

## FAUSKE KOMMUNE

### SAKSPAPIR

	JournalpostID: 10/6570 Arkiv sakID.: 09/2174	Saksbehandler: Jan Erik Johansen
Sluttbehandlete vedtaksinnstans: KOMMUNESTYRET		
Sak nr.: 053/10 058/10	PLAN- OG UTVIKLINGSUTVALG KOMMUNESTYRE	Dato: 07.09.2010 30.09.2010

### FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR TORGGATA 16

Vedlegg: Reguleringskart med bestemmelser. Planbeskrivelse.

---

#### Sammendrag:

##### 1. gangs behandling.

A/S Salten Kartdata (SKD) fremmer på oppdrag fra Indre Salten Boligbyggelag forslag til reguleringsplan for Torggata 16.

Planområdet omfatter hele eiendommen gnr.103 bnr.350, 352 som eies av Fauske kommune. Planområdet på ca. 1,8 daa ligger i sentrum på Fauske.

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for 1 ny bolig med 9 leiligheter samt tilhørende adkomst, parkering og friområder.

Planforslaget inneholder følgende arealformål:

1. *Bebyggelse og anlegg: Område for boliger, lekeareal og annet uteoppholdsareal.*
2. *Samferdselanlegg og teknisk infrastruktur: Kjøreveg, felles avgjørelse, fortau, privat parkering.*
3. *Hensynssoner: Sikringssone-frisikt.*

Området Torggata 16 er i gjeldende kommunedelplan for Fauske sentrum, del II (vedtatt 28.06.01), avsatt til boligformål. Grad av utnytting i dette området er 20% (%-BYA). I foreliggende planforslag er %-BYA satt til 35%.

Forskrift av 26.01.07 nr.96 sier at nødvendig parkeringsareal også skal inngå i beregningen av %-BYA.

Utfra miljøhensyn (mindre bilkjøring) og bedre utnytting av eksisterende infrastruktur (veg, vann og avløp) bør det generelt i sentrumsnære boligområder vurderes en høyere grad av utnytting (flere boenheter på boligarealetene).

Med denne bakgrunn vurderer rådmannen at foreslått grad av utnytting, %-BYA = 35%, er akseptabel.

Største mønehøyde på eksisterende bolig (som er tenkt revet) er målt til 10,3 meter. Maksimal mønehøyde på planlagt bygning er i bestemmelsene satt til 10,0 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

Det betyr at planlagt bygning vil få tilnærmet samme mønehøyde som eksisterende bygning.

I delplanen settes det krav om reguleringsplan for større endringer/tiltak i området.

Foreliggende reguleringsplanforslag ivaretar derfor plankravet i kommuneplanens arealdel.

I vedlagt Planbeskrivelse utarbeidet av SKD er det gjort en vurdering på risiko- og sårbarhet for området.

Rådmannen tar vurderingene til etterretning og har ingen tilleggskommentarer. Konklusjonen blir at det ikke finnes kjente forhold/hendelser, verken naturlige eller menneskeskapte som virker inn på arealbruken i planområdet.

Planprosess frem til 1. gangs behandling fremgår av vedlagt Planbeskrivelse.

Med bakgrunn i oppstartsmelding er innkomne forhåndsmerknader gjengitt og kommentert av SKD i Planbeskrivelsen.

Rådmannen tar kommentarer/vurderinger til etterretning og har ikke ytterligere kommentarer direkte til disse.

Planforslaget har vært til intern behandling i kommunen, bl.a. hos representantene for vann/avløp og miljø/friluft.

Denne høringen avstekkom ingen vesentlige merknader.

Tilgjengelighet for alle er ivaretatt ved føringer lagt i reguleringsbestemmelsene.

Rådmannen anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn.

---

## **INNSTILLING :**

Med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 12-10 og 12-11 legges forslag til reguleringsplan for Torggata 16 ut til offentlig ettersyn.

---

## **PLUT-031/10 VEDTAK- 25.05.2010**

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

### **VEDTAK:**

Med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 12-10 og 12-11 legges forslag til reguleringsplan for Torggata 16 ut til offentlig ettersyn.

---

## **NYE OPPLYSNINGER I SAKEN**

### **2. gangs behandling.**

Det fremmes forslag til reguleringsplan for Torggata 16.

Planforslaget har følgende dokumentasjon:

1. Plankart i målestokk 1: 500 med bestemmelser og planbeskrivelse.

Reguleringsplanen har ligget ute til offentlig ettersyn i perioden 01.06 – 19.07.10. Det er innkommet 4 uttaleser til planforslaget. Ingen innsigelser.

---

### **Saksbehandlers vurdering:**

Hver enkelt merknad er innført enten i sin helhet (angitt ved ”nnnnn”) eller som komprimert utdrag og deretter er det gjort en vurdering/anbefaling vedr. problemstillingen slik den fremstår.

#### **Merknad fra Nordland fylkeskommune, kultur- og miljøavd.**

##### **”Planfaglig uttalelse**

*Tilgjengelighet for alle (universell utforming) er ivaretatt i bestemmelsene ved at adkomst og utearealer skal være tilgjengelig. Nordland fylkeskommune gjør kommunen oppmerksom på at det kan også gis bestemmelser som angir antall boliger som skal være universelt utformet. I denne saken er tomteforholdene av en slik art at tilgjengelighet lett kan oppnås. Vi ber kommunen om å gi bestemmelser om at boliger på bakkeplan har livsløpsstandard. Det vises til ny bygningsdel i plan- og bygningslov og teknisk forskrift fra 1. juli 2010 som gir sterke føringer om universell utforming.*

*Planforslaget legger til rette for fortetting. Nordland fylkeskommune ser positivt på fortetting, men det skal fortettes med høy kvalitet. Det legges opp til parkering på fremre del av tomta som medfører at den eksisterende vegetasjonen mot gata fjernes. Dette medfører at det grønne draget langs gateløpet endres, noe som vil påvirke trivsel og bokvalitet i området. Vi ser at fortetting i denne saken medfører til at omgivelseskvalitetene forringes.*

*Fylkeskommunen ber kommunen iverksette avbøtende tiltak ved å legge til rette for et grønt belte mellom gata og parkeringsarealet på fremre del av tomta.*

*Sentralt i fylkesplanens arealpolitiske retningslinjer er at omgivelsene skal planlegges med tanke på barn og unges interesser. I denne saken savnes uttalelse fra barnetalspersonen i kommunen. Vi ber kommunen innhente den og bearbeide uttalelsen i den videre saksbehandlingen.*

##### **Kulturminnefaglig uttalelse**

*Avdelingen har ingen kulturminnefaglige merknader til planforslaget.”*

**Vurdering/anbefaling:** Hele bygningen (alle boenheter) vil ha universell utforming. Leilighetene vil ha parkering i underetasjen med heis opp i bygningen. Utearealene/adkomst sikres tilgjengelighet for alle, jfr. bestemmelsenes pkt. 5.3. Kravet om universell utforming anses oppfylt i dette prosjektet.

Fremre del av tomta, mot Torggata, er en del av FA1 (felles avkjørsel). Dette området vil i hovedsak være adkomst til parkeringsanlegg i underetasjen. I tillegg er det planlagt 3 parkeringsplasser (gjesteparkering) i nordenden av dette trafikkarealet. Torggata har ikke lenger direkte gjennomkjøring til Storgata. Biltrafikken er derfor moderat.

Dagens kjøreareal nordøst for eksisterende bygning er regulert til grøntareal (lekeareal, annet uteoppholdsareal).

Eksisterende vegetasjon mot Torggata som må fjernes vil derfor bli erstattet av forannevnte grøntareal på nordøstsiden.

Avstand mellom regulert veggkant (Torggata) og planlagt bygning vil være 7 – 8m. Å regulere inn et grønt belte mellom Torggata og parkeringsarealet på fremre del av tomta er derfor lite hensiktmessig pga. marginalt manøvreringsareal mot parkeringsanlegg i underetasjen. Da bør evnt. hele prosjektet endres.

I byggeprosjektet (detaljplanen) kan det jo fremkomme at det vil være plass til noe vegetasjon langs fremre del av tomta. Foreliggende planforslag vil ikke legge hindringer for dette så lenge krav til siktlinjer overholdes.

Rådmannen vurderer derfor at omgivelseskvalitetene (bokvalitet/trivsel) i området ikke vil bli vesentlig forringet og anbefaler å opprettholde foreliggende planforslag.

Fylkeskommunen viser til fylkesplanens arealpolitiske retningslinjer. Sentralt her er at omgivelsene skal planlegges med tanke på barn og unges interesser. I denne saken savnes uttalelse fra barnetalspersonen i kommunen.

I ny plan- og bygningslov (plandelen) som trådte i kraft 01.07.09 er det ikke lenger krav om at kommunestyret skal peke ut en (barnetalsperson) etatsjef eller annen tjenestemann som skal ha særlig ansvar for å ivareta barns interesser når det faste utvalget (planutvalget) utarbeider og behandler forslag til planer.

I ny plan- og bygningslov er det likevel minst like stor fokus på barn og unges oppvekstvilkår og medvirkning i planlegging, jfr. §§ 1-1 og 5-1.

Kommunen er også forpliktet til å følge fylkesplanens arealpolitiske retningslinjer i sin planlegging.

Pr. dags dato har kommunen ingen barnetalsperson. Rådmannen har erfart at egen barnetalsperson internt i administrasjonen har fungert tilfredsstillende og forenkler saksbehandling av plansaker.

I forliggende planforslag vurderer rådmannen at barn og unges interesser er vurdert (bl.a. regulert område for lek).

Det er likevel viktig å få på plass en tilfredsstillende ordning der barn og unges interesser blir ivaretatt på en forsvarlig måte i kommunens planlegging.

#### **Uttalelse fra Statens vegvesen Region nord.**

*"Planen skal legge til rette for bygging av en bolig med 9 leiligheter samt atkomst, parkering og friområde. Eksisterende bolig på tomta skal rives. Atkomst blir fra Torggata som er kommunal veg. Vi har ingen merknader til denne planen."*

**Vurdering/anbefaling:** Ingen merknader.

#### **Uttalelse fra Sametinget.**

*"Sametinget kjenner ikke til at det er registrert automatisk fredete kulturminner i det aktuelle området hvor tiltak planlegges. Vi har derfor ingen merknader til den aktuelle søknaden.  
Sametinget er tilfreds med at aktsomhets- og meldeplikten i henhold til Lov 9. Juni 1978 nr.50 om kulturminner (kml.) § 8 er ivaretatt gjennom reguleringsbestemmelsenes § 5.1. Vi forutsetter at dette pålegg formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken."*

**Vurdering/anbefaling:** Ingen merknader.

**Uttalelse fra Fauske eldreråd.**

*"Fauske eldreråd har ingen merknader eller innsigelser til forslag til reguleringsplan for Torggt. 16."*

**Vurdering/anbefaling:** Ingen merknader.

**NY INNSTILLING:**

Med hjemmel i plan- og bygningsloven §12-12, godkjenner Fauske kommunestyre det fremlagte forslag til reguleringsplan for Torggt.16.

---

**PLUT-053/10 VEDTAK- 07.09.2010**

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

**INNSTILLING TIL KOMMUNESTYRET:**

Med hjemmel i plan- og bygningsloven §12-12, godkjenner Fauske kommunestyre det fremlagte forslag til reguleringsplan for Torggt.16.

---

Ragnar Pettersen  
Rådmann

Utskrift sendes:  
Berørte parter  
Diverse høringsinstanser



**Forslag til reguleringsplan for  
Torggata 16  
(18412009006)**

**PLANBESKRIVELSE**



*Planforslag Torggata 16*



**Fauske kommune**

## INNHOLD

<b>1.0 Innledning</b>	<b>3</b>
1.1 Generelle opplysninger	3
1.2 Hensikten med planen	3
1.3 Gjeldende planverk	3
1.4 Konsekvenser plan	3
<b>2.0 Registreringer</b>	<b>3</b>
2.1 Planområdet	3
2.2 Eksisterende arealbruk og infrastruktur	4
2.3 Energi	4
2.4 Grunnforhold	4
2.5 Risiko- og sårbarhet (ROS) og støy	4
<b>3.0 Planfremstilling</b>	<b>4</b>
3.1 Planforslag	4
3.2 Arealloppgave	4
3.3 Tilgjengelighet	4
3.4 Skole/barnehage	5
<b>4.0 Planprosess og medvirkning</b>	<b>5</b>
4.1 Deltakere i planprosessen	5
4.2 Kunngjøring igangsatt planarbeid	5
4.3 Innkomne forhåndsmerknader	5
<b>5.0 Vedlegg</b>	<b>5</b>

## 1.0 Innledning

### 1.1 Generelle opplysninger

1.1.1	<b>Oppdragsgiver</b>	Indre Salten Boligbyggelag, Storgt.56, 8200 Fauske
1.1.2	<b>Eiendomsforhold</b>	Planområdet består av gnr.103 bnr.350 og bnr.103 bnr.352, som eies av Fauske kommune.
1.1.3	<b>Planlegger</b>	A/S Salten Kartdata, Eliasbakken 7, 8205 Fauske. Organisasjonsnr. 943 551 413.

### 1.2 Hensikten med planen

Det skal legges til rette for 1 ny bolig med 9 leiligheter samt tilhørende atkomst, parkering og friområder.

### 1.3 Gjeldende planverk

Området er avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel for Fauske. Planforslaget er i tråd med overordnet plan.

### 1.4 Konsekvenser endret plan

Ingen kjente negative konsekvenser for naboer. Høyde på ny bolig blir lik eksisterende bolig og bør ikke ha konsekvenser for utsyn.

## 2.0 Registreringer

### 2.1 Planområdet

Planområdet er på ca 1810,5 m<sup>2</sup> og ligger i sentrum på Fauske. Området består av en eksisterende bolig samt tilhørende utendørsarealer.



## 2.2 Eksisterende arealbruk og infrastruktur

Området har en eksisterende bolig. Det er det 1,0 km til nærmeste barneskole og 200m til kjøpesenter.

## 2.3 Energi

Fjernvarme er pr. i dag ikke vurdert.

## 2.4 Grunnforhold

Det meste av området består av leire og morene. Det bør derfor gjøres en geoteknisk undersøkelse før bygging.

## 2.5 Risiko- og sårbarhet (ROS) og støy

Fylkesmannen i Nordlands sjekkliste for ROS er utfyldt og følger vedlagt. Det er ellers ingen kjent støyproblematikk i området og evt. trafikkstøy i fremtiden anses ikke å være til hinder for reguleringsformålet.

## 3.0 Planfremstilling

### 3.1 Planforslag

Plannavn er Torggata 16 og planid er 18412009006. Planforslaget består av:

- plankart av 19.02.2010, målestokk 1:500 (vedlagt i A3)
- reguleringsbestemmelser av 22.02.2010

Reguleringsformålet er som i henhold til gjeldende kommuneplan. Planen viser veg, tomter og plassering bygg samt friareal. Maksimal mønehøyde er satt til 10,0 m. Bestemmelsene er utformet i henhold til gjeldende lover og kommunens vedtekter med tanke på størrelser bygg, uteoppholdsareal, gang- og kjøreatkomst, biloppstilling m.m.

### 3.2 Arealoppgave

Planområdet er på ca 1,8 daa og det legges opp til en ny bolig. Nedenfor vises forhold mellom blant annet bygeområder og fellesområder.

<u>Bebygd boligareal</u>	0,60	daa
<u>Felles gårdspllass</u>	0,60	daa
<u>Friområder</u>	0,30	daa
<u>Felles grøntareal</u>	0,20	daa
<u>Felles parkering</u>	0,04	daa
<u>Felles carportanlegg</u>	0,05	daa
<u>Sum</u>	1,80	daa

### 3.3 Tilgjengelighet

Området har god tilgjengelighet og ligger til rette for at boligene kan tilrettesegges for bevegelseshemmede. Planområdet har små høydeforskjeller.

### 3.4 Skole/barnehage

Vestmyra skole ligger litt over 1,0 km fra tiltaket. Det samme gjør barnehage.

## 4.0 Planprosess og medvirkning

### 4.1 Deltakere i planprosessen

Fauske kommune: Plan og næring v/Jan-Erik Johansen. Tiltakshaver på vegne av ISBBL: Sten Andersen.

### 4.2 Kunngjøring igangsatt planarbeid

Oppstart planarbeid ble annonser i Saltenposten 10.09.2009. Det ble sendt ut melding om planlegging 09.09.2009 til offentlige myndigheter, naboer og andre berørte parter.

### 4.3 Innkomne forhåndsmerknader

#### 4.3.1 Reindriftsforvaltningen Nordland, 15.09.2009

Ingen merknader.

#### 4.3.2 Sametinget, 18.09.2009

Ingen registrerte automatisk fredete samiske kulturminner i det aktuelle området hvor tiltaket planlegges.

#### 4.3.3 Fylkesmannen i Nordland, 24.09.2009

Ingen merknader.

#### 4.3.4 Statens vegvesen, 25.09.2009

Atkomst via kommunal vei. Dokumentasjon vedr. trafikkstøy (T-1442).

#### 4.3.5 Nordland fylkeskommune, 07.10.2009

Planområdet ligger nært inntil områder som i kommunedelplan for Fauske sentrum del 2 er avsatt til byggeområder med ”verneverdig bygningsmiljø”. Dette tilsier at det bør legges stor vekt på estetikk og god arkitektonisk tilpasning til det omkringliggende miljøet.

Vår kommentar: Dette skal tas hensyn til av byggherre.

## 5.0 Vedlegg

1. Plankart i A3, M 1:500
2. Plan vist på ortofoto i A4, M 1:500
3. Bestemmelser.
4. Kopi av oppstartsmelding, annonse og innkomne forhåndsmerknader.
5. ROS-sjekkliste.

Alle dokumenter leveres i ønsket format (pdf, word og sosi) i henhold til avtale med Fauske kommune.

**Bestemmelser i tilknytning til****REGULERINGSPLAN FOR TORGGATA 16 (18412009006)  
i Fauske kommune****§ 1  
GENEREKT**

Reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense. Området reguleres til følgende formål:

1. Bebyggelse og anlegg: Bolig, lekeområde, annet uteoppholdsareal.
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur: Kjøreveg, felles avkjørsel, privat parkering, fortau.
3. Hensynssoner: Frisiktzone.
4. Diverse bestemmelser.

**§ 2  
BEBYGGELSE OG ANLEGG**

Bygninger kan oppføres med fasader i mur eller tre. Planutvalget skal påse at bebyggelsens form, fasader, vindusinndeling og synlige materialer harmonerer med bebyggelsen omkring. Ubebygde deler av tomta skal gis en tiltalende utforming. Byggegrense fra Torggata er 10,0m fra senter vei.

**2.1 Areal til boligbebyggelse, B1.**

- a) Bolig kan oppføres med inntil 2 etasjer samt kjeller. Maksimal mønehøyde er 10,0 m. målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
- b) Takvinkel skal ikke overstige 20 grader.
- c) For enebolig anlegges minimum 1,5 biloppstillingsplasser pr. boenhet.
- d) Det samlede bebygde areal (%-BYA) skal ikke overstige 35 % av tomtens nettoareal, inkludert parkeringsareal.

**2.2 Areal til lek, LEK1**

Minste uteoppholdsareal skal være 25 m<sup>2</sup> pr boenhet. Lekeareal skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for bolig innenfor område B1. Dette kan avvikes hvis det på grunn av årstid ikke lar seg gjøre å ferdigstille lekeplassen.

**§ 3  
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

Felles områder skal knyttes til eksisterende gnr.103 bnr. 350 og bnr.352 samt fremtidige parseller av disse.

### **3.1 Felles atkomst, FA1.**

FA1 er felles atkomst for B1.

### **3.2 Privat parkering, PP1 og PP2.**

PP1 og PP2 er privat parkering for B1. PP2 kan bebygges med carport.

## **§4 HENSYNNSONER**

### **4.1 Frisiktsone veg**

Området avsatt til frisiktsone ved avkjørsler skal det være fri sikt i en høyde av 0,5m over tilstøtende vegers grunn.

## **§ 5 DIVERSE BESTEMMELSER**

### **5.1. Utbygging**

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

### **5.2. Radon**

Nødvendige sikringstiltak mot radongass skal være dokumentert ved byggesøknad.

### **5.3. Tilgjengelighet**

Uteområder og atkomst til bygninger skal i størst mulig grad utformes slik at det sikres tilgjengelighet for alle i tråd med teknisk forskrift.

### **5.4. Trafikkstøy**

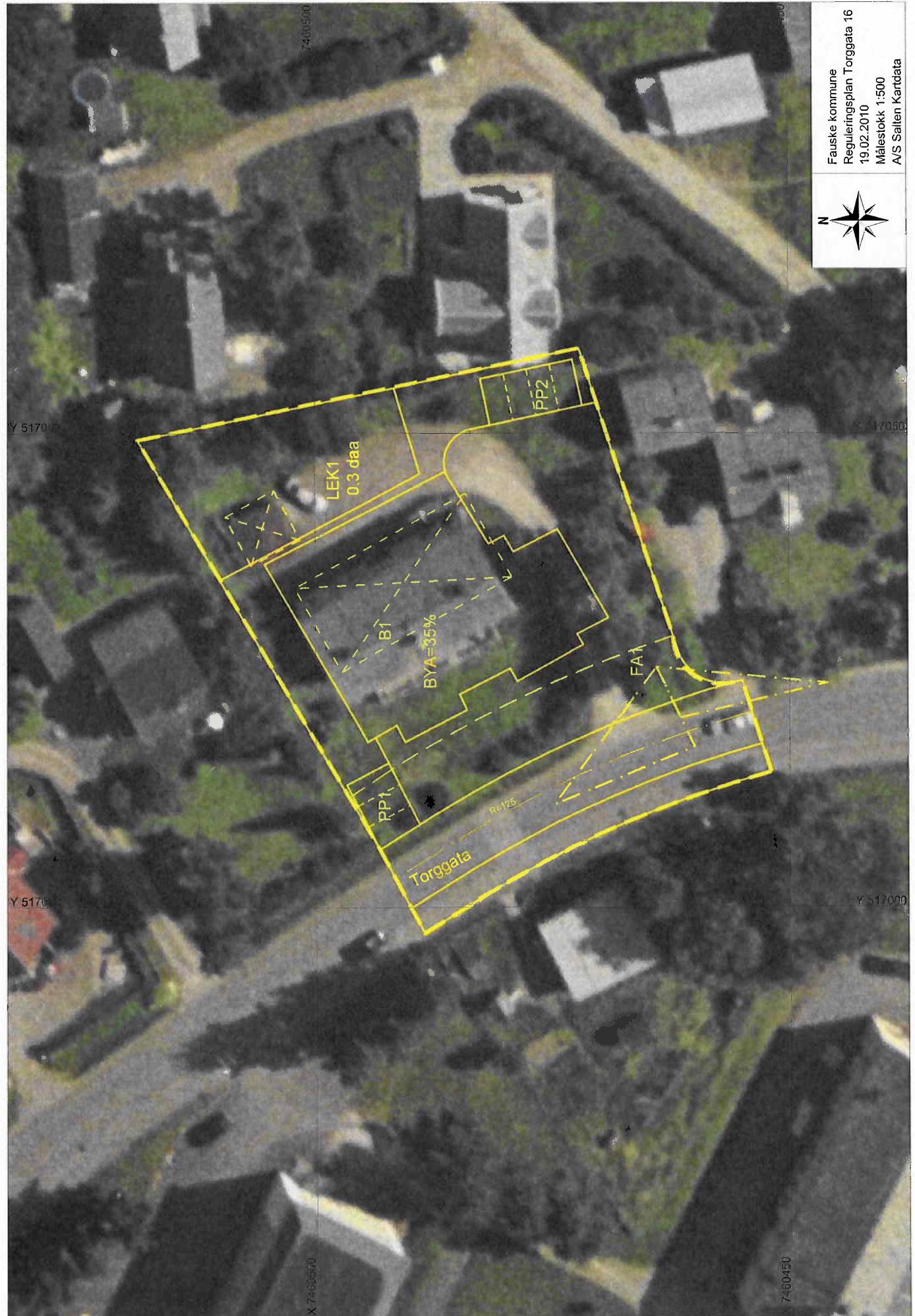
Miljøverndepartementets retningslinjer T-1442 om vegtrafikkstøy for boligområder gjelder. Eventuelle tiltak mot vegtrafikkstøy skal være gjennomført før boligene tas i bruk.

### **5.5 Grunnforhold**

Kommunen krever geoteknisk vurdering av grunnforholdene før byggestart.

0000000000000000

Planbestemmelsene utarbeidet den 22.02.2010 av  
A/S Salten Kartdata på vegne av Isbbl  
Revidert:



Fauske kommune  
Reguleringsplan Torggata 16  
19.02.2010  
Målestokk 1:500  
A/S Salten Kartdata

## **TEGNFORKLARING**

PBL. § 12. - REGULERINGSFOR

PBL. § 12 - REGULERINGSFORMÅL

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, nr.1)

B - Bolig  
LEK - Lekareal  
Annelittengopholds

SAMFERDSEI AN EGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL) § 12-5, nr. 2)

Kjørevog  
FA - Felles avkjørsel  
Fontau

HENSYNNSONSEB (PBL) § 12-6)

	<b>SIKRINGSSELE</b>	<b>Linje- og punktsymbolet</b>	<b>Regulerer parkeringsstelt</b>
	<b>PLANENS BEGRÄNSNING</b>	<b>Formålgrense</b>	<b>Regulerer parkeringsstelt</b>
	<b>FRISKITLINJE</b>	<b>Buggegrense</b>	<b>Regulerer parkeringsstelt</b>
	<b>BETYGELSE SOM FORUTSETTE</b>	<b>Regulerer senterlinje</b>	<b>Regulerer parkeringsstelt</b>
	<b>REGULERT SENTERLINJE</b>	<b>Regulerer parkeringsstelt</b>	<b>Regulerer parkeringsstelt</b>
	<b>REGULERT KJERPESTELT</b>	<b>Regulerer parkeringsstelt</b>	<b>Regulerer parkeringsstelt</b>

Fauske kommune

Requirements for

Torggata 16

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Kunngjøring om igangsst planlegging  
09.09.2009 K.A.

Dømt til offentlig etterlysning i tidsrommet:

2. gangs behandling i planutvalet  
2. gangs offentlig ettersyn:

/redatt Kommunestyret

Reguleringsplanen vist på kartet er i samsvar med kommunestyrets vedtak om bestemmelserne til olæren er vist i egedokument.

bioRxiv preprint doi: <https://doi.org/10.1101/2023.09.07.553702>; this version posted September 7, 2023. The copyright holder for this preprint (which was not certified by peer review) is the author/funder, who has granted bioRxiv a license to display the preprint in perpetuity. It is made available under a [CC-BY-ND 4.0 International license](https://creativecommons.org/licenses/by-nd/4.0/).

ordførerens underskrift \_\_\_\_\_ Revidert:

PLANEN UTARBEIDET DEN 19.02.2010 av



A/S Salten Kartdata for ISBBL

