

FAUSKE KOMMUNE

SAKSPAPIR

	JournalpostID: 21/12347	
	Arkiv sakID.: 20/2499	Saksbehandler: Jan Ivar Karlsen
Sak nr.		Dato
093/21	Plan- og utviklingsutvalg	07.09.2021
093/21	Kommunestyre	30.09.2021

Områderegulering for Eiaveien

Vedtak som innstilling fra Plan- og utviklingsutvalg - 07.09.2021

Innstilling til kommunestyret:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10 godkjenner kommunestyret det framlagte forslag til områderegulering for Eiaveien.

Kommunedirektørens forslag til innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10 godkjenner kommunestyret det framlagte forslag til områderegulering for Eiaveien.

Plan- og utviklingsutvalg 07.09.2021:

Behandling:

Kommunedirektørens forslag til innstilling ble enstemmig vedtatt.

PLUT- 093/21 Vedtak:

Innstilling til kommunestyret:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10 godkjenner kommunestyret det framlagte forslag til områderegulering for Eiaveien.

Kommunestyre 30.09.2021:

Behandling:

Plan- og utviklingsutvalgets innstilling ble enstemmig vedtatt.

KOM- 093/21 Vedtak:

Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10 godkjenner kommunestyret det framlagte forslag til områderegulering for Eiaveien.

Vedlegg:

25.08.2021	1 Planbeskrivelse	1484720
25.08.2021	2 Plankart 08.03.2021	1484721
25.08.2021	3 Reguleringsbestemmelser	1484722
25.08.2021	4 ROS analyse	1484723
25.08.2021	5 Helsekonsekvensutredning	1484724
25.08.2021	6 - 2012.02.14 - Grunnundersøkelser Eiaveien	1484725

Saksopplysninger:

2. gangs behandling

Fauske kommune og JBS Eiendom Nor AS har valgt å samarbeide om å lage en områdereguleringsplan for del av eiendommene 103/491 og 103/1285, samt del av Eiaveien som ligger mellom disse to eiendommer i Fauske kommune. Begrunnelse for områdereguleringen er et ønske om å gjøre eiendommene mer attraktiv til salg, samt for å styre fremtidig utvikling av området til boligutvikling med høy fortetningsgrad.

Planarbeidet er vurdert i henhold til Forskrift om konsekvensutredning § 6, bokstav a til å inngå under konsekvensutredningsplikten, og det kreves dermed planprogram. Planprogrammet ble fastsatt 25.05.2021.

Planforslaget har ligget ute til offentlig ettersyn i perioden 27.05.21-11.07.21. Det er innkommet totalt 7 uttalelser til planforslaget. Det er ingen innsigelser til planforslaget.

Hver enkel merknad er referert i sin helhet, deretter er det gjort en vurdering/anbefaling vedrørende problemstillingen slik den framstår.

Fauske næringsforum v/Trine Stenvold, 21.06.21

Viser til høringsforslaget vedr. Eiaveien Boligområde

Fauske Næringsforum har hatt møte med representanter fra Fauske Håndverk og Industriforening, og vi er positive til denne omreguleringen av området - arealet.

Vurdering/anbefaling

Ingen merknad

Statens vegvesen, 29.06.21

Vi viser til høring datert 27.05.2021 med forslag til arealplan for Eiaveien boligområde i Fauske kommune.

Saken gjelder

Hensikten med områdeplanen er å regulere området til boligformål med høy fortetningsgrad. Kommunen eier deler av området og ønsker å klargjøre for salg og styre fremtidig utvikling. Det er satt krav om detaljregulering for boligbebyggelse.

Statens vegvesens rolle i planleggingen

Statens vegvesen har ansvar for at føringer i Nasjonal transportplan (NTP), Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, vegnormalene og andre nasjonale og regionale arealpolitiske føringer blir ivaretatt i planleggingen. Statens vegvesens samfunnsoppdrag er «å utvikle og tilrettelegge for et effektivt, tilgjengelig, sikkert, og miljøvennlig transportsystem».

Vi uttaler oss som forvalter av riksveg på vegne av staten, og som statlig fagmyndighet med sektoransvar innenfor vegtransport. Statens vegvesen sitt sektoransvar for vegnettet betyr at Statens vegvesen har et overordnet ansvar for at trafiksikkerhet, klima og miljøhensyn og helhetlig bypolitikk ivaretas i alle planforslag som berører samferdsel. Dette gir oss rett til å stille krav til både statlige, fylkeskommunale og kommunale veger, gater og løsninger for gående og syklende.

2

Våre merknader til planforslaget

Planområdet ligger nært skoler og sentrum, og myke trafikanter kan krysse E6 i lysregulert gangfelt for å

komme til nødvendige tilbud. Fortau langs Eiaveien planlegges videreført og utbedret. Deler av planområdet ligger innenfor rød og gul støysone. Det er satt krav om at bl.a. støy og trafikale forhold skal vurderes nærmere i detaljregulering for videre utvikling av området. Statens vegvesen har ellers ingen merknader til områdeplanen.

Vurdering/anbefaling

Ingen merknad

iSalten Nett AS, 28.05.21

iSalten Nett AS har følgende innspill til sak 21/8403 Områderegulering Eiaveien boligområde: iSalten Nett AS ønsker å bli tatt med i den videre detaljplanleggingen med henblikk på plassering av nettstasjon og etablering av infrastruktur. iSalten gjør herved oppmerksom på at det er infrastruktur på områdene som kan bli berørt.

Vurdering/anbefaling

Tas til orientering. Areal til trafo skal defineres og godkjennes i detaljreguleringsplanen.

Statsforvalteren i Nordland, 29.06.21

Vi viser til kommunens oversendelse av 27. mai 2021. Statsforvalteren har med virkning fra 1. januar 2018 fått delegert myndighet til å samordne innsigelser fra regionale statsetater til kommunale arealplaner etter plan- og bygningsloven. Det er ikke kommet inn innsigelse fra noen av de etater vi samordner. Vi gjør oppmerksom på at disse etatene sender sine høringsuttalelser direkte til kommunen.

Planfaglige råd

Det er her snakk om en områderegulering, med krav om detaljregulering av boligområdene. Områderegulering kan for eksempel brukes for å avklare hovedstruktur for veg, vann/avløp-, gang/syssel- og kollektivsystem, overvannsløsninger, grønnstruktur og byggeområder. Den her foreliggende områderegulering avklarer lite, heller ikke forhold som normalt avklares i en områderegulering som forutsetter detaljregulering.

Planforslaget avklarer at det kan bygges boliger i planområdet, men overlater til detaljreguleringer å utrede og ta stilling til en del forhold som med fordel kunne ha vært avklart nå. Statsforvalteren mener at det i et så vidt lite planområde som det her er snakk om, hadde vært hensiktsmessig med en mer detaljert avklaring enn det som nå foreligger. Vi anbefaler kommunen å vurdere dette.

Vi registrerer at det i bestemmelsene er åpnet for at lekeplassen som er vist på plankartet flyttes, og mener at det er uheldig med en slik bestemmelse. Grønnstruktur bør inngå i områdereguleringen, og ikke overlates til detaljregulering å ta endelig stilling til.

Det er i planbeskrivelsen sagt at bebyggelse ikke skal overstige området maks BYA på 50 % av tomtearealet. Utkastet til bestemmelser inneholder imidlertid ikke noe om utnyttelsesgrad. Vi forutsetter at dette korrigeres.

Vi gjør for øvrig oppmerksom at det nå foreligger ny støyretningslinje (T-1442/2021), med tilhørende veileder, og vi anbefaler at denne benyttes.

Vurdering/anbefaling

Fauske kommune skal selge deler av arealene og ønsker derfor at plassering av lekeområdet, interne veier, energianlegg og boliger skal være så fleksibelt som mulig. Disse løsningene vil konkret bli definert i detaljreguleringsprosessen. Utnyttelsesgrad er definert i plankartet og er nå også tatt inn i planbestemmelsen for boligområdene B1 og B2. Det er nå henvist til ny støyretningslinje T-1442/2021.

Bane NOR, 01.07.21

Vi viser til brev datert 27.05.2021 vedrørende ovennevnte.

Nordlandsbanen med Fauske stasjon og Fauske godsterminal ligger øst for planområdet.

Nordlandsbanen er av nasjonal betydning for gods- og persontransport.

Planområdet er på det nærmeste ca. 35 meter fra nærmeste spor ved Fauske stasjon. Det er positivt at Fauske kommune legger opp til fortetting nær jernbanestasjonen. Tilrettelegging for boligformål vil imidlertid gi 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. Vi savner en vurdering av risiko for ulykker forbundet med ferdsel nært jernbanespor i ROS-analysen.

Det er viktig at utbyggingen ikke kan føre til at jernbanens sikkerhet eller stabilitet reduseres. Det er en registrert kvikkleiresone ca. 150 meter vest for planområdet. Det oppgis at planområdet delvis består av myr. Det er en fare for at drenering av myr kan føre til setninger på jernbanen.

Områdereguleringsplanen innehar bestemmelse som stiller krav om at fremtidig detaljregulering må inneholde geoteknisk vurdering, inklusiv vurdering av kvikkleirefare. Vi forutsetter at det i fremtidig detaljregulering også kan dokumenteres at jernbanens stabilitet ikke reduseres på grunn av fremtidig utbygging.

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.

Vurdering/anbefaling

Det vil i fremtidig detaljregulering legges krav til sikkerhet langs jernbanelinjen. Geoteknisk vurdering inkludert vurdering av kvikkleirefare, samt støyanalyse er et krav for utvikling av området i en detaljreguleringsplan.

Nordland fylkeskommune, 02.07.21

Vi viser til offentlig høring og ettersyn av forslag til områderegulering for Eiaveien boligområde, område som ligger under 1 km nord for Fauske sentrum.

Området er regulert i gjeldende reguleringsplan for Eiaveien, vedtatt i 2013, til formål for offentlig / privat tjenesteyting.

Formålet med planen er å legge til rette for boligformål med høy fortetningsgrad.

Fylkeskommunen ga innspill ved oppstart i brev, datert 10. februar 2021.

Med bakgrunn i lov om kulturminner, naturmangfoldloven og plan- og bygningsloven, herunder fylkesplanen og rikspolitiske retningslinjer, gir Nordland fylkeskommune følgende uttalelse.

Merknader

Det er positivt at kommunen har fulgt opp våre merknader fra innspill til oppstartsvarselet.

Utarbeidelsen av helsekonsekvensutredningen bidrar til å gi et godt kunnskapsgrunnlag om planens

mulige virkninger for innbyggere.

Regionale interesser

Så langt vi kan se vil dette tiltaket ikke være i strid med regionale interesser slik det blant annet kommer frem i arealpolitiske retningslinjer i Fylkesplan for Nordland.

Fylkeskommunen har ingen vesentlige merknader til planforslagets arealdisponering.

Kulturminner

Planforslaget er sjekket mot våre arkiver. Så langt vi kjenner til, er planforslaget med foreslått arealdisponering ikke i konflikt med kjente verneverdige kulturminner som fylkeskommunen er delegert forvaltningsansvar for. Alle kulturminner er imidlertid ikke registrert. Fylkeskommunen vil derfor vise til tiltakshavers aktsomhets- og meldeplikt dersom en under markinngrep skulle støte på fornminner, jf. kulturminnelovens § 8 andre ledd. Dersom det under arbeidet skulle oppdages gamle gjenstander, ansamlinger av trekull eller unaturlige/uventede steinkonsentrasjoner, må Nordland fylkeskommune v/Kulturminner i Nordland underrettes umiddelbart. Det forutsettes at nevnte pålegg bringes videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.

Uttalelsen gjelder ikke samiske kulturminner; det vises til egen uttalelse fra Sametinget.

Om planen

Plandokumentene er etter fylkeskommunens vurdering klare og entydige og tjener etter vår vurdering formålet som både juridiske dokumenter og informasjon til publikum. Dokumentene gir etter vår vurdering også et godt nok innblikk i konsekvenser av tiltaket og er derfor et grunnlag for beslutning om tillatelse.

Med bakgrunn i formålet med reguleringen og planens størrelse, kunne planen med fordel vært utarbeidet som en detaljreguleringsplan istedenfor en områdeplan.

I planbestemmelsene vises det til retningslinjen for behandling av støy i arealplanleggingen, vi minner om at denne ble oppdatert i juni.

Vurdering/anbefaling

Fauske kommune skal selge deler av arealene og ønsker derfor at plassering av lekeområdet, interne veier, energianlegg og boliger skal være så fleksibelt som mulig. Det er funnet mer hensiktsmessig at disse løsningene blir konkret definert i detaljreguleringsprosessen.

NVE, 13.07.21

Vi viser til offentlig ettersyn datert 27.05.2021 og vårt innspill til planoppstart datert 18.01.2021. Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) er nasjonal sektormyndighet med innsigelseskompetanse innenfor saksområdene flom-, erosjons- og skredfare, allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann, og anlegg for energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft. NVE har også ansvar for å bistå kommunene med å forebygge skader fra overvann gjennom kunnskap om avrenning i tettbygde strøk (urbanhydrologi). 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 (PBL). Forslagstiller har ansvar for at disse interessene blir vurdert i planarbeidet. Saksopplysninger Fauske kommune og JBS Eiendom Nor AS samarbeider om å lage en områderegeringsplan for del av gnr. 103, bnr. 491 og 1285, samt del av Eiaveien som ligger mellom disse to eiendommene. Begrunnelsen for områderegeringen er å gjøre eiendommene mer attraktiv for salg, samt å styre fremtidig utvikling av området til boligutvikling med høy fortetningsgrad. Området er i dag regulert til offentlig/privat tjenesteyting. Planarbeidet er vurdert i henhold til Forskrift om konsekvensutredning § 6, bokstav a til å inngå under konsekvensutredningsplikten, og det kreves dermed planprogram. Planprogrammet ble

fastsatt 25.05.2021. NVEs vurdering God arealplanlegging er det viktigste virkemiddelet for å forebygge skader fra flom, overvann, erosjon og skred. Pågående klimaendringer vil øke risikoen for disse faretypene. Pbl setter tydelige krav til sikkerhet mot naturfare og sikker byggegrunn ved planlegging og utbygging, og byggeteknisk forskrift (TEK17) kapittel 7 utdyper dette i forhold til flom-, erosjon- og skredfare. På reguleringsplannivå vil det ofte være behov for en detaljert fagkyndig utredning av faren.

I vårt innspill til planoppstart sa vi følgende:

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.

Det vises til Rambølls datarapport for grunnundersøkelse datert 14.02.2012 som konkluderer med at det ikke er registrert kvikkleire. Denne grunnundersøkelsen ble foretatt i forbindelse med et annet prosjekt og gjelder kun for gnr. 103, bnr. 491. NVE gjør oppmerksom på at det må gjøres ytterligere grunnundersøkelser for hele planområdet før detaljreguleringsplan(er) vedtas. Vi synes derfor det er positivt at det i rekkefølgebestemmelsene § 4.1 bokstav i) for områdene B1-2 stilles krav om grunnundersøkelser i forbindelse med detaljregulering.

Flom og overvann

Mer utbygging i nedbørfeltet gir økt andel tette flater. Dette bidrar til raskere avrenning og større mengder vann på terrengoverflaten (overvann). Økningen kan føre til oversvømmelser i byggeområdene og flom i vassdragene. 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.

NVE synes det er positivt at det i rekkefølgebestemmelsene § 4.1 bokstav g) for områdene B1-2 stilles krav om hvordan håndteringen av overvann skal ivaretas. Vi mener imidlertid at noen overordnede prinsipper, blant annet områder for blå-grønnstruktur med fordel kan avsettes i områdereguleringsplanen og ikke utsettes til detaljreguleringsplan.

Oppsummering

NVE synes det er positivt at det i rekkefølgebestemmelsene § 4.1 bokstav i) og g) for områdene B1-2 stilles krav om grunnundersøkelser og håndtering av overvann. Vi gjør oppmerksom på at det må gjøres ytterligere grunnundersøkelser for hele planområdet før detaljreguleringsplan(er) vedtas. NVE mener at områder for blå-grønnstruktur med fordel kan avsettes i områdereguleringsplanen og ikke utsettes til detaljreguleringsplan.

Vurdering/anbefaling

Vurdering/løsninger angående overvann skal løses i en detaljreguleringsplan. Det blir opp til forslagsstiller i en detaljreguleringsplan å finne gode løsninger for blå-grønnstruktur, overvann, uteoppholdsareal/lekeplasser og veisystemer/trafikk-løsninger.

Ellen Beate Lundberg
kommunedirektør