FAUSKE KOMMUNE

Tilleggsinnkalling for Plan- og utviklingsutvalg

Tid: 20.11.2018 kl.: 10:00 - 18:00
Sted: Administrasjonsbygget, Kommuestyresalen

Eventuelle forfall meldes på telefon 75 60 40 20

Varamedlemmer møter etter nærmere avtale.
Vi ber om at sakspapirer ikke kastes etter møte, da møteprotokoll fra møtet kun vil inneholde innstilling og vedtak i sakene.

Merknader til møtet:
Tema: Enhet VVA

Oienteringer fra rådmannen.

SAKSLISTE: - MØTE NR 13/2018

Sak nr.	Sakstittel
135/18	Detaljregulering for Vollgata 44

Fauske, 15.11.18

Kjetil Sørbotten
Utvalgsleder

FAUSKE KOMMUNE

SAKSPAPIR

	JournalpostID: 18/16917 Arkiv sakID.: 18/2946	Saksbehandler: Jan Ivar Karlsen

Sak nr.		Dato
135/18	Plan- og utviklingsutvalg	20.11.2018

Detaljregulering for Vollgata 44
Mindre endring

Rådmannens forslag til vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven §12-10 og delegasjonsvedtak K-sak 058/09 godkjenner Plan- og utviklingsutvalget det framlagte forslag til endring av reguleringsplan for Vollgata 44.

Vedlegg:

13.11.2018	Plankart endring 10.10 18 A3-L	1396745
13.11.2018	2.6_Planbeskrivelse Vollgata revidert 15.10.18	1396747
13.11.2018	PLANBESTEMMELSER VOLLGATA	1396749

Saksopplysninger:

Unikus AS fremmer på vegne av Dahl Bygg AS forslag til endring av detaljregulering for Vollgata 44.

Det ønskes å utnytte området innenfor B2 og B1 på annen måte enn gjeldende plan legger opp til i forhold til type bebyggelse og eiendomsgrenser.

Dette innebærer bl.a.:

- Bygningstypen innenfor B1 endres fra tre eneboliger til en vertikaldelt tomannsbolig.
- Bygningstypen innenfor B2 endres fra tre eneboliger til en seksmannsbolig. Høyder og grad av utnyttelse (%-BYA) er uforandret.
- Lek1 har blitt større og er plassert mer sentralt i planområdet.
- Regulert Støttemur sør for B3/B4.

Rådmannen vurderer at planendringen kan gjøres innenfor rammene av en forenklet prosess, da de omsøkte endringene ikke er i strid med hovedhensikten med gjeldende plan og bidrar til å gjennomføre utbyggingen i tråd med denne.

Endringsforslagene har vært ute på begrenset høring til direkte berørte grunneiere og offentlige planmyndigheter, samt barnas representant i perioden 19.10.18 - 12.11.18.

Det er innkommet 3 uttalelser til det reviderte planforslaget. Det er ingen innsigelse fra offentlige

myndigheter.

Hver enkel merknad er innført i sin helhet. Deretter er det gjort en vurdering/anbefaling vedrørende problemstillingen slik den framstår.

Statens vegvesen, 30.10.18

Uttalelse til endring av detaljreguleringsplan for Vollgata 44 i Fauske kommune
Statens vegvesen viser til deres brev datert 19.10.2018.
Statens vegvesen har ansvar for å sørge for at føringer Nasjonal transportplan (NTP), Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, vegnormalene og andre nasjonale og regionale arealpolitiske føringer blir ivaretatt i planleggingen. Vi uttaler oss som forvalter av riksveg på vegne av staten, forvalter av fylkesveg på vegne av fylkeskommunen og som statlig fagmyndighet med sektoransvar innenfor vegtransport.
Endringen for felt B1 og B2 gjelder type bebyggelse og tilhørende eiendomsgrenser samt mur mot naboeiendommene i sør. Tre pluss tre eneboliger i B1 og B2 ønskes regulert til ett leilighetsbygg i B1 og ett i B2. Byggehøyder og utnyttingsgrad blir uendret.
Lekeplassene justeres og nytt areal for annen veggrunn mot støyskjermen er tatt inn i planen.

Vi har ingen merknader til disse planendringene.

Vurdering/anbefaling

Ingen merknad.

NVE, 25.10.18

NVEs innspill - Varsel om oppstart - Endring av reguleringsplan - Vollgata 44, delfelt B2 og B1 - Planid 2015007 - Fauske kommune
Vi viser til varsel om endring av reguleringsplan for Vollgate 44, delfelt B2 og B1, datert 22.10.2018, og vårt innspill til planoppstart gitt 20.09.2018.
Dersom våre tidligere gitte innspill til planoppstart datert 22.10.2018 overholdes har ikke NVE merknader til denne varslede endringen av reguleringsplanen.

Vurdering/anbefaling

Innspill fra planoppstarten er tatt inn i planbeskrivelsen. Rådmannen har ingen øvrige merknader.

Jan Stavrum, 10.11.18

Merknader til «Forslag til detaljregulering for Vollgata 44 – endring»

Jeg har vurdert det framlagte for slaget til endring av detaljreguleringsplan for Vollgata 44, og vil fremme noen merknader/forslag som omhandler forhold for meg som nabo og som går på interne forhold for planområdet.

Felt B2
Endringsforslaget legger opp til at tre frittstående eneboliger erstattes med et leilighetsbygg med 6 boenheter. Felt B2 ligger rett nord for mine eiendommer Vollgata 38 A og Vollgata 38 B. Gjeldende plan med tre eneboliger innebærer at lys/kveldsol har mulighet for å slippe gjennom husrekken. Denne muligheten blir borte med den situasjonen som er skissert i endringsforslaget. Min vurdering er at dersom biloppstillingsplassen legges på vestsiden av leilighetsbygget og leilighetsbygget trekkes inn mot lekeplassen så vil det ivareta sol-/skyggeforholdene for min eiendom bedre enn det som er skissert i endringsforslaget, uten at det har noen negativ betydning for det planlagte leilighetsbygget. Videre mener jeg at ved å trekke bygget inn mot lekeplassen og legge biloppstillingsplassen mot Vollgata så blir det en bedre og tryggere situasjon for lekeplassen.

Trafikk
I beskrivelsen anføres det at endringsforslaget innebærer at det blir færre avkjørsler i feltet fra intern adkomst fra Vollgata. Jeg tenker at situasjonen i felt B2 vil bli lik den situasjonen som er i felt B3, det vil si at området mellom leilighetsbygget og adkomstvegen fra Vollgata vil bli «gårdsplass» med biloppstilling langs hele byggets lengde. Dermed blir det inn-/utkjøring på adkomstvegen på hele strekningen i tillegg til inn-/utkjøring biloppstillingsplass.

Lekeareal
Endringsforslaget innebærer uten tvil en bedre situasjon for lek enn det som er i gjeldende plan ved at arealet til lek samles sentralt i området. Planen har imidlertid en svakhet/mangel ved at det ikke er lagt til rette for direkte kontakt mellom de to arealene, det på oversiden av støttemuren og det på nedsiden. Bevegelse fra det ene planet til det andre må skje ved å følge adkomstvegen rundt bebyggelsen, enten mot øst eller mot vest. Dette forholdet bør etter min mening tas med og løses i forslaget til endring av planen.

Vurdering/anbefaling

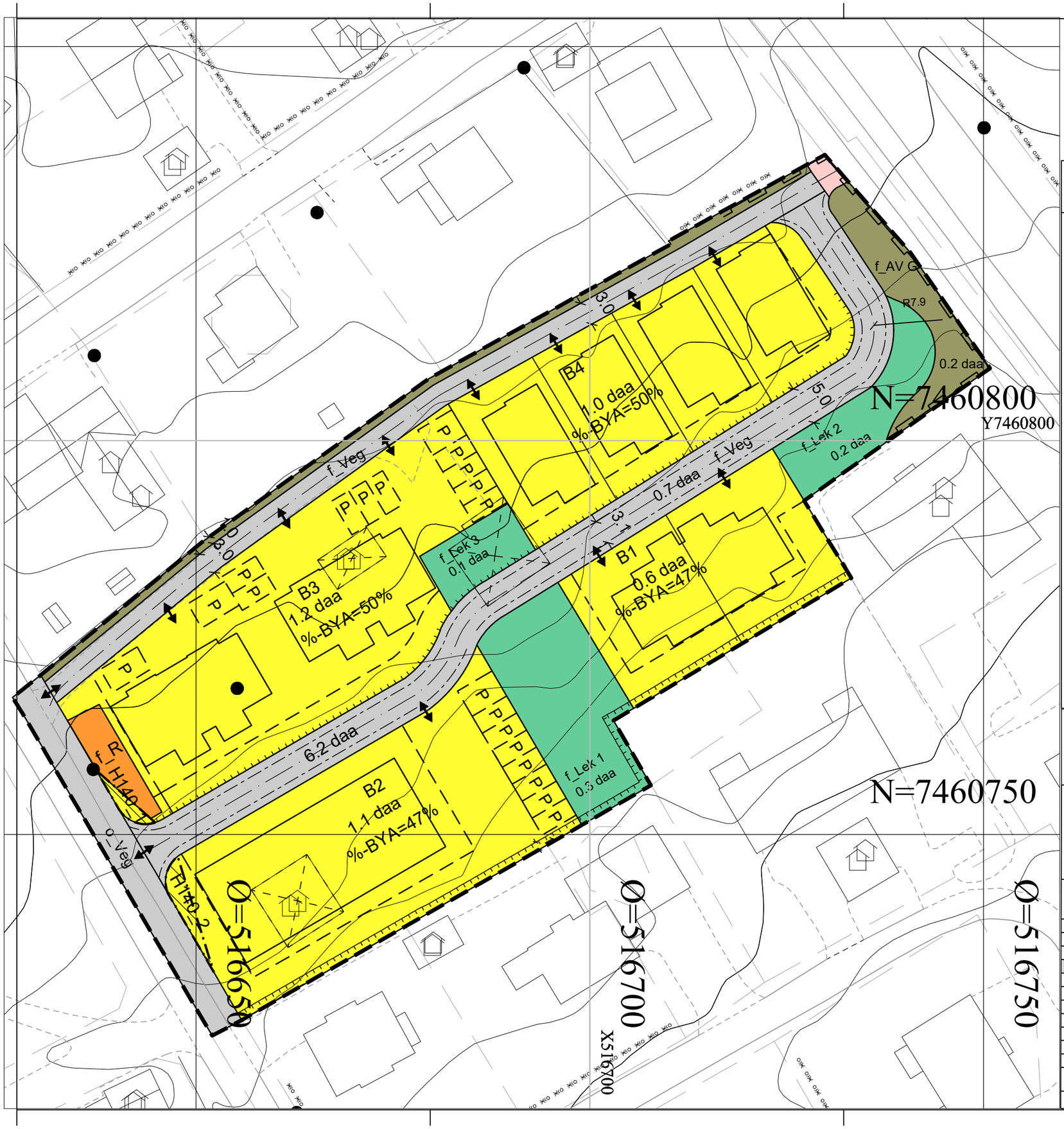
Angående felt B2: Solstudie i planbeskrivelsen viser at solen vil treffe bygningene i en slik vinkel at det uansett vil dannes en sammenhengende skygge mot sør-øst på kveldstid.
Generelt vil man med naturlig fortetting i sentrumsområder kunne forvente reduserte utsikt og lysforhold. Det lages en større åpning mellom B2 og B1 sammenlignet med opprinnelig plan, noe som gir mer lys mot bebyggelsen i sør.

Det er svært begrenset trafikk inn i området sammenlignet med trafikken i Vollgata. Det anes ikke at plassering av parkering innenfor B2 vil gi en mindre trygg situasjon for brukere av Lek1.

Rådmannen vurderer at vil være uheldig hvis det dannes biloppstillingsplasser mellom bygning og f_veg innenfor B2 og B3, annet enn de som er merket i plankartet. Følgende legges til i bestemmelsene under punkt 3.2:
Parkering for B2 og B3 skal kun forekomme innenfor områder som er avmerket til parkering i plankartet.

Lekeplassene er fordelt innenfor de ulike boligområdene i planområdet.
Det er begrenset trafikk inne i området og adkomst til nærmeste lekeplass anses som tilfredsstillende.

Geir Mikkelsen
rådmann



Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

- B2 — Boligbebyggelse
- f_R — Renovasjonsanlegg
- f_Lek 2 — Lekeplass
- f_Lek 1 — f_Lek 1 - 3

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

- o_Veg — o_Veg, f_Veg
- f_G/S — Gang-/sykkelveg
- f_Annen veggrunn - grøntareal — Annen veggrunn - grøntareal

§12-6 - Hensynssoner

- Frisikt

Linjesymbol

- Formålgrense
- Grense for sikringssone
- Planens begrensning
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert støyskjerm
- Regulert støttemur
- Måle og avstandslinje

Punktsymboler

- Avkjørsel - både inn og utkjøring

Kartopplysninger

Kilde for basiskart:	FKB
Dato for basiskart:	01.12.15
Koordinatsystem:	UTM sone 33 basert på EUREF89/WGS84
Høydegrunnlag:	NN1954

Ekvidistanse 1 m
Kartmålestokk: 1:500 m
0 5 10 15 20 25 m

N

Fauske kommune

Detaljregulering
Vollgata 44
Med tilhørende reguleringsbestemmelser

Arealplan-ID: **1841_2015007**

Forslagstiller: **Dahl bygg AS**

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN			SAKS-NR.	DATO	SIGN.
Dato	Revisjon				
Dato	Revisjon				
Dato 10.10.18	Revisjon	B2, B1 og B4. F_Lek 1 og 2. Støttemurer og AVG			
Kommunestyret sitt vedtak					
Ny 2. gangs behandling					
Offentlig ettersyn fra .....til					
2. gangs behandling: 19.05.16					
Offentlig ettersyn fra 04.02.16 til 17.03.16					
1. gangs behandling: 21.01.16					
Kunngjøring av oppstart av planarbeid 26.06.15					
Oppstartsmøte.04.06.15					
PLANEN ER UTARBEIDET AV: Unikus AS			**TEGNNR.**	**DATO**	**SIGN.**
				19.12.15	TO

Det bekreftes at planen er i samsvar med kommunestyrets vedtak av _____ Dato _____ Plansjef

PLANBESKRIVELSE FOR DETALJREGULERINGSPLAN FOR VOLLGATA FAUSKE, gnr/bnr 103/1617

ID 2015007

Utarbeidet av Unikus

Unikus AS 8089 Bodø

Dato 19.12.15

Revidert: 08.04.2016 og 09.10.18.

Innhold

1 Sammendrag 5
2 Bakgrunn 5
2.1 Hensikten med planen 5
2.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold 5
2.3 Tidligere vedtak i saken. 5
2.4 Utbyggingsavtaler 5
2.5 Krav om konsekvensutredning. 5
3 Planprosessen 5
3.1 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart, evt. Planprogram 5
4 Planstatus og rammebetingelser 6
4.1 Overordnede planer 6
4.2 Gjeldende reguleringsplaner 7
4.3 Tilgrensende planer 7
4.4 Temaplaner 8
4.5 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer 8
5 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold 9
5.1 Beliggenhet 9
• Beliggenhet 9
• Avgrensning og størrelse på planområdet 9
5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk 10
5.3 Stedets karakter 10
5.4 Landskap 13
5.5 Kulturminner og kulturmiljø 14
5.6 Naturverdier 14
5.7 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder 14
5.8 Landbruk 15
5.9 Trafikkforhold 15
• Kjøreatkomst 15
• Kollektivtilbud 15
5.10 Barns interesser 16
• Skolekapasitet 16
• Barnehagedekning 16
• Annet 16

5.11 Universell tilgjengelighet 16
5.12 Teknisk infrastruktur 16
• Vann og avløp 16
• Trafo 17
5.13 Grunnforhold 17
• Ledninger 18
• Evt. Rasfare 18
5.14 Støyforhold 18
5.15 Luftforurensing 22
5.16 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon) 22
6 Beskrivelse av planforslaget 24
6.1 Planlagt arealbruk 24
6.1.1 Reguleringsformål 24
6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål 26
6.3 Bebyggelsens plassering og utforming 26
6.3.1 Bebyggelsens høyde 26
6.3.2 Grad av utnytting (veileder) Forskrift 27
SOLSTUDIE 28
6.5 Parkering 29
6.6 Tilknytning til infrastruktur - VA tilknytning. 29
6.7 Trafikkløsning 29
6.7.2 Utforming av veger 29
6.8 Universell utforming 30
• Privat og felles uteoppholdsareal 30
• Størrelse, lokalisering, kvalitet på uteoppholdsareal og lekeplasser 30
• Ivaretakelse av eksisterende og evt. ny vegetasjon 32
• Offentlige friområder 32
• Turveier 32
• Atkomst og tilgjengelighet 32
• Andre uteoppholdsarealer 32
• Krav om utomhusplan og rekkefølgebestemmelse 32
6.9 Kulturminner 32
6.10 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett 32
6.11 Plan for avfallshenting 33

7 Konsekvensutredning 33
8 Virkninger/konsekvenser av planforslaget 33
8.1 Overordnede planer 33
8.2 Landskap 33
8.3 Stedets karakter 33
8.4 Byform og estetikk 34
8.5 Kulturminner og kulturmiljø, evt. Verneverdi 34
8.6 Forholdet til kravene i kap. II i Naturmangfoldloven 34
8.7 Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk 34
8.8 Uteområder 34
8.9 Trafikkforhold 35
8.10 Barns interesser 35
8.11 Sosial infrastruktur 35
• Skolekapasitet 35
• Barnehagedekning 35
8.12 Universell utforming/ tilgjengelighet 35
8.13 Energibehov – energiforbruk 35
8.14 ROS 35
• Vann og avløp 36
• Trafo 36
8.15 Økonomiske konsekvenser for kommunen 36
8.16 Interessemotsetninger 36
8.17 Avveining av virkninger 36
9 Innkomne innspill 36
9.1 36
1. Innspill fra: Norland Fylkeskommune 18.08.15 36
2. Innspill fra Fylkesmannen i Nordland 09.07.15 37
3. Innspill fra Statens vegvesen 27.07.15 38
4. ISE NETT AS 20.07.15 38
5. Innspill fra Sametinget 24.06.15 38
6. Innspill fra Kåre Korneliussen 26.06.15 38

1 Sammendrag

Planen legger til rette for boligformål i Vollgata med utnyttelsesgrad på 47-50 % BYA, samt felles lekeplasser, internveier og parkering.

2 Bakgrunn

2.1 Hensikten med planen

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for til sammen 4 nye eneboliger, en tomannsbolig, en firemannsboliger, samt en seksmannsbolig. Adkomst er fra Vollgata med ny avkjørsel, i tillegg til eksisterende avkjørsel i nord, felles lekeplasser, internvei og parkering. Bakgrunnen for planarbeidet er at KPA 2009-2021 stiller krav om detaljreguleringsplan for området. Eksisterende hus på tomten vil bli revet. Eksisterende plan for område er Reguleringsplan for Follaveien (E6) og Kommuneplan for Fauske sentrum, del 1 av 03.02.11.

2.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold

Forslagstiller: Dahl Bygg as

Plankonsulent: Unikus As v/siv.ark Tove Ovesen er engasjert av Dahl Bygg AS til å forestå planarbeidet.

Eierforhold: Dahl Bygg AS eier den tomten som reguleres. Tomten er en parsell av 103/1067

2.3 Tidligere vedtak i saken.

Ingen tidligere vedtak i saken.

2.4 Utbyggingsavtaler.

Det er ikke satt krav til utbyggingsavtaler.

2.5 Krav om konsekvensutredning.

Fauske kommune har vurdert at planforslaget ikke medfører krav om konsekvensvurdering. Tiltaket gir ingen vesentlige virkninger for miljø og samfunn i henhold til gjeldende forskrift om konsekvensutredning, og i tråd med overordnet plan.

3 Planprosessen

3.1 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart, evt. Planprogram

Avholdt oppstartsmøte 04.06.15 hvor representanter fra forslagstiller var: Dahl Bygg AS v/Ole Dahl og fra konsulent Unikus AS, Tove Ovesen

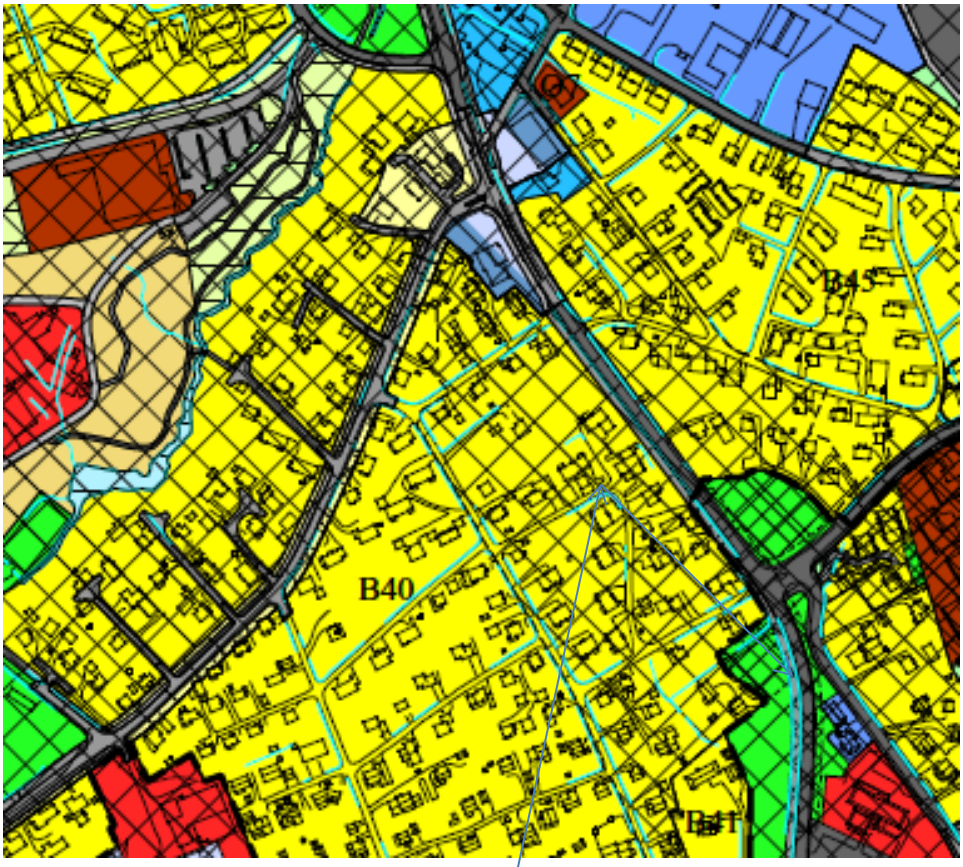
Fra kommunen:
Arn Kyrre Jakobsen, Jan Ivar Karlsen, Jan Erik Johansen og Gunnar Myrstad.

Annonsering i Saltenposten og på kommunens sider tirsdag 26.06.15 og fristen for merknader ble satt til 10.08.15.

4 Planstatus og rammebetingelser

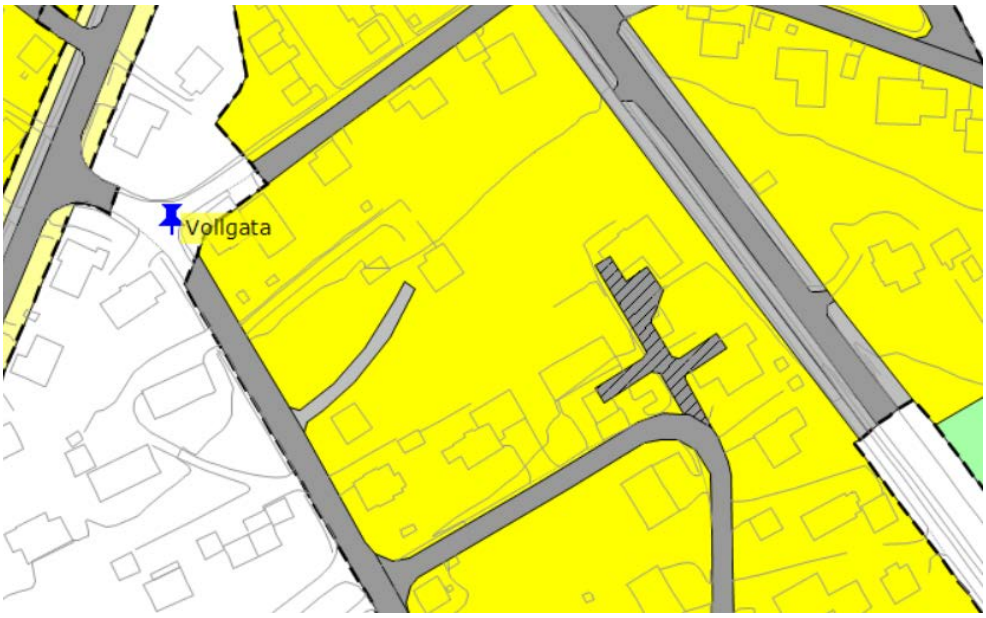
4.1 Overordnede planer

Kommuneplanens Arealdel del 1. 2009-2021, vedtatt 0302.2011.



Planområdet:

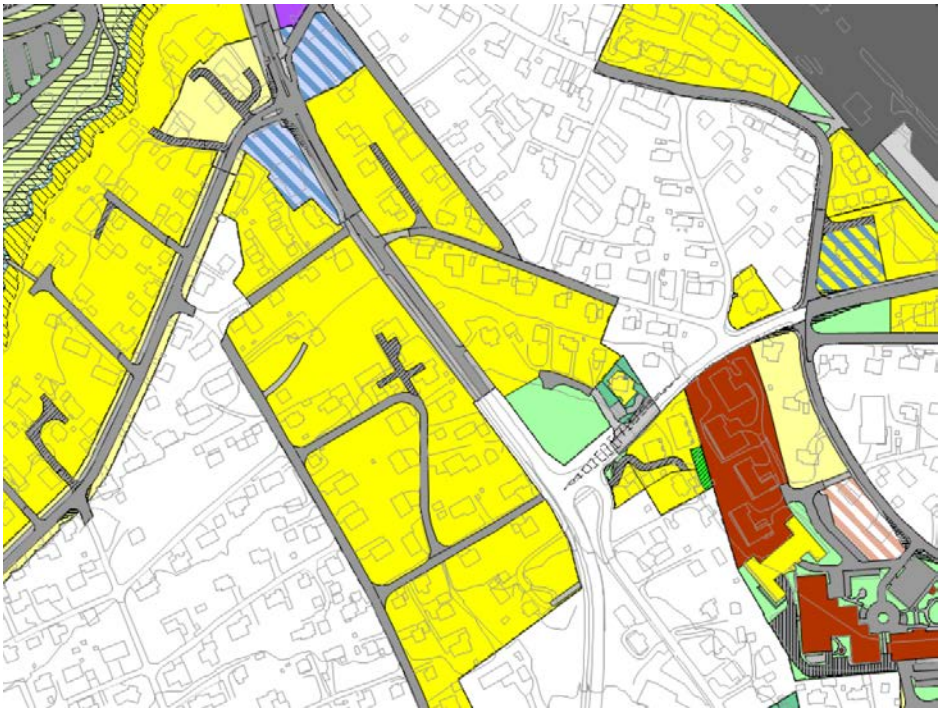
Utsnitt fra KPA sentrum 1, 2009-2021.



Område regulert til bolig i eksisterende plan.

4.2 Gjeldende reguleringsplaner

Planområdet ligger innenfor reguleringsplan for Folloveien (E6). Stadfestet 15.03. 1982.



4.3 Tilgrensende planer

Planområdet grenser til reguleringsplan for Vestmyra skolesenter i nord, Jernbanegata 3 i øst og Vollgata 14/Nyveien 6/SKS – område i sør-vest.

Planområde

4.4 Temaplaner

I Fauske kommune er det utarbeidet et programnotat «folkehelsearbeid i Fauske kommune 2010 – 2014» Programnotatet legger føringer for hvordan folkehelsearbeidet i kommunen skal gjennomføres. I notatet står det bl.a. at Fauske kommune skal være med og legge til rette for en god start i livet og en god oppvekst for barn og unge.

NFK har i samarbeid med regionale friluftsråd utarbeidet en friluftslivkartlegging. Denne er tatt inn i planarbeidet.

4.5 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

Fylkesplan for Nordland 2013-2025

Naturmangfoldloven (2012)

Rikspolitiske retningslinjer for universell utforming (2008)

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barns og unges interesser i planleggingen (1995)

Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen (2012)

5 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

5.1 Beliggenhet

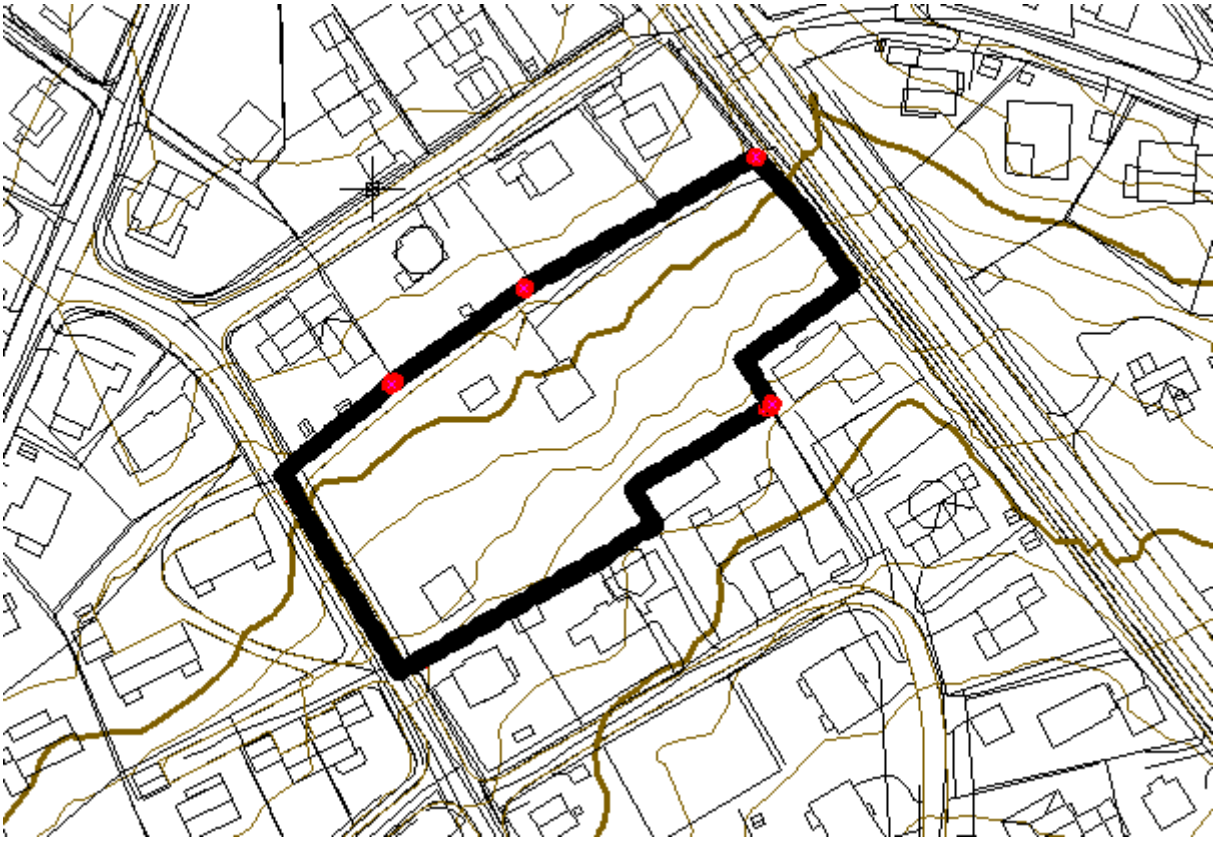
• Beliggenhet

Planområdet Ligger sentralt i Fauske med gangavstand til og sentrum og Jernbanestasjon ca. 500 meter øst for planområdet. Skole med 1-10 trinn, samt videregående, yrkesfag og studiespesialiserende ligger ca. 500 m nord for planområdet. Barnehage ligger ca. 700 meter fra planområdet, rett ved Vestmyra skole.

• Avgrensning og størrelse på planområdet

Planområdet ligger i et etablert boligområde og grenser i vest til Vollgata. I nord og sør grenser planområdet til boligbebyggelse. Og mot øst grenser planområdet mot E6. Planområdet er avgrenset av senterlinjen på Vollgata i vest og av eiendomsgrenser i nord, sør og øst. Størrelsen på planområdet er 6.2 daa.

Planavgrensningen er vist på illustrasjonen nedenfor.



Planavgrensning

5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Eiendom 103/1617 er i dag bebygd med en eldre enebolig, anneks og garasje. Arealet er ellers ubebygd og er delvis overgrodd av vegetasjon. Planområde ligger i et område med eldre bebyggelse, hvor store deler av bygningsmassen er fra 1950-1970. Det har ikke vært bygd mye nytt de siste tiårene i området. Tilgrensende område i vest består av en stor del eldre eneboligbebyggelse. Denne bebyggelsen har relativt store tomter. Grensen mot sør og nord består også av eldre eneboligbebyggelse med store tomter. Mot øst grenser planområdet til E6 nordover.

5.3 Stedets karakter

Planområdet ligger ca. 500 meter fra sentrum. Områdets bebyggelse består i dag i hovedsak av frittliggende eneboliger, samt noen to og firemannsboliger. Området en del av den eiendommen 103/6 Nerigarn. Området har i senere blitt et etablert boligområde. Gjennom tidene har noen av boligene i området blitt bygget ut og pusset opp, mens en del står slik de var og bærer preg av tiden som har gått. En stor del av boligene er fra 50- 60 og 70- tallet. Disse har store luftig tomter, med bebyggelse i 1 ½ til 2 ½ etasje. Nyere bebyggelse i området har en høyere tetthet og enkelte bygg er høyere enn 2 etasjer. Bebyggelsen i området har for det meste malt tre kledninger og saltak.

På andre siden av E6, ca. 500 m unna planområdet ligger togstasjonen. Videre nord for togstasjonen ca. 500 meter ligger kjøpesenter med detaljhandel og byggevarehandel. Næringsvirksomhet og offentlig virksomhet blir tettere jo nærmere sentrum en kommer. Det er også relativ høy tetthet av boligbebyggelse i området på andre siden av E6.

Planområdet fremstår i dag som en overgrodd helling i et ellers samlet boligområde. Området som helhet fremstår som relativt samlet boligbebyggelse, med mye grønt/vegetasjon mellom bebyggelsen.

Flyfoto over område *Planområdet* *E6*

Bilder fra området viser variert type bebyggelse både i utrykk og størrelse.

Bilde langs Vollgata.

Bilde rett vest for planområdet.

Hus sør for planområdet.

Boliger på vestsiden av Vollgata.

Bebyggelse vest for Vollgata.

Boliger opp mot Kirkeveien fra Vollgata.

Eksisterende vei mot nabo i nord

Bilde langs eksisterende vei nord i planområdet. *Eksisterende bygg i planområdet som rives.*

Eksisterende anneks på tomten, som rives. *Eksisterende vei/adkomst på tomten.*

5.4 Landskap

Planområdet ligger i en helling som faller fra nord mot sør, rett vest for E6 nordover ut fra Fauske.

Planområdet er i dag en nesten ubebygd og overgrodd tomt i skrånende terreng. Mot Vollgata og bebyggelsen i sør er det en del vegetasjon. Eksisterende bebyggelse på tilgrensende eiendommer følger terrenget og heller svakt ned mot retning Fauske sentrum.

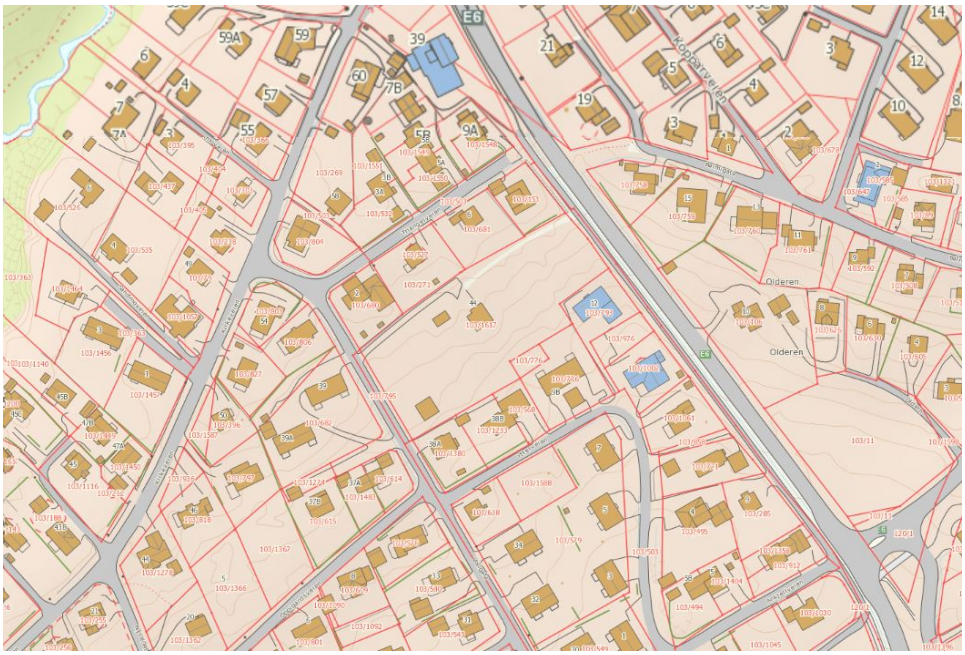
Planområdet har gode solforhold med både morgen, formiddag- og ettermiddagssol store deler av året. Alle boligene ligger godt til rette for sol hele døgnet. På vinterstid vil solen ligge lavere noe som vil gi færre lystimer enn på sommer halvåret.

Området ligger relativt lunt til for vind fra nord, sør og vest, i og med at bebyggelsen rundt vil skjerme litt for vinden. Mot øst vil området være litt mer eksponert for vind. Det er denne vindretningen som er den kaldeste.

5.5 Kulturminner og kulturmiljø

Fauske bygdetunet ligger ca. 800 meter fra planområdet. Eldste bygning kan trolig dateres tilbake til 1600- tallet.

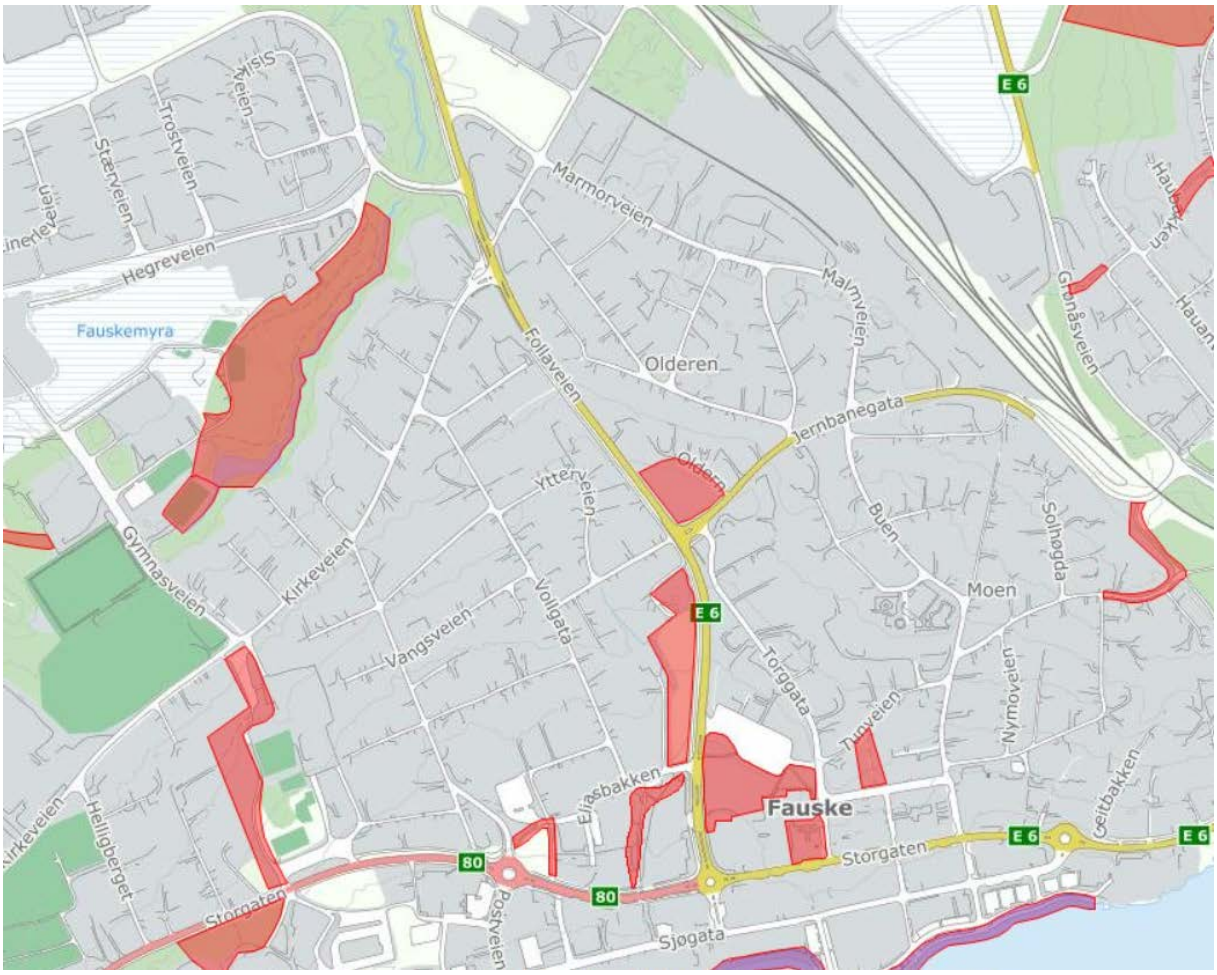
5.6 Naturverdier



Det er ikke registrert særskilte naturverdier i området. Kilde: Miljøstatus.no

5.7 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder

Planområdet er ikke kjent for å være i bruk som friluftsområde og er ikke registrert i Salten Friluftsråds friluftkartlegging. Registreringene som Salten Friluftsråd har gjort viser et område ca. 200 meter vest for planområdet, kalt elvedal som et viktig naturterreng. Dette området har også i følge kartdataene utviklingspotensiale. Fra dette området har en også direkte adkomst til turområdet Storsteinsfjell. Over E6, ca. 100 meter øst for planområdet ligger Olderen, arealet er avsatt til rekreasjonsområde og park med potensiale. Ellers er det avmerket en del grønt korridorer som knytter boligområdene og sentrum sammen med bilfrie stier. Disse grønt korridorene gjør også at området som helhet er attraktivt for turgåing. Samt at du ikke er avhengig av bil for å komme deg rundt omkring. I tillegg er uteområdet rundt Vestmyra skole et viktig område for fritid og rekreasjon. Det er også havnepromenaden som går langs hele Fauske sentrum i underkant av 1 km. Ca. 2.5 km sørvest for planområdet ligger Lund på Erikstad. Her er strandområde for bading sommerstid.



Oversikt over registrerte friluftsområder i nærheten av planområde. Hentet fra Salten friluftsråds karttjeneste på nett.

5.8 Landbruk

I planområdet er ikke i bruk til landbruk. Deler av området rundt planen er i bruk til landbruk.

5.9 Trafikkforhold

• Kjøreatkomst

I dag fungerer Vollgata som adkomst for bebyggelse i planområdet 103/1067. Vollgata er en kommunal vei. Vollgata går via Eliasbakken eller Kirkeveien ut til E6 (Follaveien). Andre mulige tilkomstveier til planområdet er fra Vollgata via Nyveien fra Rv. 80.

• Kollektivtilbud

Nærmeste busstopp og bussterminaler ligger ca. 500 meter nord for planområdet, i krysset mellom RV 80 og E6. Det er også et busstopp ca. 500 meter fra planområdet ved Jernbanestasjonen og et ca. 200 meter nord for planområdet langs E6, med forbindelse til Narvik.

Jernbanestasjonen ligger ca. 500 meter øst for planområdet. Her går pendlertoget til Bodø med ca. 10 avganger daglig. Foruten pendlertoget er det daglige avganger til Trondheim også, samt bussforbindelser til Narvik og Bodø samt sørover.

5.10 Barns interesser

• Skolekapasitet

Det er god skole kapasitet i området. Nærmeste skole er Vestmyra skole som ligger ca. 500 meter vest for planområdet. Vestmyra skole bygges ut for å kunne ta i mot ca. 675 elever fra 1 – 10 klasse. Elever fra Finneid og Erikstad skal flyttes til Vestmyra skole. Rett over Vestmyra skole ligger videregåendeskolen.

• Barnehagedekning

Vestmyra barnehage ligger ca. 700 meter fra planområdet. Hauan barnehage ligger ca. 1 km øst for planområdet på andre siden av E6.

• Annet

Det er flere idrettsklubber i området som for eksempel Fauske/Sprint som trener utenfor Vestmyra skole. Det er også blant annet håndballag, dansemiljø for barn og voksne og skimiljø. Av dagligvarer fins Prix som ligger langs Kirkeveien. Rema 1000 på sørsiden av Rv 80 og Krokdalsmyra med blant annet dagligvarer, ligger på øst-siden av E6. Hit er det mulig å gå fra planområdet.

5.11 Universell tilgjengelighet

Universell tilgjengelighet skal gjennomføres så langt det er mulig.

5.12 Teknisk infrastruktur

• Vann og avløp

Se punkt 6.6.

Boligene knyttes til Kommunalt anlegg.

• **Trafo**
• Energiforsyning og alternativ energi, fjernvarme m.m

Se punkt 6.15.

5.13 Grunnforhold

Figur 1: Blå pil markerer Vollgata 44. Skraverte felter er kjente kvikkleiresoner.

Taule AS er engasjert av Dahl Bygg as til å gjøre en geoteknisk vurdering av området rundt Vollgata 44 i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplan. Taule har ikke utført geotekniske grunnundersøkelser, men har foretatt en vurdering på bakgrunn av geotekniske undersøkelser utført av Statens Vegvesen på tidlig 1980 tall. Kjennskap og kunnskap om de geologiske forhold på Fauske ligger også til grunn for vurderingen.

Vurdering av tiltakets vanskelighetsgrad og pålitelighetsklasse i henhold til Eurokode 7 tilsier en plassering av tiltaket i geoteknisk kategori 2.

<u>Terreng og grunnforhold</u>

Vollgata ligger opp mot høydedrag langs E6 nordover ut fra Fauske, nært høyeste punkt før terrenget igjen faller mot Vestemyra i nord. Området er bebygd med eneboliger og rekkehus fra etterkrigstiden. Terrenget rundt Vollgata faller med en helning på ca. 10 %.

Grunnforholdene består av marine avsetninger under et tynt vegetasjonsdekke. Ut fra kjente borhull i området og geologien for øvrig er det grunn til å anta at grunnen består av marin leire og siltig leire. Styrkeparametre fra nærliggende dreiesonderinger og vingeboringer tyder på en uomrørt skjærfasthet i området 20-50kN/m2, eller middel fast leire. Det er ikke påvist kvikkleire eller svært sensitiv leire i noen av dreiesonderingene som er utført i nærheten.

Området ligger for øvrig godt utenfor NVEs faresoner på Fauske, se figur 1.

<u>Geotekniske vurderinger av planområdet.</u>

Det er ikke påvist sensitiv eller kvikk leire i planområdet. Fjell er ikke påvist ved noen av sonderingene, men utførte peilinger i nærområdet tyder på store dybder til fjell.

Dagens stabilitet vurderes som tilfredsstillende. Stabiliteten må likevel vurderes nærmere og dokumenteres når detaljerte planer foreligger, blant annet må eventuelle utgravinger og fyllinger detaljprosjektertes av geoteknisk sakkyndig for å sikre lokal og områdestabilitet.

Stedlige masser er telefarlige og må fjernes før fundamentering. For å sikre områdestabiliteten må man ta høyde for bruk av lette fyllmasser, men dette må vurderes nærmere av geoteknisk prosjekterende.

Konklusjon

Området vurderes som bebyggbart for tenkte tiltak, men gravplan og fyllingsplan må detaljprosjekteres av geoteknisk prosjekterende.

• Ledninger

Tiltakshaver har hatt dialog med ISE nett AS i planprosessen:

I området er det etablert anlegg for el. 6 stk. eneboliger, 4 stk. boenheter i rekke og 2 stk. 4-mannsboliger i Vollgata 44 kan forsynes fra nettstasjon i Ankjellveien.

Detaljprosjektering vil bli gjort når ISE nett AS får konkret forespørsel med dato for leveranse av strøm.
Det er da en stor fordel om veinummer da er klarlagt

• Evt. Rasfare

Ikke aktuelt

5.14 Støyforhold

Planområdet grenser til E6 i øst. Rød støysone strekker seg et godt stykke inn på tomten uten tiltak for å skjerme for støy. Cowi AS har utført beregninger av veitrafikkstøy på uteområde og ved fasader i forbindelse med reguleringsplan for Gnr/bnr 103/1617.

Støyskjermende tiltak

«For å få tilfredsstillende støynivåer på uteareal og fasader vil det være nødvendig å etablere en 4 m høy støyskjerm mot E6. Støyskjermen må etableres i hele planområdets bredde mot E6, og videreføres ca. 15 m inn langs sidene på tomta. Skjermens totale utstrekning vil være ca. 65 m. For å unngå at tiltaket medfører økt støynivå for tilstøtende bebyggelse må støyskjermen utføres lydabsoberende på siden vendt bort fra planområdet.»

Dette er det som kommer frem av støyrapporten. Planlegger har etter samtale med COWI 14.12.15 kommet frem til at det vil sannsynligvis være minst like effektivt å legge støyskjermene langs E6 mot naboer i sør og nord. Dette for å hindre at de blir berørt av støyskjerm i grensen mot sør og nord. På denne måten vil også deres eiendommer bli skjermet for støy i større grad enn i dag. Planområdet er derfor utvidet rundt disse støyskjermene.

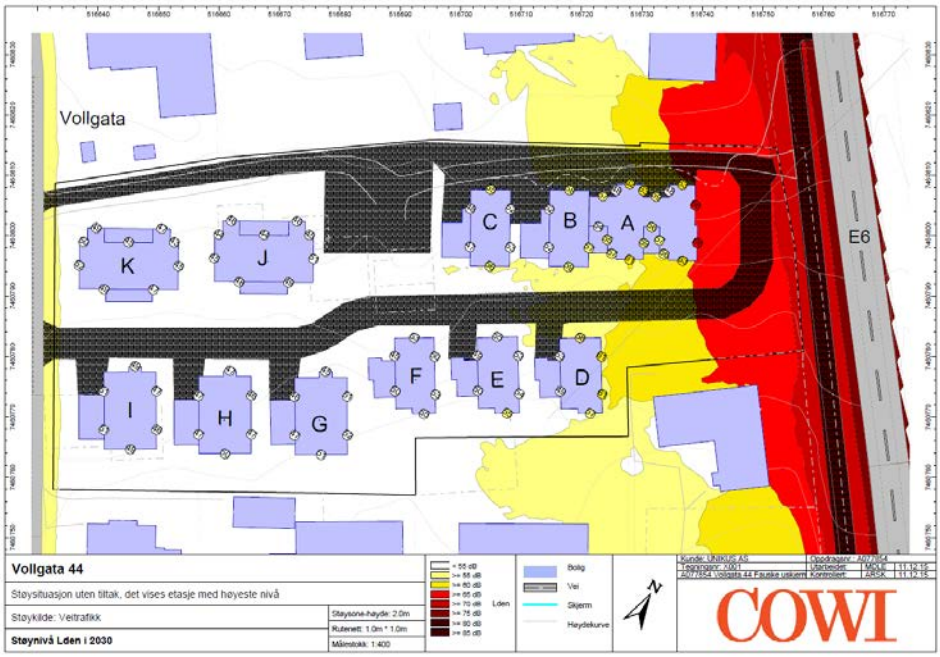
«Skjermingstiltaket kan i praksis bestå av forhøyet terreng/voll, støttemur, skjerm eller en kombinasjon av disse. Skjermen utføres med minimum flatevekt 10-15 kg/m² og avsluttes tett mot underlaget. Deler av støyskjermen kan utføres med transparente felter, f.eks. glass eller pleksiglass så lenge tetthet og flatevekt ivaretas.

Støy fra veitrafikk på utearealer
Støysonekart for beregnet A-veid innfallende ekvivalent støynivå, Lden, fra veitrafikk på uteareal og fasader for uskjermet og skjermet situasjon presenteres i vedleggene X001 og X002.
Fra støysonekartene kan man se at ca. 1400 m² av uteområdet på bakkenivå mot E6 med uskjermet situasjon vil havne i gul- og rød støysone. For å ivareta grenseverdien om Lden < 55 dB vil det være nødvendig å etablere støyskjermende tiltak slik beskrevet i 4.1. Med skjermingstiltak vil tilnærmet alt uteoppholdsareal få tilfredsstillende støyforhold fra veitrafikk i henhold til anbefalt grenseverdi i T-1442/2012, med Lden < 55 dB.

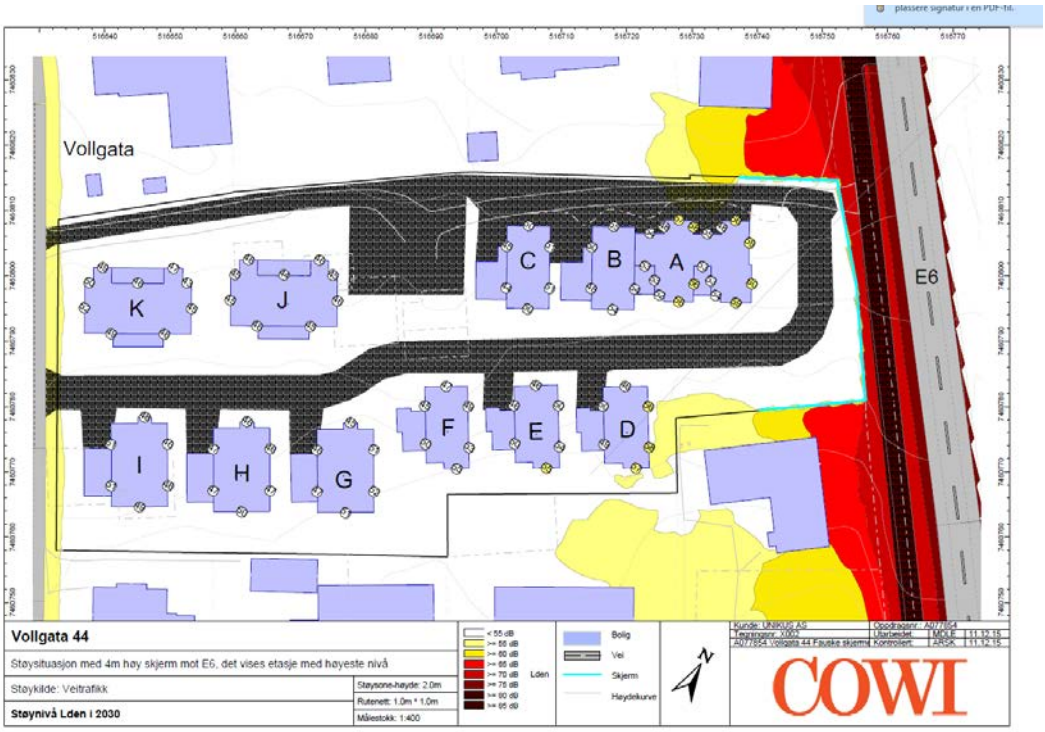
Støy fra veitrafikk ved fasader
Beregningene viser at samtlige boliger, med unntak av A og D, vil få tilfredsstillende støynivå ved fasader med Lden < 55 dB med skjermet situasjon. Beregnet A-veid innfallende ekvivalent støynivå, Lden, ved fasader for bygg A og D vil være i størrelsesorden < 45 - 60 dB, se Figur 2 og Figur 3. Mest støyutsatte fasade vil være mot E6 til bygg A.

Beregnet A-veid innfallende maksimalt støynivå, L5AF, utenfor soverom vil ikke være gjeldende grunnet færre enn ti tellende støyhendelser på nattetid. Ekvivalent støynivå, Lden, vil være dimensjonerende parameter. Det forutsettes at skjermingstiltak slik beskrevet i 4.1 etableres.

Støy fra veitrafikk på terrasser og balkonger
Tilnærmet alle terrasser og balkonger vil med skjermet situasjon få tilfredsstillende støynivå med Lden < 55 dB. Terrasse lengst mot øst i bygg A vil få et begrenset område i gul støysone, se Figur 4. Sørvendte balkonger tilknyttet bygg A vil havne i gul støysone med støynivå tilsvarende bakenforliggende fasader med Lden i størrelsesorden 55 og 58 dB.»



Støyvurdering uten tiltak.

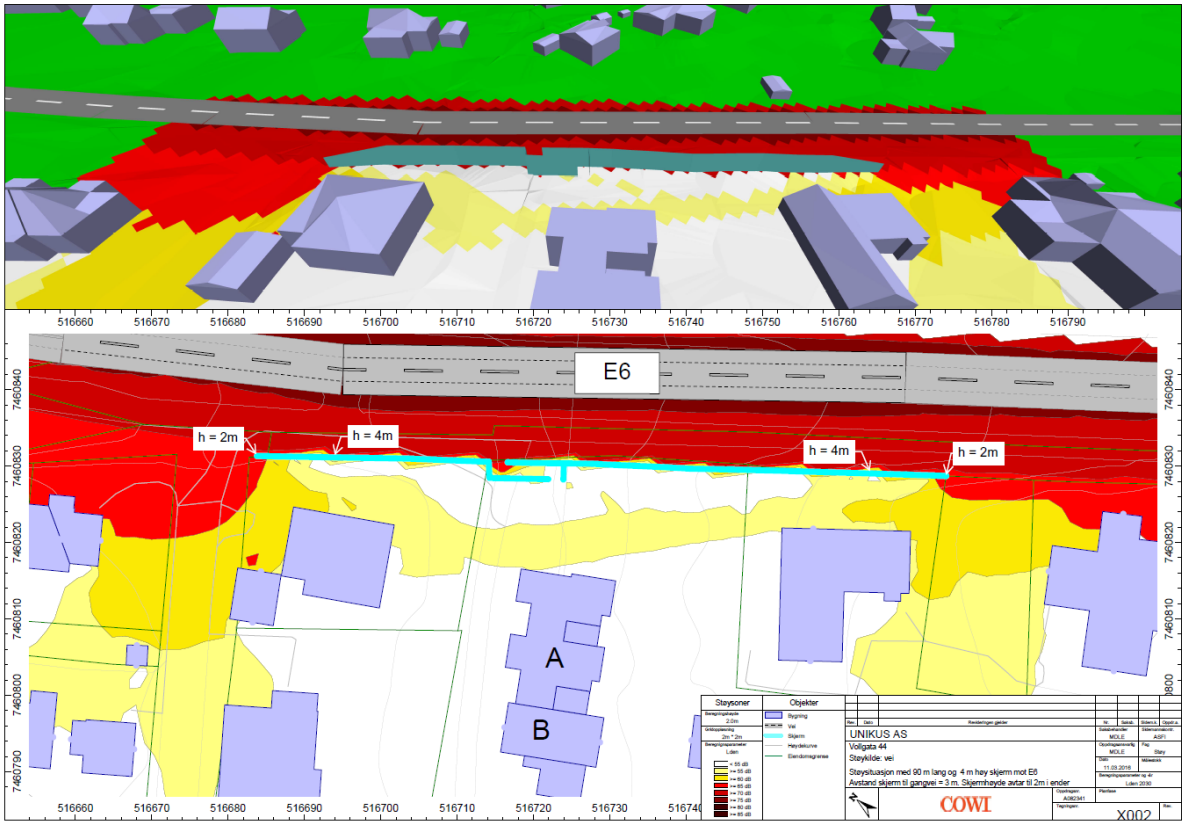


Støyvurdering med 4 m. høy støyskjerm.

Etter høring ble det gjort ny støyvurdering på bakgrunn av vegvesenets merknader. X002 viser situasjon med 90 m lang og 4 m høy støyskjerm i rett linje og videreføring inn på nabotomter i sør og nord. Skjermen avtar i høyde fra 4 m til 2 m over de siste 10 m i hver ende. Med denne løsningen vil man få et område i gul støysone på tvers av planområdet. Samtidig vil en slik løsning gi begrenset bedring av støyforhold for nabotomtene.

Sluse i støyskjerm må etableres i samme høyde som skjermen, og utføres med lydabsorbent på slusens innside.

Skjermingstiltaket kan i praksis bestå av forhøyet terreng/voll, støttemur, skjerm eller en kombinasjon av disse. Skjermen utføres med minimum flatevekt 10-15 kg/m² og avsluttes tett mot underlaget. Deler av støyskjermen kan utføres med transparente felter, f.eks. glass eller pleksiglass så lenge tetthet og flatevekt ivaretas.



Illustrasjon x002.

Planen legger opp til en støyskjerm i henhold til Cowis beregninger, vist på illustrasjonen over (x002) og støyskjermen legges i en avstand på 3 meter fra sykkelstien langs planområdet og langs nabo i sør, i henhold til vegvesenets krav. Skjermen rettes også opp, slik at den følger sykkelstien i en fast avstand på 3 meter.

5.15 Luftforurensing

Det er ikke kjent at planområdet har luftforurensningsverdier som overstiger grenseverdiene for konsentrasjoner av tillatt luftforurensing.

Forholdet er det samme som ellers i Fauske.

5.16 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Hendelse/situasjon	Aktuelt ja/nei	Sannsynlig	Virkning	Risiko ja/nei	Kommentar
Natur-, klima og miljøforhold – Er området utsatt for eller kan tiltak i planen medføre risiko for:					
1. Massers /skred	N				
2. Snø / isras	N				
3. Flomras	N				
4. Elveflom	N				
5. Tidevannsflom	N				
6. Radongass	N				Alle hus må ha tiltak mot radongass i henhold til teknisk forskrift.
7. Vind	N				Ikke mer vindutsatt enn ellers i Fauske
8. Nedbør	N				
9. Sårbar flora	N				
10. Sårbar fauna - fisk	N				
11. Naturvernområder	N				
12. Vassdragsområder	N				
13. Fornminner	N				
14. Kulturminner	N				Generell aktsomhetsplikt ved utgraving. Dukker det opp kulturminner skal arbeidet stoppes.
Bygde omgivelser – Kan tiltak i planen få virkninger for:					
15. Veg, bru, kollektivtransport	N				
16. Havn, kaianlegg	N				
17. Sykehus, omsorgsinstitusjon	N				
18. Skole barnehage	N				
19. Tilgjengelighet for utrykningskjøretøy	N				
20. Brannslukningsvann	N				
21. Kraftforsyning	N				
22. Vannforsyning	N				
23. Forsvarsområde	N				
24. Rekreasjonsområder	N				
Forurensningskilder – Berøres planområdet av:					
25. Akutt forurensing	N				

26. Permanent forurensing	N				
27. Støv og støy; industri	N				
28. Støv og støy; trafikk	N				Planområdet grenser til E6. Kommunen har satt krav om støymålinger/simuleringer.
29. Støy; andre kilder	N				Under anleggsfasen vil det være økt trafikk med støy og støv. Avstanden er god til naboer det vurderes som ikke hensiktsmessig å gjøre tiltak.
30. Forurenset grunn	N				
31. Høyspentlinje	N				
32. Risikofylt industri	N				
33. Avfallsbehandling	N				
34. Oljekatastrofeområde	N				

Forurensing – Medfører tiltak i planen:					
35. Fare for akutt forurensing	N				
36. Støy og støv fra trafikk	N				
37. Støy og støv fra andre kilder	N				
38. Forurensing av sjø	N				
39. Risikofylt industri	N				
Transport - Er det risiko for:					
40. Ulykke med farlig gods	N				
41. Vær/føreforhold begrenser tilgjengelighet	N				.
42. Ulykke i av- og påkjørsler	N				
43. Ulykker med gående - syklende	N				
44. Ulykke ved anleggsgjennomføring	N				
Andre forhold - Risiko knyttet til tiltak og omgivelser:					
45. Fare for terror/sabotasje	N				
46. Regulerte vannmagasin med usikker is /varierende vannstand	N				
47. Fallfare ved naturlige terrengformasjoner samt gruver, sjakter og lignende	N				
48. Andre forhold	N				Kommunen har satt krav til geoteknisk vurdering samt krav til

					støyfaglig utredning pga. E6.

6 Beskrivelse av planforslaget

6.1 Planlagt arealbruk

Innen for planområdet skal det legges til rette for boligformål med tilhørende lekeplass, internvei og parkering. Utnyttelsesgraden for området B1 og B2 settes til % - BYA = 45 %. Utnyttelsesgraden for området B3 og B4 settes til % - BYA = 50 %. Det legges til rette for seks stk. frittliggende eneboliger, fire eneboliger i rekke og to firemannsboliger. Felles lekeareal er tredelt. To adkomster fra Vollgata, en ny og en eksisterende.

6.1.1 Reguleringsformål

§12.5 nr. 1. Bebyggelse og anlegg

Lekeplass - (1610) 0.6 daa

Boligbebyggelse - (1110) 3.9 daa

Renovasjon - (1550) 0.05 daa

§12.5.2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

veg - (2010) 3.1 daa

Annen veggrunn-grøntareal (2019) 0.2 daa

Opprinnelig sitplan

Ny revidert plan av 10.08.18.

6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

Boligområde – Boligbebyggelse. Det legges opp til seks eneboliger, fire enheter i rekke og to firemannsboliger. Alle boligene får egne hager som er sør og vestvendt og parkering på egen tomt.

Veg: Ny adkomst i sør fra Vollgata fortrinnsvis til eneboligene sør på tomta, men kan også brukes som adkomst til hele området, da den er knyttet til eksisterende vei helt nord på tomta. Eksisterende adkomst og vei helt i nord beholdes.

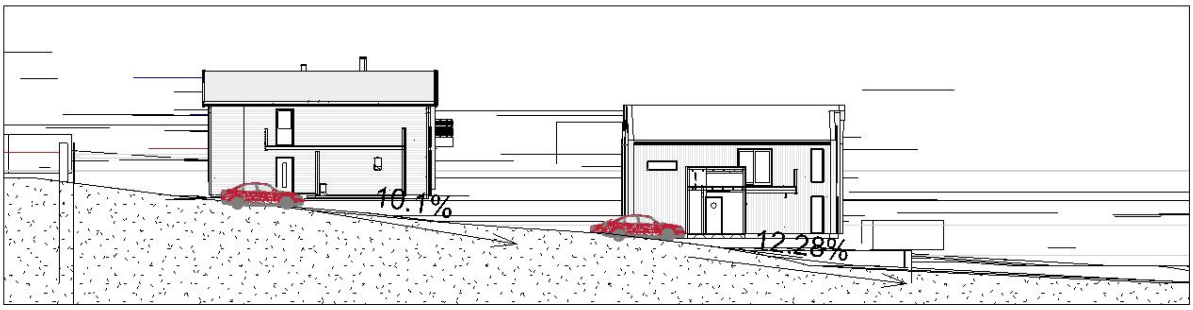
Felles lek- Lekeplass delt inn i tre områder fordelt over planområdet. Felles lekeplass ligger godt tilgjengelig og oversiktlig i planområdet. Det anlegges gjerde mot vei for å skjerme lekeplass 2 og 3 mot veien. I tillegg har alle enhetene uteareal på egen tomt.

6.3 Bebyggelsens plassering og utforming

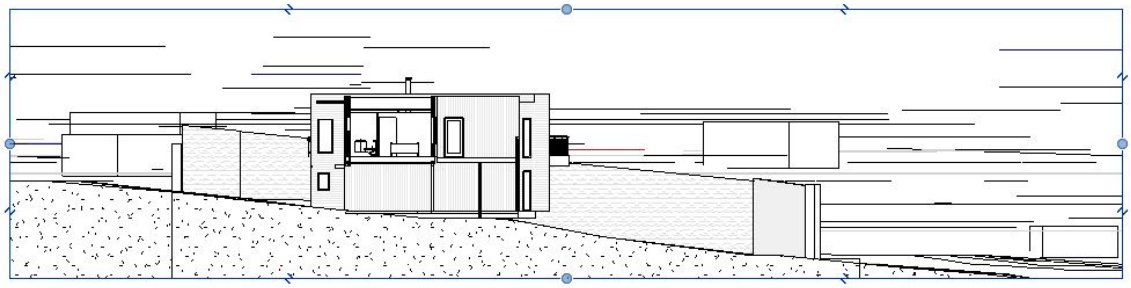
Boligene tilpasses terrenget. De seks eneboligene på den sørlige delen av tomta ligger på rekke fra vest mot øst, disse får adkomst og parkering nord på egen tomt. Og utsikt og uteareal mot sør. Disse seks eneboligene får mulighet for hybelutleie. Det kreves små inngrep i terrenget for å få tilpasset boligene til terrenget. Nord i planområdet er det fire enheter i rekke og to firemannsboliger som er orientert i samme vest – øst retning som eneboligene nedenfor. Disse boligene ligger litt høyere i terrenget enn rekken i sør. Også den øverste rekken med boliger krever små tilpasninger i terrenget. Bebyggelsens utforming tilpasses omgivelsene i form og skala og materialbruk, men vil ha et litt mer tidsriktig utrykk. Boligene planlegges med forskjellige men helhetlig utrykk og tak former, og den arkitektoniske utformingen vil bli lagt stor vekt på for å skape et attraktivt område.

6.3.1 Bebyggelsens høyde

Innenfor området kan det oppføres bygninger med inntil 2 etasjer med tilhørende parkering /garasje. Mønehøyden eller bygningens største høyde ved bruk av pulttak skal ikke overstige 9 m. Maks høyde ved bruk av flatt tak eller saltak skal ikke overstig 9 m. Høyden måles fra gjennomsnittlig planert terreng.



Representativt snitt gjennom bebyggelse orientert nord/sør.



Snitt mot støyskjerm.

Planområdet sett fra sør mot nord.

Blå linje viser mønehøyder på eksisterende bebyggelse og den oransje linjen ca. høyde på regulert bebyggelse.

Planlagt bebyggelse vil passe godt inn i eksisterende miljø, både i høyde og skala.

6.3.2 Grad av utnytting (veileder) Forskrift

B1 og B2 % BYA= 47 %. B3 og B4 % BYA = 50 %.

6.3.3 Antall boliger, leilighetsfordeling

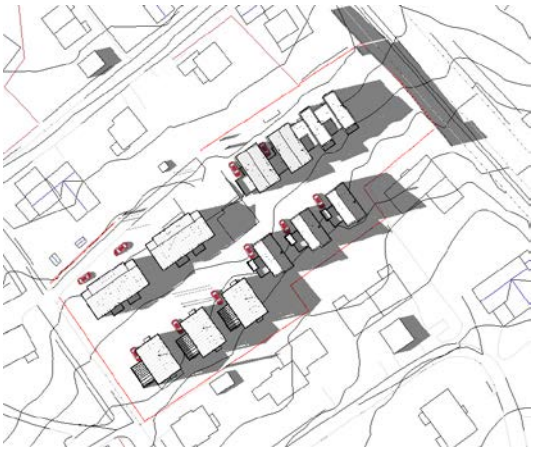
Det legges opp til atten enheter, fordelt på 10 eneboliger og to firemannsboliger.

6.4 Boligmiljø/ bokvalitet

Planen vurderes å gi et godt grunnlag for et attraktivt og helhetlig boligområde. Boligene vil ha gode solforhold, lekeplasser internt i området, og god trafikksikkerhet. Planområdet ligger i et allerede godt etablert område med gode klimatiske forhold.

SOLSTUDIE

Juli kl. 12.00



Juli kl. 18.00

September kl. 12.00

September kl. 18.00

Mars kl. 12.00

Mars kl. 18.00

6.5 Parkering

Kravet til parkering er 1,5 plass pr boenhet. Eneboligene og firemannsboligene vil få sykkelparkering på egen tomt.

• Utforming og lokalisering av parkeringsanlegg

Parkering for eneboligene vil være i egen garasje/carport pluss på tomt Parkering for firemannsboligene vil være på felles parkeringsplass i tillegg til HC parkering ved firemannsboligene.

6.6 Tilknytning til infrastruktur - VA tilknytning.

Eksisterende vannledning og rør for felles avløp ligger langs Vollgata. Utbygging av Vollgata 44 vil kreve tilrettelegging for hele området. Bringsli har gjort grovskisse på VA. Illustrasjon under.

6.7 Trafikkløsning

Det lages en ny adkomst til planområdet fra Vollgata til eneboligene i sør. Eksisterende adkomst lengst nord i planområdet bevares, denne er tenkt brukt for enhetene lengst nord i planområdet. Veiene knyttes sammen slik at en får en sammenhengende vei i området. Vollgata har fartsgrense på 40 km/t. Området er godt utbygd med fortau til skoler og ned til sentrum. Området er relativt lite trafikkert.

6.7.2 Utforming av veger

Internveien blir regulert til felles vei. Ny vei knytter seg på eksisterende vei lengst nord. Den nye felles vei blir til sammen 5 meter bred, med 3 meter bred kjørebane og 1 meter grøfteareal på begge sidene. Eksisterende vei bevares slik den er i dag. Stigningsforholdet er i henhold til krav fra Statens vegvesen, Veg og gateutforming, håndbok N100, figur B1. generell utformingskrav. Adkomsten/veien

til planområdet bygges før det igangsettes tiltak i området. Gående og syklende vil få god tilgjengelighet til planområdet via Vollgata til skoler og barnehager i vest. Det er fortau langs Kirkeveien mellom Vollgata og Skole/barnehage. Småveiene i området vest for planområdet er merket med innkjøring til boligene, og det er ikke gjennomkjøring på de minste veiene. Lengst nord – øst i planområdet etableres det en åpning i støyskjerm for å knytte området til sentrum og Jernbanestasjonen for gående og syklende langs E6.

6.8 Universell utforming

Universell utforming ivaretas i hht. TEK 10.

• Privat og felles uteoppholdsareal

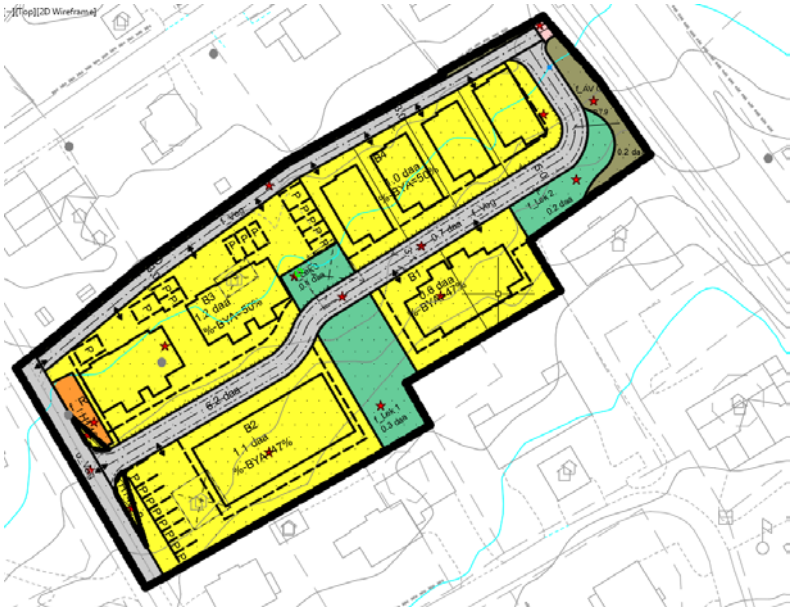
Alle boligene har uteareal på egen tomt i tillegg til altaner. Det er tre felles lekeplasser i planområdet. Til sammen er disse på 599 m2. Den minste er på 96 m2 og den største er på 335 m2.

• Størrelse, lokalisering, kvalitet på uteoppholdsareal og lekeplasser

Alle lekeplassene vil få gode solforhold. De felles lekeplassene vil være relativt flate og i henhold til krav i forhold til stigning på lekeplass. Lekeplass 2 og 3 sikres med gjerde mot vei.

I tillegg vil hver boenhet få gode og store private ute/oppholdsrom både på bakken og på altan. De fleste vil være mellom 62 m2 og opp til 110 m2 pr eiendom, med unntak av et hus som vil få 39 m2 uteareal på tomten og et annet vil få 50 m2 uteareal på tomten. De ligger sør og vest vendt slik at de vil ha gode solforhold. Terrenget faller litt fra nord til sør, uteområdet vil likevel være relativt flate utenfor alle enhetene. Felles uteoppholdsarealene skal opparbeides på tiltalende måte med grønnstruktur, beplantning, sitteplasser og lekestativ. Felles lekeplass skal ferdigstilles før det gis ferdigattest.

Illustrasjon viser felles og private ute/oppholdsarealer på bakkeplan. Lys grønn = privat og mørk grønn = felles.



Revisjon 10.08.18. Viser nye felles lekeplasser i grønt.

• Ivaretakelse av eksisterende og evt. ny vegetasjon
Eksisterende vegetasjon vil bli fjernet.

• Offentlige friområder
Ingen offentlig friområder innenfor planområdet. Området rundt vestmyra skole ligger ca. 500 meter fra planområdet. Ellers er det flere små grøntområder/parker i nærheten. Havnepromenaden i sentrum ligger ca. 650 meter sør for planområdet Det er gode forbindelser for gående og syklende for å komme seg til samtlige friområder.

• Turveier
Ingen registrerte turveier på Salten Friluftsråds nettsider. Det er som sagt tidligere gode forbindelser for gående og syklene for å komme seg til turterreng.

• Atkomst og tilgjengelighet
Felles lekeplass 1,2 og 3 vil få adkomst fra planområdet. Det vil være begrenset med trafikk i området slik at barn vil kunne gå langs internvei mellom de forskjellige lekeplassene. Alle lekeplassene vil være oversiktlig fra planområdet og også være relativt flat.

• Andre uteoppholdsarealer
Foruten de utearealene som er beskrevet tidligere vil alle enhetene få egen ballkong.

• Krav om utomhusplan og rekkefølgebestemmelse
Teknisk infrastruktur

Kommunaltekniske planer som omfatter vei, vann, avløp skal sendes kommunalteknisk kontor for godkjenning. Planen skal være godkjent før det kan gis byggetillatelse.

Opparbeidelse av uteoppholdsareal

Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest skal uteområder og felles lekeplasser være opparbeidet i henhold til tillatelsen.

Krav til anleggsfasen

Før igangsetting av bygge- og anleggsarbeider skal det være vurdert og gjennomført tiltak for å minske ulempevirkninger i området med hensyn til anleggstrafikk veier, støv og støy. Støygrenser og varslingsplikt som fastsatt i Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442 gjøres gjeldende.

6.9 Kulturminner
Ingen registrerte kulturminner på tomten

6.10 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett
Grovskisse for VA Vist i punkt. 6.6.

EL for 6 stk. eneboliger, 4 stk. boenheter i rekke og 2 stk. 4-mannsboliger i Vollgata 44 kan forsynes fra nettstasjon i Ankjellveien. Detaljprosjektering vil bli gjort når vi får konkret forespørsel med dato for leveranse av strøm.

6.11 Plan for avfallshenting

Alle har søppelbokser på egen tomt, disse fraktes ned til Vollgata for tømming. Område for renovasjon er merket i kart.

7 Konsekvensutredning

Fauske kommune har vurdert at planforslaget ikke medfører krav om konsekvensvurdering. Tiltaket gir ingen vesentlige virkninger for miljø og samfunn i henhold til gjeldende forskrift om konsekvensutredning, og i tråd med overordnet plan.

8 Virkninger/konsekvenser av planforslaget

Her beskrives og vurderes virkninger og konsekvenser av gjennomføring av planen. Konsekvenser beskrives når planen avviker fra vedtatt oversiktsplan, temaplan, vedtatt retningslinje, norm eller vedtekt eller når planen vil medføre konsekvenser for natur, miljø eller samfunn. Eventuelle avbøtende tiltak skal beskrives

8.1 Overordnede planer

Planforslaget er i henhold til gjeldende rammer da området er regulert til boligformål. I KPA foreslåes området % BYA økt. Vi foreslår å øke BYA til 47 -50 % da området ligger veldig sentralt og det er naturlig med en fortetting her. Siden det er et såpass stort område, har en mulighet til å lage et helhetlig prosjekt, der en ivaretar krav til uteområder samt at en legger vekt på den helhetlige utformingen av planområdet og bebyggelsen.

8.2 Landskap

Planområdet er i dag en stor tomt med helling mot sør. Det er en del lauvskog mot tilgrensende eiendommer i vest og nord. Det meste av skogen må fjernes, for å gjøre plass til bebyggelsen. Planlagt bebyggelse vil følge landskapet i plasseringen. De planlagte boligene vil fremstå som en fortsettelse av eksisterende bebyggelse i nord, vest og øst, ved at en bygger i samme skala som ellers i området. Den nye bebyggelsen vil dermed skli godt inn i eksisterende miljø og landskap selv om den har en større tetthet enn eksisterende bebyggelse i øst.

8.3 Stedets karakter

områdets bebyggelse består i dag i hovedsak av eneboliger, samt noen to og firemannsboliger. Den historisk opprinnelige bebyggelsen i område opp gjennom tidene har det gradvis blitt mindre gåuk og boligbebyggelse.

En del av eneboligene er fra 50- 60 og 70- tallet. Disse har store luftig tomter, med bebyggelse i 1 ½ til 2 etasjer. Nyere bebyggelse i området bør få en høyere tetthet.

Boligbebyggelsen i området har stort sett tre- kledning, noe den planlagte bebyggelsen også hovedsakelig vil ha. Eksisterende bebyggelsen har stort sett saltak eller pulttak. Planlagt bebyggelse vil ha to etasjer og forskjellige tak former. Området vil bli helhetlig gjennom at en bruker samme type materialer på de forskjellige boligene, men likevel gi hvert enkelt hus type, sin egen karakter. Planlagt bebyggelse vil skli godt inn i eksisterende miljø, både skala og materialitet. Tomtens er i dag et en stor tomt med et lite hus på mellom eksisterende bebyggelse. Fortetting her er i henhold til kommunenes planer for området og også i henhold til statlige føringer om fortetting. Tomten vil gå fra ubebygd til relativt tett bebygd. Stedets karakter vil bli beholdt i skala og type bebyggelse.

8.4 Byform og estetikk

Planområdet får en høyere tetthet enn området rundt. Den planlagte bebyggelsen vil i liten grad skille seg ut fra den type bebyggelse som fins i området, da planlagt bebyggelse har samme skala og materialitet som eksisterende bebyggelse i området. Den vil bidra til å gi området en tydeligere helhet, da den «fyller igjen» og knytter et stort åpent areal sammen med bebyggelsen rundt.

8.5 Kulturminner og kulturmiljø, evt. Verneverdi

Ingen konsekvenser, da det ikke er registrerte kulturminner i området.

8.6 Forholdet til kravene i kap. II i Naturmangfoldloven

Området er sjekket mot tilgjengelige naturdatabaser og ikke funnet forekomster som kan trues/ødelegges av tiltaket. Det ligger ingen info om området inne i Miljøstatus.no. Tiltaket vil innebære nedhogging av eksisterende vegetasjon og noe inngrep i terreng.

8.7 Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk

Området er pr i dag ikke i bruk som rekreasjonsområde da det fremstår som en overgrodd tomt med et lite hus på. Ved etablering av boligområde vil en få tre lekeplasser som også vil kunne brukes av beboere i tilgrensende områder.

Planområdet er ikke kjent for å være i bruk som friluftsområde og er ikke registrert i Salten Friluftsråds friluftkartlegging. Et stort område som er registrert som Nærturterreng og karakterisert som svært viktig er friluftsområdet ved Vestmyra skole. Økt boligbebyggelse i området vil også gi en økt bruk av disse rekreasjonsområdene.

8.8 Uteområder

Kravet til felles lek og uteområder i planen, er ivaretatt i henhold til rikspolitiske retningslinjer for barn og ung. Det anlegges tre felles lekeplasser, hvorav lek 1 og 2 er relativt flate, mens lek 3 har litt helling. Stien ned til lek 1 vil kunne brukes som akebakke vinterstid. Alle tre lekeplassene vil få gode solforhold. Lekeområdene vil også kunne bli brukt av barn i området rundt. I tillegg har alle eneboligene minimum 50 m2 privat uteareal på egen tomt. Firemannsboligene har minimum 25 m2 privat uteareal på egen tom.

I tillegg vil hver boenhet få gode og store private ute/oppholdsrom på altan som ligger sør og vest vent, for å oppnå gode solforhold. Uteområdene vil være relativt flate på alle enhetene. Planområdet vil fremstå som et noe mer fortettet eneboligområde enn tilgrensende bebyggelse, men med tilsvarende kvaliteter.

8.9 Trafikkforhold

Boligbyggingen i Vollgata 44 vil føre til økt trafikk i Vollgata. Det vil være mulighet for gjennomkjøring i planområdet. Tilgrensende veier til planområde er kommunale og Fauske kommune har godkjent planene for adkomst. Vollgata blir belastet med 17 nye enheter. Veien er pr i dag ikke veldig belastet, da den pr i dag fungerer som adkomstveg til bebyggelsen rundt og ikke som gjennomkjørings veg til andre felt.

Planområdet ligger ca. 500 m fra skolen, det vil si ca. 10 min. gange. På vegen til skolen må barna gå langs Vollgata og opp til Kirkeveien. Langs Kirkeveien er det fortau helt frem til skolen.

8.10 Barns interesser

I rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen heter det at «arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensing, støy, trafikkfare og annen helsefare» I planområdet er disse punktene ivaretatt. Det anlegges gjerde på lekeplassene der hvor de grenser mot internvei og parkeringsplass.

8.11 Sosial infrastruktur

• Skolekapasitet

Nærmeste skole er Vestmyra skole som ligger ca. 500 meter vest for planområdet. Vestmyra skole bygges ut for å kunne ta i mot ca. 675 elever fra 1 – 10 klasse. Elever fra Finneid og Erikstad skal flyttes til Vestmyra skole. Rett over Vestmyra skole ligger videregåendeskolen. Det er god kapasitet.

• Barnehagedekning

Vestmyra barnehage ligger ca. 700 meter fra planområdet. Hauan barnehage ligger ca. 1 km øst for planområdet på andre siden av E6.

8.12 Universell utforming/ tilgjengelighet

Tomten er ligger i en helling, stigningsforhold til adkomst er ivaretatt. Universell utforming ivaretas i hht. TEK. 10

8.13 Energibehov – energiforbruk

Tiltaket medfører økt energiforbruk som følge av den nye bebyggelsens

8.14 ROS

Komplett ROS analyse under punkt 5.16. Viser krav til støyvurdering i forhold til E6, samt geoteknisk vurdering. Dette er blitt gjort.

• Vann og avløp

Det er utarbeidet egen grov plan for vann og avløp.se punkt 6.6

• Trafo

De nye boligene kan knyttes til nettstasjon i Ankjellveien. Se punkt.6.10

8.15 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Ingen økonomiske konsekvenser for kommunen.

8.16 Interessemotsetninger

Det har kommet seks innspill. Innspillene er vedlagt planmaterialet. Nedenfor er innspillene gjennomgått og kommentert.

8.17 Avveining av virkninger

Boligbygging i Vollgata 44 vil ha positive virkninger for stedskarakteren og bruken av området. Bebyggelsen vil bidra til mer liv og aktivitet, samtidig som de nye lekeplassene vil være positivt de som bor der i dag og de nye beboerne. Området er i KPA 2009-2021 satt av til boligformål og tiltaket er i tråd med kommunens rammer. Vollgata egner seg godt for fortetting og det planlagte tiltaket tilpasser seg godt det eksisterende miljøet.

9 Innkomne innspill

9.1

1. Innspill fra: Norland Fylkeskommune 18.08.15

Viser til fylkesplanens kap. 8.2 By- og tettstedsutvikling, realpolitisk retningslinje b)

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

På generelt grunnlag bemerker fylkeskommunen at det bør tas hensyn til fremtidige klimaendringer i planleggingen og utbyggingen. Spesielt i forhold til plassering og dimensjonering av infrastruktur. Hensyn til barn og unge må ivaretas i planleggingen. Sikker skolevei, samt god tilgang til lekearealer og andre uteområder er viktige hensyn som bør være i fokus i planleggingen. Også i områder der barn ferdes. Viser til nasjonal politikk som pålegger kommunen å planlegge med tanke på en utforming som er tilrettelagt for alle grupper. Ny bebyggelse og rom mellom ny bebyggelse må vise hensyn til estetiske forhold, jfr. Plan og bygningsloven § 1-1. Viser til lov om medvirkning. Kommunen bes om å legge opp til en arealforvaltning med tanke på å sikre god vannkvalitet i sjøer, elver, grunnvann og kystvann.

Kulturminnefaglig har sjekket oppstarts meldingen mot sine arkiver. Så langt de kjenner til er ikke planen i konflikt med verneverdige kulturminner.

De har foreløpig ingen uttalelser til planarbeidet og vil gi endelig uttalelse når planforslaget foreligger.

Vår kommentar: Tas til følge.

2. Innspill fra Fylkesmannen i Nordland 09.07.15

Viser til pbl. § 5.1 om å legge til rette for medvirkning. Kommunen har i henhold til bestemmelsene annet ledd at særlig ansvar for å sikre aktiv medvirkning fra grupper som krever spesiell tilrettelegging, herunder barn og unge jf. Krav i de rikspolitiske retningslinjene for barn og planlegging pkt. 4.

Viser til rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging inneholder 5a og 5b krav til fysisk utforming. Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. I nærmiljøet skal det finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø, noe som bl.a. forutsetter at arealene er store nok og egner seg for lek og opphold.

Viser til retningslinjer til lett tilgjengelighet og adkomst til områder for fysisk aktivitet i nærområdet. De gunstigs beliggende delene av området skal reserveres for lek og uteopphold. Kravene til planleggingsprosessen og fysisk utforming i de rikspolitiske retningslinjene for barn og planlegging må oppfylles i prosjektet. Det forventes at reguleringsbestemmelsene bl. a. stiller krav til minste uteoppholdsareal pr boenhet og at det skal stilles krav om at leke og uteoppholdsarealer skal ferdigstilles før boligene kan tas i bruk.

Støy

Viser til T-1442/2012 «Retninglinje for behandling av støy i arealplanlegging» Ved etablering av nye bygninger med støyfølsomt bruksformål i vurderingssonen (gul sone) skal kommunen kreve støyfaglig utredning som synliggjør støynivåer ved ulike fasader på de aktuelle bygningene og på uteplass. Utredning bør foreligge samtidig med planforslag i plansaker eller ved søknad om rammetillatelse i byggesaker. Utredningen bør videre belyse og aktuelle avbøtende tiltak. Krav til innendørs støynivå skal være oppfylt med de krav til luftskifte/ventilasjon som følger av teknisk forskrift til plan- og bygningsloven.

Vår kommentar: Tas til følge. Har i telefonsamtale med saksbehandler i kommunen og Cowi, kommet frem til at det er et like godt alternativ å forlenge støyskjerm langs E6, forbi nabo i nord og sør. På denne måten unngår en å etablere en høy skjerm forman og bak tilgrensende boliger i øst. Disse boligene vil bli bedre skjermet mot E6.

3. Innspill fra Statens vegvesen 27.07.15

Den største utfordringen etter Vegvesenets syn er nærheten til E6. Viser til at det i følge kommunen v/Jan Erik Johansen er ønske om at byggegrensen kan flyttes noe nærmere E6 enn det som er regulert i gjeldende plan.

Viser til grenseverdier for støy i: Retningslinje for behandling av støyømfintlig bebyggelse langs trafikkbelastede veger.

Nevner at flere av boligene som ligger langs E6 i dette området i dag, har fasaden 20 meter fra senterlinja på E6. Det betyr at boligene er utsatt for støv og støy fra vegtrafikken. Statens vegvesen sin kartlegging av støy for boliger langs hovedvegen, viser at støynivået ved fasaden på disse bygningene ligger i rød støysone definert i tabell T-1442/2012. I henhold til retninglinjene bør det unngås å etablere ny støyfølsom bebyggelse i rød støysone.

Vår kommentar: Tas til følge. Cowi v/Marius Dalen Letnes har gjort en støyvurdering og sett på hvilke tiltak som kreves.

4. ISE NETT AS 20.07.15

Ber om å bli tatt med på møte/råde i den videre planleggingen av området. Dette med bakgrunn i elforsyning(nettutbygging) og bredbåndsutbygging.

Vår kommentar: Tas til følge. Tiltakshaver har hatt dialog med dem som er tatt med i planprosessen.

5. Innspill fra Sametinget 24.06.15

Kjenner ikke til at det er registrert automatisk fredede samiske kulturminner i det omsøkte området. Sametinget har derfor ingen spesielle kulturfaglige merknader til planforslaget på det nåværende tidspunktet.

Minner om den generelle aktsomhetsplikten. Dette bør fremgå av reguleringsbestemmelsene og de foreslår tekst til bestemmelse.

Vår kommentar: tas til følge.

6. Innspill fra Kåre Korneliussen 26.06.15

Viser til at det i brev om oppstart detaljregulering Vollgata medfølger kart som medfølger hans eiendom: Triangelveien 8 inntegnet på kartet over eiendommer som skal reguleres i forbindelse med utbyggingen av parsell 103/6. Påpeker at dette ikke medfører riktighet, og det samme gjelder eiendommene 2, 4 og 6. Han ber om en forklaring på hvorfor dette har skjedd, og at de andre eierne bør få kjennskap til hva som har skjedd. Han har vært i kontakt med de andre eierne og de er enige om at dette blør rettes opp.

Vår kommentar: Det ble sendt ut brev til Kåre Korneliussen og de andre naboene, hvor det ble beklaget at deres eiendommer var tatt med innenfor plangrensen og beklaget dette. Deres eiendommer tas ikke med i reguleringsplanen. RP grensen går i eiendomsgrensen.

Endring av reg. plan okt. 2018.

Endringen ble annonsert i Saltenposten torsdag 6 september, samt sendt ut brev til alle berørte parter, med høringsfrist 05.10.18. Under utklipp av annonsen.

Endring av del-felt B2 og B1, i detaljreguleringsplan for Vollgata 44, plan ID 2015007

Bakgrunn
Dahl bygg AS ønsker å utnytte området innenfor B2 og B1 på annen måte enn gjeldende plan legger opp til i forhold til type bebyggelse og eiendomsgrenser.

Planområdet
Område B2 er vist på vedlagt kart. Formålene er de samme som i gjeldende plan, men eiendomsgrenser, omriss av bebyggelse, parkering og avkjørsler er justert.

Område B1 er i gjeldende plan regulert for tre eneboliger. Det søkes i endringen om å legge til rette for en vertikaldelt tomannsbolig. Opprinnelige vedtatte eiendomsgrenser oppheves og det etableresen ny eiendomsgrense mellom enhetene. Høyder og utnyttelse (BYA) vil være lik det gjeldende detaljreguleringsplan legger opp til.

Trafikk
Adkomsten til planområdene følger samme prinsipp som på den opprinnelige planen, men det planlegges færre avkjørsler for B2 og B1.

Lek
Det gjøres endringer av felles lekeareal f_Lek 1, f_Lek2 og f_Lek 3 Endringen av B1 gjør at en får et større areal disponibelt til lek på f_1Lek. F_Lek3 forblir slik den er i gjeldende plan, mens f_Lek2 blir noe mindre.

AV G
Nytt formål tilføres planen.

Støttemur
Støttemurer tegnet inn i plankartet, da disse ikke vises i gjeldende plankart.

Merknader kan sendes til
Unikus AS v/siv. ark Tove Ovesen
innen 05.10.18
Toveovese@unikus.no
Mob: 917 08 685

UNIKUS

Det kom inn fire merknader i forbindelse med annonsering av endringen.

1. Innspill fra Sametinget datert 27.09.18

Kjenner ikke til at det er registrert automatisk fredede samiske kulturminner i det omsøkte området. Sametinget har derfor ingen spesielle kulturfaglige merknader til endringen. Minner på om aktsomhetsansvaret.

Vår kommentar: tas til følge.

2. Innspill fra NVE datert 20.09.18

«Vi viser til varsel om oppstart datert 04.09.2018.
Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) er nasjonal sektormyndighet med innsigelseskompetanse
innenfor saksområdene flom-, erosjon- og skredfare, allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann, og anlegg for energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft. NVE gir råd og veiledning om hvordan nasjonale og vesentlige regionale interesser innen disse saksområdene skal tas hensyn til ved utarbeiding av arealplaner etter plan- og bygningsloven. Forslagstiller har ansvar for at disse interessene blir vurdert i planarbeidet.

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

Grunnforhold
I henhold til NGUs løsmassekart (www.ngu.no/kart/losmasse/) består planområde av tykk havavsetning, noe som kan være en indikasjon på ustabile grunnforhold. Når det planlegges nye tiltak på slike arealer må det gjøres en vurdering av om grunn- og terrengforholdene er slik at det kan være fare for kvikkleireskred.
NGI har foretatt kvikkleirekartlegging i området, jfr. rapport datert 04.12.2009. Det er ikke påvist kvikkleire innenfor det varslede planområde, men vi gjør likevel oppmerksom på at plandokumentene på en tydelig måte skal vise hvordan fare for kvikkleireskred er vurdert og tatt hensyn til.
NVEs veileder 7/2014 Sikkerhet mot kvikkleireskred, beskriver hvordan fare for kvikkleireskred bør utredes på reguleringsplannivå. Veilederen finnes på NVEs hjemmeside https://www.nve.no/flaum-ogskred/
arealplanlegging/.

Dersom planen berører NVEs saksområder, skal NVE ha tilsendt planen ved offentlig ettersyn.
NVE legger til grunn at kommunen vurderer om planen ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser. I plandokumentene må det gå tydelig fram hvordan de ulike interessene er vurdert og innarbeidet i planen. Alle relevante fagutredninger innen NVEs saksområder må være vedlagt. Vi ber om at alle plandokumenter sendes elektronisk til rn@nve.no.
NVE vil prioritere å gi innspill og uttalelser til reguleringsplaner der det bes om faglig bistand til konkrete problemstillinger. Dette fremgår av brev til kommunene 29.09.2017 om NVEs bistand og

verktøy i arealplanleggingen. Vi ber derfor om at det skrives tydelig i oversendelsesbrevet til NVE hva en eventuelt ønsker konkret bistand til i den enkelte saken.
Ta gjerne kontakt på e-post eller telefon ved konkrete spørsmål om NVEs saksområder.»

Vår kommentar: NVE har gitt tilbakemelding på planoppstart, ikke endring. Punktene i innspillet er allerede ivaretatt i vedtatte reguleringsplan.

3 Innspill fra Statens vegvesen, region nord, datert 24.09.18

«Endringen for felt B1 og B2 gjelder type bebyggelse og tilhørende eiendomsgrenser. Det er regulert inn tre puss tre eneboliger som ønskes endret til leilighetsbygg. Byggehøyder og utnyttingsgrad vil være uendret. En del av lekeplassen nærmest støyskjermen reguleres til annen veggrunn.
Vi har ingen merknader til denne planendringen.»

Vår kommentar: Tas til etterretning.

4. Innspill fra Jan Stavrum, nabo Vollgata 38 B. datert 05.10.18

(sendt i word format)

Merknader til «Endring av detaljplan del-felt B2 og B1 i detaljreguleringsplan for Vollgata 44, plan ID 2015007».

Som nabo med felles eiendomsgrense mot det området endringsforslaget omfatter ønsker jeg å komme med noen merknader/spørsmål til planen.
Innledningsvis vil jeg sitere noen punkter fra «Retningslinjer for utarbeidelse av reguleringsplaner», kommuneplanen for Fauske kommune.

- Avkjørsels- og parkeringsforhold for planlagte tiltak skal avklares. Om nødvendig skal det utarbeides trafikkanalyse.

- Det bør legges vekt på estetikk og god byggeskikk i all utbygging. Ny utbygging bør harmonere med omgivelsene og steders særegenhet.

- Innenfor sone A_D ønskes det utarbeidet sol-/skyggediagram med analyse av solforhold for ny bebyggelse og konsekvenser for nærliggende bebyggelse for vår- og høstjevndøgn.

- Alle boliger skal ha tilgang til uteoppholdsarealer. Uteoppholdsareal skal være egnet til rekreasjon, lek og aktiviteter for ulike aldersgrupper. Arealet skal plasseres og utformes slik at god kvalitet oppnås, herunder forhold til sol og lys, støy, forurensing og annen miljøbelastning. Uteoppholdsarealet skal ha minimumsbredde i hele lengden på minst 7 meter.

Jeg har forstått det slik at utbygger og kommunen har felles interesse i å utvikle detter sentrumsnære området med en tett bebyggelse/høy utnyttelsesgrad. Dette er en målsetting jeg selv synes er spennende og interessant. Når jeg trekker fram retningslinjene i kommuneplanen så er det fordi jeg vurderer det som at noen av de intensjonene som retningslinjene trekker opp ikke i tilstrekkelig grad er/blir ivaretatt i planen, det være seg den utbyggingen som allerede har skjedd og det som skal komme. Jeg mener at når man skal bygge så tett som det her er ønskelig, så burde det vært basert på en annen bygningsutforming og terrengtilpasning for å etterkomme bestemmelsene i kommuneplanen.

Vår kommentar: Planen er godt gjennomarbeidet og har vært politisk vedtatt, de endringer som nå kommer, medfører ikke endret BYA eller høyder, de vil være lik det gjeldende detaljregulering legger opp til.
Dette er kommentar til planen som helhet slik vi tolker det, kommentar til endringene fremkommer i tekst under.

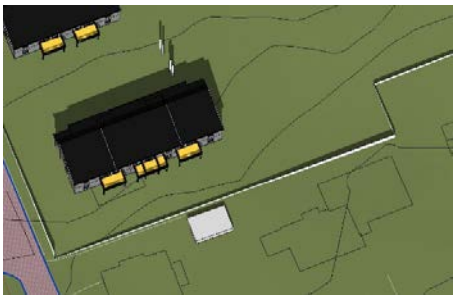
Når det gjelder forslaget til endring av Felt B1 og B2 har jeg følgende merknader:

<u>Leilighetsbygg</u>
I forslaget benyttes begrepet «leilighetsbygg» om det som skal føres opp i Felt B2, uten at det sies noe annet enn at det er et bygg i 2 plan/etasjer. Gjeldene plan for feltet innebærer 3 frittstående eneboliger. På henvendelse til ark. T. Ovesen den 03.10. fikk jeg opplyst at den nye planen med leilighetsbygg innebærer at det tenkes oppført bebyggelse tilsvarende det som er etablert i Felt B3, med andre ord et leilighetsbygg med 8 boenheter. Det nye planforslaget betyr at en åpen bebyggelse (frittstående eneboliger) erstattes med en tett bebyggelse (leilighetsbygg), som har negative konsekvenser for sol-skyggeforhold på mine eiendommer. Planen redegjør ikke for de konsekvensene endringen har for sol-/skyggeforholdene, som er en mangel i forhold til kommuneplanens bestemmelser. I forhold til dette punktet ville situasjonen blitt noe bedre om leilighetsbygget og biloppstillingsplassene hadde byttet plass, det vil si at parkeringsplassen ble anlagt mot Vollgata og leilighetsbygget trukket inn mot lekeplassen.

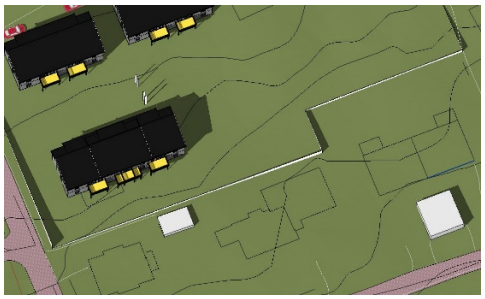
Det stemmer at han fikk informert om 8 leiligheter i over telefon, han har videre fått skriftlig svar på mail der antallet er rettet til 6 leiligheter. Det er dette som stemmer. I felt B2 er det tenkt oppført leilighetsbygg i 2 etasjer med totalt 6 boenheter. Hver leilighet vil ha en størrelse på ca. 80m^2.

Når det gjelder solforhold de ikke bli vesentlig dårligere for nabo med bygget plassert der hvor det er.

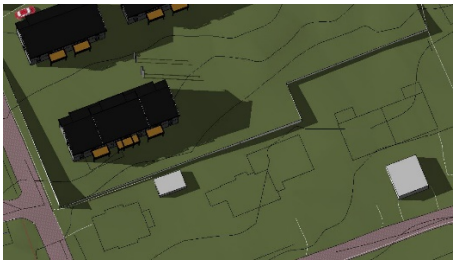
Solstudiet under viser at er gode solforhold på tomten. Utpå kvelden sommerstid rundt. Kl. 20.00 vil det bli skygge på øvre del av nabotomt. Bygg på tomten innenfor planen vil uansett kaste noe skygge sent på kvelden her. Dette som følge av fortetting i sentrumsnære strøk. (Vi gjør oppmerksom på at solstudien er basert på grov skisse av leilighetsbygg i ca. størrelse av det som kommer)



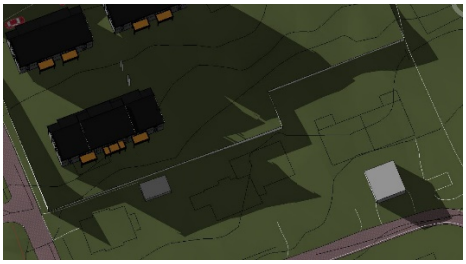
Juli kl. 12.00.



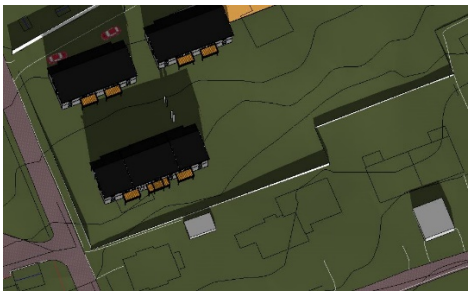
Juli kl. 15.00.



Juli kl. 18.00.

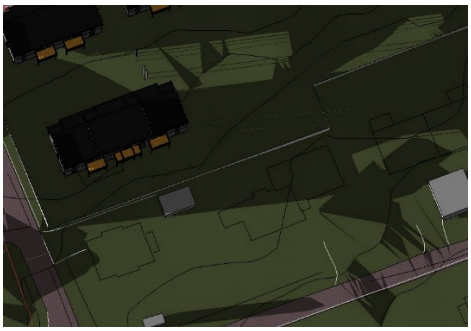


Juli kl.20.00.Noe skygge på øvre del av nabotomt

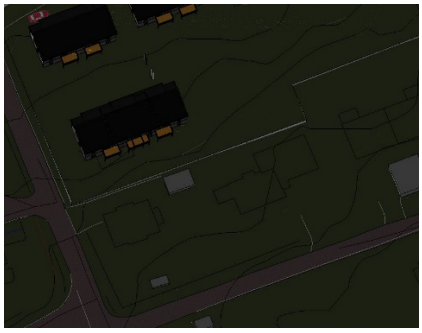


Mars kl. 12.00

Mars kl. 15.00



Mars kl. 18.00. Noe skygge på øvre del av nabotomt.



Mars kl. 20.00. Solen har gått ned.

<u>Støttemurer</u>

I beskrivelsen til planforslaget sies det at støttemurer er tegnet inn i plankartet, da disse ikke vises i gjeldende plankart. I plankartet er signaturen for støttemur tegnet inn i tomtegrensa mellom Vollgata 44 og mine eiendommer (Vollgata 38 A, Vollgata 38 B og Ytterveien 16). Dette avviker fra eksisterende situasjon der støttemur er etablert 1m fra tomtegrens inn på eiendommen Vollgata 44. Jeg har ingen merknader til gjeldende situasjon. Dersom det nå er tenkt å flytte muren til

tomtegrensa så vil jeg motsette meg en slik løsning. Muren som er etablert har en høyde på om lag en meter med såle om lag 0,3-0,4m over planet for min gårdsplass. Uansett plassering vil det måtte anlegges en skjerm/gjerde på toppen av muren, og en slik mur i tomtegrensa vil bli svært negativ for mine eiendommer.

Vår kommentar: Svaret er det samme som i mailen limt inn under. Støttemuren er planlagt 1 meter fra nabogrense og med en høyde på ca. 1 meter. Støttemur som er opparbeidet er ikke tenkt flyttet. Om utbygger skulle ønske å flytte støttemuren inn til nabogrensen vil muren bli søknadspliktig og det vil kreves samtykke fra berørte naboer. Dette er ikke aktuelt her. Vi justerer muren på plankartet til rett plassering, altså 1 meter fra eiendomsgrense.

<u>Parkering</u>
Planforslaget viser 8 biloppstillingsplasser på Felt B2, hvorav en HC-plass. Dersom det er riktig at leilighetsbygget er tenkt med 8 boenheter så mener jeg avsatt P-areal er forlite i henhold til kommuneplanens bestemmelser. Denne sier at det for område B, som Wallyskogen ligger i, er et krav på 1,2 p-plasser/boenhet. Etter denne bestemmelsen skal det være 10 plasser (9,6) når boenheten er 50m2 eller mer.

Endringsforslaget innebærer at antall boenheter økes med 4, fra 18 enheter til totalt 22 enheter. Med den utnyttelsesgraden som området får må det være viktig at kravet til parkering oppfylles. Et annet aspekt er at det i området nesten ikke blir areal for snølagring slik at snø må transporteres ut av området.

Vår kommentar: Planen legger opp til at til enhver tid gjeldende parkeringskrav legges til grunn. Dermed er det her beregnet 1,2 parkeringsplasser til hver boenhet. Med 6 boenheter vil da 8 parkeringsplasser dekke kravet. Snølagring er tenkt på hver enkelt tomt samt veiens fellesområder. Ved meget store snømengder må bort kjøring påberegnes.

<u>Interne gangforbindelser</u>
Både etter gjeldende plan og ny plan for feltene B1 og B2, må all gangtrafikk mellom feltene B3/B4 og B1/B2 foregå lang kjøreveger. Det er ingen gangforbindelse på tvers (nord-sør) i området. Støttemuren langs vegen midt gjennom feltet tillater ikke gangtrafikk på tvers. Dette mener jeg er en mangel særlig i forhold til forbindelsen mellom lekeplassene.

Vår kommentar: Beboerne i øvre del av planområde vil bruke veien øverst i feltet, mens beboerne i B2 og B1 vil bruke veien i nedre del av feltet. I nedre del av feltet vil trafikken for B2 ikke krysse lekeområdet. Vi mener at området ikke er så trafikkbelastet at det utgjør en fare for tilgjengeligheten til lekeområdene. At selve byggene er trukket et stykke unna, samt at veiene er relativt rette gjør også at sikten for kjørende er god rundt lekeplassene. Fartsgrensen vil også være lav internt i

området. Vi mener at de interne veiene vil fungere som tilkomst til lekeplassene uten å utgjøre stor risiko, da området er såpass lite som det er.

I forkant av dette skrivet kom mail med spørsmål limt inn under onsdag 3 oktober 2018. Spørsmålene i mailen ble svart i mail mandag 08.10.18.

«Hei!

Viser til telefonsamtale på formiddagen i dag.

Jeg har følgende spørsmål til forslaget:

1. Leilighetsbygg, Felt B2
I beskrivelsen sies det at i Felt 2 skal det føres opp *leilighetsbygg* i 2.etg. Hva menes med leilighetsbygg, og hvor mange boenheter er det tenkt innenfor Felt B2?

I felt B2 er det tenkt oppført leilighetsbygg i 2 etasjer med totalt 6 boenheter. Hver leilighet vil ha en størrelse på ca. 80m^2.

2. Støttemur
I forslaget til planbestemmelsene foreslås det tatt inn ny bestemmelse for støttemurer, § 3.6 som sier: *Støttemurer kan etableres som vist på plankart.*
Slik jeg leser plankartet er støttemur angitt plassert i tomtegrensa mellom mine eiendommer (Vollgata 38 A, Vollgata 38 B og Ytterveien 16) og Vollgata 44 (planområdet).
Det er allerede bygget en støttemur i området som er plassert 1 m fra tomtegrensa inn på eiendommen Vollgata 44. Betyr det endrede planforslaget at støttemuren er tenkt flyttet fra e Eksisterende plassering og til tomtegrensa? Hvilken høyde er det tenkt at støttemuren skal ha?

Støttemuren er planlagt 1 meter fra nabogrense og med en høyde på ca. 1 meter. Støttemur som er opparbeidet er ikke tenkt flyttet. Om utbygger skulle ønske å flytte støttemuren inn til nabogrensen vil muren bli søknadspliktig og det vil kreves samtykke fra berørte naboer. Dette er ikke aktuelt her.

3. Parkering Felt B2
I planforslaget er det angitt 8 biloppstillingsplasser, hvorav en HC plass.
Kravet i kommuneplanen er avhengig av boligstørrelse. Det er således viktig å vite hvor mange leiligheter det tenkes bygd i Felt B2.

Planen legger opp til at til en hver tid gjeldende parkeringskrav legges til grunn.

Dermed er det her beregnet 1,2 parkeringsplasser til hver boenhet. Med 6 boenheter vil da 8 parkeringsplasser dekke kravet.

4. Snølagring

Hvor er snølagring tenkt gjort innenfor området?

Snølagring er tenkt på hver enkelt tomt samt veiens fellesområder. Ved meget store snømengder må bort kjøring påberegnes.»

PLANBESTEMMELSER FOR DETALJREGULERINGSPLAN FOR VOLLGATA 44 FAUSKE, GNR, BNR 103/1617. ID 2015007

Siste behandling i plan- og utviklingsutvalget dato:	10.05.2016
Vedtatt av Fauske kommunestyre i møte dato:	19.05.2016
Under K. Sak nummer:	119/16

ordfører

PLANBESTEMMELSER

§1 GENERELT

1.0 Formål
Reguleringsplanen skal legge til rette for boligbebyggelse.

1.1 Planavgrensning
Det regulerte området er vist med plangrense på plankart for Vollgata 44, Plan – ID 2015007 i målestokk 1: 500 [A3].
Planen vil erstatte deler av reguleringsplan for gang- og sykkelveg Follaveien (E6). Resten av området er regulert gjennom Kommunedelplan for Fauske sentrum, del 1 (KPA).

1.2 Planområdets arealformål
Området reguleres til følgende formål, jfr plan- og bygningsloven § 12-5:

Bebyggelse og anlegg (Pbl.§.12-5, pkt. 1)
- Boligbebyggelse (B1) annen eierform
- Boligbebyggelse (B2) annen eierform
- Boligbebyggelse (B3) felles eierform
- Boligbebyggelse (B4) annen eierform

- Lekeplass, felles eierform
- Renovasjon, felles eierform

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl. §12-5, pkt.2)
- Veg, felles eierform, offentlig eierform.
- Gang- og sykkelveg

Sikringssoner (Pbl § 12-6)
- Frisikt (H140_1-H140_2)

§ 2 FELLES BESTEMMELSER

Utbyggingsrekkefølge

Med søknad om tillatelse skal det sendes inn situasjonsplan som dokumenterer oppfyllelse av gjeldende krav for utbygging.

Støy – støyskjerming
Boliger skal dokumenteres å oppnå innendørs støynivå ihht NS 8175, klasse C som tilsvarer 30 LpA, eq,24h(db). Maks støynivå for uteplass og utenfor rom med støyfølsom bruk er for støykildene vei, hhv 55 Lden. I soverom gjelder dessuten maksnivå fra utendørskilder 45 LpAmax (dB), natt kl. 23-07. Tiltak for støyskjerming, som vist på plankartet skal ferdigstilles før det kan gis brukstillatelse. Det skal etableres sluse i støyskjermen for gjennomgang til sykkelsti. Sluse i støyskjerm må etableres i samme høyde som skjermen, og utføres med lydabsorbent på slusens innside. Siktlinjer for adkomst på nabotomt i nord må ivaretas.

Støyskjerm etableres innenfor eiendommene 103/153, 103/1617 og 103/793. Eiere av utbyggingsområdet B1 og B4 har fremtidig ansvar for vedlikehold av støyskjermen.

Universell utforming
Uteområder og atkomst til og i bygninger skal ha en universell utforming som sikrer tilgjengelighet for alle i tråd med teknisk forskrift.

Parkering
De til enhver tid gjeldende parkeringskrav legges til grunn.

Lekeareal
De til enhver tid gjeldende krav til leke- og uteoppholdsarealer skal oppfylles og dokumenteres ved utomhusplan, jfr. § 9.4 i KPA.

Estetikk
Bebyggelsen skal plassers og utformes slik at det skapes god arkitektonisk helhetsvirkning i forhold til omgivelsene.

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 3.1 Boligbebyggelse
Innenfor område B1-B2 kan det etableres boliger i to etasjer med tilhørende anlegg.

Utnyttelsesgraden for B1 og B2 settes til % BYA =47 %. Utnyttelsesgraden for B3 og B4 settes til % BYA=50 %. Der byggegrensen ikke er vist på plankartet er den sammenfallende med formålsgrensen. Maksimal mønehøyder skal ikke være over 9,0 meter og gesimshøyden ikke være over 8,0 meter. Ved bruk av pulttak eller flatt tak er gesims sammenfallende med mønehøyder. Høydene måles fra gjennomsnittlig planert terreng.

Plasseringen av bebyggelsen innenfor områdene B1, B3 og B4, kan plasseres inntil 1,0 meter utenfor grensen for planlagt bebyggelse, men ikke utenfor byggegrenser. Innenfor område B1 og B4, kan

balkong etableres inntil 1 meter utenfor byggegrense. Innenfor B2 skal bebyggelsen plasseres innenfor byggegrense.

§ 3.2 Innenfor område B1 – B4 skal det etableres parkering i henhold til kommunenes til enhver tid gjeldende bestemmelser. Parkering for B2 kan etableres utenfor byggegrense iht. plankart. Se punkt om parkering i Fellesbestemmelsene. Parkering for B2 og B3 skal kun forekomme innenfor områder som er avmerket til parkering i plankartet.

§ 3.3 Garasjer, boder og andre mindre konstruksjoner kan etter søknad plasseres utenfor byggegrense. Garasjeplassering skal fremkomme av utomhusplan som skal vedlegges rammesøknad.

§ 3.4 Lek 1, Lek 2 og Lek 3
Innenfor områdene skal det etableres nærlekeplass for B1-B4. Lekeplass ved inngang etableres på egen tom og skal fremgå av utomhusplan som vedlegges rammesøknad. Det anlegges gjerde mot vei på lekeplass 2. Og gjerde mot vei og parkering på lekeplass 3.

§3.5 Renovasjon
Alle har søppelbokser på egen tomt, disse dras ned til anviste punkt for tømming.

§ .3.6 Støttemurer
Støttemurer kan etableres som vist på plankart.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG IG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 4.1 Intern kjøreveg reguleres til veibredde 3 meter på kjørebane.
§ 4.2 Gang- sykkelveg. Kobles til eksisterende gang- og sykkelveg langs Follaveien (E6).

§ 5 SIKRINGSSONER

Område H140_1-H140_2 er regulert som sikringssoner frisikt. Innenfor disse sonene skal det ikke etableres sikthindringer som er høyrere enn 0,5 m.

§ 6 GRUNNFORHOLD

Ved søknad om igangsettingstillatelse av tiltak i grunn skal det foreligge kartlegging av grunnforholdene med eventuell tiltaksplan for stabilitet.

§ 7 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

a) Kommunaltekniske planer som omfatter vei, vann, avløp, gatelys og lekeplasser skal sendes kommunalteknisk kontor for godkjenning. Planen skal være godkjent før det kan gis byggetillatelse.

b) Før igangsetting av bygge- og anleggsarbeider skal det være vurdert og gjennomført tiltak for å minske ulempevirkninger i området med hensyn til anleggstrafikk på offentlige veier, støv og støy. Støygrenser og varslingsplikt som fastsatt i Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging
T-1442 gjøres gjeldende.

Byggetegninger for plassering og utforming av støyskjermen godkjennes av Statens Vegvesen før det gis byggetillatelse.

c) F _lek 1 skal før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for område B2, være opparbeidet i henhold til tillatelsen. F _lek 3 skal før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for område B3, være opparbeidet i henhold til tillatelsen. F _lek 2 skal før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for område B1 og B4, være opparbeidet i henhold til tillatelsen.

d) Skulle det under arbeid i marken komme frem gjenstander eller levninger, for eksempel ansamlinger av trekull eller unaturlige/uventede steinkonsentrasjoner, som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes kulturminnemyndighetene omgående, jf. Lov 9. Juni 1978 nr. 50 om kulturminner § 8. Sametinget skal ha særskilt varsel.

Revidert 13.11.2018