

Planinitiativ for Finneidgata 19 og 19B i Fauske kommune

Fagkyndig: *Hugo Lenningsvik og Karl-Johan Lenningsvik i Sima Rådgivning AS*

Forslagsstiller: *Møllna AS*

Utarbeidet: *25.3.2020*

Innhold

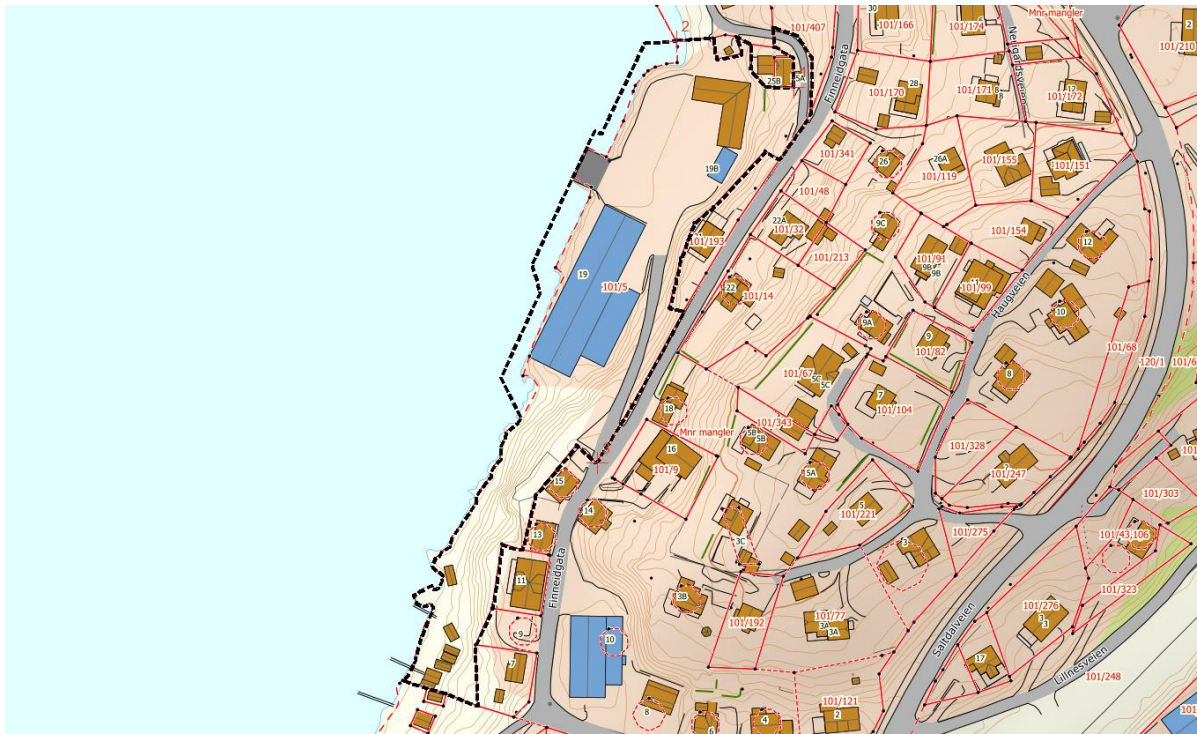
A. Formål med planen.....	2
B. Planområdet.....	2
C. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak.....	3
D. Utbyggingsvolum og byggehøyder.....	3
E. Funksjonelle og miljømessige kvaliteter.....	4
F. Virkning og tilpasning til landskap og omgivelser.....	4
G. Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid.....	4
H. Dokumentasjon av oppfyllelse av krav til leke- og uteoppholdsareal.....	4
I. Berørte interesser av planinitiativet.....	5
J. Samfunnsikkerhet.....	5
K. Samarbeid og medvirkning.....	5
L. Vurderingen av behov for konsekvensutredninger.....	5

A. Formål med planen

Formålet med detaljreguleringen er å legge til rette for blokkbebyggelse med nærhet til sjø på område som i kommunedelplan for Fauske sentrum har planformålet «fremtidig industri».

B. Planområdet

Planområdet omfatter hele gnr. 101 bnr. 5. Avgrensningen vises på kartet under med svart stiplet linje. Det bemerkes at planprosessen kan medføre behov for justering/endring av plangrensen.



Figur 1

Figuren viser foreløpig planavgrrensning

C. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

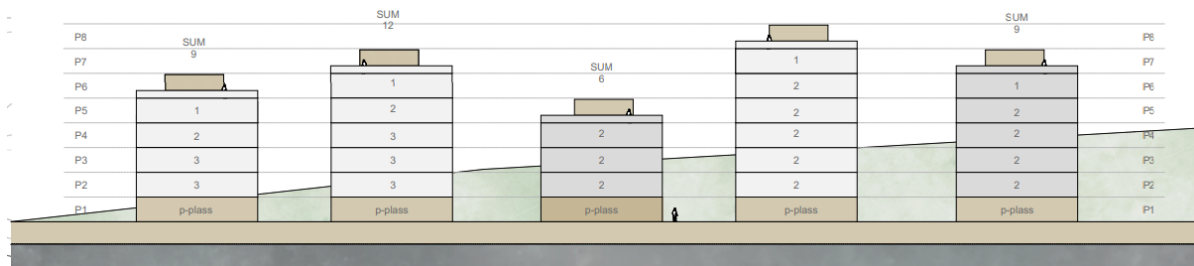
Planen tar sikte på å legge til rette for etablering av inntil 54 nye boenheter på eiendommen. Disse vil bli plassert på det flate partiet på tomte og fordelt på fem «blokker» med ulike høyder (fra 4 – 8 etasjer). Den største vil inneholde totalt 10 boenheter/leiligheter. Avkjørsel vil bli fra Finneidgata. For å få plass til alle boligblokkene samt å etablere gode uteområder, planlegges det noe utfylling i sjø samt forlenging av kaianlegg. Vedlagte programskisse viser et forslag på hvordan bebyggelsen er tenkt.

Utviklingsfaser

Området planlegges bygd ut i to byggetrinn, hvor de tre første boligblokkene i nord (24 boenheter) vil bli bygd først. Fremdriftsplan er foreløpig ukjent.

D. Utbyggingsvolum og byggehøyder

Som nevnt planlegges det tilretteleggelse av totalt fem boligblokker i området. Den største vil bli åtte etasjer høy og inneholde totalt 10 boenheter. Parkering vil bli i 1. etasje og på uteområder.



Figur 2

Skissen viser tenkt bebyggelse på tomta, sett fra sjøsiden

E. Funksjonelle og miljømessige kvaliteter

Prosjektet vil gi tilgang på sjønære, moderne og attraktive boenheter i Fauske, som pendlerkommune til Bodø. Planlagte uteoppholdsarealer, og da særlig kaianlegget, vil også kunne benyttes av beboere i nærområdet.

F. Virkning og tilpasning til landskap og omgivelser

Planområdet ligger rett ved sjøen med en bratt stigning i øst hvor det er eksisterende boligområde. Tiltaket anses å være stort i lokal målestokk, og vil være godt synlig i området, men topografien gjør at inntrykket av tiltaket dempes noe. Det vil imidlertid medføre noen negative virkninger i form av mer skygge og mindre utsyn for de nærmeste boligene, men dette kan avdempes noe ved å ha avstand mellom blokkene og dermed gjøre området mer «luftig».

G. Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid

Den aktuelle tomten er i kommunedelplan for Fauske sentrum avsatt til fremtidig industriformål. Det foreligger ingen eksisterende reguleringsplan for det aktuelle området. Kommunedelplanen stiller krav til reguleringsplan ved nye industriltak på området. Idet det her er snakk om regulering til boligformål, strider dette med overordnet plan. Det anses derfor som sannsynlig at det stilles krav til konsekvensutredning ved endring av formålet fra overordnet plan. Dette vil imidlertid bli tatt opp med Fauske kommune i oppstartsmøtet.

H. Dokumentasjon av oppfyllelse av krav til leke- og uteoppholdsareal

Kravene i kommuneplanen er minimum 35 m² pr. boenhet. Planen vil legge til rette for totalt 54 boenheter som dermed gir et krav til MUA på totalt 1890 m². Planlagte MUA vil bli ca. 2105 m² og tilfredsstillende dermed kravene i overordnet plan. Se for øvrig vedlagte illustrasjon.

J: Dokumentasjon og oppfyllelse av parkering (pkt. 4.4)

Jf. kommuneplanens krav til parkeringsplasser i sone c, er kravene 1,4 parkeringsplasser per boenhet. Planen vil legge til rette for totalt 76

parkeringsplasser, og dermed innenfor krav i overordnet plan. Kravene til sykkelparkering ønskes diskutert i oppstartsmøtet. Se for øvrig vedlagte illustrasjon.

I. Berørte interesser av planinitiativet

Kommunens tekniske etat (vei, vann og avløp), Kommunens barnerepresentant, NVE (grunnforhold), Fylkeskommunen, Fylkesmannen ...

J. Samfunnssikkerhet

Grunnforhold/skred, klima (havnivåstigning, stormflo), radon ...

K. Samarbeid og medvirkning

Krav til prosess i plan- og bygningsloven vil bli fulgt. Dette medfører offentlige varslinger og høringer. Kommunens tekniske etat vil særlig måtte bli involvert i planarbeidet.

L. Vurderingen av behov for konsekvensutredninger

Forskrift om konsekvensutredninger § 6 b: reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven etter tiltak i vedlegg I. Pkt. 25 i vedlegg I, angir følgende: «Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan.»

Idet planen vil stride mot overordnet plan stilles det krav til konsekvensutredning.