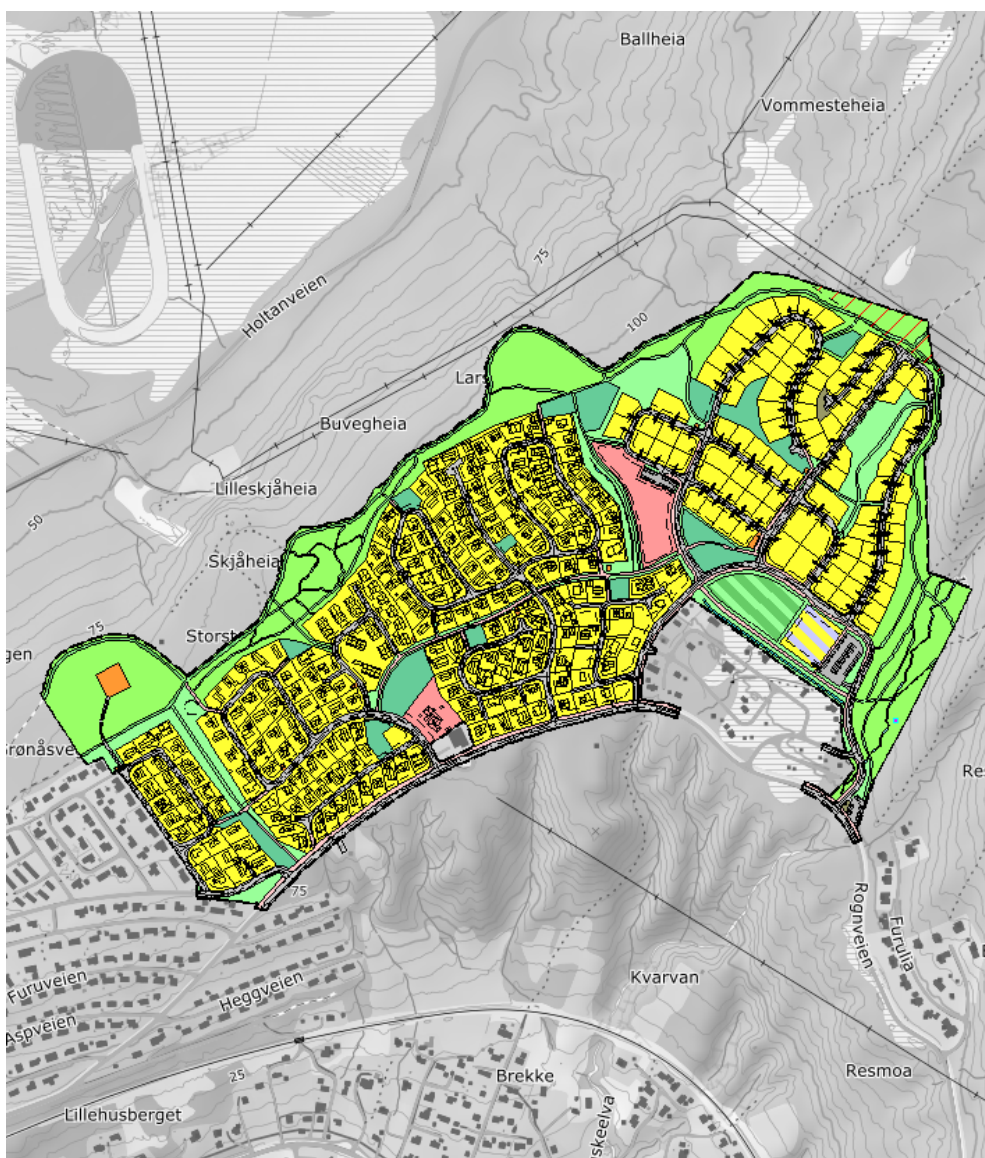




Fauske kommune

Planbeskrivelse

Detaljregulering for Sjøheia – planid. 2019003



Dato: 10.02.2020 - Utarbeidet av Fauske kommune – JIK

Innholdsfortegnelse

| | |
|---|----|
| Detaljregulering for Sjøheia | 1 |
| 1 Bakgrunn..... | 4 |
| 1.1 Hensikten med planen..... | 4 |
| 1.2 Eierforhold..... | 4 |
| 1.3 Tidligere vedtak i saken | 4 |
| 1.4 Krav om konsekvensutredning..... | 4 |
| 2 Planprosessen | 5 |
| 2.1 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart..... | 3 |
| 3 Planstatus og rammebetingelser | 5 |
| 3.1 Overordnede planer | 5 |
| 3.2 Gjeldende reguleringsplaner | 5 |
| 3.3 Tilgrensende planer | 6 |
| 3.4 Temaplaner | 6 |
| 3.5 Statlige planretningslinjer..... | 6 |
| 4 Beskrivelse av planforslaget, eksisterende forhold..... | 6 |
| 4.1 Beliggenhet | 7 |
| 4.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk | 7 |
| 4.3 Stedets karakter | 7 |
| 4.4 Landskap..... | 7 |
| 4.5 Kulturminner og kulturmiljø | 8 |
| 4.6 Naturverdier | 8 |
| 4.7 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder | 8 |
| 4.8 Landbruk..... | 8 |
| 4.9 Trafikkforhold | 8 |
| 4.10 Barns interesser | 9 |
| 4.11 Sosial infrastruktur | 9 |
| 4.12 Universell tilgjengelighet | 10 |
| 4.13 Teknisk infrastruktur | 10 |
| 4.14 Grunnforhold..... | 10 |
| 4.15 Støyforhold..... | 10 |
| 4.16 Luftforurensing | 10 |

| | |
|--|----|
| 5 Beskrivelse av planforslaget..... | 10 |
| 5.1 Analyser og utredninger..... | 11 |
| 5.2 Planlagt arealbruk..... | 11 |
| Det er avsatt et BKB område i planen (kombinert bolig/forretning)..... | 11 |
| 5.3 Bebyggelsens plassering og utforming..... | 12 |
| 5.4 Uteoppholdsareal..... | 12 |
| 5.5 Sol/skygge..... | 12 |
| 5.6 Parkering..... | 12 |
| 5.7 Trafikkløsning..... | 12 |
| 5.8 Kollektivtrafikk..... | 13 |
| 5.9 Tilknytning til teknisk infrastruktur..... | 13 |
| 5.9.1 Vann og avløp..... | 13 |
| 5.9.2 Energiforsyning og EL-nett..... | 13 |
| 5.10 Plan for avfallshåndtering..... | 13 |
| 5.11 Planlagte offentlige anlegg..... | 13 |
| 5.12 Kulturminner..... | 13 |
| 5.13 Naturmiljø..... | 13 |
| 5.14 Sosial infrastruktur..... | 13 |
| 5.15 Universell utforming..... | 13 |
| 5.16 Miljøoppfølging..... | 14 |
| 5.17 Grunnforhold..... | 14 |
| 5.18 Støy..... | 14 |
| 5.19 Vindforhold..... | 14 |
| 5.20 Risiko- og sårbarhet..... | 14 |
| 5.21 Avbøtende tiltak/løsninger ROS..... | 16 |
| 5.22 Rekkefølgebestemmelser..... | 16 |
| 6 Virkninger/konsekvenser av planforslaget..... | 16 |
| 6.1 Overordnede planer..... | 16 |
| 6.2 Landskap..... | 16 |
| 6.3 Stedets karakter..... | 16 |
| 6.4 Natur- og kulturverdier..... | 16 |
| 6.4.1 Naturverdier..... | 16 |
| 6.4.2 Kulturverdier..... | 16 |
| 6.5 Landbruksfaglige vurderinger..... | 17 |

| | |
|--|----|
| 6.6 Trafikale forhold..... | 17 |
| 6.7 Teknisk infrastruktur | 17 |
| 6.8 Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk | 17 |
| 6.9 Bomiljø/bokvalitet | 17 |
| 6.10 Barns interesser | 17 |
| 6.11 Sosial infrastruktur | 18 |
| 6.12 Universell tilgjengelighet | 18 |
| 6.13 ROS | 18 |
| 6.14 Økonomiske konsekvenser for kommunen..... | 18 |
| 6.15 Interessemotsetninger..... | 18 |
| 6.16 Avveining av virkninger | 18 |
| 7 Avsluttende kommentar..... | 18 |

1 Bakgrunn

1.1 Hensikten med planen

Fauske kommune gjør en endring av reguleringsplan for boligområdet Sjøheia planid. 1980001; herunder Sjøheia - endring med planid 1983001, Kantlyngveien med planid 2005002 og Greplyngveien med planid 2007007. I tillegg er del av etablert lysløype inkludert i utvidelse av reguleringsplanen for Sjøheia.

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for oppføring bolig og leiligheter, lekeplass, friområde, tursti, barnehage, forretning, parkering, VA-anlegg, energianlegg, kjøreveg og gang- sykkelveg. Arealformålene vil hovedsakelig opprettholdes i tråd med gjeldene planer. Kommuneplanens arealdel er retningsgivende for utnyttelse av planområdet.

Et sentralt mål i planarbeidet er å tilrettelegge for god folkehelse, godt miljø og tilgang til allerede etablerte turløyper for eksisterende innbyggere og nye tilflyttere.

1.2 Eierforhold

Nytt boligområde omfatter gnr. 102/320, tilhørende Fauske kommune.

1.3 Tidligere vedtak i saken

Det foreligger ingen tidligere vedtak i saken.

1.4 Krav om konsekvensutredning

Tiltaket innebærer en oppdatering av eksisterende planer. Formålene er i tråd med rammene i gjeldene reguleringsplaner/kommuneplanens arealdel og planarbeidet vurderes ikke å falle inn under

§ 6, herunder vedlegg I, heller ikke under § 8, herunder vedlegg II i forskrift om konsekvensutredninger. Planforslaget vurderes derfor ikke å utløse krav om konsekvensutredning.

2 Planprosessen

2.1 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart

Igangsett planarbeid for området ble annonsert i Salteposten den 26.01.19 og på kommunens hjemmeside den 18.01.19. Brev til offentlige myndigheter ble sendt 25.01.19. De formelle kravene til medvirkning fremgår av PBL § 5-1. Det ankom ingen innspill innen fristen som ble gitt.

3 Planstatus og rammebetingelser

3.1 Overordnede planer

Kommuneplanens arealdel (vedtatt 22.03.2018)

I gjeldende kommuneplan er planområdet angitt som område hvor gjeldende reguleringsplaner fortsatt skal gjelde.

Følgende overordnede planer legges til grunn for planarbeidet:

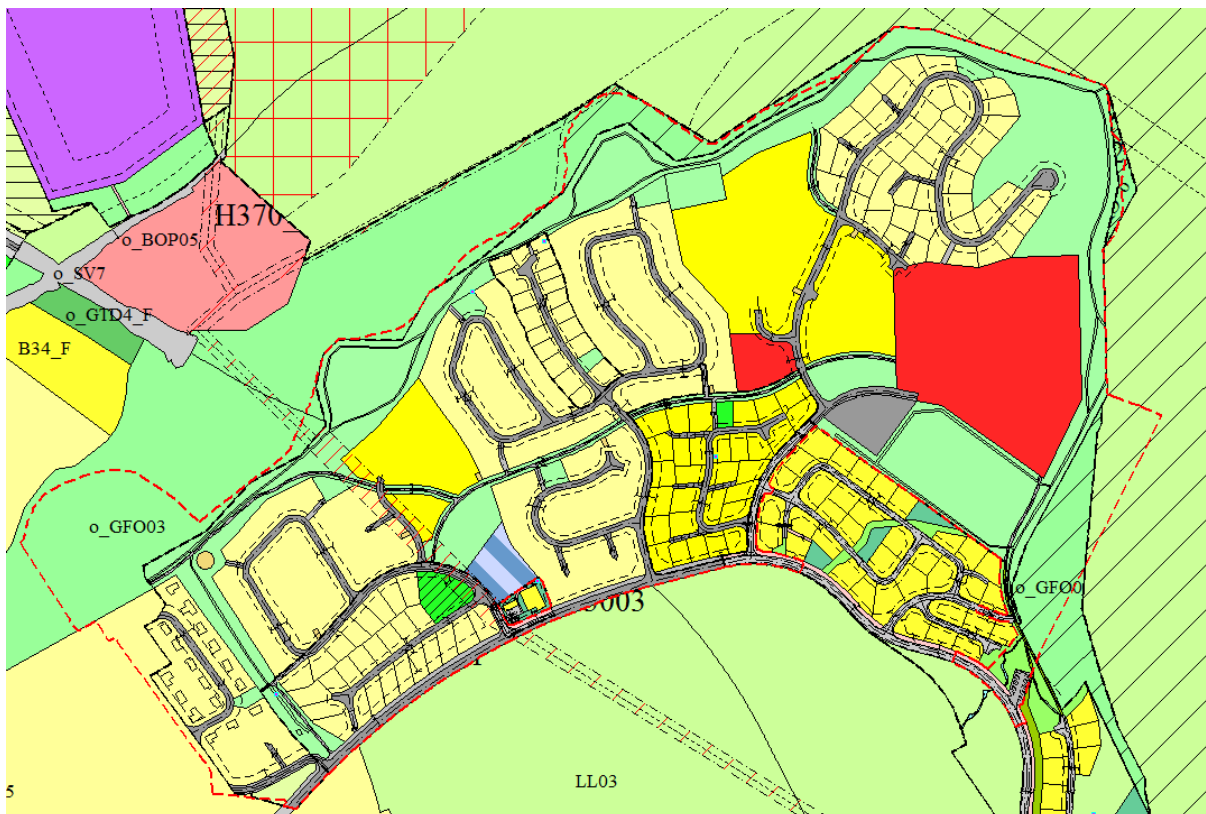
- Nasjonale forventinger til regional og kommunal planlegging 2019-203
- Fylkesplan for Nordland
- Kommuneplanens arealdel for sentrum
- Kommuneplanens samfunnsdel

Forhold i overordnede planer som er vurdert i planarbeidet:

- Vesentlige lokale og regionale interesser knyttet til friluftsliv
- Allmennhetens tilgang og ferdsel ved utbygging i kystsonen
- By- og tettstedsutvikling
- Klima og klimatilpasning i forhold til utbygging, samt plassering og dimensjonering av viktig infrastruktur (infrastruktur for miljøvennlig transport)
- Universell utforming og tilgjengelighet
- Alternative energikilder
- Hensynet til barn og unge
- Stedets karakter/estetikk
- Naturressurser, grønnstruktur og kulturminner
- Transport / trafiksikkerhet og parkering

3.2 Gjeldende reguleringsplaner

Planområdet er i eksisterende planer regulert til bolig, barnehage, skole, lekeareal, forretning/kontor, fornminne, trafo, samt tilhørende veg, gangvei, skiløype og park.



Figur 1: Gjeldende reguleringsplaner/kommuneplanens arealdel. Planområdet er vist med rød linje.

3.3 Tilgrensende planer

Planen grenser mot detaljregulering av Finneidia2 med planid. 2004007.

3.4 Temaplaner

Det foreligger ingen temaplaner som har relevans til dette planarbeidet.

3.5 Statlige planretningslinjer

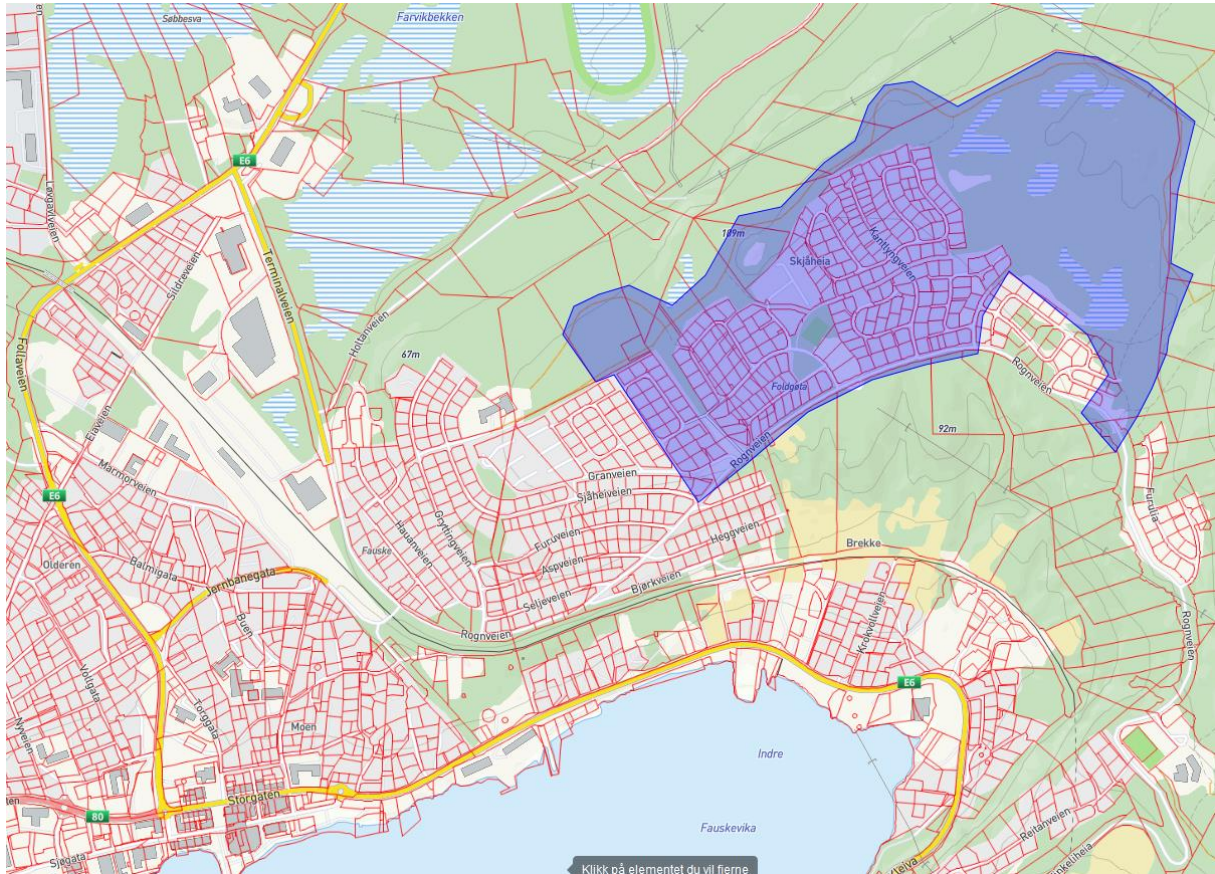
Det er foretatt en samlet vurdering av tiltaket mot statlige retningslinjer, rammer og føringer og funnet at tiltaket ikke er i strid med disse. Relevante retningslinjer/rammer/føringer i forbindelse med planforslaget er listet opp nedenfor:

- Fylkesplan for Nordland 2013-2025
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig, areal og transportplanlegging (2013)
- Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (2016)
- Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (2012)
- Naturmangfoldloven (2019)
- Rikspolitiske retningslinjer for universell utforming (2008)
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barns og unges interesser i planleggingen (1995)

4 Beskrivelse av planforslaget, eksisterende forhold

4.1 Beliggenhet

Planområdet som er på ca. 654 daa ligger i øvre del av Hauan/Sjåheia, ca. 2 km fra Fauske sentrum, som er det største boligområdet i Fauske kommune.



Figur 2: Planrådets beliggenhet markert med blå farge. Kartgrunnlag: kommunekart.com.

4.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Planområdet består av i dag av etablerte boligfelt, barnehage, løyper/stier, friluftsområde og teknisk infrastruktur. Deler av området er ubebygde og består delvis av åpne arealer og noe skog.

Omkringliggende områder er en kombinasjon av bebygde og ubebygde areal samt friluftsområde.

4.3 Stedets karakter

Området er forholdsvis tettbygd, hovedsakelig bestående av eneboliger fra 1975 og opp til dagens dato. Det er også innslag av leiligheter og flermannsboliger. Bebyggelsen har hovedsakelig tradisjonelt preg med saltak. Det er lett tilgang til friluftsområder.

4.4 Landskap

Nedre del av planområdet har en svak stigning mot nord. Arealet er forholdsvis flatt med brattere terreng mot nord.

Planområdet har generelt meget gode solforhold.

4.5 Kulturminner og kulturmiljø

Det er registrert et kulturminne i nordvestlige del av planområdet. Her tillates ingen tiltak.

Varslingsplikten er ivaretatt i planbestemmelsene.

4.6 Naturverdier

Planområdet ligger i et eksisterende boligområde og det er ikke spesielle registreringer av dyreliv eller naturtyper i det aktuelle området eller i umiddelbar nærhet. Tiltakets art og dets forholdsmessige inngrep i naturmangfoldet, medfører at det kun er foretatt søk i Naturtypebasen og Artsdatabanken. Det er ikke registrert hverken rødlistet eller truede arter i planområdet eller i umiddelbar nærhet av planområdet.

4.7 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder

Det er friluftsområder i nordvestlige og vestlige del av planområdet. Lett tilgjengelig ski/turløype, samt at det er avsatt parkområder, lek- og uteoppholdsareal.

4.8 Landbruk

Området har lav interesse som landbruksområde slik det fremkommer. Tilstøtende områder kan ha verdi i forhold til skogsdrift.

4.9 Trafikkforhold

- Kjøreatkomst

Det nye boligfeltet vil få atkomst fra Rognveien. Rognveien er en kommunal vei med bredde på ca. 6 m og fartsgrense på 50 km/t (ikke forkjørsvei).

- Vegsystem

Eksisterende og framtidig bebyggelse: kommunale veier med fartsgrense 30 km/t.

- Trafikkmengde

Det finnes ingen oversikt over trafikkmengden langs Rognveien. Det estimeres en ÅDT på mellom 1000 – 1500.

- Ulykkessituasjon

Det er registrert en ulykke innenfor planområdet og en i umiddelbar nærheten av planområdet, begge langs Rognveien.

Den ene ulykken innenfor planområdet markert med blå sirkel omhandler MC ulykke - avsvinging til venstre foran kjørende i motsatt retning. Alvorligste skadegrad: lettere skadd. Dato: 16.05.2008.

Den andre ulykken like utenfor planområdet i sør markert med hvit sirkel omhandler sykkelulykke - avsvingning til venstre foran kjørende i motsatt retning. Alvorligste skadegrad: lettere skadd. Dato: 22.09.2003.



Figur 3: Trafikkulykker, jf. hvit og blå sirkel. Kartet viser hendelser lengst sør i planområdet. Planavgrensningen er illustrert. Kartgrunnlag: vegvesen.no/vegkart.

- Trafikksikkerhet for myke trafikanter

Det er etablert fortau/gang- og sykkelvei langs hele Rognveien fram til Finneid skole.

Gjennom barnetråkkregistreringer i forbindelse med rullering av kommuneplanens arealdel er det for Hauan/Sjåheia boligområde etablert en tilpasset tilknytning mot Vestmyra skole (for elver fra 5. klasse - 10. klasse)

- Kollektivtilbud

Det er eksisterende bussholdeplasser langs Rognveien samt det er regulert inn en busslomme i det nye boligområdet langs Vårlyngveien. Skolebussen og Sentrumsbussen har sin rute gjennom planområdet langs Rognveien. Skolebussen har også en avstikker gjennom Granveien (nedre del av planområdet).

4.10 Barns interesser

Planen tar hensyn til områder som er av interesse for barn og unge slik det er i dag. Det legges opp til lett tilgjengelige friluftsområder, uteoppholdsareal og lekeplasser. Det etterstrebes sikre koblinger for myke trafikanter.

4.11 Sosial infrastruktur

Skolekapasitet

- Finneid skole (1 – 4) ca. 1,5 km – avstand senter av planområdet
- Vestmyra skole (1 – 10) ca. 3 km – avstand senter av planområdet
- Fauske videregående skole ca. 3 km – avstand senter av planområdet

Barnehagedekning

- Lyngheia barnehage – privat. Innenfor planområdet (BBH1).
- Avsatt areal på 9,4 daa for etablering av fremtidig kommunal barnehage (BBH2).

Annet

Fauske sentrum med butikker og rådhus ca. 2,5 km – avstand senter av planområdet.

Fauske Handelpark (butikker/kafe/frisør) ca. 2,5 km – avstand senter av planområdet.

4.12 Universell tilgjengelighet

Selve utbyggingsområdet er i forholdsvis flatt terreng og vil i liten grad by på utfordringer i forhold til tilgjengelighet for alle. Øvre del har noe mer stigning der tilretteleggelse vil være begrenset.

4.13 Teknisk infrastruktur

Kommunalt vann og avløpsledninger bygges ut til hver tomt.

Renovasjon gjennom Iris Salten.

EI-kraft utbygges/påkobles hos Indre Salten energi.

Bredbånd/fiber kan tilkobles/utvides i området gjennom Indre Salten energi.

4.14 Grunnforhold

- Eksisterende bebyggelse:
Varierende løsmasser: tykk morene, tykk havavsetning, torv og myr, bart fjell, stedvis tynt dekke.
- Ny bebyggelse:
Varierende løsmasser: Tykke morene, torv og myr, tynt humus-/torvdekke

Det er ingen registrerte aktsomhetsområder innenfor planavgrensningen eller i umiddelbar nærhet.

4.15 Støyforhold

Planområdet ligger, så langt man kjenner til, hverken innenfor rød eller gul støysone. Noe støy fra trafikk langs Rognveien må påregnes.

4.16 Luftforurensing

Planområdet er så langt man kjenner til, ikke utsatt for luftforurensning utover akseptable grenseverdier.

5 Beskrivelse av planforslaget

5.1 Analyser og utredninger

Det er ikke utført egne analyser eller utredninger i forbindelse med planarbeidet.

5.2 Planlagt arealbruk

I planområdet tenkes det lagt til rette for boliger med tilhørende leke- og uteoppholdsareal og teknisk infrastruktur, fortau, gang- og sykkelvei, samt grønnstruktur. Planområdet er utvidet noe i forhold til opprinnelig avgrensning i forbindelse med varsel om planoppstart:

- Det har fremkommet behov om å regulere inn en ekstra adkomst fra Rognveien for å få en bedre avvikling av trafikk. Det er samtidig tatt hensyn til myke trafikanter som skal i retning Finneid skole som ligger øst for planområdet.
- Det har fremkommet ønske om å få innregulert eksisterende ski/turløype i den vestligste del av planområdet.
- Det har fremkommet behov om å regulere inn vannforsyningsanlegg (BVF) med tanke på videre utbygging i området.

Det er avsatt et BKB område i planen (kombinert bolig/forretning). Første etasje er avsatt til forretning, nærmere bestemt dagligvarehandel, med et maksimalt BRA på 3.0 daa.

Planområdet er regulert til følgende arealformål og hensynssoner (jf. PBLs §§ 12-5 og 12-6):

Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 Nr. 1)

- Boligbebyggelse: Området er regulert til boligbebyggelse. (B)
- Kombinert formål Bolig/forretning (BKB)
- Offentlig og privat barnehage (BBH)
- Lekeplasser (BLK) – felles eierform
- Vann- og avløpsanlegg (BVA)
- Energianlegg (BE)
- Vann- og avløpsanlegg (BVA)
- Vannforsyningsanlegg (BVF)
- Uteoppholdsareal (BUT)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 Nr. 2)

- Kjøreveg (SKV)
- Veg (SV): Adkomstvei til vannforsyningsanlegg. Intern kommunal vei, ikke til offentlig bruk.
- Offentlig parkering (SPA)
- Annen veggrunn – grøntareal (SVG)
- Gang- og sykkelveg (SGS)
- Fortau (SF)

Grønnstruktur (§ 12-5 Nr. 3)

- Turveg (GT)
- Park (GP)
- Friområde (GF)
- Overvannstiltak (GOV)
- Kombinert skiløype og turveg med lys (GAA1)
- Kombinert uteoppholdsareal og fordrøyning (GAA2)

Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (§ 12-5 nr. 5)

- Friluftsmål

Hensynssoner

- Sikringssone – frisikt
- Faresone – høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler)
- Vernesone – fornminne

5.3 Bebyggelsens plassering og utforming

Området er lett bebyggbart med forholdsvis flatt terreng som i nordlige del skråner oppover. Det tenkes lagt til rette for ene- og flermannsboliger, leiligheter, herunder rekke- eller kjedehus i planområdet med parkering på egen tomt. Det avsatt boareal til ulike målgrupper med tanke på økonomi og livssituasjon.

Høyde/grad av utnyttning for bolig

Maks tillatt utnyttingsgrad (%-BYA) settes til 35 %. Boliger kan føres opp med inntil 2 etasjer med maks gesimshøyde 7 m og maks mønehøyde 8,6 m målt fra gjennomsnittlig terreng. For flatt tak og pulttak er maks gesimshøyde 7,8 m målt fra gjennomsnittlig terreng.

Høyde/grad av utnyttning for BKB området

Maksimalt BRA på 3.0 daa. Bygninger kan etableres med opptil 2 etasjer med maks gesimshøyde 8 m og maks mønehøyde 10 m målt fra gjennomsnittlig terreng. For flatt tak og pulttak er maks gesimshøyde 9 m målt fra gjennomsnittlig terreng.

Byggegrenser

Der byggegrensen ikke fremgår i plankartet, er den sammenfallende med formålsgrensen. For øvrig gjelder Plan og bygningslovens bestemmelser i forhold til minimumsavstand til naboeiendom, med mindre annen privatrettslig avtale foreligger.

5.4 Uteoppholdsareal

Gjeldende krav til leke- og uteoppholdsareal er 35 m² per boenhet. Dette kravet kan i sin helhet løses innenfor planområdet og er regulert inn. Det vil bli opparbeidet kvalitativt gode lekeplasser i tilknytning til planlagte utbygging.

Det er i planforslaget lagt til rette for gode muligheter for private uteområder.

5.5 Sol/skygge

Planlagt bebyggelse kan føres opp med maksimalt 2 etasjer og vurderes ikke å ha store negative innvirkning på hverken nabohus, leke- og uteoppholdsareal eller eksisterende bebyggelse når det gjelder skyggevirksomheter.

5.6 Parkering

Boliger: Det skal avsettes minimum 1,4 parkeringsplasser pr. boenhet. For boenheter < 50 m² skal det avsettes minimum 1 parkeringsplass.

Forretning (dagligvare): 2 plasser pr 100 m². Det skal avsettes 3 parkeringsplasser for forflytningshemmede innenfor SPA1. Sykkelparkering: 1 plass pr 100 m².

5.7 Trafikkløsning

Ny bebyggelse vil få atkomst fra fremtidig og eksisterende avkjørsel fra Rognveien og videre via nye interne atkomstveier. Disse adkomstveiene blir offentlig (kommunal). Det etableres gang- og

sykkelveg, fortau innenfor planområdet for å skjerme og lede myke trafikanter. Kryss er dimensjonert i tråd med SVVs håndbok N100.

Opprettelse av adkomstveier skjer i takt med utbygging av området. Det er lagt inn rekkefølgekrav i bestemmelsene.

5.8 Kollektivtrafikk

Bussholdeplasser ligger innenfor planområdet. Det er avsatt areal til busslomme i forbindelse med nytt næringsareal/boliger. Planlagt utbygging vil kunne føre til økning i bruken av kollektivtrafikk, noe som anses positivt.

5.9 Tilknytning til teknisk infrastruktur

5.9.1 Vann og avløp

Kommunal vannledning og avløpsanlegg videreføres i de nye boligområdene.

5.9.2 Energiforsyning og EL-nett

Energibehovet i planområdet vil bli dekt med elektrisitet. Det er innenfor planområdet avsatt areal til energianlegg.

5.10 Plan for avfallshåndtering

Avfallshåndtering vil bli løst på egen tomt.

5.11 Planlagte offentlige anlegg

Innenfor området BVF er det planlagt kommunalt vannforsyningsanlegg for eksisterende og fremtidig bebyggelse.

5.12 Kulturminner

Det er registrert et kulturminne i nordvestlige del av planområdet. Her tillates ingen tiltak. Varslingsplikten er ivaretatt i planbestemmelsene. Planlagt utbygging vurderes ikke å få innvirkninger på verken kulturminner eller -miljø.

5.13 Naturmiljø

Planlagt utbygging vurderes ikke å få innvirkninger på naturmiljø.

Det vil ikke være behov for å øke skolekapasiteten som følge av planlagt utbygging.

5.14 Sosial infrastruktur

Planlagt utbygging vurderes ikke å utløse behov for å øke skolekapasitet. Økning av barnehagekapasiteten løses innenfor planområdet.

5.15 Universell utforming

Krav fastsatt i Byggeteknisk forskrift (TEK) skal gjelde for uteområder og atkomst til og i boligene.

5.16 Miljøoppfølging

Planprosessen har ikke avdekket behov for miljøoppfølging.

5.17 Grunnforhold

Områder for fremtidig bebyggelse består av varierende løsmasser: tykke morene, torv og myr, tynt humus-/torvdekke. Det vurderes at det ikke er behov for tiltak med hensyn til stabilitet.

5.18 Støy

Planområdet ligger, så langt man kjenner til, hverken innenfor rød eller gul støysone. Noe støy fra trafikk langs Rognveien må påregnes.

5.19 Vindforhold

En kjenner ikke til at det foreligger forhold som krever oppfølging eller spesielle tiltak.

5.20 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? | x | Deler av eksisterende bebyggelse står på tykk havavsetning. Området er relativt flatt. Kommunens erfaringer fra tidligere tiltak i grunn/vegutbygging er at leira er meget hard. Det er ikke meldt inn setningsskader på eksisterende bebyggelse innenfor planområdet. Ingen påviste kvikkleiresoner i eller i nærhet av planområdet. For BKB/BVF området er det satt følgende krav: Før det gis byggetillatelse skal det dokumenteres at grunnen har tilstrekkelig stabilitet i forhold til omsøkte 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? | | Deler av eksisterende bebyggelse står på tykk morene som erfaringsmessig kan ha verdier av radon. Radon aktsomhetskart fra NGU viser moderat til lav/usikker aktsomhetsgrad innenfor planområdet. Det er 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? | | |
| | ▪ Hendelser på veg | x | |
| | ▪ Hendelser på jernbane | x | |
| | ▪ Hendelser på sjø/vann/elv | x | |

| | | | |
|--------------------|---|---|--|
| | ▪ Hendelser i luften | x | |
| | Vil utilsiktede/ukontrollerte hendelser som kan inntreffe på nærliggende virksomheter (industriforetak etc.) utgjøre en risiko for området? | | |
| | ▪ Utslipp av giftige gasser/væsker | x | |
| | ▪ Utslipp av eksplosjonsfarlig/brennbare væsker/gasser | x | |
| | Medfører bortfall av tilgang på følgende tjenester spesielle ulemper for området? | | |
| | ▪ Elektrisitet | x | |
| | ▪ Teletjenester | x | |
| | ▪ Vannforsyning | x | |
| | ▪ Renovasjon/spillvann | x | |
| | Dersom det går høyspentlinjer ved/gjennom området: | | |
| | ▪ Påvirkes området av magnetiske felt fra kraftlinjer? | | Tidligere høyspentlinje i eksisterende bebyggelse er lagt i bakken. Det eksisterer høyspentlinjer nord i planområdet. Det er regulert inn en hensynsone/faresone. Bygninger og andre innretninger kan ikke oppføres nærmere enn 9 m, målt horisontalt fra ytterste fase jfr. bestemmelsenes § 4.2. |
| | ▪ 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? | | |
| | ▪ Til skole/barnehage | x | |
| | ▪ Til nærmiljøanlegg (idrett etc.) | x | |
| | ▪ Til forretning | x | |
| | ▪ Til busstopp | x | |
| | Brannberedskap | | |
| | Omfatter området spesielt farlige anlegg? | | |
| | Har området tilstrekkelig brannvannforsyning (mengde og trykk)? | x | Etableres i tråd med utbygging av boligområder. Det er avsatt areal for pumpestasjon. |
| | Har området bare en mulig adkomststrute for brannbil? | x | |
| Tidligere bruk | Er området påvirket/forurenset fra tidligere virksomhet? | | |
| | ▪ Gruver: åpne sjakter, steintipper etc. | x | |
| | ▪ Militære anlegg: fjellanlegg, piggrådsperringer etc. | x | |
| | ▪ Industrivirksomhet, herunder avfallsdeponering | x | |
| 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 | |
| Ulovlig virksomhet | Sabotasje og terrorhandlinger | | |
| | ▪ Er tiltaket i seg selv et sabotasje-/terrormål? | x | |
| | - Finnes det potensielle sabotasje-/terrormål i nærheten? | x | |

5.21 Avbøtende tiltak/løsninger ROS

ROS-sjekklista er gjennomgått og det konkluderes med at det ikke foreligger forhold som krever oppfølging eller spesielle tiltak.

5.22 Rekkefølgebestemmelser

Det er innarbeidet rekkefølgebestemmelser tilknyttet følgende forhold:

- Situasjonsplan
- Teknisk infrastruktur, herunder atkomst
- Leke- og uteoppholdsareal og parkering
- Håndtering av ulempe i bygge- og anleggsfasen
- Sti/gangsti

6 Virkninger/konsekvenser av planforslaget

For fremtidig og eksisterende bebyggelse settes grad av utnyttning (%-BYA) til 35 %. Dette er i tråd med Kommuneplanens arealdel for sone C.

Ny områder som ikke er utbygd får samme krav til bygningstyper og høyde.

6.1 Overordnede planer

Kommuneplanens arealdel viser til gjeldende reguleringsplaner. Planlagt arealbruk/utbygging er hovedsakelig i tråd med gjeldende reguleringsplaner og kommuneplanens arealdel.

6.2 Landskap

Forholdsvis flatt terreng som i nordlige del skråner oppover. Det vil bli noe terrenginngrep i forbindelse med infrastruktur og boligetablering. Krav i forhold til estetikk og helhetsvirkning er innarbeidet i bestemmelsene.

6.3 Stedets karakter

Det vil bli endring i stedets karakter i den form at området blir fortettet. Samtidig opprettholdes funksjonene med nærhet til lek og rekreasjonsområder. Ny områder som ikke er utbygd får samme krav til bebyggelse/bygningstyper som allerede etablert bebyggelse.

6.4 Natur- og kulturverdier

6.4.1 Naturverdier

Det er ikke registrert hverken verdifulle naturtyper eller artsforekomster i planområdet. Det foreligger heller ingen kjente registreringer av biologisk mangfold, men ut fra vurderinger av eksisterende terreng og vegetasjon er det lite som tilsier at det vil være funn. Det er derfor ikke gjort noen videre undersøkelser for å øke kunnskapsnivået eller vurdert tiltak i forhold til føre-var prinsippet, jf. naturmangfoldlovens §§ 8 og 9. Planlagt utbyggingen vurderes ikke å påføre nye eller fremtidige

belastninger på eksisterende naturmangfold. Vurderinger i henhold til naturmangfoldloven §§ 10,11 og 12 er av den grunn ikke tatt ytterligere stilling til. Planforslagets virkninger for naturmangfoldloven vurderes å være små.

6.4.2 Kulturverdier

Planlagt utbygging vil ikke komme i konflikt med hverken kulturminner eller -miljø.

6.5 Landbruksfaglige vurderinger

Planlagt utbygging vil ikke få negative innvirkninger på landbruket.

6.6 Trafikale forhold

Planlagt utbygging vil føre til økt biltrafikk, men forventet økt trafikk antas ikke å gi avviklingsproblemer. Det legges opp til en ekstra utkjøringsåre mot Rognveien.

Det er regulert inn en busslomme sentralt i planområdet for styrke kollektivtilbudet. Det er ikke tillatt å fradele eller bebygge noen tomt innenfor planområdet før nødvendig opparbeiding av kjørevei, fortau, gang- og sykkelvei har funnet sted.

6.7 Teknisk infrastruktur

Tilknytning/videreføring av kommunalt vannledning og avløpsanlegg samt tilknytning til EI-nett vurderes ikke å være problematisk.

6.8 Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk

Planforslaget vurderes ikke å være til ulempe for utøving av friluftsliv. Det legges til rette for økt bruk av nærområdene.

6.9 Bomiljø/bokvalitet

Hver boenhet i planområdet vil få tilgang til privat uteoppholdsareal i form av hage eller uteterrasse. I tillegg er det lagt til rette for felles leke- og uteoppholdsareal som gir gode muligheter for lek og fellesskap. Det er kort avstand til friluftsområder.

Området har gode solforhold med relativt romslige tomter. Dette gir gode forutsetninger for mindre energibruk og mulighet for gode plasseringer av bygninger.

6.10 Barns interesser

Barns interesser i planforslaget ivaretas ved at det opprettes felles lekeplasser i tilknytning til boligområdene, samt at det er kort vei til både friluft og andre områder for lek. Det er opprettet knytninger med fortau/gang- og sykkelvei for å gi barna en sikrere skolevei.

Endelig planforslag oversendes barnas representant for ytterligere å bidra til barns medvirkning.

6.11 Sosial infrastruktur

Planlagt utbygging vurderes ikke å utløse behov for å øke skolekapasitet. Økning av barnehagekapasiteten løses innenfor planområdet.

6.12 Universell tilgjengelighet

Bebyggelsen med tilhørende uteareal og atkomst vil bli utformet i henhold til kravene i Byggeteknisk forskrift (TEK).

6.13 ROS

BKB/BVF området: Før det gis byggetillatelse skal det dokumenteres at grunnen har tilstrekkelig stabilitet i forhold til omsøkte tiltak. Det foreligger for øvrig ingen forhold som krever oppfølging eller spesielle tiltak.

6.14 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planlagt utbygging vil medføre økte inntekter for Fauske kommune.

6.15 Interessemotsetninger

Det er ikke avdekket interessemotsetninger i forbindelse med planarbeidet. Under planleggingen av området er det etterstrebet å bevare bokkvalitet med nærhet til lek, uteoppholdsareal og friluftsarealer med tilhørende tur/skiløypesystem.

Det er lagt vekt på å utarbeide sikre koblinger for myke trafikanter i forhold til nærmiljø og skolevei.

6.16 Avveining av virkninger

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

7 Avsluttende kommentar

Planlagt arealbruk er i tråd med kommuneplanen/gjeldende reguleringsplaner og vurderes å gi rammer for god utnyttelse av utbyggingsområdet.

Planforslaget vurderes også å være et viktig bidrag for å imøtekomme behovet for boligareal i Fauske sentrum.