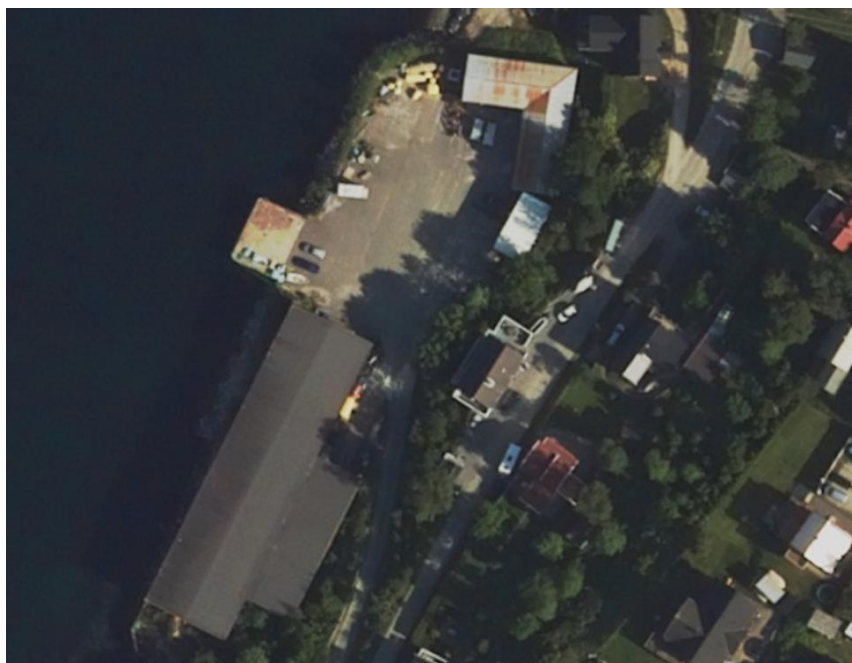


18.05.2020

Forslag til planprogram

Detaljregulering for Finneidgata 19 i
Fauske kommune



Oppdragsgiver: Møllna AS

Oppdragsgivers kontaktperson: Jack Holand

Rådgiver: Sima Rådgivning AS

Oppdragsleder: Karl-Johan Lenningsvik

Dokumentet er utarbeidet av Sima Rådgivning AS som en del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Sima Rådgivning AS har opphavsretten til dokumentet og kan bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og kan ikke kopieres eller tilgjengeliggjøres på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

Innhold

1. Innledning.....	3
1.1 Bakgrunn og hensikt med planarbeidet	3
1.2 Planprogram og konsekvensutredning.....	4
2. Planområdet.....	4
2.1 Lokalisering og arealbruk	4
2.2 Planlagte tiltak.....	8
3. Føringer og retningslinjer for planarbeidet.....	9
4. Alternativer.....	10
5.1 Alternativer.....	10
5.1.1 «0-alternativet».....	10
5. Utredningstema.....	10
5.1 Generelt.....	10
5.2 Utredningstema og metode	11
6. Organisering av arbeidet, medvirkning og planprosess	12
6.1 Organisering av arbeidet	12
6.2 Prosess for planprogram	12
6.3 Informasjon og medvirkning	13
6.4 Planlagt fremdrift	13

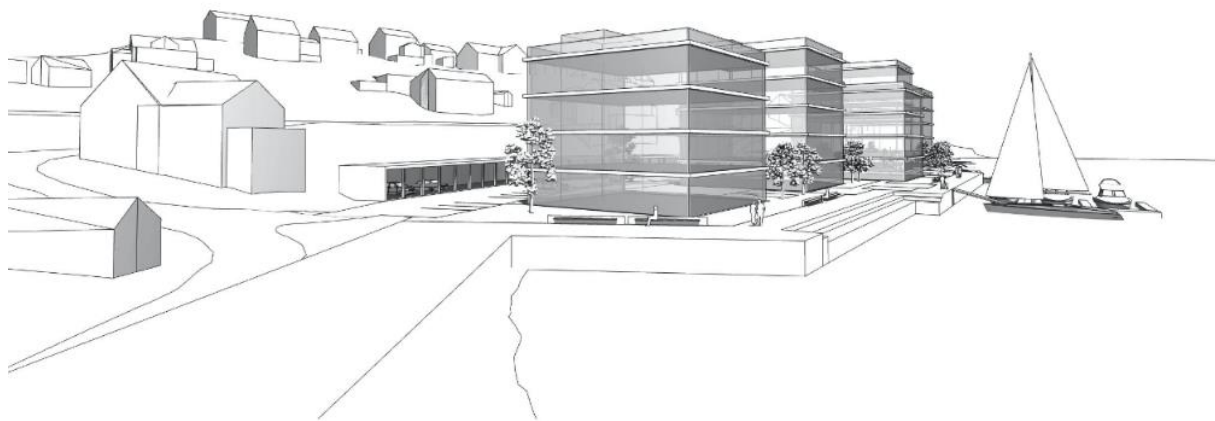
1. Innledning

1.1 Bakgrunn og formål med planarbeidet

På vegne av Møllna AS legges det med dette frem forslag til planprogram for detaljreguleringsplan for Finneidgata 19 og 19B.

Forslag til planprogram er utarbeidet av Sima Rådgivning AS, og er i henhold til plan- og bygningsloven § 4-1 samt forskrift om konsekvensutredning (FOR-2018-12-20-2067).

Sima Rådgivning er engasjert av Møllna AS for å utarbeide en detaljreguleringsplan for et ca. 9750 m² stort areal på Finneid i Fauske kommune, hvor formålet er å legge til rette for 45 nye boenheter fordelt på fem ulike boligblokker, parkeringsarealer, utfylling i sjø (utearealer) og tilhørende arealer. Planområdet omfatter eiendommene gnr. 101 bnr. 5 og 356.



Figur 1. Programskisse utarbeidet av Tanken arkitektur viser planlagte blokkbebyggelse på Finneidkai.

Hele eiendommen ligger innenfor 100-meters beltet langs sjøen, men er i dag bygd ut med nærings-/industrivirksomhet.

Planforslaget avviker fra kommunedelplan for Fauske sentrum, der området er avsatt til fremtidig næringsbebyggelse.

Planarbeidet skal legge til rette for en god og ryddig prosess i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplan for fortetting av boligformålet i området. Det er ønskelig å lage en reguleringsplan som bidrar til kvalitetshevelse av området som gir økt bolyst, men som også søker å ivareta eksisterende boliger på en best mulig måte.

Det innledende planarbeidet skal gi et godt utgangspunkt for utarbeidelsen av konsekvensutredninger (KU). Disse skal gi grunnlag for å belyse hvilke vesentlige konsekvenser planen har for miljø og samfunn, slik at disse er kjent ved vedtak av planen.

1.2 Planprogram og konsekvensutredning

Krav til utarbeidelse av konsekvensutredning følger av forskrift om konsekvensutredninger (FOR-2018-12-20-2067)

§ 6. Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding:

Følgende planer og tiltak skal alltid konsekvensutredes og ha planprogram eller melding:

- a) *kommuneplanens arealdel etter § 11-5 og regionale planer etter plan- og bygningsloven § 8-1, kommunedelplaner etter § 11-1, og områdereguleringer etter § 12-2 når planene fastsetter rammer for tiltak i vedlegg I og II.*
- b) *reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven for tiltak i vedlegg I. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen.*
- c) *tiltak i vedlegg I som behandles etter andre lover enn plan- og bygningsloven.*

Fylkeskommunen er ansvarlig myndighet for regionale planer. Kommunen er ansvarlig myndighet for kommunale planer. Ansvarlig myndighet for planer og tiltak etter bokstav b og c fremgår av vedlegg I. For tiltak etter bokstav b der gjennomføring av tiltaket ikke krever ny plan, er forurensningsmyndigheten ansvarlig myndighet hvis tiltaket krever tillatelse etter forurensningsloven.

Hvis en plan etter plan- og bygningsloven endres mellom varsel om oppstart av planarbeidet og utleggelse av planforslag til offentlig ettersyn, og endringen medfører at planen omfattes av første ledd bokstav a eller b, skal planen behandles etter reglene i kapittel 5 og 6.

Vedlegg I pkt. 25: Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan.

Planlagte boligbebyggelse faller inn under forskriftens § 6 pkt. b, jf. vedlegg I pkt. 25. Det er derfor krav til utarbeidelse av konsekvensutredning.

2. Planområdet

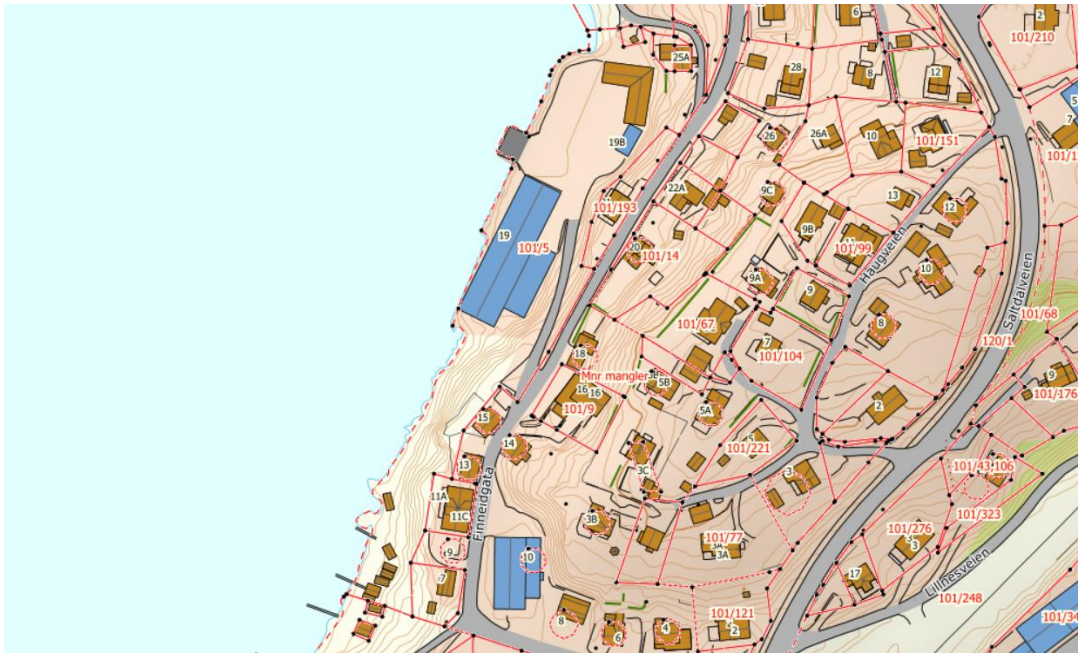
2.1 Lokalisering og arealbruk

Lokalisering:

Planområdet ligger på Finneid sørøst i Fauske sentrum og omfatter eiendommene gnr. 101 bnr. 5 og 356.



Figur 2. Kartskissen viser hvor planområdet ligger.



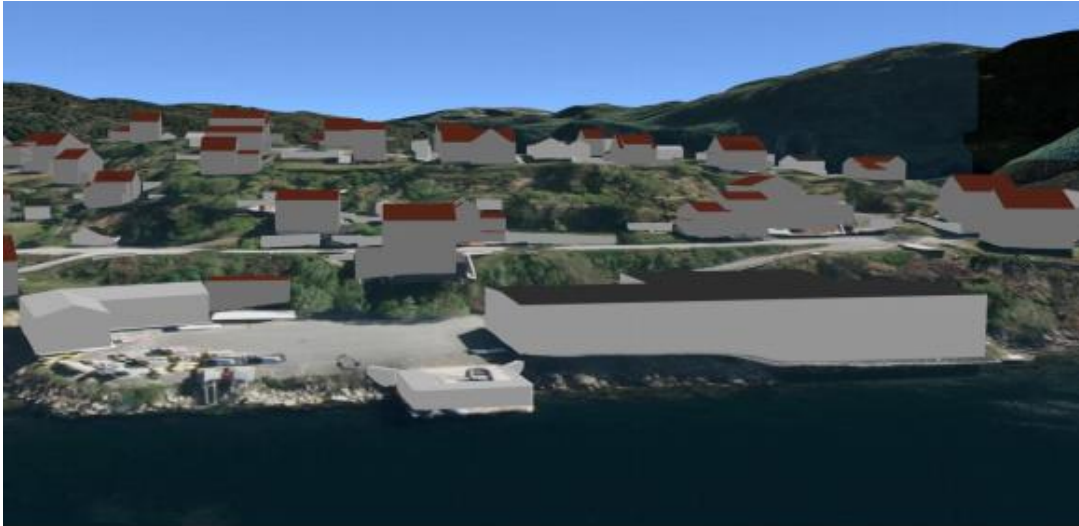
Figur 3. Planområdet vil omfatte gnr. 101 bnr.5 og 356

Eksisterende arealbruk:

På planområdet står i dag et lagerbygg på oppfylte masser i nord og en naustrekke i sør. I nord ligger det også et kai. Høyden på det flate partiet ligger på kote 2,9 til 3,3. Området ligger nært sjøen og på et lavere nivå enn nabobebyggelsen i øst.

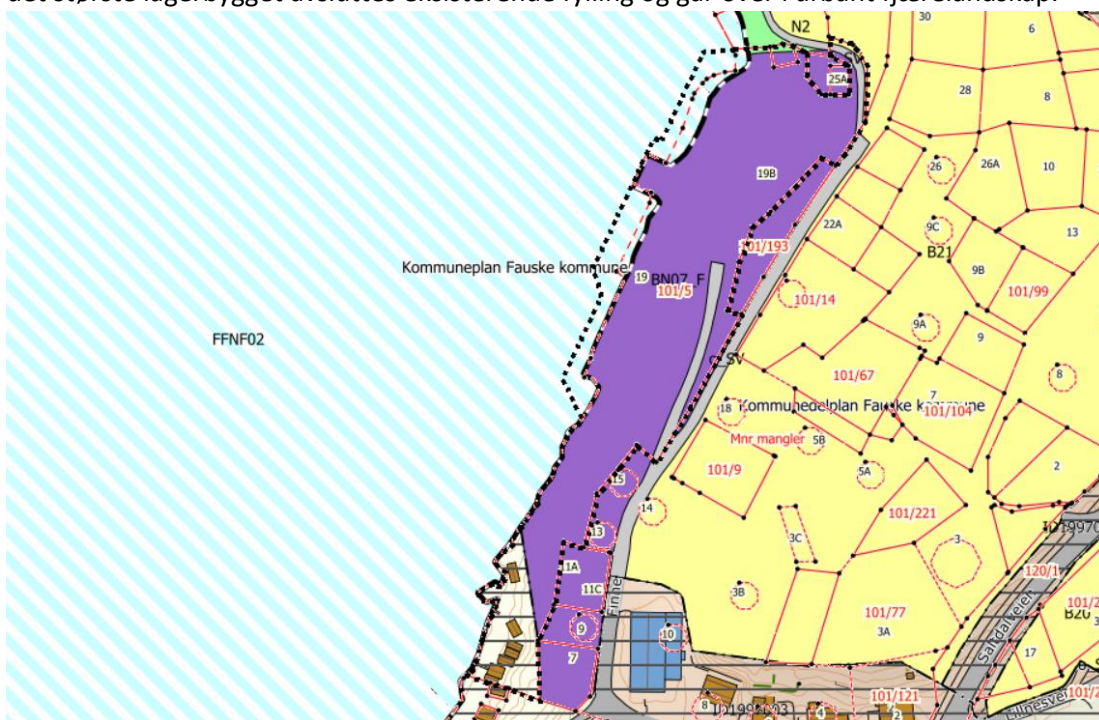


Figur 4: Bildet viser det største av de eksisterende byggene på eiendommen samt kaiet i forgrunnen.



Figur 5: Deler av planområdet. Fra 3D-kart www.kommunekart.com

Området er i kommunedelplan for Fauske sentrum avsatt til fremtidig næringsbebyggelse. Arealet som planlegges regulert til boligformål benyttes i stor grad til lagring og manøvreringsareal. Sør for det største lagerbygget avsluttes eksisterende fylling og går over i urbant fjærelandskap.



Figur 6. Kartutsnittet viser kommunedelplan for Fauske sentrum.

Trafikkforhold:

Planområdet har atkomst fra Finneidgata som har direkte tilknytning til E6 i nord og sørøst for planområdet. Finneidgata er en lokalvei som tjener som adkomst for eiendommene i området.

Støy og støv:

Planområdet er ikke spesielt eksponert for støy og støv. E6 har høy ÅDT, men går ca. 200 m nord og øst for planområdet og i tillegg på et høyere terrengnivå.

Stedets karakter:

Planområdet ligger på oppfylte masser i vestlig helning mot sjøen og har gode solforhold og er bebygd med nærings-/industribygg. Områdene nord og øst for planområdet benyttes til boligformål. I sør er det for det meste næringsvirksomhet.

Grunnforhold, skred og ras:

Det er ikke kjent at det har gått ras i området. Planområdet ligger under marin grense og løsmasser registrert som randmorene. I NGI-rapport Kvikkleirekartlegging – Kartblad Fauske 2129 IV, des. 2009 står det følgende om Finneidet under pkt. 2.2: «På grunn av lav gradient og liten høydeforskjell er store deler av Fauskeidet utelatt fra dette prosjektet da områdene ikke oppfyller de naturlige kriteriene for store kvikkleireskred. Det er imidlertid svært sannsynlig at store deler av Fauskeidet har kvikkleire/sensitive leirer i grunnen og dermed ikke har sikkerhet mot menneskelige inngrep. Grunnundersøkelser må utføres i fremtiden for utfyllingsarbeider, hvor det kan være fare for stabilitet og mulige utglidninger.»

Forurenset grunn:

Planområdet har vært benyttet til industri-/næringsformål, men det er ingen kjente registrerte forekomster av forurenset grunn i planområdet. Det er likevel grunn til å tro at området har forurensing i grunnen da fyllingen er gammel, og viser tegn på at dette er gjort med forurenset masse. Det må derfor tas prøver av området(også planlagt utfylling) for å undersøke dette nærmere. Mest sannsynlig vil det være høye verdier av PAH, kobber og andre stoffer fra tidligere virksomhet.

Flom/stormflo:

Eksisterende kunnskap om økt nedbør, stormflo, vind, skred og flom er undersøkt for planområdet. Stormflo vil være det eneste som kan utløse krav til bebyggelsen.



Figur 7: Utsnitt fra www.kart.dsb.no

Naturverdier:

Det er ikke registrert naturverdier/naturtyper som berøres av planlagte tiltak.

Kulturminner:

Det er ingen kjente registrerte kulturminner som berøres av planlagte tiltak.

Landbruk:

Planområdet berører ingen landbruksområder og behøver ingen nærmere utredninger.

Sosial infrastruktur:

Det er ca. 450 meter til skole/barnehage (luftlinje). Fauske sentrum ligger om lag 1 km nord for planområdet.

Barn og unges interesser:

Det er ikke kjent at barn og unge benytter planområdet i særlig grad i dag. Barn og unges interesser skal likevel vurderes for området utenfor planavgrensningen og da særlig adkomst fra E6 inn til området. Det skal også gjøres en vurdering på om nærområdet blir benyttet av barn og unge. For å sikre barn og unges interesser skal representant høres. Det vil også være naturlig å ta kontakt med nærmeste skole og barnehage, samt ungdomsråd for å sikre deres interesser.

2.2 Planlagte tiltak

Grunneier ønsker å utvikle eiendommen ved å etablere fem leilighetsbygg/boligblokker med umiddelbar nærhet til sjøen. Det vil bli romslige uteområder mellom boligblokkene og på utfylte sjøarealer, hvor det også vil legges til rette for fortsettelse av eksisterende og planlagte strandpromenade fra nord. Parkering planlegges i sokkel, carporter og på terreng. Størrelse og antall boenheter i hvert av leilighetsbyggene vil variere med tanke på det visuelle inntrykket samt i forhold til naboeiendommene i øst. Utbyggingen vil skje i flere byggetrinn. Adkomst til området vil skje fra eksisterende avkjørsel fra Finneidgata. Området bærer preg av å utvikles fra forretning/kontor/næring til boligformål. Avgrensning av planområdet vil følge tomtegrensene. Eksisterende naustbebyggelse sør i planområdet vil beholdes som i dag.



Figur 8. Stip

let linje viser foreløpig planavgrensning. Det kan skje mindre justeringer i planprosessen.

3. Føringer og retningslinjer for planarbeidet

Nasjonale føringer

Kommunen må forholde seg til de lover, forskrifter, bestemmelser og retningslinjer som gjelder for kommunal planlegging og virksomhet. Disse forutsettes ivaretatt under planprosessen uten at det foretas en uttømmende opplisting her. Opplistingen under vil ikke innebære at alle punkt er aktuelle for det gitte planområdet.

Nasjonale forventninger

Statens samlede planpolitiske forventninger er et viktig grunnlag for den regionale og lokale planleggingen. De gjeldende nasjonale forventningene er fra 2019 og finnes her:

- [Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging](#)

Statlige planretningslinjer

Statlige planretningslinjer beskriver nasjonale forventninger på noen viktige tema. De er hjemlet i [plan- og bygningsloven § 6-2](#). Tidligere kalt rikspolitiske retningslinjer.

Finnes her:

- [Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging](#)
- [Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunene](#)
- [Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging \(T-1442/2016\)](#)
- [Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen](#)
- [Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen](#)
- [Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen \(2012\) T-1520](#)
- [Handlingsplan for økt tilgjengelighet gjennom universell utforming](#)

Nasjonale og vesentlige regionale miljøinteresser

Nasjonale og vesentlige regionale interesser på miljøområdet er beskrevet i [Rundskriv T-2/16](#) fra Klima- og miljødepartementet. Miljøforvaltningens innsigelsespraksis er også beskrevet her. Kriteriene for nasjonale og vesentlig regionale interesser er knyttet til de nasjonale miljømålene for de ulike miljøområdene. På [Miljøstatus.no](#) finnes informasjon om nasjonale miljømål og indikatorer som viser måloppnåelse.

Regionale føringer

Overordnede planer

- [Fylkesplan 2013 - 2025 \(PDF, 10 MB\)](#)
- [Utviklingsprogram Nordland \(handlingsprogram\) \(PDF, 112 kB\)](#)
- [Regional planstrategi for Nordland 2016-2020 del 1](#)
- [Regional planstrategi for Nordland 2016-2020 del 2 \(PDF, 2 MB\)](#)
- [Arealpolitiske retningslinjer - Fylkesplan for Nordland](#)

By- og tettstedspolitik

- [Planprogram for By- og regionsenterpolitikk 2016-2025](#)
- [Strategi for stedsutvikling](#)
- [Regional plan for by- og regionsenterpolitikk 2017-2025](#)
- [Handlingsprogram \(PDF, 2 MB\)](#)

Klima

- [Regional plan - Klimautfordringene i Nordland, 2011-2020](#)
- [Handlingsprogram – Regional plan – Klimautfordringene i Nordland](#)

Samferdsel

- [Transportplan Nordland 2013-2024](#)
- [Regional transportplan Nordland 2018 - 2029 \(PDF, 4 MB\)](#)

Kommunale planer

- Kommuneplanens samfunnsdel for Fauske kommune
- Kommunedelplan for Fauske sentrum
- Boligpolitisk handlingsplan

4. Alternativer

5.1 Alternativer

Konsekvensutredningen skal gi en begrunnelse og formålet med tiltaket. Konsekvensutredningen skal beskrive dagens situasjon i området og konsekvenser ved gjennomføring av planlagte tiltak. Planlegging og konsekvensutredning tar utgangspunkt i bestemmelsene om bærekraftig bruk i Naturmangfoldlovens kap. II. Beslutningene i saken skal så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om naturmiljøet.

Håndbok V712 Konsekvensanalyser, utarbeidet av Statens vegvesen gir en metodisk plattform for arbeidet med konsekvensutredning og legges til grunn for det arbeidet som her skal gjøres.

5.1.1 «0-alternativet»

”0-alternativet” skal beskrives, og benyttes som sammenlikningsgrunnlag for å få fram de ulike konsekvensene. Med 0-alternativet menes at det aktuelle tiltaket ikke gjennomføres som forutsatt. En utredning/beskrivelse av 0-alternativet kan omfatte konsekvensene sett fra tiltakshavers ståsted (dvs. en nærmere begrunnelse for at tiltaket gjennomføres), og utviklingen i området dersom tiltaket ikke gjennomføres. 0-alternativet er i dette tilfellet opprettholdelse av nærings-/industriformålet på området.

5. Utredningsbehov

5.1 Generelt

I planprogrammet er det fokusert på de problemstillinger og temaer som er beslutningsrelevante for å avgjøre om området er egnet for tiltaket, og de forhold som skal utredes nærmere før behandling av planforslaget. Formålet er å sikre at hensynet til miljø, naturressurser og samfunn blir tatt i betraktning i planutarbeidelsen og når det tas stilling til om, og på hvilke vilkår, tiltak kan gjennomføres. Ønsket utbygging kan ikke gjennomføres før det er gitt grunnlag for tiltaket i en detaljreguleringsplan. Som grunnlag for reguleringsvedtak skal det blant annet utarbeides en planbeskrivelse. Konsekvenser og avbøtende tiltak beskrives som del av planbeskrivelsen.

I vurderingen av de planlagte tiltakene ser en på konsekvensene både i planområdet og i influensområdet (påvirkningsområdet) dersom sistnevnte er større enn planområdet, i tillegg til at det gis omtale av eventuelle avbøtende tiltak og effekt av disse.

5.2 Utredningstema og metode

Følgende temaer foreslås utredet i planforslaget. Konsekvensutredningen skal redegjøre for sårbare temaer der planforslaget kan ha konsekvenser for miljø og samfunn. Andre obligatoriske temaer skal utredes i planbeskrivelsen. Konsekvensutredningen skal følge metodikken i Statens vegvesens håndbok.

Natur-, klima- og miljøforhold			
Tema	Problemstillinger	Vurderinger	Fremgangsmåte
Landskap	Hvordan vil tiltaket påvirke omgivelsene/landskapet?	Vurdering av byggets størrelse, plassering og utforming	Lage illustrasjoner som viser tiltaket i landskapet. Sol/skygge-analyse skal ligge vedlagt planforslaget.
Naturverdier på land og i sjø	Vil naturverdier bli berørte av tiltaket?	Gjøre vurderinger ut fra registrerte forekomster i tilgjengelige databaser som f.eks naturbase.no og miljøstatus.no. Prinsippene i naturmangfoldlovens § 8-12 skal vurderes.	Del av planbeskrivelsen
Grunnforhold	Vil tiltaket medføre risiko for ras i området?	Gjøre vurderinger ut fra tilgjengelig løsmassekartlegging og evt. uttalelser fra NVE. Vurdere behov for geoteknisk vurdering/utredning.	Del av planbeskrivelsen.
Kulturlandskap og kulturminner	Vil tiltaket berøre kulturminner eller kulturlandskap og i hvilken grad?	Vurdere om tiltaket kommer i berøring med kulturminner eller kulturlandskap	Del av planbeskrivelsen
Friluftsliv, rekreasjon og nærmiljø	Vil tiltaket komme i berøring med registrerte områder for friluftsliv eller områder som er viktige for rekreasjon?	Gjøre vurderinger på bakgrunn av registrerte områder.	
Transport og infrastruktur			
Adkomst Trafikk Parkering	Hvordan vil tiltaket påvirke disse temaene?	Gjøre trafiksikkerhetsvurderinger, vurdere	Vise i utomhusplan og del av planbeskrivelsen.

		adkomstmulighetene, parkeringsbehov og plasseringer.	
Støy	Vil planområdet være utsatt for støynivå utenfor anbefalte grenser i T-1442?	Utrede og avklare evt. behov for støyutredning.	Del av planbeskrivelse og bestemmelser.
Vann og avløp/annen infrastruktur	Vil planlagte tiltak ha tilstrekkelig med vann- og avløpssystem?	Innhente kunnskap fra kommunens tekniske etat. Vurdere brannvannsdekning.	Del av planbeskrivelsen. Vurdere rekkefølgekrav i bestemmelsene.
Andre forhold			
Universell utforming	Vil bygget bli universelt utformet/tilgjengelig for alle?	Universell utforming skal vurderes for bygget og uteoppholdsarealet.	Del av planbeskrivelse og bestemmelser
Energiforbruk og -løsninger	Hvilke energiløsninger er aktuelle for bygget?	Vurdere energi-/klimavennlige løsninger.	Del av planbeskrivelse og bestemmelser
Barn og unges oppvekstvilkår	Hvilke konsekvenser vil tiltaket ha for barn og unge?	Vurdere barn og unges bruk av området nå og etter tiltaket	Del av planbeskrivelsen
Samfunnssikkerhet, beredskap og ulykkesrisiko (ROS-analyse)	Vil tiltaket medføre økt fare for omgivelsene og vil tiltaket være utsatt for fare?	Utarbeide en risiko- og sårbarhetsanalyse i hht. pbl. § 4-3 og hovedprinsippene i veileder for kommunale risiko- og sårbarhetsanalyser (DSB). Planforslaget skal forholde seg til TEK 17.	Egen ROS-analyse
Folkehelse	Hvilke konsekvenser har tiltaket for folkehelse?	Vurdere tiltakets virkninger på temaet.	Del av planbeskrivelsen
Sosial infrastruktur	Vil det være kapasitet i skole og barnehage til å betjene 45 nye boenheter	Innhente kunnskap fra kommunens skoleledelse	Del av planbeskrivelsen.

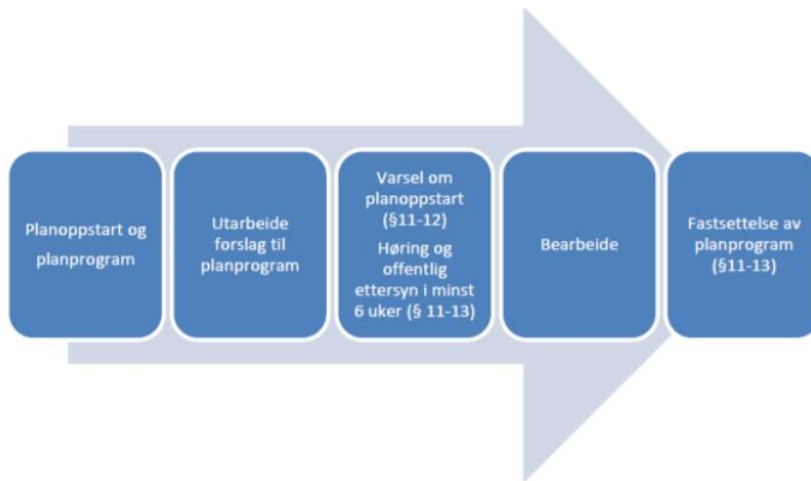
6. Organisering av arbeidet, medvirkning og planprosess

6.1 Organisering av arbeidet

Sima Rådgivning AS er engasjert til å utføre konsekvensutredningen og vil sørge for at prosessen følger lov- og forskriftskrav.

6.2 Prosess for planprogram

Nedenfor vises prosessen med utarbeidelse av planprogram frem til ferdig konsekvensutredning:



6.3 Informasjon og medvirkning

Det skal gjennomføres en planprosess som åpner for å få frem meninger omkring aktuelle planutfordringer og utredningsspørsmål. De berørte bør særlig sikres mulighet for en god dialog og reell medvirkning under de ulike fasene i planprosessen. I tråd med plan- og bygningslovens § 5-2 sendes planprogrammet ut til berørte parter og til statlige, fylkeskommunale og kommunale myndigheter. Høringsperioden for planprogram er 6 uker. Lag, foreninger og offentlige myndigheter varsles med brev og gis anledning til å komme med uttalelser til planprogrammet. Igangsetting av planarbeidet kunngjøres i lokalavis(er) og på kommunens internettsider, samtidig som forslag til planprogram legges ut til offentlig ettersyn. Endelig planprogram skal fastsettes av kommunestyret på bakgrunn av forslag til planprogram og uttalelser til planprogrammet.

Utarbeidelse av planforslaget med plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse, samt konsekvensutredning, skal skje med bakgrunn i fastsatt planprogram. Ulike råd, utvalg og interessegrupper skal være involvert i planarbeidet. Barn- og unges interesser vil blant annet bli ivaretatt gjennom medvirkning fra barn og unges representant i Fauske kommune. Forslag til detaljreguleringsplan vil bli lagt ut til offentlig ettersyn i minimum 6 uker, og dette vil bli kunngjort i lokalavis(er) og lagt ut på kommunens hjemmesider.

Plan- og bygningslovens krav til medvirkning gjennom hele planprosessen vil sikres gjennom:

- Kunngjøring av oppstart av planarbeidet og høring av planprogrammet + berørte varsles med brev
- Høring av planprogram, 6 uker
- Fastsetting av planprogram – utsending av fastsatt planprogram til de som har gitt uttalelse.
- Samråd med innsigelsesmyndigheter underveis i planprosessen.
- Kunngjøring av offentlig ettersyn av planforslaget + berørte varsles med brev.
- Høring av planforslaget, 6 uker
- Kunngjøring av vedtatt reguleringsplan – klagefrist 3 uker

6.4 Planlagt fremdrift

Fremdriftsplanen tar utgangspunkt i at det gjennomføres et offentlig ettersyn av planprogrammet og et offentlig ettersyn av forslag til detaljreguleringsplanen. Dersom det er nødvendig med flere offentlig ettersyn, vil tidsplanen for endelig behandling av reguleringsplanen bli forskjøvet. Det tas samtidig forbehold om eventuelle endringer i

fremdriftsplan også av andre årsaker.

Mai 2020	Oppstart av detaljreguleringsplan og offentlig ettersyn av planprogram
Juli 2020	Fastsettelse av planprogram
Juli – september 2020	Utarbeidelse av detaljregulering og konsekvensutredning.
September – oktober 2020	Høring og offentlig ettersyn av detaljregulering med konsekvensutredning
Oktober – november 2020	Vedtak av detaljregulering og konsekvensutredning

Foreløpig tidsplan