

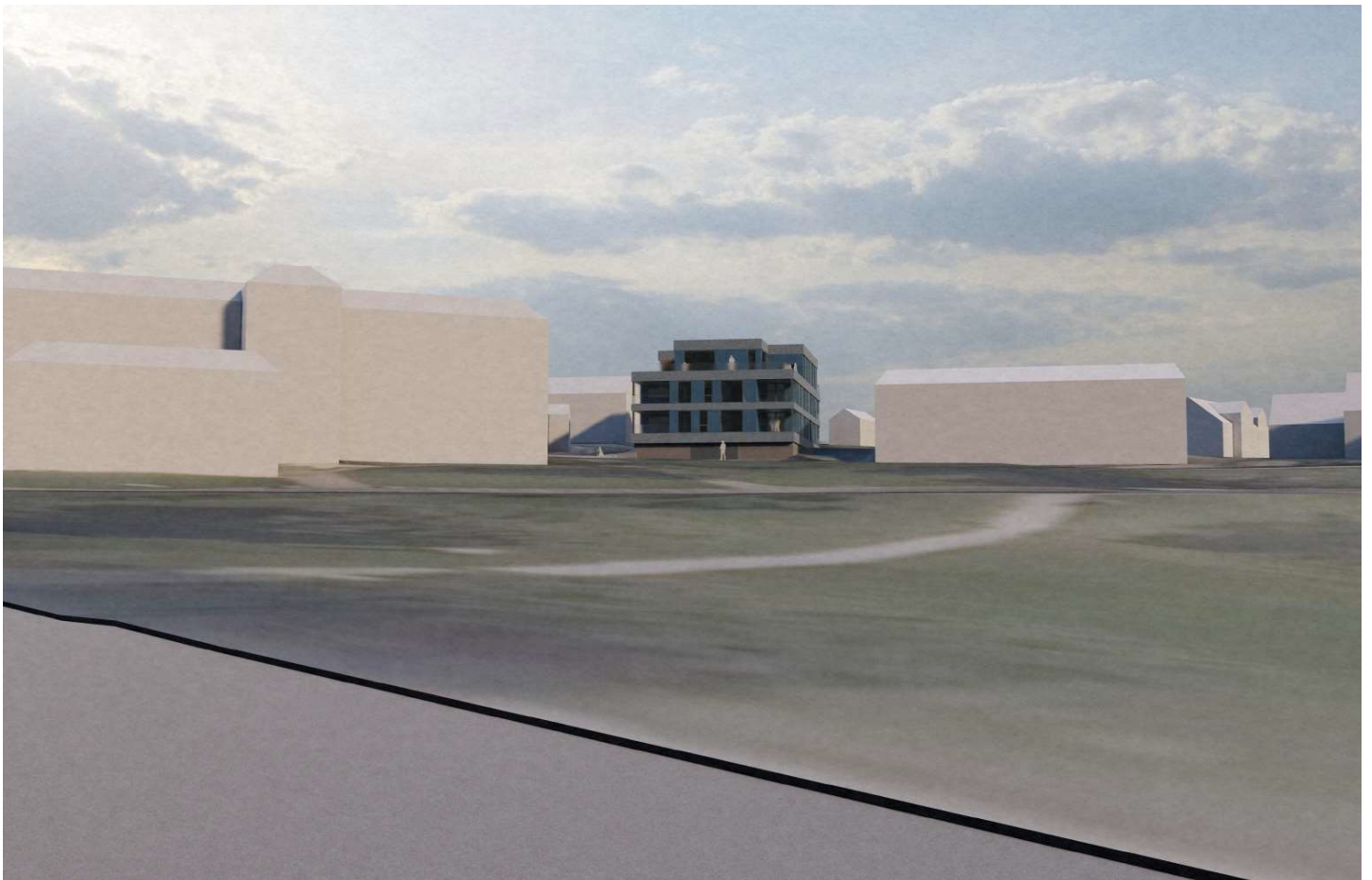
PGH Eiendom AS

# ► Detaljregulering for Torggata 18

Planbeskrivelse

Plan-ID: 2021011

Oppdragsnr.: 52106611 Dokumentnr.: 1 Versjon: 2 Dato: 26.03.24



Oppdragsgiver: PGH Eiendom AS  
Oppdragsgivers kontaktperson: Per Gunnar Hansen  
Rådgiver: Norconsult AS, Konrad Klausens vei 8, NO-8003 Bodø  
Oppdragsleder: Tore Stien  
Fagansvarlig: Soia Rahasindrainy  
Andre nøkkelpersoner: Vebjørn Joakimsen

2	26.03.23	Oppdatert planbeskrivelse i forbindelse med endring	Fauske kommune		
1	2023-03-23	Planbeskrivelse for Torggata 18	Sofra	Eligun	Tosti
Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

## ► Sammendrag

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for et boligbygg med tilhørende teknisk infrastruktur og leke- og uteoppholdsareal. Eksisterende garasje på tomte forutsettes fjernet.

Med grunnlag i de vurderinger som er gjort i planbeskrivelsen vil planforslaget, etter forslagstillers vurdering, i liten grad medføre negative konsekvenser for miljø og samfunn.

En kan for øvrig ikke se at det framkommet store interessenmotsetninger ifm. planprosessen.

Planforslaget er i hovedtrekk i tråd med kommuneplanens arealdel, og vurderes å gi rammer for god fornuftig utnytting av planområdet.

Planforslaget vurderes for øvrig å være et viktig bidrag for å imøtekomme etterspørsel etter boliger på Fauske.

## ► Innhold

1	Bakgrunn	7
1.1	Hensikten med planarbeidet	7
1.2	Forslagstiller og plankonsulent	7
1.3	Eierforhold	7
1.4	Tidligere vedtak i saken	7
1.5	Krav om konsekvensutredninger	7
2	Planprosess	8
2.1	Medvirkningsprosess og møter	8
2.2	Innspill til planen	8
3	Planstatus og rammebetingelser	13
3.1	Overordnede planer	13
	Kommuneplanens arealdel/kommunedelplan for Fauske sentrum	133.1.1
3.2	Gjeldende reguleringsplaner	13
3.3	Tilgrensede planer	13
3.4	Temaplaner	14
3.5	Statlige og regionale planretningslinjer	14
4	Beskrivelse av planområdet – Eksisterende forhold	15
4.1	Beliggenhet	15
4.2	Dagens arealbruk – planområdet og tilstøtende områder	15
4.3	Stedets karakter	16
4.4	Topografi og landskap	16
4.5	Rekreasjonsverdi	16
4.6	Naturverdier	17
4.7	Kulturminner og kulturell verdi	17
4.8	Landbruksverdi	17
4.9	Trafikale forhold	17
4.10	Sosial infrastruktur	17
4.11	Barns interesser	17
4.12	Universell tilgjengelighet	17
4.13	Teknisk infrastruktur	18
4.13.1	Vann og avløp	18
4.13.2	Energiforsyning	18
4.14	Grunnforhold	18
4.15	Støy	18
4.16	Forurensning	19
4.16.1	Luftforurensning	19

4.16.2	Grunnforurensning	19
5	Beskrivelse av planforslaget	20
5.1	Planlagt arealbruk	20
5.2	Planlagt bebyggelse og anlegg	21
5.3	Uteoppholdsareal	23
5.4	Solforhold	23
5.5	Parkering	24
5.6	Trafikkløsning	25
5.7	Kollektivtrafikk	25
5.8	Tilknytning til teknisk infrastruktur	25
5.8.1	El anlegg	25
5.8.2	VA-anlegg	26
5.9	Plan for avfallshåndtering	26
5.10	Planlagte offentlige anlegg	26
5.11	Grunnforhold	26
5.12	Støy	26
5.13	Vindforhold	26
5.14	Risiko og sårbarhet	26
5.15	Avbøtende tiltak/løsninger ROS	29
5.16	Rækkefølgebestemmelser	29
5.17	Vurdering etter FNs bærekraftsmål	29
5.18	Analyse og utredninger	29
5.18.1	Oppfølging i planarbeidet	30
6	Virkninger/konsekvenser av planforslaget	31
6.1	Overordnede planer - Kommuneplanens arealdel/Kommunedelplan for Fauske kommune	31
6.2	Stedets karakter og landskap	31
6.3	Natur- og kulturverdier	32
6.3.1	Naturverdier	32
6.3.2	Kulturverdier	32
6.4	Trafikale forhold	33
6.5	Teknisk infrastruktur	33
6.6	Rekreasjon og uteoppholdsarealer	33
6.7	Bomiljø/bokvalitet	33
6.8	Barns interesser	33
6.9	Sosial infrastruktur	33
6.10	Universell tilgjengelighet	33
6.11	ROS	33
6.12	Økonomiske konsekvenser for kommunen	33

6.13	Interessemotsetninger	33
6.14	Avveininger av virkninger	34
7	Avsluttende kommentar	35

# 1 Bakgrunn

## 1.1 Hensikten med planarbeidet

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for et boligbygg med tilhørende teknisk infrastruktur og leke- og uteoppholdsareal. Eksisterende garasje på tomta forutsettes fjernet.

## 1.2 Forslagstiller og plankonsulent

Forslagstiller:

PGH Eiendom AS  
Åsgårdveien 34  
8219 Fauske

Plankonsulent:

Norconsult AS  
Postboks 234  
8001 Bodø

## 1.3 Eierforhold

Planområdet omfatter gnr. 103 bnr. 351 samt umatrikulert grunn (Torggata).

## 1.4 Tidligere vedtak i saken

Det foreligger ingen tidligere vedtak i saken.

## 1.5 Krav om konsekvensutredninger

Planarbeidet er vurdert ift. §6 (herunder vedlegg I) og §8 (herunder vedlegg II) i forskrift om konsekvensutredninger og vurderes ikke å falle inn under noen av paragrafene. Planforslaget vurderes derfor ikke å utløse krav om konsekvensutredning.

Vurderingen er støttet av planmyndighet.

## 2 Planprosess

### 2.1 Medvirkningsprosess og møter

Varsel om planoppstart av planarbeid ble annonsert i Saltenposten 12.02.2022, og sendt ut til berørte parter i brev datert 08.02.2022. Høringsfristen ble satt til 16.03.2022.

Da planforslaget vurderes å ikke berøre mange naboer særskilt, er det ikke lagt opp til åpnede møte/infomøte. Innkommende innspill er imidlertid gjennomgått og kommentert i tabellen nedenfor.

Oppstartsmøtet med kommunen ble avholdt den 08.11.2021.

### 2.2 Innspill til planen

Sammendrag av innkommende innspill ifm. planoppstart, med forslagstillers kommentarer fremgår av tabellen nedenfor.

Person/etat	Dato	Innspill	Kommentarer
iSalten Nett	11.02.22	Vil informere om at iSalten Nett har kalkulert kostnader for anleggsbidrag for strømtilførsel til Torggata 18.	Tas til orientering
Helse- og miljøtilsyn Salten IKS (HMTS)	11.02.22	HMTS har vurdert planene etter Lov om folkehelsearbeid og forskrift om miljørettet helsevern. Vurdering gjøres i samråd med kommuneoverlegen.  Overordnet krav er at virksomheter og eiendommer skal planlegges, bygges, tilrettelegges, drives og avvikles på en helsemessig tilfredsstillende måte, slik at de ikke medfører fare for helseskade eller helsemessig ulempe. Helsemessige ulemper som virksomheten/eiendommen kan påføre omgivelsene skal vurderes. Hvis virksomheter/eiendommen har adgang for allmennheten, eller benyttes av mange mennesker, eller hvor mennesker oppholder seg over lengre perioder, skal også helsemessige forhold i virksomheten vurderes.  For anleggsarbeid i tettbygd strøk bør det utarbeides en plan for håndtering av støy, støv og trafikk, herunder hvordan retningslinjen for støy T-1442-2012 kapittel 4, følges. Jf. kommunens arealplan. Planen forutsettes å ha regler for hvordan naboeiendommer orienteres og hvem som er kontaktperson.	-  En vurderer at planforslaget ikke vil medføre fare for helseskade eller helsemessig ulempe. Kravene i teknisk forskrift vil gjelde og være oppfylt.  Tas til følge og innarbeidet i bestemmelsene.



		Felles avfallsinnretninger må plasseres i tilstrekkelig avstand fra boenheter slik at lukt- og skadedyrplager unngås.	Tas til følge.
Sametinget	23.02.22	Etter vurdering av beliggenhet, omfang og annet kan Sametinget 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 planarbeidet.	-
		Skulle det likevel under arbeid i marken oppdages gjenstander eller andre spor som tyder på eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget og fylkeskommunen omgående. Sametinget forutsetter at dette pålegget formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.	Aktsomhets- og meldeplikten etter kulturminneloven er innarbeidet i bestemmelsene.
		Det minnes om at samiske kulturminner fra 1917 eller eldre er automatisk freda.	Tas til orientering.
Torggata 20	06.03.22	Torggata 20 er direkte berørt av den utbyggingen som planlegges i Torggata 18 iom. at eiendommen og planområdet har felles vei og at vanntilførselen til og avløpene fra eiendommene er knyttet sammen.	-
		<u>Vann og avløp</u> Etter det Torggata 20 har kjennskap til går vann og avløp fra tidligere huset i planområdet og fra huset i Torggata 20 under området der det nye boligbygget planlegges. Torggata 20 vil gjerne ha informasjon om hva som planlegges av arbeid i forhold til vann og avløp.	Tas til følge. Torggata 20 vil, i forkant, bli informert om hva som planlegges av arbeid ift. vann og avløp.
		<u>Vei</u> I situasjonsplan som fulgte varselet er planlagt bygg tegnet svært tett på veien opp mot Torggata 20. Det bør naturligvis være en viss avstand mellom det nye bygget og veien slik at det er plass nok til brøyting og større kjøretøy som lastebil eller lignende.	Det er planer om å flytte veien noe vekk fra nytt bygg. Situasjonsplanen er revidert for å illustrere dette. I denne forbindelse er det i bestemmelsene tatt med at atkomstveien kan flyttes mot nord og reetableres i samme bredde, og

at atkomstveien skal gruses opp. Videre er det tatt med at det skal sikres kjørbare atkomst til gnr. 103 bnr. 354, evt. biloppstillingsplass og gangatkomst.

Deponi for snø bør også tas med i planarbeidet.

Snøopplagring tenkes løst på egen tomt. Nordre del av arealet mellom leke- og uteoppholdsareal og planlagt bygg vil kunne være aktuelt.

#### Grunnforhold

Ved grunnarbeidet til boligbygget på nabotomten (Torggata 16) og under rivningen av samfunnshuset var det relativt store rystelser i grunnen hos Torggata 20. Dette kommer sannsynligvis av ugunstige grunnforhold som utbygger av planområdet må ta spesielt hensyn til.

Det er i bestemmelsene satt krav til ulempeplan hvor en skal redegjøre for ulemper anleggsperioden har for tiliggende tomter/naboer.

Statens  
vegvesen  
(SVV)

07.03.22 Selv om eiendommen ligger delvis i gul støysone på støyvarelskart for området, gjøres det oppmerksom på at kartbasen ikke kan brukes som grunnlag for støyvurderinger av enkeltboliger/-eiendommer. Kartet viser imidlertid at støy bør utredes nærmere etter støyretningslinje T-1442. SVV ber derfor om at det gjøres en støyutredning med kartlagte støysoner som viser at støyhensyn kan ivaretas tilstrekkelig både for uteoppholdsarealer, lekeplass og bolig. Støyutredningen bør gjøres før planen sendes til høring.

Etter en nærmere vurdering, og etter å ha konferert med kommunen, har en besluttet å avvente med støyutredning til byggesaken. Slik leke- og uteoppholdsareal tenkes plassert, vurderes støy å være lite problematisk. Støy vil for øvrig bli ivaretatt ved evt. tiltak på utsatte fasader, og valg av planløsning. En vurderer at dette er løsbart, og kan utsettes til byggefasen.

Det er tidligere sendt ut varsel om oppstart av planarbeid for inntil 15 leiligheter på Torggata 23, samt at det nylig er etablert 3 leiligheter på Torggata 36. En samlet vurdering av disse (planlagte) nyetableringer i Torggata gjør at SVV forventer utfordringer knyttet til trafiksikkerhet. Det gjelder bl.a. utfordringer knyttet til atkomst fra E6, samt at nye boligblokk i Torggata kan medføre økt trafikk i nærområdet.

-

SVV ber derfor om at det gjøres en trafikkanalyse som hensyntar all forventet utvikling i Torggata, samt

Det vises til senere dialog og korrespondanse med Statens vegvesen, samt nytt brev datert

		<p>alle atkomstveier som kan brukes inn og ut fra planområdet til E6. Det vises også til at det tilrettelegges for en trygg skolevei. Dersom det i en trafikkanalyse viser seg at det er behov for justeringer i og rundt E6, bes det om at det tas kontakt med SVV for å diskutere detaljene. Det anbefales videre om at det tas inn rekkefølgebestemmelser for evt. tilrettelegging av gang- og sykkelveier, atkomstveier, parkering og andre hensyn som skal være på plass før leilighetene tas i bruk.</p>	<p>31.10.2022 hvor det fremgår av SVV, etter en ny vurdering, funnet at det ikke er behov for en trafikkanalyse før planen skal sendes til høring. På kryss vurderer SVV mindre tiltak for å forbedre forhold for myke trafikanter, som lys og rekkverk. SVV forutsetter at dette er tilstrekkelig for fremtidig trafikk situasjon i området.</p>
IRIS	13.03.22	<p>Området utbyggingen skal foregå er å anse som bymessig strøk og skal ha oppsamling av avfall med nedgravd løsning jf. renovasjonsforskriften §6. Utbygger må planlegge for 3 nedgravde containere som vil oppsamle 5 avfallsfraksjoner - 10 boenheter.</p> <p>Torggata 20 som har tilkomst/veirett over tiltakshavers eiendom må også tilknyttes avfallsløsningen slik at man unngår unødvendige avfallsdunker i innkjørsel på tømmedag.</p> <p>Løsningen bør plasseres slik at renovasjonskjøretøy kan stå parallelt med Torggata for å tømme avfallsanlegget. Det anbefales å lage utkjøringslomme fra Torggata slik at annen trafikk ikke hindres under tømning.</p> <p>Avfallsløsningen skal etableres etter gjeldende retningslinjer.</p> <p>IRIS ønsker å komme tidlig inn i prosessen med plankonsulent.</p>	<p>Tas til etterretning.</p> <p>Torggata 20 inngår ikke i planområdet. Etablering av avfallsanlegg tilhørende nytt bygg vurderes for øvrig ikke å gjøre det vanskeligere å hente/tømme avfall ift. dagens situasjon. Det vil være opp til partene å avgjøre om de vil ha en felles løsning. Det er imidlertid tatt inn i bestemmelsene at det skal tas hensyn til at henting/tømming av avfall tilhørende Torggata 20 ikke endres eller forverres i forhold til dagens situasjon.</p> <p>Kommunen har opplyst om at tømning i dag foregår ved at renovasjonsbil står i veien/veikanten. Arealet mellom veien og boligtomt reguleres til annen veggrunn, og vil kunne fungere som lomme ved tømning (jf. situasjonsplan).</p> <p>Tas til etterretning.</p> <p>Tas til etterretning.</p>

		Følgende rekkefølgebestemmelser foreslås: Før rammesøknad skal avfallsløsning for Torggata 18 være godkjent av renovasjonsselskapet.	Tas til følge.
Nordland fylkeskommune (NFK)	14.03.22	<u>Planfaglig</u> Så langt NFK kan se på nåværende tidspunkt, vil tiltakene det tilrettelegges for ikke i strid med regionale interesser.	-
		Gjeldende fylkesplan for Nordland inneholder klare mål for arealpolitikken i perioden. NFK ber om at det tas hensyn til disse i planarbeidet og viser spesielt til kap. 8.2 (By- og tettstedsutvikling) og 8.6 (klima og klimatilpasning).	Tas til følge.
		<u>Kulturmiljø</u> Så langt NFK kjenner til, er planene ikke i konflikt med verneverdige kulturminner som fylkeskommunen er delegert forvaltningsansvar for. NFK har foreløpig ingen merknader til planarbeidet og vil gi endelig uttalelse når planforslag foreligger.	-
		Innspillet gjedder ikke samiske kulturminner. Det vises til egen vurdering fra Sametinget.	Tas til orientering.
	<u>Veiledning</u> NFK jobber med å flytte over veiledning på andre arenaer enn gjennom innspill og uttalelser til plansaker. Det er bare å ta kontakt med faggruppa for plan, klima og naturressurser, dersom en ønsker å diskutere planfaglige spørsmål.	Tas til orientering.	

## 3 Planstatus og rammebetingelser

### 3.1 Overordnede planer

#### 3.1.1 Kommuneplanens arealdel/kommunedelplan for Fauske sentrum

Planområdet ligger i sone B i kommuneplanens arealdel/kommunedelplan for Fauske sentrum vedtatt 30.04.2018, og er avsatt til boligbebyggelse og veg (Torggata).

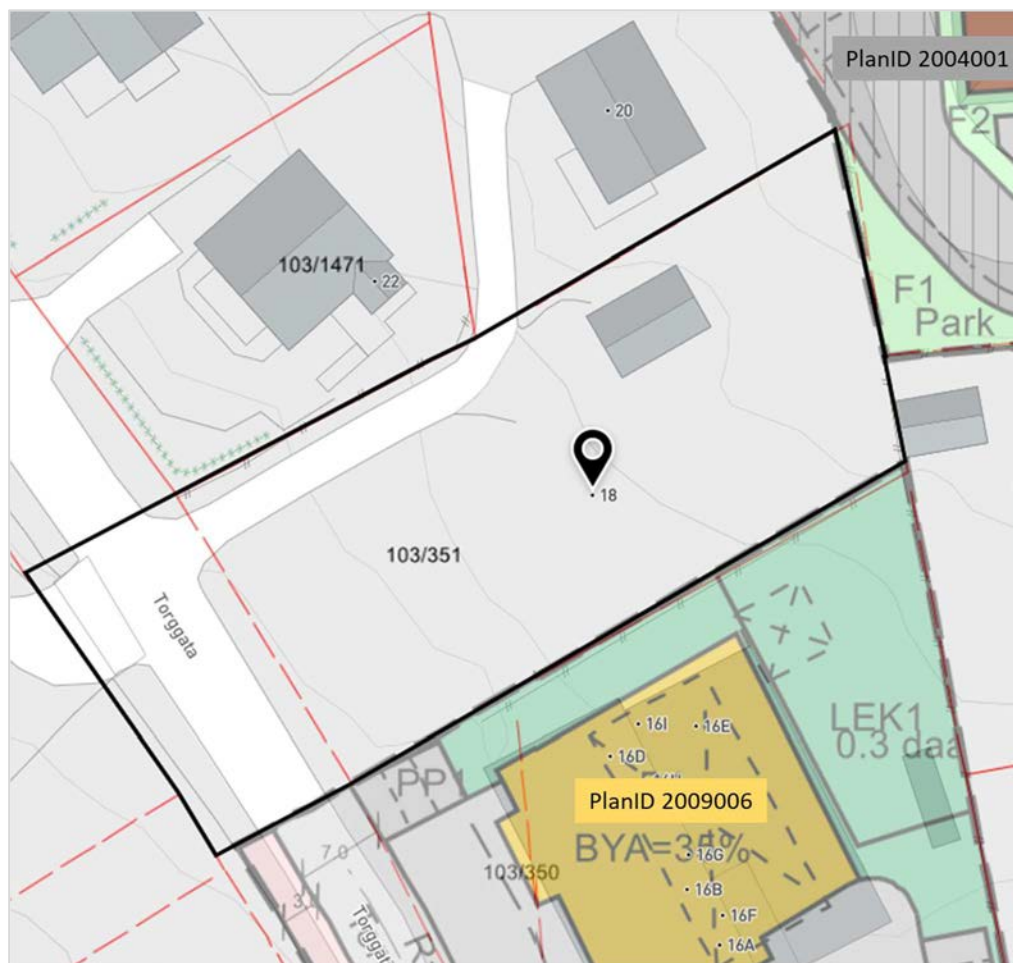
For sone B er det tillatt med maks utnyttingsgrad lik 50 % samt byggehøyder inntil 11 m (gesimshøyde) og 14 m (mønehøyde) fra gjennomsnittlig planert terreng, tilsvarende ca. 3 etasjer pluss én tilbaketrukket toppetasje.

Minste uteoppholdsareal pr. boenhet skal minimum være 25 m<sup>2</sup>. Det skal for øvrig settes av 0,3, 0,8 og 1,2 parkeringsplass pr. boenhet ved henholdsvis bolig ≤ 25 m<sup>2</sup>, ≤ 50 m<sup>2</sup> og > 50 m<sup>2</sup>.

### 3.2 Gjeldende reguleringsplaner

Planområdet er uregulert.

### 3.3 Tilgrensede planer



Planområdet grenser til reguleringsplan for Torggata 16 med plan-ID 2009006 vedtatt 30.09.2010 (mot sør), og til reguleringsplan for Fauske helsetun endring med plan-ID 2004001 vedtatt 14.12.2004 (mot nordøst/øst).

Figur 1: Tilgrensede planer. Kartgrunnlag: Kommunekart

### 3.4 Temaplaner

Det foreligger ingen temaplaner som er relevante for planarbeidet.

### 3.5 Statlige og regionale planretningslinjer

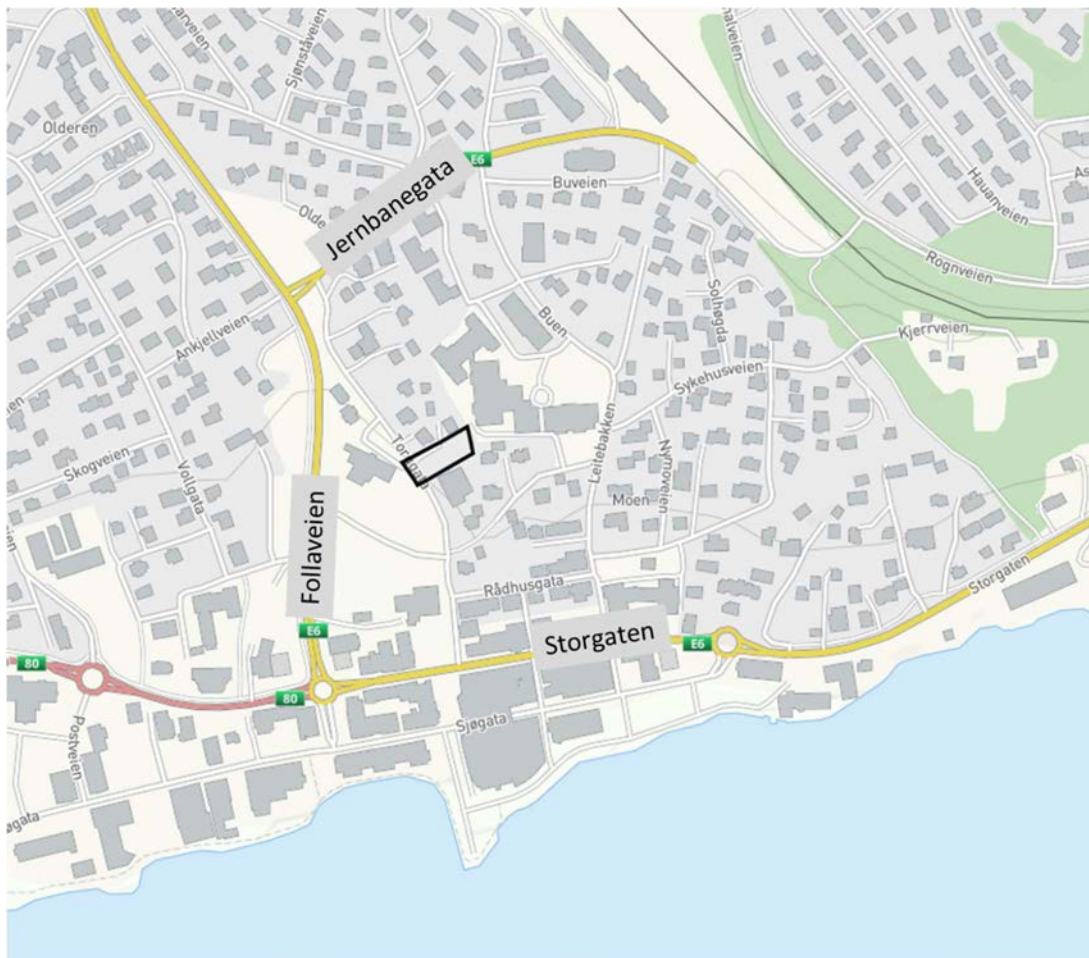
Relevante retningslinjer/rammer/føringer i forbindelse med planforslaget er listet opp nedenfor:

- Fylkesplan for Nordland 2013-2025
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018)
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig, areal- og transportplanlegging (2013)
- Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (2012)
- Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (2012)
- Naturmangfoldloven (2012)
- Rikspolitiske retningslinjer for universell utforming (2008)
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barns og unges interesser i planleggingen (1995)

## 4 Beskrivelse av planområdet – Eksisterende forhold

### 4.1 Beliggenhet

Planområdet er på ca. 1,7 daa og ligger nord for Fauske sentrum og Storgaten, øst for Follaveien og sør for Jernbanegata.



Figur 2: Planområdets beliggenhet. Planområdet er vist med svart polygon. Kartgrunnlag: Kommunekart.com, bearbejdet av Norconsult.

### 4.2 Dagens arealbruk – planområdet og tilstøtende områder

Planområdet var bebygd med enebolig med tilhørende garasje. Eneboligen brant ned, og det er kun garasjen som står igjen på tomte. Langs tomtas nordside ligger en atkomstvei til gnr. 103 bnr. 354 (Torggata 20).

Planområdet ligger for øvrig i et boligstrøk med innslag av helse-relatert institusjonsbygninger (nordøst for planområdet) og offentlige kontorbygninger (vest for planområdet).

### 4.3 Stedets karakter

Bebyggelsen øst for Torggata består for det meste av eneboliger i inntil to etasjer pluss kjeller. Sør for planområdet er det etablert en flermannsbolig (omsorgsboliger) som er ført opp i to etasjer, og med kjeller.

Nordøst for planområdet ligger «Helsetunet» (omsorgsboliger). Bebyggelsen her er mer kompakt og er i hovedsak ført opp i 2 etasjer, med kjeller.

Bebyggelsen vest for Torggata består for det meste av typiske kontorbygninger som er ført opp i 2-3 etasjer pluss kjeller.

Omkringliggende bebyggelse har i hovedsak tradisjonelt preg med saltak, valmtak og pulttak.

### 4.4 Topografi og landskap

Terrenget i planområdet skråer noe oppover mot øst/nord øst. Terrenget vest for planområdet skråer nedover mot vest/sørvest.

Det er generelt gode solforhold i planområdet.

### 4.5 Rekreasjonsverdi

Det er ikke registret friluftsområde i planområdet (jf. blå ellipse i figur nedenfor).



Figur 3: Friluftsområder. Røde polygoner: Svært viktige friluftsområder. Kartgrunnlag: Nordlandsatlas, bearbejdet av Norconsult.



Det er imidlertid registrert svært viktige friluftsområder og stier/gangforbindelser i nærområdet (se figur ovenfor): Jernbanekrysset park (1), Park ved E6 (2), Grønkorridor (3, 6 og 7), Melenciparken (4) og Marmortorget (5).

#### 4.6 Naturverdier

Det er ikke registrert arter av stor eller særlig stor forvaltningsinteresse i planområdet, eller tilstøtende områder.

#### 4.7 Kulturminner og kulturell verdi

Det er ikke registrert fredete eller verneverdige kulturminner i planområdet eller tilstøtende områder.

#### 4.8 Landbruksverdi

Det er ikke registrert landbruksverdier i planområdet, eller tilstøtende områder.

#### 4.9 Trafikale forhold

Tidligere enebolig i planområdet hadde atkomst fra Torggata, som er en kommunal vei. Torggata munner ut i Jernbanegata (E6) mot nord og mot Rådhusgata og Storgaten (E6) mot sør. Fartsgrensen i Torggata er 50 km/t.

Torggata har en bredde på ca. 6 m - 6,5 m og har fortau langs vestsiden. Det foreligger ingen informasjon om trafikkmengde i Torggata, men en antar den ikke er så høy.

Det er for øvrig ikke registrert noen trafikkulykker langs Torggata.

Nærmeste bussholdeplass (Fauske rutebilstasjon) ligger ca. 5 minutters gange sørvest for planområdet. Stasjonen er start- og endeholdeplass for mange lokale ruter eller én av holdeplassene i ruten. Den regionale/interkommunale bussen stopper også på Fauske rutebilstasjon.

#### 4.10 Sosial infrastruktur

De nærmeste barnehagene er Hauan barnehage som ligger ca. 900 m (målt i luftlinje) nordøst for planområdet, Vestmyra barnehage som ligger ca. 1,15 km (målt i luftlinje) nordvest for planområdet samt Lyngheia barnehage som ligger ca. 1,6 km nordøst for planområdet. Det opplyses fra kommunen om at i disse barnehagene sannsynligvis for tiden er fullt belastet. Det opplyses videre fra kommunen om at den barnehagen som er enklest å få plass i, og som ligger i overkommelig avstand fra planområdet er Erikstad barnehage, som ligger ca. 2,5 km vest for planområdet.

Vestmyra skole (grunnskole) og Fauske videregående skole ligger ca. 930 m (i luftlinje) nordvest for planområdet. Det opplyses fra Fauske kommunen om at Vestmyra skole, i store trekk, har god kapasitet.

#### 4.11 Barns interesser

En kjenner ikke til at planområdet eller tilstøtende områder er brukt av barn og unge som lekeareal eller til uteopphold.

#### 4.12 Universell tilgjengelighet

Planområdet er noe kupert. Derfor vil det kunne bli behov for å bearbeide terrenget.

## 4.13 Teknisk infrastruktur

### 4.13.1 Vann og avløp

Det opplyses fra kommunen om at det ligger en felles privat ledning til eiendom med gnr. 103 bnr. 351 og 354. Kommunal hovedvannledning ligger langs Torggata. Kommunal hovedvannledning har en diameter på 150 mm, avløpsledningen har en diameter på 225 mm.

Videre opplyses det, med utgangspunkt i planlagt antall leiligheter, at det er tilstrekkelig kapasitet på kommunalt ledningsnett.

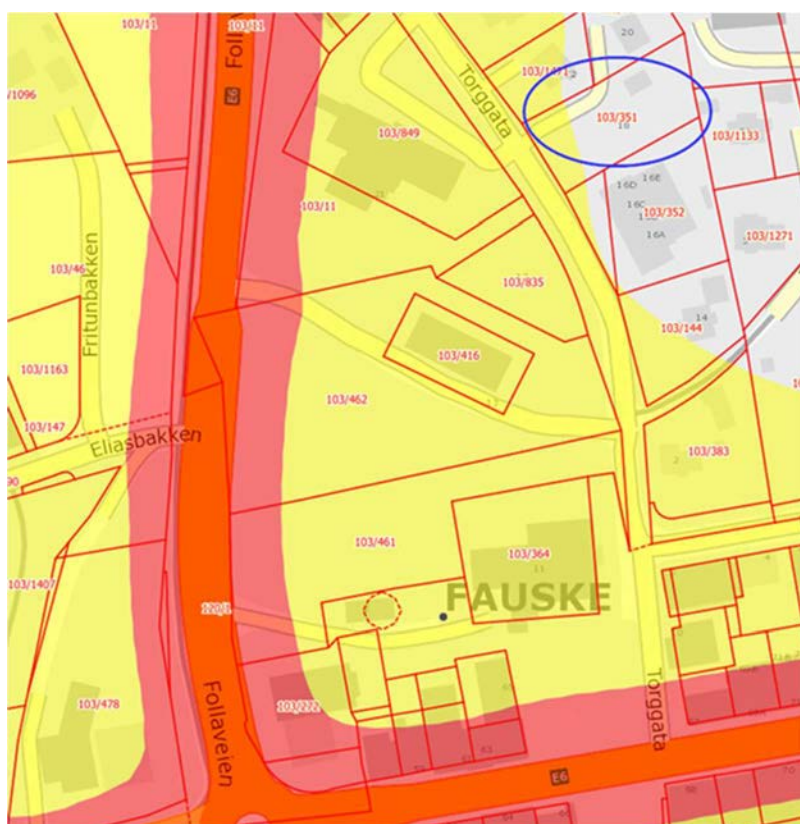
### 4.13.2 Energiforsyning

Eksisterende bebyggelse i tilstøtende områder er tilknyttet elektrisitetsnettet.

## 4.14 Grunnforhold

Berggrunnen i området består av grus, sand, leir, etc., mens løsmassene består av hav- og fjordavsetning, noe som kan være indikasjon på ustabile grunnforhold. Planområdet, i likhet med store deler av Fauske sentrum, ligger i aktsomhetsområde for marin leire, men det er i NVE Atlas ikke registrert kvikkleiresoner i planområdet.

## 4.15 Støy



Det er indikasjon på at vestre fasade i det nye bygget vil kunne bli berørt av gul støysone fra veitrafikk (E6). Det betyr at det vil være behov for nærmere støyutredning før utbygging.

Figur 4: Støysoner fra E6. Planområdets beliggenhet (aktuell tomt) er vist med blå ellipse. Kartgrunnlag: Innsynsløsning for støysonekart, tilrettelagt av Statens vegvesen (vegvesen.maps.arcgis.com).

## 4.16 Forurensning

### 4.16.1 Luftforurensning

Så langt man kjenner til er planområdet ikke utsatt for luftforurensning utover akseptable grenseverdier.

### 4.16.2 Grunnforurensning

Det var oppført bolighus og garasje på gnr. 103 bnr. 351. Bolighuset brant ned i 2018. Foruten dette kjenner man ikke til om grunnen i planområdet er forurenset.

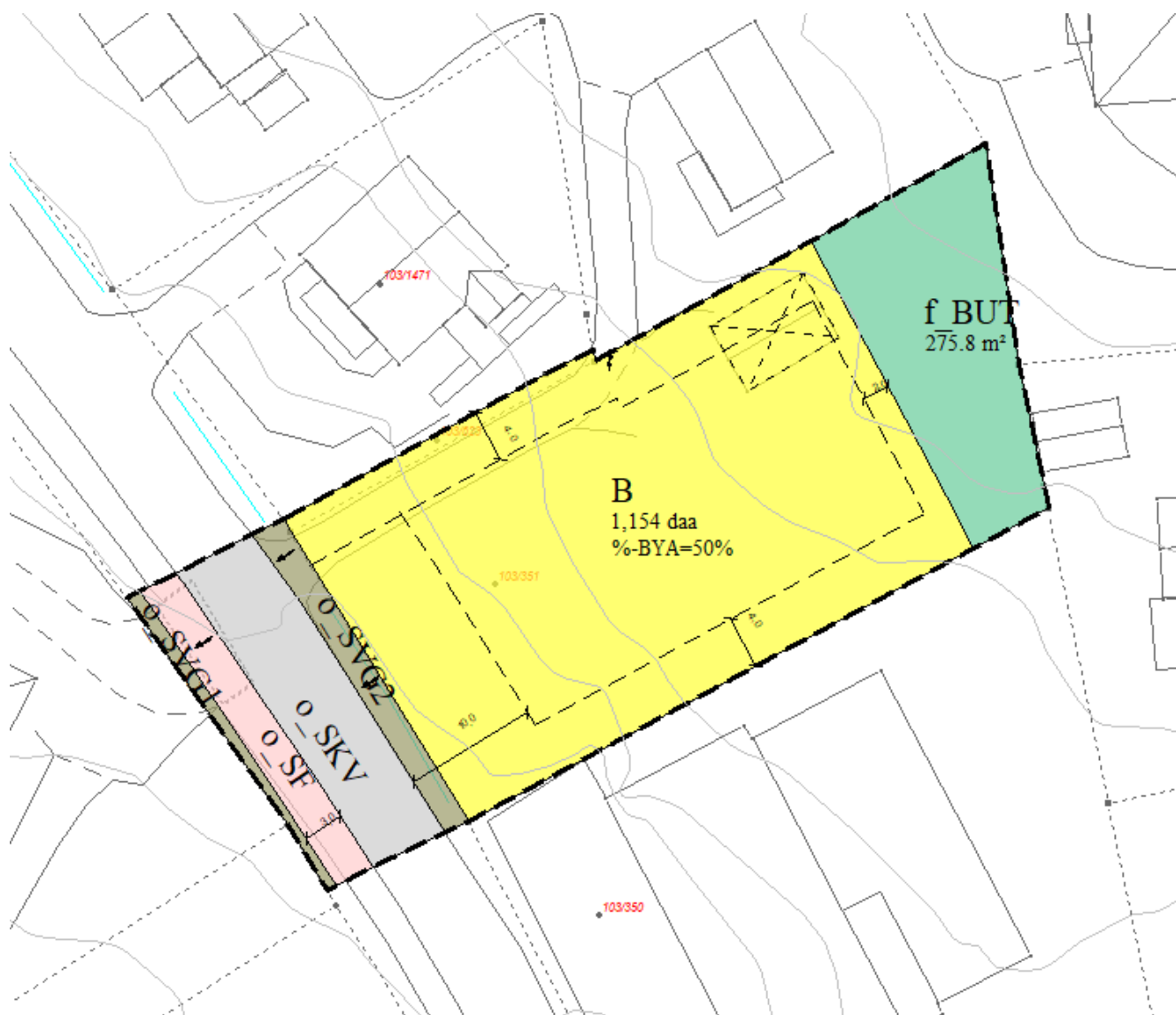
## 5 Beskrivelse av planforslaget

### 5.1 Planlagt arealbruk

I planområdet tenkes det lagt til rette for boligformål hvor selve bygget, utvendige parkeringsplasser (bil- og sykkelparkering) samt renovasjonsanlegg tenkes etablert. Nordøstre del av tomten tenkes brukt til leke- og uteoppholdsareal. Torggata og tilhørende fortau er regulert til samferdselsanlegg (kjørevei og fortau). Resterende veiareal er regulert til annen veggrunn-grøntanlegg.

Atkomst til Torggata 20 (gnr. 103 bnr. 354) som ligger nord for planområdet, vil foregå via planområdet, langs nordsiden av tomten og er vist med avkjørselspiler på plankartet.

Byggegrense fra Torggata er satt 10 m fra veikanten. Byggegrense er for øvrig satt 4 m fra naboeiendommer mot nord og sør, og 2 m fra felles uteoppholdsareal.

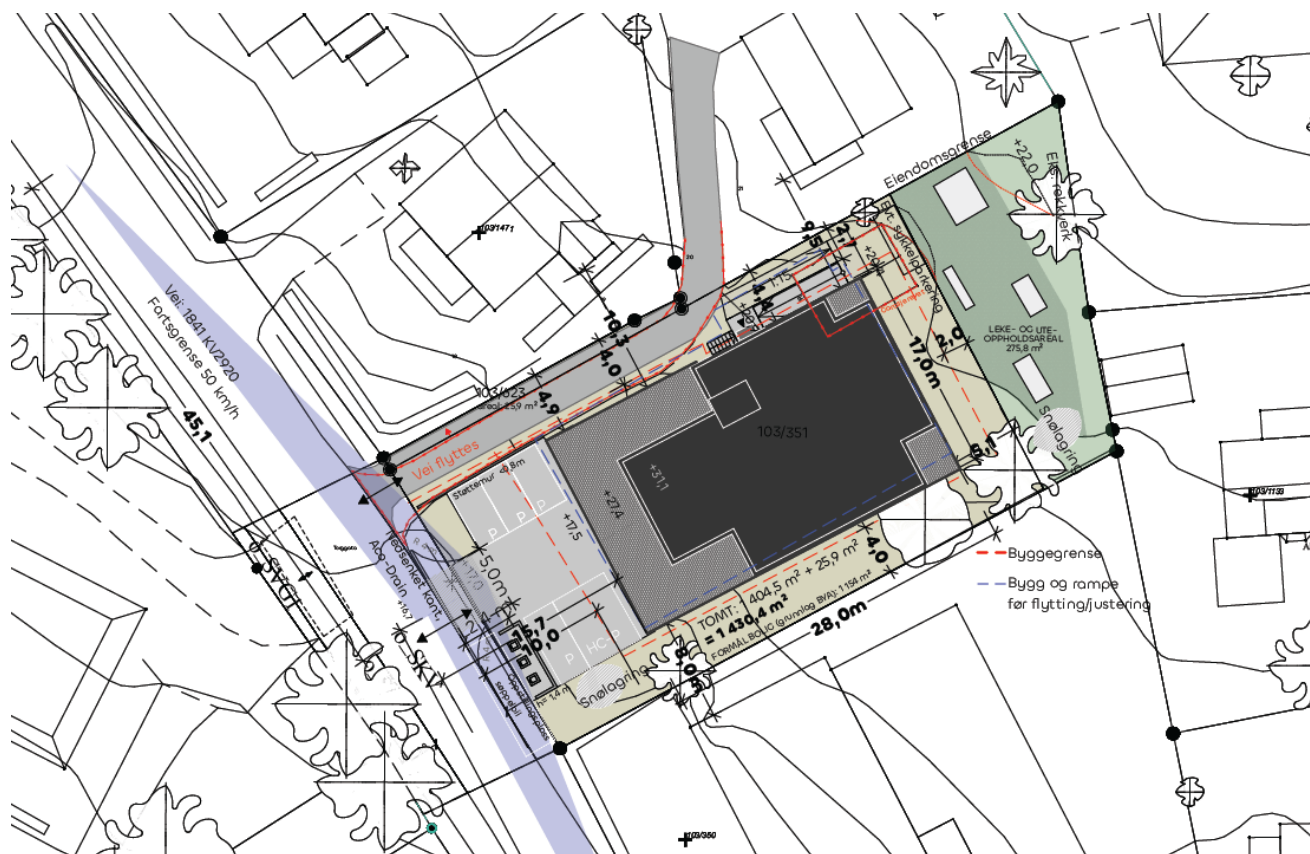


Figur 5: Forslag til plankart. Utarbeidet av Norconsult. Revidert av Fauske kommune.

## 5.2 Planlagt bebyggelse og anlegg

På grunn av tomtas form, vil boligbyggets langside vende mot nord og sør, mens kortsiden mot øst og vest.

Basert på foreløpige plantegninger rommer bygget ca. 10 leiligheter.



Figur 6: Situasjonsplan.

Sett fra vest/sørvest (Torggata) fremstår planlagt bygg, slik det foreligger nå, som 2 etasjers bygg med underetasje og én tilbaketrukket toppetasje. Sett fra øst/nordøst fremstår bygget som 3 etasjers bygg. Dette på grunn av topografien i området.

Planlagt bygg, slik det foreligger nå, har en gesims som ligger på ca. 11,8 m over gjennomsnittlig planert terreng. Bygget tenkes med utgangspunkt i foreliggende volum utformet med flatt tak, og vil få et moderne uttrykk. I planbestemmelsene er maks gesimshøyde derfor foreslått satt til 12 m over gjennomsnittlig planert terreng.

Det er imidlertid ønskelig å videreføre muligheten for å kunne etablere et bygg med mønehøyde. I planbestemmelsene er det derfor også tatt med at mønehøyde skal settes til 14 m fra gjennomsnittlig planert terreng.

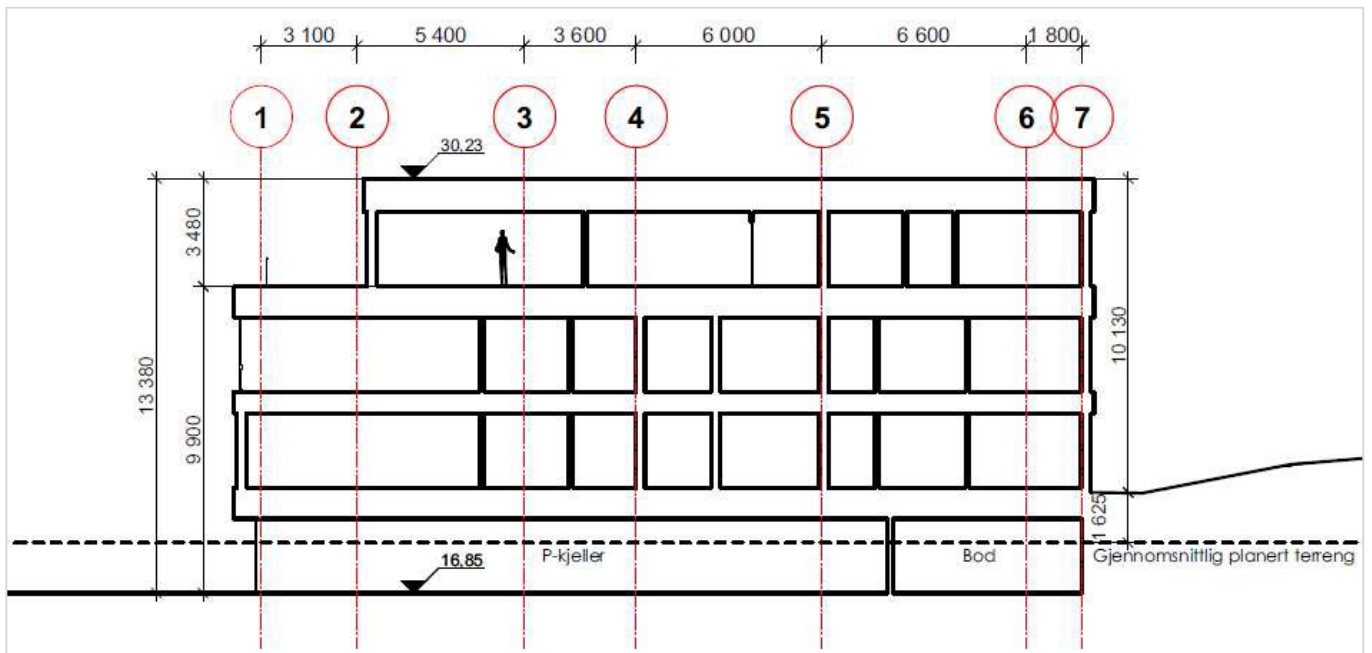
I tillegg til tillatt gesimshøyde tillates trappetårn, heishus og ventilasjonsrom 2,5 m over angitt gesimshøyde.

Videre er det tatt inn i bestemmelsene at dersom det bygges 4 etasjer, herunder 3 etasjer pluss underetasje, skal toppetasjen være tilbaketrukket fra Torggata, og skal ligge innenfor en linje på 45 grader fra gesims. Dette er en videreføring av intensjonen i bestemmelsene til kommuneplanen.



Figur 7: Perspektiv, sett fra nordvest. Utarbeidet av Norconsult.

Maks tiltatt utnyttingsgrad, %-BYA, er satt til 50 %.



Figur 8: Snitt. Sett fra sør/sørøst. Utarbeidet av Norconsult

### 5.3 Uteoppholdsareal

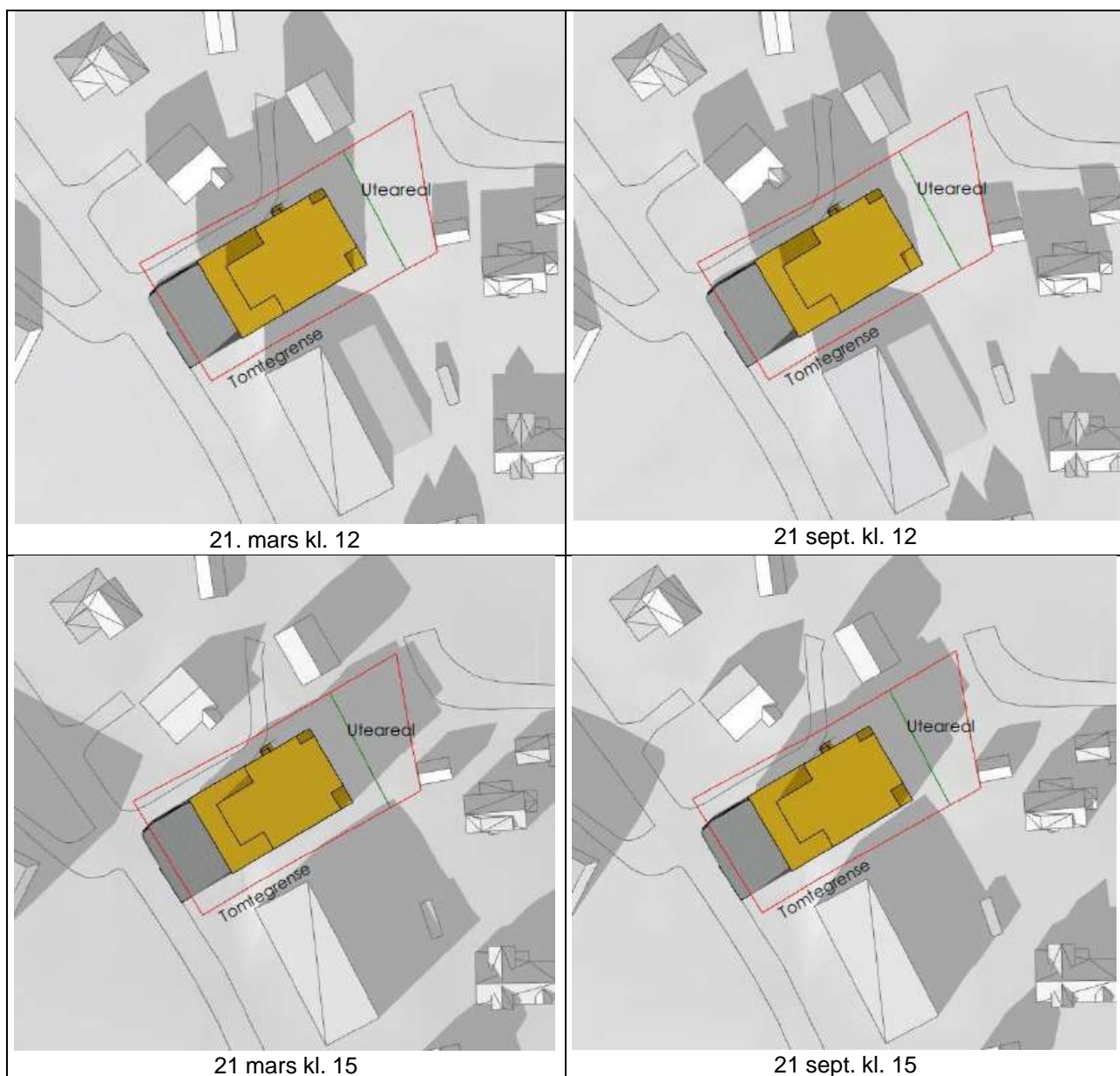
Med utgangspunkt i at det er planlagt 10 leiligheter, utløser planforslaget krav til 250 m<sup>2</sup> (10 x 25 m<sup>2</sup>) leke- og uteoppholdsareal. Det er regulert inn ca. 271 m<sup>2</sup> leke- og uteoppholdsareal på plankartet.

Leke- og uteoppholdsarealet vil bli opplevd som naturlig del av boliganlegget, og vil få en utforming og innhold for varierte aktiviteter tilpasset alle aldre.

Planområdet ligger for øvrig i nærheten kjente parkområder og gangforbindelser.

### 5.4 Solforhold

Skyggevirksomheter av planlagt bygg er illustrert i figur nedenfor:





Figur 9: Sol- og skyggetegninger. Utarbeidet av Norconsult.

Figuren ovenfor viser at det er gjennomsnittlig gode solforhold for leilighetene.

Bygget vil generelt kaste noe skygge på nabotomter mot nord, formiddagen, og felles leke- og uteopphold litt på ettermiddag og kveld. Dvs. felles uteoppholdsareal har best solforhold første del av dagen.

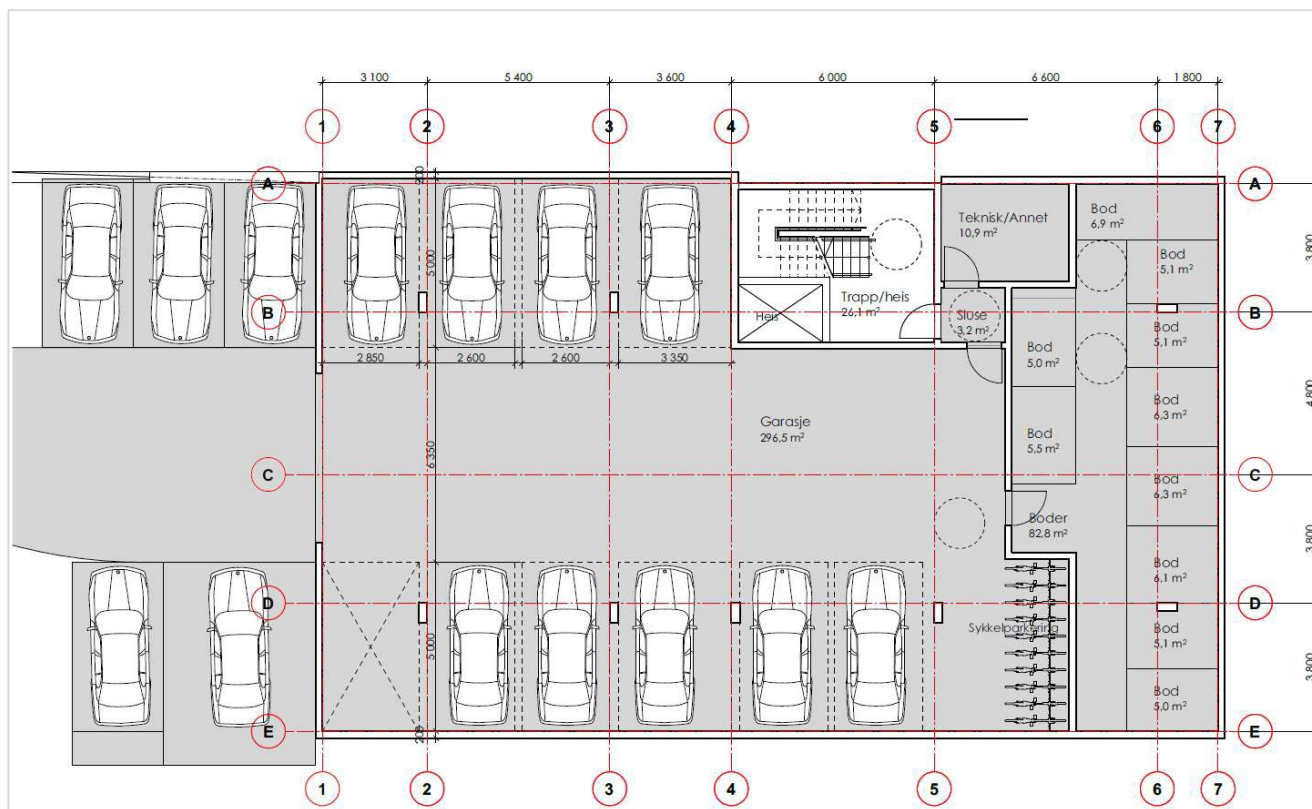
Ved utforming/detaljprosjektering av felles leke- og uteoppholdsareal vil det bli tatt hensyn til solforhold. Dette er tatt inn i bestemmelsene.

## 5.5 Parkering

Alle de planlagte leilighetene vil være over 50 m<sup>2</sup> store, slik prosjektet foreligger nå. Planforslaget utløser dermed krav til 12 parkeringsplasser (10 x 1,2 parkeringsplass pr boenhet).

Parkeringsplassene tenkes løst i byggets første etasje som rommer 9 parkeringsplasser, og på bakkenivå vest for bygget, dvs. i tilknytning til Torggata. Foreløpig plantegning - underetasje illustrerer til sammen 14 parkeringsplasser.





Figur 10: Foreløpig plan - underetasje. Utarbeidet av Norconsult.

## 5.6 Trafikkløsning

Utbyggingsområdet vil få atkomst fra Torggata. Det tenkes etablert én avkjørsel fra Torggata til det nye bygget.

Torggata 20 (gnr. 103 bnr. 351) har atkomst via utbyggingsområdet. Dette forholdet vil bli videreført. Atkomstveien vil imidlertid bli flyttet noe mot nord, og vil bli reetablert med samme bredde. Atkomstveien vil bli gruset opp. Dette er innarbeidet i bestemmelsene.

## 5.7 Kollektivtrafikk

Planområdet ligger i gangavstand fra en sentral bussholdeplass, og vil dermed kunne bidra til økt andel grønn mobilitet.

## 5.8 Tilknytning til teknisk infrastruktur

### 5.8.1 El anlegg

Det fremgår av gjeldende kommuneplan at alternative energikilder alltid skal vurderes, og i boligbygg skal det etableres alternative energikilder i tillegg til elektrisitet. Dette vil gjelde for planforslaget, dvs. alternative energikilder vil bli vurdert i byggefasen.

## 5.8.2 VA-anlegg

Det er planer om å koble seg til eksisterende, kommunale VA-nett.

Med utgangspunkt i antall boenheter som er planlagt, opplyser kommunen om at det er tilstrekkelig kapasitet på kommunalt ledningsnett.

## 5.9 Plan for avfallshåndtering

Planforslaget legger opp til felles avfallshåndtering i form av nedgravde containere. Disse tenkes plassert sørvest i planområdet, i tilknytning til Torggata (jf. situasjonsplan). Forslag til plassering og løsninger er i henhold til IRIS sin intensjon og dialog med Fauske kommune.

## 5.10 Planlagte offentlige anlegg

En kjenner ikke til at det planlegges offentlige anlegg i eller ved planområdet.

## 5.11 Grunnforhold

Det er gjort en geoteknisk vurdering av områdestabilitet ifm. planarbeidet. Det vises videre til kap. 5.18 nedenfor.

## 5.12 Støy

Gjeldende retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442, vil gjelde for planlagt utbygging.

## 5.13 Vindforhold

En kjenner ikke til at planområdet er spesielt vindutsatt, eller at det foreligger forhold som krever spesielle tiltak.

## 5.14 Risiko og sårbarhet

Emne	Forhold eller uønsket hendelse	Vurdering	
		Nei	Merknad
Naturgitte forhold	Er området utsatt for snø- eller steinskred?	x	
	Er området geoteknisk ustabil/er det fare for utglidning?		Det er gjort en geoteknisk vurdering av områdestabilitet som konkluderer med at områdestabiliteten er mer enn tilfredsstillende for planområdet. Det forutsettes imidlertid geoteknisk oppfølging av gravearbeidene. Derfor er det tatt inn i bestemmelsene at det skal dokumenteres at grunnen har tilstrekkelig stabilitet ift. omsøkt tiltak.
	Er området utsatt for springflo/flom i sjø/vann?	x	

	Er området utsatt for flom i elv eller bekk/ lukket bekk?	x	
	Er det radon i grunnen?		Planområdet ligger innenfor moderat til lav aktsomhetsgrad for radon. Det er for øvrig lovpålagt krav om radonsperre i alle nye bygninger hvor det oppholder seg mennesker.
	Annet (spesifiser)?	x	
Infrastruktur	Vil utilsiktede/ukontrollerte hendelser som kan inntreffe på nærliggende transportårer, utgjøre en risiko for området?		
	<input type="checkbox"/> Hendelser på veg	x	
	<input type="checkbox"/> Hendelser på jernbane	x	
	<input type="checkbox"/> Hendelser på sjø/vann/elv	x	
	<input type="checkbox"/> Hendelser i luften	x	
	Vil utilsiktede/ukontrollerte hendelser som kan inntreffe på nærliggende virksomheter (industriforetak etc.) utgjøre en risiko for området?		
	<input type="checkbox"/> Utslipp av giftige gasser/væsker	x	
	<input type="checkbox"/> Utslipp av eksplosjonsfarlig/brennbare væsker/gasser	x	
	Medfører bortfall av tilgang på følgende tjenester spesielle ulemper for området?		
	<input type="checkbox"/> Elektrisitet	x	
	<input type="checkbox"/> Teletjenester	x	
	<input type="checkbox"/> Vannforsyning	x	
	<input type="checkbox"/> Renovasjon/spillvann	x	
	Dersom det går høyspentlinjer ved/gjennom området:		
	<input type="checkbox"/> Påvirkes området av magnetiske felt fra kraftlinjer?	x	
	<input type="checkbox"/> Er det spesiell klatrefare i forbindelse med master?	x	
Er det spesielle farer forbundet med bruk av transportnett for gående, syklende og kjørende innenfor området?			
<input type="checkbox"/> Til skole/barnehage	x		

	<input type="checkbox"/> Til nærmiljøanlegg (idrett etc.)	x	
	<input type="checkbox"/> Til forretning	x	
	<input type="checkbox"/> Til busstopp	x	
	<b>Brannberedskap</b>		
	<input type="checkbox"/> Omfatter området spesielt farlige anlegg?	x	
	<input type="checkbox"/> Har området tilstrekkelig brannvannforsyning (mengde og trykk)?		Dokumentasjon på tilstrekkelig brannvannkapasitet vil foreligge ifm. byggesøknaden. Dette er innarbeidet i bestemmelsene.
	<input type="checkbox"/> Har området bare en mulig adkomstrute for brannbil?	x	
Tidligere bruk	Er området påvirket/forurenset fra tidligere virksomhet?		
	<input type="checkbox"/> Gruver: åpne sjakter, steintipper etc.	x	
	<input type="checkbox"/> Militære anlegg: fjellanlegg, piggrådsperringer etc.	x	
	<input type="checkbox"/> Industrivirksomhet, herunder avfallsdeponering	x	
	<input type="checkbox"/> Annet (spesifiser)		Det har vært brann i planområdet. Derfor kan grunnen være forurenset (jf. kap. 4.16.2). Det opplyses for øvrig fra Enkon AS som utarbeidet miljøkartleggingsrapport ifm. riving av eneboligen som brant ned, at det ikke var nedgravd olje/fyringstanker som kunne være kilde til oljeforurensning. Det var heller ikke PCB i maling, puss og betong på utsiden av bygget som kunne ført til avrenning fra bygg til grunn.
Omgivelser	Er det regulerte vannmagasiner i nærheten, med spesiell fare for usikker is?	x	
	Finnes det naturlige terrengformasjoner som utgjør spesiell fare (stup etc.)?	x	
	Annet (spesifiser)	x	
Ulovlig virksomhet	<b>Sabotasje og terrorhandlinger</b>		
	<input type="checkbox"/> Er tiltaket i seg selv et sabotasje-/terrormål?	x	

	<input type="checkbox"/> Finnes det potensielle sabotasje-/terror mål i nærheten?	x	
--	---	---	--

### 5.15 Avbøtende tiltak/løsninger ROS

Avbøtende tiltak er beskrevet i tabellen ovenfor under «Vurdering» - «Merknad» (høyre kolonne).


### 5.16 Rekkefølgebestemmelser

Det er tatt med rekkefølgebestemmelser som omhandler eller knyttet til:

- o Situasjonsplan
- o Perspektiver og snitt
- o Leke- og uteoppholdsareal
- o Avfallsløsning
- o Støy
- o Grunnforhold (stabilitet og forurenset grunn)
- o Brannvannkapasitet
- o Ulempeplan
- o Teknisk infrastruktur (avkjøring og VA)

### 5.17 Vurdering etter FNs bærekraftsmål

Følgende bærekraftsmål er trukket frem som spesielt relevant i planarbeidet.

Bærekraftsmål	Utvalgte mål/delmål	Vurdering
	Delmål 16:7: Sikre lydhøre, inkluderende, deltakelsesbaserte og representative beslutningsprosesser på alle nivåer.	Innkommende innspill ifm. varsel om planoppstart har bidratt til en god oversikt over relevante problemstillinger. Innspillene er gjennomgått og vurdert, og er stort sett tatt til følge.

### 5.18 Analyse og utredninger

Indira har gjort en geoteknisk vurdering av område-/lokalstabilitet ifm. planarbeidet, jf. rapport 2300670 RIG 01 som er lagt ved planforslaget.

Rapporten redegjør for sikker byggegrunn og sikkerhet mot naturfare. De geotekniske vurderingene er kun basert på tidligere grunn- og laboratorieundersøkelser og vurderinger utført av henholdsvis Statens vegvesen, Kummeneje samt Multiconsult.

Ifølge rapporten består grunnen i planområdet av et øvre tørrskorpelag med mektighet ca. 1,5 til 2,5 m og derunder leirmasser til stor dybde. De tidligere undersøkelsene omkring Torggata 18 viser at det også er registrert kvikkleire/sprøbruddmateriale i dette området, men området er ikke klassifisert som en egen kvikkleiresone.

Stabilitetsberegninger viser imidlertid at områdestabiliteten er mer enn tilfredsstillende for planområdet (samt de omkringliggende områdene), men det forutsettes geoteknisk oppfølging av gravearbeidene. Dette gjelder spesielt dersom gravingen kommer ned i de løse og sensitive leirmassene under tørrskorpelaget.

### **5.18.1** Oppfølging i planarbeidet

På bakgrunn av Indiras rapport, er det tatt inn i bestemmelsene at det, i forbindelse med byggesøknaden, skal dokumenteres at grunnen har tilstrekkelig stabilitet ift. omsøkt tiltak.

## 6 Virkninger/konsekvenser av planforslaget

### 6.1 Overordnede planer - Kommuneplanens arealdel/Kommunedelplan for Fauske kommune

Planforslaget er i hovedtrekk i tråd med kommuneplanens arealdel/kommunedelplan for Fauske kommune, med unntak av gesimshøyde, da det åpnes for maks gesimshøyde lik 12 m over gjennomsnittlig planert terreng i stedet for 11 m, slik det åpnes for i kommuneplanens arealdel/kommunedelplan for Fauske kommune.

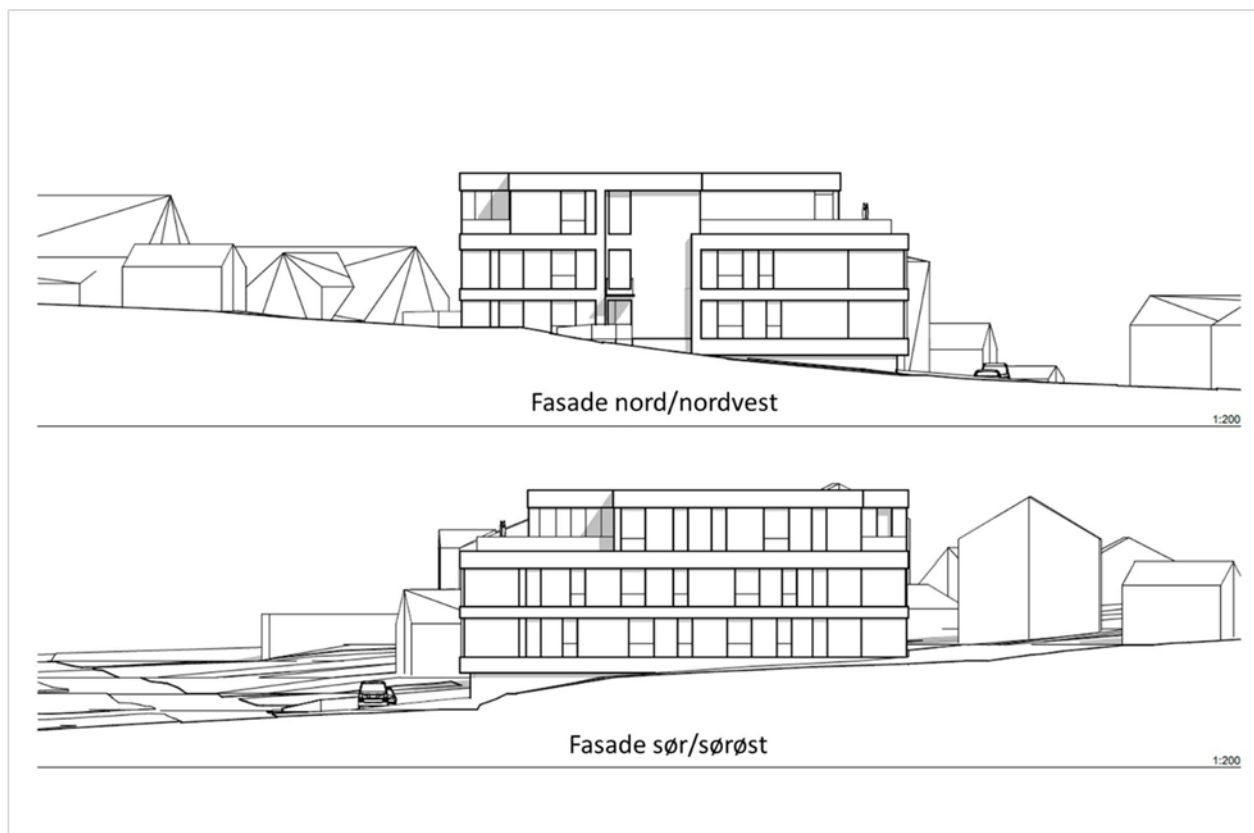
En økning i gesimshøyde med én meter vurderes å være relativt liten, og utgjør en svært liten forskjell, blant annet når det gjelder opplevelsen av bygget samt sol- og skyggeforhold.

### 6.2 Stedets karakter og landskap

Tatt i betraktning at eksisterende bebyggelse i området er variert, vurderes ikke stedets karakter og landskap å bli vesentlig endret, som følge av planlagt utbygging.

Det nye bygget er imidlertid tenkt utformet med flatt tak, noe som avviker fra omkringliggende bebyggelse som er oppført med saltak, valmtak eller pulttak. Formen på bygget er valgt med hensyn til å passe inn med dimensjonene på omkringliggende bygninger. Intensjonen i kommuneplanen om å legge opp til 3 etasjer pluss én tilbaketrukket 4. etasje er videreført, og fronten på bygget føyer seg godt til høydene på omkringliggende bebyggelse.

Ved å bygge et saltak/pulttaksform ville bygget blitt høyere, og dermed mer ruvende i området. En slik takform er lite egnet ift. det nye bygget slik det foreligger nå, da det har et mye større volum enn omkringliggende småhusbebyggelse. Saltak på slike volum gir i liten grad småhusassosiasjoner, og vil dermed ikke oppleves som en videreføring av denne byggeskikken.



Figur 11: Fasadetegninger. Utarbeidet av Norconsult.

Bestemmelsene i kommuneplanen tolkes slik at kommunen ønsker en transformasjon av Sone B fra småhusbebyggelse til en bebyggelse med høyere tetthet. Planforslaget vil i så fall være i tråd med denne intensjonen.

### 6.3 Natur- og kulturverdier

#### 6.3.1 Naturverdier

Når det gjelder kunnskapsgrunnlaget (jf. § 8 i naturmangfoldloven), er planområdet vurdert ut fra kjent kunnskap (tilgjengelige databaser).

Det er ikke registrert naturverdier av vesentlig interesse i planområdet som kan komme i konflikt med den planlagte utbyggingen. Vurderinger iht. naturmangfoldlovens §§ 10, 11 og 12 er av den grunn ikke tatt ytterligere stilling til.

Med utgangspunkt i dette vurderes belastningen for naturmangfoldet å være begrenset.

#### 6.3.2 Kulturverdier

Planforslaget vurderes ikke å få negative virkninger på verken kulturminner eller -miljø.



#### 6.4 Trafikale forhold

Planforslaget er av et slikt omfang at det vurderes ikke å ha innvirkning på veikapasitet eller utløse behov for konkrete trafikktiltak. Dette er avklart med Statens vegvesen.

#### 6.5 Teknisk infrastruktur

Planlagt utbygging vurderes ikke å medføre spesielle utfordringer når det gjelder tilkobling til EI-nett eller offentlig VA-nett.

#### 6.6 Rekreasjon og uteoppholdsarealer

Planforslaget ivaretar kommunens krav til opparbeiding av arealer til leke- og uteoppholdsareal, gjennom bestemmelsene. Leke- og uteoppholdsarealet er for øvrig regulert inn/fremgår av plankartet.

Omkringliggende grønnstruktur (jf. figur 2) er en positiv kvalitet som vil kunne få rekreasjonsverdi for de nye boligene.

#### 6.7 Bomiljø/bokvalitet

Det er gjort rede for forhold som er viktig for bomiljø og bokvalitet i planforslaget, herunder solforhold, tilgang til uteoppholdsareal og grønnstruktur. En vurderer at planforslaget legger til rette for et godt bomiljø.

#### 6.8 Barns interesser

Det er tatt hensyn til barn og unges behov for lek i planforslaget.

#### 6.9 Sosial infrastruktur

Med utgangspunkt i eksisterende kapasitet og planlagt antall boliger, vurderes ikke planlagt utbygging å utfordre barnehagekapasiteten særskilt.

Planlagt utbygging vurderes for øvrig ikke å utfordre skolekapasiteten.

#### 6.10 Universell tilgjengelighet

Gjeldende krav til universell utforming vil bli lagt til grunn for utforming av det nye bygget med tilhørende uteareal.

Minimum 5 % av etablerte parkeringsplasser skal legges til rette for personer med nedsatt funksjonsevne, i tråd med kravet i kommuneplanen.

#### 6.11 ROS

ROS-sjekklisten er gjennomgått, og forslag til avbøtende tiltak er innarbeidet i bestemmelsene.

#### 6.12 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Da teknisk infrastruktur (vei, fortau og VA) allerede er etablert, vil planforslaget i utgangspunktet ikke føre til økonomiske konsekvenser for kommunen.

#### 6.13 Interessemotsetninger

En kan ikke se at det framkommet store interessemotsetninger ifm. planprosessen.

#### 6.14 Avveininger av virkninger

Med grunnlag i de vurderinger som er gjort i foregående kapitler vil planforslaget, etter forslagstillers vurdering, i liten grad medføre negative konsekvenser for miljø og samfunn.

## 7 Avsluttende kommentar

Planforslaget er i hovedtrekk i tråd med kommuneplanens arealdel, og vurderes å gi rammer for god fornuftig utnyttning av planområdet.

Planforslaget vurderes for øvrig å være et viktig bidrag for å imøtekomme etterspørsel etter boliger på Fauske.