillene er kommentert i planbeskrivelsen. Saken har fulgt reglene om prosess etter plan og bygningsloven og kan sådan realitetsbehandles.

Planforslag:



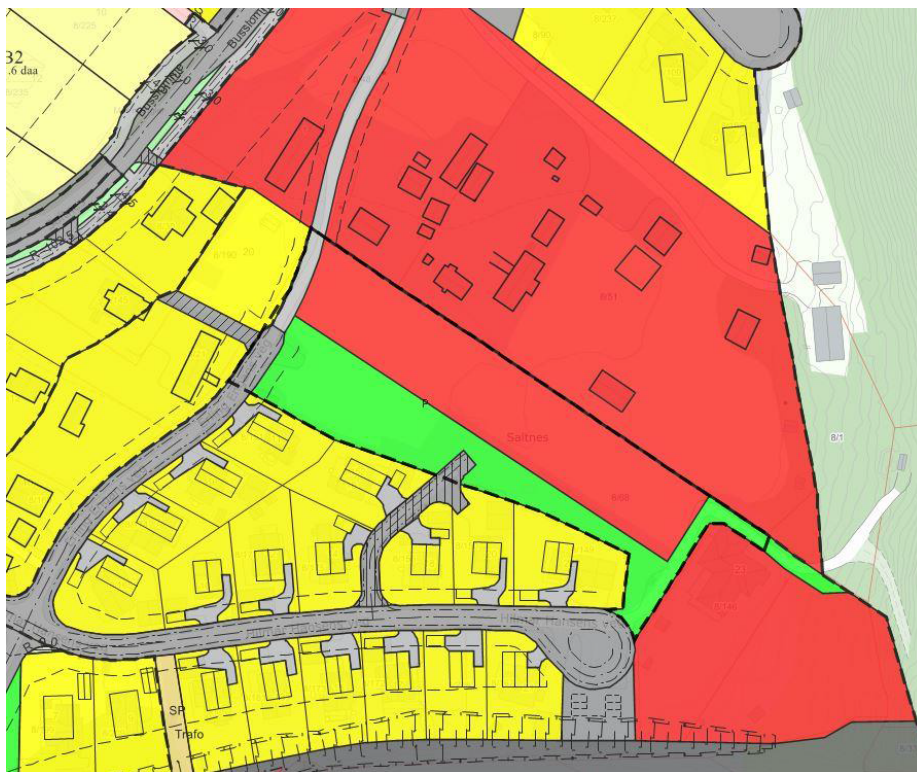
Figur 1 Viser foreslått reguleringsplan.

Det legges opp til bebyggelse som er tilpasset byggeskikken i området (saltak/valmet). Mønehøyden er tilpasset eksisterende bebyggelse slik at det er tillatt med 1,5 etg. med knevegger. Mønehøyde er satt til kotehøyde ut fra terrenget og slik at mønet er tilpasset eksisterende bebyggelse i sør.

Takopplett og arker er tillatt slik som øvrig bebyggelse har fått tillatelse til.

Vurdering

Planforslaget legger opp til at store deler av området fremdeles skal være grønnstruktur og lekeområde. Området er i registrert som et viktig friluftsområde og karakterisert som viktig nærturterreng og leke og rekreasjonsområde. Området var tidligere regulert til område for lek og offentlig byggeformål (bygdetun).



Figur 2 Gjeldene regulering, med varslet planavgrensning i sort stiplet linje.

Bebyggelse:

Bebyggelsens høyde er tilpasset eksisterende bebyggelse i området. Mønehøyder i området ligger på 8 meter i følge arkitekt hos plankonsulent, Rambøll.

Buffer mot bygdetunet:

I planforslaget er det regulert inn grøntstruktur på 8 meters bredde. Det har vært kontakt mot Bygdetunet som ser det ønskelig med en slik buffer.

ROS-analyse:

ROS analyse for området viser ingen særskilt fare. Område for boligbebyggelse er lokalisert utenfor aktsomhetsområde for skred og det er tilstrekkelig sikkerhet mot skredfare ut fra sikkerhetsklasse S 2 i byggeteknisk forskrift.

Det er i tillegg gjennomført grunnboring. Det er ikke funnet kvikkleire på området.

Barns interesser:

Barn og unge skal ha et særlig fokus i planleggingen. Store deler av planområdet er i dag regulert til lek, og området avsatt til dette formålet er i gjeldende plan 2,9 daa. Selv om området mangler en opparbeidet lekeplass, med unntak fra lekeplassen tilhørende Saltnes barnehage, er det mye og variert lek på planområdet. Innenfor området som er regulert til lek er det i hovedsak en tilrettelagt ballplass på ca.300 m², mens det resterende arealet består av grøntarealer som ligger i nær tilknytning til Bygdetunet og som benyttes til frilek og andre aktiviteter. Gresset blir i hovedsak ikke slått regelmessig, og fremstår derfor til dels noe «gjengrodd».

Som en del av oppstart av planarbeidet ble det gjennomført et møte med barna i området i regi av Saltdal kommune, en registrering av barnas bruk av området, samt utarbeidet en «ønskeliste» over fremtidige tiltak.

Barnas talsperson:

Barnas talsperson viser til de registreringene som er gjort av barneskolen. Hvis kommunen skal gå i gang med å lage 4-5 tomter for bygging av eneboliger anbefaler Barnas talsperson at barna og de unge tas på alvor i forhold til sine ønsker når det gjelder lek og trafikksikkerhet.

Av plantegninger for området har kommunen tegnet inn nytt område for lek. Barnas talsperson ber kommunen se på muligheten for å ivareta barn og unges ønsker for et lekeområde i tomteprisen.

Kommentar

Rådmannen mener at en Velforening kan ivareta behovet for de ønsker barn/ungdom har på stedet og søke tilskudd til dette. At kommunen ikke tar ansvar er bla. med bakgrunn utbyggingsområdets omfang (fire boenheter), likevel kan kommunen opparbeide lekearealet og bake dette inn i boligprisene.

Barns innspill vises til i planbeskrivelsen. Registrert løpeplass og balløkke blir berørt, men kan erstattes av grønt/lekeområder i øst. Tilsvarende balløkke må kommunen erstatte og lokalisere på område for lek. Lekeområde er avsatt som offentlig noe som betyr at det skal være åpent for allmennheten, men kommunen forplikter seg ikke til vedlikehold. Utsyr og lignende som skal plasseres må avtales med Saltdal kommune og følge gjeldende standarder for sikkerhet.

Endring i planforslaget

Område for lek er i planen foreslått som f_BLK (planbestemmelser) og skal være felles for boliger innenfor planområdet. Rådmannen mener at området bør være regulert til offentlig lekeområde og åpent for allmennheten og ikke kun for boligene i planen. At et område er i offentlig eie betyr ikke at kommunen har ansvar for opparbeidelse.

Rådmannens innstilling

I medhold av Plan og bygningslova § 12-10 anbefales utleggelse av detaljreguleringsplan for Bygdetuntomta sør ut til offentlig ettersyn i 6 uker.

Endring arealformål:

F_BLK endres til O_BLK (offentlig).

Formannskaps behandling i møte den 18.06.2019:

Formannskapet var på befaring.

Enstemmig vedtak:

I medhold av Plan og bygningslova § 12-10 anbefales utleggelse av detaljreguleringsplan for Bygdetuntomta sør ut til offentlig ettersyn i 6 uker.

Endring arealformål:

F_BLK endres til O_BLK (offentlig).