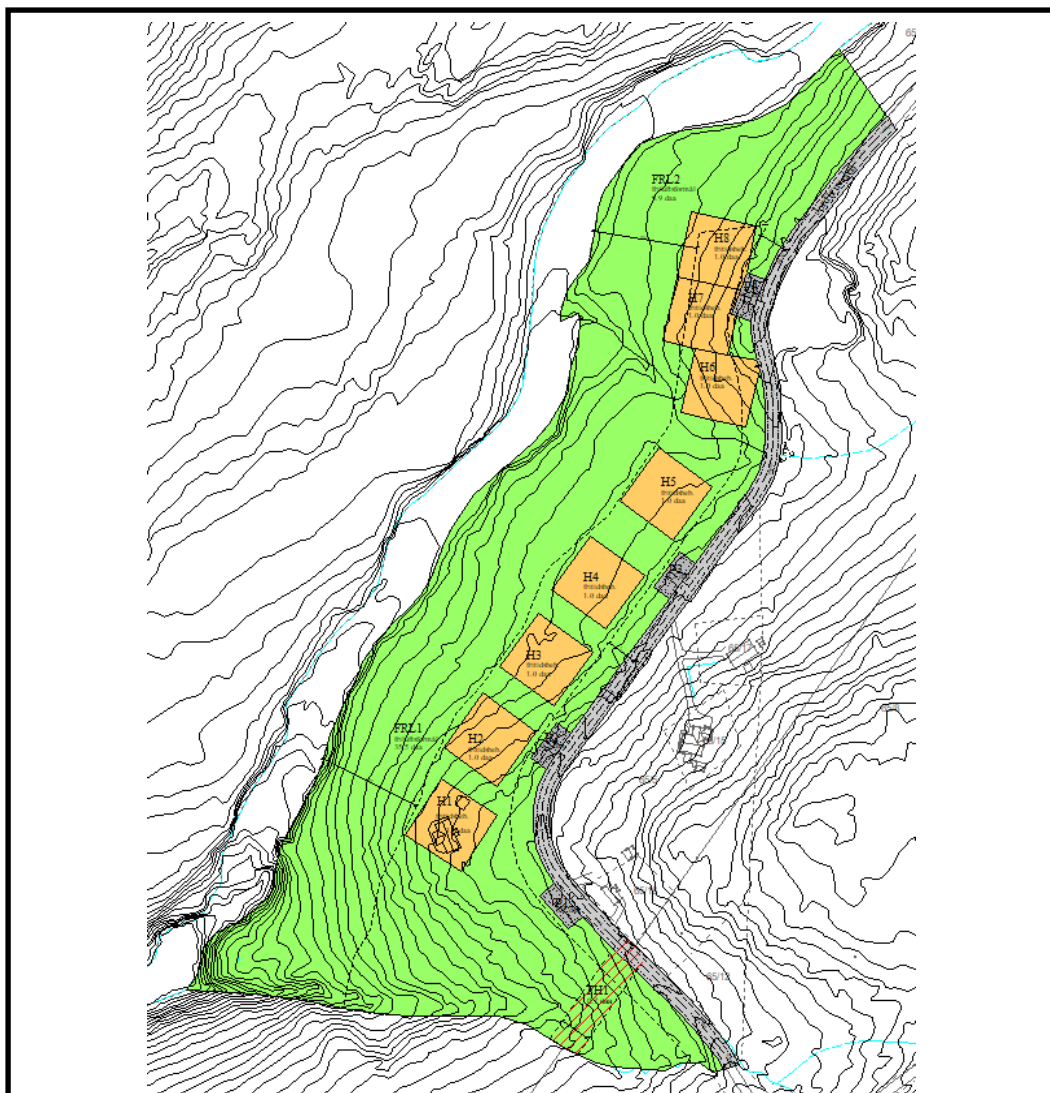




**Forslag til områderegulering for
JORBRU
(1841-2011004)**

PLANBESKRIVELSE



Planforslag Jordbru



Fauske kommune

INNHold

1.0	Innledning	3
1.1	Oppdragsgivere	3
1.2	Eiendomsforhold	3
1.3	Planlegger	3
1.4	Hensikten med planen	3
1.5	Gjeldende planverk	3
1.6	Konsekvenser plan	4
2.0	Registreringer	4
2.1	Planområdet	4
2.2	Eksisterende arealbruk	5
2.3	Infrastruktur	6
2.4	Kulturminner, naturverdier og biologisk mangfold	6
2.5	Grunnforhold	6
2.6	Klimatiske forhold	6
2.7	Risiko- og sårbarhet (ROS)	6
3.0	Planfremstilling	7
3.1	Planforslag	7
3.2	Klima	8
3.3	Tilgjengelighet	8
3.4	Spesielle forhold	8
3.5	Utbyggingsavtale	8
4.0	Planprosess og medvirkning	8
4.1	Deltakere i planprosessen	8
4.2	Kunngjøring igangsatt planarbeid	8
4.3	Innkomne forhåndsmerknader	8
4.4	Samarbeid	9
5.0	Vedlegg	9

1.0 Innledning

1.1 Oppdragsgivere

Kine Holmvik, Gildeskålveien 44, 8003 Bodø. Mob. 95 74 89 23 og e-post: kineholmvik@yahoo.no. Rune Andreassen, Parkveien 58, 8005 Bodø. Mob. 91 31 85 03.

1.2 Eiendomsforhold

Planområdet omfatter følgende eiendommer, se tabell nedenfor:

Gnr /Bnr	Hjemmelshaver	Adresse	Poststed
65/5	Kine Holmvik	Gildeskålveien 44	8003 Bodø
65/6	Rune Andreassen	Parkveien 58	8005 Bodø
x/x	Fauske kommune		

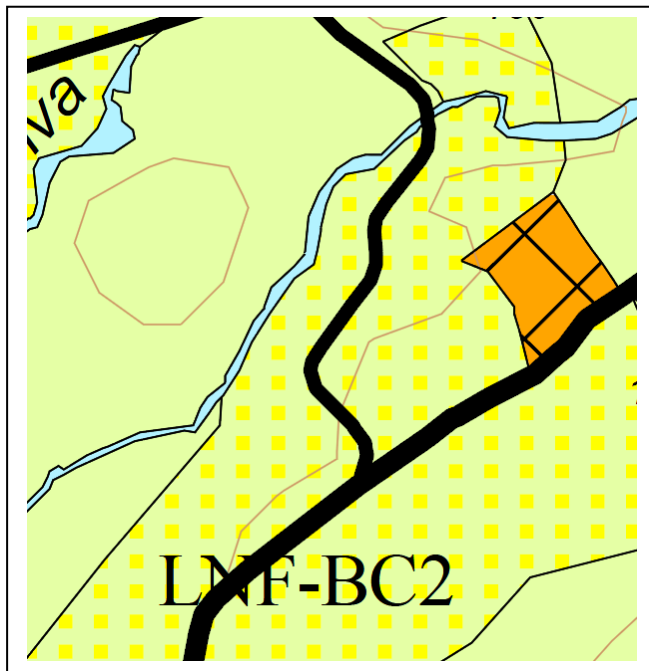
1.3 Planlegger

A/S Salten Kartdata, Eliasbakken 7, 8205 Fauske. Organisasjonsnr. 943 551 413.

1.4 Hensikten med planen

Det skal legges til rette for 7 nye tomter for fritidsboliger samt tilhørende atkomst og parkering.

1.5 Gjeldende planverk



Gjeldende plan for området er kommuneplanens arealdel vedtatt av kommunestyret 03.02.2011.

Området er avsatt som Lnf-BC2 (spredt bolig- og fritidsboligbygging).

I planperioden kan det bygges en bolig og to hytter innenfor området. Antall utover dette utløser krav om reguleringsplan.

1.6 Konsekvenser plan

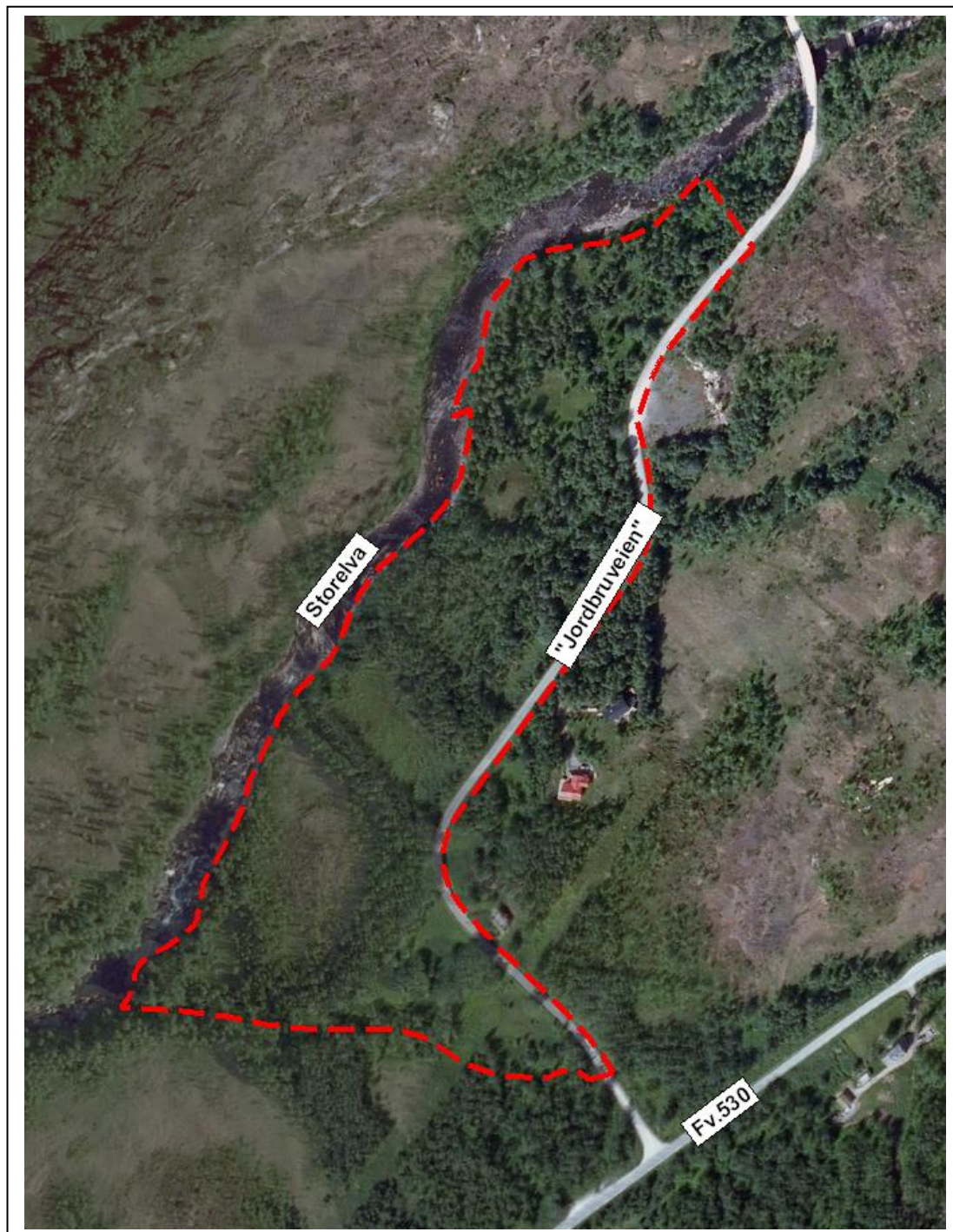
Planen medfører i mindre grad endret utsikt for naboene da terrenget heller svakt mot elva og det stilles krav til byggehøyde. Endring i utsikt vurderes derfor til å ha små negative konsekvenser.

Det er satt byggegrense mot elv på 50 m og tomtene skal ikke gjerdes inne. Tre av tomtene lengst nordøst i området ligger tett, men det er god passasje for turgåere like nord for disse samt mellom de andre tomtene i området. Tiltaket vurderes å ha små negative konsekvenser for allmenn ferdsel.

2.0 Registreringer

2.1 Planområdet

Planområdet er på ca 57,5 daa og omfatter gnr.65 bnr.5 og 6. Området ligger ca 12 km nord for Strømsnes og avgrenses av Storelva mot vest og kommunal veg, "Jordbruveien" mot øst.



2.2 Eksisterende arealbruk

Området ligger på Jordbru i Fauske kommune. Området har en fritidsbolig fra før. Området grenser mot kommunal veg, "Jordbruveien" i øst og mot Storelva i vest. Storelva er en del av det varig verna Valnesfjordvassdraget.

2.3 Infrastruktur

Området avgrenses i øst av kommunal veg som går videre sørover til Fv.530. Vei er ikke endret, men følger i hovedsak kommunens grunnkart og er i hht. håndbok 017. Lengst sørøst i området går det en høyspentledning.

2.4 Kulturminner, naturverdier og biologisk mangfold

Det forligger ingen opplysninger om verneverdige kulturminner eller naturverdier/biologisk mangfold av verdi innenfor området.

2.5 Grunnforhold

Området består for det meste at stein, myr og grus.

2.6 Klimatiske forhold

Området har gode solforhold og på sommeren er det sol fra kl.07.00 til kl.21.30. På vinteren er det en del snø i området. Ellers er det lite vind og for det meste fra nord. Det har ikke vært flom i Storelva som fint tar unna snøsmelting på vårparten.



Området sett mot øst. *Fotograf: Kine Holmvik.*

2.7 Risiko- og sårbarhet (ROS)

Fylkesmannen i Nordlands sjekkliste for ROS er utfylt og følger vedlagt.

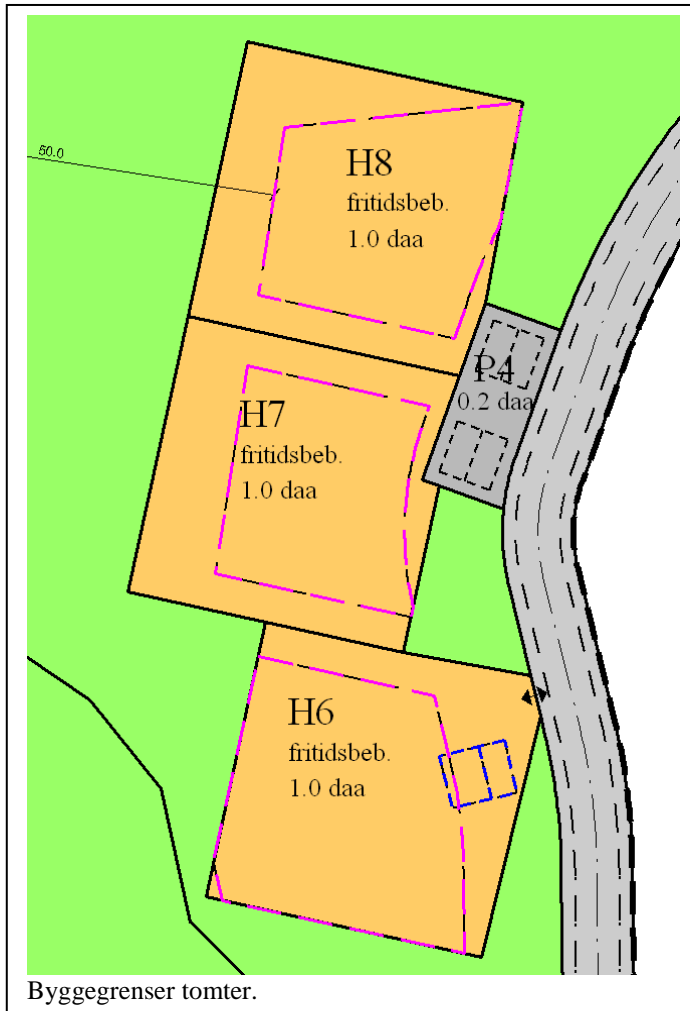
3.0 Planfremstilling

3.1 Planforslag

Plannavn er Jordbru og planid er 1841-2011004. Planforslaget består av:

- plankart av 13.09.2011, målestokk 1:1000 (vedlagt i A2)
- reguleringsbestemmelser av 13.09.2011

Reguleringsformålene vises på vedlagte plankart og er fritidsbebyggelse, friluftsmål samt kjørevei og parkering. Det legges opp til fradeling av tomter på inntil 1 daa, disse er vist som retningsgivende og så må tilpasses terrengform. Det tillates hytter med maksimal mønehøyde på 5,5 m og maksimal størrelse på totalt bebygd areal BYA = 110 m² pr tomt.



Bildet til venstre viser hvor på tomtene det kan plasseres bygninger når både byggegrense mot elv, vei og nabolomt er tatt hensyn til.

På tomt H6 er det lagt opp til kjøring helt frem til hytta for bevegelsehemmede. Mulig parkering er vist på bildet, men denne må tilpasses i forhold til bygg på tomten. Det må også tas hensyn til trygg utkjøring på "Jordbruveien" ved plassering av parkeringsplasser.

Det stilles derfor krav i bestemmelsene om ved byggesøknad for H6 skal det leveres situasjonskart som viser både plassering bygg og parkering på tomten.

3.2 Klima

Det forligger ingen opplysninger om at området har spesielle lokalklimatiske forhold, som det må tas særlig hensyn til ved utbygging av eiendommen. Unntak er at det viktig at det ved dimensjonering av bygg tas høyde for korrekt snølast.

3.3 Tilgjengelighet

Området har god tilgjengelighet og universell utforming har ligget til grunn for utforming av området. Noen av tomtene ligger like ved kommunal veg og det skulle ved spesielle behov være mulig å kunne kjøre helt frem til hytta med lett tilrettelegging. For tomt H6 er dette vist i pkt. 3.1.

3.4 Spesielle forhold

Det legges opp til mulighet for vann, avløp og strøm til hyttene. Det vil da sannsynligvis bli septiktank, som ellers er vanlig i området samt at strøm legges i kabel frem til hyttene.

3.5 Utbyggingsavtale

Kommunen krever ikke utbyggingsavtale.



Området sett mot sørvest. *Fotograf: Kine Holmvik.*

4.0 Planprosess og medvirkning

4.1 Deltakere i planprosessen

Fauske kommune: Jan-Erik Johansen og Oddbjørn Vårheim.

4.2 Kunngjøring igangsatt planarbeid

Oppstart planarbeid ble annonsert i Saltenposten 14.04.2011. Det ble sendt ut melding om planlegging 11.04.2011 til offentlige myndigheter, naboer og andre berørte parter.

4.3 Innkomne forhåndsmerknader

Offentlige høringsinstanser

4.3.1 Sametinget, 28.04.2011

Kjenner ikke til registrerte automatisk fredete kulturminner i området. Ber om bestemmelse vedrørende arbeid i marken medtas i planbestemmelsene og at pålegg viderefremmes til utførende.

Vår kommentar: Ivaretatt i bestemmelser.

4.3.2 Statens vegvesen (SVV), 09.05.2011

Opplyser om at Fv.531 går fra Nordvika til Kosmo og ikke gjennom planområdet. Vei gjennom området er registrert som kommunal veg. Der plan inkluderer Fv.530 må denne dimensjoneres i henholdt til SVV sine håndbøker og endringer/tiltak i forhold til denne vil SVV komme tilbake til i høringsrunden.

Vår kommentar: Tas til etterretning.

4.3.3 Reindriftsforvaltningen i Nordland, 18.05.2011

Saken er forelagt Duokta reinbeitedistrikt. Distriktet har ingen merknader og heller ikke reindriftsforvaltningen.

4.3.4 Nordland Fylkeskommune, 19.05.2011

Minner om at det skal utarbeides planbeskrivelse. Viser på generelt grunnlag til arealpolitikk i Fylkesplanen, nasjonal politikk om tilrettelegging for alle, estetiske forhold og medvirkning i planprosessen. Kulturminnefaglig innspill: Planen er ikke i konflikt med registrerte kulturminner. Vil gi endelig uttalelse når planforslag foreligger.

Vår kommentar: Ivaretas i plandokumentene.

4.3.5 NVE, 23.05.2011

Flom, erosjon og skred langs vassdrag er naturlige prosesser og det må vises i dokumentene hvordan dette er vurdert. Utsatte områder avsettes som hensynssoner. Storelva er en del av det varig verna Valnesfjordvassdraget. Dette medfører at man skal søke å unngå inngrep langs kantsonen. I området det planlegges er det allerede noe utbygd i form av bebyggelse, vei og bro. Planlagt byggegrense på 50 m er forsvarlig avstand til vassdraget.

Vår kommentar: Ivaretas i plandokumentene.

Direkte berørte parter og naboer

4.3.6 Roar Tverelv, 18.05.2011

Som grunneier av 64/1 gjør han oppmerksom på kart er feil og at eiendomsgrensen mellom gnr.64 og 65 går i Bringebærdiket dvs. bekken som renner ned dalsiden og ender i Storelva ved Bringebærdikforsen. Det opplyses også at det ved utbedring av Fv.530 i 1994-95 ble krysset til kommunal veg omlagt og det ble avstått grunn til nytt kryss. Gammel veg og avkjørsel ble tilbakeført til grunneier.

Vår kommentar: Tas til etterretning og avgrensning plankart er endret i henhold til innspill. Når det gjelder grunnlagskart kan dette kun endres av Fauske kommune og denne informasjonen videresendes kommunen.

4.4 Samarbeid

Det er avholdt forhåndskonferanse 25.11.2009 med Fauske kommune og befaring med tiltakshavere 20.11.2009.

5.0 Vedlegg

1. Plankart i A2, M 1:1000
2. Plan vist på ortofoto i A2, M 1:1000
3. Kopi av oppstartsmelding, annonse og innkomne forhåndsmerknader
4. ROS-sjekkliste

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