

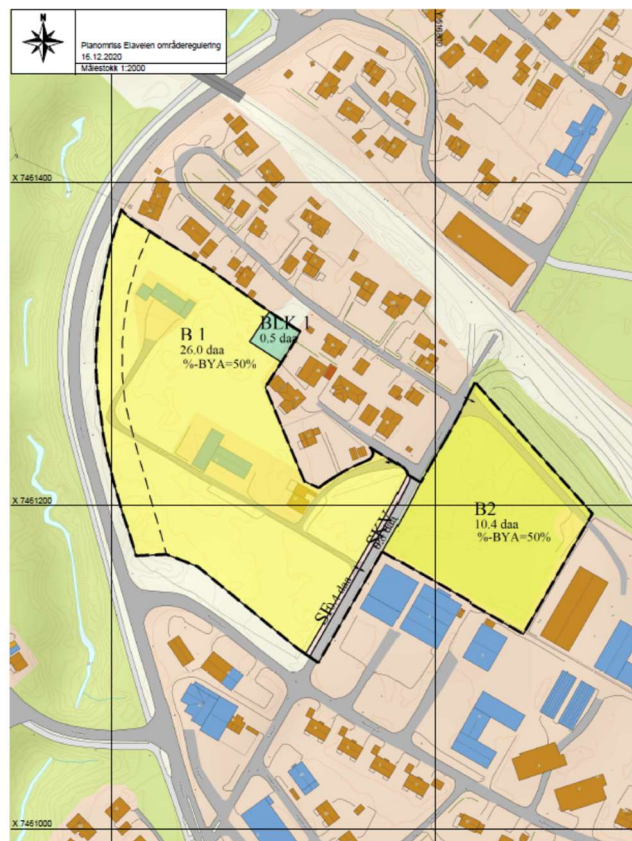


**FAUSKE**  
**KOMMUNE**

## Planbeskrivelse

Områderegulering Eiaveien boligområde, Fauske, plan ID 2020014.

Fauske kommune



## Innhold

1. Sammendrag .....	3
2. Bakgrunn .....	3
3. Planprosessen.....	4
4. Planstatus og rammebetingelser.....	5
5. Planområdet .....	6
6. Beskrivelse bestemmelser .....	13
7. Virkninger/konsekvenser av planforslaget.....	14
8. Innkomne innspill .....	18
9. Avsluttende kommentar.....	22

## 1. Sammendrag

Iht. plan- og bygningsloven kapittel 12 har Fauske kommune igangsatt arbeid med utarbeidelse av områderegulering for Eiaveien boligområde. For å gjøre eiendommen mer attraktiv til salg, samt for å styre fremtidig utvikling av området, er det valgt å sette i gang med områderegulering til boligformål med høy fortetningsgrad.

Planforslaget og de vurderinger som er tatt, konkluderer med at planlagt utbygging og regulering vil være en positiv videreføring av stedets nyere karakter, i tillegg til å kunne bidra positivt til fortetting av området. Planområdet er i tråd med Fauske kommunes mål i samfunnsdelen, hvor visjonen er å være en folkehelsekommune der alle trives. Planen vil bidra med utvikling av Fauske hvor det tilbys varierte og attraktive botilbud som inkluderer god folkehelse, klimatilpasning, vekst i folketall, samt gode tjenester i direkte nærhet av boligområdet.

## 2. Bakgrunn

### 2.1 Hensikten med planen

Fauske kommune eier en del områder som ikke lenger er av interesse for kommunal bruk. For å kunne selge disse arealer og samtidig imøtekomme framtidig vekst og utbygging i Fauske, ønsker kommunen å tilrettelegge for boligfortetting på eiendommen 103/491, Eiaveien 7. Området er regulert til formål for offentlig/privat tjenesteyting. For å gjøre eiendommen mer attraktiv til salg, samt for å styre fremtidig utvikling av området, er det valgt å sette i gang med områderegulering til boligformål med høy fortetningsgrad. Med dette som begrunnelse reguleres derfor eiendommen på gårds- og bruksnummer 103/491. Fortetting i byen vil være til fordel for fremtidig arealbruk i kommunen.

I tillegg til Eiaveien 7 som kommunen eier, er det startet et samarbeid med JBS Eiendom Nor AS som ønsker å endre reguleringsformål på eiendom 103/1285 fra kombinert formål (BKB02) til boligformål (B2).

Det er et mål å tilrettelegge for folkehelse, byggeskikk og klima. Det har vært fokus på en utvikling som er i tråd med befolkningens behov når det gjelder antall boliger, hvilke type boliger som bygges og hvor nye boliger lokaliseres. I tillegg er det ønskelig med høy fortetting og krav om bruk av alternative energikilder enn fossil forbrenning, herunder fjernvarme. Kommunen har begrenset med areal som er egnet for tett boligbygging og for å unngå nedbygging av områder som bl.a. natur og landbruksareal er det viktig å utnytte egnet areal til boligbygging så godt som mulig. Gjennom denne områdereguleringen er det mulighet for å oppnå dette målet.

### Nøkkelopplysninger

Fauske kommune, avdeling plan og utvikling er forslagsstiller og samarbeider med grunneier JBS Eiendom Nor AS. Reguleringsplanen omfatter hele eller deler av eiendommene med gbnr. 103/491, som eies av Fauske kommune, og 103/1285 som eies av JBS Eiendom Nor AS.

Planområdet ligger under 1 km nord for Fauske sentrum og har et areal av ca 38 da. Området på Eiaveien 7 er i gjeldende områderegulering for Eiaveien avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting med tilhørende parkering, friområde, lekeareal, samt adkomstveier (Marmorsløyfa).

Forslaget medfører bl.a. endring fra eksisterende formål til boligbebyggelse.

Området på eiendom gbnr 103/1285 er regulert til: Forretning/Næringsbebyggelse. Eksisterende forretningsvirksomhet er på 200 m<sup>2</sup> og kan økes med inntil 50% av dagens areal. Forretningsareal på gbnr 103/1285 kan i tillegg etableres med inntil 3000 m<sup>2</sup>. Også her foreslås formålet endret til bolig.

### 3. Planprosessen

#### Varsel om oppstart og medvirkning

Plan- og bygningsloven gir klare føringer for medvirkning i planprosessen. Grunneiere, naboer, offentlige myndigheter og andre berørte skal varsles direkte om forslag til tiltak. Igangsatt planarbeid for området ble annonsert på kommunens hjemmeside samt sendt ut som brev til offentlig myndighet og naboer den 11.01.2021. Det er også lagt ut annonse i lokalavisa Saltenposten. Frist for innspill ble satt den 22.02.2021.

Samtidig som det ble varslet oppstart av planarbeid, er planprogrammet lagt ut til høring og offentlig ettersyn. Fristen for å komme med merknader til planoppstarten ble satt til 22.02.2021. Etter dette ble planprogrammet fastsatt av plan- og utviklingsutvalget, jf. kommunens delegeringsreglement. Denne områdereguleringen baseres på utredninger etter planprogrammet.

Innspill etter høringen er behandlet under kapittel 8.

#### Konsekvensutredning

Planen er vurdert etter Forskrift om konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven av 01.07.2017. Tiltaket vurderes i henhold til forskriftens § 6, bokstav a (samt vedlegg I), til å inngå under konsekvensutredningsplikten, og det kreves dermed planprogram. Planprogrammet har vært ute til høring fra 11. januar 2021 til og med 22. februar 2021.

Forskrift om konsekvensutredning stiller krav til at alle planer som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, skal utredes for å synliggjøre konsekvensene av foreslåtte tiltak.

Konsekvensutredningen har som hensikt å belyse hvilke virkninger planen kan forventes å ha for miljø og samfunn. Konsekvensutredningen utarbeides på bakgrunn av fastsatt planprogram.

Utredningen skal også ta for seg avbøtende tiltak for eventuelle negative konsekvenser som framkommer. Basert på de temavise vurderingene vil det bli gjort en sammenstilling og helhetsvurdering av planen og dens virkninger opp mot 0-alternativet (dagens situasjon), samt en anbefaling basert på dette.

Området planlegges endret formål fra offentlig tjenesteyting og næring/forretning til boligformål. Krav til utarbeidelse av konsekvensutredning følger av forskrift om konsekvensutredninger (FOR-2018-12-20-2067):

*§ 6. Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding:*

*Følgende planer og tiltak skal alltid konsekvensutredes og ha planprogram eller melding:*

*a) kommuneplanens arealdel etter § 11-5 og regionale planer etter plan- og bygningsloven § 8-1, kommunedelplaner etter § 11-1, og områdereguleringer etter § 12-2 når planene fastsetter rammer for tiltak i vedlegg I og II.*

*b) reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven for tiltak i vedlegg I. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen.*

*c) tiltak i vedlegg I som behandles etter andre lover enn plan- og bygningsloven.*

Planlagte boligbebyggelse faller inn under forskriftens § 6 pkt. b, jf. vedlegg I pkt. 25: *Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan.*

## 4. Planstatus og rammebetingelser

### Gjeldende reguleringsplaner

Den nye planen erstatter deler av reguleringsplanen for Eiaveien (plan-id. 2011003), samt kommunedelplan for Fauske sentrum (plan-id 2015006).

### Nasjonale og regionale føringer

Følgende Statlige retningslinjer er vurdert i planarbeidet:

- Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging
- Nasjonale miljømål
- Nasjonale mål for vann og helse
- Regional plan for Klimautfordringene i Nordland, 2011-2020
- Regional plan for Nordland (Fylkesplan 2013-2025)
- Regional plan for vannregion Nordland og Jan Mayen 2016-2021
- Statlig planretningslinjer for klima og energiplanlegging og klimatilpasning
- FN's bærekraftsmål

Planforslaget har vurdert overnevnte retningslinjer og mener å være i henhold til dette, slik planforslaget foreligger i dag.

### Statlige retningslinjer

Statlige planretningslinjer brukes for å konkretisere de nasjonale forventningene til planleggingen og markere nasjonal politikk på viktige områder i planleggingen. De er hjemlet i plan- og bygningsloven § 6-2. Følgende retningslinjer gjelder i denne planen:

- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning
- Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen
- Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen
- Regjeringens handlingsplan for økt tilgjengelighet gjennom universell utforming

### Kommunale føringer

Fauske kommune har følgende planer som gir føringer for planarbeidet:

- Kommuneplanens arealdel 2018-2030
- Kommunedelplan for energi og klima 2018-2030
- Kommuneplanens samfunnsdel 2012-2025 (under revidering)
- Trafikksikkerhetsplan

## 5. Planområdet

### Beliggenhet og størrelse

Planområdet er lokalisert mellom E6 og togsporet/terminalen. Nordøst for planområdet ligger boliger og sør ligger bolig kombinert med forretning og næringsvirksomheter. Arealet ligger 34 m.o.h, og har god beliggenhet i forhold til veien E6, tog, buss, butikker, skoler og andre tilbud i Fauske.

Det ligger en adkomstvei på eiendommen 103/1285 som går til næringsvirksomhet sørøst for eiendommen. Eiendommen grenser videre til Bane Nor sin eiendom. Her er det igangsatt arbeid med utvidelse av sporet, men arbeidet vil ikke medføre direkte konsekvenser for områdeplanen. Planområdet har tidligere vært i bruk av forsvaret. Området har et areal på omtrentlig 38 da.



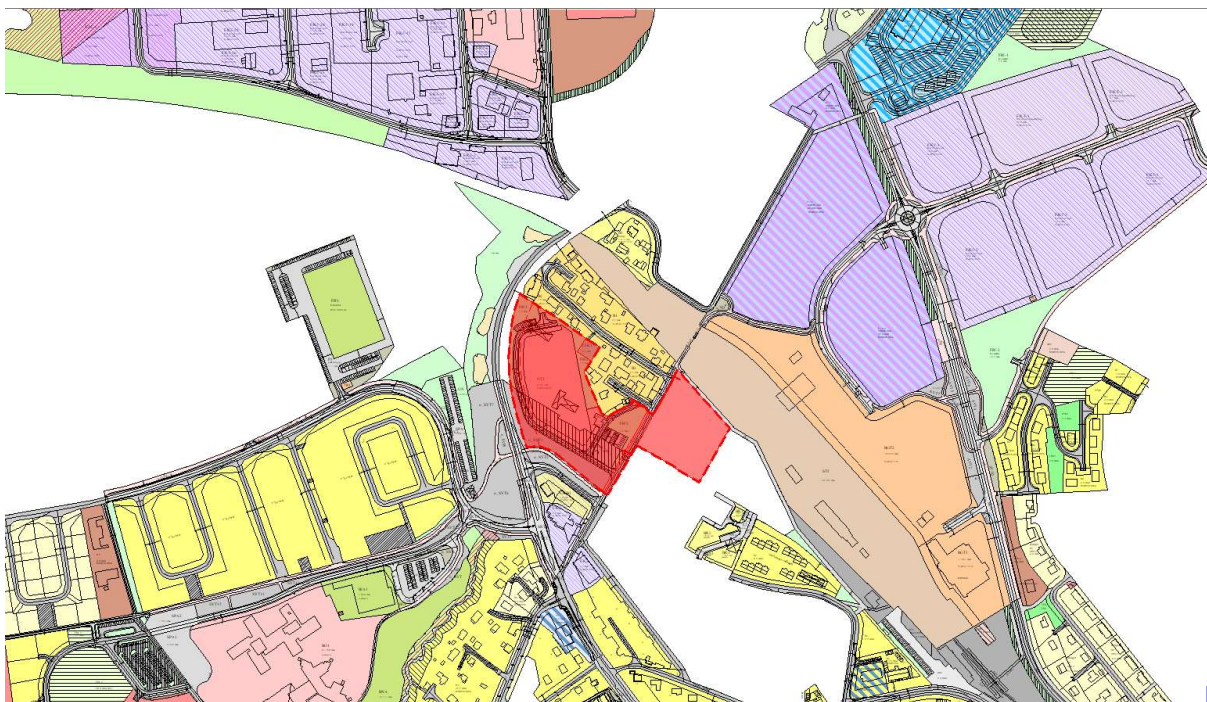
### Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Planområdet er avgrenset av E6 i vest og nord, samt togsporet og boliger (Nordlimarkveien) i nordøst. Sør for området ligger boliger og nærings-/forretningsbygg.

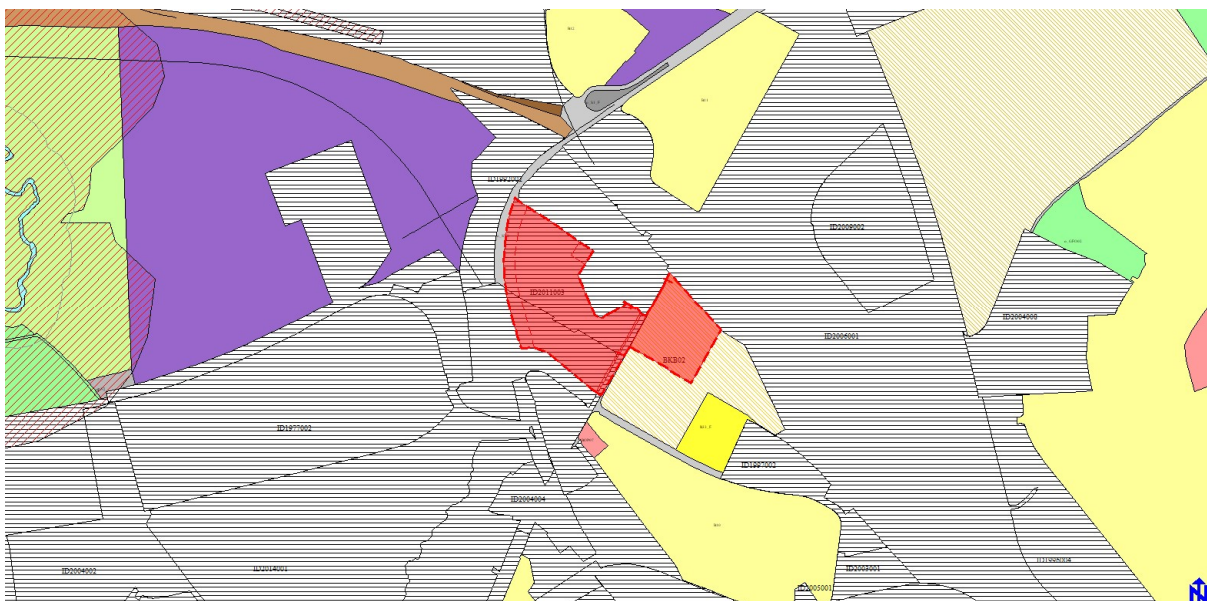
Området på eiendom 103/491 har tidligere vært i bruk av forsvaret og kommunen overtok arealet med tanke om å etablere demensboliger her. Det ligger i dag 3 eldre bygninger i området, med adresse 7a-c. Bygningene 7b og 7c er i tidligere plan tenkt revet, men dette kan vurderes på nytt av utbygger i detaljreguleringsfasen.

Området på eiendom 103/1285 er gjengrodd med skog og delvis myr. Adkomstvei er plassert på nordøstsiden mellom togsporet og eiendommen. Adkomstveien er en blindvei mot Eiaveien 22. Grunneier av tomt 103/1285 har igangsatt arbeid med skogrydding og har et ønske om å ta ut masse fra området for å gjøre arealet egnet for bebyggelse.

Det er flere reguleringsplaner i nærheten av planområdet med ulike formål. Disse vises i kartet under:



Kommunedelplanen for Fauske sentrum viser at det er boligformål (gul farge) og (kombinert) næringsformål (lilla farge) i området rundt planområdet:



### Stedets karakter, struktur og estetikk/byggeform

Det aktuelle området i og rundt planområdet består i dag hovedsakelig av tradisjonell småhusbebyggelse/eneboliger som ble bygd rundt 70/80-tallet. Noen av eneboliger ble allerede etablert i 50-tallet og vises i bildene under. Det er størst innslag av sal- og valmtaksform.

I tillegg til de boliger er det etablert flere nærings/forretningsbygg. Disse kom også for det meste i 70/80-tallet.



Figur 1: Bilde fra planområdet tatt i 60-tallet. Kilde: Fotograf Holst



Figur 2: Bilde av planområdet i 60-tallet med planomriss angitt med rød linje. Kilde: Fotograf Holst



### Landskap, topografi og vegetasjon, klimatiske forhold

Området er gjengrodd med skog og delvis myr og tidligere bilder fra området, samt kart viser at eiendommen tidligere har vært myrareal. Terrenget ligger på kote +34 med svakt fall mot sørvest. Det renner en bekk med mindre forgreininger på nordsiden av eiendommen 103/491. Bekken er en kunstig grøft som er gravd før 60-tallet. Grunnundersøkelser viser at grunnvannstand er på dybde 0,5-0,6 m under terreng.

Det er allerede etablert en adkomstvei i begge foreslåtte boligområder, men de kan flyttes med hensyn til ny bebyggelse. Det er gode solforhold hele dagen. Området er middels vindutsatt som resten av Fauske sentrum.

Etter Miljødirektoratets NiN-kartlegging er området beskrevet som LA-TI-K-S-3: Beskyttet indre flat kystslette med tettsted. Området beskrives videre til å omfatte landskap på den indre delen av kystsletta, ofte på innsiden av større øyer eller i kystslette innover mot fjordene som i større grad er skjermet for bølge- og vindeksponering fra åpent hav. Landområdene har 'innlandsegenskaper' i form av forekomst av vassdrag og økt arealbruksintensitet. Områdene er tilnærmet flate, med liten terrenguro og med grunne havområder. Landskapet er tydelig preget av menneskelig arealbruk, med et større tettsted, småby eller konsentrasjoner av fritidsbebyggelse med høy bygningstetthet.

### Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke kjent at det finnes verneverdige arkeologiske kulturminner i området. Planområdet ligger imidlertid tett inntil Valnesfjord kirke.

### Reindrift

Området er i tett bebygd strøk, og dermed ikke egnet for reindrift. Hensyn til dette vil ikke bli vurdert i planen.

### Natur- og rekreasjonsverdier

Planområdet ligger i et eksisterende område for bebyggelse. Friluftslivsaktiviteter, herunder fiske og fotturer er uvanlig i dette området, og foregår heller lenger nordover eller havet utenfor Fauske som by. Nærmeste kartlagte friluftsområde er kantsonen langs Farvikbekken. Det vurderes at planområdet ikke er egnet som viktig friluftsområde, men dette kan endre seg når boligbygging gjennomføres i fremtiden.

Miljødirektoratets naturbase viser at det ikke er registrert arter av nasjonal forvaltningsinteresse innenfor planområdet. Det finnes heller ingen verneområder eller prioriterte naturtyper innenfor området. Fuglearter kan forekomme, men området vurderes som lite egnet som hekkeområde eller jakt/næringsområde for rødlistearter. Artskart viser imidlertid at det er funnet svartlistearter i eller i nærheten av planområdet, som bør vises hensyn til når området utbygges.

### Landbruk

Området verken inkluderer eller grenser mot landbruksområde.

### Trafikkforhold

Området har i dag adkomst fra Eiaveien. Veien inn til planområdet er lavt trafikkert og det er lav fartsgrense med 30-sone i hele veien. Med sykkel- og gåavstand til sentrum har man god tilgjengelighet på kjernefunksjoner.

E6 som ligger på nordvestsiden av planområdet hadde en årsdøgntrafikk på 6500 i 2019. Forventningen er at dette har økt siden 2019, men dette er ikke dokumentert. Veien er hovedferdselsåre for Nord-Norge.





videre planarbeidet. De er planlagt en lekeplass her og det er uheldig. Dette kan utredes nærmere i detaljplanprosessen med egen VA-plan.

## 6. Beskrivelse bestemmelser

### Reguleringsformål

Bebyggelse og anlegg, PBL kap.12-5, nr.1

- Boligbebyggelse ny (B)
- Lekeplass (BLK)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, PBL kap.12-5, nr.2

- Kjørveei, eierform offentlig (o\_KV)
- Fortau, eierform offentlig (o\_SF)

### Bebyggelsens plassering og utforming

Bebyggelsens høyde er uavklart, men bør baseres på landskapets karakter og tomteplassering. Det må tas hensyn til eksisterende bygninger, utsikt, fjell og andre severdigheter i området.

Antall boenheter defineres i detaljregulering, men bebyggelse skal ikke overstige områdets maks BYA på 50% av tomtearealet. Det skal også tas hensyn til byggegrense på 30 meter fra senterlinje på E6.

Overvannshåndtering på egen tomt er tatt inn som viktig tiltak mot klimaendringer. Fortetting av utbyggingsområder og sterk økning av tette flater kan endre avrenningsmønsteret for overvann dramatisk. Utbygging bør gjøres på høyt kvalitativt nivå med kreative klimahensyn integrert i uteområder og konstruksjoner.

### Boligmiljø/bokvalitet

For å utnytte arealet optimalt er det valgt å tillate maks BYA på 50% av tomten. Eksisterende bygninger tillates revet, men her kan det også etableres leiligheter.

Det er satt krav om klimavennlige/naturlige løsninger for alle nye boliger, som vil fremme bokvaliteten og bomiljø. For å forebygge at eventuelle leiligheter har en negativ påvirkning og stor skyggeeffekt på området hvor kommunalveien og eneboligtomtene ligger, kreves det sol/skyggeanalyse i detaljreguleringsprosessen.

### Parkering

Antall parkeringsplasser avklares nærmere i detaljreguleringen, men bør som minimum baseres på krav beskrevet i kommuneplanens arealdel.

### Universell utforming

Universell utforming skal tas hensyn til gjennom TEK17 og eventuelle nyere forskrifter. Detaljer uteopphold m.m. som ikke faller inn under gjeldende lover og retningslinjer avklares nærmere i detaljreguleringen.

### Uteoppholdsareal

Det er ikke tatt inn uteoppholdsareal eller lekeplass i denne områdereguleringen. Dette kreves gjennomført i detaljreguleringsprosessen. På boligtomtene kan en ha privat oppholdsareal hvor størrelse er avhengig av utnyttelsesgrad (%-BYA), antall boenheter og hvor mye som brukes til avkjørsel og evt. gjenstander. På lekeplassene bør det etableres sitteplasser, slik at man kan bruke område både til opphold og lekeplass.

## 7. 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.

### Overordnede planer

Området er i eksisterende plan avsatt til offentlig tjenesteyting, og vil nå bli endret til boligformål. Endring fra offentlig bebyggelse til bolig vil mest sannsynlig ha konsekvenser for trafikk og teknisk anlegg som strømforbruk og vann/avløp. Dessuten vil landskapet endres, men bestemmelser ivaretar at det gjøres med hensyn og god kvalitet.

### Stedets karakter

Stedets karakter/estetikk må vurderes i detaljreguleringsprosessen og skal ivaretas i planforslaget, noe som er i henhold til både fylkesplan og kommunedelplan. Utbygging skal være i stil med det som finnes i området fra før, men det satses mer på fortetting med kvalitet, herunder leiligheter og/eller rekkehus.

### Landskap

Området rundt Eiaveien boligområdet er bebygd med boliger og næringsbygg. Det vil videreføres i planområdet og dermed ikke vesentlig endre landskapet i større sammenheng. På lokalt nivå (innenfor planområdet) vil landskap endres betydelig. Det legges opp til fortetting med boliger. Eksisterende bygninger kan rives og erstattes med boliger, eller ombygges. Detaljregulering skal utdype nærmere hvordan vegetasjon og vassdrag i området ivaretas eller endres.

### Kulturminner og kulturmiljø, evt. verneverdi

Det er ikke registrert og ikke forventet å finne verneverdige kulturminner i planområdet. Man anser derfor at planforslaget ikke vil ha noen innvirkning på kulturminner og kulturmiljø i planområdet. Reguleringsplanen vil ikke medføre vesentlige endringer i direkte nærhet til kirken. Dessuten blir visuelle og estetiske hensyn ivaretatt.

Det tas opp i planbestemmelser at dersom det oppdages kulturminner under byggearbeidene, gjelder varslingsplikten jf. KML § 8, 2. ledd. Samiske kulturminner eldre enn 100 år er automatisk fredet jf. KML § 4, 2. ledd og det er ikke tillatt å skade eller skjemme fredede kulturminner, eller sikringssonen på 5 meter rundt kulturminnet, jf. KML § 3 og 6.

### Reindrift

Ingen endringer i forhold til dagens situasjon.

### Rekreasjonsinteresser/-bruk og uteområde

Detaljregulering vil kunne ivareta rekreasjonsinteresser. Det vil ha store positive konsekvenser for allmenheten. I tillegg vil det legges opp til lekeplasser og krav på uteområde i bestemmelser og plankart. Det gjør at konsekvensene vurderes som positivt.

### Miljørettslige prinsippene etter kap. II Naturmangfoldloven

Tiltaket har innvirkning på eksisterende område ved at det etableres boliger i et område som per i dag ikke har mer enn 3 bygninger. Det legges imidlertid en byggegrense mot E6 som igjen legger opp til et naturlig vegetasjonsbelte.

Artskart viser at det er funnet svartlistearter i eller i nærheten av planområdet, som bør vises hensyn til når området utbygges. Det bør tas inn i detaljreguleringer for eiendommene hvordan utbygging ivaretar forebygging av spredning av svartelistede arter.

I henhold til naturmangfoldlovens § 8 om kunnskapsgrunnlaget er det innhentet opplysninger fra Naturbase og Artskart. Det er ikke registrert arter av nasjonal forvaltningsinteresse, verneområder eller prioriterte naturtyper innenfor planområdet. Fuglearter kan forekomme, men området vurderes som lite egnet som hekkeområde eller jakt/næringsområde for rødlistearter. Kunnskapsgrunnlaget ansees som ivaretatt. Førre-var-prinsippet får dermed ikke anvendelse, jf. NML § 9.

Det aktuelle naturmangfoldet påvirkes ikke av andre tiltak/inngrep eller av andre påvirkningsfaktorer, jf. naturmangfoldloven § 10. Den samlede belastningen på naturmangfoldet anses dermed å være begrenset.

Det er ikke lagt opp til tiltak som forebygger eller begrenser vesentlige skader på naturmangfoldet og dermed så kommer § 11 ikke til anvendelse. For å unngå eller begrense (uforutsette) skader på naturmangfoldet skal det tas utgangspunkt i slike driftsmetoder og slik teknikk og lokalisering som, ut fra en samlet vurdering av tidligere, nåværende og fremtidig bruk av mangfoldet og økonomiske forhold, gir de beste samfunnsmessige resultater (§ 12).

#### Vassdrag og vannressursloven

I områdereguleringen er det plassert en lekeplass på bekkearealet. Lekeplassen er tatt med for å ivareta barnas interesser i boligområdene langs Nordlimarkveien og Eiaveien 9-17. Det bør vurderes i detaljregulering om lekeplassen skal flyttes eller vannet reguleres for å unngå overvannsproblematikk, setningsskader, erosjon og andre ulemper for bebyggelse i nærheten.

Planområdet ligger ikke i flomsone og vil dermed ikke ha behov for klimatilpasning med hensyn til flom. For å unngå forurensning skal overvann fra bebyggelse ikke kobles på det kommunale avløpsnett, men ledes gjennom infiltrasjon i grunnen, fordrøyning eller annen trygg avledning. Det vil da indirekte ledes til Farvikbekken som er nærmeste elv til området. Dersom dette vil ha stor betydning for vannføring og vannkvalitet, må det gjøres ytterligere tiltak som vil komme frem i detaljreguleringer for eiendommene.

Eksisterende bekker skal ikke legges i rør og tas hensyn til når det etableres lekeplasser, uteopphold og veier i tråd med plan. Kulverter skal ha god nok kapasitet til å ta unna store mengder vann i perioder med mye nedbør, slikt at overvannet hele tiden avledes på en trygg måte.

Planen har bestemmelser som sier at det skal bygges med naturbaserte løsninger, som grønne tak og grønne vegger, som forebygger CO<sup>2</sup>-utslipp og forsinker avrenning gjennom fordrøyning/infiltrasjon på egen tomt.

#### Landbruk og jordressurser

Ingen endringer i forhold til dagens situasjon. Planområdet består i hovedsak av bebygd areal og tiltaket vil derfor ikke påvirke skogbruk. Området er heller ikke å anse som et landbruksareal. Grunnen har ingen registrerte forekomster av mineralressurser eller metaller som vises i kartgrunnlaget fra NGU. Det vurderes at planen ikke medfører konsekvenser for interessene.

#### Trafikkforhold

Fortau langs Eiaveien planlegges videreført og utbedret. Dermed så vil risikoen for trafikkulykker reduseres betraktelig. En trafikkanalyse i detaljreguleringsfasen vil vise eventuelle krav om flere tiltak

som er nødvendig før boliger kan etableres. Når det skal legges til rette for boliger er det viktig at det gjøres trafikkvurderinger for alle trafikantgrupper, også for myke trafikanter og skoleveg/trygg kryssing av E6. Det må redegjøres for den trafikkmengde/trafikkøkning planlagte utbygging vil generere sett i forhold til eksisterende utnyttelse av planområdet. Det må vurderes hvilke konsekvenser dette vil få for vegnettet og kryss, planområdet og for de ulike trafikantgrupper. I plansammenheng er det viktig at trafikkarealer, byggegrenser, siktsoner med mer fremgår av planen og er målsatt eller beskrevet i bestemmelsene. Byggegrense mot E6 er ivaretatt gjennom planbestemmelser med 30 meter fra senterlinje av E6.

### Barnas interesser: skolekapasitet, barnehagekapasitet, lekeplasser

Bosatte i Eiaveien vil ha Vestmyra skole som sin nærskole. Elevtallet har gått ned de siste årene, og i så måte så vil det være kapasitet til flere elever ved skolen. Når det er sagt, så vil det være kullvariasjon, der vi har enkelte kull som ligger nært 90 elever på 5.-10.trinn.

Basert på kjente elevtall for skoleåret 2020-2021 er det bygningsmessig kapasitet ved skolen til å ta inn flere elever. Økes antall elever må også ressurstildelingen til skolen vurderes. Dette gjøres årlig i forbindelse med budsjettbehandling, sett opp mot fremtidige elevprognoser. Tallene for dette skoleåret viser at de største kullene omhandler de eldste elever som vil gå ut av skolen først. Påfyll av nye elever ut fra kjente barnetall i kommunen, vil være færre enn kullene som nå går ut av skolen.

I forhold til lekeplasser ansees barnas interesser ivaretatt gjennom bestemmelser for eksisterende lekeareal, samt krav om detaljregulering hvor nye lekeplasser utredes i tråd med nye boliger og områdets utforming. Detaljregulering vil måtte sette krav om antall m<sup>2</sup> lekeareal avhenge av antall boenheter. Kommuneplanens arealdel vil gi føringer for størrelse av lekeareal.

Utbygging av boliger i dette området vil medføre svært gode forhold for barnefamilier som ønsker å etablere seg i sentrum med skole og barnehage i nærheten. Kommunen tilbyr mange aktiviteter som vil være lett tilgjengelig fra dette området. Skole og idrettsaktiviteter ligger på andre side av E6, men trafikklys gir mulighet for en trygg kryssing av veien.

### Universell utforming/tilgjengelighet

Det skal gjennom tekniske forskrifter kreves universell utforming ved utbygging av boliger, uteareal, lekeplasser og infrastruktur. Detaljer om uteopphold m.m. som ikke faller inn under gjeldende lover og retningslinjer avklares nærmere i detaljreguleringsfasen. Det vurderes dermed at universell utforming er tilstrekkelig ivaretatt.

### Teknisk infrastruktur

For å unngå forurensning skal overvann fra bebyggelse ikke kobles på det kommunale avløpsnettet, men ledes gjennom infiltrasjon i grunnen, fordrøyning eller annen trygg avledning. Trafo skal vurderes i detaljreguleringsfasen. Renovasjon, vei van og avløp (inkl VA-plan) vurderes nærmere i detaljplanleggingsfasen.

### Risiko og sårbarhet

ROS-analysen som er vedlagt planen viser at det er 4 hendelser som må tas hensyn til i planen gjennom forebyggende tiltak i planbestemmelser.

Kvikkleire: Kvikkleirefare er utredet i reguleringsprosessen for demensboliger i 2012 på tomt med gbnr 103/491. Leire i området ble vurdert som middels sensitiv, men det er ikke registrert kvikkleire her. På tomt 103/1285 er det ikke gjennomført grunnundersøkelser. Det vurderes at det er lite sannsynlig at tomt 103/1285 har kvikkleire, men dette må avklares nærmere i detaljreguleringsprosessen. Utredningen for tomt 103/491 tas med til ny vurdering i



detaljplanlegging. Dersom grunnundersøkelser som tidligere er gjennomført vurderes som uegnet for en god vurdering av kvikkleirefare med boligbygging med høy fortetting, skal det kreves nye utredninger i detaljregulering. Planbestemmelser ivaretar kravene om kvikkleirevurdering.

Nedbør: Skader som følge av overvann etter store mengder med nedbør kan medføre store skader til bygninger og andre eiendommer. Dette forebygges med bestemmelser som krever håndtering av overvann på egen tomt, samt utredning av dimensjonering av overvannsrør i detaljplanlegging. Dimensjonering kreves også jf. TEK17.

#### Forurensning i grunnen:

Basert på tidligere aktivitet i området er det grunn til å tro at området er forurenset. Det kreves utredning i detaljreguleringsprosessen for å sikre at boliger ikke bygges på forurenset grunn. Det tas inn i bestemmelser at det ved mistanke om forurenset grunn skal utføres nødvendige undersøkelser for å kartlegge status, jf forurensningsloven. Det skal utarbeides massehåndteringsplan for forurenset masse som vedlegg til detaljreguleringsplanen. Massehåndteringsplan kan eventuelt utsettes til byggesøknadsfasen. Planen skal godkjennes av kommunen før gravearbeid igangsettes.

Støy og støv fra trafikk: Det vurderes at området ikke er særlig utsatt for luftforurensning. Selv om E6 og togsportet ligger langs planområdet, er området delvis skjermet for støv med vegetasjon mellom E6 og boligfeltet som buffer. Imidlertid viser kart fra Statens vegvesen at det finnes både gul og rød støysone innenfor deler av planområdet. Planen tar hensyn til dette gjennom krav om detaljregulering med støykartlegging. Støyretningslinjer tas inn i bestemmelser for å forebygge støyplager. En støyvoll bør vurderes i detaljplanfasen.

Støy og støv fra togtransport: Støv forventes ikke til å berøre boliger, men støy vil sannsynligvis det. Planen tar hensyn til dette gjennom krav om detaljregulering med støykartlegging. Støyretningslinjer tas inn i bestemmelser for å forebygge støyplager.

#### **Energibehov - energiforbruk**

Ut ifra antall boliger som planlegges etablert i området, forventes det at energibehovet vil øke betydelig. Det bør gjennomføres undersøkelse om bebyggelse kan knyttes opp mot fornybare energiresurser som vannbåren varme og solceller på takene. Passivhusstandard bør etterstrebes i utbyggingen. Bygninger bør ta hensyn til elbillading. Alt dette kan utredes nærmere i detaljreguleringen.

#### **Økonomiske konsekvenser for kommunen**

Områdene som er lagt ut til byggeformål på tomt 103/491 skal legges ut til offentlig anbud. Områdereguleringen som nå foreligger vil øke verdien av tomt 103/491 (B1 i plankart). Det vil gjøre at kommunen tjener penger på salg av tomt, samt at boligutvikling genererer positiv utvikling for samfunnet. Fremtidige tiltakshavere skal stå for kostnader som trengs for tilrettelegging av ny infrastruktur og ny fortau. Vedlikehold av kommunale veier, inkl. fortau etter etablering, er for kommunens regning, slik det gjelder for alle kommunale veier. Det forventes ingen økte kostnader for veivedlikehold utover det som inngår i dagens budsjett.

#### **Konsekvenser for næringsinteresser**

Ingen næringsinteresser vil bli negativt berørt. Økning i antall boliger innenfor dette område vil sannsynlig medføre positive konsekvenser for forretninger og tjenesteyting i området. Ansatte hos ulike virksomheter vil få mulighet til å etablere seg i Fauske når planområdet er ferdig utbygd. Planen har i utgangspunktet ikke som hovedmål å skape arbeidsplasser, men utbygging av området er med på å skape arbeidsplasser.

### Interessemotsetninger

Innspill og merknader som er kommet inn i oppstartsfasen er forsøkt ivaretatt gjennom planforslaget. Etter det vi kan se er det ingen interesse motsetninger i planen. Innspill skal også innhentes i detaljregulering.

### Avveining av virkninger

Fauske kommune v/avdeling plan og utvikling har vurdert at det er mest hensiktsmessig å selge området til boligutviklingsformål. Det vil være attraktivt å bo i området, samt at det vil være minst mulig konflikt med naboområder som stort sett er avsatt til bolig. Det er i dag lite aktivitet på de to tomter i planområdet. Boligbebyggelse vil endre området til et positivt og attraktivt areal som skaper liv og trivsel. Et boligfelt med lekeplass og uteopphold vil forskjønne området og redusere behovet for utbygging i andre områder som er naturområder, landbruksareal eller areal med andre viktige interesser i Fauske. Med grunnlag i de vurderinger som er gjort i planforslaget, er summen av fordelene som følger av den planlagte utbyggingen og reguleringen klart større enn ulempene.

## 8. Innkome innspill

Det er kommet innspill fra 5 interesser. Innspill vil bli sammenfattet og vurdert nederst.

### BaneNor

Nordlandsbanen med Fauske stasjon og Fauske godsterminal ligger nordøst for planområdet. Nordlandsbanen er av nasjonal betydning for gods- og persontransport. Det pågår prosjekt for utvikling av Fauske godsterminal. Planområdet er på det nærmeste ca. 35 meter fra nærmeste spor ved Fauske stasjon. Tilrettelegging for boligformål vil generere mer ferdsel i området, og kan også føre til at flere mennesker oppholder seg i området nær jernbanesporet. Det er viktig å sikre at planlagte tiltak ikke fører til økt fare for uønsket ferdsel i og ved jernbanespor.

Det er viktig at utbyggingen ikke kan føre til at jernbanens sikkerhet eller stabilitet reduseres. Det oppgis i planprogrammet at planområdet delvis består av myr. Det er en fare for at drenering av myr kan føre til setninger på jernbanen. Vi forutsetter at det kan dokumenteres at tiltakene ikke kan påføre jernbanen ulemper.

Bane NOR har en rekke krav til planlegging i nærheten av jernbanen. Informasjon om disse finnes i vår veileder for nasjonale jernbaneinteresser i arealplanlegging, og i vårt tekniske regelverk. Vi forventer at forslagsstiller setter seg inn i dette materialet før det utarbeides forslag til reguleringsplan.

### Vurdering

Innspill er forsøkt ivaretatt gjennom planforslagets bestemmelser og kart. Mer utredning forutsettes i detaljreguleringsprosessen for eiendommene.

### Eriksen Buss & Maskin InVia AS

Vi mener at areal B2 ikke er egnet for boligregulering. Det ligger industri på 2 av 4 sider, på den 3. går jernbanen og på den 4. er veien. Det vil forekomme bråk og støy fra industrien som vil vær til sjenanse for beboere. Vi advarer mot bygging av boliger her.

### Vurdering

Kommunen har vurdert at boligutbygging på B2 ikke vil medføre større ulemper enn de nærliggende andre boligområder. Forhold til støy fra industri og jernbane aktiviteter skal utredes nærmere i

detaljreguleringsfasen. Dersom det viser seg at støykravene ikke kan overholdes, skal planen tilpasses og stille krav om støyforebyggende tiltak.

### IRIS Salten IK

- Det prosjekteres underbakken anlegg for avfall jf Renovasjonsforskriften for Salten og retningslinjer for underbakken anlegg for felt B1 og B2. Avfallsløsningen skal ivareta alle fem fraksjoner som kildesorteres i den enkelte boenhet.
- Iris Salten skal kontaktes for prosjektering av avfallsanlegget før godkjenning i Fauske kommune – Byggesak avd.
- Byggherre skal bruke gjeldene avfallsløsning for underbakken anlegg som Iris Salten IKS leverer.
- Det settes av areal for snuplass for renovasjonsbilen i felt B1 og B2 jf TEK 17 med anvising til 379.265 punkt 83.

### Vurdering

Innspill tas med videre til detaljregulering for eiendommene. IRIS Salten IK vil også bli gjort oppmerksom på oppstart av detaljregulering når dette arbeidet er igangsatt. Dette gjør at IRIS Salten IK kan sende innspill på nytt i denne medvirkningsprosessen.

### ISE nett

ISE Nett ønsker å bli tatt med i planprosessen angående planlegging av fremtidig kraftforsyning i det aktuelle området.

### Vurdering:

Innspill er søkt ivaretatt gjennom planforslagets bestemmelser. Plassering av trafo forutsettes avklart i detaljregulering.

### Nordland Fylkeskommune

- Vi ber om at det tas hensyn til regionale hensyn, Arealpolitikk i Nordland, i planarbeidet, og viser spesielt til kap. 8.2. By- og tettstedstedsutvikling, samt kapittel 8.6 klima- og klimatilpasning.
- Planområdet ligger i et trafikkert område mellom E6 og togsporet/terminalen. Av temaer som skal konsekvensutredes ser vi særlig etter temaet trafiksikkerhet og trafikk til og fra planområdet. Det gjelder både for bilreiser og myke trafikanter.
- Barn og unge må ivaretas i planleggingen. Sikker skoleveg, samt god tilgang til lekearealer og andre uteområder er viktige hensyn. Planleggingen bør vektlegge sikring av områder der barn og unges ferdsel og tilstedeværelse kan utgjøre en særlig risiko for liv og helse.
- I planprogrammet vises det til at deler av planområdet med stor sannsynlighet består av myr. Videre i planprosessen bør det derfor gjøres en vurdering av hvilke konsekvenser det vil få å nedbygge denne.
- I sakspapirene står det at det renner en bekk med mindre forgreininger på nordsiden av eiendommen. Disse bør hensyntas i detaljregulering. Vi gjør også oppmerksom på at forholdet til vannforskriften § 12 kan komme i bruk når det fattes enkeltvedtak om ny aktivitet eller nye inngrep i en vannforekomst.
- Vi har sjekket oppstartsmeldingen mot våre arkiver. Så langt vi kjenner til, er planene ikke i konflikt med verneverdige kulturminner som fylkeskommunen er delegert forvaltningsansvar for.
- I planprogrammet står det at det vil bli utarbeidet en egen undersøkelse og rapport for påvirkning på folkehelsen. I dette arbeidet vil det kunne være hensiktsmessig å utarbeide en helsekonsekvensutredning.

- Kommunen legger opp til en aktiv og inkluderende medvirkningsprosess som skal sikre at alle grupper får ta del i planprosessen. Dette er etter Nordland fylkeskommunes vurdering et gjennomtenkt opplegg i tråd med intensjonene i plan- og bygningsloven.

#### Vurdering:

Innspill er søkt ivaretatt gjennom planforslagets bestemmelser og kart. Det er gjennomført en helsekonsekvensutredning og medvirkning er forsøkt gjennomført på best mulig måte.

Detaljregulering vil kunne ivareta mer av innspillet som er kommet inn. Denne områdereguleringen er for generelt til at det er behov for mer utredning, men kravene i bestemmelser viser at det skal gjøres flere utredninger i detaljreguleringsprosesser fremover.

#### NVE

I henhold til NGIs kvikkleirekartlegging i området, rapport datert 04.01.2009, ligger planområdet utenfor kartlagte kvikkleiresoner. Det kan likevel finnes kvikkleire i grunnen da denne kartlegginga kun viser større forekomster av kvikkleire. NGUs løsmassekart viser at området består av hav- og fjordavsetninger, noe som kan være en indikasjon på ustabile grunnforhold og fare for kvikkleireskred. NVE forutsetter derfor at dette ivaretas i det videre planarbeidet.

Mer utbygging i nedbørfeltet gir økt andel tette flater. Dette bidrar til raskere avrenning og større mengder vann på terrengoverflaten (overvann). Det er viktig å være oppmerksom på at ny utbygging også kan blokkere avrenningen ovenfra, som igjen kan føre til skader på selve bygget eller lede overvannet i uønsket retning. Klimaendringenes påvirkning på avrenningen i byggeområdene må også avklares. Dette må gjøres tidlig i planprosessen slik at det blir satt av tilstrekkelig areal før bygninger og infrastruktur planlegges.

#### Vurdering:

Innspill er søkt ivaretatt gjennom planforslagets bestemmelser og kart. Det er gjennomført en geoteknisk vurdering av området. Hensyn som det vises til forutsettes vurdert nærmere i detaljregulering. Overvann er forsøkt ivaretatt gjennom bestemmelser og planbeskrivelsen.

#### Sametinget

Etter vår vurdering av beliggenhet, omfang og annet kan vi ikke se at det er fare for at det omsøkte tiltaket kommer i konflikt med automatisk freda, samiske kulturminner. Sametinget har derfor ingen spesielle merknader til søknaden.

#### Vurdering:

Innspill er søkt ivaretatt gjennom planforslagets bestemmelser og kart.

#### Statens Vegvesen

Når det skal legges til rette for boliger er det viktig at det gjøres trafikkvurderinger for alle trafikant grupper, også for myke trafikanter og skoleveg/trygg kryssing av E6. Det må redegjøres for den trafikkmengde/trafikkøkning planlagte utbygging vil generere sett i forhold til eksisterende utnyttelse av planområdet. Det må vurderes hvilke konsekvenser dette vil få for vegnettet og kryss, planområdet og for de ulike trafikantgrupper.

Vegnormalene legges til grunn for regulering og opparbeiding av vegareal. Videre må det gjøres grunnundersøkelser, og avbøtende tiltak for f.eks. støy må tas inn i planen. I plansammenheng er det viktig at trafikkarealer, byggegrensler, siktsoner med mer fremgår av planen og er målsatt eller beskrevet i bestemmelsene.

#### Vurdering:

Innspill er søkt ivaretatt gjennom planforslagets bestemmelser og kart. Detaljplanlegging kan gå nærmere inn på trafikkvurderinger.

### Statsforvalteren i Nordland

Hensynet til barn og unges oppvekstvilkår må ivaretas i planarbeidet, jf. plan- og bygningsloven § 1-1 siste ledd. Planer skal i henhold til plan- og bygningsloven § 3-1 fjerde ledd bidra til å gjennomføre internasjonale konvensjoner og avtaler innenfor lovens virkeområde, noe som også omfatter barnekonvensjonen. Det vises til rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging pkt. 4 og at kommunen skal vurdere konsekvenser for barn og unge i plan- og byggesaksbehandling, samt krav til fysisk utforming. Det følger av Miljøverndepartementets rundskriv T-2/08 at tilgjengelighet og gode atkomstmuligheter til arealer og anlegg for daglig fysisk aktivitet og friluftsliv i nærmiljøet er særdeles viktig, fordi barns aksjonsradius er begrenset. Mindre barn har ikke forutsetninger for å mestre kompliserte trafikksituasjoner, og det er derfor svært viktig med trafikksikre arealer og ferdselsårer. Planprosessen må vise hvilke arealer som er tilgjengelige for barn og unges lek og opphold, herunder adkomst til de aktuelle områdene fra planområdet. Det må også sikres uteoppholdsarealer innenfor planområdet, herunder opparbeiding av disse.

Det er oppgitt at eiendommen 103/1285 er gjengrodd med skog og delvis myr, som viser at eiendommen tidligere har vært myrareal. Grunneier har igangsatt arbeid med skogrydding og har et ønske om å ta ut masse fra området for å gjøre arealet egnet for bebyggelse. Statsforvalteren forutsetter at klimagassutslipp som følge av ytterligere nedbygging av myr vurderes i planprosessen. Statsforvalteren vil for øvrig anbefale at det allerede i planprosessen avklares hvordan overskuddsmasser skal håndteres.

ROS-analyse på dette nivået skal avdekke reell fare, og i dette tilfellet er det spesielt viktig at sikkerhet mot skred utredes skikkelig, særlig sett i lys av skredhendelsen i Gjerdrum i romjulen. Fauske er kjent for kvikkleireforekomster, og planområdet ligger under aktsomhetsområde for marin leire. Det er derfor viktig med en geoteknisk vurdering av fagkyndige. Det må vurderes om tiltaket kan påvirke områdestabiliteten negativt, og at det ikke forringer sikringsarbeidet som er gjort i Farvikbekken. I tillegg må plansaken inneholde en plan for overvannshåndtering. Utbygging / fortetting av området vil øke overflateavrenningen, og spesielt i kombinasjon med intens nedbør. Hvordan dette vil påvirke områdestabiliteten med tanke på kvikkleireforekomster lenger ned er viktig å belyse. Overvannstiltak bør inkluderes i planarbeidet, og overvann bør inngå som en del av ROS-analysen.

Støy fra jernbanen/terminalvirksomheten vil være av betydning for den delen av planområdet som omfatter eiendommen 103/1285. Eiendommen 103/491 ligger inntil E6, og støysonekart på vegvesen.no viser at deler av eiendommen ligger i gul sone og at også rød sone berører eiendommen. Statsforvalteren minner om at den støyfaglige utredningen må brukes som en premiss for det videre planarbeidet. Den bør belyse innendørs og utendørs støynivåer ved alternative løsninger for plassering av bebyggelse, og aktuelle avbøtende tiltak. Det skal legges vekt på at alle boenheter får en stille side, og tilgang til egnet uteoppholdsareal med tilfredsstillende støyforhold.

### Vurdering

Innspill om barn og unges oppvekstvilkår, klimagassutslipp, massehåndtering, grunnforhols og kvikkleirefare, overvann og støy er søkt ivaretatt gjennom planforslagets bestemmelser og kart. Det er imidlertid mye uavklart i forhold til detaljert utbygging i området. Kravene som ivaretar nevnte hensyn er videreført i bestemmelser, med som forbehold at disse hensyn utredes nærmere i detaljreguleringsprosessen.

## Ungdomsrådet

Fauske Ungdomsråd har hatt saken opp og de ønsker at området blir rekkehus på ikke mer enn 2/3 etg. Det ønskes at det blir lagt til rette med lekeplass og sosiale plasser/grillhus for beboerne.

### Vurdering

Dette er innspill som skal tas med til detaljreguleringsprosessen for eiendommene. Kommunen bør påvirke fremtidige planer i området for å få med ønsket fra ungdomsrådet, så fremt dette lar seg gjøre.

## 9. Avsluttende kommentar

Planforslaget og de vurderinger som er tatt, konkluderer med at planlagt utbygging og krav om detaljregulering vil være en positiv videreføring av stedets nyere karakter, i tillegg til å kunne bidra positivt til fortetting av området og byutvikling. Dette området er i tråd med Fauske kommunes mål i samfunnsdelen, hvor visjonen er å være en folkehelsekommune der alle trives. Planen vil bidra med utvikling av boliger i Fauske hvor det, i tråd med overordnede mål, tilbys varierte og attraktive botilbud som inkluderer god folkehelse, vekst i folketall og næringslivet, og gode tjenester.