

# FAUSKE KOMMUNE

## SAKSPAPIR

	JournalpostID: 21/5832	
	Arkiv sakID.: 20/2499	Saksbehandler: Renée Normann
Sak nr.		Dato
058/21	Plan- og utviklingsutvalg	25.05.2021

## Områderegulering Eiaveien boligområde - Høringsforslag

### Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Plan- og utviklingsutvalget fastsetter med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-9, planprogram for Områderegulering Eiaveien boligområde.

Plan- og utviklingsutvalget vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10 at planforslaget for områderegulering Eiaveien boligområde sendes til høring og offentlig ettersyn i 6 uker.

### Plan- og utviklingsutvalg 25.05.2021:

### Behandling:

Kommunedirektørens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

### PLUT- 058/21 Vedtak:

#### Vedtak:

Plan- og utviklingsutvalget fastsetter med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-9, planprogram for Områderegulering Eiaveien boligområde.

Plan- og utviklingsutvalget vedtar med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10 at planforslaget for områderegulering Eiaveien boligområde sendes til høring og offentlig ettersyn i 6 uker.

#### Vedlegg:

12.05.2021	1 Planbeskrivelse	1472878
12.05.2021	2 Plankart 08.03.2021	1472879
12.05.2021	3 Reguleringsbestemmelser	1472880
12.05.2021	4 ROS analyse	1472881
12.05.2021	5 Helsekonsekvensutredning	1472876
12.05.2021	6 - 2012.02.14 - Grunnundersøkelser Eiaveien	1472877
15.04.2021	Innspill IRIS Salten IKS	1472866
12.05.2021	Innspill ISE Nett	1472867
15.04.2021	Innspill Nordland fylkeskommune	1472868
15.04.2021	Innspill NVE	1472869
12.05.2021	Innspill Sametinget	1472870
15.04.2021	Innspill Statens vegvesen	1472871
15.04.2021	Innspill Statsforvalteren i Nordland	1472872
12.05.2021	Innspill Ungdomsrådet	1472873
12.05.2021	Innspill Bane NOR	1472874
12.05.2021	Innspill Eriksen Buss & Maskin InVia AS	1472875

### Saksopplysninger:

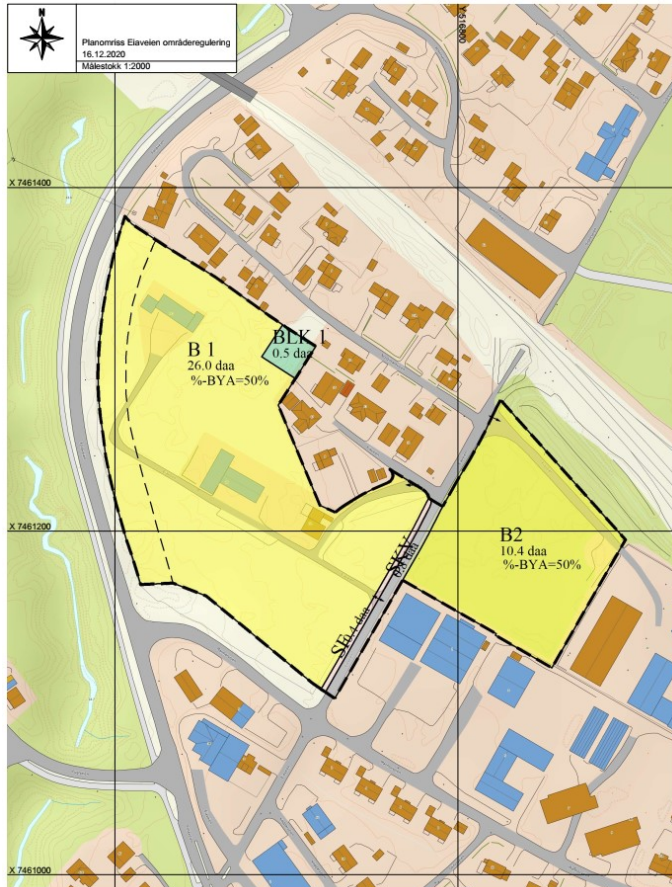
Fauske kommune og JBS Eiendom Nor AS har valgt å samarbeide om å lage en områdereguleringsplan for del av eiendommene 103/491 og 103/1285, samt del av Eiaveien som ligger mellom disse to eiendommer i Fauske kommune.

Begrunnelse for områdereguleringen er et ønske om å gjøre eiendommene mer attraktiv til salg, samt for å styre fremtidig utvikling av området til boligutvikling med høy fortetningsgrad. Fortetting i byen vil være til fordel for fremtidig arealbruk i kommunen, samt for befolkningsutviklingen som forventes de nærmeste årene. Boligbebyggelse med fortetting og kvalitet vil føre til redusert behov for boligformål på andre områder som har stor verdi for bl.a. landbruk, natur, næring eller idrett og friluftsliv.

Planområdet har et areal på omtrentlig 38 da, og er i dag regulert til formål for offentlig/privat tjenesteyting, vei og kombinert formål for forretning og næringsbebyggelse. Den nye planen erstatter deler av reguleringsplanen for Eiaveien (plan-id. 2011003), samt kommunedelplan for Fauske sentrum (plan-id 2015006).

Grunneiere, naboer, offentlige myndigheter og andre berørte skal varsles direkte om oppstart av planarbeid. Igangsatt planarbeid for området ble annonsert på kommunens hjemmeside samt sendt ut som brev til offentlig myndighet og naboer den 11.01.2021. Det er også lagt ut en annonse i lokalavisa Saltenposten. Frist for innspill ble satt den 22.02.2021.

Området vises i bildet under. Planområdet ligger under 1 km nord for Fauske sentrum og er delvis bebygd med bolig og garasjebygg (kommunal tomt), men består for det meste av krattskog og ubebyggt areal.



Planarbeidet med boligformål vurderes i henhold til Forskrift om konsekvensutredning § 6, bokstav a (samt vedlegg |) til å inngå under konsekvensutredningsplikten, og det kreves dermed planprogram. En utdypning av begrunnelsen for vurderingen følger i planprogrammet.

Planprogrammet har vært ute til høring fra 11. januar til 22. februar 2021, og det er kommet følgende innspill fra BaneNor, Nordland fylkeskommune og Statsforvalteren i Nordland:

#### BaneNor

Det oppgis i planprogrammet at planområdet delvis består av myr. Det er en fare for at drenering av myr kan føre til setninger på jernbanen. Vi forutsetter at det kan dokumenteres at tiltakene ikke kan påføre jernbanen ulemper.

#### *Kommentar saksbehandler:*

Dokumentasjon av arbeid med nye tiltak i området utsettes til detaljregulering innenfor områdereguleringsplan.

#### Nordland fylkeskommune

I planprogrammet vises det til at deler av planområdet med stor sannsynlighet består av myr. Videre i planprosessen bør det derfor gjøres en vurdering av hvilke konsekvenser det vil få å ned bygge denne.

Det fremkommer av planprogrammet at håndboken til Statens vegvesen vil bli benyttet i arbeidet med konsekvensutredning og vurdering av tiltakene. Vi minner om at Miljødirektoratet har utarbeidet en ny veileder for konsekvensutredning for klima og miljø. Veileder inkluderer konsekvensutredning for temaene landskap og friluftsliv, naturmangfold, forurensning, kulturmiljø, vannmiljø, økosystemtjenester og klimagassutslipp.

I planprogrammet står det at det vil bli utarbeidet en egen undersøkelse og rapport for påvirkning på folkehelsen. I dette arbeidet vil det kunne være hensiktsmessig å utarbeide en helsekonsekvensutredning.

Medvirkning: Nordland fylkeskommune minner om kommunens særlige ansvar for å legge til rette for aktiv deltakelse fra grupper som krever spesiell tilrettelegging, herunder barn og unge.

#### *Kommentar saksbehandler:*

Innspill tas til etterretning. Helsekonsekvensutredning er gjennomført og vedlagt til plandokumentene. Ungdomsrådet er inkludert i arbeidet og har kommet med innspill som er tatt med i planbeskrivelse. Deltakelse fra barn og unge er hensyntatt i planarbeidet på ulike måter og vil ivaretas også gjennom kravene i planbestemmelser.

#### Statsforvalteren i Nordland

Det er om temaet forurensning, herunder støy, sagt at forurensning i området ikke forventes å begrense arealbruken. Videre at det er tilstrekkelig med beskrivelse i planbeskrivelse, samt krav om miljøteknisk undersøkelse i byggesaksfasen. Statsforvalteren er usikker på hva som menes med dette, men finner grunn til å påpeke at støy må utredes i planprosessen. Vi viser for øvrig til det som er sagt om støy nedenfor.

#### *Kommentar saksbehandler:*

Støykrav er satt i planbestemmelser og utredning kreves i detaljplanlegging innenfor planområdet. Det

kan ta lang tid før detaljregulering for utbygging området planlegges gjennomført, og støysituasjonen kan da ha endret seg over tid. Det er vurdert at støyutredning først er aktuelt når det er avklart at områdene skal bygges ut og detaljplanlegging igangsettes.

**Saksbehandlers vurdering:**

Det er kommet inn mange gode innspill både til planprogrammet og planinnhold. Innspill til planprogrammet er forsøkt ivaretatt i planprogrammet som foreligger. Det har ikke vært nødvendig å endre noe vesentlig. Dermed vurderes det at planarbeidet er gjennomført etter kravene som ble stilt. Der hvor det ikke er gjennomført utredninger, er dette videreført i planbestemmelser for å sikre at dette gjøres i detaljreguleringsfasen av områdene.

Dokumentene med innspill er vedlagt saken og merknader til innhold av selve planen er vurdert i planbeskrivelsen. Det vurderes dermed at planprogrammet og planforslaget ivaretar interessene og innspill som er kommet inn.

Høringsforslaget av områdereguleringen som nå foreligger er et overordnet plandokument som stiller krav til fremtidig utbygging med fokus på fortetting med kvalitet, bærekraft og attraktive boligområder. Planforslaget går ikke inn på detaljene som er nevnt i mange av innspillene til planoppstart, da dette er en områderegulering og ikke en detaljregulering. Innspill ivaretatt gjennom videre krav i planbestemmelser for fremtidig detaljregulering av boligområdene.

Ellen Beate Lundberg  
kommunedirektør