

## FAUSKE KOMMUNE

### SAKSPAPIR

	JournalpostID: 11/4392	
	Arkiv sakID.: 06/1329	Saksbehandler: Jan Erik Johansen
Sluttbehandlede vedtaksinstans: Kommunestyret		
Sak nr.: 043/11	KOMMUNESTYRE	Dato: 16.06.2011

### FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR GEITBERGET

Vedlegg: Notat av 27.09.10 fra A/S Salten Kartdata (SKD). Vedrørende atkomst til Geitbergområdet, SKDs begrunnelse for forslag til trasevalg.

#### Sammendrag:

##### 1. gangs behandling.

Fauske kommune fremmer forslag til reguleringsplan for Geitberget. Planområdet ligger rett øst for Fauske sentrum i enden av Miljøgata.

Planen erstatter tidligere "Reguleringsplan for Storgata – Geitberget" som ble vedtatt 14.06.1984. Planen erstatter også en liten del av "Reguleringsplan for Fauske østre, del I" som ble vedtatt 19.01.1999.

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for adkomst til boliger, samt vurdering av deler av området til bolig/forretning (kontor).

Planforslaget inneholder følgende arealformål:

*Byggeområder: Boliger*

*Offentlige trafikkområder: Bilveg, annen veggrunn, gang-/sykkelveg*

*Friområder: Offentlig friområde*

*Spesialområder: Frisiktsone*

*Fellesområder: Felles avkjørsel*

*Kombinerte formål: Forretning/bolig*

Angjeldende område er altså tidligere regulert, jfr. ovenfor.

Forslaget er i hovedsak i tråd med gjeldende kommunedelplan for Fauske sentrum, del I (boligområde i øvre del og forretningsområde ned mot E6). I denne ligger det krav om at det skal utarbeides reguleringsplan før området kan bygges ut.

Det er gjort en vurdering på risiko- og sårbarhet for området gjennom følgende sjekklister:

#### NATUR- OG MILJØFORHOLD

Forhold/uønsket hendelse	Ja/Nei	Vurdering
Jord-/leire-/løsmasseskred	Nei	
Kvikkleire, ustadige	Nei	

grunnforhold		
Steinras, steinsprang	Nei	
Is-/snøskred	Nei	
Kjente historiske skred, utbredelse	Nei	
Flomfare	Nei	
Springflo	Nei	
Flomsonekart, historiske flomnivå	Nei	
Sterkt vindutsatt, storm/orkan etc.	Nei	
Mye nedbør	Nei	
Store snømengder	Nei	
Radon	Nei	Faren for radonstråling anses som liten i dette området, jf. tolkningskart for radioaktiv stråling fra berggrunnen i Nordland fylke, utarbeidet av NGU i samarbeid med Nordland fylkeskommune (1998). Det vises til bestemmelsenes pkt. 8.3.
Annet...	Nei	

### DRIKKEVANN OG ANDRE BIOLOGISKE RESSURSER

Forhold/uønskede hendelse	Ja/Nei	Vurdering
Utbyggingsplaner (boliger, fritidsbebyggelse, næring /industri, infrastruktur etc.) i nærheten av: <ul style="list-style-type: none"> <li>- drikkevannskilder, nedbørsfelt, grunnvann</li> <li>- landbruksareal</li> <li>- oppdrettsanlegg m.m.</li> </ul> Vurdere nødv. tiltak, båndlegging etc.	Nei	

### VIRKSOMHETSBASERT SÅRBARHET

Forhold/uønsket hendelse	Ja/Nei	Vurdering
Brann/eksplosjon ved industrianlegg	Nei	
Kjemikalieutslipp o.a. forurensning	Nei	
Olje-/gassanlegg	Nei	
Lagringsplass for farlige stoffer for eksempel industrianlegg, havner, bensinstasjoner, radioaktiv lagring	Nei	
Høyspentledninger	Nei	
Anlegg for deponering og destruksjon av farlig avfall	Nei	
Strålingsfare fra div. installasjoner	Nei	
Gamle fyllplasser	Nei	
Forurenset grunn og sjøsedimenter, endret bruk av gamle industritomter	Nei	
Militære og sivile skytefelt	Nei	
Dumpeområder i sjø	Nei	

### INFRASTRUKTUR

Forhold/uønsket hendelse	Ja/Nei	Vurdering
Vil utilsiktet/ukontrollerte hendelser som kan inntreffe på nærliggende transportårer utgjøre en risiko for området? <ul style="list-style-type: none"> <li>- hendelser på veg</li> <li>- hendelser på jernbane</li> </ul>	Nei	

- hendelser på sjø/vann - hendelser i luften		
Veger med mye transport av farlig gods	Nei	
Ulykkesbelastede veger	Nei	
Støysoner ved infrastruktur	Nei	Vedr. trafikkstøy er dette ivaretatt i betemmelsernes pkt. 8.5. Det er ikke utarbeidet støysonkart for E6 i dette området.

## STRATEGISKE/SÅRBARE OBJEKTER

Objekter som kan være særlig utsatt for sabotasje/terror, og/eller er sårbare i seg selv og derfor bør ha en grundig vurdering.

Forhold/uønsket hendelse	Ja/Nei	Vurdering
Sykehus/helseinstitusjon	Nei	
Sykehus/omsorgsinstitusjon	Nei	
Skole/barnehage	Nei	
Flyplass	Nei	
Viktig vei/jernbane	Nei	
Jernbanestasjon/bussterminal	Nei	
Havn	Nei	
Vannverk/kraftverk	Nei	
Undervannsledninger/kabler	Nei	
Bru/demning	Nei	

Rådmannen konkluderer med at det ikke finnes kjente forhold/hendelser, verken naturlige eller menneskeskapte, som virker inn på arealbruken i planområdet.

I gjeldende reguleringsplan for Storgata/Geitberget er adkomst til området lagt til Storgata (E6).

I "Miljøgateprosjektet" er det etablert en rundkjøring som berører dette området. Regulert avkjørsel fra Geitbergområdet kom i konflikt (for nært) med denne. Dagens avkjørsel er av Statens vegvesen kun akseptert som en midlertidig løsning frem til ny permanent adkomstløsning til Geitbergområdet er etablert.

Varsel om oppstart av planarbeidet ble annonsert 29.04.06. Etter at varsel om oppstart ble kunngjort er flere ulike forslag til adkomstløsning vurdert.

Fra beboere/hjemmelshavere i området har det fremkommet ønske om fortsatt vegløsning mot E6, men lenger øst i området.

Statens vegvesen har med henvisning til siktforhold i området under tvil akseptert en slik løsning. Fra deres side er det likevel ønskelig at adkomst til planområdet gis fra det kommunale vegnettet.

Underveis i prosessen viser det seg at adkomst for hele planområdet mot E6 ikke er en optimal løsning bl.a. i forhold til fremtidig utnyttelse av forretningsdelen i området.

For å få en optimal funksjon/trafikkikkerhet i området fremkommer en todeling av trafikkmønsteret som den beste.

Dette løses ved at boligområdet i hovedsak får felles avkjørsel mot Geitbergveien mens forretningsdelen kobles mot E6.

De ulike adkomstforslagene er forelagt planutvalget som etter en helhetsvurdering konkluderer med at en todelt løsning er å foretrekke.

Med bakgrunn i dette er foreliggende planforslag utarbeidet.

Eiendommer helt sørvest i området vil få felles avkjørsel via FA2. To eiendommer i sørøst får felles avkjørsel via FA3. Boligområdet for øvrig vil få felles avkjørsel via FA1, jfr. reguleringsbestemmelsenes pkt.6.1. For Bolig/Forretningsområdet B/F1 er det vist egen avkjørsel fra E6.

I boligområdet er grad av utnytting satt til 30% (%-BYA) som muliggjør fortetting. Det kan bare skje ihht. godkjent bebyggelsesplan, jfr. reguleringsbestemmelsene.

Etter at varsel om oppstart av planarbeidet ble kunngjort er følgende forhåndsmerknader innkommet:

#### Innspill fra Fylkesmannen i Nordland

Minner om risiko- og sårbarhetsanalyser.

Vurdering: Rådmannen viser til risiko- og sårbarhetsvurdering ovenfor.

#### Innspill fra Nordland fylkeskommune, kultur- og miljøavdelingen

Ingen registrerte verneverdige kulturminner i planområdet. Viser på et generelt grunnlag til; rikspolitiske retningslinjer for barn og unge, Konsekvensutredningsforskrift, tilrettelegging for alle grupper, plan- og bygningsloven om de estetiske forhold.

Vurdering: Rådmannen viser til foreliggende planforslag og saksutredning for øvrig der disse forhold er ivarettatt.

#### Innspill fra Statens vegvesen

Ber om at adkomstløsninger sendes Statens vegvesen før planen sendes på høring for å unngå innsigelse og forsinkelser i planprosessen. Ønskelig at adkomst til planområdet gis fra det kommunale vegnettet. Planen må inneholde en støyvurdering som dokumenterer at gjeldende regelverk for trafikkstøy blir overholdt. Nødvendige støytiltak må medtas i planen.

Vurdering: Det har vært dialog med Statens vegvesen underveis og hovedadkomst til boligdelen i området er foreslått lagt til Geitbergveien (kommunal veg). Planforslaget krever dokumentasjon og eventuelt tiltak mot trafikkstøy ved ytterligere utbygging i området.

Planforslaget har vært til intern behandling i kommunen, bl.a. hos barnas representant og representantene for miljø/friluft.  
Her fremkommer ingen merknader.

Konsekvensutredningsplikten er vurdert, jfr. Forskrift om konsekvensutredninger (T-1446). Rådmannen kan ikke se at foreliggende planforslag faller inn under denne.

Tilgjengelighet for alle er ivarettatt ved føringer lagt i reguleringsbestemmelsene.

Med henvisning til delegasjonsvedtak, K-sak 20/08, velger rådmannen å legge foreliggende planforslag ut til offentlig ettersyn.

---

## VEDTAK :

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 27-1, pkt. 2 og delegasjonsvedtak, K-sak 20/08, legges forslag til reguleringsplan for Geitberget ut til offentlig ettersyn.

---

### Nye opplysninger i saken:

Forslag til reguleringsplan for Geitberget har vært ute til offentlig ettersyn i perioden 01.04 – 01.05.08.

Det kom inn 14 innspill. En stor del av disse er protester fra berørte beboere i området på valgt vegløsning (FA1 og FA2). Statens vegvesen, Fylkesmannen i Nordland og Nordland fylkeskommune påpeker viktigheten av at støyproblematikken fra E6 ivaretas for boligområdene.

Rådmannen har etter en samlet vurdering av foreliggende innspill fått utarbeidet nytt revidert planforslag for området.

Foreslåtte endringer i forhold til opprinnelig planforslag er i hovedsak som følger:

*Felles avkjørsel FA2 er foreslått flyttet til eksisterende avkjørsel fra 103/669,733 mot E6 (Storgata).*

*Begrunnelsen for dette er bl.a. at eier av 103/371 protesterer på at FA2 skal beslaglegge nordre del av eiendommen. Tomta er marginal og denne del av eiendommen er eneste mulighet for oppstillingsplass for bil på egen eiendom.*

*Felles avkjørsel FA1 er justert til bl.a. nærføring med eiendommen 103/1498. Eiendommen 103/1281 får dermed bedre utnyttelse av tilhørende areal.*

*For eiendommene 103/221 og 103/299 er det lagt til rette for tilleggstomter på sørsiden av eiendommene. For eiendommen 103/299 vil størstedelen av avstått areal til FA1 kunne erstattes av større tomt på sørsiden slik det fremgår på revidert plankart.*

*Bestemmelsenes pkt.8.5 er endret med kobling til bebyggelsesplankrav istedenfor tiltaksmelding.*

Disse endringene anses som mindre vesentlige, jfr. plan- og bygningsloven § 28-1, pkt. 1. Det gjennomføres derfor en begrenset høring mot de parter som direkte berøres av endringene.

Innspill til saken som fremkom i høringsrunden 01.04 – 01.05.08 vil følge saken videre. Disse vil der det er relevant bli vurdert konkret ved neste behandling (2.gangs behandling) av plansaken etter at nytt offentlig ettersyn av revidert planforslag er gjennomført.

Rådmannen anbefaler at revidert reguleringsplanforslag legges ut til ny høring til berørte parter.

---

## VEDTAK:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 27-1, pkt. 2 og delegasjonsvedtak, K-sak 20/08, legges forslag til reguleringsplan for Geitberget ut til ny høring til berørte parter.

---

## NYE OPPLYSNINGER I SAKEN

Forslag til reguleringsplan for Geitberget har vært ute til offentlig ettersyn i periodene 01.04 – 01.05.08 og 15.10 – 15.11.08.

Samlet i begge høringsrundene er det kommet inn 20 innspill. I siste høring fremkommer det fortsatt protester fra berørte beboere i området på valgt vegløsning FA1.

Rådmannen har på nytt etter en samlet vurdering av foreliggende innspill fått utarbeidet nytt revidert planforslag for området.

Foreslåtte endringer i forhold til siste planforslag er i hovedsak som følger:

Planlagt adkomst til 103/295 (del av FA1) er tatt ut.

Ny adkomst til 103/295 foreslås i forlengelse av FA1 ovenfor B/F1 mer i tråd med vegløsning som opprinnelig var vedtatt i reguleringsplan for Storgata – Geitberget, vedtatt 14.06.1984.

Denne adkomstløsning kobles til justert bestemmelse i pkt. 6.1, andre avsnitt, lydende slik:  
*Del av FA1 nord for B/F1 skal være evnt. fremtidig adkomstveg for hele eller deler av boligdelen av B/F1 og 103/295.*

*Dette skal avklares i bebyggelsesplanen for B/F1, jfr. pkt. 7.1. Det skal ikke på noen måte etableres gjennomkjøring mellom Geitberget og E6 innenfor planområdet.*

Begrunnelsen for denne endring er at det ikke har noen hensikt å bygge del av FA1 ovenfor B/F1 før det konkret i bebyggelsesplanen fremkommer et slikt behov. Det betyr at adkomst til 103/295 inntil videre blir uendret.

Det er også lagt inn en mindre justering av FA1 over eiendommen 103/621.

Disse endringene anses som mindre vesentlige, jfr. plan- og bygningsloven § 28-1, pkt. 1. Det gjennomføres derfor en begrenset høring mot de parter som direkte berøres av endringene.

Innspill til saken som fremkom i de to foregående høringsrundene vil følge saken videre. Disse vil der det er relevant bli vurdert konkret ved neste behandling (2.gangs behandling) av plansaken etter at nytt offentlig ettersyn av revidert planforslag er gjennomført.

Rådmannen anbefaler at revidert reguleringsplanforslag legges ut til ny høring til berørte parter.

---

## VEDTAK:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 27-1, pkt. 2 og delegasjonsvedtak, K-sak 20/08, legges forslag til reguleringsplan for Geitberget ut til ny høring til berørte parter (3. gangs høring).

---

## NYE OPPLYSNINGER I SAKEN

## 2. gangs behandling.

Det fremmes forslag til reguleringsplan for Geitberget.

Planforslaget har følgende dokumentasjon:

1. Plankart i målestokk 1: 500 med bestemmelser.

Reguleringsplanen har ligget ute til offentlig ettersyn i 3 perioder, 01.04 – 01.05.08, 15.10 – 15.11.08 og 04.03 – 04.04.09. Totalt er det innkommet 23 uttalelser til planforslaget.

---

### **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.

Det er gjennomført 3 høringsrunder i planprosessen. Innspill (14 stk.) vedr. høring 01.04 – 01.05.08 er markert med (1), innspill (6 stk.) vedr. høring 15.10 – 15.11.08 er markert med (2) og innspill (3 stk.) vedr. høring 04.03 – 04.04.09 er markert med (3).

### **Uttalelse fra Fylkesmannen i Nordland**

(1) "Miljøfaglige merknader

*Det fremgår av planbeskrivelse og planbestemmelser at det i området B1 – B2 kan oppføres nye boliger. Det er i denne forbindelse i § 8.5 tatt inn bestemmelser om trafikkstøy hvor det fremgår:*

*""Tiltaksmelding for bebyggelsen i planområdet skal inneholde dokumentasjon på støynivået fra trafikken. Dersom støynivået overskrider de laveste grenseverdiene fastsatt i Miljøverndepartementets retningslinjer T-1442 om vegtrafikkstøy for boligområder, skal tiltaksmeldingen inneholde forslag til støyreducerende tiltak og dokumentere effekten av disse. Utbygger har ansvar for å dokumentere at døgnekvivalent innendørs støynivå ikke overskrider grenseverdiene i T-1442.*

*Eventuelle tiltak mot vegtrafikkstøy skal være gjennomført før boligene tas i bruk.""*

*Fylkesmannen anmoder om at bestemmelsen presiseres slik at det settes krav om at:*

*""Alle boenheter skal ha støynivå mindre enn  $L_{den}$  55 dB på uteplass og utenfor rom til støyfølsom bruk. Utenfor soverom skal maksimalt støynivå i nattperioden (23-07) ikke overstige  $L_{5AF}$  70dB. Krav til innendørs støynivå skal være tilfredsstillt med de krav til luftskifte/ventilasjon som følger av teknisk forskrift"".*

*Vi er videre fornøyd med at det foreslås krav om dokumentasjon på støynivå fra trafikken, men dette bør presiseres slik at tiltakshaver overfor kommunen må dokumentere at støygrensene overholdes gjennom en støyfaglig utredning hvor støyberegninger og beskrivelse av nødvendige tiltak inngår.*

*Øvrige fagavdelinger hos Fylkesmannen har ingen særskilte merknader til reguleringsplanen slik den framstår på høringstidspunktet.”*

**Vurdering/anbefaling:** Merknader er i hovedsak etterkommet i endelig planforslag.

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

#### **(1) ”Planfaglig innspill**

*Nordland fylkeskommune er positive til at trafikkhensyn blir ivaretatt slik at utkjørsler direkte til E6 unngås. Vi har derfor ingen innvendinger mot planforslaget på dette punktet.*

*I B/F1 og 2 er det lagt opp til bolig og forretningsbebyggelse. Området er utsatt for støy fra E6. Reguleringsplanen tar opp denne problematikken ved å henvise til MDs veileder T-1442. Nordland fylkeskommune forutsetter at hvis bygninger skal benyttes til boligformål skal støynivået ikke være over gjeldende grenseverdier for ”rød sone” fastsatt i T-1442.*

*I forordet til T-1442 står det: ”Retningslinjen er veiledende, og ikke rettslig bindende. Vesentlige avvik kan imidlertid gi grunnlag for innsigelse til planen fra statlige myndigheter, bl.a. fylkesmannen.” Dette forholdet må ivaretas før endelig vedtak gjøres. Hvis støynivået viser seg å være for høgt anbefaler Nordland fylkeskommune at området benyttes kun til forretningsbebyggelse.*

*Nordland fylkeskommune ser også at den ubebygde tomte gnr/bnr 103/30 kan være utsatt for støy, og anbefaler at den også blir målt i forhold til bestemmelsene i T-1442 før eventuell bebyggelse oppføres. Alternativt kan den nyttes til grønnstruktur eller friområde.*

#### *Kulturminnefaglig vurdering*

*Avdelingen har ingen kulturminnefaglige merknader til planforslaget.”*

#### **(2) ” Planfaglig innspill**

*Fylkeskommunen har følgende merknader til bestemmelsene:*

*Fylkeskommunen kan ikke se at det er fastsatt bestemmelser som i tilstrekkelig grad sikrer lekearealer til boliger i området. Det bør fastsettes et minsteareal pr. boenhet innen en minsteavstand.*

#### *§ 7 Kombinerte formål:*

*Det bør her fastsettes maksimal prosentvis fordeling av formålene forretning, kontor og bolig. Det bør også vurderes bestemmelser om hvilke varegrupper som skal tillates omsatt i området.*

#### *§ 8.6 Dispensasjoner:*

*Bestemmelsen er uten rettsvirkning og bør derfor tas ut. Kommunens anledning til å gi dispensasjoner er hjemlet i plan- og bygningslovens § 7, og kan ikke hjemles i reguleringsplan.*

#### *Kulturminnefaglig uttalelse*

*Så langt vi kjenner til er planforslaget med foreslått arealdisponering, ikke i konflikt med kjente verneverdige kulturminner. 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 gjenstander, ansamlinger av trekull eller unaturlige/uventede steinkonsentrasjoner må vi underrettes umiddelbart. Det forutsettes at nevnte pålegg bringes videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.*

**Vurdering/anbefaling:** Forholdet til trafikkstøy er ivaretatt i bestemmelsenes pkt.8.5, jfr. vurdering/anbefaling ovenfor under Fylkesmannen i Nordland.

Sikring av lekearealer til boliger i området fremkommer gjennom bestemmelsenes pkt.3.1, andre avsnitt, som lyder slik: *Ved alle endringer med nye boliger/boenheter eller videre utbygging, skal det utarbeides en bebyggelsesplan, som viser plassering av bygninger, parkering, lekeområder, m.v..*

I bestemmelsenes pkt.7.1 er det for større endringer eller videre utbygging krav om bebyggelsesplan. Dette området ligger innenfor sentrumsavgrensningen i Kommunedelplan for Fauske sentrum, del II.

I samme pkt. presiseres det også at det ikke er tillatt med boligdel i 1.etasje.

Rådmannen vurderer dette som tilstrekkelig og ser ikke behov for å fastsette maksimal prosentvis fordeling av formålene forretning, kontor og bolig i bestemmelsene.

Bebyggelsesplanen med bl.a. trafikkstøyvurdering og krav til parkeringsareal vil avklare disse forhold.

Bestemmelsenes pkt. 8.6 sier noe om muligheten til å gi dispensasjon fra bestemmelsene til reguleringsplanen. Det har vært helt vanlig å ha med et slikt pkt. om dispensasjon i alle reguleringsplaner som kommunen har vedtatt.

Rådmannen ser imidlertid at en slik bestemmelse ikke vil ha rettsvirkning ettersom dette er hjemlet i plan- og bygningslovens § 7. Anbefaler derfor at reguleringsbestemmelsenes pkt. 8.6 tas ut.

Forholdet til kulturminner er ivaretatt i bestemmelsenes pkt. 8.2 – Utbygging. Det forutsettes at tiltakshaver er kjent med disse og pålegg bringes videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.

#### **Uttalelse fra Sametinget, miljø- og kulturavd.**

*(1) "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.*

*I de felles reguleringsbestemmelsene for Geitberget ber vi om at følgende punkt tas med:*

*"Skulle det imidlertid under arbeid i marken komme frem gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget omgående, jf. Lov av 9. Juni 1978 nr. 50 om kulturminner, §8."*

**Vurdering/anbefaling:** Ingen merknader. Anbefalt tekst vedr. kulturminner er allerede tatt inn i bestemmelsenes §8, pkt. 8.2 (Utbygging).

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

(1) ”Vi er enig i de foreslåtte atkomstløsningene som reguleringsplanen viser.

Miljøverndepartementets retningslinjer T-1442 om vegtrafikkstøy må dokumenteres og avbøtende tiltak må planlegges og gjennomføres før det kan etableres nye boenheter i dette planområdet. I bestemmelsene er vurderinger og løsninger for trafikkstøy skjøvet videre i planfasen til tiltaksmeldingen. I den fasen er imidlertid Statens vegvesen ikke høringsinstans. Det er krav om bebyggelsesplaner for større endringer og videre utbygging for alle byggeområdene og områder for kombinerte formål. Vi krever derfor at støyproblematikken løses i bebyggelsesplanfasen og at det ikke bare gjelder større endringer, men alle endringer som medfører nye boenheter.

Vi ber om at bestemmelsene endres på disse punktene.”

(2) ”Vi aksepterer endringen av felles avkjørsel FA2 som er foreslått.

Pkt. 8.5 omhandler trafikkstøy. Vi er enige i at støyproblematikken må løses allerede på bebyggelsesplanstadiet der Statens vegvesen og Fylkesmannen er høringsparter. På stadiet for tiltaksmelding er vi ikke høringsparter. Ordet tiltaksmelding er byttet ut med ordet bebyggelsesplan i 1. linje i pkt. 8.5, men tiltaksmelding må også erstattes i 4. linje dersom første avsnitt skal få mening.

(3) ” Planendringen omfatter endring av atkomstforhold for bolig på gnr/bnr 103/295 internt i feltet, men fremdeles tilknyttet kommunalt vegnett.

Vi har ingen merknader til denne planendringen.”

**Vurdering/anbefaling:** Merknader er i hovedsak etterkommet i endelig planforslag.

#### **Uttalelse fra Kommunelege I.**

(1) ”Kommunelege I har etter gjennomgang av ovennevnte forslag til reguleringsplan, ingen merknader/innsigelser til planen.”

**Vurdering/anbefaling:** Ingen merknader.

#### **Uttalelse fra Eldrerådet.**

(1) ”Fauske Eldreråd har ingen merknader eller innsigelser til forslag til reguleringsplan for Geitberget.”

**Vurdering/anbefaling:** Ingen merknader.

#### **Uttalelse fra Sameiet Storgt. 91 v/Mari-Ann Lauritzen.**

(2) ”Etter møte i sameiet Storgt. 91 den 29.10.08, ønsker vi å påpeke følgende ting.

- Vi er usikre om boder ved garasjen kommer i konflikt med regulert vei, da disse ikke er lagt inn i planforslaget. Vi ønsker at boder får stå.

- Veien kommer like bak garasjene og vi er bekymret for belastningen som evt. blir mot bakveggen. Vanskelig å se hvor stor avstanden mellom vegg og vei blir, men regner med at slike hensyn er tatt.

Ellers ingen innsigelser.”

(3) "Alle bygninger på eiendommen vår er ikke med i kartet. Vi ønsker også å vite om dette blir en kommunal vei da vi pr. i dag er 8 husstander som er tilknyttet denne veien.

Spørsmål: hva betyr i praksis ""nærføring med eiendommen 103/1498""?

Eiendommen 103/1498 kjøpte en del av eiendommen 103/1281 (en grøft) for 16.000,- for å kunne sette opp søppelbod og lagerbod. Må vi avgi dette (deler av dette)?

Boligområdet består av 3 hus, 103/1498, 103/1281 og 103/221, ikke 4 som tidligere planlagt...

Biltrafikken fra disse boligene anses å være minimal. Nærheten til sentrum gjør at vi kan slippe å bruke bil.

For at ""Miljøgata"" skal kunne forsvare sitt navn, må E6 legges utenom sentrum. Tungtransporten skaper farligere situasjoner enn avkjørselen for de 3 husene i vårt område. I henhold til Statens Vegvesen kan de akseptere under tvil en løsning mot E6 lenger øst.

At grøntarealer forsvinner for godt, er et tap for området.

Et rimelig alternativ er å gjøre svingen på den veien vi benytter nu nederst mot Miljøgata mindre krapp."

**Vurdering/anbefaling:** Boder sørvest for garasjen er innmålt og vil ikke komme i konflikt med regulert veg FA1. Grunnkart (plankart) vil bli oppdatert m.h.t. eksisterende bebyggelse i området. Sameiet Storgt. 91 må heller ikke avgi noe grunn av sin eiendom. At FA1 er lagt i nærføring med eiendommen 103/1498 betyr at vegen ligger opp mot eiendomsgrensen.

FA1 har en reguleringsbredde på 6,0m. Avstand fra senterlinje på FA1 til garasje er i overkant av 4,0m. Terrenget er tilnærmet flatt her og vegen forutsettes ikke å påføre eksisterende garasjeanlegg på 103/1498 større belastning mot bakveggen. Det vil bli grøftet slik at snø/vann ikke skal skape problemer. Det vurderes å være akseptabel avstand for snøbrøyting langs garasjen.

FA1 er i utgangspunktet ikke regulert som Offentlig veg (kommunal veg). Kommunen vil være ansvarlig for bygging av FA1 men videre ansvar for brøyting og vedlikehold vil avgjøres i egen sak. Antall husstander som bruker vegen vil være et av vurderingskriteriene i så måte.

Reguleringsbestemmelsene legger til grunn at 5 boligeiendommer skal ha FA1 som adkomstveg. I tillegg skal bl.a. 103/295 avklare sin fremtidige adkomst i bebyggelsesplanen for området B/F1.

Fra beboere/hjemmelshavere i området har det fremkommet ønske om fortsatt vegløsning mot E6, men lenger øst i området.

Statens vegvesen har med henvisning til siktforhold i området under tvil akseptert en slik løsning. Fra deres side er det likevel ønskelig at adkomst til planområdet gis fra det kommunale vegnettet.

Underveis i prosessen viser det seg at adkomst for hele planområdet mot E6 ikke er en optimal løsning bl.a. i forhold til fremtidig utnyttelse av forretningsdelen i området.

For å få en optimal funksjon/trafikksikkerhet i området fremkommer en todeling av trafikkmønsteret som den beste.

Dette løses ved at boligområdet i hovedsak får felles avkjørsel mot Geitbergveien mens forretningsdelen kobles mot E6.

De ulike adkomstforslagene er forelagt planutvalget som etter en helhetsvurdering konkluderer med at en todelt løsning er å foretrekke.

Med bakgrunn i dette er foreliggende planforslag utarbeidet.

Det foreligger vedtatt plan for omlegging av E6 under Sjøheia. Når dette vil bli gjennomført er det ikke tatt stilling til.

### **Merknad fra Sture Pedersen, 103/88.**

(1) ”1. På kartet kan det se ut til at min tomts vestgrense ikke er tegnet inn/justert etter siste erverv. Grensen er derfor prikket inn med rødt av meg (ca.).

2. Adkomsten til min eiendom følger den trase som alltid har vært. Den følger terrenget på en slik måte, svak kurve, at veien ikke blir for bratt. Den er i de senere år utbedret av meg, og er i dag ca. 3,5 m bred (+grøft) og i god stand.

Skulle kommunal vei anlegges som foreslått, vil adkomsten bli dårligere/brattere. Dessuten ville den komme uhensiktsmessig langt inn på min eiendom.

Jeg foreslår derfor at kommunal vei avsluttes der jeg har angitt det med grønn strek – like innenfor min tomtegrense.”

**Vurdering/anbefaling:** Rådmannen presiserer at vegen FA1 har reguleringsformålet Felles avkjørsel. Den er derfor i utgangspunktet ikke regulert som Offentlig veg (kommunal veg). Kommunen vil være ansvarlig for bygging av FA1 men videre ansvar for brøyting og vedlikehold vil avgjøres i egen sak. Antall husstander som bruker vegen vil være et av vurderingskriteriene i så måte.

Merknader er i hovedsak etterkommet i endelig planforslag.

### **Merknad fra Bernt Nilsen, 103/371.**

(1) Bernt Nilsen påpeker muntlig at området mellom garasje til Aud Selfors og bygning på hans eiendom er eneste mulighet for parkering innenfor egne tomtegrenser. I dag benyttes området til parkeringsplass for 2 biler.

Planlagt felles adkomstveg FA2 kommer i direkte konflikt med denne parkeringsplass og Bernt Nilsen protesterer på dette.

Han påpeker også at dagens enebolig på 103/669,733 i framtiden sannsynligvis vil bli revet og nytt flerleilighetshus oppført. Planlagt løsning med FA2 vil dermed generere mer biltrafikk og det påpekes i den forbindelse at dagens adkomst fra Storgata (E6) og opp til FA2 er bratt og skaper problemer vinterstid. Eksisterende bebyggelse gjør denne adkomstløsning smal uten justeringsmuligheter. Med bakgrunn i dette er altså planlagt FA2 toltalt sett en dårlig løsning.

Bernt Nilsen spør om ikke dagens adkomst øst for hans eiendom fortsatt kan benyttes til eiendommen 103/669, 733 så lenge det bare er en enebolig på eiendommen. Han mener denne adkomsten stigningsmessig er mye bedre enn bakken opp til FA2. Etter at rundkjøring er etablert er denne adkomstmulighet med evt. kjøring på g/s-vegen vestover til dagens utkjøring på E6 en mulighet. Vinterstid benytter han ofte denne adkomstmuligheten til tidligere nevnt parkeringsområde nedenfor garasje til Aud Selfors.

**Vurdering/anbefaling:** Merknader er i hovedsak etterkommet i endelig planforslag.

**Protest fra Aud Selfors, 103/730.**

(1) Aud Selfors har muntlig fremsatt mange av de samme merknader som Bernt Nilsen ovenfor. Hun presiserer at dagens veg opp til hennes eiendom er bratt og skaper problemer vinterstid. Den egner seg derfor dårlig for økt trafikk som foreslått i foreliggende planforslag.

**Vurdering/anbefaling:** Merknader er i hovedsak etterkommet i endelig planforslag.

**Merknad fra Tom Erik Pedersen, 103/221.**

(1) ”Som berørt part i dette har jeg to anmerkninger:

*Det er ikke tatt hensyn til at jeg for tre år siden bygget på min bolig. Dette medfører at veien på østsiden av boligen kommer helt inn i hjørnet på huset.*

*Dersom denne veien blir liggende slik som i dag er dette ikke noe problem.*

*Av Unni Barkhald fikk jeg for tre år siden kjøpe en tilleggstomt på nedsiden av huset, denne ble godkjent av Fauske kommune plan/næring den 09.06.2005 og deretter tinglyst. Dette var til stor glede ettersom jeg da fikk en større gårds plass og mulighet til litt grøntareale foran huset. Det er derfor til stor bekymring for meg at den nye veien tar for mye av dette arealet.*

*Mitt ønske er at veien flyttes litt nedover mot baksiden av garasjeanlegget. Dette er et område der veien ikke vil berøre trivselen for noen. Dette vil være til både stor nytte og glede for meg og mine.”*

**Vurdering/anbefaling:** Merknader er i hovedsak etterkommet i endelig planforslag. Grunnkart (plankart) er oppdatert m.h.t. eksisterende bebyggelse i området.

**Uttalelse fra Karin og Harold Palmesen**

(1) ”Punkt 4.1 i reguleringsplan: Som tidligere nevnt ved samtale, ser vi positivt på at Geitberget blir regulert til friområde for rekreasjon og opphold for allmennheten.

*Ellers kan nevnes at Tom Erik Pedersens hus er påbygd mot sørøst (ikke med på kartet) som også ble påpekt ved samtalen vi hadde.”*

**Vurdering/anbefaling:** Merknad tatt til etterretning. Grunnkart (plankart) er oppdatert.

**Merknad/protest fra Diplomgården AS v/ Størker Bjørnstad.**

(1) ”I følge vedtatt bebyggelsesplan/reguleringsplan for Meierikvartalet, sak 034/02 i kommunestyret, er planlagte avkjørsler mot øst kun beregnet for eksisterende boliger som tidligere har inngått avtale om dette.

*Planlagt ny avkjørsel, FA2, i forslaget til reguleringsplan for Geitberget kan ikke aksepteres av oss. Dette fordi trafikken på veien for felles adkomst over vår tomt vil kunne få en betydelig økning ved full utbygging av boligområde B1."*

**Vurdering/anbefaling:** Merknader er i hovedsak etterkommet i endelig planforslag.

### **Protest fra Anne-Marie Westbø, 103/295.**

*(1) "Jeg har nu fått tilsendt reguleringsplanen og sett i gjennom den, og jeg må si at jeg reagerer sterkt på at veien ned fra meg forbi Bjørg og Harald Engan skal bli borte etter forslag fra Plan og Næring. Denne veien har eksistert i mange, mange år. I mine papirer står det klart og tydelig at jeg har veirett fra riksveien og opp til huset, og det er datert helt tilbake til 1949, så den veiretten gir jeg ikke fra meg. Den vil jeg holde på om jeg så må gå rettens vei. Huset til Bjørg og Harald Engan er kommet til i ettertid, mange år etter, og at dem skal få rett til å kjøre ut på riksveien og ikke jeg, det er å gå for langt og ta seg til rette. Jeg vil bare gjøre oppmerksom på at jeg vil kontakte advokat, for jeg vet at jeg har retten på min side.*

*En annen ting er at jeg vil gjerne ha en mulighet til å skille ut ei tomt, da jeg har ganske mye og ta rede på. Det er ikke sikkert at jeg vil gjøre det, men jeg vil gjerne ha muligheten til det. Det er en av grunnene til at jeg vil beholde veiretten. Jeg kan heller ikke se noen grunn til å gjøre noen forandring med utkjørsel fra meg. Er det i så fall greit med utkjøring fra en eventuell boligblokk med eventuelle butikker i første etasje, jeg bare spør? Hvor er logikken i det hele?*

*Jeg ser gjerne dere kommer på befaring så snart som mulig, da jeg vil gjerne ha avklart om en eventuell utskilling av en tomt."*

*(2) "Vil atter en gang vise til at jeg har veirett ned til riksveien. Det er også en del punkter i planen som jeg ikke kan godta.*

*For det første er huset til Bjørg og Harald Engan et beboelseshus med to enheter som har samme utkjørsel som jeg. I tillegg er det planlagt bolig/forretning på B/F1 som vil få samme utkjørsel. Hva med inn og utkjørsel derfra? Det skal tillates!? De er også en utkjørsel fra FA2 rett i rundkjøringa som er enda verre. Hos meg er det mye bedre oversikt. Kan ikke si at jeg ser logikken i dette og at det skulle være noe i veien for at jeg ikke skal ha samme utkjørsel som jeg har i dag.*

*En annen ting er at veien dere har planlagt inn til meg fra FA1, over jordet til Unni Barkhald, den har dere lagt så langt opp fra garasjen til Unni at dere ødelegger hele jordet og i tillegg ødelegger mine planer for bakgården min. Den må i så fall legges rett frem ved siden av garasjen til Unni Barkhald, legges rett frem istedenfor den svingen dere har laget på den opp mot Sture Pedersen.*

*I tillegg må jeg si at eiendommene 103/397 og 103/391, bruker samme utkjørsel som jeg, og vil fortsatt gjøre det.*

*At Statens vegvesen, Fylkesmannen i Nordland og Nordland fylkeskommune påpeker viktigheten av at støyproblematikken fra E6 ivaretas for boligområdene, er noe stort tull og viser bare hvor lite dere egentlig har å fare med. Støyen er der og vil alltid være der uansett, og den er vi alle vant med, så den reagerer vi ikke på.*

*En annen ting jeg også ser av kartet, så blir nedkjøring fra Unni Barkhald 103/1281 stengt for utkjørsel, men det blir tillatt fra FA2. Forstå det den som kan, de to kolliderer.*

*Vil bare herved be om at det brukes litt mer fornuft over denne planen.*

*P.S. Det skulle i grunnen være unødvendig å innlemme meg i denne planen.”*

**Vurdering/anbefaling:** Angående veirett fra E6 til bolighus på 103/295 står følgende i Kart- og oppmålings- samt skylddelingsforretning av 15.07.1949: *Parsellen gies vegrett langs hovedbrukets vestgrense fra Riksvegen og opp til tomten i en bredde av 3 m, eller etter reguleringsmyndighetenes senere bestemmelse.*

Rådmannen anser derfor at foreliggende planforslag er i tråd med ovenstående.

103/295 kan inntil videre bruke avkjørsel direkte til E6 som før. Planforslaget legger opp til at 103/295 skal avklare sin fremtidige adkomst i bebyggelsesplanen for området B/F1.

Spørsmål om utskillelse av ny tomt av eiendommen kan ikke avklares i denne plansaken men må behandles som egen sak etter at denne planen evt. er vedtatt.

**Protest fra Unni Barkhald (103/1281), Brit Pedersen (103/621), Anne-Marie Westbø (103/295), Tom Erik Pedersen (103/221), Kjellaug Engan (103/890) og Unni Karlsen (103/1498).**

**(1)** *”Viser til mottatt forslag til ny reguleringsplan for Geitberget – en plan som vi går meget sterkt imot.*

*Her har man tenkt å ødelegge et etablert boligområde med å lage veier på tvers over eiendommene.*

*Eiendommer som man har skjøte på og som man kan selge som boligtomter. Her foreslår altså kommunen å overta området bare fordi enkelte utbyggere i området (les: Sten Andersen) ikke har søkt om veirett til sine byggeprosjekt.*

*Da S.A. bygde sameiet 103/1498 hadde han ikke ordnet med veirett til dette huset. Kommunen lot dette skje og problemet ser vi i dag da vi som bor her blir tvunget til å gi fra oss eiendom. I tillegg har man satt på kartet ei ny tomt 103/30 – som Sten Andersen er eier til – som også skal ha veirett over våre eiendommer. Kommunen baner altså vei for byggmester Sten Andersen nok en gang!*

*Det er et paradoks at kommunen kan gå inn å ekspropriere våre eiendommer til vei slik at denne tomten til Sten Andersen etterpå kan selges til markedspris. Hvor er logikken?*

*Eier av eiendom 103/1281 (Unni Barkhald) går sterkt imot at det anlegges vei over øvre del av eiendommen fordi innehaver av 103/295, 471, 472 (Anne- Marie Westbø) skal kunne kjøre ut i Geitbergveien.*

*Innehaver av denne eiendommen har aldri hatt veirett over eiendom 103/1281 og har siden 1949 hatt veirett forbi 103/1228 (Engan).*

*Vi går også imot at det anlegges vei mot vest over eiendom 103/16 (Unni Barkhald) som for øvrig nettopp er ervervet. Eiendom som er kjøpt til markedspris og som man har finansiert ved hjelp av lån.*

*Denne veien vestover vil også ramme eiendom 103/221 (Tom Erik Pedersen) og dette er tilleggstomt som han kjøpte for et par år siden.*

*Vi har små barn i området og hadde tenkt at dette skulle være en bilfri sone og hadde oppriktig trodd at fordi vi eide eiendommene så hadde vi faktisk bestemmelsesrett her.*

*Brit Pedersen som eier 103/621 går imot at hun må frasi seg minst ett mål tomt (hele hagen) for at naboene skal kjøre ut i Geitbergveien.*

*Brit Pedersen har for øvrig adkomst til huset sitt lenger mot øst i Geitbergveien. Hun har også en tinglyst veirett rett nedover forbi sameiet 103/1498.*

*Sameiet 103/1498 hadde i utgangspunktet veirett den samme veien som Brit Pedersen. Vi antar at tomtearealet det her dreier seg om er ca. 2-3 mål. Hvordan har så kommunen tenkt å gjøre opp for seg. Markedsprisen på disse eiendommene/tomtene er høy i sentrum. I planen står det intet om betaling.*

*Tror jo dere som lager disse planene også ville reagert dersom kommunen hadde kommet og sagt at de skulle overta eiendom som dere faktisk trodde dere eide.*

*Etter vår mening er det kun to løsninger som gjelder:*

- 1. At utkjøring legges tvers over eiendom 103/30 (ubebygde tomt til Sten Andersen), og over parkeringsplassen til 103/669 og ut på FA2.*
- 2. Løsningen som det ble enighet om på møtet sist – at veien legges i nedre kant av eiendom 103/1281 der det i henhold til den gamle reguleringsplanen likevel skulle være vei. Utkjøring ved 103/1228.*

Ved disse to løsningene er det færre som blir berørt og etter vår mening en mye billigere og enklere løsning for kommunen.

Det er i tillegg videreført et friområde for Geitberget på eiendommen til 103/890 (Kjellaug Engan).

Dette friområdet var også inntegnet på den gamle reguleringsplanen fra 1984. Vi mener dette bør tas bort, da området egner seg dårlig til det formålet det er tenkt. På sørsiden er det stupbratt og må sikres dersom det skal kunne benyttes. På regndager er berget glatt og sleipt. Det må i tillegg ryddes for skog og kratt.

Håper at man kan vise til fornuft i planleggingen av sentrum og at bestemmelser ikke blir tatt uten at man tar hensyn til beboerne i området.

Slik det nå gjøres, så tas det mer hensyn til nye etablerere enn til oss som er eiere og har bodd i området i mange år.

**Vurdering/anbefaling:** Byggmester Sten Andersen bygde sameiet Storgt.91 i tråd med gjeldende reguleringsplan for Storgata – Geitberget fra 1984.

Merknader vedr. Unni Barkhald og Tom Erik Pedersen er i hovedsak etterkommet i foreliggende planforslag. Disse beboerne har gitt egne innspill/merknader og det vises også til vurdering/anbefaling her.

Slik planforslaget foreligger nå vil vegen FA1 legge beslag på den vestlige del av Brit Pedersens eiendom 103/621. Dette arealet utgjør i overkant av 200m<sup>2</sup>. Resten av 103/621 vil fortsatt være en normal boligtomt.

Angående veirett nedover forbi Sameiet Storgt.91 står følgende i Målebrev av 20.08.1959 (103/621): *Eieren av hovedbruket skal ha vegrett etter den gamle gårdsveg som går over parsellen inntil annen regulert adkomst blir anordnet.*

Rådmannen anser derfor at foreliggende planforslag er i tråd med ordlyden ”inntil annen regulert adkomst blir anordnet”.



Sameiet Storgt.91 hadde i utgangspunktet veirett til den samme gårdsveien. Rådmannen vurderer dette som ovenfor.

Felles avkjørsel FA2 ligger helt opp mot rundkjøringen (E6) og statens vegvesen har godkjent denne kun til eiendommen 103/669, 733. Å koble FA2 mot resten av området som foreslått er etter rådmannens vurdering uaktuelt.

Friområdet FRI1 er videreført fra gjeldende reguleringsplan fra 1984. Rådmannen ser ikke noen særlig grunn for å ta dette ut. Området er en høyde i terrenget og egner seg ikke til boligformål. Rådmannen anbefaler derfor å opprettholde foreliggende planforslag.

### **Protest fra Unni Barkhald (103/1281).**

*(2) "Jeg protesterer intenst på forslaget om å legge vei på tvers over min eiendom. Dette gjelder veien som er tenkt anlagt over plenen min mot nord fordi eier av gnr. 103/295 skal kunne kjøre ut via FA1. Eier av gnr. 103/295 har veirett forbi gnr. 103/1228 og har hatt denne i vel 60 år. Det sies at det skal være en todeling av trafikkmønsteret slik at næringseiendommene kan kjøre ut på FA3 og derfor regnes gnr. 103/1228 som en næringseiendom enda det faktisk er to boenheter i dette huset.*

*Dersom veien blir lagt slik kartet viser, så må jeg over på andre siden når jeg skal klippe plenen. Den vil også frata meg muligheten til å selge tomt her. Eiendommen min strekker seg opp mot Geitberget og den foreslåtte veien vil dele eiendommen min i to deler. Håper dere kan se på denne saken på nytt."*

**Vurdering/anbefaling:** Merknader er i hovedsak etterkommet i endelig planforslag.

### **Protest fra Brit Pedersen (103/621).**

*(2) "Jeg står ved de innsigelser som jeg tidligere har fremmet (i felles brev av 23.04.08), i tillegg har jeg følgende innsigelser til det "nye" forslaget.*

*Statens vegvesen har akseptert en fortsatt løsning med utkjøring for området mot E6. Derfor mener jeg løsningen er avklart. Skissert løsning vil ødelegge et stort område i Fauske sentrum og berøre flere private tomteeiere.*

*Videre er det skissert erstatningsområde for 103/299 mot sør. Dette er helt uaktuelt for undertegnede å akseptere, og bestrides på det sterkeste.*

*Ber nå om at denne saken legges "død" slik at min eiendom kan benyttes slik jeg har ønske om. Fauske kommune har nå i årevis lagt "beslag" på eiendommen og hindret utviklingen."*

*(3) "Viser til deres brev av 29.09.08 ang. atter et nytt forslag til reguleringsplan for Geitberget. Jeg står ved de innsigelser som jeg tidligere har fremmet (i felles brev av 23.04.08, og brev av 09.11.08), i tillegg har jeg følgende innsigelser til det "nye" forslaget.*

*Sakens kjerne er at kommunen i sin tid tillot bygging av leiligheter i området, men at de ikke hadde tatt tilstrekkelig høyde for avkjøringspunkt.*

*Jeg finner det sterkt underlig at en løsning av disse problemene skal skyves over på private, med de konsekvensene det har for min eiendom.*

*Det er et vesentlig poeng at statens vegvesen aksepterer en utkjøring mot E6, en løsning som skulle kunne tilfredsstillende alle aktuelle parter i saken. Spesielt med tanke på at E6 over tid vil bli lagt utenom Fauske, er dette et vesentlig poeng.*

*For mitt vedkommende vil en løsning som skissert av kommunen føre til en rasering av både min og andres eiendom, med de økonomiske konsekvenser det vil medføre for oss og i siste omgang kommunen.*

*Ber nå atter en gang om at denne saken avsluttes slik at min eiendom kan benyttes slik jeg har ønske om. Fauske kommune har nå i årevis lagt beslag på eiendommen og hindret utviklingen.”*

**Vurdering/anbefaling:** Det vises til vurdering/anbefaling ovenfor under protest fra Unni Barkhald, Brit Pedersen, Anne-Marie Westbø, Tom Erik Pedersen, Kjellaug Engan og Unni Karlsen.

Som nevnt tidligere i saken er det fra beboere/hjemmelshavere i området fremkommet ønske om fortsatt vegløsning mot E6, men lenger øst i området. Statens vegvesen har med henvisning til siktforhold i området under tvil akseptert en slik løsning. Fra deres side er det likevel ønskelig at adkomst til planområdet gis fra det kommunale vegnettet.

Underveis i prosessen viser det seg at adkomst for hele planområdet mot E6 ikke er en optimal løsning bl.a. i forhold til fremtidig utnyttelse av forretningsdelen i området.

For å få en optimal funksjon/trafikksikkerhet i området fremkommer en todeling av trafikkmønsteret som den beste. Dette løses ved at boligområdet i hovedsak får felles avkjørsel mot Geitbergveien mens forretningsdelen kobles mot E6.

De ulike adkomstforslagene er forelagt planutvalget som etter en helhetsvurdering konkluderer med at en todelt løsning er å foretrekke.

Med bakgrunn i dette er foreliggende planforslag utarbeidet.

Rådmannen anbefaler å opprettholde foreliggende planforslag.

---

#### **NY INNSTILLING:**

Med hjemmel i plan- og bygningsloven §27-2, godkjenner Fauske kommunestyre det fremlagte forslag til reguleringsplan for Geitberget.

Bestemmelsen pkt. 8.6 tas ut.

Protest fra Brit Pedersen tas ikke til følge.

---

## **PLUT-031/09 VEDTAK- 12.05.2009**

Plan – og utviklingsutvalget var på befaring.

### **Ronny Borge (H) foreslo:**

Kommunestyret ber rådmannen utrede alternativ avkjørsel på E6 fra boligområdet Geitberget.

En ny avkjørsel skal erstatte de to avkjørslene som er i dag.

Protest fra Brit Pedersen tas til følge.

H's forslag ble vedtatt 4 mot 4 stemmer avgitt for innstillingen (leders dobbeltstemme).

### **INNSTILLING TIL KOMMUNESTYRET:**

Kommunestyret ber rådmannen utrede alternativ avkjørsel på E6 fra boligområdet Geitberget.

En ny avkjørsel skal erstatte de to avkjørslene som er i dag.

Protest fra Brit Pedersen tas til følge.

---

## **KOM-049/09 VEDTAK- 27.05.2009**

Arnt Pedersen (H) stilte spørsmål om egen habilitet.

Pedersen ble enstemmig erklært inhabil.

### **Heidi Berre Paulsen (AP) fremmet rådmannens innstilling.**

Plan- og utviklingsutvalgets innstilling ble vedtatt med 24 mot 5 stemmer avgitt for AP's forslag.

### **VEDTAK:**

Kommunestyret ber rådmannen utrede alternativ avkjørsel på E6 fra boligområdet Geitberget.

En ny avkjørsel skal erstatte de to avkjørslene som er i dag.

Protest fra Brit Pedersen tas til følge.

---

## **NYE OPPLYSNINGER I SAKEN**

Med bakgrunn i ovenstående kommunestyrevedtak av 27.05.09, sak 049/09, har rådmannen utarbeidet nytt forslag til reguleringsplan for Geitberget.

Hovedadkomst FA1 for reguleringsområdet er nå lagt til E6. Stigning på nederste del av FA1 er beregnet til ca. 8,3 %. Dette er noe over de krav som er gitt i Vegnormalen for veg- og gateutforming (Håndbok 017). Ihht. denne bør adkomstveger i boligområder (fartsgrense 30 km/t) ikke ha større stigning enn 8 %. Rådmannen anser likevel dette som en tilfredsstillende løsning.

Eksisterende adkomst til 103/295,471,472 vil fortsatt være bratt, opp til 14,4 %.

Forslag til ny vegløsning innebærer at eksisterende adkomstveg på deler av strekningen må senkes med opptil 70-80 cm i terrenget. Dette kan få konsekvenser for eventuelle vannledninger m.v. i vegtraseén, som får redusert overdekning.

Rådmannen ser ingen konflikt i forhold til kommunale ledninger. Eventuelle private vannledninger m.v. i dette området vil bli hensyntatt dersom denne vegløsningen skal gjennomføres.

B/F1 (kombinert bolig/forretning) er utvidet noe mot vest. Gang-/sykkelveg (G/S) gjennom dette området er tatt ut fordi denne funksjonen kan ivaretas på FA1.

Planforslaget for øvrig bygger på plankart/bestemmelser fremlagt i kommunestyremøte 27.05.09.

Saken ble 1. gangs behandlet i planutvalget 12.03.08 og behandles fortsatt etter gammel plan- og bygningslov (ny lov iverksatt 01.07.09).

Rådmannen anbefaler at revidert reguleringsplanforslag legges ut til høring til berørte parter.

---

#### **VEDTAK:**

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 27-1, pkt. 2 og delegasjonsvedtak, K-sak 20/08, legges nytt forslag til reguleringsplan for Geitberget, plankart (revidert 18.03.10) og bestemmelser (revidert 09.04.10), ut til høring til berørte parter (4. gangs høring).

---

#### **NYE OPPLYSNINGER I SAKEN**

##### Ny 2. gangs behandling.

Det fremmes forslag til reguleringsplan for Geitberget.

Planforslaget har følgende dokumentasjon:

- Plankart i målestokk 1: 500 med bestemmelser.

Reguleringsplanen har tidligere ligget ute til offentlig ettersyn i 3 perioder. 4. gangs høring ble gjennomført i tidsrommet 27.04 – 31.05.10. Det er innkommet 5 uttalelser i siste høring av planforslaget.

---

#### **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.

#### **Uttalelse fra Nordland fylkeskommune, plan- og miljø.**

*"Det vises til tidligere uttalelser til planarbeidet av 06.05.08 og 15.11.08.*

Fylkeskommunen har ingen merknader til endringen i planforslaget utover det som allerede har blitt tatt opp tidligere.

Fylkeskommunen ønsker likevel igjen å be om at § 8.6 tas ut i sin helhet. Dette først og fremst på grunn av at bestemmelsen ikke vil ha en rettsvirkning. I merknadsbehandlingen fremgår det at rådmannen anbefaler at denne bestemmelsen tas ut, uten at dette ser ut til å bli videreført i oversendte dokumenter. Bestemmelser i reguleringsplaner bør være begrenset til det gyldighetsområdet som er definert i plan- og bygningsloven og ha en reell juridisk betydning. Bestemmelsen er også etter innføring av ny plan- og bygningslov den 01.07.09 kommet i utakt med gjeldende lovverk, der uttrykket "særlige grunner" er erstattet med et mer omfattende krav om begrunnet søknad. "

**Vurdering/anbefaling:** Merknader er i hovedsak etterkommet i siste planforslag.

### **Merknad fra Statens vegvesen, Region nord.**

**Brev av 27.05.10:** "Atkomst fra Geitberget har vært vurdert både fra Geitberget og fra E6 – Storgata. Etter en rekke protester fra beboerne har kommunen valgt at to av dagens avkjørsler fra E6 til Geitberget skal erstattes med en felles atkomst FA1 fra E6.

Alternativet i forrige høring var en felles atkomst til E6 og en felles atkomst oppover til Geitbergveien. Trafikken til Geitbergveien ledes nå nedover til E6, men istedenfor å følge dagens midlertidige avkjørsel, stenges denne og føres inn på eksisterende avkjørsel som nå får betydelig mer trafikk. Med mer enn 10 boenheter og ÅDT på nærmere 7000 på E6, betyr det at vertikal linjeføring for denne avkjørselen må dimensjoneres og utformes som et kryss etter vegnormalen 017 Veg- og gateutforming. Med lastebil som dimensjonerende kjøretøy må de første 12 m av atkomstvegen fra gang- og sykkelvegen ha maks. 3% stigning. Stigningen i resten av atkomstvegene øker da tilsvarende og det vil bli et betydelig inngrep i terrenget. Vi forutsetter også at gang- og sykkelvegen holdes uforandret.

Ved opptegning av linjepålegget bør forholdet mellom horisontal og vertikal målestokk være i henhold til vår standard i håndbok 139 slik at det blir forståelig. Slik vi tolker det vedlagte linjepålegget er kravet til vertikalkurvatur nærmest gang- og sykkelvegen **ikke innfridd**. Vi ber derfor kommunen beregne linjepålegget på nytt og at vi får oversendt nytt linjepålegg og dokumentasjon på stigningen før planen vedtas.

Atkomstvegen FA1 må også ha frisisiktsoner i forhold til gang- og sykkelvegen i henhold til 017 Veg- og gateutforming.

Der atkomstvegen FA1 deler seg blir den uoversiktlig da vegarmene går ned i terrenget. Krysningspunktet må utvides og gjøres bedre oversiktlig for trafikanter som kommer ned fra bnr. 472 og 295 og har vikeplikt."

**Brev av 10.09.10:** "Planutvalget var på befaring i området ved Geitberget 07.09. Administrasjonen hadde satt ut veglinjene i marka for de forskjellige vegalternativene med atkomster sørover fra E6 og nordover fra Geitbergveien.

Statens vegvesen har gjennom planhøringen satt krav til utforming av atkomstområdet nærmest E6 i henhold til vegnormalen 017 Veg- og gateutforming. Veglinjene ble utsatt med høydeanvisninger ut fra geometrikravene nærmest gang- og sykkelvegen og anskueliggjorde dermed terrenginngrepene videre inn i boligfeltet. Konsekvensen med hovedatkomst fra E6

*blir betydelig brattere boligatkomster som overskrider anbefalt stigning i boligfelt. Vi anbefaler derfor at kommunen går tilbake til opprinnelig hovedatkomstløsning fra Geitbergveien for områdene regulert til ren boligbebyggelse.*

*Det kom opp spørsmål på befaringen om eksisterende bolig 103/295 kan få atkomst fra E6 som i dag, dersom resten av boligfeltet får atkomst fra Geitbergveien. Vi kan akseptere at en slik løsning uten endring av dagens atkomst fra E6. Den midlertidige atkomsten fra E6 nærmest rundkjøringen må imidlertid stenges når ny hovedatkomst tas i bruk.”*

**Vurdering/anbefaling:** Rådmannen viser til vurdering av 3 alternativer til vegutløsning og endelig anbefaling nedenfor.

#### **Uttalelse fra Kommunelege I.**

*”Relevante faktorer å vurdere for helsemyndigheten i denne planen er ulempen til støy fra trafikk og anleggsvirksomhet, samt eventuelt radonproblematikk. Disse forhold er tatt med i reguleringsbestemmelsen og oppfattes som godt ivaretatt.*

*Det bemerkes at ny bestemmelse i teknisk forskrift etter plan- og bygningsloven vedrørende radonforebygging trer i kraft 1. Juli 2010. Radonsperre i boliger og andre bygg for opphold kan unnlates hvis det foreligger dokumentasjon på at det er unødvendig. Ut fra kunnskap om radonnivå målt i nærliggende boliger (kartleggingsprosjektet 2009-2010), er det ikke grunn til å fravike krav om radonsperre.”*

**Vurdering/anbefaling:** Påpekte forhold er ivaretatt i reguleringsbestemmelsene og vil bli ivaretatt ved fremtidig nybygg i reguleringsområdet.

#### **Merknad/protest fra Unni Barkhald (103/1281).**

*”Jeg protesterer mot forslaget i alternativ 5. Dette forslaget innebærer at det hovedsakelig er min eiendom som berøres.*

*Den delen av eiendommen som gjelder eksisterende vei vil bli helt verdiløs for meg og vil bli liggende som et belte mellom 103/1348 og 103/30. Synes heller ikke det er rett at jeg skal legge til rette for adkomst til eiendom 103/1348. Forslaget innebærer også at jeg vil få problemer med å kunne fradele til boligtomt i nederste del av eiendommen.*

*Etter min mening bør eksisterende vei til eiendommene fortsatt benyttes. Man kan fjerne de nederste lerketrærne i alleen og på den måten få svingen mindre knapp. Vi kan også fjerne greiner i alleen videre oppover dersom dette er et problem for store kjøretøy (se vedlagte kart).*

*Jeg håper at man kan ta dette til etterretning.”*

**Vurdering/anbefaling:** Rådmannen viser til vurdering av 3 alternativer til vegutløsning og endelig anbefaling nedenfor.

#### **Merknad fra Jøran A. Engan (103/1348).**

*”Viser til siste forslag på regulering av Geitberget, som for meg kun er nest beste forslag. Det forrige forslaget, med siste endring var det aller beste, noe jeg helst vil gått god for. El i nor bygget, som i utgangspunktet er beregnet bygd i to etasjer i betong, med halvannen etasje i trevirke oppå betongen. Kjøpet av den andre tomten var beregnet som en tilleggstomt, hvor begge bygningene skulle kunne bygges sammen. Slik reguleringsplanen var da kjøpet ble gjort, kunne begge bygningene bygges sammen ettersom vegen til huset ovenfor skulle gå rundt den nye tomten.*

*Jeg håpte virkelig at den andre utgaven av det forrige forslaget til reguleringsplanen skulle gå gjennom, og jeg stiller meg undrende til om statens vegvesen vil gå med på dette forslaget.*

*Hvis dette forslaget går gjennom vil jeg med dette be om tilleggstomt, som kompensasjon for det arealet jeg blir avspist med, i forbindelse med denne vegendringen som nå er gjort på bekostning av min tomt og mine planer.”*

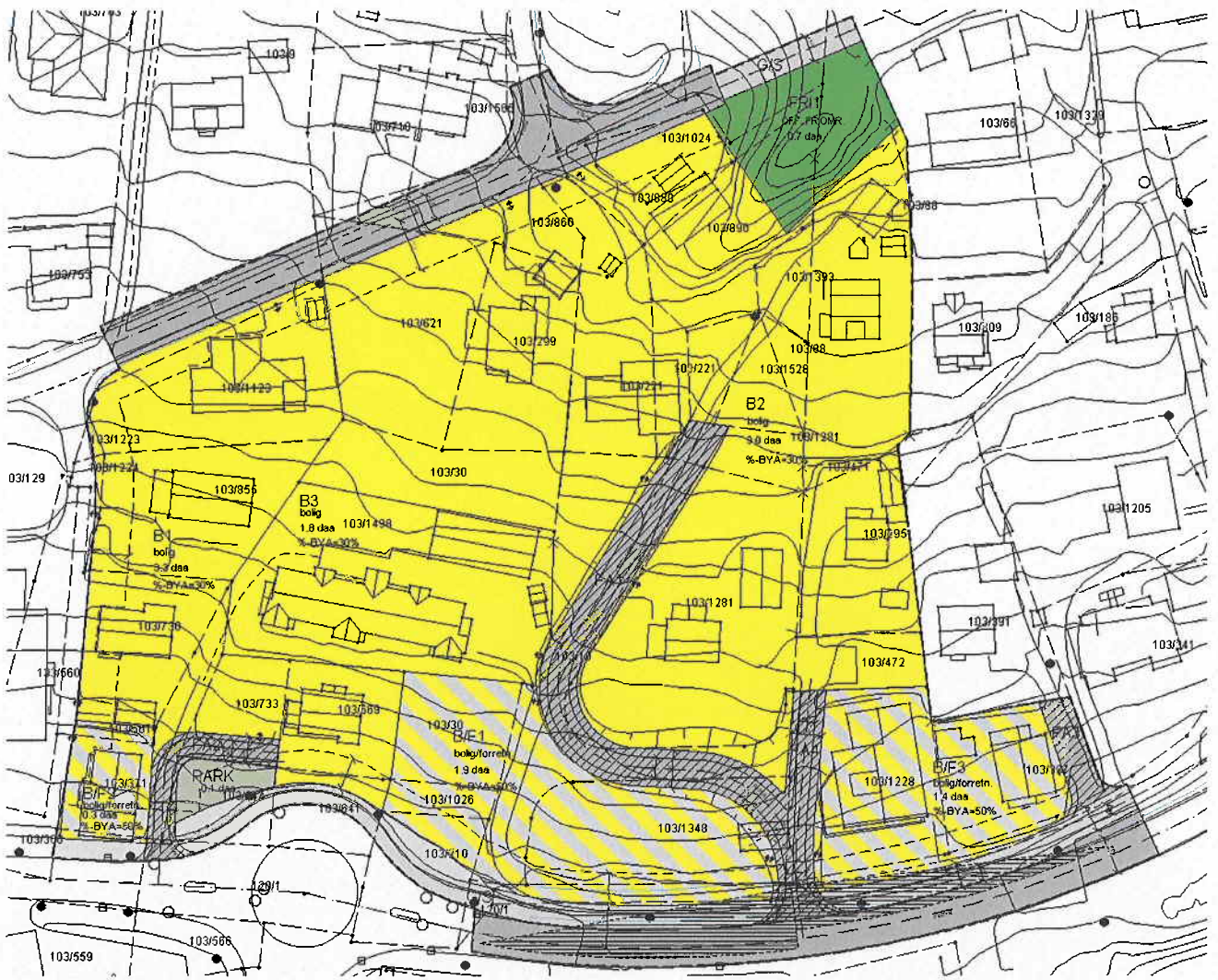
**Vurdering/anbefaling:** Rådmannen viser til vurdering av 3 alternativer til vegutløsning og endelig anbefaling nedenfor.

Planutvalget foretok en befaring i området Geitberget 07.09.10. Statens vegvesen v/Jørn Olsen var med på befaringen og har gitt skriftlig merknad til saken, jfr. brev av 10.09.10 ovenfor under Merknad fra Statens vegvesen Region nord.

For å utrede ulike alternativ til adkomst til Geitbergområdet har kommunen innhentet faglig kompetanse hos A/S Salten Kartdata (SKD) v/Steinar S. Helland som også orienterte på befaringen.

Med denne bakgrunn og det som fremkommer for øvrig i saken velger rådmannen å vurdere 3 ulike alternativ til ny vegutløsning for Geitbergområdet.

Grunnlaget for vurderingene fremkommer i vedlegg av 27.09.10 fra SKD. Her vurderes de ulike alternativ med bakgrunn i bl.a. krav som fremsettes fra Statens vegvesen, region Nord.



## Alt. A

Alternativ A er det planforslaget som sist lå ute til offentlig ettersyn i tidsrommet 27.04 – 31.05.10.

Med mer enn 10 boenheter og årsdøgntrafikk (ÅDT) på nærmere 7000 på E6 stiller vegvesenet krav om at vertikal linjeføring for denne avkjørselen må dimensjoneres og utformes som et kryss etter vegnormalen 017 Veg- og gateutforming. Lastebil skal være dimensjonerende kjøretøy slik at de første 12 m av adkomstvegen fra gang- og sykkelvegen kan ha maks. 3 % stigning.

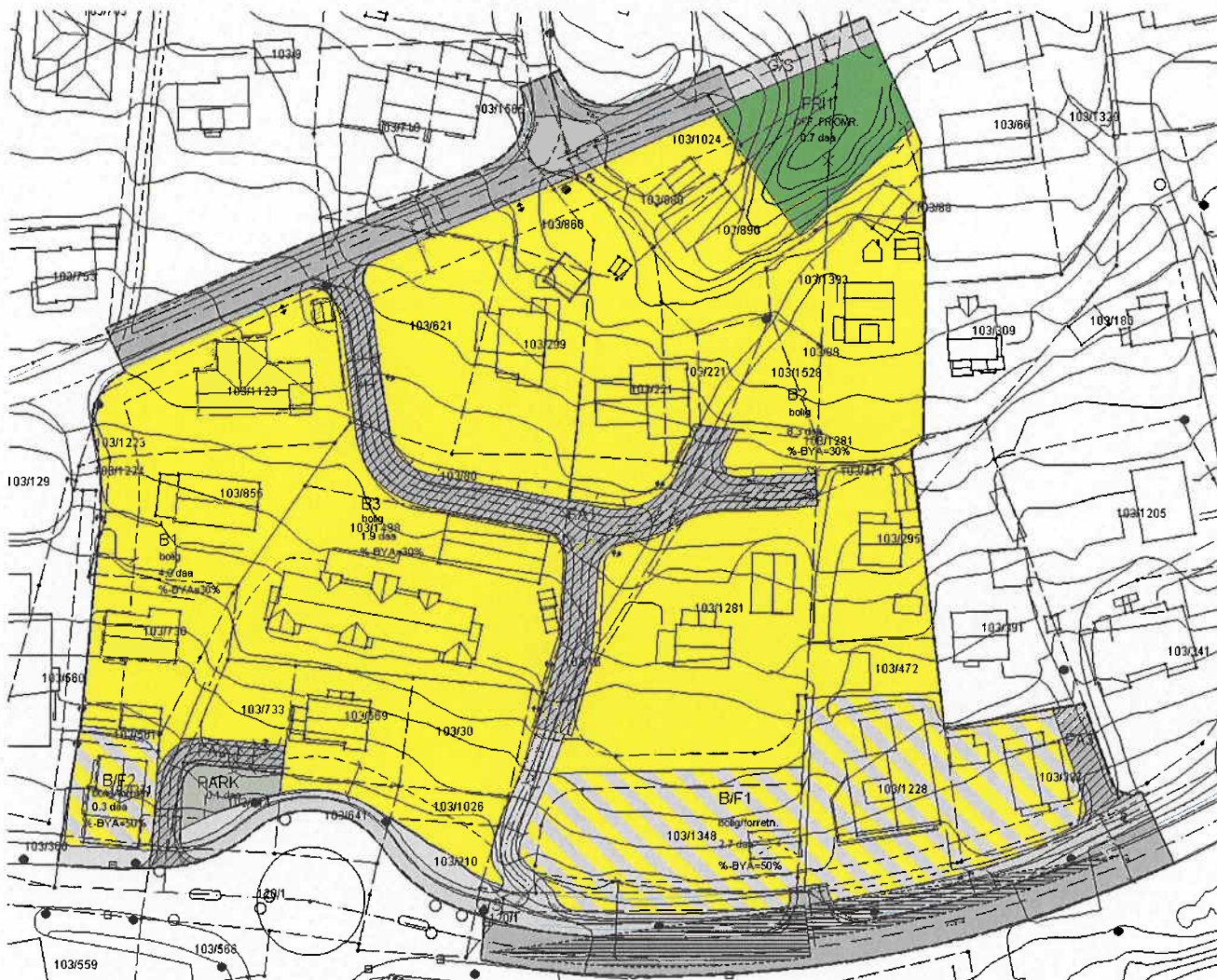
Kravet fører til en vesentlig verre situasjon for bygget på gnr. 103/1228 (Sentralservice) med adkomst til sine 3 eksisterende garasjer. Dagens adkomst til bolighuset på gnr. 103/295 er bratt men vil i en slik utforming bli betydelig brattere (over 14 % stigning som ikke er akseptabelt).

Alternativ A fører til et stort terrenginngrep og vil gi en dårlig estetisk løsning. Bl.a. vil eier av gnr. 103/1348 få sin tomt beskåret med ca. 250 m<sup>2</sup>.



Det vil altså bli en stor utfordring å anlegge en kryssløsning som beskrevet uten at det vil få store negative konsekvenser for boligeiendommen på gnr. 103/295 og forretningseiendommen på gnr. 103/1228 og 1348.

Rådmannen vurderer alternativ A som ikke gjennomførbart.



Alt. B

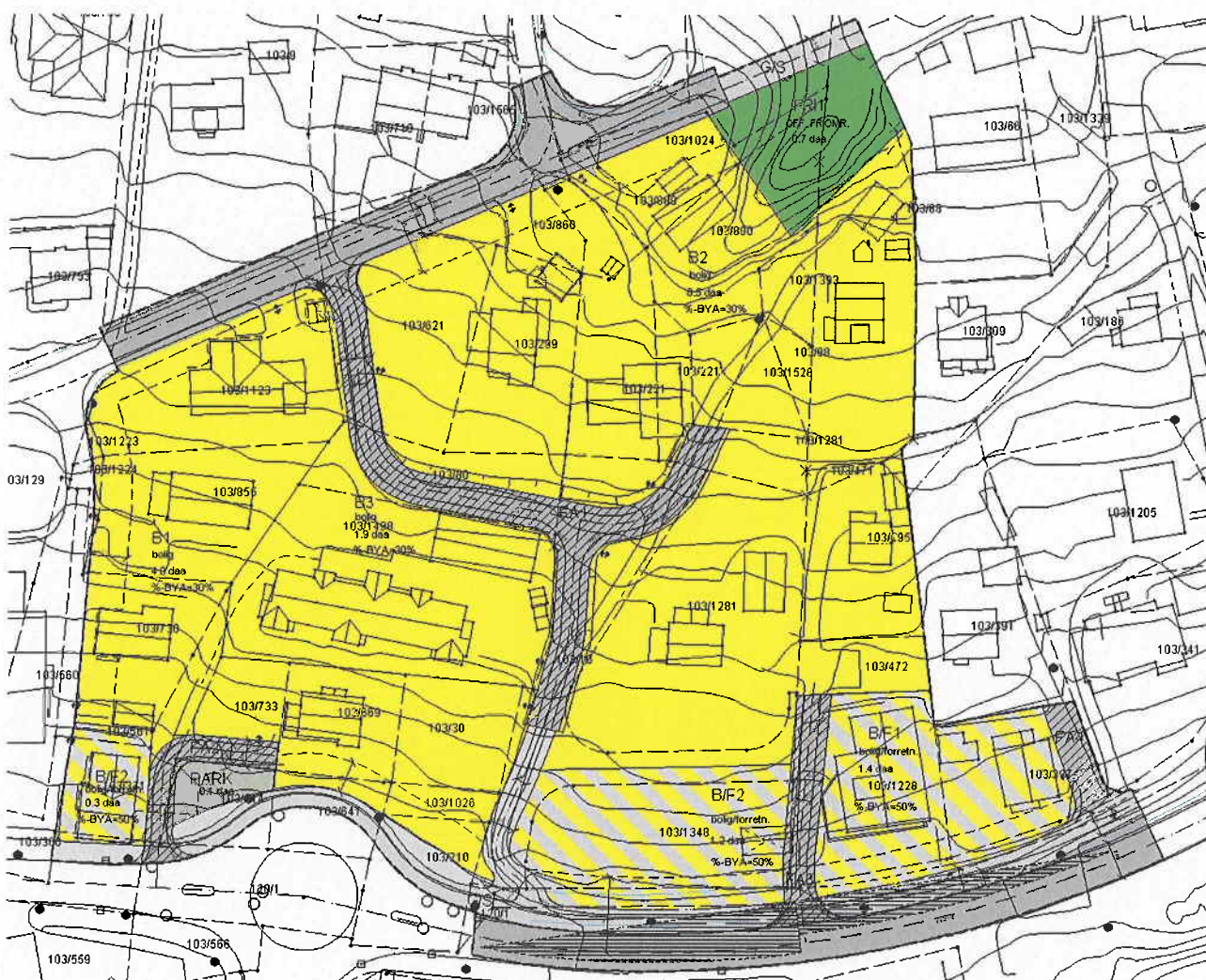
Alternativ B er det planforslaget som lå ute til offentlig ettersyn i tidsrommet 15.10 – 15.11.08.

Dette forslaget vil gi vesentlig mindre terrenginngrep og akseptable stigningsforhold på kjøreveg FA1.

Eiendommen gnr. 103/621 får sin eiendom beskåret med ca. 200 m<sup>2</sup>.

FA1 planlegges svært nær eksisterende garasjebygg på gnr. 103/1498. Av hensyn til snøbrøyting langs dette garasjebygget anbefaler rådmannen at vegen (FA1) trekkes 2 m nordover på denne strekningen.

Rådmannen vurderer alternativ B som gjennomførbart.



Alt. C

Alternativ C er identisk med alternativ B med den forskjell at gnr. 103/295 og gnr. 103/1228 får benytte sin nåværende atkomst fra E6 uendret. Statens vegvesen har samtykket i denne løsning da dette (få boenheter) ikke utløser samme krav til utforming av krysset mot E6 som beskrevet under alternativ A.

Når kjøreforhold (stigningsgrad), inngrep i terrenget og eiendomsinngrep vektlegges anbefaler rådmannen alternativ C som det beste alternativet til ny adkomst i Geitbergområdet.

#### NY INNSTILLING:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven §27-2, godkjenner Fauske kommunestyre det fremlagte forslag til reguleringsplan for Geitberget, alternativ C.

Av hensyn til snøbrøyting langs eksisterende garasjebygg på gnr. 103/1498 trekkes vegen (FA1) 2 m nordover på denne strekningen.

Bestemmelsenes pkt. 8.6 tas ut.

Protest fra Brit Pedersen tas ikke til følge.

---

#### **PLUT-062/10 VEDTAK- 12.10.2010**

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

##### **INNSTILLING TIL KOMMUNESTYRET:**

Med hjemmel i plan- og bygningsloven §27-2, godkjenner Fauske kommunestyre det fremlagte forslag til reguleringsplan for Geitberget, alternativ C.

Av hensyn til snøbrøyting langs eksisterende garasjebygg på gnr. 103/1498 trekkes vegen (FA1) 2 m nordover på denne strekningen.

Bestemmelsenes pkt. 8.6 tas ut.

Protest fra Brit Pedersen tas ikke til følge.

---

#### **KOM-063/10 VEDTAK- 04.11.2010**

Arnt Pedersen (H) stilte spørsmål om inhabilitet.

Pedersen ble enstemmig erklært inhabil, jfr. Forvaltningslovens § 6.1.

##### **Ronny Borge (H) foreslo:**

Saken utsettes.

Kommunestyre ber om at ordfører og leder av plan/utvikling tar et snarlig møte med Statens vegvesen, for å se om det er mulig å dispensere fra bestemmelsene, og likevel kunne utrede avkjørsel for Geitberget ut på en ny avkjørsel på E6. Vegvesenet har tidligere "under tvil", sagt at en slik avkjørsel kan godkjennes, noe kommunestyret anser som bindende og førende.

H's utsettelsesforslag ble vedtatt md 21 mot 9 stemmer.

##### **VEDTAK:**

Saken utsettes.

Kommunestyre ber om at ordfører og leder av plan/utvikling tar et snarlig møte med Statens vegvesen, for å se om det er mulig å dispensere fra bestemmelsene, og likevel kunne utrede avkjørsel for Geitberget ut på en ny avkjørsel på E6. Vegvesenet har tidligere "under tvil", sagt at en slik avkjørsel kan godkjennes, noe kommunestyret anser som bindende og førende.

---

---

## NYE OPPLYSNINGER I SAKEN

Det er avholdt møte med Statens vegvesen den 04.02.2011 i henhold til kommunestyrets vedtak.

Til stede på møtet var: Odd Henriksen, ordfører  
Svein Roger Bådsvik, leder av plan- og utviklingsutvalget  
Jan-Erik Johansen, avd.ing. plan/utvikling  
Jørn Ø Olsen, senioringeniør Statens vegvesen  
Marianne Eilertsen, seksjonsleder Statens vegvesen

Ordfører vil orientere kommunestyret i møte 16. juni d. å. hva angår Statens vegvesen sitt syn på saken.

---

## NY INNSTILLING:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven §27-2, godkjenner Fauske kommunestyre det fremlagte forslag til reguleringsplan for Geitberget, alternativ C.

Av hensyn til snøbrøyting langs eksisterende garasjebygg på gnr. 103/1498 trekkes vegen (FA1) 2 m nordover på denne strekningen.

Bestemmelsenes pkt. 8.6 tas ut.

Protest fra Brit Pedersen tas ikke til følge.

---

Per Gunnar Pedersen  
konst. rådmann

Utskrift sendes: