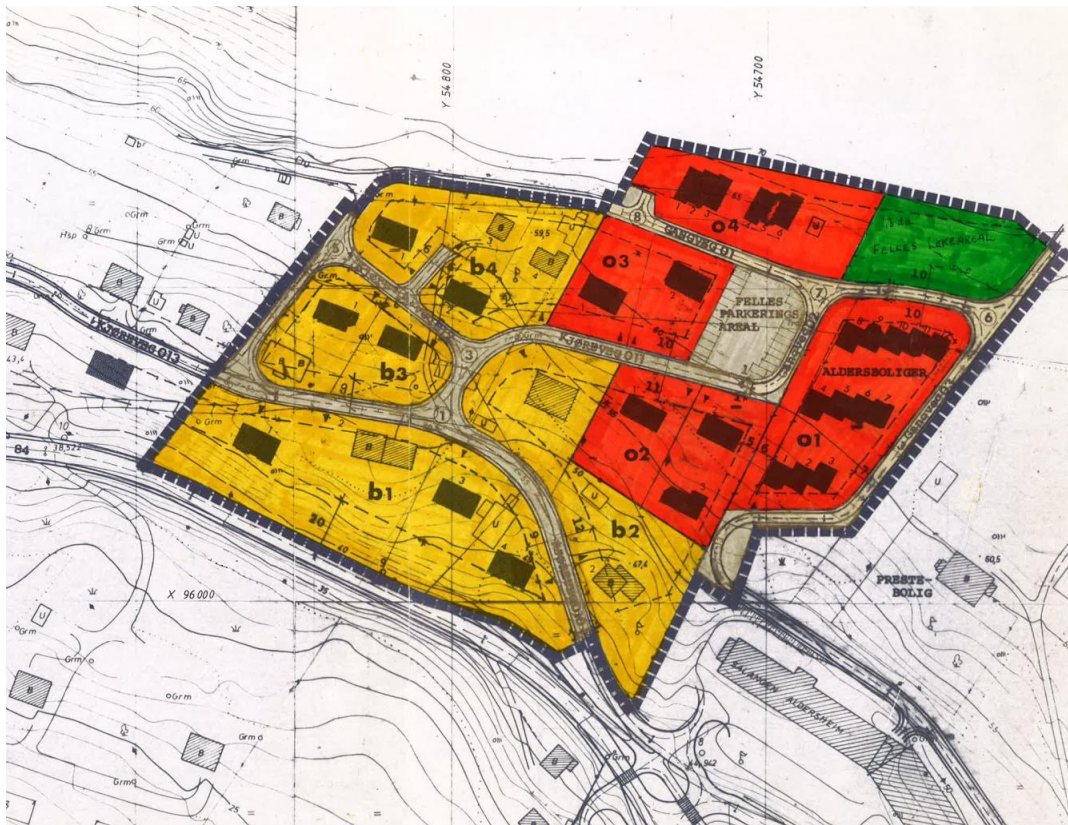


RAPPORT

Reguleringsendring – Plan 1923197401 Ryet, Sjøvegan – Salangen kommune



Kunde:	Salangen kommune
Prosjekt:	Reguleringsendring Ryet, Sjøvegan
Prosjektnummer:	10226700
Dokumentnummer:	1
Rev.:	3

Sammendrag:

Dette notatet oppsummerer reguleringsendringen for plan 1923197401 Ryet. Det er blitt foretatt justeringer i både plankartet og bestemmelser.

Rapporteringsstatus:

- Endelig
- Oversendelse for kommentar
- Utkast

Utarbeidet av: Runar K. Kvalvik	Sign.: RK
Kontrollert av: Ronny Dahl	Sign.: RD
Prosjektleder: Runar K. Kvalvik	Prosjekteier: Rune Skog

Revisjonshistorikk:

Rev.	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet av	Kontrollert av
3	05.01.2022	Mindre justeringer		
2	22.12.2021	Mindre justeringer		
1	29.10.2021	Utarbeidelse av reguleringsendring	NORKUN	NORDAH

Innholdsfortegnelse

1	Beskrivelse – Hvorfor kontaktes du?.....	4
2	Saken gjelder	4
3	Gjeldende reguleringsplan og reguleringsformål	4
4	Beskrivelse av endringsforslagene	5
4.1	Det foreslås følgende endringer i plankart.....	5
4.1.1	Bakgrunn for endring	5
4.2	Det foreslås følgende endringer i bestemmelsene	6
5	Konsekvenser av endringsforslagene	7
6	Si din mening innen 1. desember.....	7
6.1	Videre saksgang	7

1 Beskrivelse – Hvorfor kontaktes du?

Sweco Norge AS har på vegne av Salangen kommune utarbeidet en reguleringsendring for plan 1923197401 – Reguleringsplan for Ryet, Sjøvegan.

Du får denne saken til uttalelse fordi du berøres av planendringen. Dette brevet sendes til grunneiere, naboer og offentlige myndigheter. Du har nå mulighet til å komme med merknader til endringene som er foreslått.

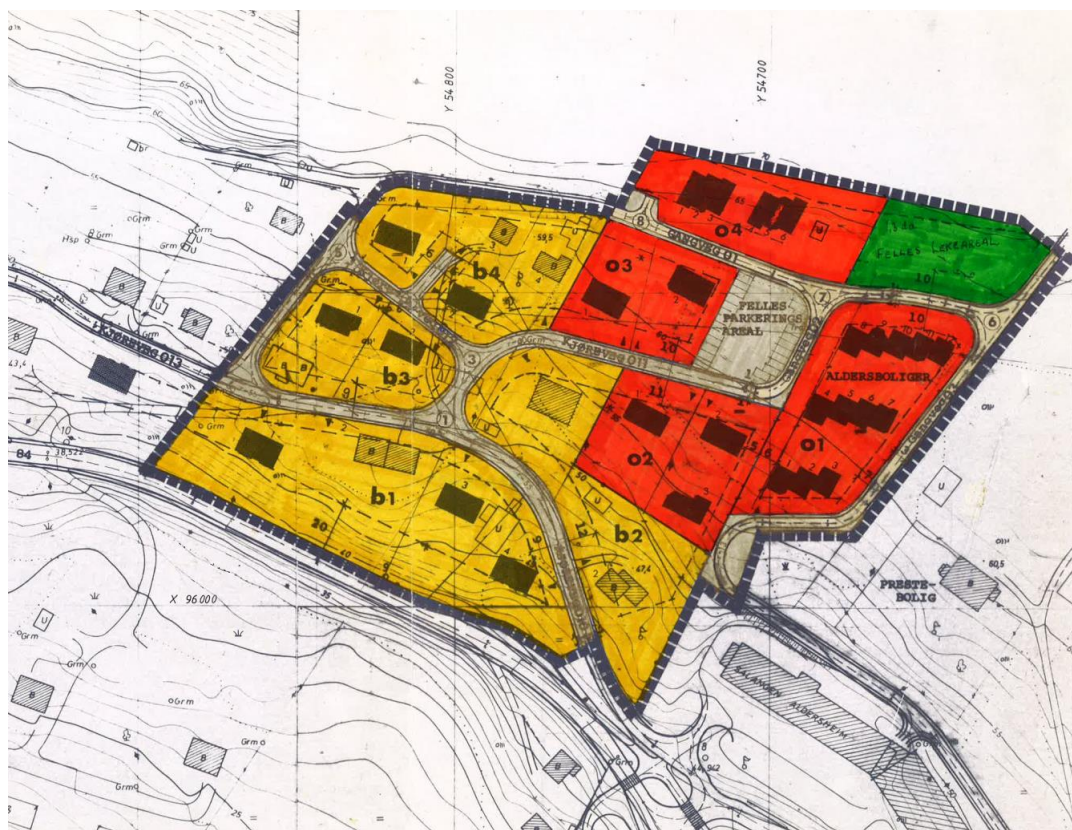
Berørte områder i plan 1923197401 – Reguleringsplan for Ryet, Sjøvegan er regulert til formålene bolig, lek, offentlig tjenesteyting og samferdselsformål.

2 Saken gjelder

Salangen kommune ønsker å oppdatere eksisterende reguleringsplan for Ryet i henhold til dagens situasjon. Det er også ønskelig å gjøre mindre justeringer på de eksisterende arealformålene bolig og offentlig tjenesteyting. Salangen kommune vil også regulere inn ett større areal til omsorgsboliger innenfor planen. Endringene som foreslås vil ikke gå utover hoveddrammene i eksisterende plan, og heller ikke berøre hensynet til viktige natur- og friluftsområder. Dermed er det vurdert at endringene kan behandles som en reguleringsendring i tråd med pbl. §12-14.

3 Gjeldende reguleringsplan og reguleringsformål

Gjeldende reguleringsplan er fra 16.08.1974. Planen regulerer følgende formål; veg/trafikkområder, parkering, lekearealer, bolig og offentlig bygninger. Det er også utarbeidet et sett med bestemmelser som tilhører reguleringsplanen.



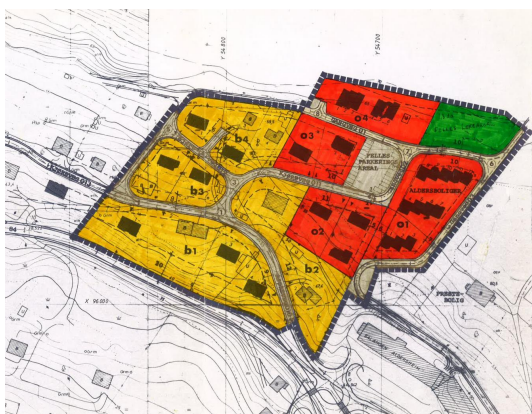
Figur 1 Viser eksisterende reguleringsplan for området.

4 Beskrivelse av endringsforslagene

Foreslått tiltak medfører endring i plankart og bestemmelsene.

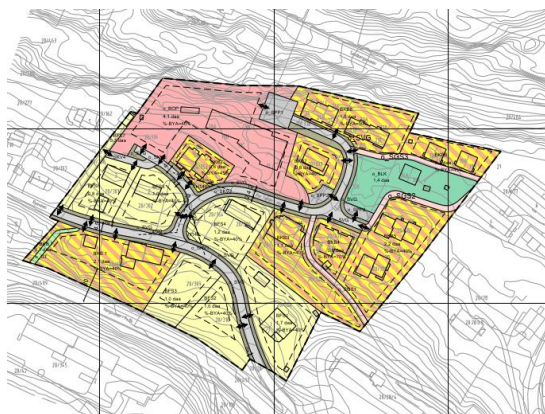
4.1 Det foreslås følgende endringer i plankart

Illustrasjon av gjeldende regulering (utsnitt)



Figur 2 Utsnitt fra gjeldende plan.

Forslag til endret plankart (utsnitt).



Figur 3 Forslag til reguleringsendring.

Reguleringsendringen foreslår følgende endringer i plankartet

Endringer av arealformål i reguleringsplanen:

- Flytting av lekearealer slik at de er i tråd med dagens situasjon.
- O1, O2, O3, O4, og deler av B1 blir regulert til kombinert formål, bolig og offentlig tjenesteyting i reguleringsendringen.
- Deler av B4 og B1 blir regulert til offentlig tjenesteyting o_BOP og til kombinert formål, bolig og offentlig tjenesteyting BKB2 i reguleringsendringen.
- Det regulert inn turveg o_GT i reguleringsendringen.
- Det er regulert annen veggrunn grøntareal langs offentlig veg i reguleringsendringen.
- Det er regulert inn nye gangveger SGS1, SGS2 og SGS3. Disse har offentlig eierform.
- Det er regulert 3 nye parkeringsplasser, SPP1 og SPP2. SPP1 betjene ansatte i felt BOP. SPP2 og SPP3 skal være offentlig parkering.
- Utnyttelsesgraden endres fra U-grad til BYA%.
- Deler av gangveg 1 og gangveg 2 i gjeldende plan blir erstattet med kjørevei.

Justeringer av planområdet:

- Planområdet blir noe utvidet i nordvest og sørøst. I nordøst blir planområdet innskrenket.

4.1.1 Bakgrunn for endring

Bakgrunnen for endringen er å tilpasse planen til dagen situasjon. Det er også ønskelig å legge til rette for ett nytt bygg med omsorgsboliger utover det som er regulert i gjeldende plan. Dermed blir det mer areal avsatt til offentlig tjenesteyting innenfor planområde.

Planendringen legger også til rette for kombinert formål bolig/offentlig tjenesteyting på arealer som i dag er regulert til bolig eller offentlig tjenesteyting. Bakgrunnen for dette er å sikre en fleksibilitet som gjør det mulig å kombinere de to formålene bolig og offentlig tjenesteyting slik at arealene i fremtiden kan brukes til bolig eller til tjenesteyting. Det må fortsatt søkes om tillatelse til bruksendring når et byggverk skal tas i bruk til noe annet enn det byggverket opprinnelig er godkjent for eller lovlig brukt til jfr. Pbl §20-1 bokstav d.

For å ta hensyn til ny og planlagt situasjon er det gjort mindre justeringer av planområdet. Noen plasser har det vært naturlig å følge eiendomsgrenser, og andre plasser er planområdet innskrenket som følge at bruken ikke er i tråd med gjeldende plan. F. eks er lekearealene i nordøst opparbeidet en annen plass og dermed kan deler av dette arealet utgå fra planen. I nordvest har man valgt å følge eiendomsgrensen, dermed blir det en liten utvidelse av planområdet. En lignende utvidelse er gjort i sørøst. Her følger man eiendomsgrensen, slik at hele eiendommen havner innenfor samme plan.

Det er regulert inn ny parkeringsplass nord for felt o_BOP. Parkeringsplassen skal betjene ansatte. I tillegg er det regulert to nye parkeringsplasser rett sør for området avsatt til lekearealer og BKB7.

Utnyttelsesgraden som benyttes i gjeldende plan er U-grad. Denne beregningen for utnyttelse ble bruk på reguleringsplan før 1987. I reguleringsendringen er det valgt å bruke %BYA for å ivareta utnyttelsen på eiendom. Volumet på tomten er regulert med maks gesimshøyde. I %BYA beregningen som fremgår av plankartet er det tatt hensyn til den eksisterende bebyggelsen og parkering/garasje. I tillegg er det lagt inn i beregningen et lite handlingsrom for eventuelle framtidige justeringer.

4.2 Det foreslås følgende endringer i bestemmelsene

Det er gjort en generell oppdatering av bestemmelsene da flere av bestemmelsene ikke er aktuelle lengre.

- Bestemmelser §1 om at bebyggelsen skal plasseres som angitt på plankartet tas ut og er erstattet med byggegrenser. Eksisterende bebyggelse er vist på plankartet.
- Bestemmelser i § 2 om blokkbebyggelse og terrassebebyggelse tas ut, det er ikke etablert blokker i eller terrassebebyggelse i området.
- Bestemmelsen i § 3 for småhusbebyggelse justeres. I forslag til nye bestemmelser blir byggehøyden regulert med en maks mønehøyde på 8 meter beregnet fra topp gulv. Det er også stilt krav om takvinkel og type tak i nye bestemmelser. Bestemmelse 3b tas ut og blir erstattet med at parkering skal tilrettelegges og opparbeides på egen tomt. Hvis det ikke lar seg gjøre skal dette avklares med Salangen kommune.
- Bestemmelsen i §4 Område for offentlig bebyggelse er erstattet med ny bestemmelse. Byggehøyden er regulert med maks mønehøyde 6 meter beregnet for toppgulv. Det er også bestemmelser knyttet til takvinkel og type bruk.
- Bestemmelser i §5 fellesareal er erstattet med egne bestemmelser knyttet til formålene, parkering og lek.
- Fellesbestemmelser i §6 blir justert og revidert.
- Bestemmelsene for kombinert bebyggelse bolig/offentlig tjenesteyting er nye. Det tillates å etablere bolig og offentlig tjenesteyting innenfor delfeltene. Byggehøyden er regulert med maks mønehøyde på 8 meter beregnet fra topp gulv. Det er også stil krav i bestemmelsene til takvinkel og type tak.

- Det er lagt bestemmelser til de nye formålene i planen, gang- og sykkelvei, bolig/offentlig tjenesteyting, annen veigrunn grøntareal og offentlig tjenesteyting.
- For gang- og sykkelvegene SGS2 og SGS3 tillates det kjøring til eiendommene.

5 Konsekvenser av endringsforslagene

De foreslåtte endringene vil føre til at planen vil være i samsvar med dagens situasjon. Reguleringsendringen tilrettelegger også for et større areal til offentlig tjenesteyting. Denne endringer fører også til at de planlagte omsorgsboligene kan etableres, og vil være i tråd med reguleringsplanen. Reviderte bestemmelser sikrer at bruken skal være relatert til helse- og omsorgsboliger samt administrasjonsbygg. Flere arealer er også regulert til kombinert formål bolig/offentlig tjenesteyting. Bakgrunnen for dette er å ha en fleksibilitet i reguleringsplanen slik at det i fremtiden kan være mulig å etablere boliger på områder som i dag brukes til offentlig tjenesteyting. Områdene BKB3 – BKB8 er i dag regulert til offentlig tjenesteyting og kan i ny plan også brukes til bolig, mot at det foreligger en godkjent bruksendring. For BKB1 og BKB2 er det motsatt. Disse arealene er i gjeldende plan regulert til bolig. I ny plan kan også disse arealene brukes til både bolig og offentlig tjenesteyting mot at det foreligger en godkjent bruksendring fra Salangen kommune.

Det er også blitt foretatt justeringer og oppdateringer i bestemmelsene. Flere av bestemmelsene er tatt ut da de ikke er relevante. Det er også foretatt justeringer på blant annet byggehøyder og parkering. For parkering er det ikke stilt krav om antall parkeringsplasser, det er tillatt å etablere parkering innenfor formålet, og parkeringen skal avklares med Salangen kommune. For å regulere høyde på bebyggelsen er det brukt maks mønehøyde istedenfor etasjeantall. Det er også lagt opp til en lik byggehøyde på småhusbebyggelsen og bebyggelsen innenfor det kombinerte formålet bolig/offentlig tjenesteyting. Dette vil også være mer i tråd med hvordan dagens bebyggelse er etablert.

I dag er det etablert en «snarvei» mellom fv. 84 Kongsveien og den kommunalveien Ryeveien. Denne er sikret i plankart og regulert som en turveg. Snarveien brukes av beboere og ansatte i området når de skal til og fra området. Det er opparbeidet en trapp og snarveien har et grønt preg og er derfor regulert til turveg.

6 Si din mening innen 8. desember

Eventuelle merknader til planforslaget sender du innen 8. desember på epost til postmottak@salangen.kommune.no. Du kan også sende merknad til postadresse Salangen kommune, postboks 77, 9355 Sjøvegan. Husk å oppgi plannummer og boligadressen din.

6.1 Videre saksgang

Foreslått endringer medfører endret bruk og justeringer av arealformål og planendringen vil derfor etter høringen bli saksbehandlet og sendt til politisk behandling i Ressursutvalget før reguleringsendringen vil bli endelig vedtatt av kommunestyret i Salangen kommune.