

Oppdragsgiver
Saltdal kommune

Rapporttype
Detaljregulering

10.05.2019

PLANBESKRIVELSE

DETALJREGULERING

BYGDETUNTOMTA SØR



PLANBESKRIVELSE

DETALJREGULERING BYGDETUNTMOTA SØR

Oppdragsnr.: 1350030619
Oppdragsnavn: Bygdetuntomta Sør
Dokument nr.: 00
Filnavn: Planbeskrivelse

Revisjonsoversikt

Revisjon	Dato	Revisjonen gjelder	Utarbeidet av	Kontrollert av	Godkjent av
FTJ	25.06.2019	Oppdatering i.h.t. formannskapetets vedtak. Offentlig lekeområder og plankarthenvising	FTJ	FTJ	FTJ

INNHold

1.	BAKGRUNN	5
1.1	Hensikten med planen	5
1.2	Forslagsstiller, plankonsulent, eierforhold	5
1.3	Krav om konsekvensutredning (KU).....	5
2.	PLANPROSESSEN	6
2.1	Medvirkningsprosess	6
2.2	Varsel om oppstart.....	6
3.	PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER.....	7
3.1	Statlige planer og føringer.....	7
3.2	Regionale planer	8
3.3	Kommuneplanens arealdel.....	9
3.4	Gjeldende, tilgrensende og overlappende reguleringsplaner	9
4.	BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD.....	11
4.1	Beliggenhet	11
4.2	Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk	11
4.3	Stedets karakter, bebyggelse og landskap	12
4.4	Landskap	12
4.5	Kulturminner og kulturmiljø	13
4.6	Naturmangfold	13
4.7	Rekreasjonsverdi / rekreasjonsbruk, uteområder / friluftsliv	14
4.8	Landbruk.....	15
4.9	Trafikkforhold	15
4.10	Barns interesser	16
4.11	Offentlig eller privat servicetilbud	17
4.12	Teknisk infrastruktur.....	17
4.13	Grunnforhold	17
4.14	Støyforhold	19
4.15	Forurensing	19
5.	BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET.....	20
5.1	Planens hensikt, avgrensning	20
5.2	Planlagt arealbruk	20
5.2.1	Reguleringsformål	20
5.3	Plangrep	22
5.4	Bebyggelsens plassering og utforming.....	24
5.4.1	Bebyggelsens utforming og høyder	25
5.4.2	Grad av utnyttelse og byggegrenser	26
5.4.3	Parkering	26
5.5	Trafikk	26
5.6	Universell utforming	27
5.7	Uteoppholdsareal	27
5.7.1	Ivaretagelse av eksisterende vegetasjon.....	28
5.7.2	Offentlige friområder og turveger	29
5.8	Landbruk.....	29
5.9	Kulturminner	29
5.10	Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett	29

5.11	Snøopplag	31
5.12	Rekkefølgebestemmelser	31
6.	VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET	32
6.1	Overordnede planer	32
6.2	Stedets karakter, estetikk og landskap	32
6.3	Kulturminner og kulturmiljø	33
6.4	Naturmiljø	33
6.5	Rekreasjonsinteresser/uteområder	33
6.6	Trafikkforhold	33
6.7	Barns interesser	34
6.8	Sosial infrastruktur	34
6.9	Jordressurser/landbruk	34
6.10	Teknisk infrastruktur	34
6.11	Økonomiske og administrative virkninger	34
7.	ROS	35
7.1	Metode	35
7.2	Evalueringsmetode	35
7.3	Vurdering av tema	38
7.3.1	Steinskred/steinsprang	38
7.3.2	Snø-/isskred	39
7.3.3	Løsmasseskred	39
7.3.4	Sørpeskred	40
7.3.5	Høyspentlinje	40
7.3.6	Ulykke med gående/syklende	40
7.4	Konklusjon	41
8.	INNKOMNE INNSPILL	42
9.	VEDLEGG	47

1. BAKGRUNN

1.1 Hensikten med planen

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 gbnr. 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.

1.2 Forslagsstiller, plankonsulent, eierforhold

Forslagsstiller er Saltdal kommune og Rambøll er plankonsulent.

Planområdet omfatter *kun* gbnr. 8/68, eid av Saltdal kommune.

1.3 Krav om konsekvensutredning (KU)

Det er vurdert om det er behov for KU i forbindelse med planarbeidet, jamfør Forskrift om konsekvensutredninger av 1. juni 2017 med vedlegg. I Vedlegg 1 og 2 til forskrift om KU angis hva som automatisk fører til konsekvensutredning og hva som skal vurderes om bør konsekvensutredes.

Planen er vurdert til ikke å utløse krav til konsekvensutredning.

Vi ber om at kommunens vurdering av og begrunnelse for om planen og tiltaket omfattes av KU-forskriften kommer klart fram når saken sendes på høring.

2. PLANPROSESSEN

2.1 Medvirkningsprosess

Det har blitt avholdt følgende møter:

- Dialogmøte med naboer og barn vedrørende oppstart.
- Varsel om oppstart i Saltenposten, samt på kommunens hjemmeside.
- Varslingsbrev til naboer og offentlige instanser ble sendt ut 06.11.17

2.2 Varsel om oppstart

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



Figur 1: Varslet plangrense. Kilde: Saltdal kommune

Det kom inn 8 skriftlige høringsuttalelser. Høringsinnspillene er oppsummert i kapittel 8 sammen med forslagsstillers kommentarer.

3. PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

3.1 Statlige planer og føringer

Rikspolitisk bestemmelse om kjøpesentre (2008)

Målet med bestemmelsen er å styrke by- og tettstedssentrene og legge til rette for miljøvennlige transportvalg, dvs. unngå en utvikling med byspredning, økt bilavhengighet og dårligere tilgjengelighet for dem som ikke disponerer eller ønsker å bruke bil. Det overordnede langsiktige målet er å utvikle bærekraftige og robuste by- og tettstedsstrukturer som også bidrar til å redusere klimagassutslippene.

Rikspolitisk retningslinje for barn og unge (1995)

Retningslinjene er en av Norges oppfyllelse av forpliktelsene i FNs barnekonvensjon og skal synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven. Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. I nærmiljøet skal det avsettes tilstrekkelige, store nok og egnet areal til barnehager. Ved omdisponering av arealer som er i bruk eller egnet til lek, skal det skaffes fullverdig erstatning.

5. b) I nærmiljøet skal det finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø. Dette forutsetter blant annet at arealene:

- Er store nok og egner seg til lek og opphold*
- Gir mulighet for ulike typer lek på ulike årstider*
- Kan brukes av ulike aldersgrupper, og gir mulighet for samhandling mellom barn, unge og voksne*

5 d) Ved omdisponering av arealer som i planer er avsatt til fellesareal eller friområde som er i bruk eller er egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning. Erstatning skal også skaffes ved utbygging eller omdisponering av uregulert areal som barn bruker som lekeareal, eller dersom omdisponering av areal egnet for lek fører til at de hensyn som er nevnt i punkt b ovenfor, for å møte dagens eller framtidens behov ikke blir oppfylt.

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig, areal- og transportplanlegging (2008)

Hensikten med retningslinjene er å oppnå samordning av bolig-, areal- og transport-planleggingen og bidra til mer effektive planprosesser. Retningslinjene skal bidra til et godt og produktivt samspill mellom kommuner, stat og utbyggere for å sikre god steds- og byutvikling.

Retningslinjene gjelder for planlegging i hele landet. Praktisering av retningslinjene må tilpasses regionale og lokale forhold. (...)

Tilgjengelighet for alle

Prinsippene for universell utforming er nedfelt i plan - og bygningsloven. Samfunnet skal utformes slik at alle kan delta på en mest mulig likeverdig måte, uavhengig av funksjonsnivå. I den fysiske planleggingen skal bygg, transportsystem og uteområder utformes slik at alle, inkludert bevegelseshemmede, orienteringshemmede og miljøhemmede kan bruke dem, uten at det skal være behov for spesiell tilpasning.

3.2 Regionale planer

Fylkesplan for Nordland 2013 – 2025.

Fylkesplanen er en plan for den helhetlige utviklingen i fylket, og er et resultat av en bred prosess med blant annet regionale strategiseminar i alle sju regioner.

Fylkesplanen består av visjoner, mål og strategier innen tre utvalgte målområder, regional planbestemmelse om etablering av kjøpesenter, jf. plan og bygningsloven (pbl) § 8-5 og arealpolitiske retningslinjer. De tre målområdene planen legger til grunn er:

1. Livskvalitet
2. Livskraftige lokalsamfunn og regioner
3. Verdiskaping og kompetanse

Kapittel 8. *Arealpolitikk i Nordland*, inneholder klare mål for arealpolitikken i perioden. Særlige pkt. som er relevant for planarbeidet er *kap. 8.2 By- og tettstedsutvikling som sier:*

b) Fortetting skal skje med kvalitet. Gjennom arealplanleggingen skal det legges til rette for god funksjonsblanding som fremmer trafiksikkerhet, barns lekemuligheter og stedets karakter.

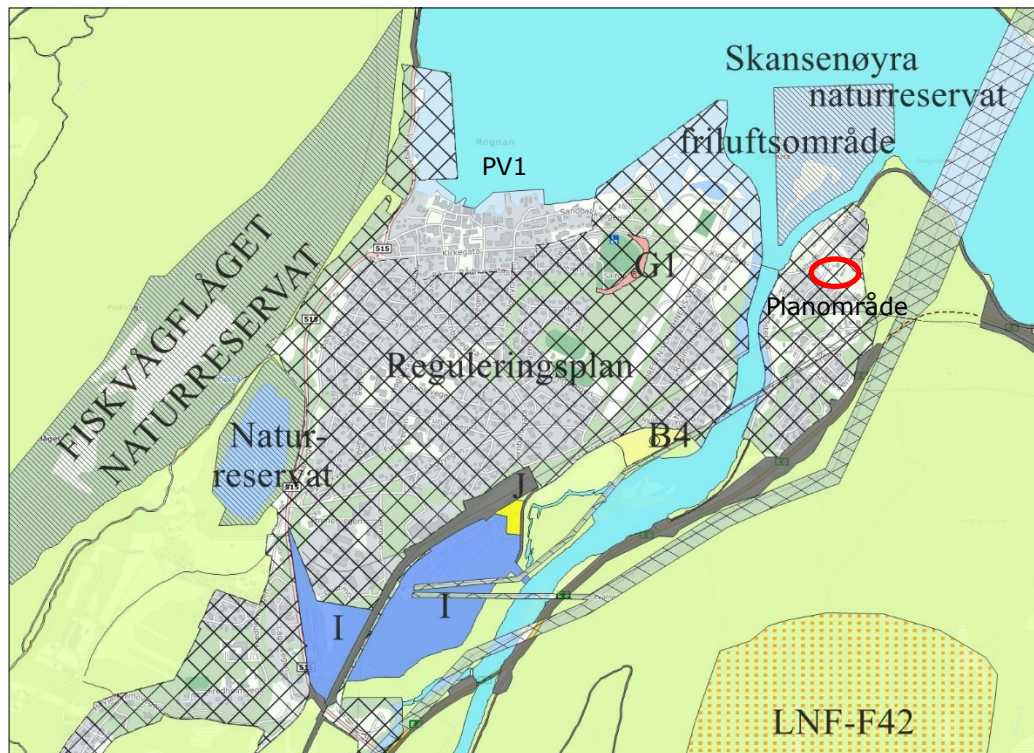
c) Byer og tettsteder skal utvikles slik at livskvalitet og helse fremmes gjennom god stedsforming, attraktive og tilgjengelige utearealer, og infrastruktur som fremmer miljøvennlig transport.

n) Boliger, skoler og barnehager skal ha trygg ferdsel til lek og annen aktivitet i en variert og sammenhengende grønnstruktur med gode forbindelser til omkringliggende naturområder.

o) Grøntområder, parker, gang- og sykkeltraseer og turdrag innen og mellom boligområder, nærturområder, skole, butikk og andre viktige servicepunkter, skal sikres gjennom kommunens arealplaner.

3.3 Kommuneplanens arealdel

I kommuneplanens arealdel for Saltdal kommune, vedtatt i 2009, ligger planområdet (markert med rød sirkel) innenfor området som er unntatt fra rettsvirkning.



Figur 2: Kommuneplanens arealdel for Saltdal kommune. Kilde: Saltdal kommune

3.4 Gjeldende, tilgrensende og overlappende reguleringsplaner

PlanID	Plannavn	Vedtaksdato
1992005	Saltnes; Bebyggelsesplan felt B8	30.10.1992
1982001	Saltnes	15.03.1982

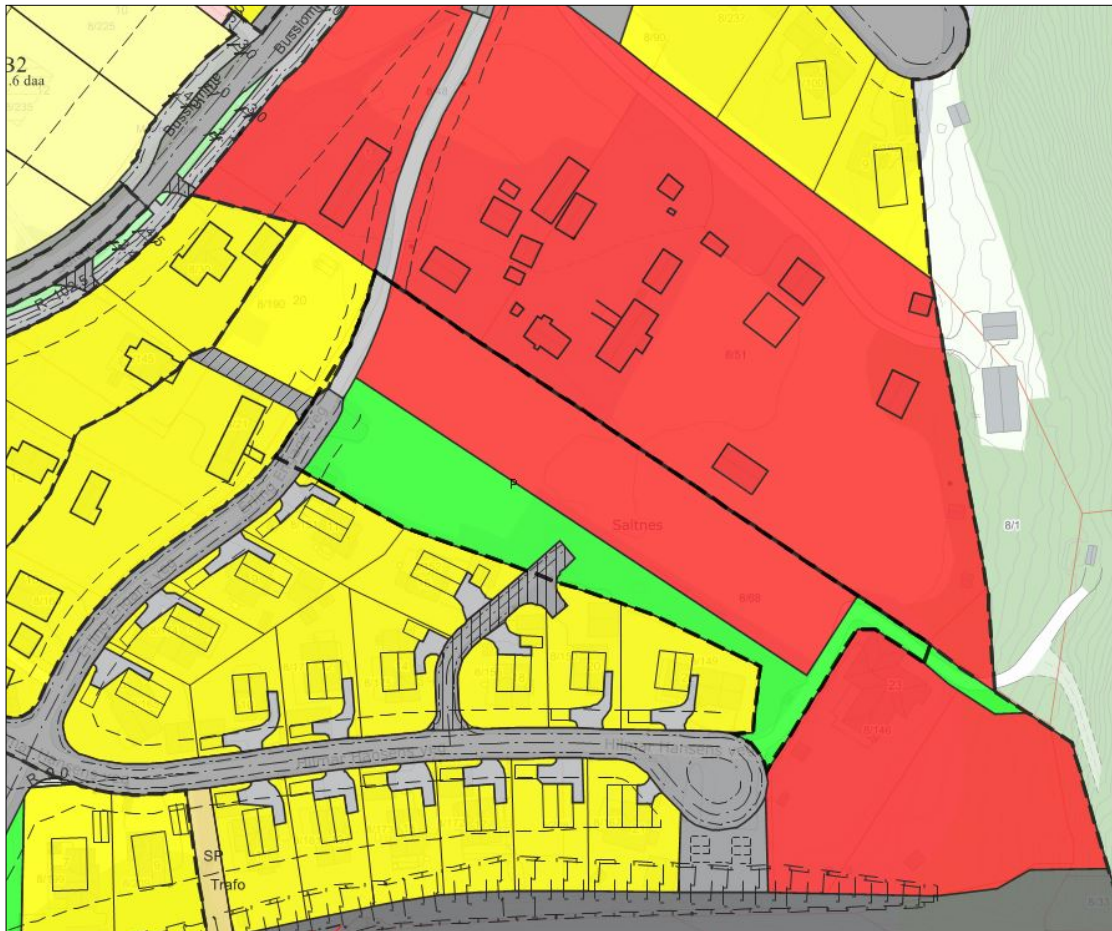
Gjeldene plan

Planområdet, markert med sort stiptet linje, omfattes av gjeldende plan, planID 1992005, hvor området er regulert til offentlig bebyggelse i forlengelse av Bygdetunet, lek, kjøreveg, privat veg og gang- og sykkelveg.

Tilgrensende område er i den samme planen, regulert til boliger, barnehage, jernbane, gang- og sykkelveg, kjøreveg, parkering, særskilt anlegg, fare høyspentanlegg, støyskjerm samt privat veg.

I øst har det blitt opparbeidet en asfaltert veg frem til Saltnes barnehage. Denne er etablert til dels inne på areal som er regulert til lek.

I sør har gbnr. 8/151 etablert garasje som går utover eiendomsgrensen med ca. 2,7 meter, og inn på areal som er regulert til lek på kommunal grunn.



Figur 3: Gjeldene regulering, med varslet planavgrensning i sort stiplet linje. Kilde: Saltdal kommune

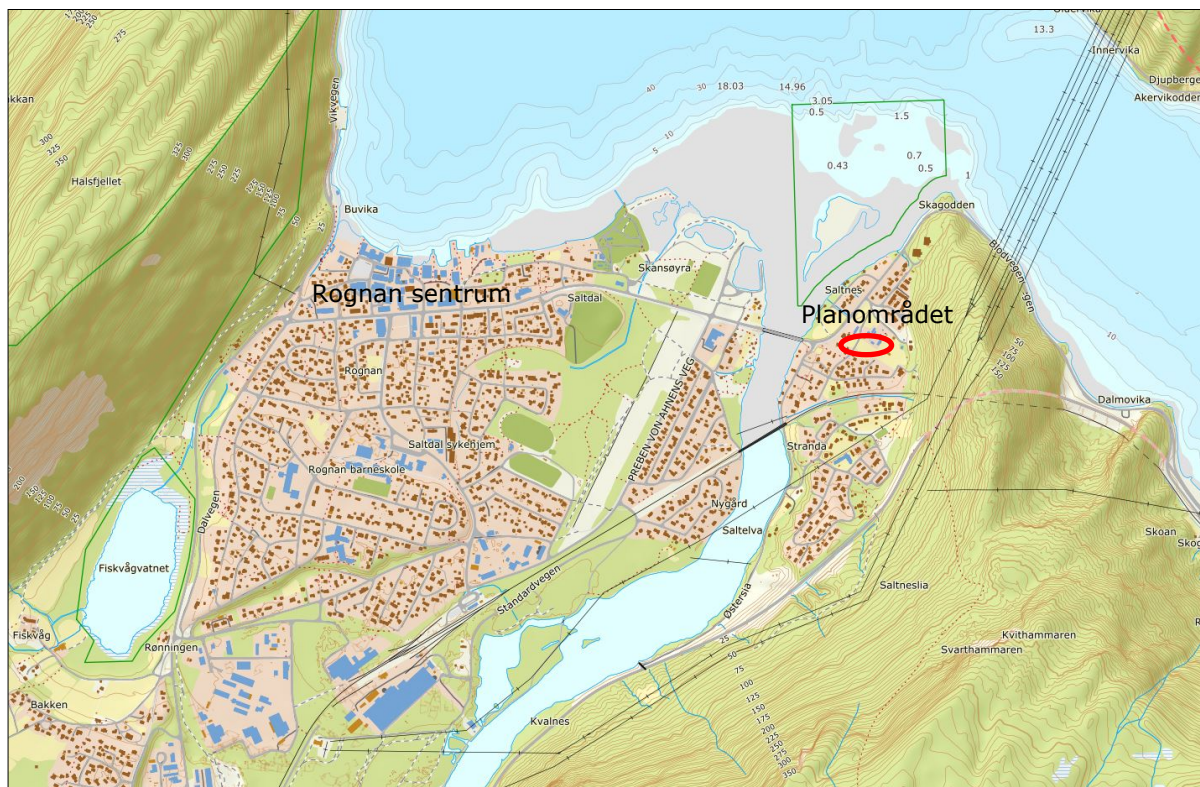
Tilgrensende plan

Nord for planområdet ligger Bygdetunet. Dette er i reguleringsplan, planID 1982001, regulert til offentlig bebyggelse. I den samme planen er område vest for planområdet regulert til boliger og felles avkjørsel.

4. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD

4.1 Beliggenhet

Planområdet ligger ved foten av Saltnesfjellet, ca. 1,5 km øst for Rognan sentrum, på østsiden av Saltdalselva. Planområdet er ca. 6 daa og ligger innenfor gbnr. 8/68.



Figur 4: Rød sirkel viser planområdet beliggenhet. Kilde: Finn.no

4.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Planområdet er kommunalt eid, og består av grønne friarealer som er regulert til offentlig formål og lek. Området ligger rett sør for Saltdal bygdetun, og deler av planområdet benyttes også ofte til gjennomføring av offentlige arrangementer i tilknytning til virksomhet på bygdetunet. Blant annet benyttes deler av arealet som parkeringsplass til Bygdefolkets dag. Dette er et arrangement som rulleres på de ulike kommunene Beiarn, Bodø og Saltdal. Saltdal arrangerer dagen hvert 3. år. Deler av det sørlige planområdet er avsatt til lek, og er også delvis i bruk til dette. Området er ikke opparbeidet med lekeapparater, men er i bruk til frilek gjennom ballek, aking osv.

Tilstøtende arealbruk i sør og vest er i hovedsak privateide boligeiendommer med tilhørende infrastruktur, samt Saltnes barnehage i øst.

I nord ligger Saltdal bygdetun. Museet er bygd opp rundt en Skippergård, som er samlingsstedet på museet hvor det er kafé, et lite utsalg av suvenirer og fotografutstilling.

Resten av tunet består av et tyvetalls bygninger fra perioden 1600 – 1900 – tallet. Eldhuset, stabburet, kornlåven, smia og skolehuset er tilgjengelig for publikum, med ulike utstillinger av gjenstander fra jordbruk, fiske, båtbygging, kvernstein og andre verdenskrig.

4.3 Stedets karakter, bebyggelse og landskap



Figur 5 Flyfoto som viser eksisterende bebyggelse og stedets karakter.
Kilde: google.

Eksisterende bebyggelse og stedets karakter

Planområdet har ingen eksisterende bebyggelse, og oppleves som et åpent og tilgjengelig grøntområde, som har direkte tilknytning til Bygdetunet i nord.

Omkringliggende boligbebyggelse er i hovedsak i form av 1,5 etasjers eneboliger med saltak med noe varierende orientering, samt tilhørende garasjer. Bygdetunet i nord har i hovedsak en nord/sør orientering, med noen innslag av øst/vest. Bebyggelsen er lokalisert i en tunformasjon, med bebyggelse fra ulike perioder, og innehar en større kulturell bebyggelsesverdi.

4.4 Landskap

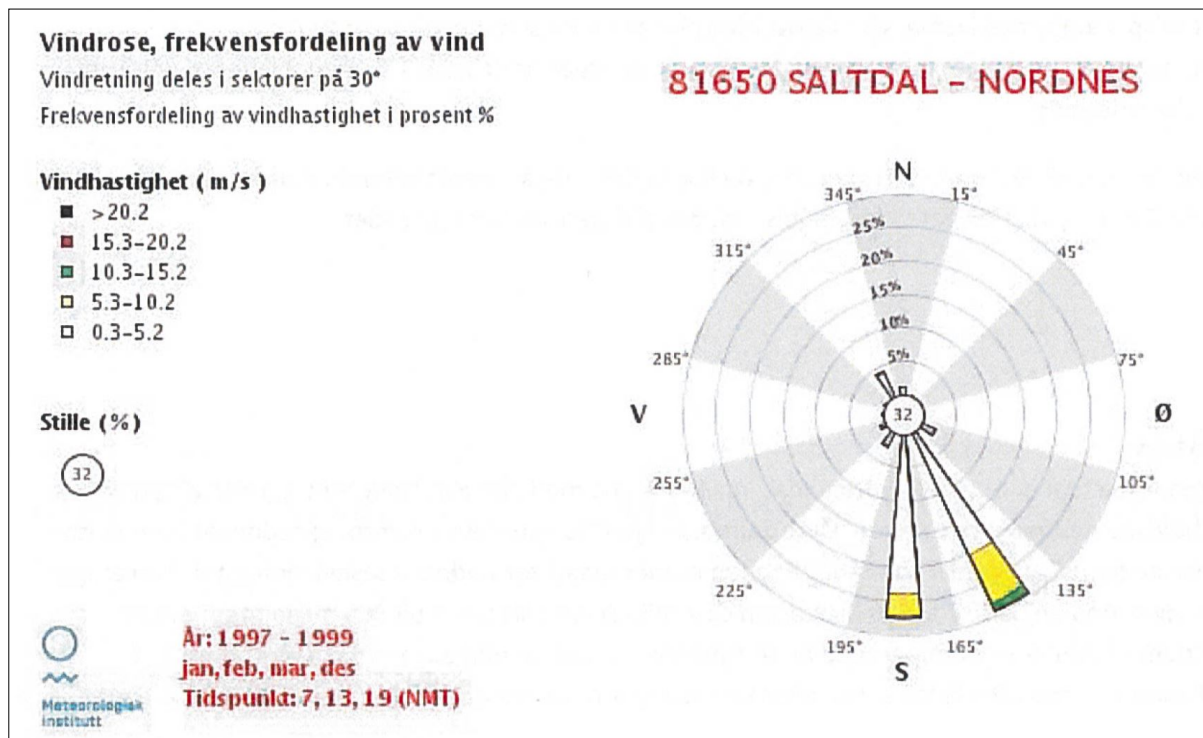
Planområdet ligger øst for Rognan i Saltdal kommune i landskapsregionen «Fjordbygdene i Nordland og Troms». Området er relativt flatt, men med slak helning mot øst, og ligger ca. 10 m.o.h.

Lokalklima og solforhold

Klimaet i Saltdal er et typisk Nordlandsk innlandsklima med normalt kalde vintre, relativt sen vår og forholdsvis nedbørfattige somre. Øvre Saltdal er kjent for sine tørre somre og nedbørsfattige vintre, mens nedre del av Saltdal i området Rognan er mer utsatt for nedbør spesielt vinterstid. Den årlige nedbørsnoraleen på Nordnes målestasjon ca. 2 mil sør for Saltnes er på 865 mm nedbør.

Oktober er den mest dominerende nedbørsmåned med en månedsnormal på tett over 100 mm nedbør. Perioden september til mars er de meste nedbørsintensive måneder. Planområdet har gode lys og solforhold og det er en naturlig vindavskjerming mot nord fra husene på Bygdetunet.

Dominerende vindretninger i området i vintermånedene er vind fra S – SØ som vindrosen fra desember til mars viser.



Figur 6 Vindrose. Kilde: Talus AS

4.5 Kulturminner og kulturmiljø

Gjennom innsynsløsningen Askeladden er det ikke påvist fredede kulturminner, miljøer eller bygninger, ei heller SEFRAK – bygninger eller liknende innen planområdet.

Planområdet ligger imidlertid tett inntil Saltdal bygdetun, som er et viktig museumsområde og arena for ulike arrangementer i Saltdal kommune, og som dermed er viktig å ivareta.

Skulle det likevel under bygge – og anleggsarbeid i marken komme fram gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget og Nordland fylkeskommune omgående, jf. Lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml.) § 8 ledd.

4.6 Naturmangfold

Det er foretatt en utsjekk i Naturbasen til Direktoratet for naturforvaltning og i Artsdatabankens artskart. Det er ikke registrert verneområder, artsfredning eller annen fredning, viktige artsforekomster eller trekkveier i planområdet.

4.7 Rekreasjonsverdi / rekreasjonsbruk, uteområder / friluftsliv



Figur 7 Deler av planområdet inngår i viktig friluftsområde. Kilde: Miljøstatus

Av friluftskartleggingen i Miljødirektoratets naturbase fremgår det at deler av planområdet inngår i et svært viktig friluftsområde rundt Saltdal Bygdemuseum. Friluftsområdet er kategorisert som nærturterreng og leke- og rekreasjonsområde.

Området er grønt og innbyr til rekreasjon, og oppleves som en forlengelse av Saltdal Bygdemuseum. Dette innebærer at området er tilgjengelig for aktiv bruk, både av barn og voksne. I tillegg til området som er regulert til offentlig bruk er deler av det sørlige planområdet regulert til lek.



Figur 8 Ortofoto viser plassering av balløkke innenfor planområdet samt friluftsområde rundt Saltdal Bygdemuseum. Kilde: gulesider.no

«Opparbeidet» lekeareal er i form av en balløkke på ca. 300 m² i sørvest. Det er ikke etablert faste lekeapparater på planområdet, men variert lek foregår både på planområdet, så vel som utenfor. Se kap. 4.10 Barns interesser for kartlegging av bruk.

Vest for planområdet, på vestsiden av Saltdalselva, ligger et stort og variert friluftsområde, omtalt som Skansøyra. Her finner man store grønne områder, tilrettelagt for lek og rekreasjon. Dette er lett tilgjengelig for beboere på og i nærheten av planområdet, da det kun er få minutters gange unna.

Rett øst for planområdet ligger også Saltnesfjellet, med flere turmuligheter og rekreasjonsmuligheter. Planområdet er tilrettelagt for at man kan krysse området og lett ha tilkomst til turområdene på vestsiden.

4.8 Landbruk

En stor del av planområdet er registrert som fulldyrka jord (orange farge). Området er imidlertid ikke i bruk til dyrkamark.



Figur 9 Området er registrert som fulldyrka jord, men er ikke i bruk til jordbruk.

Kilde: Miljøstatus og Saltdal kommune

4.9 Trafikkforhold

Planområdet har adkomst fra Hilmar Hansens veg, samt fra Erling Engans veg. Dette er kommunale veger med vegbredde på ca. 3,5 m, som fungerer som interne adkomstveier til omkringliggende boligområder, barnehage og delvis også til Bygdetunet fra sør.



Gjennomkjøring til Bygdetunet fra sør, og dermed gjennom planområdet, er mulig via Erling Engans veg, men i hovedsak er adkomst til Bygdetunet fra Saltnesvegen i nord.

Figur 10: Fotografi om viser vegstandard på sørlig del av Erling Engans veg. Gjennomkjøring til Bygdetunet er mulig. Kilde: Saltdal kommune.

Det er ikke etablert fortau, gang- og sykkelvei eller bussholdeplass langs noen av strekningene inn til planområdet. Nærmeste bussholdeplass er ca. 300 meter sørvest for planområdet, i krysset Saltnes/Østersia

Det finnes ikke tall på trafikkmengde på disse vegene, men man må anta at dette er begrenset da dette i hovedsak er interne adkomstveier for omkringliggende boligområder. Hilmar Hansens veg er imidlertid også adkomstveg for Saltnes barnehage, og man kan derfor anta at trafikken, da særlig ved levering og henting, er noe høyere her.

Ulykkessituasjon er ikke kartlagt, men antas å være svært begrenset.

4.10 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.

1. til 3. klasse kom med innspill på at *flest* barn brukte lekeplassen i tilknytning til Saltnes barnehage, mens mange også brukte bygdetunet som lekeplass. Ellers leker barna ofte i snøhauger på ulike plasser i nærområdet, samt i en trehytte nord for Tunvegen. Det kom samtidig innspill på at flere leker i egen hage, samt bruker turstien fra bygdetunet over barnehagen og ned til øvre Saltnes. 1. til 3. klasse hadde ingen videre innspill eller ønsker for nye aktiviteter på området, og opplevde generelt å ha det fint.

4. til 7. klasse kom med innspill på at dagens fotballbane (1) var mye i bruk, og det samme var døballbane på bygdetunet (2). Ellers kom det innspill på at området ble brukt til mateplass for ekorn (3), lekeplass (4 og 13), akeplass (6), hytteplass (8), sykkelplass (9), løpeplass (14), turplass (15) og fiskeplass (17).



Figur 11 Barnas kartlegging av bruk av området. Kilde: Google

Registreringen viste at barn og unge leker variert over hele området, både innenfor planområdet, så vel som utenfor. De hadde ønsket om en stor lekeplass med klatrestativ, nett, snurrekarusell, fotballmål, trampoline, døballbane som var merket med spray, samt en stor kasse med forskjellige utstyr. De hadde også et ønske om at Hilmar Hansens veg skulle få «barn leker» skilt.

4.11 Offentlig eller privat servicetilbud

Planområdet ligger ca. 2 km unna nærmeste barneskole som er Rognan barneskole. Rett ved ligger også Rognan ungdomsskole.

Rognan barneskole har ca. 270 elever og 40 ansatte, mens Rognan ungdomsskole har ca. 105 elever og 23 ansatte.

Nærmeste barnehage er Saltnes barnehage som ligger tilgrensende planområdet i øst, og er en barnehage med 2 avdelinger og 36 barn.

Annet offentlig eller privat servicetilbud ligger i hovedsak på vestsiden av Saltdalselva, i Rognan sentrum, ca. 1 km unna.

4.12 Teknisk infrastruktur

Vest på planområdet er det gravd ned høyspentkabler, ledninger fra Nordnet og Signal Bredbånd, samt vannledning. Dette ligger i dag i hovedsak under arealet som er avsatt og i bruk til lek.

Koblingsboks og trafo ligger rett nord for planområdet, ved innkjøring til Bygdetunet, og det oppgis fra Dragefossen at kapasiteten på området er god.

Langs Erling Engans veg går det i dag vannledning, spillvannsledning og overvannsledning opp til planområdet. I Hilmar Hansens veg ligger det eksisterende vann- og spillvannsledning.

Vannledningen går ikke opp til eksisterende stikkveg, mens spillvannsledninger og overvannsledning er lagt opp til eksisterende bolig med gbnr. 8/152.

4.13 Grunnforhold

Planområdet ligger under marine grense og grunnen består i hovedsak av elveavsetninger, samt forvittringsmateriale. Det er løsmasser dannet på stedet ved fysisk eller kjemisk nedbryting av berggrunnen. Det er imidlertid ikke registrert kvikkleire på planområdet.

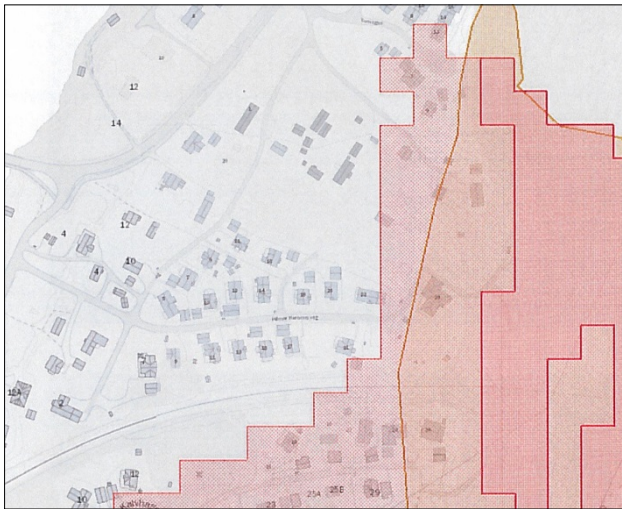
I 2018 ble det utført til sammen 8 totalsonderinger og 4 prøveserier på Saltnes.

På planområdet viser opptatte prøver silt og sand. Det er dypt til berg, og det er kun i ett punkt på Saltnes truffet berg 11,7 meter under terreng. Dette er samme punkt hvor prøveserien viste mulighet for bløt leire på 9 – 10 meter under terreng. Tykkelsen på denne er da maks 2,7 meter siden fjell ble påtruffet i dette punktet.

Utførte grunnundersøkelser viser relativt enkle og oversiktlige grunnforhold med lav kompleksitet. Det anses ikke som nødvendig med ytterligere grunnundersøkelser.

Se vedlagt rapport for utdypende informasjon.

Skred



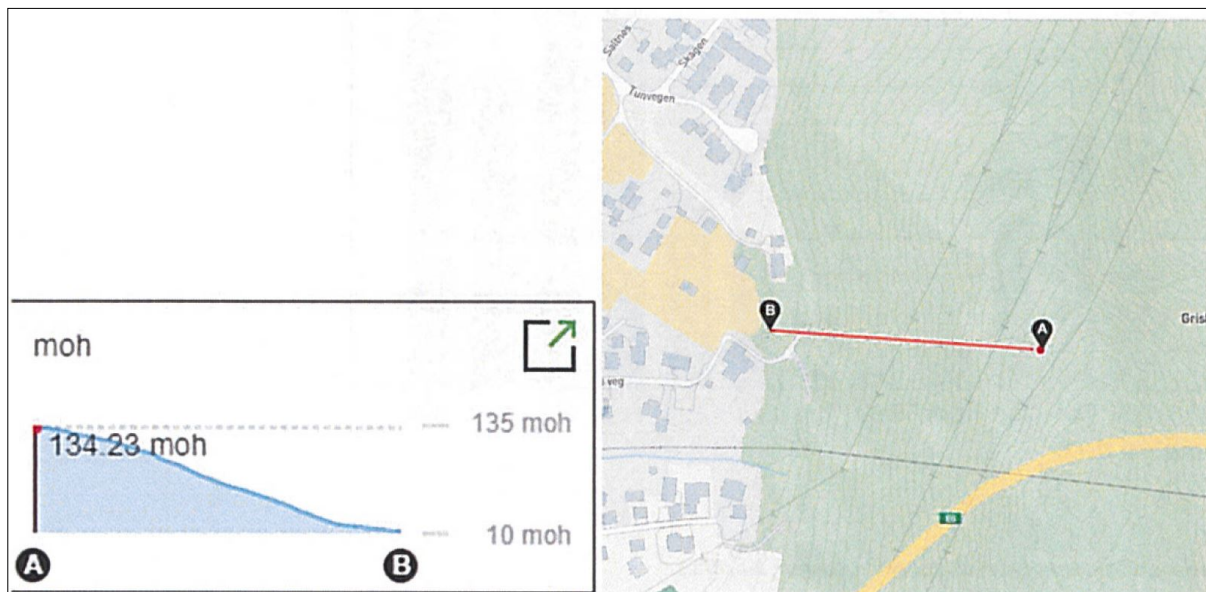
Planområdet ligger innenfor aktsomhetsområde for snøskred, og nært opp mot aktsomhetsområde for steinsprang. Brun linje viser aktsomhetsområde for steinsprang og tynn rød linje viser snøskred.

Det er ingen registrerte skredhendelser i eller ved planområdet. Terrenget øst for planområdet stiger med en helning på ca. 30 grader. I fjellsider der deler av terrenget er brattere enn 30 grader kan det i prinsippet forekomme fire hovedtyper av skred:

- Snøskred
- Sørpeskred
- Steinsprang
- Flomskred

Figur 12 Skredsituasjon for planområdet. Kilde Talus AS

Se vedlagt skredrapport for utdypende informasjon.



Figur 13 Terrengprofil mellom flaten planområdet ligger på og vinkelrett på høydekotene. Den høyre del av figuren viser profilinjen. Kilde Talus AS

Berggrunnen i lia øst for planområdet består av et tynt og sammenhengende vegetasjonsdekke. Det er tett skog bestående av plantefelt med gran og spredt småvokst bjørk.

Radon

Området er i Miljødirektoratets database kartlagt som område med moderat til lav aktsomhet for radon.

4.14 Støyforhold

Planområdet ligger ikke i umiddelbar nærhet til trafikkert riksvei eller fylkesveg, og kan derfor antas å ikke være berørt av støy av betydelig grad.

4.15 Forurensing

Planområdet er ikke registrert med luft- eller grunnforurensing av betydelig grad.

I følge miljøstatus.no er det for planområdet registrert gult nivå (10,10 – 27,90) tonn pr. 5x5 km² for NOx fra innenriks skipsfart, men totalt sett er planområdet ikke registrert med høye verdier knyttet til hverken utslipp av NOx eller svevestøv.

5.2 Planlagt arealbruk

Tabellen under viser arealbruken i reguleringsplanen.

Arealtabell	
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	Areal (daa)
Frittliggende småhusbebyggelse (felt BFS)	2,9 daa
Lekeplass (felt o_BLK)	0,8 daa
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
Kjøreveg (o_SKV)	0,4 daa
Veg (o_SV)	0,1 daa
Annen veggrunn (o_SVG)	0,4 daa
§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur	
Friområde (o_GF)	2,2 daa
§12-5. Nr. 5 – Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift	
Landbruksformål (o_LL)	0,3 daa

5.2.1 Reguleringsformål

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

- Frittliggende småhusbebyggelse (felt BFS) omreguleres fra lek og offentlig bebyggelse, og har en samlet størrelse på 2,9 daa.
- Lekeplass (felt o_BLK) ligger delvis innenfor areal regulert til lek i gjeldene regulering, og omreguleres fra offentlig bebyggelse for areal som ligger utenfor. Feltet har en samlet størrelse på 0,8 daa.

§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg (felt o_SKV1) ligger delvis innenfor område regulert til kjøreveg i gjeldende plan. I nord omreguleres den fra gang_ og sykkelveg og offentlig bebyggelse, og har en samlet størrelse på 0,2 daa.
- Kjøreveg (felt o_SKV2) omreguleres fra privat vei, lek og offentlig bebyggelse og har en samlet størrelse på 0,2 daa.
- Veg (o_SV) omreguleres fra lek, og har en størrelse på 0,1 daa.
- Annen veggrunn (felt SKV1 – 5) omreguleres fra kjøreveg, boliger, lek og offentlig bebyggelse og har en samlet størrelse på 0,4 daa.

§12-5. Nr. 3 – Grønnstruktur

- Friområde (felt o_GF) omreguleres fra privat veg, lek og offentlig bebyggelse, og har en samlet størrelse på 2,2 daa.

§12-5. Nr. 5 – Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift

- Landbruksformål (felt o_LL) omreguleres fra lek og offentlig bebyggelse, og har en samlet størrelse på 0,3 daa.

5.3 Plangrep

Som et ledd i planarbeidet har man sett på flere alternative måter for plassering av ny bebyggelse på området. Det overordnede målet har vært totalt 5 boliger med akseptabel avstand til Bygdetuntomta, samt tilstrekkelig areal for lek.

Alt. 1 viser i hovedsak bebyggelse vest på planområdet, med innkjøring fra Erling Engans veg, samt innkjøring fra Hilmar Hansens veg hvor man forlenger eksisterende veg inn på området. Den siste boligen er lagt helt øst på planområdet, i nærheten av eksisterende barnehage, slik at man kan benytte seg av barnehagens adkomst. Lek er lagt sentralt på området, og er det samlede elementet.

Forslaget ble forkastet, og ikke videre utarbeidet som en del av planarbeidet.



Figur 15 Alt. 1 viser også boligbebyggelse i øst. Forslaget ble forkastet. Kilde: Rambøll

Alt. 2 viser en mer samlet bebyggelse med lekeareal trukket østover. Også her ser man for seg at man benytter eksisterende infrastruktur til adkomst, og man opprettholder en god «buffer» mot Bygdetuntomta, som ønsket. Forslaget ble god tatt med noen endringer, og er det forslaget som ligger til grunn for det videre planarbeidet.



Figur 16. Alt. 2 viser en samlet bebyggelse, hovedsakelig i vest. Forslaget ble god tatt med noen mindre endringer. Kilde: Rambøll

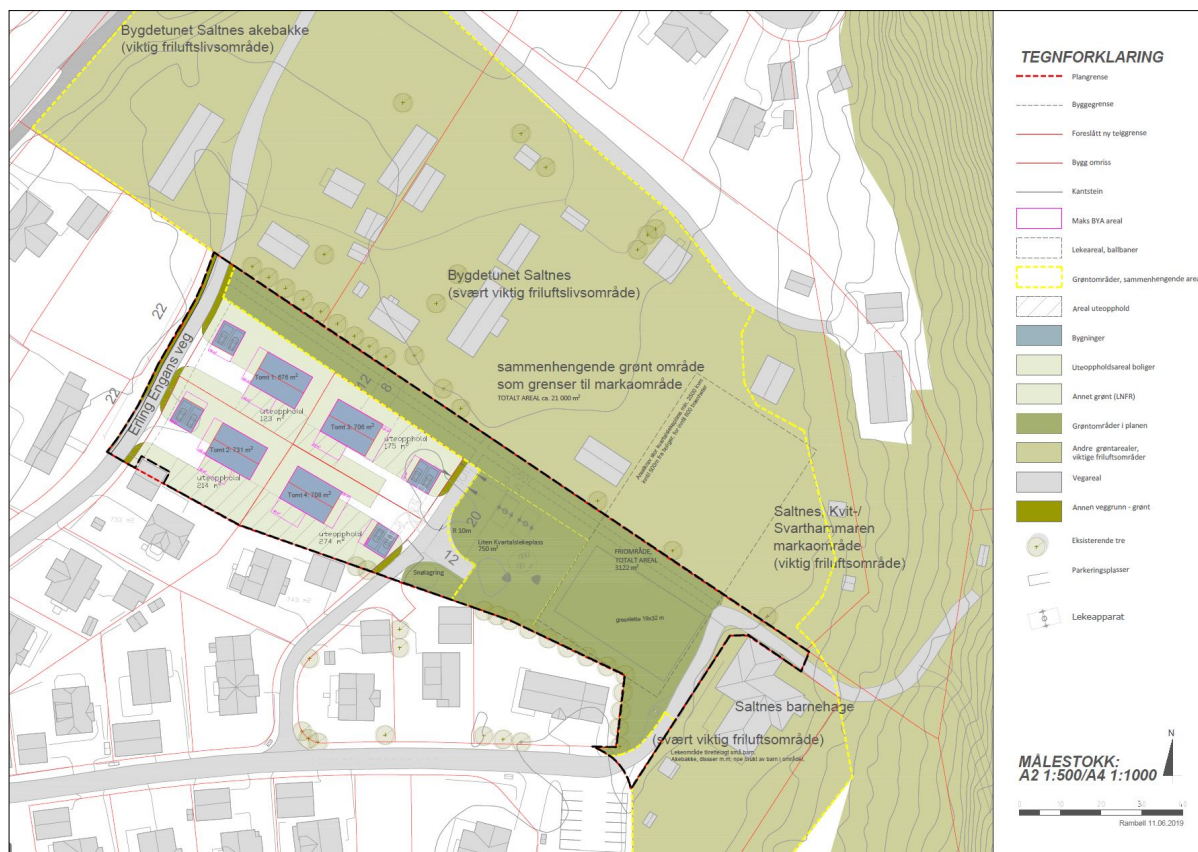
Alt. 3 skiller seg fra alt. 1 og 2 ved at all bebyggelse er trukket så langt sør på planområdet som mulig. Dette er gjort for å skape så mye rom som mulig mellom ny bebyggelse og Bygdetunet. Plassering av bebyggelsen innebærer imidlertid at man må etablere en ny veg som gir adgang til hele rekka med bebyggelse, og forslaget ble forkastet.



Figur 17 Alt. 3 viser en langsgående rekke av boliger. Forslaget ble forkastet. Kilde: Rambøll

5.4 Bebyggelsens plassering og utforming

Alternativ 1 til 3, vist i illustrasjonene over, danner grunnlaget for videre arbeid med utforming av området. Alternativ 2 har blitt justert (gått fra 5 til 4 boligtomter), og utarbeidet videre i illustrasjonsplan og perspektivillustrasjoner.



Figur 18 Illustrasjonsplanen viser foreslått bebyggelse og organisering av planområdet. Kilde: Rambøll

Figuren over viser en illustrasjon på hvordan området *kan* utvikles. Boligene skal plasseres slik at de får minst mulig påvirkning på Saltnes Bygdetun og det er viktig at det tas visuelle hensyn til bygdetunet ved byggetiltak innenfor planområdet. 4 eneboliger er plassert vest på området, hvorav to har adkomst direkte fra Erling Engans veg og de to andre har adkomst fra Hilmar Hansens veg. Dette innebærer en forlengelse av eksisterende veg med ca. 30 meter. Alle 4 tomter er vist med garasje og forslag til plassering av bolighus, slik at tomtens potensial mtp. solforhold utnyttes best mulig. Ny bebyggelse er vist 12 meter sør for Bygdetunets eiendomsgrense, noe som skaper en god buffer mot eksisterende bebyggelse her, samtidig som man i stor grad opprettholder det visuelt åpne inntrykket mot Bygdetunet. Her foreslås det å legge til rette for en gangpassasje/turveg slik at man tilrettelegger for sikre og gode forbindelser intern på området, så vel som eksternt.

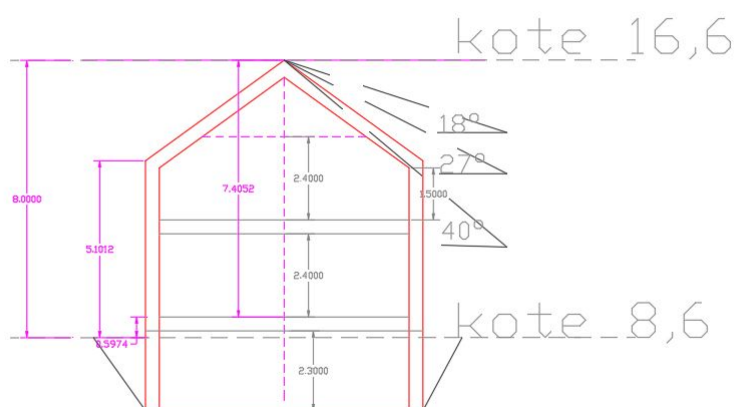
Lekearealet er lagt til østsiden av planområdet, og fungerer som en attraktiv «forlengelse» av grøntarealet på Bygdetunet.



Figur 19 3D tegning som viser forslag til bebyggelse. Kilde: Rambøll

5.4.1 Bebyggelsens utforming og høyder

Utforming av ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende bebyggelse gjennom takvinkler, høyder og fargevalg. Boligene skal etableres i 1,5 etasjer med mulighet for loft, knevegger og kjeller, og mønehøyde som ikke overstiger kote 16,6. Maksimalt ferdig planert terreng er satt til kote 8,6.



Boligene kan oppføres med både valmet tak og saltak med takopplett og ark.

5.4.2 Grad av utnyttelse og byggegrenser

Foreslått grad av utnyttelse er satt til 32% BYA. Dette tilsvarer 215 m² inklusive garasje og terrasse.

Tomtene varierer i størrelse fra 676 m² til 731 m². Byggbart areal er begrenset av byggegrense, som er satt til 3 meter mot senterlinje i Erling Engans veg i vest. Byggegrensen er satt med utgangspunkt i eksisterende byggegrenser for tilgrensende eiendommer langs Erling Engans veg, og sikrer en struktur i boligfeltet.

Der hvor byggegrense ikke er vist på plankartet er denne sammenfallende med formålsgrensen.

Gbnr. 8/151 har i sør etablert en garasje som stikker 2,7 meter inn på planområdet. Planforslaget legger opp til at dagens tomtegrense justeres, slik at garasjen blir liggende på privat eiendom. Ny tomtegrense foreslår lagt i formålsgrensen.

5.4.3 Parkering

Parkeringsbehovet dekkes på egen tomt. Det legges til rette for dobbeltgarasje tilknyttet hver bolig, samt oppstillingsplass foran garasje.

Garasjer skal legges så nært veg som mulig, og må ta hensyn til omkringliggende bebyggelse slik at de ikke skaper negative konsekvenser for disse. For de fire eiendommene er det tillatt å bygge sammen to garasjer.

5.5 Trafikk

To boliger i vest skal ha direkte adkomst fra Erling Engans veg, mens de to resterende boligene skal ha adkomst fra videreføring av Hilmar Hansens veg.

Erling Engans veg (o_SKV1) reguleres i hovedsak i tråd med dagens opparbeidede veg, og har en vegbredde på 4,5 meter. I tillegg legges det opp til areal til annen veggrunn (o_SVG1 og o_SVG2) med bredde 1,5 meter i øst, samt 1 meter i vest.

Eksisterende veg inn til planområdet (Hilmar Hansens veg) benyttes i dag av 4 boliger som ligger sør for planområdet, og må derfor videreføres inn på planområdet. Det legges til rette for etablering av ny vendehammer mot arealet avsatt til lek, og denne er dimensjonert for renovasjonskjøretøy. De to boligene i øst skal ha adkomst fra Hilmar Hansens veg. Boligene får egne garasjer og det skal være tilstrekkelig manøvreringsareal på egen tomt.

Vegen (o_SKV2) utformes med vegbredde på i overkant av 3,5 meter. I tillegg til asfaltert vegbredde legger reguleringsplanen opp til 1,5 meter til annen veggrunn i vest (o_SVG3). Dette er gjort for å videreføre tilgrensende eiendomsgrenser, som er lagt i formålsgrensen, samt sikre snøopplagring og fleksibilitet ved opparbeidelse av vegen. I tillegg er et større areal (o_SVG4) avsatt til annen veggrunn med det formål at området skal benyttes til snøopplag.

Felt o_SV er i dag opparbeidet som adkomstveg til Saltenes barnehage med en bredde på ca. 3 meter, og er i hovedsak regulert til lek. Vegen benyttes i hovedsak av gående, samt av renovasjonskjøretøy og mulig varelevering i forbindelse med barnehagen. Vegen omreguleres til vegformål som en del av planarbeidet. Området mellom eksisterende veg og barnehagens område reguleres til annen veggrunn (felt o_SVG5).

Kollektivtilbud

Planforslaget legger opp til at de nye boligene benytter seg av eksisterende tilbud som ligger ca. 300 meter unna.

5.6 Universell utforming

Planforslaget legger opp til at alle boliger skal ha trinnfri adkomst.

5.7 Uteoppholdsareal

Boligene skal plasseres slik at de får solrike og attraktive uteoppholdsarealer.

Illustrasjonsplan viser et forslag til utforming hvor boligene er trukket inn sentralt på tomtene, med en foreslått plassering som sikrer solfylte og til dels skjermede utearealer. Det er ingen krav til størrelse på uteoppholdsarealer i kommuneplanen, men planen tar sikte på å legge til rette for gode uteoppholdsarealer med kvalitet for hver enkelt bolig.

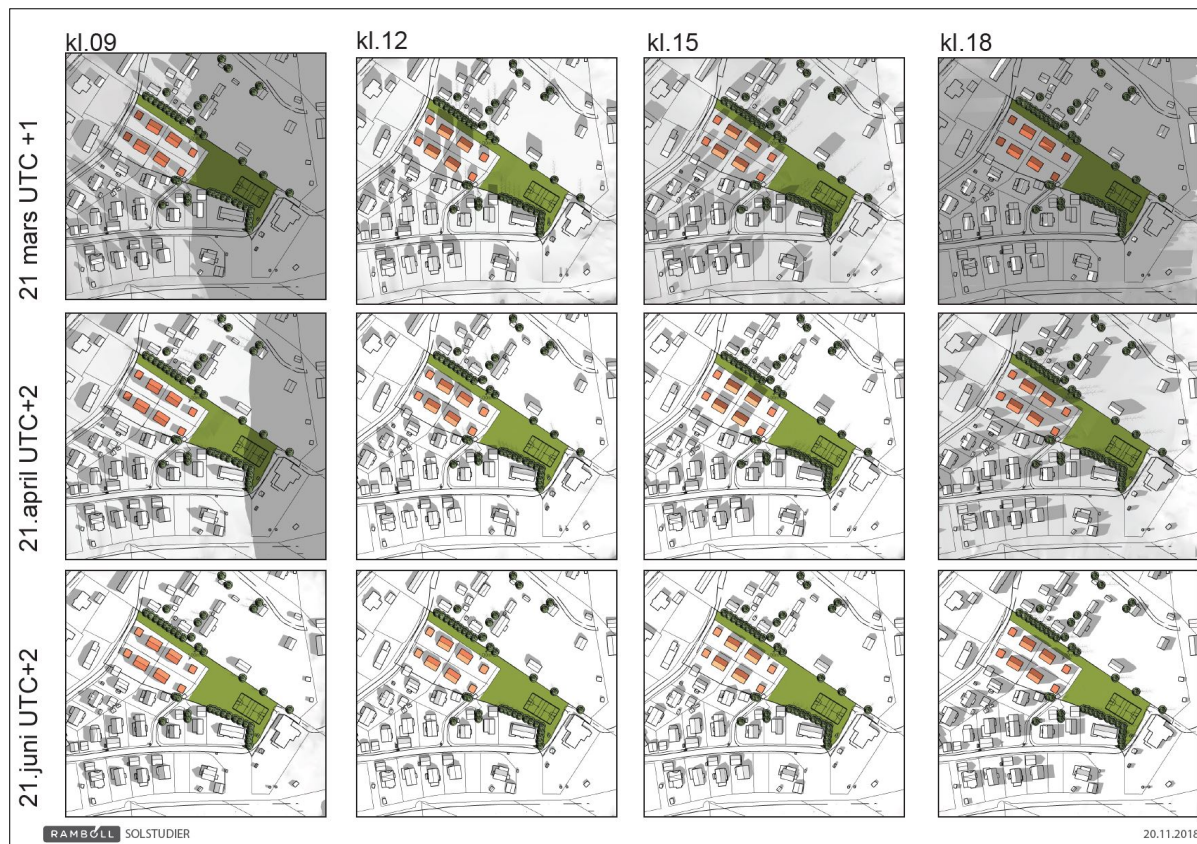
Hver bolig er i illustrasjonsplanen vist med mellom 123 m² og 274 m² egnet privat uteoppholdsareal på terreng. Planen legger opp til at store grønne fellesarealer mot Bygdetunet, så vel som tilknyttet lekearealet i øst, skal være tilgjengelig for opphold, og i så måte inngår i områdets samlede uteoppholdsareal.

Sol- og skygge

Planen legger opp til at boligene skal plasseres slik at de på en best mulig måte får gode solforhold, og samtidig ikke kaster skygge på eksisterende bebyggelse.

Gjennomførte solstudier viser at man i april og juni hovedsakelig har gode solforhold, og at bebyggelsen ikke kaster skygge på eksisterende eller ny bebyggelse.

I mars er solforholdene noe dårligere, men ny bebyggelse vil fremdeles ikke påvirke eksisterende bebyggelse negativt.



Figur 20 Sol- og skyggediagram som viser hvordan ny bebyggelse påvirker omgivelsene. Kilde: Ramboll

Lekeplass, felt f BLK

Som gjennomført registrering viser er det i dag allsidig og aktiv lek på store deler av planområdet. Balløkken i vest er imidlertid det eneste som *i dag* er «opparbeidet» til lek. Planen legger opp til at lek fortsatt skal stå i fokus på området, og at bruken og størrelsen av lekearealene ikke skal reduseres som følge av etablering av ny bebyggelse. Dette gjøres ved å etablere en allsidig og spennende lekeplass øst på området (felt f_BLK). Regulert areal til lek er 800 m². Til sammenlikning er opparbeidet ballplass vest på området rundt 300 m².

Lekeplassen skal være *minst* 750 m² (liten kvartalslekeplass) i størrelse og tilby et allsidig leketilbud til barn og unge. Lekeplassen skal være felles for boligene i området.

I tillegg til kvartalslekeplass viser illustrasjonsplanen at det er tilstrekkelig med plass til en fotballbane øst for planlagt lekeplass. Området kan inngå i område regulert til friområde.

5.7.1 Ivaretagelse av eksisterende vegetasjon

Eksisterende trerekke mot Bygdetunet skal bevares slik at man reduseres det visuelle inntrykket av ny bebyggelse, samt at dette er et positivt element i eksisterende landskapsbilde som man ønsker å videreføre.

5.7.2 Offentlige friområder og turveger

Friområde, felt o GF

Området har i dag et grønt preg. For å sikre dette videre regulerer man store deler av arealene til offentlig friområde. Området bærer i dag preg av stor «felles» bruk, noe man også ønsker å legge til rette for i fremtiden. Friområdet ligger i umiddelbar nærhet til bygdetunet, og vil være med på å skape en åpen og sosial sone som en forlengelse av bygdetunet, samt tilby gode oppholdsarealer for beboere og andre besøkende. Områdene skal være offentlig og tilgjengelig for opphold og lek, gjennom f. eks ballspill, frilek og andre uformelle aktiviteter, og skal ikke bebygges med installasjoner som hindrer slik opphold og lek.

Det foreslås å tilrettelegge for gode gangforbindelser på området, slik at området er lett tilgjengelig for beboere og naboer. Området har forbindelser til friområder/turløyper i øst, og det er av stor betydning at tiltaket ikke hindrer dette i fremtiden. Illustrasjonsplanen viser hvordan man kan etablere gangforbindelser i «buffersonen» mot Bygdetunet, noe som skaper god flyt på området, så vel som sikrer forbindelser mot turområder i øst og dagens barnehage.

5.8 Landbruk

Landbruksformål, felt o LL

Planområdet er ikke i bruk til landbruksformål, og det legges ikke opp til landbruk på området. Eksisterende traktorveg øst på området ligger imidlertid i dag inne på areal avsatt til lek, og omreguleres til landbruksformål som en del av planforslaget.

5.9 Kulturminner

Det er ingen registrerte kulturminner og/eller kulturmiljøer på området. Bygdetunet, lokalisert nord for planområdet, består imidlertid av en historisk samling av bebyggelse som har betydning for området. Det er derfor stort fokus på å redusere fjernvirkningene tiltaket har for Bygdetunet, gjennom å etablere en grønn buffer, samt trekke ny bebyggelse så lang vekk som mulig.

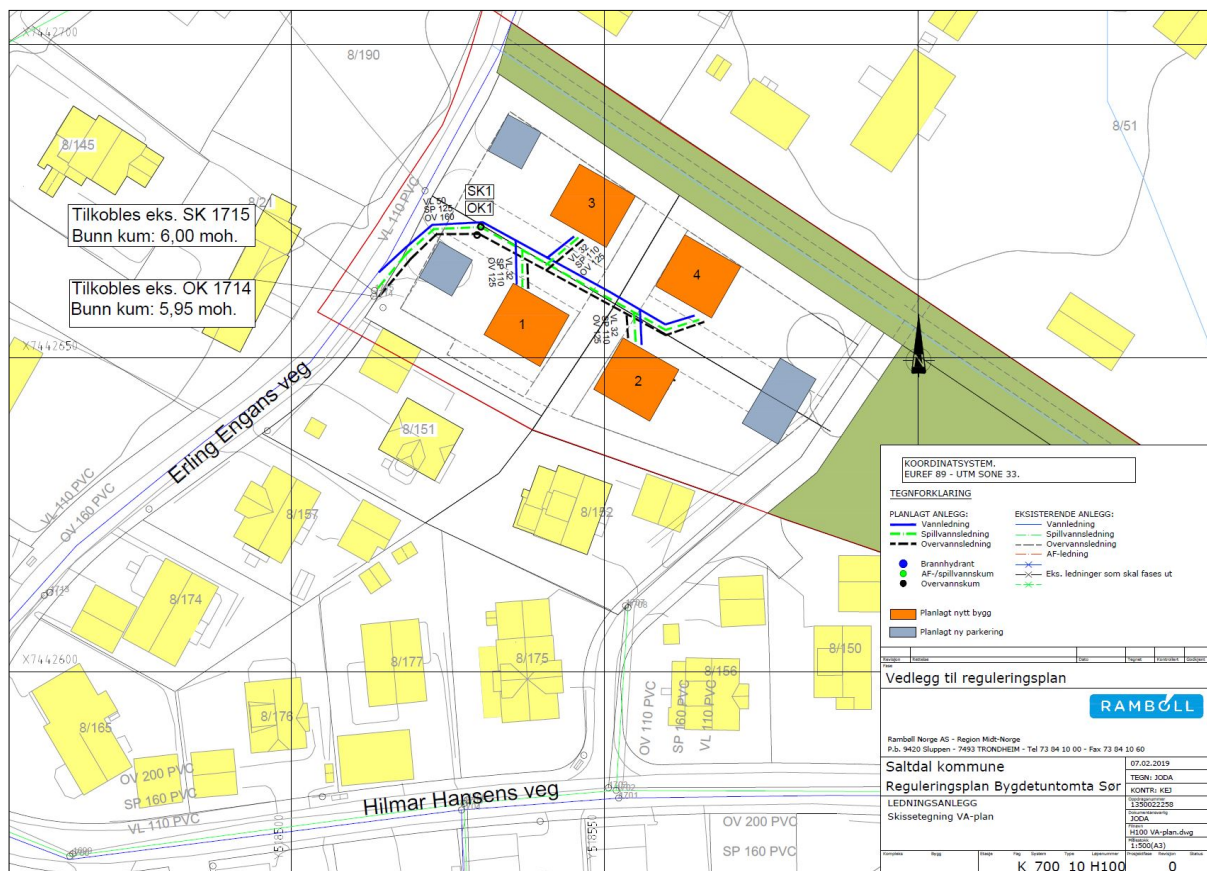
5.10 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett

Energi

Planområdet har tilstrekkelig kapasitet på energinettet, og etablering av fire eneboliger på området anses ikke som problematisk mtp. kapasitet.

Eksisterende høyspentledning innenfor felt BFS må fjernes og legges på nytt da denne kommer i konflikt med planlagte boliger. Det er anslått fra Dragefossen en kostnad på mellom 100 000 og 300 000 knyttet til dette arbeidet. Ny plassering av en slik ledning hjemles ikke i planen, men det er sannsynlig å anta at dette vil plasseres i tilknytning til Erling Engans veg.

Vann - og avløp



Figur 21 Overordnet VA -plan for planområdet. Kilde: Rambøll

Det er utarbeidet en overordnet VA – plan for området. Denne ligger vedlagt.

Avløpsvann: Fellesledning for spillvann og overvann føres i felles trasè til eksisterende kumsett i Erling Engans veg. Om nye stikkledninger kan tilknyttes direkte i kum må avklares i detaljeringsfasen. Det er ikke utført kapasitetsvurdering på eksisterende overvann og spillvannledninger.

Overvann fra fellesledning er tenkt påkoblet ved eksisterende OK 1714. Største dimensjon på eksisterende overvannsledning er 160 mm. Det bør derfor ses på mulighet for å føre takvann til omkringliggende terreng.

Fellesledning for spillvann føres i felles trasè med overvann fram til eksisterende spillvannskum 1715. Kummen har innmålt høyde for bun på 6.00moh. Dersom boligene skal etableres med kjeller må man anta at spillvannet må pumpes.

Vannforsyning: Det ligger en vannledning (VL 110 PVC) i Erling Engans veg. Det ligger en eksisterende vannkum i Erlings Engans veg utenfor tiltenkt innkjørsel. Det må avklares hvorvidt det er etablert brannventil i eksisterende kum i detaljeringsfasen.

Det er ikke gjort kontroll på tilgjengelig slokkevann.

5.11 Snøopplag

Snøopplag er i illustrasjonsplanen vist ved forlengelsen av Hilmar Hansens veg, og det legges opp til at snølagring kan foregå på areal regulert til annen veggrunn.

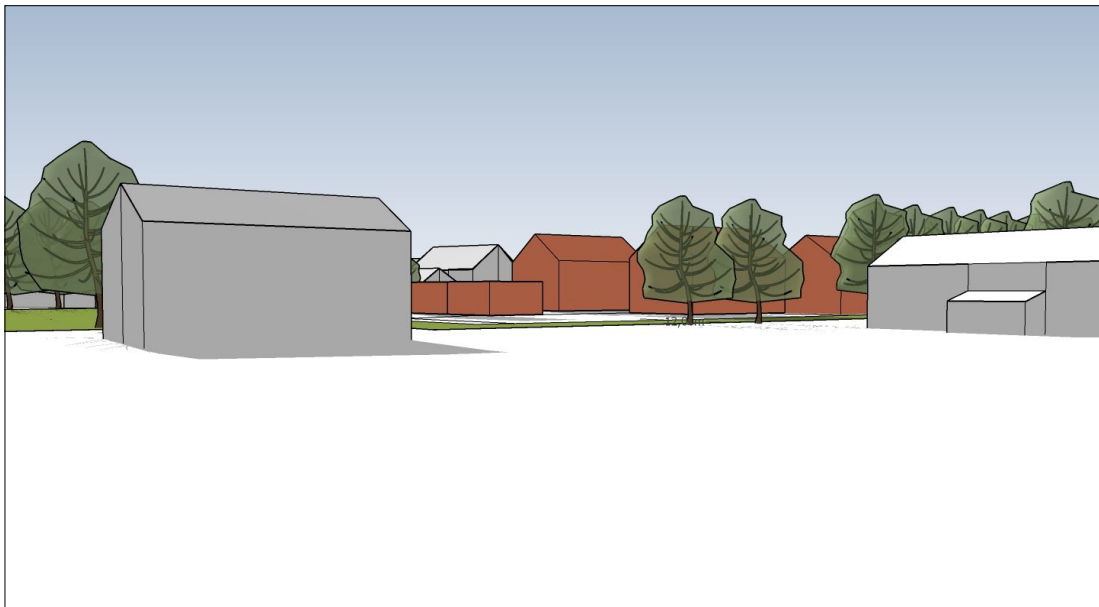
6. VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET

6.1 Overordnede planer

Planområdet er i gjeldende kommuneplan unntatt rettsvirkning, og gjeldende regulering er derfor førende for området. Planforslaget er til dels i tråd med gjeldende regulering hva gjelder områder avsatt til lek og eksisterende infrastruktur, men krever omregulering av de områder som planlegges benyttet til boligbebyggelse, samt områder til fremtidig veg.

Gjennom stort fokus på barn -og unges behov, tilrettelegging for høy kvalitet på lek og oppholdsarealer, samt en skjerming av Bygdetunet, anses planforslaget å være i tråd med overordnede krav og føringer.

6.2 Stedets karakter, estetikk og landskap



Figur 22 Perspektivtegning av ny bebyggelse, sett fra Bygdetunet. Kilde: Rambøll

Landskapet vil endres i det man etablerer 4 boliger på et område som tidligere har vært ubebygd.

Planforslaget legger imidlertid opp til at ny bebyggelse skal trekkes lang unna eksisterende bebyggelse på bygdetunet, samt ha tilsvarende byggehøyder som omkringliggende bebyggelse, slik at man reduserer fjernvirkningene av ny bebyggelse på en god måte. I tillegg bevarer man «det grønne» inntrykket av området gjennom etablering av en stor lekeplass, samt grønne forbindelser og uteoppholdsarealer/grønstruktur som en forlengelse av bygdetunet i øst.

Siden omkringliggende område allerede er preget av utbygging anser man at tiltaket vurderes til ikke å ha nevneverdige konsekvenser for landskapsbildet.

Solforhold

Området får gode solforhold, og planforslaget vil ikke få negative konsekvenser for eksisterende bebyggelse i området. Se figur 20 for illustrasjoner over fremtidig situasjon.

6.3 Kulturminner og kulturmiljø

Bygdetunet nord for planområdet har ikke vernestatus, men er ansett som et viktig miljø å bevare. Det er derfor av vesentlig betydning at etablering av ny bebyggelse ikke får negative konsekvenser for denne bebyggelse. Planforslaget legger derfor opp til at ny bebyggelse skal plasseres med god avstand til Bygdetunet, samt at høyder på ny bebyggelse ikke skal overstige eksisterende bebyggelse på området. I tillegg skal eksisterende vegetasjon bevares, slik at man bidrar til å redusere fjernvirkningen ny bebyggelse har på Bygdetunet.

Deler av planområdet har gjennom tidene vært en «integrert» del av Bydetunet, ved at Bygdetunet har benyttet store deler av planområdet til aktiviteter og arrangementer i egen regi. Planforslaget vil som følge av etablering av boliger på dette området medføre at denne muligheten nå bortfaller slik den har eksistert tidligere, og Bygdetunet må i større grad finne arealet for eget bruk innenfor sitt eget regulerte område. Regulert friområde og lekeplass vil likevel fremstå som en forlengelse av museumsområdet, og legge til rette for at besøkende til bygdetunet også kan benytte dette området som en del av besøket. Ved avtale med kommune kan det også være aktuelt å benytte deler av planområdet til arrangementer i regi av Bygdetunet, så lenge man ikke etablerer permanent installasjoner som hindrer offentlig bruk av området.

Tiltaket vil ellers ikke få negative konsekvenser for kulturminner og/eller kulturmiljøer

6.4 Naturmiljø

Det er ikke registrert naturmiljø i området.

Området og tiltaket er vurdert ut fra prinsipper som står i Naturmangfoldloven (NML, blant annet om kunnskapsgrunnlaget, føre- var- prinsippet og økosystemtilnærming (§7 – 10)). På bakgrunn av de innhentede opplysninger vurderes det at planforslaget ikke får negative konsekvenser for naturmiljø.

6.5 Rekreasjonsinteresser/uteområder

Planforslaget legger opp til en reduksjon i tilgjengelig grøntområde i det man etablerer 4 private boliger på området. Planen legger derfor opp til at *kvaliteten* på de tilgjengelige grøntområdene forbedres, noe som kan gjøre bruken av området mer attraktivt. Området skal fortsatt være åpent og tilgjengelig, samt legge til rette for gode forbindelser på området.

I tillegg til arealer innenfor planområdet har man også umiddelbar nærhet til store sammenhengende grønne arealer på Bygdetunet, samt kort avstand til markaområdene. Dette vil fortsatt være tilgjengelig for rekreasjon og fungere som et supplement til uteområder som sikres gjennom planforslaget.

Man anser derfor at konsekvensene for *bruken* av uteområdene ikke i vesentlig grad vil være negative som følge av realisering av planforslaget.

6.6 Trafikkforhold

Det vil bli noe økt trafikk inn til planområdet grunnet etablering av 4 nye eneboliger. Konflikt med andre brukergrupper av vegene anses som liten, da dette i hovedsak grad handler om andre beboere.

Eksisterende kollektivtilbud anses som tilstrekkelig, og vil ikke påvirkes negativt av planforslaget.

6.7 Barns interesser

Barn og unge i området har i løpet av planprosessen kommet med sine innspill og ønsker for området, og det er også gjort en kartlegging av hvordan de bruker området i dag. Det har vært et stort ønske om en opparbeidet lekeplass med et variert tilbud, samtidig som det fortsatt må være egnede områder for frilek og ballspill i området.

Planforslaget legger opp til at opparbeidet lekeplass i området skal være attraktiv i bruk, og være et supplement til annen lek (ballspill, frilek) som fortsatt kan skje på friområdene innenfor planområdet. Dagens ballplass på ca. 300 m² forsvinner som følge av etablering av boliger, men kan reetableres innenfor areal, regulert til friområde.

Planlagt lekeplass på området skal være på minst 750 m², og man anser derfor at både kvalitet og størrelse på områder for lek i så måte ikke vil få negative konsekvenser som følge av planforslaget. I tillegg til opparbeidet lekeplass vil det også være store friområder, som er tilgjengelig for lek og opphold av barn og unge.

6.8 Sosial infrastruktur

Etablering av 4 nye boliger vil ikke ha vesentlig konsekvenser for skole- og barnehagedekning i området.

6.9 Jordressurser/landbruk

Deler av planområdet er markert som fulldyra jord, men er ikke i bruk til jordbruk. Planforslaget vil derfor ikke innebære tap av dyrka mark som er i bruk.

Eksisterende traktorveg på området omreguleres fra lek og offentlig bebyggelse til landbruksformål, men bruken av vegen vil ikke endres som følge av dette.

Planforslaget vil ellers ikke ha betydning for jordressurser eller landbruk.

6.10 Teknisk infrastruktur

Planområdet har tilstrekkelig kapasitet på energinettet. Planforslaget legger opp til en flytting av eksisterende høyspentledning i området før gjennomføring av tiltaket kan skje.

Vann- og avløp må etableres inn til eiendommene, men vil ikke få negative konsekvenser for eksisterende infrastruktur i området.

6.11 Økonomiske og administrative virkninger

Saltdal kommune er grunneier og vil opparbeide tomtene. Salg av tomtene skjer etter vedtatt tomtepolitisk plan.

7. ROS

7.1 Metode

ROS-analysen er utformet med utgangspunkt i Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskaps veileder for samfunnssikkerhet i arealplanlegging (2017), er tilpasset andre veiledere og maler og i tråd med kommunale angivelser av ROS-analyser i reguleringsplaner. Analysens omfang er tilpasset planforslagets innhold og kompleksitet, samtidig som den tilfredsstiller krav om risiko- og sårbarhetsanalyse gitt i Plan- og bygningslovens § 4-3.

7.2 Evaluering av risiko

Hendelse/Situasjon	Aktuelt?	Kilde/Kommentar/Tiltak
Naturreisiko		
<i>Er området utsatt for, eller kan planen/ tiltaket medføre risiko for:</i>		
1. Steinskred; steinsprang	Ja	Østlige deler av planområdet ligger innenfor aktsomhetsområde for steinsprang. Tallus AS har på bestilling fra Saltdal kommune gjort en vurdering knyttet til skredfare, og konkludert med at steinskred ikke er en risiko i området. Se vedlagt rapport for utdypende informasjon.
2. Snø-/isskred	Ja	Østlige deler av planområdet ligger innenfor aktsomhetsområde for snøskred, samt er ifølge skrednett.no merket som utløpsområde for snøskred. Tallus AS har på bestilling fra Saltdal kommune gjort en vurdering knyttet til skredfare og konkluderer med at snøskred kan være relevant, men at sannsynligheten for et skred som når planområdet er svært liten. Det anbefales at eksisterende vegetasjon ovenfor planområdet ivaretas. Se vedlagt rapport for utdypende informasjon.
3. Løsmasseskred	Nei	Planområdet ligger under marin grense og grunnen består i hovedsak av elveavsetninger, samt forvittringsmateriale. Det er ikke <i>registrert</i> kvikkleire på området. Det er gjennomført geotekniske undersøkelser som viser enkle og oversiktlige grunnforhold med lav

Hendelse/Situasjon	Aktuelt?	Kilde/Kommentar/Tiltak
		kompleksitet, og det anses ikke som nødvendig med ytterligere grunnundersøkelser. Se vedlagt rapport for utdypende informasjon.
4. Sørpeskred	Ja	Grunnet helningsforholdene ovenfor planområdet (30 grader) kan området være utsatt for sørpeskred. Det er ingen registrerte hendelser, og gjennomført skredvurdering konkluderer med at dette ikke er en risiko for planområdet.
5. Elveflom	Nei	
6. Tidevannsflom; stormflo	Nei	
7. Vindutsatt	Nei	
8. Naturlige terrengformasjoner som utgjør spesiell fare	Nei	
9. Annen naturrisiko	Nei	
Teknisk og sosial infrastruktur		
<i>Kan planen/tiltaket få konsekvenser for strategiske områder og funksjoner:</i>		
10. Ve, bru, knutepunkt	Nei	
11. Havn, kaianlegg, farleder	Nei	
12. Sykehus/-hjem, andre inst.	Nei	
13. Brann/politi/ambulanse/sivilforsvar (utrykningstid m.m.)	Nei	
14. Kraftforsyning	Nei	
15. Vannforsyning og avløpsnett	Nei	
16. Forsvarsområde	Nei	
17. Tilfluktsrom	Nei	
18. Annen infrastruktur	Nei	
Virksomhetsrisiko		
<i>Berøres planområdet av, eller medfører planen/tiltaket risiko for:</i>		
19. Planen/tiltaket medfører økt støybelastning	Nei	

Hendelse/Situasjon	Aktuelt?	Kilde/Kommentar/Tiltak
20. Kilder til akutt forurensning i/ved planområdet	Nei	
21. Tiltak i planområdet som medfører fare for akutt forurensning	Nei	
22. Kilder til permanent forurensning i/ved planområdet	Nei	
23. Tiltak i planområdet som medfører fare for forurensning til grunn eller sjø/vassdrag	Nei	
24. Område med forurenset grunn	Nei	
25. Utilsiktet inngrep i eller påvirkning av områder med sårbart plante- eller dyreliv, herunder verneområder	Nei	
26. Utilsiktet inngrep i eller påvirkning av vassdragsområder	Nei	
27. Utilsiktet inngrep i automatisk fredete kulturminner / verdifulle kulturmiljø	Nei	
28. Utilsiktet inngrep i eller påvirkning av andre verdifulle områder (spesifiser)	Nei	
29. Risikofylt industri m.m. (kjemikalier/eksplosiver osv.)	Nei	
30. Område for avfallsbehandling	Nei	
31. Oljekatastrofeområde	Nei	
32. Høyspentlinje (elektromagnetisk stråling)	Ja	Det går høyspentlinje i grunnen over planområdet i vest. Planforslaget legger opp til at denne fjernes før igangsetting av tiltaket kan gjennomføres.
33. Ulykke med farlig gods til/fra eller ved planområdet	Nei	
34. Ulykke i av-/påkørsler	Nei	

Hendelse/Situasjon	Aktuelt?	Kilde/Kommentar/Tiltak
35. Ulykke med gående/syklende	Ja	Det er ingen registrerte ulykker i området, men gående og syklende er mer utsatt siden det ikke er gang-/sykkelveier på området i dag. Risikoen for ulykker er imidlertid liten da trafikkmengden er begrenset. Det er ingen kjente ulykkespunkt i eller rundt planområdet.
36. Andre ulykkespunkter langs veg	Nei	
37. Skog-/lyngbrann	Nei	
38. Regulerte vannmagasiner, med spesiell fare for usikker is, endringer i vannstand m.m.	Nei	
39. Er tiltaket i seg selv et sabotasje-/terrormål?	Nei	
40. Er det potensielle sabotasje-/terrormål i nærheten?	Nei	
41. Annen virksomhetsrisiko	Nei	

7.3 Vurdering av tema

7.3.1 Steinskred/steinsprang

Planområdet ligger nært opp mot aktsomhetsområde for steinsprang. Det er imidlertid ingen registrerte skredhendelser på området.

Tallus AS har på bestilling fra Saltdal kommune i januar 2019 gjort en vurdering knyttet til skredfare.

Rapporten konkluderer med at steinskred ikke vil være relevant for området, og at det ikke er nødvendig med tiltak knyttet til realisering av planforslaget. Se vedlagt rapport for utdypende informasjon.

Svært sannsynlig					
Meget sannsynlig					
Sannsynlig					
Mindre sannsynlig					
Lite sannsynlig			1		
	Ubetydelig	Mindre alvorlig	Betydelig	Alvorlig	Svært alvorlig

7.3.2 Snø-/isskred

Planområdet ligger innenfor aktsomhetsområde for snøskred. Det er imidlertid ingen registrerte skredhendelser på området.

Tallus AS har på bestilling fra Saltdal kommune i januar 2019 gjort en vurdering knyttet til skredfare.

Rapporten konkluderer med at terrengform og nedbør tilsier at snøskred kan være relevant i området. Dominerende vindretninger er slik at det normalt ikke kan bygge seg opp større mengde med snø i akkumulasjonsområdet for snøskred og den høyvokste vegetasjonen vil hindre snø i å løsne i det potensielle løsneområdet. Med dagens vegetasjon er det derfor svært lite sannsynlig at snøskred med betydelig størrelse som kan nå ned til planområdet, kan løsne.

Planområdet innehar etter vurdering av Tellus AS tilstrekkelig sikkerhet mot skredfare ut fra sikkerhetsklasse S2 i byggeteknisk forskrift. Dette forutsetter imidlertid at vegetasjon i det potensielle akkumulasjons og løsneområdet blir bevart og at det ikke tillates snauhogst i dette området.

Svært sannsynlig					
Meget sannsynlig					
Sannsynlig					
Mindre sannsynlig					
Lite sannsynlig			2		
	Ubetydelig	Mindre alvorlig	Betydelig	Alvorlig	Svært alvorlig

7.3.3 Løsmasseskred

Planområdet ligger under marine grense og grunnen består i hovedsak av elveavsetninger, samt forvittringsmateriale. Det er ikke registrert kvikkleire på området.

Det er gjennomført geotekniske undersøkelser som viser enkle og oversiktlige grunnforhold med lav kompleksitet, og det anses ikke som nødvendig med ytterligere grunnundersøkelser.

Svært sannsynlig					
Meget sannsynlig					
Sannsynlig					
Mindre sannsynlig					
Lite sannsynlig			3		
	Ubetydelig	Mindre alvorlig	Betydelig	Alvorlig	Svært alvorlig

7.3.4 Sørpeskred

Grunnet helningsforholdene ovenfor planområdet (30 grader) kan området være utsatt for sørpeskred. Det er ingen registrerte hendelser, og gjennomført skredvurdering konkluderer med at dette ikke er en risiko for planområdet.

Svært sannsynlig					
Meget sannsynlig					
Sannsynlig					
Mindre sannsynlig					
Lite sannsynlig			4		
	Ubetydelig	Mindre alvorlig	Betydelig	Alvorlig	Svært alvorlig

7.3.5 Høyspentlinje

Under areal regulert til boligformål (felt BFS) ligger en nedgravd høyspentkabler. Reguleringsbestemmelsene sikrer at denne fjernes før igangsetting av tiltaket gjennomføres. Ny trasé for en slik kabel hjemles ikke i planen, men det er sannsynlig å tenke seg at den kan plasseres i tilknytning til tilgrensende Erling Engans veg.

Svært sannsynlig					
Meget sannsynlig					
Sannsynlig					
Mindre sannsynlig					
Lite sannsynlig	32				
	Ubetydelig	Mindre alvorlig	Betydelig	Alvorlig	Svært alvorlig

7.3.6 Ulykke med gående/syklende

Planområdet er ikke ulykkesutsatt, og man anser ikke at realisering av tiltaket vil få konsekvenser for dette. Siden området ikke har gang- og sykkelveier er det imidlertid en noe økt risiko knyttet til økt trafikk i området. Dette anses imidlertid som ubetydelig, og ingen tiltak må gjennomføres.

Svært sannsynlig					
Meget sannsynlig					
Sannsynlig					
Mindre sannsynlig					

Lite sannsynlig		35			
	Ubetydelig	Mindre alvorlig	Betydelig	Alvorlig	Svært alvorlig

7.4 Konklusjon

Det ble identifisert 4 aktuelle hendelser som har betydning for vurdering av risiko- og sårbarhet ved gjennomføring av reguleringsplanen:

- 1) Steinskred/steinsprang
- 2) Snø-/isskred
- 3) Løsmasseskred
- 32) Høyspentlinje
- 35) Ulykke med gående/syklende

Ingen av hendelsene er imidlertid vurdert til å ha risiko som krever tiltak, og alle hendelsene er vurdert til å ikke få negative konsekvenser for eller som følge av planforslaget.

8. INNKOMNE INNSPILL

Saltnes Velforening, datert 27.11.17

Saltnes Velforening protesterer mot planen da de mener planen kommer i konflikt med område for lek. Området er i brukt til aktiv lek som krever et stort areal, og det er ikke ønskelig fortetting av området skal ødelegge for de frie lekemulighetene. Eksisterende boligtomter på Saltnes er små, og ifølge velforeningen ikke egnet til aktiv lek. Det er derfor særlig viktig at kommunen legger til rette for lek, og også setter av tilstrekkelig areal til dette.

Saltnes Velforening påpeker at de mener det eksisterende flyplassområdet er mer egnet for boligbebyggelse, og at kommunen bør vurdere dette.

Det stilles spørsmål om det er et hastebehov for nye tomter på planområdet når det samtidig bygges mange leiligheter på Rognan, og om det likevel er sannsynlig at flyplassområdet må benyttes for å nå kommunens mål om økt innbyggertall.

Velforeningen kommer med innspill på at området har mye overflatevann.

Bygdetunet brukes som en turistmagnet for cruiseturister som besøker området, og det påpekes at området mister mye av sin sjarm hvis ny boligbebyggelse plasseres sør for Bygdetunet. Dette bufferarealet ønsker Velforeningen at kan brukes til friareal og mer lek.

En balløkke mm. ligger sør for jernbanen. Dette området er imidlertid for langt unna for bruk, og om vinteren er det umulig å gå snarveien over jernbanen pga. for mye snø-

Velforeningen mener kommunen bør lage retningslinjer for minstekrav til kvalitet, avstand og størrelse for ulike typer lekeplasser ved planlegging av nye boligområder, og målet må være å skape gode samlingsplasser der barn, unge og voksne trives på tvers av alder, kultur, mestringsnivå og interesser. Dette er god folkehelse, og bør være fokus i alle vedtak som gjøres. Forslaget om å ta bort friareal på Saltnes mener Saltnes Velforening ikke er god folkehelse.

Kommentar tiltakshaver:

Planen legger opp til etablering av ny lekeplass til erstatning for eksisterende lekeareal. Plassen skal være attraktiv for bruk, og tilpasses alle aldre. Planforslaget sikrer også tilgjengelighet og muligheten for bruk av friområder, tilgrensende bygdetunet.

Et overordnet boligbehov knyttet til sentrumsnære eneboliger ligger som premiss for planarbeidet.

Håndtering av overflatevann sikres i bestemmelsene.

Planforslaget legger opp til en skjerming av bygdetunet, og en begrensning av fjernvirkninger av ny bebyggelse, samt at store friområder i umiddelbar nærhet til tunet fortsatt skal være åpen og tilgjengelig for bruk, også knyttet til besøkende til museet.

Bygdefolkets dag v/hovedkomitèen, datert 27.11.17

Hovedkomitèen i Bygdefolkets dag arrangementet går imot den foreslåtte oppstarten av detaljreguleringsplanen for Bygdetunetomta sør gnr/brn 8/68. De ønsker ikke at området skal omreguleres til boligformål.

Bygdetunet ble etablert på 70-tallet, og har vært fast tilholdssted for Bygdefolkets Dag siden 1980. Å kunne vise frem gammel historie fra Saltdal og fremme kunnskap om den, samt landbruket som har vært en viktig del av vår fortid og har vært med å bygge Saltdal til den kommunen vi er i dag. Å fremme denne kunnskapen må ses på som et samfunnsansvar også for Saltdal kommune.

Bygdefolkets dag pleier å samle et publikum på mellom 2000-2500 hver gang den arrangeres. Allerede har Bygdetunet mistet noe av sitt areal til boligformål i de tre tomtene som kommunen har solgt ved elva. Å miste enda mer areal til boligformål betyr at vi mister areal vi har brukt til parkering, utstillere og aktiviteter på dagen, vil gjøre at en ytterligere innskrenkning av arealet er uakseptabelt fra vår side. Dermed kan det bli vanskelig å følge tradisjonen med Bygdefolkets dag.

Bygdetunet har planer om å flytte Sjøboden ned til båtsjytta og skolestua ned til de andre bygningene, for å kunne utvide arealet rundt Blodveismusèet da det i dag er for lite. Dette vil være umulig om arealet i sør blir benyttet til boliger. I tillegg påpekes det at det er et uutnyttet potensielt for å kunne dyrke gress, korn og lin her. Å vise frem gamle tradisjoner som hesjing, tørking av korn og lin vil være et viktig bidrag for å fremme kunnskap hos både nåværende og fremtidige generasjoner.

Det å ha en kornåker, siden vi er en av landets kvernsteinkommuner, burde være en selvfølge. Skal dette kunne gjennomføres må det skje på arealet Saltdal kommune foreslår omregulert til boliger. Annet areal på Bygdetuntomta er ikke egnet for dyrking.

Bygdefolkets dag påpeker også folkehelseprinsippet i det å redusere friområde, og kommenterer at det å ha et friområde avsatt til fysisk aktivitet blir stadig viktigere.

Bygdefolkets dag stiller spørsmål til hele saksbehandlingen, da de mener at det ikke er tilfredsstillende å starte med detaljregulering for kommuneplanens arealdel skal rulleres i 2018, og at reguleringen av disse tomtene derfor bør utsettes.

Kommentar tiltakshaver:

Planforslaget legger opp til store deler av de østlige delene av planområdet fortsatt skal være tilgjengelig for bruk, og at disse fortsatt skal oppleves som en forlengelse av bygdetunet. Det vil etter avtale med kommune fortsatt kunne være mulig å benytte deler av arealet for arrangementer o.l da det ikke skal bebygges med faste installasjoner som hindrer opphold og lek.

Dragefossen, datert 28.11.17

I området som omfattes av planen ligger det en høyspentkabel som krysser over området. Denne må det tas hensyn til i forbindelse med planlegging. Dette for å unngå konflikter. Flytting av denne er kostbart.

Kommentar tiltakshaver:

Tas til orientering.

Høyspentkabel planlegges flyttet før igangsetting av tiltaket skal gjennomføres.

NVE, datert 02.02.18

God arealplanlegging er det viktigste virkemiddelet for å forebygge skader fra flom- erosjon og skred. Plan- og bygningsloven og byggt teknisk forskrift (TEK17) setter tydelige krav til sikkerhet mot flom, erosjon og skred ved planlegging og utbygging. På reguleringsplannivå vil det ofte være behov for en detaljert fagkyndig utredning av faren. Hensyn til klimaendringer skal også vurderes.

Det er store allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann. Tiltak som kan medføre skader eller ulemper for allmenne interesser, kan utløse konsesjonsplikt etter vannressursloven. NVE kan avgjøre at reguleringsplan kan erstatte konsesjon, dersom vassdragsinteressene er godt nok ivarettatt i planen.

Et velfungerende system for produksjon og overføring av energi er avgjørende for samfunnet. Planen må derfor ta hensyn til anlegg som har konsesjon etter energi- og vassdragslovgivningen.

Kommentar tiltakshaver:

Tas til orientering.

Fagkyndig vurdering av skredfare og grunnforhold er gjennomført som en del av planarbeidet.

Nordland fylkeskommune, datert 29.11.17Forholdet til regionale interesser

Gjeldende Fylkesplan for Nordland, kapittel 8. *Arealpolitikk i Nordland*, inneholder klare mål for arealpolitikken i perioden. Vi ber om at det tas hensyn til disse i planarbeidet og viser spesielt til kap. 8.2 *By- og tettstedsutvikling* som bl.a. sier:

b) Fortetting skal skje med kvalitet. Gjennom arealplanleggingen skal det legges til rette for god funksjonsblanding som fremmer trafiksikkerhet, barns lekemuligheter og stedets karakter.

c) Byer og tettsteder skal utvikles slik at livskvalitet og helse fremmes gjennom god stedsforming, attraktive og tilgjengelige utearealer, og infrastruktur som fremmer miljøvennlig transport.

n) Boliger, skoler og barnehager skal ha trygg ferdsel til lek og annen aktivitet i en variert og sammenhengende grønnstruktur med gode forbindelser til omkringliggende naturområder.

o) Grøntområder, parker, gang- og sykkeltraseer og turdrag innen og mellom boligområder, nærturområder, skole, butikk og andre viktige servicepunkter, skal sikres gjennom kommunens arealplaner.

Planene medfører at et område som i gjeldende reguleringsplan (1992) er avsatt til lek skal settes av til boligbygging. Dette er i utgangspunktet uheldig. Videre går det fram av Friluftslivskartleggingen at deler av planområdet inngår i et svært viktig friluftsområde rundt Saltdal bygdemuseum.

Fylkeskommunen ber om at alternative lekeområder framgår tydelig når saken sendes ut på høring, jf. Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen:

5. b) I nærmiljøet skal det finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø. Dette forutsetter blant annet at arealene:

- Er store nok og egner seg til lek og opphold*
- Gir mulighet for ulike typer lek på ulike årstider*
- Kan brukes av ulike aldersgrupper, og gir mulighet for samhandling mellom barn, unge og voksne*

5 d) Ved omdisponering av arealer som i planer er avsatt til fellesareal eller friområde som er i bruk eller er egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning. Erstatning skal også skaffes ved utbygging eller omdisponering av uregulert areal som barn bruker som lekeareal, eller dersom

omdisponering av areal egnet for lek fører til at de hensyn som er nevnt i punkt b ovenfor, for å møte dagens eller framtidens behov ikke blir oppfylt.

Kommunens vurdering av utredningsplikt

Oppstartsmeldingen nevner ikke om tiltaket er vurdert i forhold til Forskrift om konsekvensutredning (KU). Vi ber om at kommunens vurdering av og begrunnelse for om planen og tiltaket omfattes av KU-forskriften kommer klart fram når saken sendes på høring.

Digital plandialog

I samarbeid med Kartverket og Fylkesmannen i Nordland tilbyr fylkeskommunen kvalitetssikring av planer og publisering i Nordlandsatlas. Dette gjelder både planavgrensning ved oppstart, planforslag ved høring / offentlig ettersyn og endelig vedtatt plan. Publisering i Nordlandsatlas bidrar til bedre dialog og medvirkning i planarbeidet, og gir god oversikt over arealforvaltningen. Vi ber derfor kommuner og planleggere benytte seg av tjenesten. Send planforslag med sosi-koder til plannordland@kartverket.no.

Kulturminnefaglig

Planområdet ligger tett inntil Saltdal bygdetun. Bygdetunet er et viktig museumsområde og arena for ulike arrangementer i Saltdal kommune. Det er viktig at det tas visuelle hensyn til bygdetunet ved byggetiltak innenfor planområdet. Av oppstartsmeldingen fremgår det at areal på avsatt lekeområde ikke skal reduseres som følge av planen. Det bør vurderes å plassere lekearealet nærmest bygdetunet, slik at det beholdes et åpent område nært dette.

Vi ber om at det ved offentlig ettersyn av planforslaget redegjøres for konsekvenser for bygdetunet i planbeskrivelsen.

Kommentar tiltakshaver:

Tas til orientering.

Fylkesmannen, datert 22.01.18

Som utgangspunkt fremstår det som mindre heldig at et større område som er regulert til «anlegg for lek» skal reguleres til boligformål, med tanke på å bygge eneboliger. Fylkesmannen konstaterer det likevel som positivt at kommunen legger opp til at avsatt lekeområde ikke skal reduseres, at det er dialog med beboerne i området, og at det skal gjennomføres registrering av dagens bruk av uteområder for unger som bor på nordsida av jernbanen.

Det er vesentlig at kommunen følger opp kravet som er gitt i rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging, slik det går fram av meldinga om oppstart. Dette innebærer både at konsekvensene for barn og unge skal være tilfredsstillende vurdert, at barn og unge selv skal ha hatt anledning til å medvirke (jf. retningslinjenes pkt. 4 a og d), samt krav til erstatningsareal ved «omdisponering av areal/er som i planer er avsatt til fellesareal eller friområder som er i bruk eller egent for lek».

Selv om det planlegges for boligutbygging i området, vil det være viktig at grønne strukturer opprettholdes, slik at mulighetene for lek og uteopphold opprettholdes. For å synliggjøre behovet for å opprettholde grønne strukturer også i områder som i dag er regulert til offentlig formål, bør det vurderes å bruke hensynssone «grønnstruktur» med tilhørende bestemmelser i disse områdene, og i nødvendig grad også utvide planområdet.

For å sikre at anlegg for lek og uteopphold blir tilfredsstillende opparbeidet bør det gis bestemmelser om rekkefølge som sikrer at slik opparbeiding skal være gjennomført før boliger kan ferdig godkjennes.

Ved omdisponering av arealer som i dag har funksjon som grøntstruktur til boligformål bør det ellers, slik vi ser det, så langt som mulig legges opp til konsentrert utnytting av boligtomtene samt ha en høy utnyttelse på boligformålet.

Vi gjør for ordens skyld oppmerksom på at deler av området ligger i aktsomhetsområde for skred (snøskred).

Kommentar tiltakshaver:

Tas til orientering.

Det er gjennomført fagkyndig vurdering av skredfare i planområdet som konkluderer med at skredfaren er svært begrenset.

Innspill fra barn, gruppe 1 og gruppe 2

Innspillene fra barna kan leses som en del av planbeskrivelsen.

Kommentar tiltakshaver:

Tilbakemeldingene og kartleggingen er innarbeidet i planforslaget gjennom tilrettelegging for etablering av lekeplass, samt tilrettelegging for aktiv bruk av planområdets friområder.

9. VEDLEGG

Vedlegg 1 - Reguleringsplankart, datert 11.06.19

Vedlegg 2 - Planbestemmelser, 11.06.19

Vedlegg 3 - Illustrasjonsplan, datert 11.06.19

Vedlegg 4 - Sol og skyggeillustrasjoner

Vedlegg 5 - Geoteknisk vurdering, datert 08.01.19

Vedlegg 6 - Vurdering av skredfare, datert 24.02.19

Vedlegg 7 - Datarapport, datert 03.01.19

Vedlegg 8 - VA – plan, datert 07.02.19