

# FAUSKE KOMMUNE

## SAKSPAPIR

	JournalpostID: 21/346	
	Arkiv sakID.: 19/208	Saksbehandler: Jan Ivar Karlsen
Sak nr.		Dato
004/21	Plan- og utviklingsutvalg	26.01.2021
011/21	Kommunestyre	25.02.2021
031/21	Kommunestyre	11.03.2021

### Detaljregulering for Sjøheia

Vedtak som innstilling fra Plan- og utviklingsutvalg - 26.01.2021

#### Innstilling til kommunestyret:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12 -12 godkjenner Fauske kommunestyre det framlagte forslag til revidert detaljregulering for Sjøheia.

Nye veinavn i planområdet er Vårlyngveien, Solbærveien, Blokkebærveien og Ripsbærveien.

#### Kommunedirektørens forslag til innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12 -12 godkjenner Fauske kommunestyre det framlagte forslag til revidert detaljregulering for Sjøheia.

Nye veinavn i planområdet er Vårlyngveien, Solbærveien, Blokkebærveien og Ripsbærveien.

#### Plan- og utviklingsutvalg 26.01.2021:

#### Behandling:

Kommunedirektørens forslag til innstilling ble enstemmig vedtatt.

#### PLUT- 004/21 Vedtak:

#### Innstilling til kommunestyret:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12 -12 godkjenner Fauske kommunestyre det framlagte forslag til revidert detaljregulering for Sjøheia.

Nye veinavn i planområdet er Vårlyngveien, Solbærveien, Blokkebærveien og Ripsbærveien.

#### Kommunestyre 25.02.2021:

#### Behandling:

Saken utsettes til møte 11. mars.

#### KOM- 011/21 Vedtak:

Saken utsettes til møte 11. mars.

## Kommunestyre 11.03.2021:

### Behandling:

Anne Stenhammer (SV) stilte spørsmål med egen habilitet. Sønnen er nabo til planen. Stenhammer ble enstemmig erklært habil.

Plan- og utviklingsutvalgets innstilling ble enstemmig vedtatt.

### KOM- 031/21 Vedtak:

#### Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12 -12 godkjenner Fauske kommunestyre det framlagte forslag til revidert detaljregulering for Sjøåheia.

Nye veinavn i planområdet er Vårlyngveien, Solbærveien, Blokkebærveien og Ripsbærveien.

#### Vedlegg:

13.01.2021	Planbestemmelser	1463624
13.01.2021	Plankart Sjøåheia	1463625
13.01.2021	Planbeskrivelse Sjøåheia	1463626

### Saksopplysninger:

#### 2. gangs behandling

Fauske kommune gjør en endring av reguleringsplan for boligområdet Sjøåheia med planid. 1980001; herunder Sjøåheia - endring med planid 1983001, Kantlyngveien med planid 2005002, Greplyngveien med planid 2007007, samt deler av Finneidlia 2 med planid 2004007. I tillegg er del av etablert lysløype inkludert i utvidelse av reguleringsplanen for Sjøåheia. Det er også gjort en utvidelse i forbindelse med tilrettelegging av ny avkjørsel fra Rogneveien i nordøstre del av planområdet.

Fauske kommune har ikke flere selvbyggertomter/leilighetstomter å tilby i Fauske sentrum. Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for oppføring av bolig og leiligheter, lekeplass, friområde, park, turvei, friluftsområder, barnehage, parkering, VA-anlegg, energianlegg, kjøreveg, fortau og gangsykkelveg samt areal i forbindelse med overvannshåndtering.

Arealformålene vil hovedsakelig opprettholdes i tråd med gjeldene planer bortsett fra øvre boligområde som tas ut med hensyn til reindrift og friluftsliv. Kommuneplanens arealdel er retningsgivende for utnyttelse av planområdet.

Gjennom planområdet går det en flyttlei for rein. Planavdeling i Fauske kommune har i etterkant av innsigelse fra Fylkesmannen hatt flere møter med Duokta reinbeitedistrikt for å få til en god løsning.

Revidert planforslag er betydelig endret i forhold til opprinnelig planforslag som tidligere har vært ute på høring.

Oversikt over de mest primære endringene:

- Øvre del av boligfeltet er nå avsatt til friluftsområde med hensynsone for reindrift
- Det foreslåtte næringsareal innenfor ny boligbebyggelse er fjernet for å minimere trafikk langs Vårlyngveien

- Det er lagt inn nye areal for fordrøyning av overflatevann.
- Eksisterende sti gjennom friluftsområde blir ivaretatt med direkte kobling til gang- og sykkelvei gjennom eksisterende og nytt boligområde.
- Opprinnelig adkomst/kjørevei til fremtidig bebyggelse er endret til gang- og sykkelvei.
- Ny adkomst til øvre boligfelt er justert med hensyn til eksisterende bebyggelse, samt at fortau er plassert på motsatt side mot bebyggelsen.
- Kobling mellom Krøkebærveien og Vårlyngveien er fjernet.

Reguleringsplanen har ligget ute til offentlig ettersyn i perioden 01.10.20 – 13.11.20.

Det er innkommet 5 uttalelser til planforslaget. Det framkommer ingen innsigelse fra offentlige myndigheter.

Hver enkelt merknad er innført i sin helhet. Det er deretter gjort en vurdering/anbefaling angående problemstillingen slik den framstår.

#### Opplysningsvesenets fond, 07.10.20

*Vi takker for varsel om høring. Dersom det skal opparbeides vei og/eller parkeringsareal (SPA3) på OVFs grunn, må det tas kontakt for erverv av grunn. Utover dette har vi ikke bemerkninger til planforslaget.*

#### **Vurdering/anbefaling**

Parkeringen SPA3 er allerede etablert gjennom reguleringsplanen for Finneidlia 2 med planid. 2004007. Endringen i denne planen innebærer ny adkomst fra Vårlyngveien.

#### Sametinget, 14.10.20

*Vi viser til deres brev av 01.10.2020.*

*Etter vår vurdering av beliggenhet, omfang og annet kan vi ikke se at det er fare for at det omsøkte tiltaket kommer i konflikt med automatisk freda, samiske kulturminner. Sametinget har derfor ingen spesielle merknader til planen.*

*Skulle det likevel under arbeid i marken oppdages gjenstander eller andre spor som tyder på eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget og fylkeskommunen omgående, jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml.) § 8 annet ledd. Vi forutsetter at dette pålegg formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.*

#### **Vurdering/anbefaling**

Tas til etterretning. Ivaretatt i planbestemmelsens § 2.13 Kulturminner.

#### NVE, 27.10.20

*Vi viser til andre gangs offentlig ettersyn datert 01.10.2020 og vår uttalelse til første gangs offentlig ettersyn datert 22.04.2020.*

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) er nasjonal sektormyndighet med innsigelseskompetanse innenfor saksområdene flom-, erosjon- og skredfare, allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann, og anlegg for energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft. NVE gir råd og veiledning om hvordan nasjonale og vesentlige regionale interesser innen disse saksområdene skal tas hensyn til ved utarbeiding av arealplaner etter plan- og bygningsloven. Forslagstiller har ansvar for at disse interessene blir vurdert i planarbeidet.

#### **Bakgrunn**

I forbindelse med første gangs offentlig ettersyn kom det mange merknader og innsigelse til planforslaget. Detaljreguleringsplanen er derfor betydelig endret i forhold til opprinnelig planforslag og sendes ut på nytt offentlig ettersyn. I vår forrige uttalelse datert 24.02.2020 sa vi blant annet følgende:

Vassdrag og overvann Det renner et par mindre elver gjennom planområdet hvor området rundt disse er avsatt som grøntstruktur og friluftsmål, det er bra. Ellers synes vi det er positivt at det vises en bevist holdning til temaet overvann ved at det er avsatt områder til overvannstiltak, GOV 1 og 2, og at områder avsatt til grøntstruktur tilrettelegges for uteoppholdsareal og fordrøyning, GAA 2. Vi viser i den forbindelse til følgende publikasjoner: Norsk Vanns veileder A162 – «Veiledning i klimatilpasset overvannshåndtering» og Norsk Vanns rapport B22 - «Vann og avløp i arealplanlegging og byggesaksbehandling», <https://www.norskvann.no/index.php/kompetanse/va-bokhandelen>

#### **NVEs vurdering av revidert planforslag**

I nytt planforslag tas område BKB ut og erstattes med areal til fordrøyning av overvann, område BG. NVE synes det er positivt at det vises en bevisst holdning til temaet overvann og at det avsettes mer areal til fordrøyning av overvann.

Vi har ikke ytterligere merknader til revidert planforslag detaljregulering for Sjøheia – Fauske kommune.

#### **Vurdering/anbefaling**

Tas til etterretning.

#### **Fylkesmannen i Nordland 02.11.2020**

Fylkesmannen viser til vår uttalelse med innsigelse til detaljreguleringsplan for Sjøheia av 19. mai 2020.

Forslag til revidert reguleringsplan imøtekommer hensynet til reindriftsinteressene og flyttleias funksjon. Kommunen kan med det egengodkjenne den reviderte reguleringsplanen.

Vi påpekte videre i vår uttalelse planfaglige mangler knyttet til planbeskrivelsen og dens behandling av temaene friluftslivsinteresser og barn og unges interesser. Videre ble klima etterlyst som tema i planbeskrivelsen. Det oppdaterte forslaget til planbeskrivelse gir etter vår oppfatning dekkende beskrivelse av disse temaene.

#### **Flyttleia**

I det oppdaterte forslaget til reguleringsplan er området i den nord østre del av feltet nå avsatt til friluftsområde med hensynssone til reindrift, hvor det i opprinnelig forslag var boligbebyggelse. Dette forslaget til løsning er utarbeidet i dialog med reinbeitedistriktet og vil sikre flyttleias funksjon. Denne løsningen innfrir våre krav, og kommunen kan egengodkjenne reguleringsplanen for Sjøheia.

#### **Friluftsliv**

Friluftslivsinteressene, herunder registrerte friluftslivsområder, ivaretas på en bedre måte i forslaget som

nå foreligger. Videre har kommunen i planbeskrivelsen foretatt en vurdering av området benevnt som gapahuk og registrert som leke- og rekreasjonsområde og de interesser som der foreligger.

#### *Barn og unge*

*Det er svært positivt at barn og unge nå har vært gitt anledning til å medvirke, ved at det er gjennomført møte med blant annet medlem fra ungdomsrådet og elev fra videregående skole, der revidert planforslag har blitt gjennomgått.*

*Revidert planbeskrivelse og forslag til bestemmelser tilsier at hensynet til barn og unges oppvekstmiljø ivaretas i planforslaget.*

*Tilgjengelighet og gode atkomstmuligheter til arealer og anlegg for daglig fysisk aktivitet og friluftsliv i nærmiljøet er tilstrekkelig sikret. Det er i forslaget til bestemmelser tatt inn minimumskrav til hva nye lekeplasser skal inneholde, og det er knyttet rekkefølgebestemmelser til etablering av disse.*

#### *Klima*

*Planbeskrivelsen inneholder nå et punkt om klima og energi. Det er der bl.a. sagt at man ved utbygging av det fremtidige boligområdet kan restaurere myrinngrep ved å bruke utgravde torvmasser til rehabilitering av myrer i nærområdet.*

*Kommunens intensjoner her er bra. Det bør imidlertid presiseres at massene som graves ut skal brukes til å stoppe vannlekkasje fra tidligere drenerte områder, ved at grøftene i disse områdene fylles igjen.*

*Forslaget til reguleringsbestemmelsene sikrer ikke at myrmassene vil bli brukt på den beskrevne måten, og kommunen kan derfor ikke tillegge intensjonen stor vekt ved vurderingen av om reguleringsplanen skal vedtas.*

### **Vurdering/anbefaling**

Tas til etterretning.

#### Nordland fylkeskommune, 13.11.2020

*Vi har mottatt til høring og offentlig ettersyn revidert forslag til detaljregulering for Sjøheia, i Fauske kommune.*

*Formålet med planarbeidet er å tilrettelegge for økt antall boliger og leiligheter, lekeplasser, friområde, park, turveier, friluftsområder, barnehage, parkering, overvannshåndtering og tilhørende infrastruktur. Planarbeidet er i tråd med gjeldende kommuneplanens arealdel.*

*Med bakgrunn i lov om kulturminner, naturmangfoldloven, vegloven og plan- og bygningsloven, herunder fylkesplanen og rikspolitiske retningslinjer, gir Nordland fylkeskommune uttalelse.*

#### *Merknader*

*Så langt vi kan se vil dette tiltaket ikke være i strid med regionale interesser slik det blant annet fremkommer i arealpolitiske retningslinjer i Fylkesplan for Nordland.*

*Planforslaget ser ut til å ivareta reindriftsinteresser, helhetlige grønnstrukturer, trafikkisikkerhet, naturlig overvannshåndtering og tiltakenes innvirkning på klima med tanke på utslipp fra myr. Vi ser på det som positivt at kommunen lager en plan basert på god medvirkning fra berørte parter og at*

*innspill fra høringsrunder blir ivaretatt videre i planarbeidet.*

#### *Kulturminner og kulturmiljø*

*Planforslaget er sjekket mot våre arkiver. Så langt vi kjenner til, er planforslaget med foreslått arealdisponering ikke i konflikt med kjente verneverdige kulturminner som fylkeskommunen er delegert forvaltningsansvar for. Fylkeskommunen er tilfreds med at gravhaug id 37591 er gitt hensynssone H730 og med at tiltakshavers aktsomhets- og meldeplikt etter kulturminneloven er omtalt i planbestemmelsene.*

*Uttalelsen gjelder ikke samiske kulturminner; det vises til egen uttalelse fra Sametinget.*

#### *Veiledning*

*Det er positivt at planforslaget ligger tilgjengelig i Nordlandsatlas. Det gir en god oversikt over arealforvaltningen og bidrar til bedre dialog og medvirkning i planarbeidet.*

#### *Planbestemmelser*

*I planbestemmelsene under 3.1.1. a), er det anvendt \* som merknad. Det bør tydeliggjøres hva som menes med «kun ved sammenslåing av eiendommer» og henvisning til B24 og B31.*

*Boligområde B24 og B31 er nevnt to ganger under 3.1.1. a), er dette rett? Boligområde B29 er ikke nevnt i planbestemmelsene, det skal det.*

*I planbeskrivelsen vises det til at torvmyr som eventuelt tas bort for å bygge bolig etc., vil bli anvendt for å rehabilitere myrer i nærområdet. For å sikre at dette blir gjennomført, anbefaler vi at det legges til en bestemmelse i tråd med § 12-7 nr.3 i plan og bygningsloven, hvor det vises til at miljøkrav kan stilles. Forslag til formulering; torvmyr som tas ut skal anvendes for å rehabilitere myrer i nærområdet så langt dette er mulig, eller at, oppgravd myrjord skal disponeres på en slik måte at utslipp av klimagasser minimaliseres.*

#### **Vurdering/anbefaling**

Føringer for feltene B1 – B37 inkludert B29 er beskrevet under punkt 3.1.1 i planbestemmelsen.

Følgende er tatt inn i bestemmelsene under punkt 5.1:

*Ved utbygging av feltet skal eventuelt oppgravd myrjord disponeres på en slik måte at utslipp av klimagasser minimaliseres.*

#### Eldrerådet, 01.12.2020

*Eldrerådet ønsker at det legges til rette for etablering av bofellesskap for eldre i reguleringsplan for Sjøheia. Vedtaket er enstemmig.*

#### **Vurdering/anbefaling**

Det er flere felt innenfor planområdet som egner seg til tilrettelegging av bofellesskap. B24, B26, B30, B31 og B32.

Helge Akerhaugen  
kommunedirektør