

Planbeskrivelse

Datert: 04.03.2024



Saltdal kommune



Saltdal kommune

Vensmoen, Gnr. 19, bnr. 9, 185 mfl.

Plannavn: Detaljregulering for helse- og omsorgsboliger, Vensmoen

Arealplan-ID _2022002

Oppdragsnr.: 378020499
Oppdragsnavn: Detaljregulering Helse- og omsorgsboliger Vensmoen
Dokument nr.: 01
Filnavn: Planbeskrivelse_Vensmoen_Saltdal kommune040324.docx
Saksnummer 2022/3241

Revisjon	Dato	Revisjonen gjelder	Utarbeidet av	Kontrollert av	Godkjent av
01	04.03.24		MAMG/MNRB	MNRB	

FORSLAG

Henning Larsen Arkitekter
Adresse
Postboks 427
NO-0275 OSLO
T +47 22 51 20 30
Epost:
norway@henninglarsen.com

www.henninglarsen.com



Innhold

1	Sammendrag og nøkkelopplysninger	4
1.1	Sammendrag	4
1.2	Nøkkelopplysninger	4
2	Bakgrunn.....	5
2.1	Intensjonen med planforslaget	5
2.2	Planstatus	6
2.3	Planprosess	7
3	Planområdet – dagens situasjon	18
3.1	Redegjørelse av dagens situasjon	18
4	Konsekvensutredning	25
5	Beskrivelse av planforslagets innhold og virkninger.....	27
5.1	Planlagt arealbruk	28
5.2	Plassering og utforming	29
5.3	Bolig og bokvalitet.....	31
5.4	Uteoppholdsareal.....	31
5.5	Universell utforming	32
5.6	Levekår og folkehelse	32
5.7	Veg, parkering og renovasjon	32
5.8	Vannforsyning og avløp	34
5.9	Energi, energiforsyning og klima	37
5.10	Kulturmiljø	37
5.11	Barn og unges interesser	38
5.12	Sosial infrastruktur	39
5.13	Risiko og sårbarhet.....	39
5.14	Juridiske og økonomiske konsekvenser for kommunen	40
5.15	Rekkefølgebestemmelser	40
5.16	Oversikt over arealformål	41

1 Sammendrag og nøkkelopplysninger

1.1 Sammendrag

Bakgrunnen for prosjektet er kommunen sitt behov for å forbedre og fornye tilbudet til beboerne i Fløyveien på Vensmoen, og planforslaget legger til rette for oppføring av nye heldøgns omsorgsboliger med tilhørende uterom og tekniske anlegg. Omsorgsboligene skal oppføres i henhold til gjeldende tekniske krav i tillegg til Husbanken sine retningslinjer, og vil få en bedre areal- og energiutnyttelse enn den bygningsmassen som skal fases ut. Utformingen vil i tillegg gi store driftsfordeler gjennom en bedre ressursutnyttelse av personell, særlig på natt.

Konseptet som er valgt for oppføring av nye omsorgsboliger har vært gjenstand for en omfattende prosess. Løsningene og plasseringen av omsorgsboligene som det reguleres for er valgt ut fra de behov som er avdekket gjennom brukermedvirkning og forprosjekt.

Planforslaget utfordrer gjeldende plan, ved at et areal på vel 6 daa reguleres om fra bevaring – friområde til offentlig formål. Det er stilt krav om at tiltakets påvirkning på kulturmiljøet rundt Vensmoen tuberkulosesanatorium utredes, og det er gjennomført en konsekvensutredning for kulturmiljø etter Miljødirektoratet sin veileder M-1941. Konsekvensutredningen viser at plasseringen har negative konsekvenser for kulturmiljøet.

1.2 Nøkkelopplysninger

Kommune:	Saltdal	Gårds- og bruksnummer:	19/9, 19/185
Gårdsnavn/adresse:	Vensmoen, Fløyveien		
Forslagsstiller:	Saltdal kommune	Plankonsulent:	Henning Larsen AS
Sentrale grunneiere:	Saltdal kommune		
Planens hovedformål:	Helse- og omsorgsboliger	Planområdets størrelse:	23 800 m ²
Grad av utnytting:	40 %BYA	Nytt bruksareal / Antall nye boenheter:	24 boenheter
Konsekvensutredningsplikt:	Ja	Varsel om innsigelse/Innsigelse:	
Kunngjort oppstart:	06.06.2022, endret plangrense: 19.12.2023	Offentlig ettersyn:	
Problemstillinger:	Utfordrer regionalt viktig kulturmiljø, og område regulert til bevaring – friområde i gjeldende plan.		

2 Bakgrunn

2.1 Intensjonen med planforslaget

Bakgrunnen for prosjektet er kommunen sitt behov for å forbedre og fornye tilbudet til beboerne i Fløyveien på Vensmoen. Omsorgsboligene i Fløyveien er i all hovedsak såkalte omsorgsbolig+, det vil si et heldøgntilbud med tilgjengelig personell gjennom hele døgnet.

I Fløyveien 12, 14, 16, 24, 26 og 51 bor det i dag 31 personer fordelt på 22 leiligheter. Bygningene er oppført på 1970-tallet, etter datidens byggeskikk og energikrav. Boligmassen på vel 2500 m² er preget av stor slitasje og manglende vedlikehold over tid, og har et stort behov for renovering. I tillegg er byggene upraktiske og dyre å drifte.

Kommunen har vurdert potensialet som ligger i å redusere energikostnadene, og i tillegg øke flerbruksfordeler på bemanningssiden i de eksisterende omsorgsboligene. Utredningene viser at det vil være svært kostnadskrevenende å ruste opp eksisterende bygningsmasse til dagens standard. Videre viser utredningen at en opprustning uansett ikke vil kunne gi omsorgsboligene universell utforming, lavere driftsutgifter og ellers de driftsfordeler som det et nybygg vil gi. Med dette som utgangspunkt ble det i 2018 (sak 2018/1041) vedtatt at det skulle settes i gang et forprosjekt for nybygging av omsorgsboliger i Saltdal kommune. Det ble gjennomført en mulighetsstudie som tok for seg to alternative løsninger for omsorgsboligenes plassering og innhold. Alternativ 1 utredet utbygging av 24 omsorgsboliger i to bygninger/fløyer i Fløyveien på Vensmoen. Alternativ 2 utredet muligheten for utbygging av 8 omsorgsboliger på Røkland og 16 på Vensmoen.

I PS 24/20 vedtok kommunestyret på bakgrunn av Mulighetsstudiet med forprosjektgrunnlag å gå videre med alternativet (alternativ 1) som omhandlet 24 omsorgsbolig+ på Vensmoen.

Intensjonen med planforslaget er å legge til rette for oppføring av 24 nye heldøgns omsorgsboliger. Boligene skal utformes i tråd med Husbanken sine retningslinjer og veiledere, og vil gi et tidsriktig tilbud til brukerne. Boligene i Fløyveien 12, 14, 16, 24, 26 og 51 vil fases ut på sikt. Fløyveien 20, som er i bedre stand enn de øvrige boligene, vil etter planen videreføres som en korttids- og rehabiliteringsavdeling. Fløyveien 22 vil rives og gi plass for ny adkomstveg til planområdet. Se kartutsnitt i figur 1.0 på side 6 som viser hvilke boliger som skal beholdes, og hvilke som skal fases ut av drift.

Omsorgsboligene som skal oppføres vil få en bedre areal- og energiutnyttelse enn den bygningsmassen som skal fases ut, og utforming vil gi store driftsfordeler gjennom en bedre ressursutnyttelse av personell, særlig på natt.



Figur 1.0 viser boligene som fases ut markert med rød sirkel og boligene som videreføres med grønn sirkel.

2.2 Planstatus

Planområdet ligger innenfor kommunedelplan for Røklund (1997), men reguleringsplan for Vensmoen (1996) gjelder fremfor kommunedelplanen. jf. bestemmelsene i KDP for Røklund § 6, nr. 1. Arealformålene samsvarer i de to planene, og legger til rette for offentlig formål (O3). Planområdet omfatter også vel 6 mål som i gjeldende plan er regulert til bevaringsområde – friområde (S8). Planforslaget er slik sett bare delvis i tråd med overordnet plan.

Bestemmelsene til offentlig formål (O3) i gjeldende plan er som følger: «*Bebyggelse skal oppføres i maks. 2. etg. Utnyttelsesgrad, definert som tillatt bebygd areal (BYA), skal ikke overstige 60 % av regulert areal for hvert område*». Mønehøyde skal ikke overstige 13 meter (jf. § 2.2), og bebyggelse skal føres opp innenfor byggelinjer angitt på plankart.

Bestemmelsen knyttet til bevaring friområde i gjeldende plan er som følger: «*Områdene kan gis en parkmessig behandling, men hovedtrekkene i dagens vegetasjon og landskap skal bevares*».

2.3 Planprosess

2.3.1 Planprosess

Oppstart av planarbeid ble varslet den 06.06.2023 til berørte eiendommer, naboer og regionale og statlige myndigheter. I tillegg ble oppstart varslet på kommunen sin nettside og i Saltenposten den 10.06.2023.

Frist for å komme med innspill var satt til 05.07.2023. Det ble i samme varsel vist til at tema kulturmiljø skulle konsekvensutredes jf. forskrift om konsekvens-utredning §§ 8 og 10 bokstav b. Planområdet som var varslet var på vel 17,6 daa. Det kom innspill fra tre høringsinstanser til planarbeidet. Dette var Nordland fylkeskommune, Statsforvalter i Nordland og NVE.

Noen av temaene som ble særskilt tatt opp var:

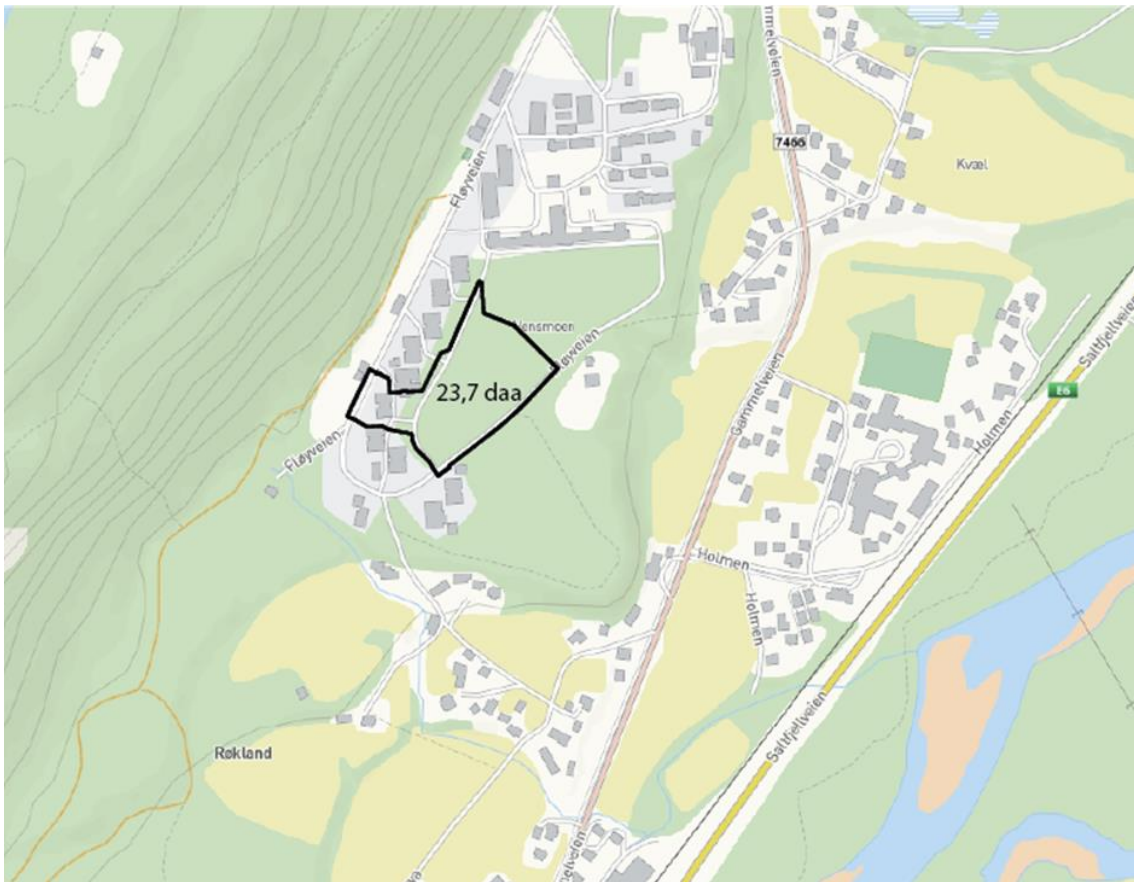
- Planlegging i strid med gjeldene plan, og alternativvurderinger
- Naturmangfold
- Friluftsliv
- Barn og unges interesser
- Klimatilpassing
- Kulturmiljøet rundt Vensmoen, og krav om KU

I forbindelse med utarbeidelse av planforslaget ble det avdekket et behov for å justere plangrensen noe. Begrunnelse for dette var å sikre tilstrekkelig areal til tiltakene og tilkobling til veg. Arealet som utvidelsen gjelder, er alt regulert til offentlig formål. Det er med andre ord ikke utvidet inn i areal som er regulert til bevaring - friområde. Planområdet ble utvidet med vel 6,1 daa, og har et totalt areal på 23,7 daa. Vel 6 daa reguleres fra bevaring friluftsområde, der deler av arealet vil benyttes som uteoppholdsareal. Et mindre areal i nordvest omreguleres fra offentlig formål til bevaring friluftsområde. Utvidet plangrense ble varslet i desember 2023, og frist for å komme med merknader og innspill var satt til den 19.01.2024

Til varslet om utvidet plangrense kom det merknad fra Nordland fylkeskommune og NVE. Nordland fylkeskommune har uttalt seg kritiske til en utvidelse av planområdet. De viser også til uttalelse datert 03.07.2023 der de peker på at innspill av 03.07.2023, hvor følgende ble sagt: *«Nordland fylkeskommune gjør oppmerksom på at planleggingen kan være i strid med vesentlige regionale interesser knyttet til kulturmiljø».*

I uttalen varsler også Nordland fylkeskommune at de forbeholder seg retten til å fremme innsigelse dersom de ved høring av planforslaget finner at det kommer i strid med vesentlige regionale interesser. Merknadene/uttalelsene er oppsummerte og kommenterte av forslagsstiller i et eget skjema som følger som vedlegg til planforslaget.

Forprosjekt, forutgående prosess og valg av løsning skildres nærmere i punkt 2.3.3 og 2.3.4.



Figur 1.1 Planområdets beliggenhet og størrelse

2.3.2 Offentlig ettersyn (omtales etter offentlig ettersyn er gjennomført):

- *Dato (fra-til) for offentlig ettersyn.*
- *Hvordan uttalelser og merknader er tatt hensyn til i planforslaget, og hvilke endringer som er gjort som følge av medvirkning. Henvis til merknadsskjema.*
- *Eventuelle innsigelser og oppfølging av disse.*

2.3.3 Forprosjekt og forutgående prosess

Det er tidligere fastslått at det er behov for flere omsorgsboliger i Saltdal kommune (PS 15/18), og prosjektet må sees i sammenheng med det omfattende kunnskapsgrunnlaget som ble fremskaffet til Helse-, omsorgs og sosialplanen (2020-2030).

Kunnskapsgrunnlaget viser at antallet søkere på ventelisten for omsorgsbolig+ i kommunen har vært vedvarende høyt (10-15 plasser), og tendensen er at behovet er økende. Demografisk kartlegging viser også at det totale behovet for heldøgns omsorgsboliger frem mot 2030 dreier seg om ca. 60 omsorgsboliger totalt i kommunen. Rapporter fra Tildelingskontoret til HOU utvalget i perioden 2017-22 viser at behovet er størst når det gjelder heldøgns omsorgsboliger (Omsorgsbolig+). I tillegg beskriver kunnskapsgrunnlaget til HOU-planen en forventet nedgang i helsepersonellressurser og en sterk økning i sammensatte og omfattende helse og omsorgsoppgaver. Dette gjør at kommunen ser et stort behov for at omsorgsboliger bygges slik at de gir flerbruksfordeler på bemanningssiden.

Visjonen for prosjektet er at omsorgsboligene skal ha funksjonell og god standard, slik at det blir gode steder å bo, og gode arbeidsplasser. Det skal legges vekt på kvaliteter som bidrar til at omsorgsboligene fungerer som gode, trygge hjem og gir ramme om verdige liv.

I løpet av 2018-2019 ble det utarbeidet en mulighetsstudie med forprosjektgrunnlag. Alle ansatte i paviljongene ble bedt om å komme med innspill, og primærkontakter til beboerne ble bedt om å iverksette dialog med brukere, pårørende og verger for å få med deres synspunkter.

På bakgrunn av dette arbeidet ble det formulert en prosjektplan som ble lagt frem til politisk behandling.

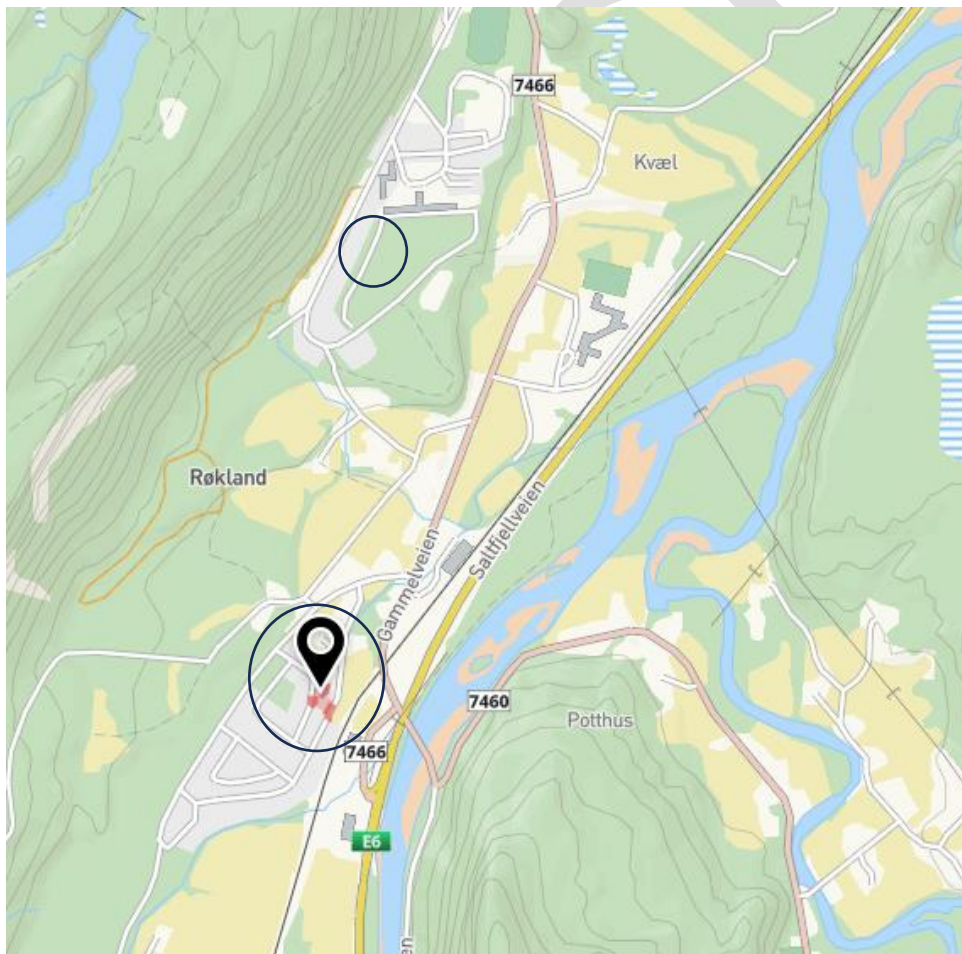
I PS 66/18 ble det vedtatt at: *“Det vurderes å realisere flere omsorgsboliger i Saltdal kommune. Vurderingen ses opp mot helse- og omsorgsplan og det pågående arbeidet med Helsehus.”*

I prosessen ble det gjort flere alternativvurderinger. Den alternativvurderingen knyttet seg til lokaliseringen av omsorgsboligene, der ett alternativ var å bygge omsorgsboliger både på Røkland og på Vensmoen, og det andre alternativet var å legge alle de planlagte omsorgsboligene på Vensmoen. Alternativene og konklusjon oppsummeres slik:

Alternativ A

Bygging av 8 vanlige omsorgsboliger på Røkland, og 16 omsorgsbolig+ på Vensmoen. Kommunestyret har vedtatt at Røkland skal være ett av to sentrumsområder i Saltdal kommune. Bygging av omsorgsboliger i henhold til alternativ A, ble vurdert til å kunne bidra positivt til sentrumsutviklingen gjennom en fornying og fortetting av bygningsmassen på Røkland.

Kommunen har tidligere hatt omsorgsboliger på tomt nr. 20/162 (se kartutsnitt, figur 1.2). Der er det mulig å bygge 4-5 boliger uten videre omregulering. Det er ikke plass til 8 omsorgsboliger uten omregulering. Kommunen eier tomt nr. 20/155 og 20/6, og kan bygges ut dersom de først omreguleres. Det foreligger ikke grunnarbeid eller infrastruktur til tomtene. Alternativ 1 er et sentrumsnært alternativ der 1/3-del av prosjektet ligger midt i Røkland sentrum, med kort gangavstand til eksempelvis butikker og jernbanestasjon.



Figur 1.2 Viser plassering på Røkland og Vensmoen



Figur 1.3 viser tomt med pass til 4-5 omsorgsboliger på Røkland



Figur 1.4 viser mulig plassering av 16 omsorgsleiligheter på Vensmoen

Alternativ B

Bygging av 24 omsorgsbolig+ på Vensmoen, med utgangspunkt i de nåværende beboerne på Fløyveiene i Vensmoen og deres behov. Dette alternativet la til grunn at dagens beboere vil være primærbrukerne av de nye omsorgsboligene. Løsningen vil legge til rette for fire seksjoner med 24 omsorgsboliger+, der 4 leiligheter har plass til to beboere. Dette alternativet foreslår også bygget med en mellongang, slik at helsepersonellet kan samarbeide.

Alternativet vil kunne nyttiggjøre seg fjernvarme og eksisterende infrastruktur i Vensmoen-området.

Konklusjon

Alternativ A ble vurdert til å kreve større ressursbruk i planleggingsfasen, fordi man må planlegge to prosjekt samtidig. Videre ble det pekt på at løsningen vil kreve omregulering av tomter og etablering av infrastruktur til bygget på Røkland. På denne måten ble alternativ A dyrere på planleggingsstadiet. Å utrede begge alternativene ville kreve tre perspektiv samtidig. Gjennomføringen av byggingen ble også vurdert som klart mer tidkrevende og kostbar. Et viktig moment var også at alternativ A vil kreve mer bemanning, i og med at lokasjonene blir så langt fra hverandre. Elementet med samordning og ressursutnytting vil ikke få samme uttelling som i alternativ B. Ved å avgjøre plasseringen tidlig i prosjektet så man muligheten for å fokusere på rask byggestart, og således oppnå hurtigere faglig og økonomisk effekt.

Et annet moment som ble vektlagt var at personalsituasjonen er krevende, med lav arbeidsledighet i Salten. Det er økende behov for helse- og omsorgstjenester og færre fagfolk til å ivareta oppgavene. Kommunen ser behov for å planlegge langsiktig for å klare å ivareta forsvarlig faglig kvalitet og kompetanse både på kort og lang sikt. I denne sammenhengen er samlokalisering et viktig grep. Blant annet vil man kunne redusere behovet for nattevakter i et samlokalisert bygg.

Til slutt er det lagt vekt på innspill gjennom bruker- og ansatte medvirkning, der det er signalisert et sterkt ønske om bygging av to sammenbygde fløyer ved barnehagen på Vensmoen, med utsikt mot Røkland.

I PS 24/20 vedtok kommunestyret på bakgrunn av mulighetsstudiet med forprosjektgrunnlag å avvente et alternativ med bygging både på Røkland og Vensmoen. Alternativet som omhandlet 24 omsorgsbolig+ på Vensmoen ble valgt, og vedtaket hadde følgende forutsetninger:

- 1. Videre planlegging av omsorgsbolig- løsning på Vensmoen skal bygge på alternativ 1 i mulighetsstudiet. Det planlegges for å bygge 24 Omsorgsbolig+ på Vensmoen-platået med tanke på eksisterende utnyttelse av fjernvarme og infrastruktur.*
- 2. Administrasjonen utreder behov og muligheter for etablering av omsorgsboliger utover dette i kommunen, innen utgangen av 2021.*

En tverrsektoriell arbeidsgruppe ble etablert for å følge opp prosjektet. Leder for Byggforvaltning og avdelingsdirektør for Helse og omsorg stod som «eiere» av prosjektet, prosjektingeniør fra Plan og utvikling var prosjektleder, og assisterende avdelingsdirektør for helse og omsorg deltok som fagressurs for å sikre faglige perspektiv for beboere og ansatte. Styringsgruppa bestod av leder for helse og omsorgsutvalget, ordfører og kommunedirektør.

Konsulentfirmaet Norconsult gjennomførte et skisseprosjekt, i samarbeid med arbeidsgruppa. Som en del av skisseprosjektet bestilte arbeidsgruppa en omfattende brukerinvolvering. Koronapandemien hindret fysiske møter, men Norconsult gjennomførte to store digitale involveringsrunder. Det kom inn over 140 innspill. Blant de som deltok var pårørende, verger, ansatte, Eldrerådet, Rådet for personer med funksjonsnedsettelse og flere.

Som del av skisseprosjektet ble det jobbet målrettet med å inkludere majoriteten av innspillene. Ansatte har gjennom hele prosessen gitt tydelig uttrykk for at de ønsket tomten ved «utsikten», og at de var bekymret for konsekvensene av å måtte flytte beboerne flere ganger. De understrekte også viktigheten av nærhet til beboerne i utformingen av bygget. Det ble levert brev fra fagkoordinatorer og tjenesteledere 07.06.21, i forkant av politisk behandling.

I Kommunestyrets behandling av PS 45/21 den 17.06.21 ble det enstemmig vedtatt at:

1. Skisseprosjektets plassering av de 24 nye omsorgsboligene i Fløyveien 24 og 26 videreføres.
2. Beboersammensetningen ivaretas gjennom seksjonering av bygget.
3. Revidert skisseprosjekt framlegges med formål å redusere investeringskostnad og arealbruk. Røstet tak prioriteres framfor flatt tak. Utforming av mellombygget utformes slik at skyggevirksomheter for private uteområder minimaliseres.
4. Prosjektet finansieres gjennom låneopptak, tilskudd fra husbanken og andre tilskudd, som innarbeides i økonomiplanen.
5. Saltdal kommune går i dialog med Saltdal boligstiftelse hvor det avklares om de kan stå som byggherre for prosjektet.

Arbeidsgruppa fortsatte arbeidet med skisseprosjektet i samarbeid med Norconsult, og etablerte samtidig en dialog med Husbanken. Husbanken pekte på flere viktige momenter, dette omhandlet blant annet utforming av bygg, sammensetning av beboere ut fra alder og diagnoser. Statsforvalteren deltok i møte mellom kommunen og Husbanken.

2.3.4 Plangrepets utvikling

Alternativ 1

I skisseprosjektet ble det utarbeidet et forslag til plassering av de nye omsorgsboligene sør i planområdet, og innenfor byggegrense samt offentlig formål i gjeldende plan. Forslaget «alternativ 1» legger til rette for å to fløyer, bygd sammen med en tverrgående bygningskropp som vist i figur 1.2. Parkering og carport er lagt tett ved Fløyveien. Denne plasseringen krever at bebyggelsen som ligger her i dag må rives først, og at beboerne må få et midlertidig bosted i påvente av oppføring av de nye omsorgsboligene. Brukermedvirkningen avdekket at dette har mange konsekvenser som gjør at dette blir en stor belastning for brukerne. Kommunestyret vedtok i kommunestyresak 71/22 datert 22.09.22 å imøtekomme klage fra vergene til beboerne. Vedtak om plassering i sør innenfor planområdet ble derfor opphevet. Nytt tomtforslag skulle utredes før kommunestyret treffer nytt vedtak i saken.



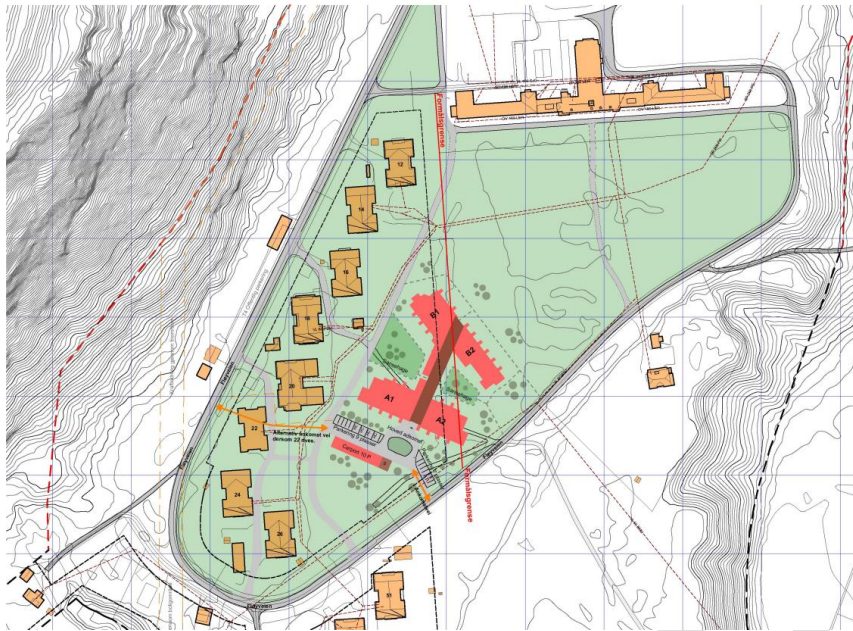
Figur 1.2 Viser plassering ihht skisseprosjektet



Figur 1.3 Illustrasjon av byggets plassering i alt. 1

Da man gikk bort fra alternativ 1, ble det arbeidet videre med å finne en egnet plassering på Vensmoen. Alle alternativene har til felles at de til dels kommer i konflikt med område regulert til bevaring – friområde, og med byggegrensen i gjeldende plan. Ellers skiller de seg fra hverandre på faktorer som tilkomst, solforhold og hvordan bygget forholder seg til omgivelsene.

Det ble fremmet sak om ny lokalisering i kommunesak 104/22, datert 15.12.2022, der Norconsult utredet 3 alternativer. Saken ble utsatt på grunn av manglende kunnskap om finansiering. I kommunestyresak 7/23 datert 23.02.2023 ble nytt tomtforslag vedtatt.



Merknader

Illustrasjonen viser en alternativ plassering av omsorgsboligene lenger øst på Vensmoen.

Plasseringen er kun en illustrasjon av omtrentlig plassering, det må gjøres en prosjekteringsjobb for å avdekke alle momenter ved en eventuell flytting. Vår foreløpige vurdering er at det er tilstrekkelig plass til prosjektet innenfor arealplanen, der bygningen plasseres delvis på formålet "S8 Bevaringsområde Friområde" i reguleringsplan, og delvis i byggeformålet "03 Offentlig formål". Vi vil spesielt peke på følgende momenter som må løses dersom man ønsker å gå videre med dette forslaget:

- Bygget er plassert i strid med byggegrense og reguleringsformål i gjeldende arealplan. Trolig må reguleringsplan revideres. Vi har ikke vurdert om en faktisk endring av reguleringsplanen vil kunne vedtas.
- Tekniske anlegg til bygningen.
- Planløsning og utforming av bygningskropp bør vurderes mhp. ny plassering.

Om alternativ 2

Hovedadkomst fra sørvest.

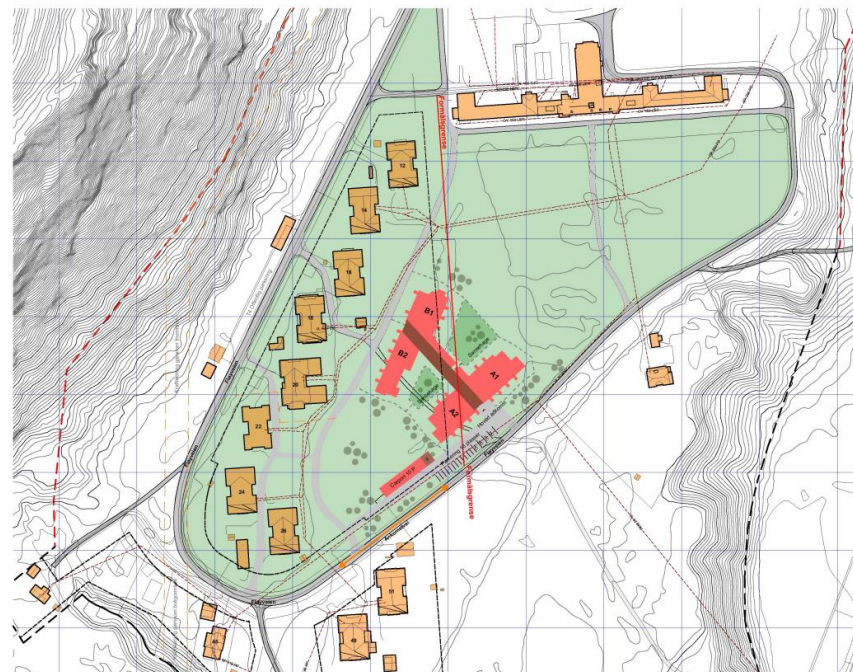
Pluss

- Mindredel av bygning over formåls grensen
- Gir størst grant område nord for bygning.
- Krever i utgangspunktet mindre planmessige omprosjekteringer av forprosjekt.

Minus

- Avvisende adkomst til fløy B
- Fløyveien 22 må rives dersom adkomst ikke skal gå forbi barnehage.
- Lite gunstige solforhold for boenhetene.

Figur 1.4 Viser vurdert alternativ nr 1. Ikke valgt.



Merknader

Illustrasjonen viser en alternativ plassering av omsorgsboligene lenger øst på Vensmoen.

Plasseringen er kun en illustrasjon av omtrentlig plassering, det må gjøres en prosjekteringsjobb for å avdekke alle momenter ved en eventuell flytting. Vår foreløpige vurdering er at det er tilstrekkelig plass til prosjektet innenfor arealplanen, der bygningen plasseres delvis på formålet "S8 Bevaringsområde Friområde" i reguleringsplan, og delvis i byggeformålet "03 Offentlig formål". Vi vil spesielt peke på følgende momenter som må løses dersom man ønsker å gå videre med dette forslaget:

- Bygget er plassert i strid med byggegrense og reguleringsformål i gjeldende arealplan. Trolig må reguleringsplan revideres. Vi har ikke vurdert om en faktisk endring av reguleringsplanen vil kunne vedtas.
- Tekniske anlegg til bygningen.
- Planløsning og utforming av bygningskropp bør vurderes mhp. ny plassering.

Om alternativ 3

Hovedadkomst fra sørøst. Bygningskropp speilvendtes.

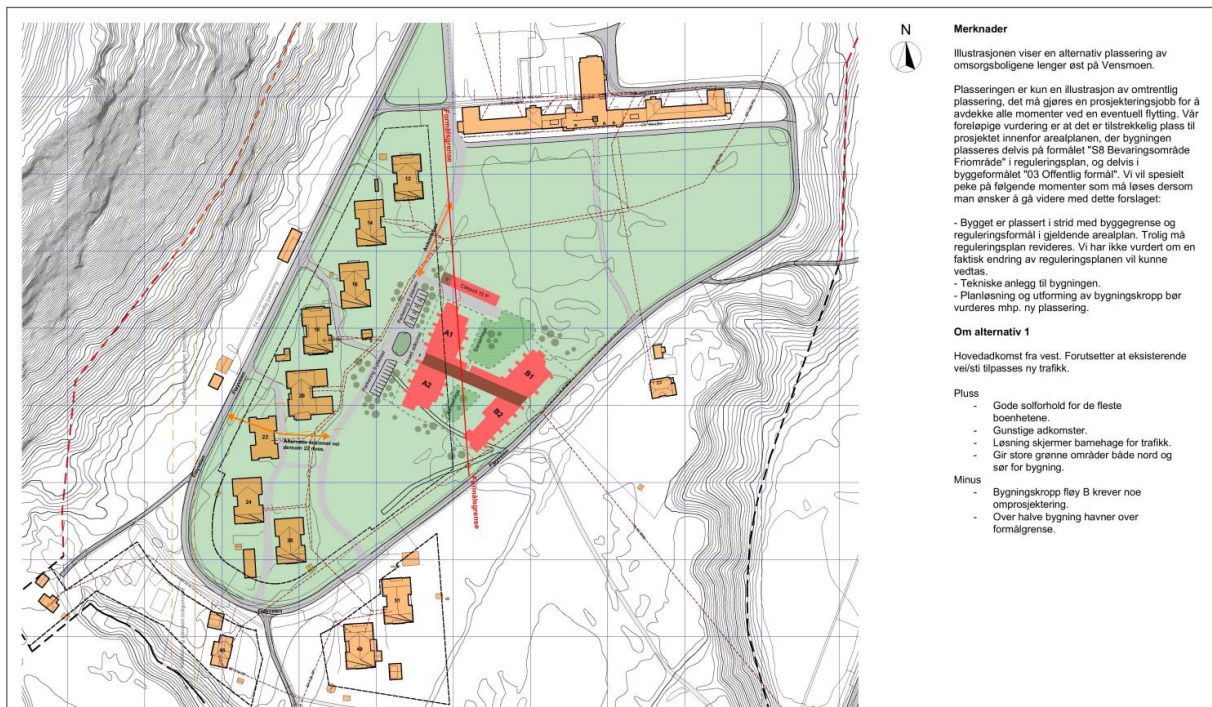
Pluss

- Inviterende adkomster.
- Kurante solforhold for boenhetene.
- Mindredel av bygning over formåls grensen.
- Gir store grønne områder både nord og sør for bygning.

Minus

- Legger opp til trafikk forbi barnehage, samt er lengste adkomstvei.
- Bygningskropp fløy B krever noe omprosjektering.

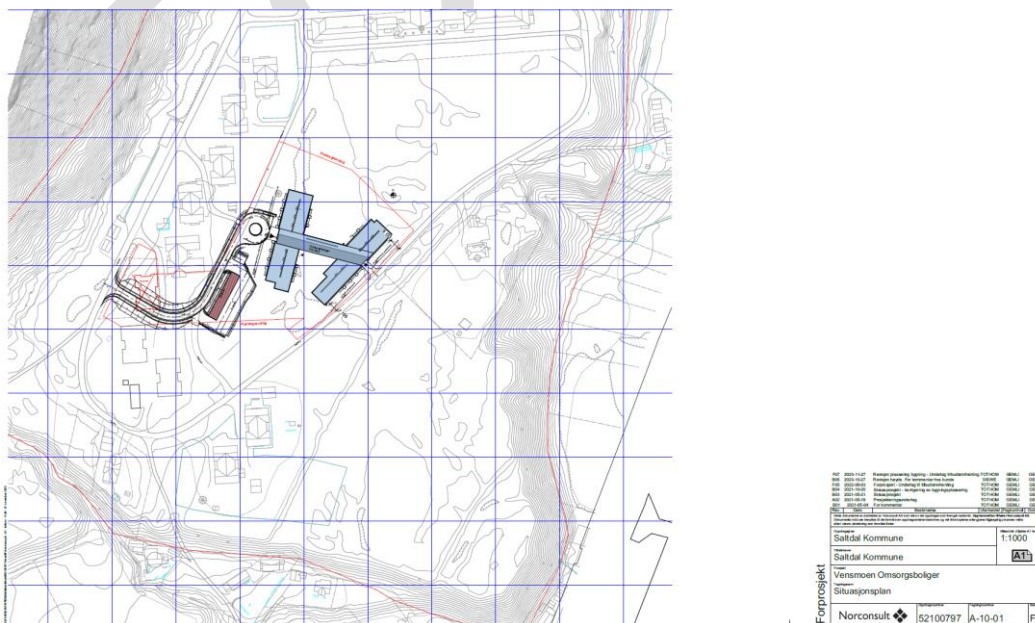
Figur 1.5 Viser vurdert alternativ nr 2. Ikke valgt.



Figur 1.6 Viser vurdert alternativ nr. 3, og valgt. I etterkant ble carporter flyttet mot sør for å hensynta parkområdet og bebyggelsen tilpasset veglinjer og byggegrenser mot offentlig infrastruktur. Figur 1.7 s. 14 viser endelig plassering.

Alternativ 2

Alternativet som det er besluttet å gå videre med, legger opp til en plassering av boligene sør-øst for dagens omsorgsboliger. Løsningen medfører at ett hus rives for å legge atkomstveg til de nye boligene. Denne bebyggelsen er imidlertid vurdert å til å være av så dårlig stand at den likevel bør rives. Alternativet legger opp til oppføring av de nye omsorgsboligene som vist på figur 1.7. Plasseringen av tomten har også vært en kilde til politisk vurdering. Denne saken ble nøye diskutert i Helse og omsorgsutvalget før den gikk til Kommunestyret. Politikerne er gjort godt kjent med forslatte tomtealternativ. Politikerne fikk fremlagt at det i mulighetsstudiet kom frem klare ønsker fra beboere, pårørende og verger, samt ansatte om at det var sterkt ønskelig å plassere tomten ut mot «utsikten» for å oppnå maksimale lys- og solforhold.



Konklusjon

I valg av plassering er det lagt stor vekt på hensynet til de som bor i omsorgsboligene i dag. Brukermedvirkning er en viktig årsak til at det ble satt i gang utredning av alternativ 2. I valgt løsning er det lagt vekt på at omsorgsboligene får gode solforhold og plasseres i et attraktivt nærrområde, hvor man kan møte andre mennesker. Området har gode transportmuligheter og fasiliteter som brukes i dagliglivet. Av de ulike skissene/illustrasjonene som er utarbeidet med nordlig plassering har valgt løsning flere fordeler. Det gir gode løsninger for logistikk, inne på området. Bygget er trukket så langt sør på tomten som mulig for å minimere inngrep i naturområdet nord for bygget.

Kommunestyret vedtok finansiering av tiltaket i sak 61/23, datert 14.07.2023 som følger:

Vedtak:

1. Saltdal kommune er svært fornøyde med Husbankens tilsagn om investeringstilskudd på maksimalt kr. 40 296 000 for prosjektet "Omsorgsboliger Vensmoen" i samsvar med vilkårene som er fastsatt av Husbanken.
2. Kommunestyret vedtar å igangsette byggefasen for prosjektet «Omsorgsboliger Vensmoen», med forutsetning om at omregulering av tomt fullføres.

2.3.5 Vurdering av konsekvensutredningsplikt (KU)

Saltdal kommune har i samråd med Nordland fylkeskommune avklart at det er en utredningsplikt etter KU-forskriften § 8 og 10, bokstav b i denne plansaken. Det regionalt viktige kulturmiljøet ved Vensmoen tuberkulosesanatorium ligger i nærheten av planområdet. Deler av tiltaket det reguleres for er i strid med gjeldende detaljregulering. Tiltaket er heller ikke tidligere konsekvensutredet.

Det er utarbeidet egen KU for tiltakets påvirkning på kulturmiljøet og den verneverdige bebyggelsen. Konsekvensutredningen er utarbeidet i henhold til Miljødirektoratets veileder M-1941.

Viktige elementer som ble pekt på for denne utredningen var avklaringer av hvilken verneverdi de berørte arealer ved området har (kulturmiljøet/bebyggelse). Dette inkluderer Vensmoen hovedbygning, parkområde og barskogen. Det ble også pekt på behovet for å se på lokalisering av bebyggelse og nærpåvirkning av omkringliggende parkmiljø.

Kravet til konsekvensutredning omtales nærmere i kapittel 4 i planbeskrivelsen, i tillegg til at konsekvensutredningen følger som vedlegg til planforslaget.

2.3.6 Medvirkning

Det er gjennomført medvirkning med Knekthågen barnehage, Røkland skole i tillegg til at det har vært nedsatt en egen gruppe for å sikre brukermedvirkning.

Knekthågen barnehage

Det ble gjennomført møte med Knekthågen barnehage den 15.12.2022, der målet var å kartlegge hvilke områder barnehagen bruker i nærrområdet. Kartleggingen og dialogen med barnehagen er en viktig del av kommunen sin vurdering av mulig lokalisering av tomt for utbygging av de nye omsorgsboligene på Vensmoen. Barnehagens bruk av området ble sammenstilt og er vist på figuren under (figur 1.8). Området markert med blått brukes mye av barnehagen, men også vest for barnehagen markert «uteområde» er brukt av barnehagen. Kartleggingen viser at området brukes av barnehagen, men at det er andre områder enn selve

planområdet som er mest benyttet. Tema er nærmere omtalt under planbeskrivelsen punkt 3.1.5 – Barn og unges interesser.

Røkland skole

Det er søkt medvirkning med Røkland skole for å kartlegge skolens bruk av området. Det er særlig med henblikk på hvilke områder som har størst verdi for skolen og den bruk som skolebarna står for. Lærere ved skolen er bedt om å gi innspill til og redegjøre for hvordan området benyttes av skolen i dag. Oppsummering av bruk i figur 1.8, og nærmere omtalt under planbeskrivelsens punkt 3.1.5 – Barn og unges interesser.



Figur 1.8 Viser kartlagte områder med særlig betydning og bruk av barn og unge.

Beboere og ansatte ved omsorgsboligene

Brukermedvirkning har vært sterkt prioritert. En stor utfordring er at dagens beboere i svært liten grad har muligheten til å snakke sin egen sak. Dette fordrer at de som kjenner beboerne godt må tale på vegne av dem.

Da prosjektet legger til rette for arbeidsplasser må forskrift om utforming og innretning av arbeidsplasser og arbeidslokasjoner (arbeidsplassforskriften) følges slik at arbeidstakernes sikkerhet, helse og velferd ivaretas ved at arbeidsplassen tilrettelegges og utformes i forhold til det arbeidet som skal utføres, den enkelte arbeidstaker og til særskilte risikoforhold. Ansattes medvirkning har også vært sterkt prioritert.

Det har vært mange aktive bidragsytere så langt, og i skisseprosjektet ble det hensyntatt ca. 140 innspill fra pårørende, verger, ansatte samt interesseorganisasjoner. Brukermedvirkning viste at det er et sterkt ønske at omsorgsboligene plasseres på Vensmoen, og at dagens beboere får beholde de kjente omgivelsene. Videre viste brukermedvirkningen at det er behov for å samlokalisere tjenesten.

Innspillene ble nøye drøftet i Helse- og omsorgsutvalget, og de fleste hensyn ble inkludert i arkitekttegningen. Innspillene ble sammen med Husbankens krav førende for arkitekttegningen som Skisseprosjektet resulterte i. Brukermidvirkningen er nærere redegjort for under punkt 2.3.3 - Tidlig prosess. Vi viser også til mulighetsstudien og forprosjektgrunnlaget «Omsorgsboliger i Saltdal kommune».

FORSLAG

3 Planområdet – dagens situasjon

3.1 Redegjørelse av dagens situasjon

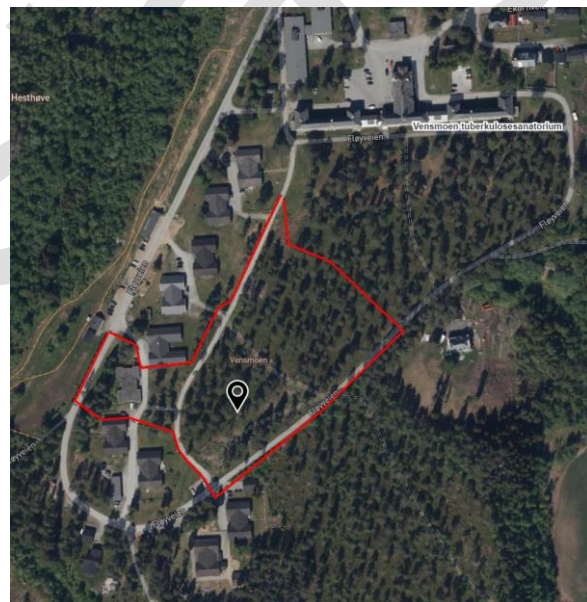
3.1.1 Beliggenhet, arealbruk og planavgrensing

Planområdet ligger i bygda Røklund i Saltedal kommune, vel 14 km sør for kommunesenteret Rognan og vel 1,2 km nord for Røklund stasjon. Nærmeste barneskole er Røklund skole, som ligger vel 500 meter (luftlinje) øst for planområdet, og nærmeste barnehage ligger like sør for Fløyveien (Knekthågen barnehage). Vel 600 m nord for planområdet ligger et idrettsanlegg med kunstgressbane (se kartutsnitt under). Tilstøtende planområdet er det ellers noe spredt boligbebyggelse. Mot vest ligger området tett ved fjellet Hesthøve, der det også ligger et skianlegg. E6 og toglinjen passerer et stykke øst for planområdet. Området er per i dag i hovedsak et ubebyggt skogsområde, men inkluderer også deler av Fløyveien og interne vegger.

I nord grenser planen mot parkanlegget for Vensmoen tuberkulosesanatorium, mot øst går plangrensen langs turvegen Fløyveien. I sør grenser planområdet mot parkanlegget «Knektha» samt mot eksisterende helse- og omsorgsboliger. Mot vest inkluderer plangrensen en av omsorgsboligene, Fløyvegen nr. 22, samt del av Fløyvegen vest for denne



Figur 3.1 Viser planområdets beliggenhet



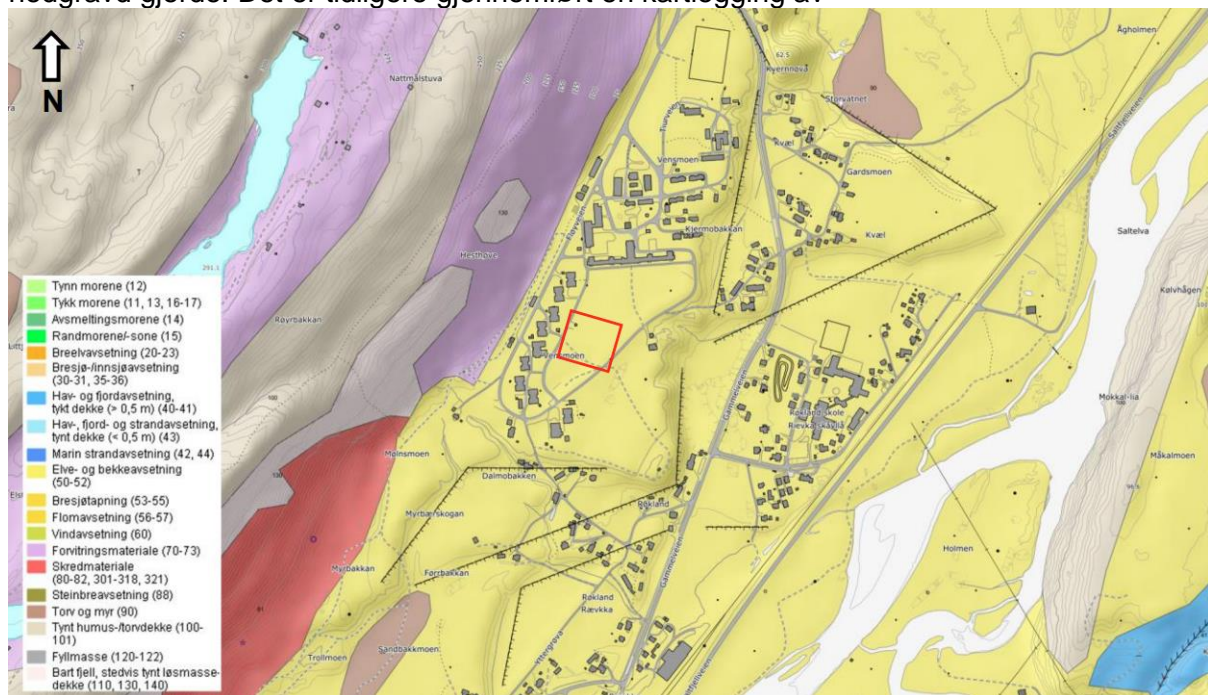
Figur 3.2 Viser planavgrensing

3.1.2 Stedets karakter, landskap og grunnforhold

Planområdet ligger på et tilnærmet flatt elveplatå ca. 25 m høyere enn Saltelva. Platået er avgrenset av bratt fjell i vest, og en bratt skråning med helning 1:2,5 ned til et nedre elveplatå. Basert på grunnundersøkelser utført like ved planområdet i kombinasjon med spredte grunnundersøkelser i lavereliggende områder i dalen, består løsmassene i all hovedsak av sand eller sandige masser til svært stor dybde. Det er bratt fjell vest for tomten, og utsikt utover dalen i øst. Det går frem av løsmassekart fra NGU (figur 3.3) at området i hovedsak består av antatt elve- og bekkeavsetninger. Sortert sand og grus dominerer i slike avsetninger, og finnes typisk på slike elveplatåer som det Vensmoen ligger på. Da hele planområdet ligger under marin grense, kan forekomst av marin leire og sprøbruddmateriale ikke utelukkes.

Det er gjennomført en geotekniske grunnundersøkelser i planområdet (Norconsult, 14.03.2022), og en geoteknisk rapport følger som vedlegg til planen (Norconsult, 27.09.2023). Rapporten viser ingen usikre masser.

Sør i planområdet (borehull nr. 5), ble det funnet rester av organiske masser og rester av et nedgravd gjerde. Det er tidligere gjennomført en kartlegging av



Figur 3.3 NGUs løsmassekart fra prosjektområdet (egnet målestokk 1:50 000) indikerer at øverste lagdekke består av bekkeavsetninger (kilde: geo.ngu.no).

3.1.3 Kulturmiljø og kulturminne

Det er krav til konsekvensutredning av tema kulturmiljø. Her gis et sammendrag av de verdier som ligger i området. Utfyllende beskrivelser og vurderinger er å finne i vedlagt KU kulturmiljø, og under kapittel 4 der konsekvensutredningen oppsummeres.

Vensmoen tuberkulosesanatorium ble åpnet i 1916, og var et av fem statlige anlegg for tuberkulosepasienter fra denne tidsperioden. Vensmoen ble bygd som et komplett driftsanlegg med 10-12 bygg, for å møte de daglige behovene til de omkring 150 pasientene. Etter hvert ble Vensmoen et selvdrevet samfunn med egen vannforsyning og elektrisitet fra Møllevatnet. Videre fikk anlegget egen skole og sjåfør, eget bakeri, verksted, vaskeri og branntårn. Da bygget stod ferdig var dette Skandinavias lengste trebygning, med en lengde på 260 meter. Bygget var tegnet av arkitekt Hagbart Martin Schytte-Berg (1860-1944).

Anlegget er symmetrisk med hovedbygningen i midten og er plassert i øst-vestlig retning, med hovedfasade, pasientrom og liggehaller vendt mot sør. Hovedbygningen, som huset administrasjonen, er høyest og kronet av et takoppbygg/tårn.

Parken som ligger i tilknytning til anlegget utgjorde en sentral rolle i behandlingsopplegget for tuberkulosepasientene. I parken var det tilrettelagt flere målpunkt for turer som Store og Lille utsikten, solur og lysthus. Både soluret og lysthuset er nå fjernet, men er vist på historisk bilde nedenfor. I denne delen av parken var det også tilrettelagt for idrett og opphold med tennisbane og lysthus. Ved Lille utsikten er benkene som er utført i kuppelstein omkring en betongkjerne bevart, men beplantningen og belysningen som var en integrert del av benkene er ikke vedlikeholdt. Store utsikten, på Knekthågen var en del av «kurstiene», og veien her er kalt «Overlege Sandbergs vei» etter Hans Blom Sandberg, stedets første overlege utnevnt i 1914. Parken er planlagt ut fra engelske hageidealer, hvor stedets egenart og naturlige fauna er utgangspunktet for parkens videre utforming. Hagen sin organiske form står i kontrast til hovedbygningens symmetriske form og hierarkiske oppbygning.

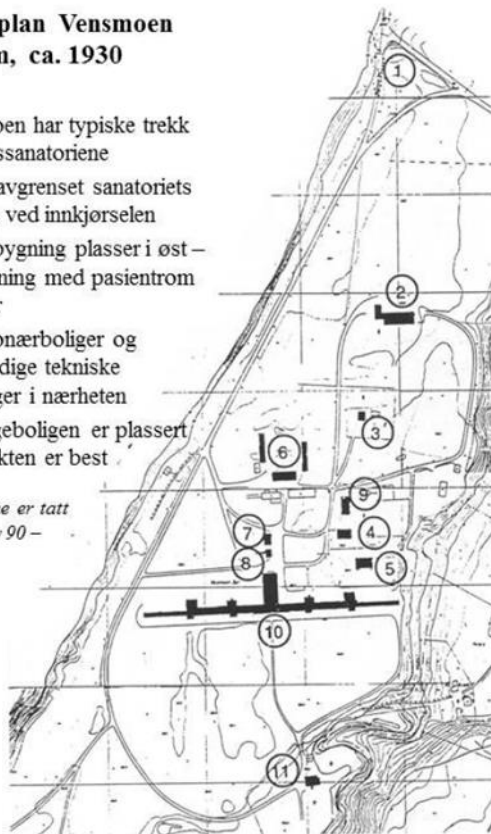
Overlegeboligen er tegnet av arkitekt Schytte-Berg, mens hageanlegget rundt boligen er tegnet av A. C. Langballe som senere ble fylkeslanbruksarkitekt i Nordland. Hagen har forfalt, men det finnes fortsatt spor etter hageanlegget. Det skal også ha vært en tennisbane i hagen til overlegeboligen, men spor etter denne var ikke observert ved befaring. Portalene finnes fortsatt, men andre elementer som, gjerder, bed og stier er vanskelig å spore. Huset på 280m² og representerer flere stilretninger, både nyklassisisme, jugend og barokk. Taket er halvmansard tak.

Situasjonsplan Vensmoen sanatorium, ca. 1930

(kart 1961):

- Vensmoen har typiske trekk for statssanatoriene
- Porten avgrenset sanatoriets område ved innkjørselen
- Hovedbygning plassert i øst-vest retning med pasientrom mot sør
- Funksjonærboliger og nødvendige tekniske bygninger i nærheten
- Overlegeboligen er plassert der utsikten er best

(Fargebildene er tatt på slutten av 90-tallet)



Figur 3.4 Viser viktige objekt i kulturmiljøet fra Vensmoen sanatorium. (Kilde:)



Figur 3.4 Viser hovedbygningen, med parkområdet. Omsorgsboligene ligger til høyre i bildet. (Kilde)

3.1.4 Privatrettslige bindinger

Den 9. juni 1999 ble gnr. 19 bnr. 9 overdratt til Saltdal kommune. Følgende forutsetninger er påført som heftelse på skjøtets punkt 6, Særskilte avtaler: «*Vensmoen tuberkulosesanatorium er erklært verneverdig. Dette omfatter den opprinnelige bygningsmassen og parkanlegget sør for hovedbygningen. Kjøper og fremtidig eier forplikter seg til å legge alle tiltak som går ut over vanlig vedlikehold fram for Nordland fylkeskommunes kulturavdeling, eller annen antikvarisk myndighet, for godkjenning. Denne heftelsen kan ikke avlyses uten samtykke fra Riksantikvaren.*»

3.1.5 Barn og unges interesser

Saltdal kommune har søkt medvirkning med barnehagen og skolen som ligger i nærområdet for å kartlegge barn og unges bruk av området. Gjennom dialog er bruken kartlagt, og funnene i kartleggingen er oppsummert i figur 3.2.

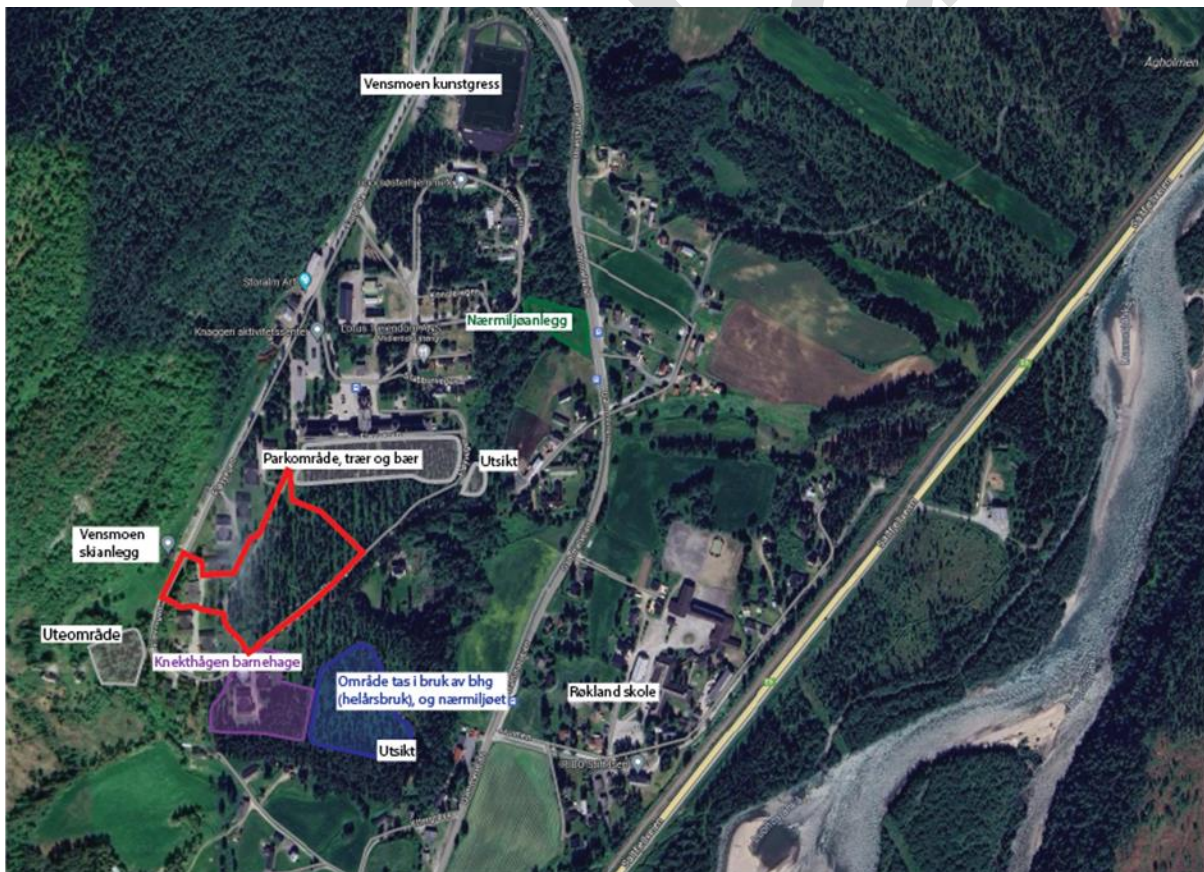
«Utsikten»:

Området markert med blått på figur 3.5 benyttes av Knekthågen barnehagen til lek og læring, innen fagområdene kropp, bevegelse, helse, natur, miljø, nærmiljø og samfunn. Barna følger dette området opp gjennom hele året (natur). Innenfor området er det tilrettelagt med bål plass og utsiktspunkt, hinderløypa, informasjonstavle om Vensmoen. Området benyttes også til bærplukking både blåbær og tyttebær. Området er godt egnet spesielt for de minste barna da det er godt tilrettelagt og ligger i umiddelbar nærhet til barnehagen, men brukes også av de større barna. Turvegen rundt barnehagen brukes også en del, da det er enkelt å benytte med trillevogn. Fra utsikten ser en også store deler av Røklund. I området er det også flere søkk noe som gjør området interessant for barna. Ifølge lokalhistorie kommer ordet «knekt» i Knekthågen fra den tiden Norge var i union med Sverige. Da skal disse søkkene ha vært benyttet til militærstillinger til knektene forsvant.

Parkområdet:

Barnehagen benytter det interne vegsystemet for å komme seg til parkanlegget ved Vensmoen. Det benyttes både Kikkens vei (i vest) og Fløyveien. Da benyttes sti fra overlegeboligen som snarveg til parkområdet. Parkområdet er godt tilrettelagt med ildgrue der barna kan grille, de kan plukke epler og bringebær. Parken benyttes mye, samt randsonen noe til bærplukking. Området vest for parken brukes også når barnehagen er på dette området. Barnehagen er inngjerdet, og markert i figur 3.5 med lilla. I vest har barnehagen tilrettelagt med grillsted, gapahuk og lavoo. Ellers benyttes skiløypen og områdene rundt denne til bla. turer og bærplukking. Øvrige områder benyttes også til bærplukking, men barnehagen har vist til de områdene den benytter mest.

Røkland barne- og ungdomsskole benytter også området. Skolen har meldt om at de benytter Vensmoenområdet mye, men at hyppigheten kan variere litt med vær og sesong. Vensmoen er et lett tilgjengelig nærområde for skolen, og utsikten er en fin base for ulike aktiviteter gjennom året. Det er trygt å gå dit (trafikksikkert), man får med seg også elever med funksjonsnedsettelse. Utsikten benyttes til tverrfaglig undervisning i eksempelvis fagene gym, mat og helse, naturfag og kunst og håndverk. Området benyttes til lek og rekreasjon, fysiske utfordringer og aktivitet i ulendt terreng. Det er også mye læring i å studere maurtuer, se etter ekorn og fugler og plukke kongler og bær. Mat på bål og 17.mai arrangementer i området er også nevnt av skolen. Skogsområdet, sør for hovedhuset, benyttes til å plukke blåbær og annen undervisning.



Figur 3.5 Oversikt over området som viser bruksområdene til barnehagen, og andre bruksområder i nærheten

3.1.6 Rekreasjon og friluftsliv

Vensmoen – Utsikten ID FK00001008

Området er i Naturbasen registrert som svært viktig friluftsområde med beskrivelse som følger: «Nærturområde til Vensmoen. Bruk av barnehagen, bærplukking, lavvo ved utsikten, stinett, gåing, sykling, spark snøskavler, plukke bær, epler m.m. Brukes hele året. Ser på naturens forandringer gjennom året. Bruk som friluftsområde generelt. Brukes av barne/ungdomsskolen til natur og miljøundervisning.»

Turvegene i området benyttes til friluftsliv lokalt, og området generelt benyttes blant annet til bærplukking. Like vest for planområdet ligger Vensmoen skianlegg, og turvegene i området benyttes til skiturer i vinterhalvåret. Turvegen rundt barnehagen brukes en del da det er enkelt å bruke med trillevogn. Nord for planområdet ligger i tillegg kunstgressbanen/idrettsanlegg og nærmiljøanlegg som gjør at området samlet sett gir området både tilrettelagte aktiviteter og mulighet for rekreasjon og friluftsliv.

3.1.7 Naturverdier og naturmangfold

Planområdet består for det meste av barskog. Det er registrert en art av nasjonal forvaltningsinteresse, grønnfink (fugl), like nord for planområdet. Det er gjennomført miljøregistrering i skog i kommunen (2018), uten at det er bemerket noe spesielt for dette området. MISK registreringer viste at det ikke er rik bakkevegetasjon i området.

Det er ikke gjennomført kartlegging av naturmangfold i/ved planområdet. Statsforvalteren i Nordland har i sin uttale ved planoppstart anbefalt at det gjennomføres en slik kartlegging. Statsforvalter peker på at «*Det er grunn til å tro at det er flere naturverdier i området enn det som er registrert i artskart. Dette baseres på arter som er registrert lengre unna planområdet, samt hvordan skogen er utformet både med tanke på størrelse og vegetasjonsvekst.*»

Det er ikke registrert fremmede, skadelige arter innenfor planområdet.



Figur 3.6 Bilder fra befaring i parkområdet. Bilde 1 - viser parken fra planområdet mot hovedbygning, bilde 2 viser planområdet (Kilde: Henning Larsen Architects AS)

3.1.8 Geologisk mangfold

Berggrunnen i planområdet består av løsmasser ifølge NGUs nasjonale berggrunnsdatabase. Planområdet ligger under marin grense, men det er ikke påvist kvikkleire. Det er heller ikke registrert område med geologisk arv i eller ved planområdet. Radonforekomst er registrert som «usikker».

3.1.9 Energi, infrastruktur

Området er tilrettelagt med strøm, offentlig vann og avløp i nærområdet. Området har også tilgang til fjernvarme. Da eksisterende omsorgsboliger i stor grad skal fases ut, er det tilstrekkelig kapasitet på strømmettet for den nye utbyggingen.

Vannforsyningen er ikke dimensjonert for/har ikke tilstrekkelig trykk til at det kan installeres sprinkleranlegg i omsorgsboligene. Dette skal avbøtes med en ny vannledning fra Vensmoen, dimensjonert for sprinkleranlegg.

3.1.10 Risiko og sårbarhet

ROS-analyse er utarbeidet, og følger som vedlegg til planforslaget. Fordi planområdet ligger under marin grense, er det gjennomført geologiske grunnundersøkelser og det er utarbeidet en geoteknisk avklaring av områdestabilitet. ROS-analysen gir ingen forhold som uakseptable. Gjennom videre oppfølging av de foreslåtte tiltakene, enten i forbindelse med planlegging, detaljprosjektering av bygg eller oppfølging i anleggsfase vurderes det at risikoen vil kunne ivaretas, og antatt risikonivå etter avbøtende tiltak vil være akseptabelt eller så lavt som mulig.

3.1.11 Støy

Støykilder i området er i hovedsak E6 og fylkesveg 7466, Gammelveien.



Figur 3.7 Støysonekart (Kilde Statens vegvesen)

3.1.12 Mobilitet

Planområdet er i hovedsak bilbasert. Det er også mulig å gå og sykle fra Røklund. Det går buss og tog flere ganger daglig mellom Rognan og Røklund.

3.1.13 Universell utforming

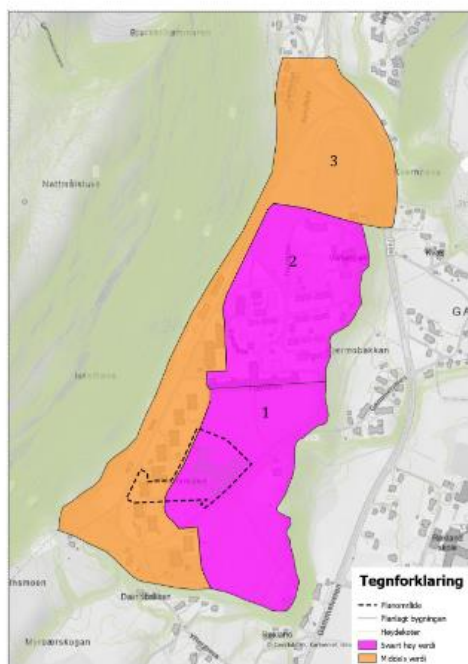
Planområdet er i hovedsak ubebygget i dag, men terrenget innenfor planområdet har små høydeforskjeller og det ligger flere gang-/turveger som langt på veg oppfyller krav til universell utforming. Det vil ikke være utfordrende å gi området universell utforming.

4 Konsekvensutredning

Det er gjennomført en konsekvensutredning for tema kulturmiljø. Viktige elementer som ble pekt på for denne utredningen var avklaringer av hvilken verneverdi de berørte arealer ved området har (kulturmiljøet/bebyggelse). Dette inkluderer Vensmoen hovedbygning, parkområde og barskogen. Det ble også pekt på behovet for å se på lokalisering av bebyggelse og nærpåvirkning av omkringliggende parkmiljø. Det er vurdert to alternativ opp mot et 0-alternativ; alternativ 1 og alternativ 2, som skildret under punkt 2.3.4 Plangrepets utvikling.

I dette kapittelet gis et sammendrag av konsekvensutredningen (KU). Fullstendig KU følger som vedlegg til planen.

Basert på tilgjengelig kildemateriale vurderes kulturmiljø i delområdet 1 og 2 til å ha svært høy verdi (se verdikart under). Delområde 3 er vurdert til å ha middels verdi.



Figur 4.1 Verdikart Delområde 1 og 2 vurderes til svært høy verdi, delområde 3 vurderes til middels verdi.

Funn i konsekvensutredningen er at kulturmiljø i delområde 1 (parken) påvirkes av alternativ 2 (valgt alternativ) på en slik måte at det blir sterkt forringet.

Begrunnelsen er at tiltaket påvirker kulturmiljøet i delområdet innenfor følgende kategorier:

- Direkte inngrep/ arealbeslag
- Nærvirkninger (fysiske og visuelle)
- Visuell fjernvirkning
- Tiltakets utforming

Arealbeslaget i parken vurderes som betydelig, og arealer som historisk sett var benyttet til rekreasjon og helbredelse av sanatoriets beboere reduseres. Veier i parken asfalteres og det tilrettelegges for parkering i nye områder og dermed trekkes biltrafikk lenger inn i parken enn tidligere. Videre deles parkarelene i to, og den sørlige delen av parken vil derved bli avskåret fra den nordlige delen. Dette gir både en fysisk og en visuell nærvirkning. Utsynet til parkens nordlige område blokkeres fra sør og vis-versa. Til slutt begrunnes dette med at tiltakets utforming er ikke tilstrekkelig tilpasset området kulturmiljø og kulturlandskap.

Funn i konsekvensutredningen er at kulturmiljø i delområde 2 (sanatoriebygget om omgivelsene rundt) påvirkes av alternativ 1 (valgt alternativ) på en slik måte at det blir sterkt forringet.

Begrunnelsen er at utbyggingen påvirker kulturmiljøet i delområde 2, sanatoriebygget, innenfor følgende kategorier:

- Nærvirkninger (fysiske og visuelle)
- Visuell fjernvirkning
- Tiltakets utforming

Tiltaket vil påvirke hovedbyggets, som er bygget for å ha en dominerende og godt synlig posisjon fra parken. Den visuelle fjernvirkning av sanatoriebygget som enerådende bygg som dominerer et stort parkområde og er fondmotiv for parken vil bli sterkt forringet.

Tiltakets utforming skiller seg fra omkringliggende bebyggelse i utforming, volum, skala og plassering i terrenget. Ny bebyggelse er ikke asymmetrisk oppbygd og har få elementer i sin utforming som skaper en referanse til sanatoriebygget. Byggets orientering har ikke referanser til orienteringen/plasseringen til sanatoriebygget.

Kulturminnet er anlagt etter klassisistiske prinsipper, med markant inngangsparti, symmetrisk oppbygging med fløyer på begge sider av midtpartiet og orienterer seg med hovedfasaden mot det åpne terrenget, i retning sør og mot bygden nedenfor. I kontrast er nytt tiltak orientert mot vest, mot fjellpartiet Nonshaugen (318 m.o.h), inngangspartiet er tilbaketrukket og bygget er utformet med flatt tak og i 1. etg.

Konklusjon i konsekvensutredningen er at alternativ 1, med plassering lenger sør og innenfor offentlig formål har færre negative konsekvenser for kulturmiljøet og vurderes til å ha middels negativ konsekvens. Alternativ 2 vurderes til svært stor negativ konsekvens.

Det er noen forslag til avbøtende tiltak i KU-rapporten, der noen involverer tiltak utenfor planområdet. Råd om fargesetting og materialvalg er tatt inn i bestemmelsene til planen (§§ 2.1.2 og 2.1.3).

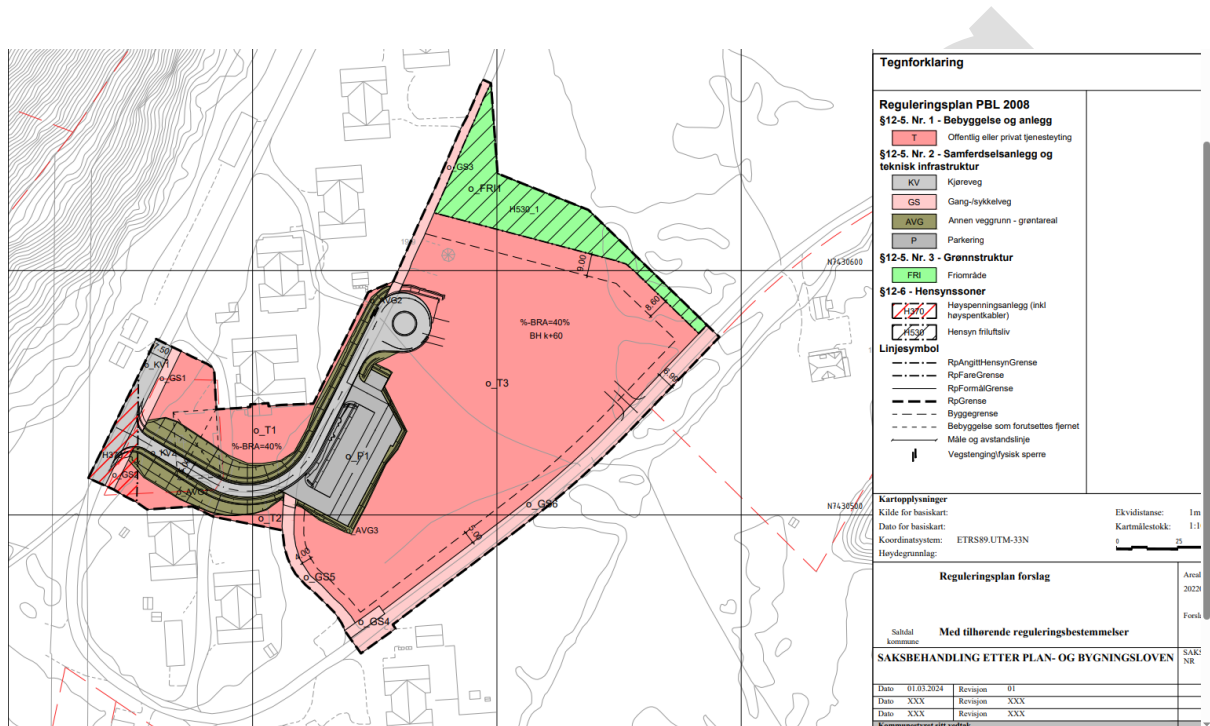
KULTURMILJØ		Alt. 1 sett i forhold til 0-alt.		Alt.2 sett i forhold til 0-alt.	
Delområde	Verdi	Påvirkning	Konsekvensgrad	Påvirkning	Konsekvensgrad
1	Svært stor	Forringet	Alvorlig konsekvens (---)	Sterkt forringet	Svært alvorlig konsekvens (----)
2	Svært stor	Forringet	Betydelig konsekvens (--)	Sterkt forringet	Svært alvorlig konsekvens (----)
3	Noe	noe forringet	Noe konsekvens (-)	forringet	Noe konsekvens (-)
Samlet konsekvensgrad		Middels negativ konsekvens		Svært stor negativ konsekvens	

Tabell 4-1. Samlet konsekvensgrad for hvert alternativ og delområde

5 Beskrivelse av planforslagets innhold og virkninger

Hovedintensjonen med planforslaget er å legge til rette for kommunen sitt dokumenterte behov for å etablere nye heldøgns omsorgsboliger, i tillegg til ny infrastruktur som veg, parkering, snuareal og uteoppholdsareal. Det skal også etableres carport i planområdet. Et mindre areal i nord reguleres om fra offentlig formål til bevaring – friområde.

Boligene skal utformes med planløsninger og romprogram der det tas høyde for at boliger og institusjoner skal være arena for omfattende og sammensatt helsefaglig tjenesteyting i minst 30 år fremover. I planleggingen av boliger og institusjoner skal det tas særlige hensyn til behov som de tiltenkte hovedmålgruppene stiller til gode bo- og behandlingsmiljøer.



Figur 5.1 Viser forslag til plankart.



Figur 5.2 Viser først varslet plangrense og ny planavgrensning. Utvidelsen i nordvest er utelukkende tatt med for å omgjøre offentlig formål til bevaring - friområde. Plangrense er ellers justert sørover og inkluderer Fløyveien der det skal etableres ny tilkomst.

5.1 Planlagt arealbruk

Her følger en oppstilling av arealformålene i planforslaget.

5.1.1 Arealformål

Offentlig eller privat tjenesteyting (o_ T3)

Planens hovedformål er å legge til rette for et heldøgns botilbud, såkalte omsorgsbolig+. Innenfor arealformålet skal det legges til rette for universelt uformet helse og omsorgsboliger, og tilhørende utomhusanlegg og gangveger.

Veg (o_KV1)

Eksisterende veg, Fløyveien

Veg (o_KV2)

Det legges til rette for å etablere ny adkomstveg inn i planområdet.

Veg (o_V)

Eksisterende, kjørbare gang og sykkelveg, som kan benyttes av ambulanse.

Parkering (o_P)

Formålet legger til rette for etablering av parkeringsareal med carport/garasjeanlegg og integrert renovasjonsanlegg. Det etableres totalt 14 HC plasser, og

Annen veggrunn – grøntareal (o_AVG1 og o_AVG2)

Areal til annen veggrunn grøntareal

Gangveg (o_GS3, o_GS6)

Eksisterende gangveger videreføres. o_GS6 er kjørbare gangveg, men gir bare tilkomst til ambulanse/utrykningskjøretøy.

Gangveg (o_GS1, o_GS4)

Regulerte gangveger som ikke enda er etablert, men videreføres fra eksisterende reguleringsplan.

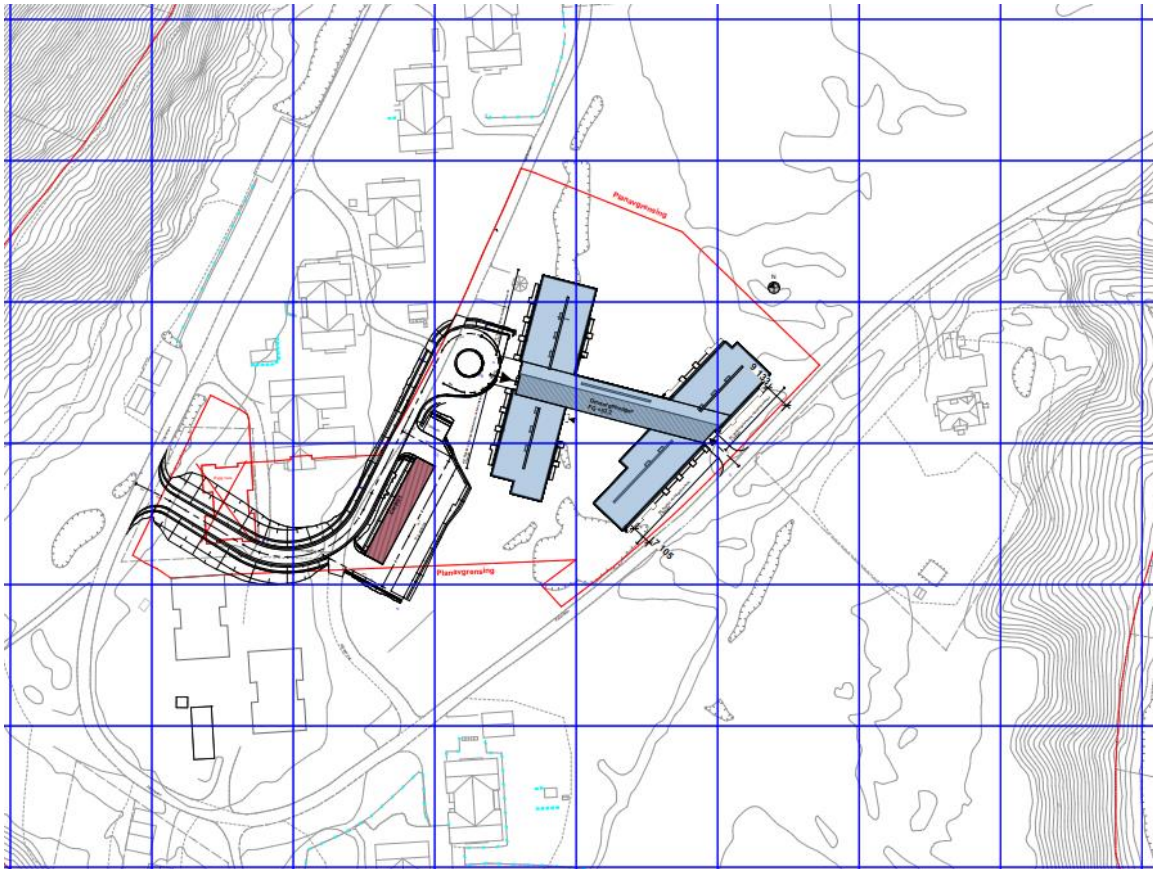
Friområde (o_FRI)

Eksisterende friområde, i tillegg omreguleres et mindre areal i nord fra offentlig formål til friområde

Fullstendig oversikt over arealformål oppgis i tabell i kap. 5.16 Gjennomgang av arealformål.

5.2 Plassering og utforming

Bygningenes plassering vises i situasjonsplanen under. Merk at det er gammel plangrense som er vist med rød linje.



Figur 5.3 Viser situasjonsplan med plassering av bygg og anlegg (Norconsult, rev. Dato 2023-11-27)



Figur 5.4 Viser byggets plassering i forhold til gjeldende reguleringsplan for Vensmoen (planid. 1996002).

5.2.1 Byggehøyder, byggegrenser, utforming og grad av utnyttning

Ny bebyggelse er foreslått etablert med en maksimal planeringshøyde på kote 53, og med maksimal gesims-/mønehøgde på 7 meter. Maksimal møne-/gesimshøyde er satt til kote 60. Utnyttingsgrad er satt til 40 %BYA.

5.2.2 Arkitektur, form og estetikk

Skisseprosjektet foreslo flate tak for omsorgsboligene og pulttak for administrasjonsdelen som knytter byggene sammen. Valg av takform skapte bekymring sett i et historisk perspektiv grunnet erfaringer med lekkasje, som følge av store nedbørsmengder på Vensmoen-området. Det ble derfor bestilt en utredning av mulige tak-konstruksjoner via Norconsult (se eget vedlegg). Fire ulike utforminger ble utredet og beskrevet i en egen rapport. Norconsult ga en tydelig anbefaling om at den foreslåtte takstrukturen er meget solid og best egnet ut fra gjeldende anbefalinger, og politisk endte man opp med vedtak om flatt tak kombinert med pulttak i midtfløya.



Figur 5.5 Viser planlagt bebyggelse. (Kilde Norconsult)



Figur 5.6 Viser planlagt bebyggelse, fasade vest, fløy A, datert 03.06.2022 (Kilde: Norconsult). Flere fasadeskisser er tilgjengelig.

5.3 Bolig og bokvalitet

En god bolig og et trygt bomiljø har stor betydning for folks opplevelse av et godt liv. I Husbankens rapport om «Arealeffektive boliger med god bokvalitet» framheves viktigheten av at alle bør sikres en bolig som tilfredsstillende deres behov. Dette gjøres blant annet gjennom å sikre at bebyggelse og uteområder utformes med god kvalitet, og løsninger som fremmer helse, miljø, gode møteplasser, god tilgjengelighet og som gjør hverdagen enkel for folk.

I de løsninger som er valgt i dette prosjektet er boligene utformet i nær dialog med brukergruppen og ansatte, og med utgangspunkt i de behov og særskilte tilrettelegginger som denne boformen krever. Husbanken har også gitt råd og føringer på utformingen av boligene. I tillegg er boligene arbeidsplass, og arbeidsplassforskriftens bestemmelser ligger til grunn for utforming og valg av konsept.

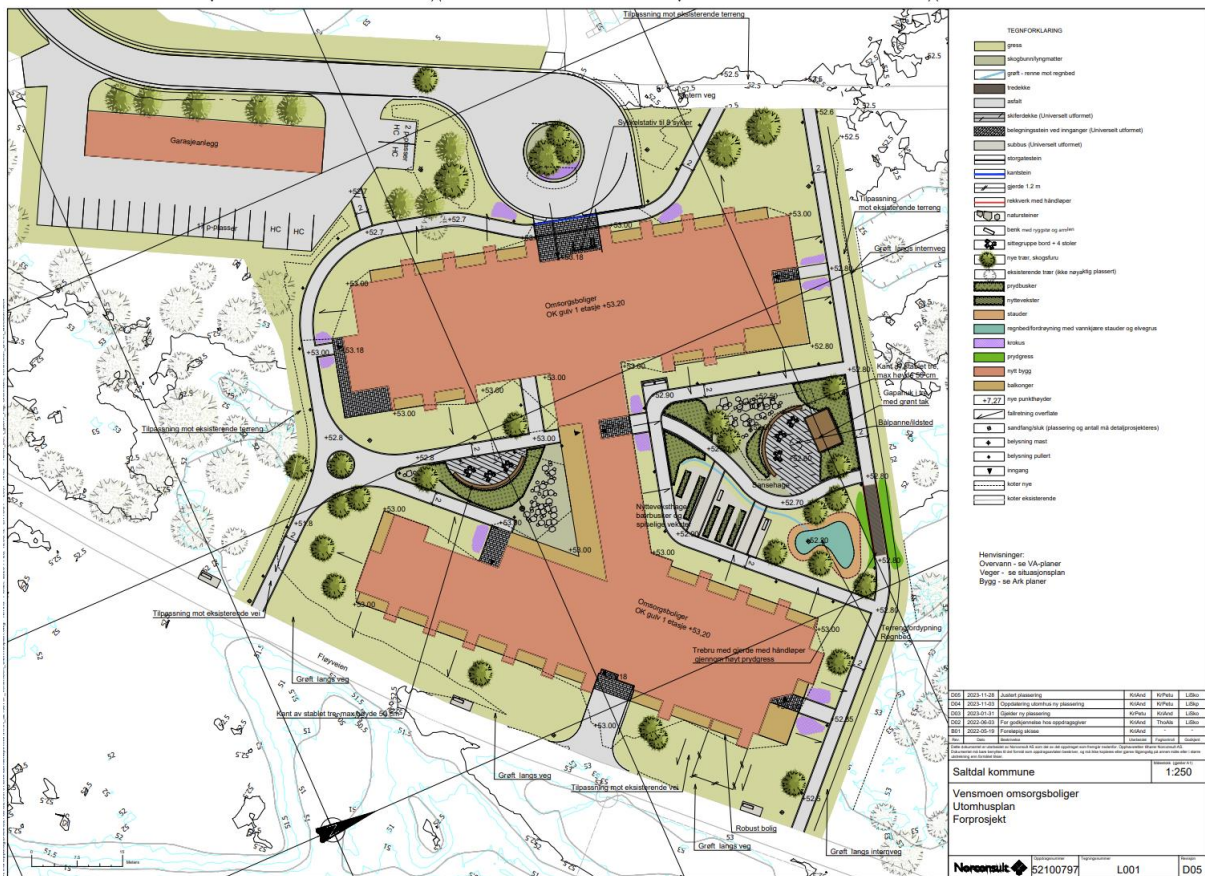
Planforslaget legger til rette for en gruppe beboere med særlige behov, og bestemmelsene skal sikrer at bokvaliteten tilfredsstillende beboergruppens behov

5.4 Uteoppholdsareal

5.4.1 Felles uteoppholdsareal

Gangstier skal opparbeides i henhold til situasjonsplan for området. Det skal anlegges universelt utformet ledesystem fra parkerings-/avstigningssone til hovedinngang. Omfanget av vegger, plasser og adkomster går frem av utomhusplanen.

Det er stilt krav om universell utforming i bestemmelsene til planen og vil også bli sikret av kommunen gjennom kravspesifikasjon til entreprenør.



Figur 5.7 Viser utomhusplan, datert 28.11.2023. (Kilde: Norconsult)

5.5 Universell utforming

Prinsippet om universell tilgjengelighet er lagt til grunn for både bebyggelse og i stor grad i uteområdene innenfor planområdet. Internt i planområdet vil man oppnå universell utformet tilkomst mellom de planlagte boenheter, uteareal og parkeringsareal etter krav i TEK17. Det blir lagt til rette for HC-parkering med korteste avstand fra parkeringsarealet til boligene.

5.6 Levekår og folkehelse

Gjennom planlegging skal kommunen legge til rette for et godt lokalsamfunn og gode boligområder, fysisk aktivitet og et mer helsefremmende miljø. Ved å skape felles møteplasser og legge til rette for deltakelse i sosiale og kulturelle aktiviteter, kan planleggingen bidra til integrering og tilhørighet for alle befolkningsgrupper. Prinsippene for normalisering og integrering ligger til grunn for at omsorgsboligene plasseres i ordinære og gode bomiljøer.

Det er lagt vekt på at omsorgsboligene skal fremstå som et hjem, fremfor en institusjon. Boligene skal ikke virke stigmatiserende eller hemmende for å kunne leve et normalt hverdagsliv. Dette gjelder selv om boligen skal utformes slik at beboerne kan motta nødvendige tjenester.

5.7 Veg, parkering og renovasjon

5.7.1 Renovasjon, beredskap og varelevering

Veg, adkomst og snu sløyfe er dimensjonert for renovasjons- og beredskapskjøretøy. Det blir lagt til rette for renovasjonsløsning i carport/garasjeanlegget. Ambulanseskjøretøy kan også komme til via Fløyvegen, på østsiden av bygningen.

5.7.2 Vei og parkering

Det skal legges til rette for ny adkomstveg fra Fløyveien til parkering og hovedinngang til bygget, snusirkel og parkeringsplass, samt en adkomst til sekundærinngangen, som vist på utomhusplanen. Nye avkjørsler tilpasses eksisterende vei. Utenfor hovedinngangen etableres en snusirkel dimensjonert for lastebil. Det skal være oppstillingsplass for HC-parkering utenfor snusirkelen. Parkeringsplassen etableres med to adkomster for å muliggjøre gjennomkjøring. Gjennomkjøringen dimensjoneres for lastebil. Trafikkarealene består av flater med asfaltdekke. Arealer med asfaltdekke dimensjoneres iht. Statens vegvesens håndbok N200 og skal tåle brøyting og trafikk med brannbil. Avkjørsel mot Fløyveien vil få tilfredsstillende sikt.

Avkjørsel og parkeringsplass skal opparbeides i henhold til reguleringsplanen/situasjonsplan for området. Det skal anlegges universelt utformet ledesystem fra parkerings-/avstigningsone til hovedinngang.

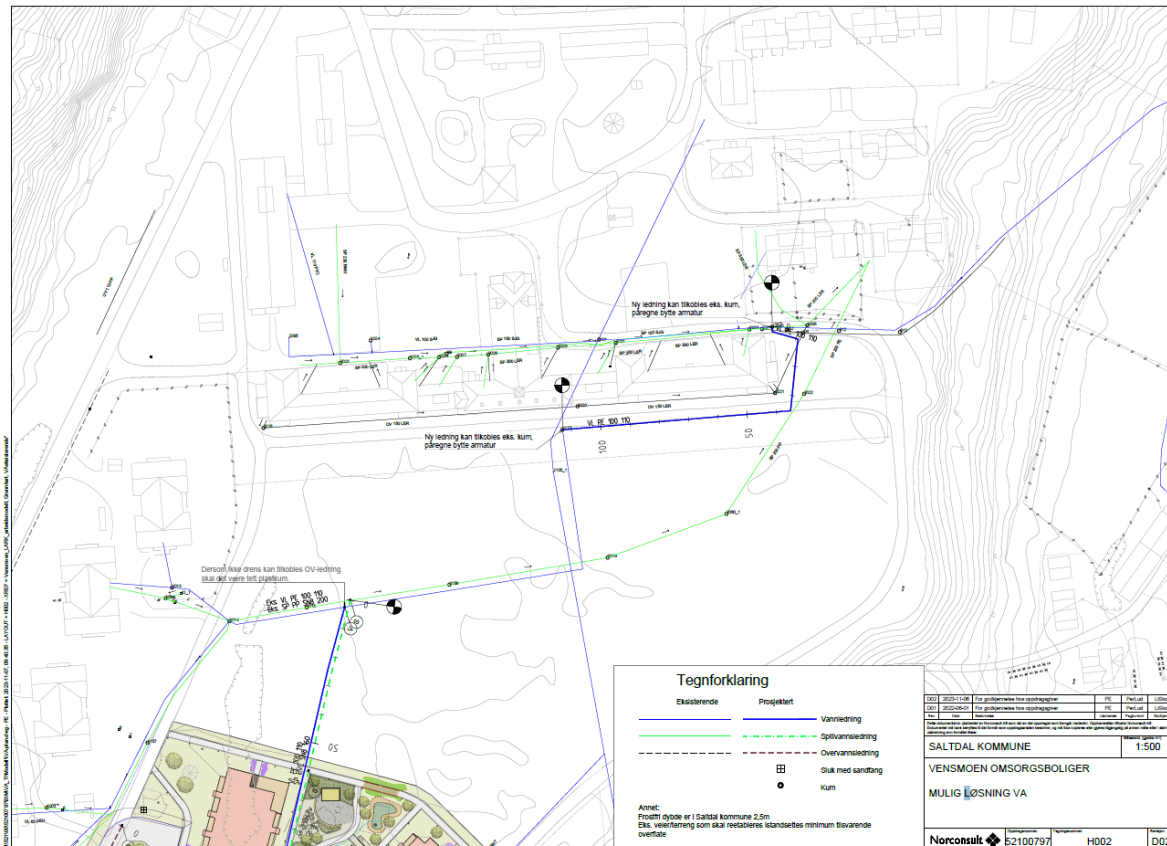
Omfang av veger, plasser og adkomster fremgår av utomhusplanen. Det skal opparbeides tilstrekkelig fundament/overbygning for alle veger og plasser med fast dekke. Alle dekker skal etableres med fall til overvannssluk i henhold til detaljert høydeplan, eller til terreng der det er hensiktsmessig.

Parkeringsplassen skal bestå av 15 parkeringsplasser, 4 HC-plasser, og garasjeanlegg med 10 HC-parkeringsplasser og integrert renovasjonsanlegg.

Da eksisterende botilbud i Fløyveien skal fases ut når nye bygg tas i bruk vil trafikkbelastning på vegen i det vesentlige ikke endres som følge av det nye tiltaket.

5.8 Vannforsyning og avløp

Boligene skal tilknyttes offentlig vann og avløpsnett. Vannforsyningen er ikke dimensjonert for/har ikke tilstrekkelig trykk til at det kan installeres sprinkleranlegg i omsorgsboligene. Dette skal avbøtes med en ny dimensjonert vannledning fra Vensmoen.



Figur 5.9 Viser løsning for vann og avløp

5.8.1 Rekreasjon og friluftsliv

Området grenser til og griper delvis inn i areal regulert til bevaring – friluftsliv. Området er registrert som svært viktig friluftslivsområde. Statsforvalteren har pekt på i sin uttale til planoppstart at konsekvensene for friluftslivet må belyses godt i planarbeidet.

5.8.2 Jordressurser

Utbyggingen bygger ned et område som i dag er ubebygget. I NIBIO er arealet beskrevet som dyrkbar jord, og skog med høy til særlig høy bonitet.

Det ble gjennomført egen skogtakseringen (skogbruksplan med MISK-registreringer), utført i 2018. I skogbruksplanen til skogeier er bestand 10 (området for reguleringsplan), bonitert til en F14, dvs. middels bonitet. Det samme er nabobestanden nr. 4.

Bestandsliste

utvalgte bestand



Eksporert fra Allma 26.02.2024 13:01:31

HovedNr	Gnr	Bnr	Teig	Bestand	Miljølig	Bonitering treslag	Markslag	HLI	Tetthet	Ar	Prod. areal	Gran	Furu	Lauv	Total	Vol / dan	Tilvekst / dan
18400001900090000	19	9	2	4	Nei	Furu	14	5	A	124	41,29	19	916	0	935	22,6	0,4
18400001900090000	19	9	2	10	Nei	Furu	14	5	A	124	34,48	0	688	0	688	20	0,4

Figur 5.10 viser bestandsliste fra skogtaksering (2018, Kilde: Saltdal kommune)



Figur 5.11 Kart fra skogtaksering, (2018, Kilde: Saltdal kommune)

5.8.3 Naturmangfold og miljøkonsekvenser

Tiltaket legger opp til å bygge ned natur. Deler av tiltaket ligger likevel innenfor offentlig formål og slik sett alt planavklart. Arealendringer og nedbygging av natur er en av flere viktige grunner til at naturmangfold går tapt. Når det skal fattes beslutninger som berører naturmangfoldet skal prinsippene i §§ 8 til 12 i naturmangfoldsloven legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet.

Kunnskapsgrunnlaget (§ 8)

«Offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet. (...).»

Vurderingen er basert på informasjon fra offentlig tilgjengelige databaser. Naturbase og artskart er benyttet. Virkningen av tiltaket er vurdert etter anerkjent metodikk for konsekvensutredninger. Det er ikke registrert rødlistede arter i planområdet, men hverdagsnatur har en verdi i seg selv.

Konsekvensene for den helhetlige grønnstrukturen, og de tilknyttede naturverdier i området er ikke kartlagt. Da det kan være grunn til å tro at det er flere naturverdier i området enn det som

er registrert i artskart, bør det gjøres en naturmangfoldskartlegging for å sikre at kunnskapsgrunnlaget er oppfylt. Kunnskapsgrunnlaget vurderes å ikke være tilstrekkelig for området da det ikke er gjennomført naturkartlegging i området.

Føre-var-prinsippet (§ 9)

«Når det treffes en beslutning uten at det foreligger tilstrekkelig kunnskap om hvilke virkninger den kan ha for naturmiljøet, skal det tas sikte på å unngå mulig vesentlig skade på naturmangfoldet. Foreligger en risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet, skal ikke mangel på kunnskap brukes som begrunnelse for å utsette eller unnlate å treffe forvaltningstiltak.»

Kunnskapsgrunnlaget vurderes som ikke tilstrekkelig for å kunne vurdere tiltakets konsekvenser for områdets naturmangfold. Det er en viss usikkerhet knyttet til kunnskapsgrunnlaget, blant annet gjør størrelsen på området at det her er et visst potensiale for funn. Føre-var-prinsippet kommer derfor til anvendelse. En kartlegging så snart det er sesong for kartlegging anbefales.

Økosystemtilnærming og samlet belastning (§ 10)

«En påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastning som økosystemet er eller vil bli utsatt for.»

Utbyggingen må sees i sammenheng med andre planlagte tiltak i nærområdet samt den samlede belastningen på naturmangfoldet. På bakgrunn av at det ikke er gjennomført kartlegging i planområdet, er en sammen med kommunen kommet frem til at kunnskapsgrunnlag ikke er tilstrekkelig. Ut fra dagens kunnskapsgrunnlag er det ikke mulig å vurdere om utbyggingen vil medføre en samlet belastning på viktige arter eller sårbare naturtyper.

Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver (§ 11)

«Tiltakshaveren skal dekke kostnadene ved å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet som tiltaket volder, dersom dette ikke er urimelig ut fra tiltakets og skadens karakter.»

Det er ikke foreslått avbøtende tiltak.

Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder (§ 12)

«For å unngå eller begrense skader på naturmangfoldet skal det tas utgangspunkt i slike driftsmetoder og slik teknikk og lokalisering som, ut fra en samlet vurdering av tidligere, nåværende og fremtidig bruk av mangfoldet og økonomiske forhold, gir de beste samfunnsmessige resultater.»

Tiltaket forutsettes gjennomført med bruk av mest mulig skånsomme metoder og teknikker for å minimere skadene på miljøet. Tiltakshaver er ansvarlig for at dette blir gjennomført.

5.8.4 Terrenginngrep og massehåndtering

Planområdet er relativt flatt og ligger mellom kote 34 til 35. Terrenginngrepene skal være skånsomme, og det skal legges vekt på gode overganger mot gjenstående naturområder. Det er behov for å ta ned en del trær, men det er et ønske å bevare både trær og vegetasjon innenfor planområdet. Det skal utarbeides en marksikringsplan for å sikre at vegetasjon som skal tas vare på blir skjermet for skade eller inngrep.

Rene masser skal gjenbrukes innenfor planområdet. Dersom det skulle bli et overskudd av rene masser, skal disse gjenbrukes i nærområdet innen landbruket, eller fraktes til godkjent mottak. Dette er sikret gjennom bestemmelsene §§ 2.8.2.1 - 2.8.2.3.

Ved søknad om igangsettingstillatelse skal det redegjøres for behandling eller ny bruk og trafiksikker transport.

5.8.5 Overvannshåndtering

Det er utarbeidet en VA-plan som skal legges til grunn for håndtering av overvann. Ved prosjektering av overvannsløsninger skal det tas hensyn til behovet for klimatilpasning og den ventede økningen i nedbør for regionen som følge av klimaendringer.

Parkeringsanlegget skal høydesettes slik at overvann renner til dyp grøft og videre til sluker tilkoblet overvannsledning. Eksisterende gangveger tilkobles ny veg. Sidearealer utformes med dyp grøft for håndtering av overvann.

Ved lavbrekk i avkjørsel fra eksisterende veg og ved snusirkel skal det etableres sluker som tilkobles til overvannsledning. Jordskjæringer legges med helning 1:4. Der hvor eksisterende veg fjernes, skal hele veg-kroppen fjernes og området reetableres med gress eller lignende.

5.9 Energi, energiforsyning og klima

5.9.1 Energiløsninger og klimatiltak

Energiforsyning

Da eksisterende omsorgsboliger i stor grad skal fases ut, er det tilstrekkelig kapasitet på strømmettet for den nye utbyggingen. Det skal likevel bygges ny Trafo stasjon i området. Dagens kapasitet er 22kV, og ny Trafo stasjon vil ha kapasitet på 270 kV.

Fjernvarme

Boligen vil bli knyttet til fjernvarmeanlegg, og utstyrt med bergvarme og solcellepaneler for å tilfredsstille vektet levert energi iht. NZEB. Ved drift er det beregnet netto vektet levert energi på 162kWh. Tallene legger til grunn et estimert årsforbruk.

Elbillading

Områdets plassering tilsier at atkomst i hovedsak vil være bilbasert. Det skal etableres et ladeanlegg for inntil 15 biler, og anlegget skal monteres i carport. Systemet skal automatisk fordele en 63A 3fase 400V kurs til antall biler som er tilkoblet.

Arealbruk

Planforslaget vil medføre terrenginngrep. Det meste av terrenginngrepene er tidligere planavklart gjennom gjeldende reguleringsplan. Deler av tiltaket medfører likevel inngrep i naturområde som ligger utenfor byggegrense eller som bevaring – friluftsliv i gjeldende plan.

Massehåndtering

Stedlige jordmasser skal brukes på området som toppdekke. Eventuelle rene overskuddsmasser gjenbrukes i landbruksformål. Det er ikke mistanke om forurensede masser i utbyggingsområdet.

5.10 Kulturmiljø

Konsekvensutredningen (datert 21.02.2024) viser at kulturmiljøet blir «sterkt forringet» av planlagt tiltak. Konklusjon i konsekvensutredningen var at valgt alternativ – alternativ 2 er det alternativet som gir de mest negative konsekvensene for kulturmiljø, og at alternativ 11 gir minst negativ virkning med en samlet konsekvensgrad på «*middels negativ konsekvens*».

For mer utfyllende informasjon om hvordan planforslaget påvirker kulturmiljø viser vi til vedlagt KU, datert 21.02.2023.

Konsekvensutredningen peker på noen mulige avbøtende tiltak. Forslag til avbøtende tiltak er delt i to kategorier, en tematisk og en som er spesifikk til hvert alternativ.

Fargebruk:

Tiltaket fargesettes i farger som blander inn med omkringliggende skogområder for å dempe volumvirkning. Kommentar: dette er fulgt opp med krav i bestemmelsene til plane, § 2.1.2.

Materialvalg:

Tiltaket utføres i materiale som samstemmer eller tilsvarer eksisterende bebyggelse i området. Kommentar: dette er fulgt opp med krav i bestemmelsene til plane, § 2.1.3.

Landskap og grønnstruktur:

Areal avsatt til veier og parkering bør gruses og ikke asfalteres da grus er det dekket som i dag og historisk er brukt i parken. Kommentar: dette er vanskelig å forene med kravet om universell utforming.

Carport:

Flyttes til området mellom Fløyveien og skianlegget hvor det i dag er servicebygg for å bevare mer av parkens areal. Kommentar: Carport skal romme el-lading, HC-parkering og renovasjon, og har en god plassering til formålet.

Det er også foreslått avbøtende tiltak utenfor plangrensen, som tilbakeføring til park for deler av området med boliger som er planlagt utfaset. Slike tiltak kan vurderes i samråd med kulturminnemyndigheter i fylkeskommunen.

5.11 Barn og unges interesser

Plan og bygningslovens § 5-1 peker på kommunen sitt særlige ansvar for å sikre aktiv medvirkning fra grupper som krever spesiell tilrettelegging, herunder barn og unge.

Barns rettigheter knyttet til planlegging etter plan- og bygningsloven er videre ivaretatt gjennom «Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen» (RPR), jf. plan og bygningsloven § 3-5. Retningslinjene har som formål å styrke barn og unges interesser i planleggingen, ved å:

- a. Synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven.
- b. Gi kommunene bedre grunnlag for å integrere og ivareta barn og unges interesser i sin løpende planlegging og byggesaksbehandling.
- c. Gi et grunnlag for å vurdere saker der barn og unges interesser kommer i konflikt med andre hensyn/interesser.

Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging setter i punkt 5 krav til fysisk utforming av lekearealer. Her opplyses det at kravet til erstatningsareal (5d) ikke vil gjelde ethvert areal som er egnet for lek, men skal sikre at slike områder ikke blir tatt til utbygging før en har forvissnet seg om at de generelle kravene til lekemuligheter (5a og b) kan oppfylles, og på hvilken måte det skal skje. Kravene til lekeareal i 5a og b går blant annet ut på at areal skal være sikret mot fare, være store nok og egnet for lek og opphold.

Det er gjennomført medvirkning med Knekthågen barnehage og Røkland skole.

I kommunens kartlegging (notat, datert 23.05.2023) går det frem at de områdene som barnehagen i dag bruker mest, ikke vil bli berørt. Barnehagens bruk av uteområdene på Vensmoen berøres dermed ikke i særlig stor grad. Det er lagt vekt på at barnehagen fortsatt vil ha tilgang til store områder til lek, læring og utfoldelse, og at områdene som benyttes til i tråd med rammeplan for barnehagene (opplæring) ikke berøres. Skolens bruk av området er også kartlagt. Også for skolen er det vurdert at områdene som brukes mest ikke blir berørt,

selv om noe bruk også innenfor planområdet forekommer. Bærplukking foregår i hele området, inkludert i planområdet, men det finnes flere gode alternativer til dette i nærområdet. Ut fra denne kartleggingen er det konkludert med at det ikke er behov for erstatningsareal jf RPL, punkt 5.

5.12 Sosial infrastruktur

5.12.1 Skole og barnehage

Planlagt utbygging vil ikke påvirke skole- og barnehagekapasiteten da det blir lagt til rette for en særskilt brukergruppe.

5.12.2 Annen sosial infrastruktur

Planforslaget legger til rette for 24 nye boenheter, men omfang og brukergruppen det legges til rette for tilsier at tiltaket ikke utløser nye behov for annen sosial infrastruktur, som dagligvarebutikker eller lignende.

5.13 Risiko og sårbarhet

Det er utarbeidet en ROS-analyse, med utgangspunkt i Veileder for samfunnssikkerhet i arealplanlegging (Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap, 2017). ROS-analysen følger som vedlegg til planen. Analysens omfang er tilpasset planforslagets innhold og kompleksitet, samtidig som den tilfredsstillende krav om risiko- og sårbarhetsanalyse gitt i Plan- og bygningslovens § 4-3. Gjennom arbeidet med ROS-analysen må også behovet om klimatilpasning integreres i vurderingene.

ROS-analysen baseres på offentlig tilgjengelig materiale (databaser) og grunnlagsinformasjon, og består av følgende deler:

- 1) Identifisere mulige uønskede hendelser
- 2) Vurdere risiko og sårbarhet
- 3) Identifisere tiltak for å redusere risiko og sårbarhet

ROS-analysen avdekker hvilke områder det er nødvendig med ytterligere undersøkelser eller avbøtende tiltak, slik at forslaget til regulering kan fremmes. Analysen gir grunnlag for eventuelle hensynssoner i plankartet og utforming av reguleringsbestemmelser.

Ut over dette er følgende uønskede hendelser identifisert:

- (02) Løsmasseskred/kvikkleire
- (13) Spesielt nedbørutsatt, ekstrem nedbør
- (23) Stråling fra høyspent
- (28) Trafikkulykker (påkørsel av myke trafikanter, møteulykker, utforkjøring)
- (39) Brann i bygninger og anlegg (sykehus, sykehjem, skole, barnehage, idrettshaller/tribuneanlegg, asylmottak, fengsel/arrest, hotell, store arbeidsplasser, verneverdig/fredet kulturminne)

Da planområdet ligger under marin grense, er det gjennomført geoteknisk grunnundersøkelse (14.03.2022), og utarbeidet en geoteknisk rapport (27.09.2023) for å undersøke områdets stabilitet og mulig forekomst av sprøbruddmateriale/kvikkleire.

Basert på grunnundersøkelser utført like ved planområdet i kombinasjon med spredte grunnundersøkelser i laveliggende områder i dalen, er det konkludert med at løsmassene i all hovedsak består av sand eller sandige masser til svært stor dybde. Tilgjengelige grunnundersøkelser vurderes som tilstrekkelig for å bekrefte at det ikke forekommer sprøbruddmateriale/ kvikkleire ved planområdet eller i underkant av skråningsfoten til plataået. Som følge av dette vurderes sikkerheten mot områdeskred som tilfredsstillt og det ses ikke behov for å gjøre videre utredning av områdeskred iht. prosedyre i NVE veileder 1/2019.

Gjennom videre oppfølging av de foreslåtte tiltakene, enten i forbindelse med planlegging, detaljprosjektering av bygg eller oppfølging i anleggsfase vurderes det at risikoen vil kunne ivaretas, og antatt risikonivå etter avbøtende tiltak vil være akseptabelt eller så lavt som mulig.

5.13.1 Sikkerhet ved brann

Omsorgsboligene skal oppfylle kravene som stilles til risikoklasse 6 i henhold til branntekniske krav. Det skal installeres sprinkelanlegg i boligene.

5.13.2 Klimatilpasning

Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning skal bidra til at klimatilpasning blir ivaretatt som et hensyn i planlegging etter plan og bygningsloven.

Et bevisst arbeid med klimatilpasning i plansaker skal bidra til at samfunnet blir bedre rustet til å møte klimaendringene, blant annet gjennom å sikre at risiko, sårbarhet og ulemper unngås eller begrenses som følge av endringer i klima. Statsforvalteren i Nordland har tilgjengeliggjort ressurser til bruk i planleggingen på sine nettsider, og for Nordland fylke generelt vil klimaendringene særlig føre til behov for tilpasning til kraftig nedbør og økte problemer med overvann; endringer i flomforhold og flomstørrelser; jordskred og flomskred, samt havnivåstigning og stormflo. For Vensmoen er det særlig tilpasning til kraftig nedbør og gode løsninger for overvann det må planlegges for.

Ros-analysen har utredet tema nedbør/ekstrem nedbør. Løsninger som velges i og ved planområdet, herunder overvannsløsning, tar høyde for ekstrem nedbør.

5.14 Juridiske og økonomiske konsekvenser for kommunen

Det vil ikke være behov for ekspropriasjonstiltak for å gjennomføre planforslaget. Eiendommen er i sin helhet eid av kommunen.

Kommunen bør avklare de juridiske konsekvenser av heftet som gjelder for eiendommen Gnr. 19 bnr. 9: «*Vensmoen tuberkulosesanatorium er erklært verneverdig. Dette omfatter den opprinnelige bygningsmassen og parkanlegget sør for hovedbygningen. Kjøper og fremtidig eier forplikter seg til å legge alle tiltak som går ut over vanlig vedlikehold fram for Nordland fylkeskommunes kulturavdeling, eller annen antikvarisk myndighet, for godkjenning. Denne heftelsen kan ikke avlyses uten samtykke fra Riksantikvaren.*»

5.15 Rekkefølgebestemmelser

Da området har en frodig grunn tilsier dette at det er høy sannsynlighet for funn av rødlistearter. Det er ikke gjennomført kartlegging av naturmangfold planforslaget, men dette må gjennomføres så snart det er sesong for naturmangfoldskartlegging, og senest før rammetillatelse blir gitt.

Følgende tiltak skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for nye boliger i o_T3:

- Tilhørende parkeringsplass

- Tilhørende renovasjonsløsning
- Gangforbindelse

5.16 Oversikt over arealformål

5.16.1 Grad av utnytting

Planlagte tiltak vil få en samlet utnyttingsgrad på om lag 31 %BYA. Med en utnyttingsgrad på 40 % BYA åpner planen for en mulig ekstra, fremtidig fløy sør i planområdet.

Områdets areal = 12 559
 Bebyggelse = 3 000 m²
 P-anlegg = 850 m²

$$3850 / 12 559 * 100 = 30,7$$

5.16.2 Arealformål

Forkortelse	Formål	Areal i dekar	Ca. Areal i m ²
Bebyggelse og anlegg			
T1 - T3	Offentlig eller privat tjenesteyting	14,5	14 500
	<i>SUM KATEGORI</i>	14,5	14 500
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur			
KV	Kjøreveg	1,7	1 700
GS	Gang-/sykkelveg	2,3	2 300
AVG	Annen veggrunn – grøntareal	1,8	1 800
P	Parkering	1,4	1 400
	<i>SUM KATEGORI</i>	7,3	7 300
Friområde			
FRI	Friområde	2,0	2 000
	<i>SUM KATEGORI</i>	2,0	2 000
Hensynssoner			
H370	Høyspenningsanlegg	0,5	500
H140	Hensyn frisikt	0,015*	15*
H539	Hensyn friluftsliv	2,0	2 000
	<i>SUM KATEGORI</i>	2,5	2 500
Oppsummering			
	<i>SUM KATEGORI - AREALFORMÅL</i>	23,8	23 800
	<i>SUM KATEGORI - HENSYNSSONER</i>	2,515	2 515

*frisiktssone mindre enn målverdig, da det utelukkende er lagt inn siktssone ved parkeringsanlegg. Ellers er siktlinjer påtegnet plankartet i avkjørsel.