

Innspill

Omdisponering av mindre LNF-område (ca 5 daa) til framtidig boligbebyggelse

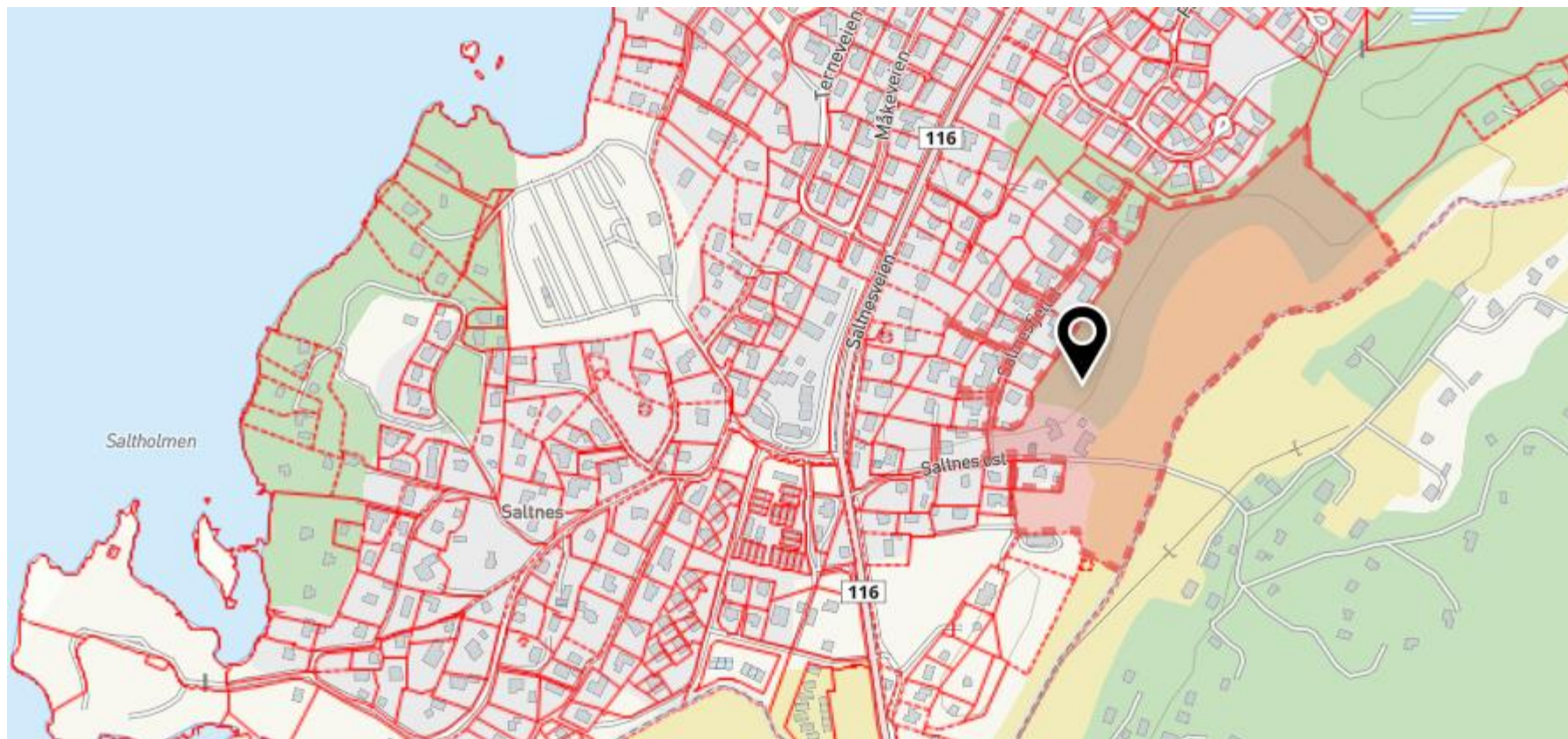
Rullering av kommuneplanens arealdel

Råde kommune

Gnr 93 bnr 2

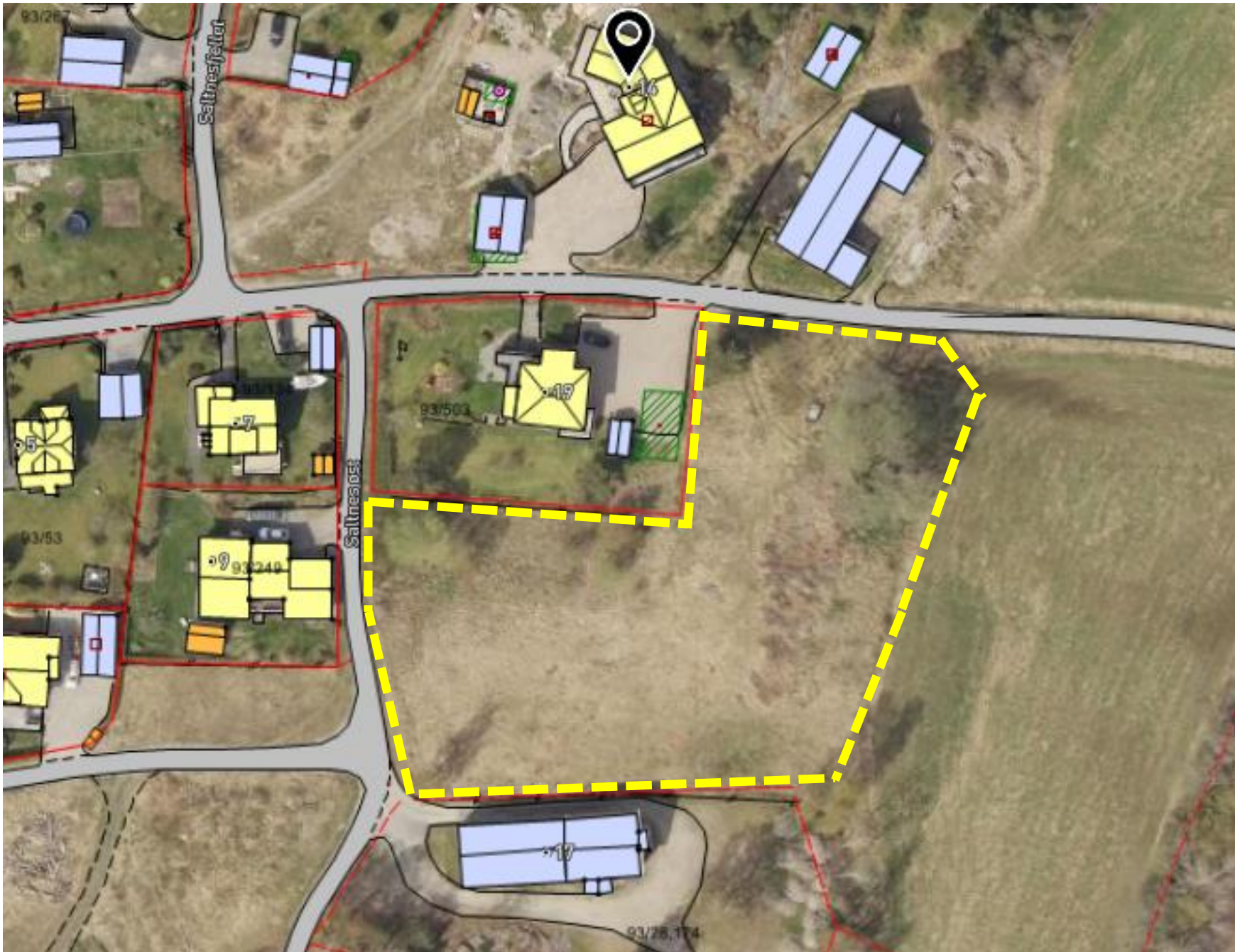
Eier: Monika og Trond Solbakken

Gnr 93 bnr 2, Saltnes Øst 14





Innpillet dreier seg
om dette området, ca
5 daa.



Innspillet dreier seg om dette området, ca 5 daa.

Området har potensiell adkomst fra Saltnes Øst mot Klippen (misjonshus) eller alternativt fra Saltnes Øst ved låven.

Arealet ligger flatt, med ca 0,5-1 m fall fra Saltnes Øst ved låven.

Utenfor arealet er det skrånende terreng mot dyrket mark i øst (3-4 m fall).

Bakgrunn

- Området er idag LNF areal, tilsammen ca 5 dekar
- Arealet har ikke vært utnyttet/dyrket på mer enn 20 år
- Arealet er plassert mellom 93/503 (boligeiendom) og 93/28 (misjonshus) i et naturlig bomiljø omkranset av øvrig bebyggelse
- Arealet har vært forsøkt forpaktet bort, men ingen interesse pga vanskelig å drive moderne jordbruk med store maskiner på små areal
- 93/2 bygde nytt våningshus i 2009, har samlet alt tilhørende 93/2 på nordsiden av Saltnes Øst
- Det er ikke drift på 93/2. Dyrkbart areal ca 30 daa forpaktet bort.

Innspill: Nytt mindre boligområde

- Området kan bebygges med tomannsboliger, alternativt eneboliger
- Adkomst via Saltnes Øst. To muligheter – skisse viser adkomst via Saltnes Øst mot misjonshus, men også mulighet inn fra låve ved Saltnes Øst
- Flat, god og solrik tomt med muligheter for opparbeiding av felles lekeområde og beplantning
- 1 km til Spetalen skole, 700 m – 1 km til barnehager
- 300 m til busstopp (buss til Fredrikstad, Moss)
- Nærhet til natur (skog, sjø) via opparbeidede turstier og gang-/sykkelveier i området

Området

- Infrastruktur: Gode tilkoplingsmuligheter til vann og avløp
- Grunnforhold: Sannsynligvis gode, dyrket mark. Bebyggelse antas anlagt med masseutskiftning og plate på mark
- Solforhold: Gode solforhold hele dagen
- Renovasjon: MOVAR har etablert renovasjon i området

Hvorfor innspillet?

- Arealet har ikke vært utnyttet de seneste 20 år
- Arealet har vært forsøkt forpaktet bort, men ingen interesse pga vanskelige dyrkingsforhold med store maskiner
- Arealet er inneklemt mellom bolighus og misjonshus, og tradisjonelt jordbruk vil virke svært forstyrrende på bomiljø
- Støv- og støyplager for omgivelsene ved aktiv bruk av arealet til jordbruk
- Et naturlig boområde – fem boligeiendommer og et misjonshus som naboer
- Gode muligheter for regulering av et attraktivt bomiljø som «fortetter» naturlige boomgivelser

Sammenheng med Kommuneplan 2011 - 2022

- Saltnes og Missingmyr har status som lokalsentre, hvor intensiteten i boligbyggingen tones ned til "vedlikeholdsutbygging" (kap 2.3 s 48)
- Fortetting i byer og tettsteder for å redusere transportarbeidet og arealforbruket (kap 2.4 s 48)
- Den nye trendbruddspolitikken med satsing på eksisterende tettsteder innebærer også et sterkt fokus på å bygge "innover" i eksisterende tettsteder. Fortetting/utfylling er viktige grep, så vel som at man nå ser behovet for flere og mindre boliger p.g.a. endringer i familiestrukturen, samt aldersfordelingen i befolkningen. Dette betyr at andelen av eneboliger vil gå ned. (kap 3.1 s 49)
- Temaet grønnstruktur er for øvrig debattert i stedsanalysene for henholdsvis Karlshus-, Saltnes- og Missingmyrområdet, og i delplanene for de to førstnevnte. Grønnstrukturen må til enhver tid styrkes gjennom helhetlig planlegging for å oppnå et sammenhengende turveisystem "fra fjord til fjell" som knytter punkter langs sjøen til skogområdene lenger øst. (kap 3.3 s 52)



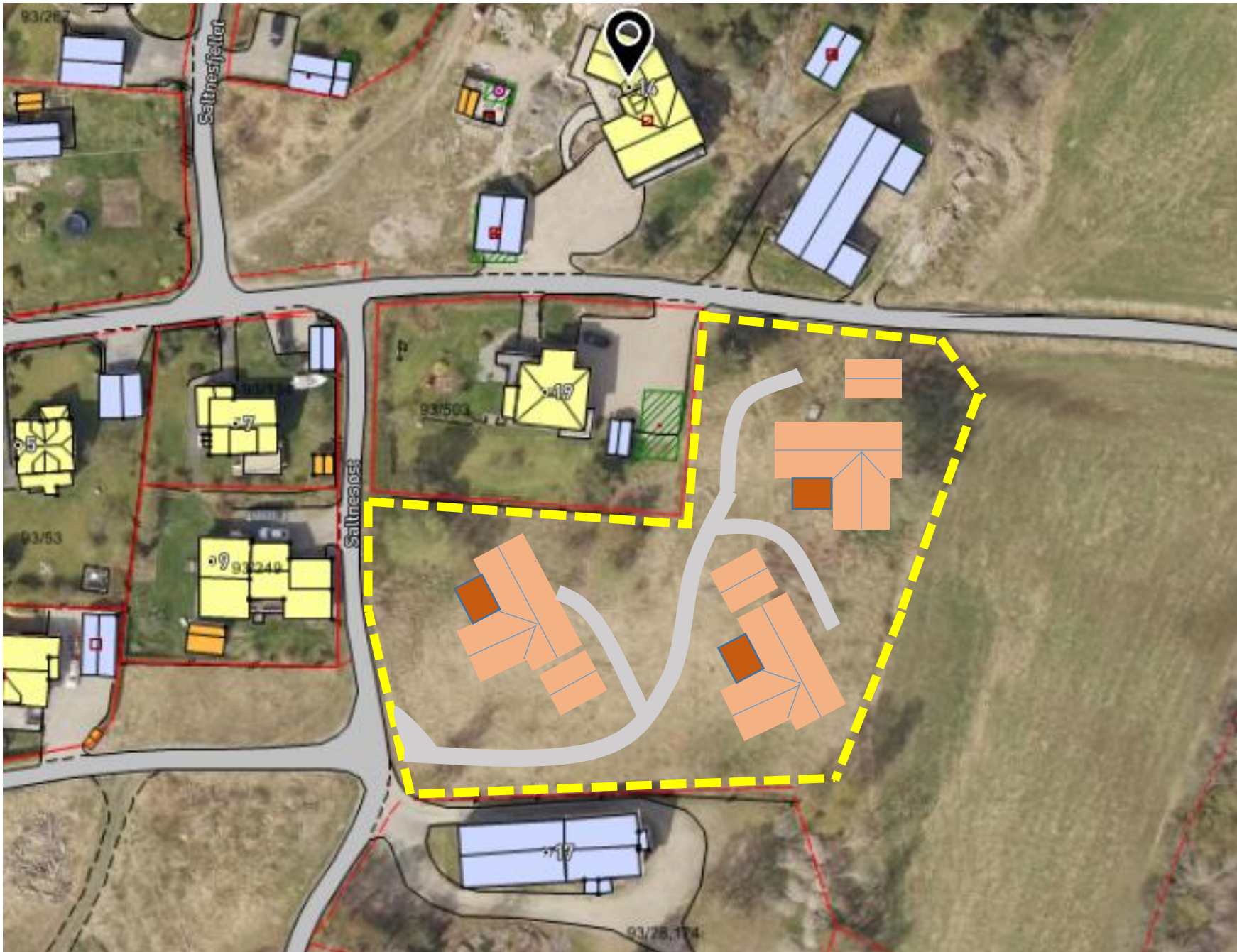
Illustrasjon:

Tre tomannsboliger med to garasjeplasser pr boenhet

Store felles arealer som kan reguleres til leke- og rekreasjonsmuligheter

Gode beplantningsmuligheter

Alternativ adkomst kan være ved låven i Saltnes Øst



Illustrasjon:

Tre eneboliger med dobbelgarasje

Store felles arealer som kan reguleres til leke- og rekreasjonsmuligheter

Gode beplantningsmuligheter

Alternativ adkomst kan være ved låven i Saltnes Øst

Fra: Trond Schanche Solbakken <Trond.Solbakken@vestby.kommune.no>
Sendt: 6. november 2018 10:00
Til: Kine Marie Bangsund; Postmottak Råde kommune
Kopi: tronso@online.no
Emne: Innspill til rullering av kommuneplanens arealdel
Vedlegg: Innspill rullering kommuneplan_2.pdf

Oppfølgingsflagg: Følg opp
Status for flagg: Flagget

Vedlagt følger innspill til rullering av kommuneplanens arealdel. Planprosessen skisseres startet opp i november/desember.

Vårt innspill er godt gjennomtenkt. Gnr. 93 bnr. 2 er på totalt 75 daa hvorav skog utgjør ca 30 daa og dyrkbar mark (forpaktet bort) ca 25 daa. Innspillet dreier seg om et LNF-område på ca 5 daa som både har en beliggenhet og en beskaffenhet som av alle praktiske hensyn bør omdisponeres til fremtidig boligområde. Kortfattet argumentasjon for dette finnes i innspillet.

Som grunneiere er vårt primære mål å ivareta og vedlikeholde eksisterende bygningsmasse, forvalte skogsområdet samt forpakte bort dyrkbar mark. Det virker usannsynlig å starte jordbruk på egen hånd med tilhørende maskiner og redskap. Vi har tidligere søkt og fått godkjent, og også gjennomført, riving av bryggerhus. For å kunne gjenreise dette i tråd med vedtak er det nødvendig å reise kapital. Innspillet ses i sammenheng med dette.

Gnr. 93 bnr. 2 har en regulert skogsvei/tursti gjennom eiendommen. Det har vært forsøkt å få delfinansiert en oppgradering av denne (dreneringsproblematikk) gjennom Råde kommunes fond for naturforvaltning. Med begrunnelse i kommunens økonomi har ikke dette lyktes hittil, og innspillet ses også i sammenheng med å reise kapital til slik oppgradering. Turstien er mye brukt av befolkningen, og har en naturlig plass i kulturlandskapet. Som grunneiere må vi stadig rydde bort nedfall i skogen etter kraftig vind for å sikre ferdsel på stien.

Med hilsen

Monika og Trond Solbakken
Saltnes Øst 14
1642 Saltnes

95260994

Fra: Terje Skolt <ts@kaneie.no>
Sendt: 30. november 2018 12:39
Til: Postmottak Råde kommune
Emne: VS: Scannet dokument
Vedlegg: document2018-12-01-003337.pdf

Oppfølgingsflagg: Følg opp
Status for flagg: Flagget

Hei vi sender innspill til arealplanen som vi ønsker og få registrert. Samtidig ønsker vi en tilbakemelding på at dette er registrert.

Mvh Terje Skolt

Villaro as

Fra: robeg@online.no <robeg@online.no>
Sendt: lørdag 1. desember 2018 01.33
Til: Terje Skolt
Emne: Scannet dokument

Scannet dokument fra Lexmark x945

INNSPILL TIL AREALPLANEN FOR 2019-

Vi ønsker og spille inn følgende forslag for bolig i Saltns.

Alt 1. gr og brnr 93/10 ca 13 000 kvm. Vi ser for oss 2 mannsboliger og 4 mannsboliger i 2 etasjer. Eller småhus bebyggelse i 2 etsjer.

Alt 2. Gr og brnr 93/10 CA 10 000 kvm. Der ser vi for oss det samme som i alt 1.

Alt 3. Der ser vi for oss at det blir avsatt som framtidig bolig når tiden er inne for det.

Vi ønsker at **alt 1** blir prioritert raskest. Området ligger mellom 2 bebyggde områder, og ser på dette som naturlig fortettnng for boligutvikling. Vi kan heller ikke se at dette kan påføre Råde kommune noen kostnader i forhold til ny infrastruktur som ligger der fra tidliger.

For meg ser det naturlig ut at **Alt 2.** kommer når **Alt 1** er ferdig utbygd.

Håper dette blir lagt inn i planene deres ved først anledning.

Med Vennlig Hilsen



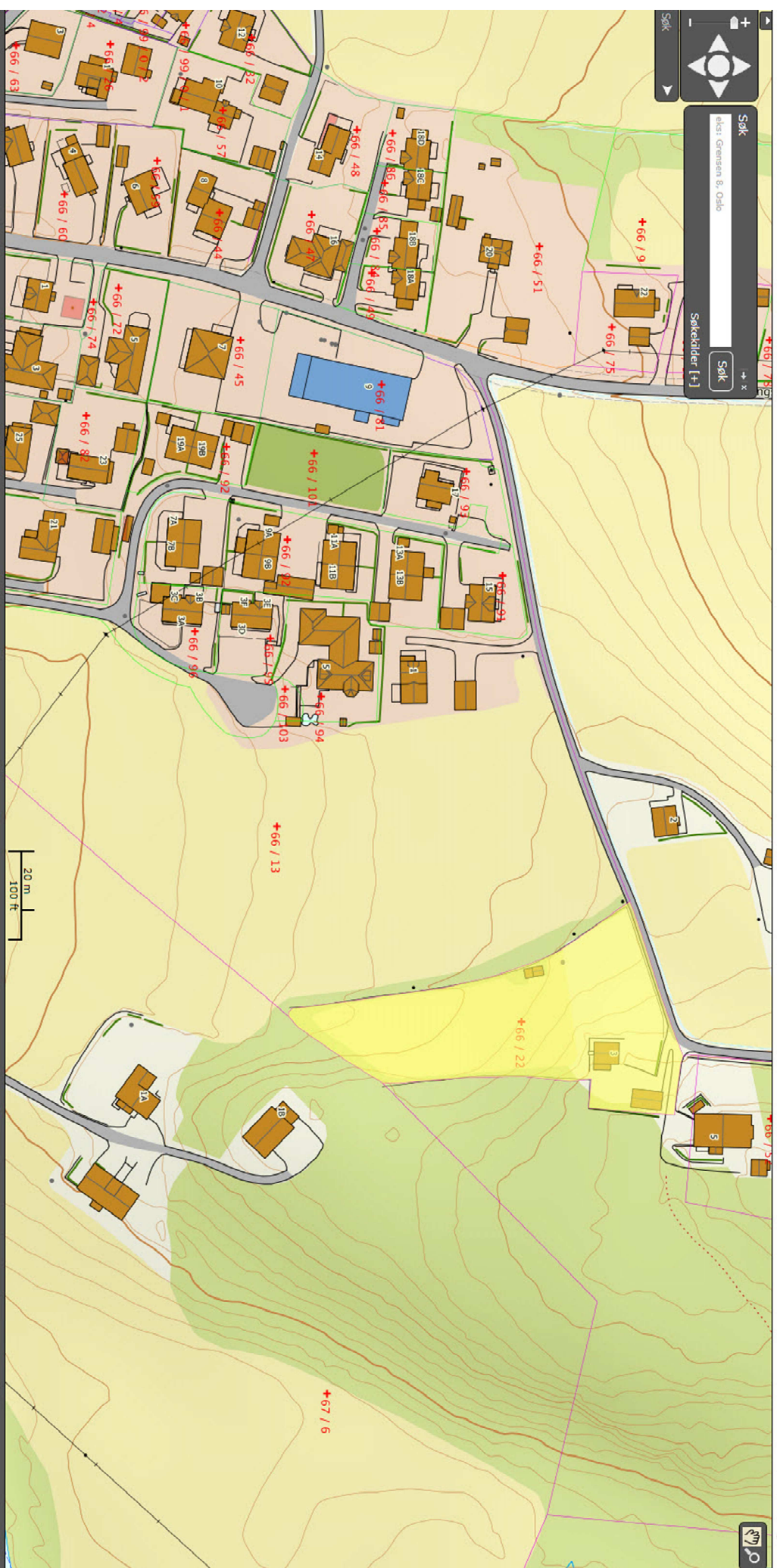
Terje Skolt

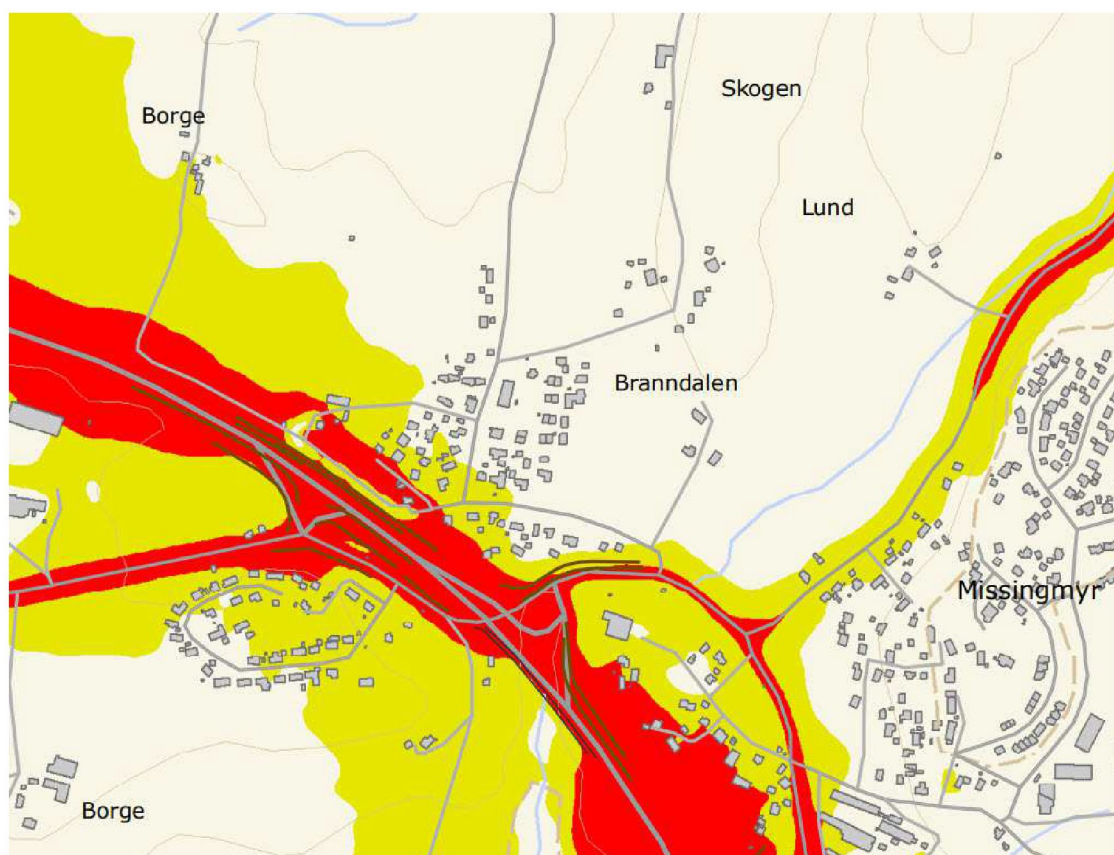
95818539



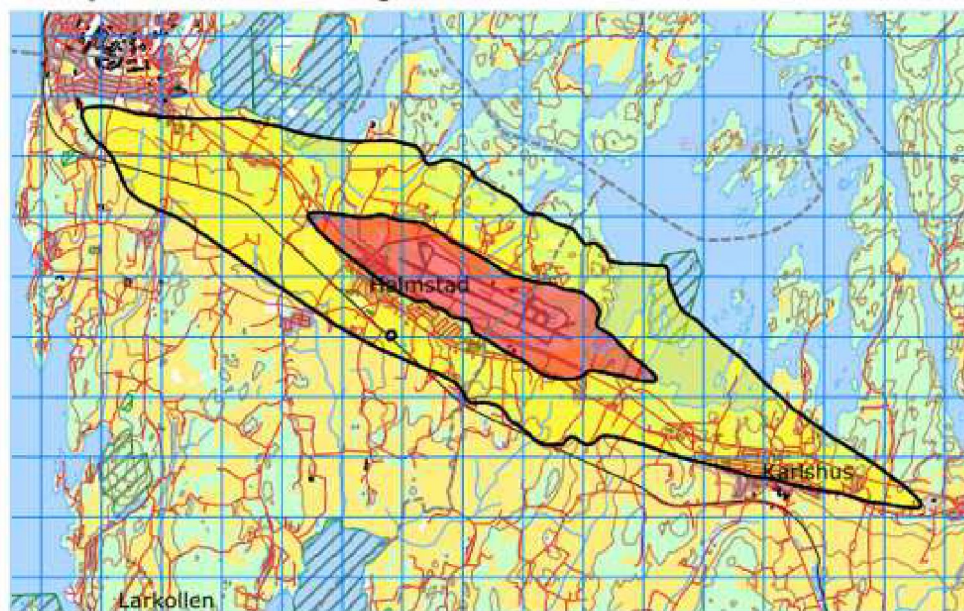
Innspill til kommuneplanens arealdel

Grunneier	Ipoa Eiendom AS
Adresse	Skomakerveien 3
Postnr. og poststed	1640 Råde
Telefon	47057889
Gårds- og bruksnummer	66/22
Ønsket framtidig arealbruk	Boligformål
Beskrivelse av området (areal, vann og avløp, ankomst osv.)	Eksisterende enebolig på tomten med tilknytting til offentlig vann og avløp. Utbygget strømnnett. Ankomst ved eksisterende vei. 2,8km til Klokkergården Barnehage, 4,7km til Karlshus skole. Gangavstand til kollektivpunkt Missingmyr.
Begrunnelse	Tomten på 5,1 mål ligger fint til mot skogen ved Vansjø, med meget gode rekreasjonsområder. Den vil fungere som en utvidelse av eksisterende byggefeltet ved Løkkeveien og Gillingsrødveien. Tomten er i dag regulert som LNF, med en bolig, bod, biloppstillingsplass og garasje. Resten av tomten er en opparbeidet gressplen, og har ikke vært brukt til landbruksformål i moderne tid. Det er ingen skog på tomten. Den ligger utenfor støysone fra E6 og Rygge flyplass. Det er ikke registrert kulturminner på eiendommen, og den ligger ikke innenfor noen hensynssone. Vi mener at tomten er meget godt egnet til bygging av Husbankenfinansierte utleieboliger med tilvisningsavtale, og/eller flere små enheter for folk som ønsker å bo i roligere omgivelser med litt mer rom rundt seg. Alternativt er dette en meget gunstig tomt for bygging av eneboliger. Plassering av nybygg vil gli fint i landskapet mot skogen på to sider. Boliger her er i tråd med Råde Kommunes visjon som bokommune.





11.3 Støysonekart etter anbefalingene i T-1442



Figur 11-5. Støysonekart etter T-1442. Målestokk 1:100 000.

Dette kartet er dimensjonert av L_{den} for 2022 alene.

Råde kommune
Miljø, plan og teknikk
v/ Kine Marie Bangsund

11.12.2018

Katrine og Anders Langgård
Aker Gård- Tesalaveien 68
1640 Råde

Innspill til rullering av kommuneplanen i Råde

Bakgrunn

Vårt innspill til denne rulleringen er ønsket om å omregulere en del av vår eiendom 33/3, beliggende ved Krogstadfjorden, til fritidsboliger. Bakgrunnen for dette er at vi mener dette kan gi oss en vesentlig tilleggsinntekt som vil øke våre muligheter til å videreutvikle drifta på gården. Vi har bygget opp driften fra bunn, etter at jorda var leid ut i en tiårsperiode, og investert vesentlige beløp i å etablere en drivverdig enhet. Vi har et sterkt ønske om å videreutvikle gården, og trenger da flere ben å stå på, for å kunne forsvare videre innvesteringer. Vi ser oss derfor om etter alternative inntekter, og vi ser at vi ved salg av tomter til fritidsboliger over tid kan redusere gjeld og risiko ved å satse videre.

Beskrivelse

Området vi søker omdisponering for ligger i RPR området for Oslofjorden, og består i dag av skog. Øst og nordsiden av området grenser til Akerskogen hyttefelt, vestsiden til Lågbu fritidseiendom og sørsiden grenser ned til Krogstadfjorden.

Tanker om utvikling av området

I RPR står det: «Oppføring av nye og vesentlig utvidelse av eksisterende fritidshus bør som hovedregel ikke tillates, ut over godkjente, ikke ferdig utbygde planer». Vi tenker at en omdisponering av dette arealet vil bli en naturlig forlengelse av allerede eksisterende hytteområder som i dag «omringer» arealet, og at man ikke automatisk kan konkludere med at dette kommer i konflikt med RPR's intensjoner, slik vi forstår dem.

Slik vi tenker å disponere arealet, vil utbyggingen ikke komme i konflikt med strandsonen og 100 metersbeltet, se vedlagt kartskisse. Tomtene er tenk å ligge tilbaketrukket bak høydedraget som ligger i grensen mot 100 metersbeltet, og vi vil, slik dere ser på kartskissen, ha god avstand ned til fjorden, samtidig som vi, ved å legge eventuelle fritidsboliger tilbaketrukket på de to eksisterende fjellhøydene på området, ikke vil sjenere noen annen bebyggelse. Siden det allerede er etablerte hyttefelter på hele øst og nordsiden av området eksisterer det etablert adkomstveier, og det vil det ikke bli vesentlige inngrep i naturen for å få videre adkomst til vårt areal. Kyststien ligger også utenfor dette arealet, og vil ikke bli berørt. Vi mener at denne omdisponeringen ikke kommer i konflikt med RPR sitt mål om å opprettholde gunstige forhold for friluftsliv, men tvert imot legger til rette for bedre rekreasjonsmuligheter enn det arealet har i dag. Planen presiserer at naturverdier og rekreasjonsverdier skal forvaltes til beste for befolkningen i dag, og i fremtiden, og det mener

det, bli lettere tilgjengelig for allmennheten, og gjennom dette få en større verdi som rekreasjonsområde. Samtidig overholdes RPRs intensjoner om kanalisert utbygging ved at området etableres helt inntil allerede etablerte hyttefelter.

I forbindelse med behandlingen av dette innspillet, ønsker vi en befarings.

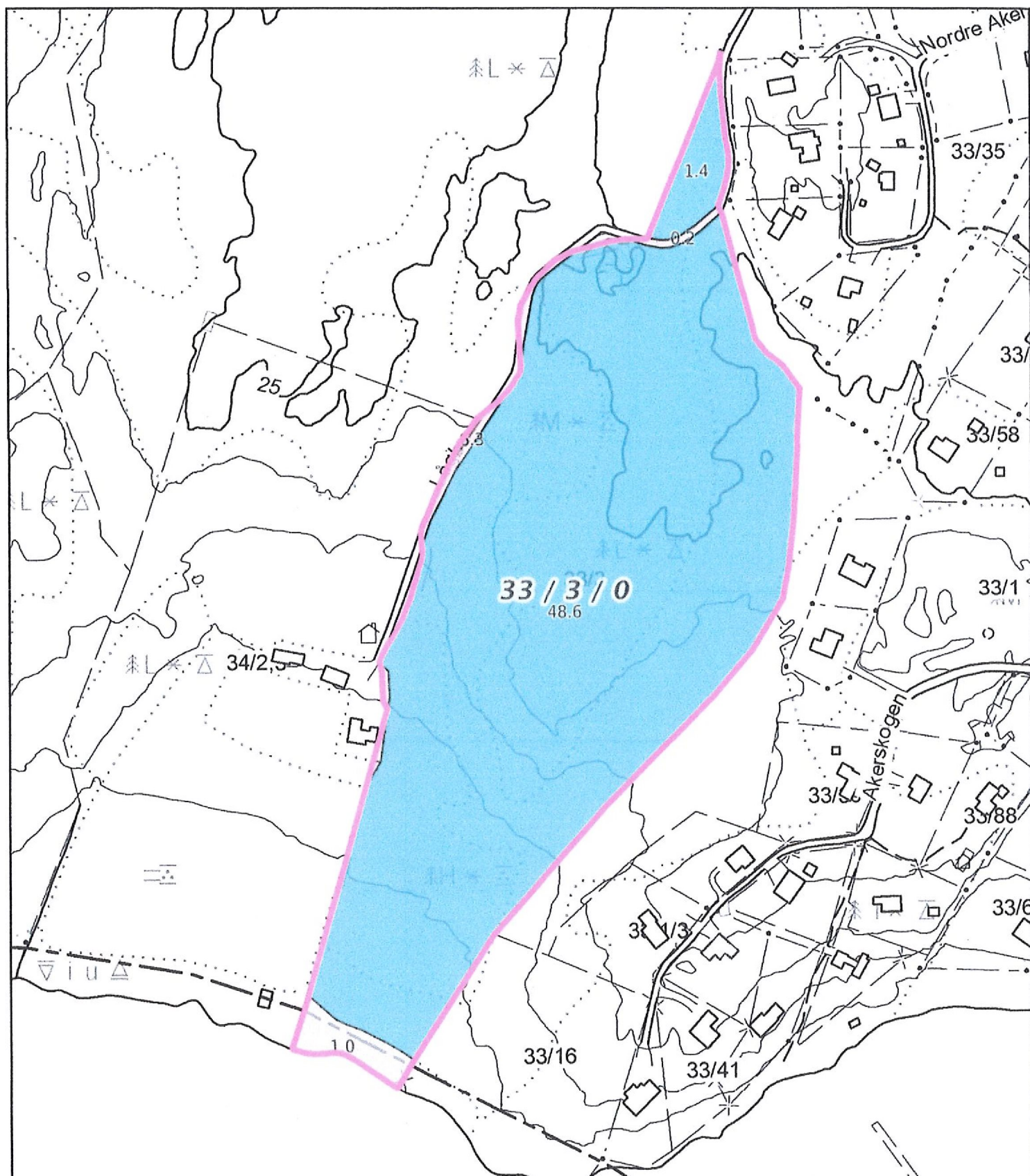
Vennlig hilsen

Katrine Langgård

Katrine Langgård

Anders Langgård

Anders Langgård



0 20 40 60m

Målestokk 1: 2500 ved A4 utskrift

Utskriftsdato: 11.12.2018 12:59

Eiendomsdata verifisert: 11.12.2018 12:37

GÅRDSKART 0135-33/3/0

Tilknyttede grunneiendommer:

33/3/0-39/3/0

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING

- Fulldyrka jord
- Overflatedyrka jord
- Innmarksbeite
- Produktiv skog
- Annet markslag
- Bebygd, samf., vann, bre
- Ikke klassifisert
- Sum

AREALTALL (DEKAR)

416.9	
0.0	
0.0	416.9
174.6	174.6
34.4	
4.9	39.3
0.0	0.0
630.8	630.8

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenning.

Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

Arealressursgrenser

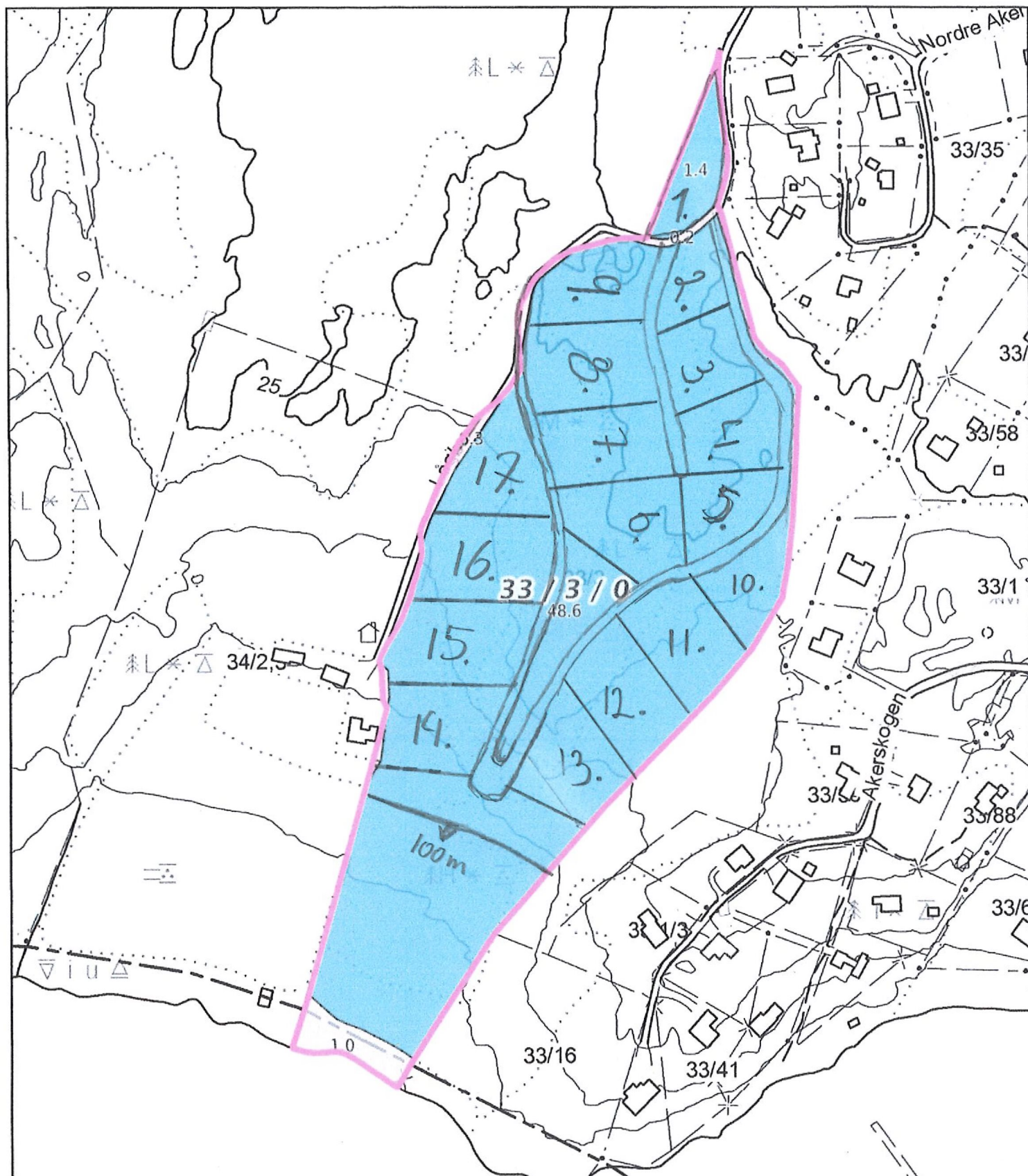
Eiendomsgrenser

Driftssenterpunkt



NIBIO

NORSK INSTITUTT FOR
BIOKONOMI



0 20 40 60m

Målestokk 1: 2500 ved A4 utskrift

Utskriftsdato: 11.12.2018 12:59

Eiendomsdata verifisert: 11.12.2018 12:37

GÅRDSKART 0135-33/3/0

Tilknyttede grunneiendommer:

33/3/0-39/3/0

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING

- Fulldyrka jord
- Overflatedyrka jord
- Innmarksbeite
- Produktiv skog
- Annet markslag
- Bebygd, samf., vann, bre
- Ikke klassifisert
- Sum

AREALTALL (DEKAR)

416.9	
0.0	
0.0	416.9
174.6	174.6
34.4	
4.9	39.3
0.0	0.0
630.8	630.8

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse.

Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

— Arealressursgrenser

□ Eiendomsgrenser

● Driftssenterpunkt



NIBIO

NORSK INSTITUTT FOR
BIOKONOMI



0 20 40 60m

Målestokk 1: 4000 ved A4 utskrift

Utskriftsdato: 11.12.2018 12:47

Eiendomsdata verifisert: 11.12.2018 12:37

GÅRDSKART 0135-33/3/0

Tilknyttede grunneiendommer:

33/3/0-39/3/0

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING

	Fulldyrka jord
	Overflatedyrka jord
	Innmarksbeite
	Produktiv skog
	Annet markslag
	Bebyggd, samf., vann, bre
	Ikke klassifisert
	Sum

AREALTALL (DEKAR)

416.9	
0.0	
0.0	416.9
174.6	174.6
34.4	
4.9	39.3
0.0	0.0
630.8	630.8

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse.

Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

Arealressursgrenser

Eiendomsgrenser

Driftssenterpunkt



NIBIO

NORSK INSTITUTT FOR
BIOØKONOMI

Innspill til kommuneplanens arealdel

Arealdelen er en plan for arealbruken i hele kommunen, som gjennom kart og bestemmelser slår fast fremtidig bruk og vern.

Innspill til endret arealbruk skal følges av et situasjonskart som tydelig viser hvilket areal innspillet gjelder. Innspillet kan gjelde hele eiendommen eller nærmere avmerket areal. Alle innspill skal begrunnes (skriv på eget ark om det blir for liten plass).

For å finne gårds- og bruksnummer, eiendommens planstatus i dag eller lage situasjonskart, gå inn på kommunens [kartportal](#) eller kontakt kommunen.

Grunneier	Kamperhaug Boligutvikling AS for Egil Brenne
Adresse	Rokkeveien 41
Postnr. og poststed	1743 Klavestadhaugen
Telefon	92055252
Gårds- og bruksnummer	
Ønsket framtidig arealbruk	Bolig
Beskrivelse av området (areal, vann og avløp, ankomst osv.)	Se vedlagte notater
Begrunnelse	Se vedlagte notater

Innspillet skal sendes til:

Råde kommune v/ Plan, miljø og teknikk

Skråtorpveien 2a,
1640 Råde

eller

postmottak@rade.kommune.no

INNSPILL TIL RULLERING AV KOMMUNEPLAN

Råde kommune



Planens navn: Brennejordet

Gårds- og bruksnummer, eller kvartalsnummer: 92/1

Dato: 02.01.19

Innspilletets innhold

1	Generelle opplysninger	3
2	Sammendrag	3
3	Arealstatus	3
3.1	Eksisterende arealbruk.....	3
3.2	Planstatus	5
3.1	Kommuneplanens arealdel og ev. kommunedelplan:.....	5
3.2	Reguleringsplan/bebyggelsesplan/andre planer:	5
4	Antatt viktige planfaglige tema for området.....	5
5	Planskisse - beskrivelse	8

1 Generelle opplysninger

Eiendom (gnr./bnr.):	92/1 og 92/3
Forslagsstiller:	Kamperhaug Boligutvikling AS
Adresse:	Rokkeveien 41, 1743 Klavestadhaugen
Grunneier:	Egil Brenne
Kontaktperson:	Einar Ballestad-Mender
Tlf:	920 55 252
E-post:	einar@kamperhaug.no

2 Sammendrag

Forslagsstiller ønsker arealstatus for området 1 (merket med «1» i figur neste side, gbnr 92/1) endret fra «byggeområde – offentlig bebyggelse» til «fremtidig boligbebyggelse» med eldreboliger og tilhørende infrastruktur og leke- og oppholdsarealer samt offentlig idrettsanlegg.

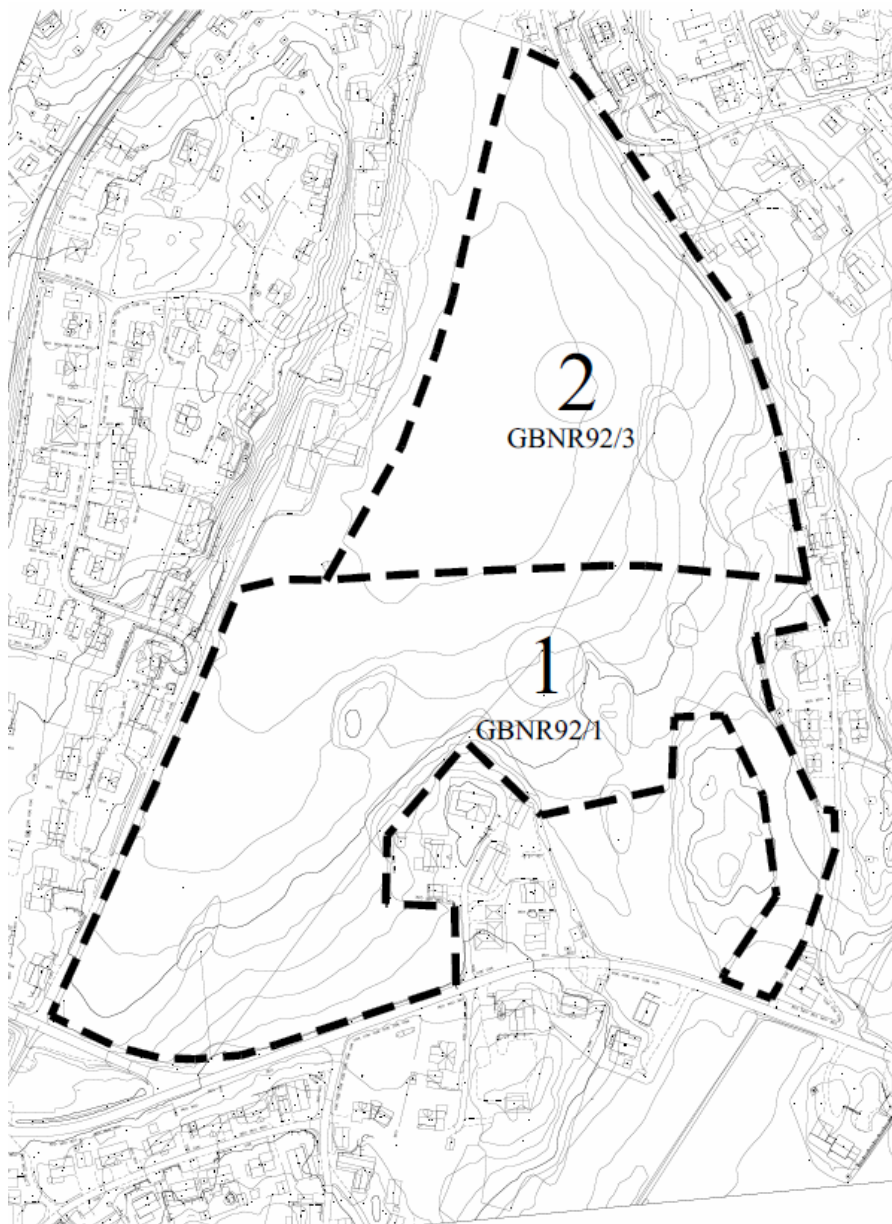
Det fremmes også forslag om å endre planstatus på det nordre arealet (2, gbnr 92/3) fra LNF-område til «fremtidig boligbebyggelse».

3 Arealstatus

3.1 Eksisterende arealbruk

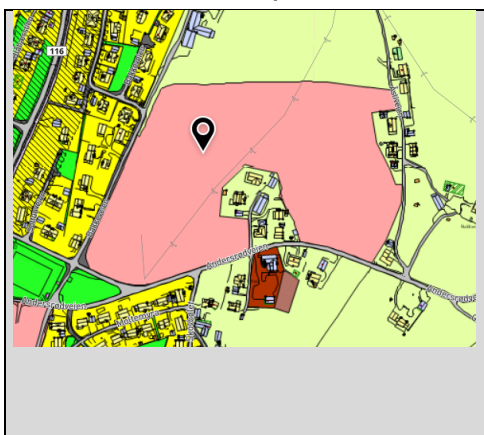
Arealet er i dag del av et større jordbruksområde tilhørende Tangen Gård. Det er flere fine åkerholmer i området.

Det er en vedtatt reguleringsplan for et tilgrensende området som angir areal til privat barnehage. Det er tenkt et utstrakt samarbeide mellom eldreboligene og barnehagen som begge vil kunne bruke hverandre som ressurser.



3.2 Planstatus

3.1 Kommuneplanens arealdel og ev. kommunedelplan:

	Det søndre området (gbnr 91/2) er i dag avsatt til «fremtidig offentlig bygning/formål/friområde» i kommunedelplan for Saltnes. Det er ingen konkrete planer for utvikling av området til offentlige behov ihht Råde kommune. Kommunedelplanen forutsetter utarbeidelse av Risiko- og sårbarhetsanalyse. Det nordre området (gbnr 92/3) er avsatt til LNF i dag.
---	--

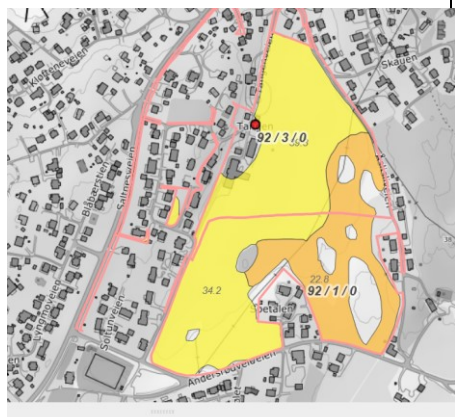
3.2 Reguleringsplan/bebyggelsesplan/andre planer:

Ekspansjonsretninger 	Eiendommen er i dag uregulert. Området er beskrevet i Stedsanalyse for Saltnes (2005) som ligger til grunn for foreliggende kommunedelplan for Saltnes. Her er området i Strategi 5 pekt på som et potensielt område for fremtidig utvikling.
--	---

4 Viktige planfaglige tema for området

Følgende tema må belyses av forslagsstiller.	Krav og supplerende kommentarer:
Barn og unges interesser i planområdet (behov/bruk av areal til lek/aktiviteter, barnetråkk)	Åkerholmene i planområdet har vært brukt av barn til lek og om vinteren har jordene blitt brukt av skigåere ved nok snø. Disse funksjonene må ivaretas i planarbeidet. Området fungerer også som gjennomgangsområde for barn og unge på

	vei til skolen. Denne forbindelsen må ivaretas i planarbeidet.
Teknisk infrastruktur og trafikkforhold <i>Gang- og sykkelveier, kollektiv-tilgjengelighet, parkering, adkomst, kapasitet, sikkerhet og standard, VA, overvann, fjernvarme, høyspentanlegg og renovasjonsteknisk plan</i>	Adkomsten vi skje via ny vei inn fra sør forbi planlagt barnehage for de fleste boligene. Noen boliger vil ha adkomst fra Bakkeveien i vest eller Åsliveien i øst. Parkering vil skje på egen tomt. Ledning for VA går over eiendommen og må innarbeides i planleggingen. Det er også et luftstrekk for el som må hensyntas.
Sosial infrastruktur <i>Skoler, barnehage, bibliotek etc.</i>	Det er god dekning med barnehager og nybygget barneskole rett ved. Det er tenkt at søndre del av området skal inneholde et offentlig idrettsanlegg som bygges av utbygger. Utformingen av dette vil kunne gjøres i samarbeid med lokalt idrettslag.
Miljøfaglige forhold <i>Luftforurensning, støy, geoteknikk, grunnforurensning, drikkevann</i> <i>Støy</i>	Geoteknikk og områdestabilitet må dokumenteres i plansaken. Det er ingen registreringer på luft- eller grunnforurensning ei heller dårlige grunnforhold nasjonale databaser.
Universell utforming	Dette må hensyntas ihht PBL.
Natur og ressursgrunnlag <i>Landskap, (behov/bruk, sti/korridor, tur, strand), landbruk</i>	Åkerholmene må ivaretas i planleggingen av området. Eksisterende matjord må vurderes flyttet til et annet område for jordforbedring. Områdets kvalitet som landbruksareal er beskrevet av NIBIO som små til moderate begrensninger som jordressurs. Arealet er dårlig drenert og heller ikke godt egnet for drenering da området er omsluttet av boligbebyggelse og arealet ligger i et lavbrekk i landskapet.



Små begrensninger	Moderate begrensninger	Store begrensninger
0	22,8	34,3
0	7,4	40,2
0	30,2	74,5
		9,9

Estetikk/Typologi/Byggeskikk <i>Form, struktur, funksjon, uttrykk</i>	Området rundt består av eneboliger fra forskjellige tidsepoker samt kulturlandskap i form av jordbruksarealer med åkerholmer og skogsparseller.
Verneinteresser <i>Biologisk mangfold, kulturminner og kulturmiljø, SEFRAK, verneverdige bygninger og anlegg, etc.</i>	Det er gjort observasjoner av forskjellige fuglearter som må vurderes i planarbeidet.  Det er registret funn av kulturminner som ligger innenfor planområdet for barnehagen. Det er ikke gjort noen funn for planområdet i følgende databaser: • Kommunens database • Riksantikvaren • Naturbase • Berggrunn • Miljøstatus Området vil bli gjenstand for en arkeologisk registrering.
Naturfarer <i>Flom, rasfare mm.</i>	Ingen registreringer

5 Planskisse - beskrivelse

Skissen under viser et forslag til utforming for hele arealet. Den stiplede streken viser arealet som omfattes av gbnr 92/1. Resterende areal mot nord omfattes av gbnr 92/3. Begge arealene har samme grunneier.

Som anvist i Stedsanalyse for Saltnes ligger arealet inneklemt mellom eksisterende bebyggelse samtidig som det ligger sentralt til i forhold til offentlig infrastruktur som skole og barnehage. Arealet har også umiddelbar nærhet til offentlig kommunikasjon. I planarbeidet med barnehagen i syd er det anvist et fortau langs Andersrødveien. Dette fortauet vil også kunne betjene beboerne i dette området og gi trygge ferdselsårer rundt området. En utbygging her vil komme som en naturlig etterfølger av utbyggingsområdet «Saltnes syd» som har vært veldig populært og ytterligere styrke Saltnes sin identitet som lokalsamfunn med gode forbindelser til flere byer og til sjøen.

Internt i området er det tenkt tett-lav trehusbebyggelse med flere adkomster for en god fordeling av trafikken. Området nærmest ny barnehage er tenkt som et eldretun hvor det er boliger tilpasset eldre mennesker. Det er videre tenkt at barnehagen og eldreboligene skal fungere som en ressurs for hverandre til felles glede og nytte.

Helt syd i området er det tenkt plassert en ballanlegg med kunstgress og evt et mindre klubbhus oppført på utviklers bekostning og driftet av lokalt idrettslag.

Internt i området er det anvist gode trygge forbindelser som grønne linjer hvor man kan ferdes uten å møte biltrafikk. Den eksisterende forbindelsen fra boligområdet i nord mot skolen er ivaretatt med intern grønnstruktur i nord-syd forbindelse. Denne er også linket til det store fellesområdet i syd.

I planforslaget er samtlige verdifulle åkerholmer bevart som grønne lunger i utbyggingen. Disse vil fungere som friområder slik de gjør i dag og vil gi rominndeling og en grønn struktur til området.

Arealet benyttes til kornproduksjon i dag og har vært brukt til dette i mange år. Det har kommet gjentatte klager fra naboer på landbruksvirksomheten i området både på selve Tangen Gård og på jordbruksarealene både i forhold til støy, støv og lukt. Å hensynta disse klagen setter en sterk begrensning på utnyttelsen og det å kunne utnytte gården som en ressurs. Det er dermed ikke levedyktig å drive gården lengre for grunneier.

Jordbruksarealene er også utsatt for forsøpling fra boligområdene og fra Andersrødveien som igjen gir begrensninger for området som jordbruksareal.

