

Sulitjelma boligfond

# Detaljregulering for Charlottatippen boligområde

Plan-id: 2020009

Planbeskrivelse

Fauske kommune



Oppdragsnr.: 5191182 Dokumentnr.: 1 Versjon: 1  
2020-12-22

**Oppdragsgiver:** Sulitjelma boligfond  
**Oppdragsgivers kontaktperson:** Kenneth Johansen  
**Rådgiver:** Norconsult AS  
**Oppdragsleder:** Soia Rahasindrainy  
**Fagansvarlig:** Soia Rahasindrainy  
**Andre nøkkelpersoner:** Gøran Antonsen/Morten Selnes

1	2020-12-22	Planbeskrivelse for Charlottatippen boligområde	SOFRA	GAN	SOFRA
Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

## Sammendrag

Opprinnelig reguleringsplan for Charlottatippen boligområde ble vedtatt juni 2019. Hensikten med planarbeidet var å legge til rette for tomannsboliger med tilhørende teknisk infrastruktur, herunder gangsti, parkering og felles leke- og uteoppholdsareal.

Ifm. søknad om brukstillatelse for boligene, ble det søkt om dispensasjon fra § 5.3 i bestemmelsene, som setter krav om at det skal opparbeides fotgjengerfelt over fylkesvei fra boligområdet til nordsiden av fylkesveien. Dispensasjonen ble innvilget i sak 194/20 med vilkår om at det bl.a. må være innarbeidet en revidert reguleringsplan for Charlottatippen som skal ivareta krav om sikkert krysningspunkt for gående, med særlig vekt på å ivareta barn og unges interesser. Det er også et vilkår for dispensasjonen at det må være prosjektert en helhetlig løsning for sikkert krysningspunkt og at den prosjekterte løsningen må være godkjent av Nordland fylkeskommune og Statens vegvesen. Ovennevnte vilkår anses nå å være oppfylt.

Med grunnlag i de vurderinger som er gjort vil endring av reguleringsplanen etter forslagstillers vurdering i liten grad medføre negative konsekvenser for miljø og samfunn.

Endring av reguleringsplanen vurderes å imøtekomme vilkårene for dispensasjon.

# Innhold

<b>1</b>	<b>Bakgrunn</b>	<b>7</b>
1.1	Hensikten med planen	7
1.2	Forslagstiller, plankonsulent	7
1.3	Eierforhold	7
1.4	Tidligere vedtak i saken	7
1.5	Krav om konsekvensutredninger	8
<b>2</b>	<b>Planprosess</b>	<b>9</b>
2.1	Medvirkningsprosess	9
2.2	Møter og andre deltakere	9
2.3	Innspill til planen	9
<b>3</b>	<b>Planstatus og rammebetingelser</b>	<b>12</b>
3.1	Overordnede planer	12
3.2	Gjeldende reguleringsplaner	12
3.3	Tilgrensende planer	13
3.4	Temaplaner	13
3.5	Statlige og regionale planretningslinjer	13
<b>4</b>	<b>Beskrivelse av planområdet – Eksisterende forhold</b>	<b>14</b>
4.1	Beliggenhet	14
4.2	Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk	14
4.3	Stedets karakter	15
4.4	Landskap	15
4.5	Kulturminner og kulturell verdi	15
4.6	Naturverdier	15
4.7	Rekreasjonsverdi/bruk	15
4.8	Landbruk	15
4.9	Trafikale forhold	15
4.10	Barns interesser	16
4.11	Sosial infrastruktur	16
4.12	Universell tilgjengelighet	17
4.13	Teknisk infrastruktur	17
	4.13.1 Vann og avløp	17
	4.13.2 Energiforsyning	17
4.14	Grunnforhold	17
4.15	Støy	17
4.16	Luftforurensning	17

<b>5</b>	<b>Beskrivelse av planforslaget</b>	<b>18</b>
5.1	Analyser og utredninger	18
5.2	Planlagt arealbruk	18
5.3	Bebyggelsens plassering og utforming	18
5.4	Uteoppholdsareal	19
5.5	Sol/skygge	20
5.6	Parkering	20
5.7	Trafikkløsning	20
5.8	Kollektivtrafikk	21
5.9	Tilknytning til teknisk infrastruktur	21
	5.9.1 Vann og avløp	21
	5.9.2 Energiforsyning og EL-nett	21
5.10	Plan for avfallshåndtering	21
5.11	Planlagte offentlige anlegg	21
5.12	Kulturminner	21
5.13	Naturmiljø	21
5.14	Sosial infrastruktur	21
5.15	Universell utforming	21
5.16	Miljøoppfølging	22
5.17	Grunnforhold	22
5.18	Støy	22
5.19	Vindforhold	22
5.20	Risiko- og sårbarhet	22
5.21	Avbøtende tiltak/løsninger ROS	25
5.22	Rekkefølgebestemmelser	25
<b>6</b>	<b>Virknings/konsekvenser av planforslaget</b>	<b>26</b>
6.1	Overordnede planer	26
6.2	Stedets karakter	26
6.3	Landskap	26
6.4	Natur- og kulturverdier	26
	6.4.1 Naturverdier	26
	6.4.2 Kulturverdier	26
6.5	Landbruksfaglige vurderinger	26
6.6	Trafikale forhold	27
6.7	Teknisk infrastruktur	27
6.8	Rekreasjon og uteoppholdsarealer	27
6.9	Bomiljø/bokvalitet	27
6.10	Barns interesser	27
6.11	Sosial infrastruktur	27

6.12	Universell tilgjengelighet	28
6.13	ROS	28
6.14	Økonomiske konsekvenser for kommunen	28
6.15	Interessemotsetninger	28
6.16	Avveininger av virkninger	28
<b>7</b>	<b>Avsluttende kommentar</b>	<b>29</b>

# 1 Bakgrunn

## 1.1 Hensikten med planen

Hensikten med endring av reguleringsplanen er å legge til rette for sikkert kryssningspunkt ved kryssing av fylkesveien.

## 1.2 Forslagstiller, plankonsulent

Forslagsstiller:

Sulitjelma boligfond  
Sjøgata 60  
8200 Fauske

Plankonsulent:

Norconsult AS  
Postboks 234  
8001 Bodø

## 1.3 Eierforhold

Planområdet omfatter hele eller deler av eiendommer med gnr. 126 bnr. 1, gnr. 119 bnr. 1, 58, 100, 337, 368 og 593.

## 1.4 Tidligere vedtak i saken

Det foreligger et tidligere vedtak i saken som er gjengitt nedenfor.

*«I medhold av plan- og bygningslovens § 19-2 og § 19-3, samt delegasjon fra kommunens plan- og utviklingsutvalg av 16.06.2020 innvilges en tidsbestemt midlertidig dispensasjon fra plankrav om fotgjengerfelt i punkt 5.3 av reguleringsplan for Charlottatippen boligområde. Dispensasjonen har varighet til og med 01.12.2020 klokken 23.59.*

*Det stilles følgende vilkår for dispensasjonen:*

- *Det må innen 01.12.2020 være utarbeidet en revidert reguleringsplan for Charlottatippen boligområde. Revidert plan må ivareta krav om sikkert kryssningspunkt for gående, med særlig vekt på å ivareta barn og unges interesser, i tråd med høringsuttalelser fra fylkesmannen i Nordland, Nordland fylkeskommune og Statens vegvesen innenfor sone o\_SKV2 i nåværende plankart, slik at hensynet bak dagens bestemmelse i punkt 5.3 av planen ikke tilsidesettes. Bestemmelser om sikkert kryssningspunkt skal sikre at dette utføres i tråd med gjeldende lov og regelverk samt relevante håndbøker og veiledere utgitt av statens vegvesen.*
- *Nevnte reviderte reguleringsplan som påkrevd utarbeidet i punkt over skal innen 01.12.2020 være vedtatt politisk av Fauske kommune.*
- *Det må innen 01.12.2020 være prosjektert en helhetlig løsning for sikkert kryssningspunkt i den nevnte sonen. Den prosjekterte løsningen må være godkjent av Nordland fylkeskommune og Statens vegvesen.*

- 
- *Det skal etableres tilstrekkelig belysning på hver side av fylkesvei 830 innen 01.09.2020 i tråd med planutvalgets vedtak av 16.06.2020.»*

## **1.5 Krav om konsekvensutredninger**

Endring av reguleringsplanen vurderes ikke å falle inn under konsekvensutredningsforskriftens § 6, herunder vedlegg I, heller ikke inn under § 8, herunder vedlegg II.

Endring av planen vurderes derfor ikke å utløse krav om konsekvensutredning.



## 2 Planprosess

### 2.1 Medvirkningsprosess

Varsel om oppstart av planarbeidet ble annonsert i Saltenposten 05.09.20 og sendt ut til berørte parter (både private og offentlige) i brev datert 04.09.2020. Høringsfristen var satt til 02.10.2020.

### 2.2 Møter og andre deltakere

Oppstartsmøte med kommunen ble avholdt den 25.08.2020.

### 2.3 Innspill til planen

Det har kommet inn 5 innspill i forbindelse med varsel om planoppstart. Innspillene er oppsummert og kommentert i tabellen nedenfor.

Person/etat	Dato	Innspill	Kommentarer
Statens vegvesen	18.09.2020	<p>Som sektormyndighet ber Statens vegvesen om at forholdet til trafiksikkerhet og fremkommelighet blir ivaretatt i planforslaget.</p> <p>Som sikker kryssing over fv. 830 er etablering av gangbru det beste. Alternativ kan være et tilrettelagt krysningspunkt, viser til håndbok V127 kapittel 6. Gangfelt/tilrettelagt krysningspunkt er først og fremst et fremkommelighetstiltak for gående, og ikke et sikkerhetstiltak.</p> <p>På generelt grunnlag bør krysningspunktet bli anlagt på det stedet der gående med stor sannsynlighet vil krysse. For å gjøre bilister mer oppmerksomme på at gående kan komme til å krysse vegen, kan ulike tiltak gjøres eksempelvis med forsterket belysning/ punktbelysning.</p>	<p>Tas til følge.</p> <p>Av ulike årsaker vurderes gangbru ikke som et realistisk alternativ. En har dermed gått for tilrettelagt krysningspunkt.</p> <p>Ivaretatt.</p>

		<p>Det gjøres oppmerksom på at krysningspunkt i plan ikke bør plasseres på forbikjøringsstrekninger.</p> <p>Det gjøres oppmerksom på at det kan fremkomme andre merknader i den videre prosess.</p>	<p>Tas til etterretning.</p> <p>Tas til orientering.</p>
Direktoratet fra mineralforvaltning (DMF)	01.10.2020	<p>DMF viser til sin uttalelse til oppstart, datert 21. mars 2019, hvor det bl.a påpekes berøring med et aktsomhetsområde vedrørende en gammel gruve; Charlotta-Knutsen. DMF anbefaler at ROS-analysen behandler gruveforurensning og fare i forbindelse med gamle gruveåpninger i utvidelsesområdet. Ved nedlagte gruver kan det også oppstå behov for å gjennomføre miljø eller sikringstiltak som berører planområdet.</p>	<p>Allerede ivaretatt i gjeldende reguleringsplan.</p>
Fylkesmannen	02.10.2020	<p>Fylkesmannen forutsetter at konsekvensene for barn og unge spesielt, og folkehelsen generelt, vurderes i planarbeidet.</p> <p>Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.</p> <p>Fysisk aktivitet som et nasjonalt hensyn som skal ivaretas i planlegging etter plan- og bygningsloven. Planer skal ivaretar trygghet og sikkerhet for gående, syklende og andre myke trafikantgrupper.</p> <p>Fylkesmannen viser for øvrig til det som har vært uttalt i forbindelse med den opprinnelige reguleringen og i forbindelse med dispensasjonssaken.</p>	<p>Tas til følge.</p> <p>Allerede ivaretatt i gjeldende reguleringsplan.</p> <p>Ivaretatt.</p> <p>Tas til etterretning.</p>

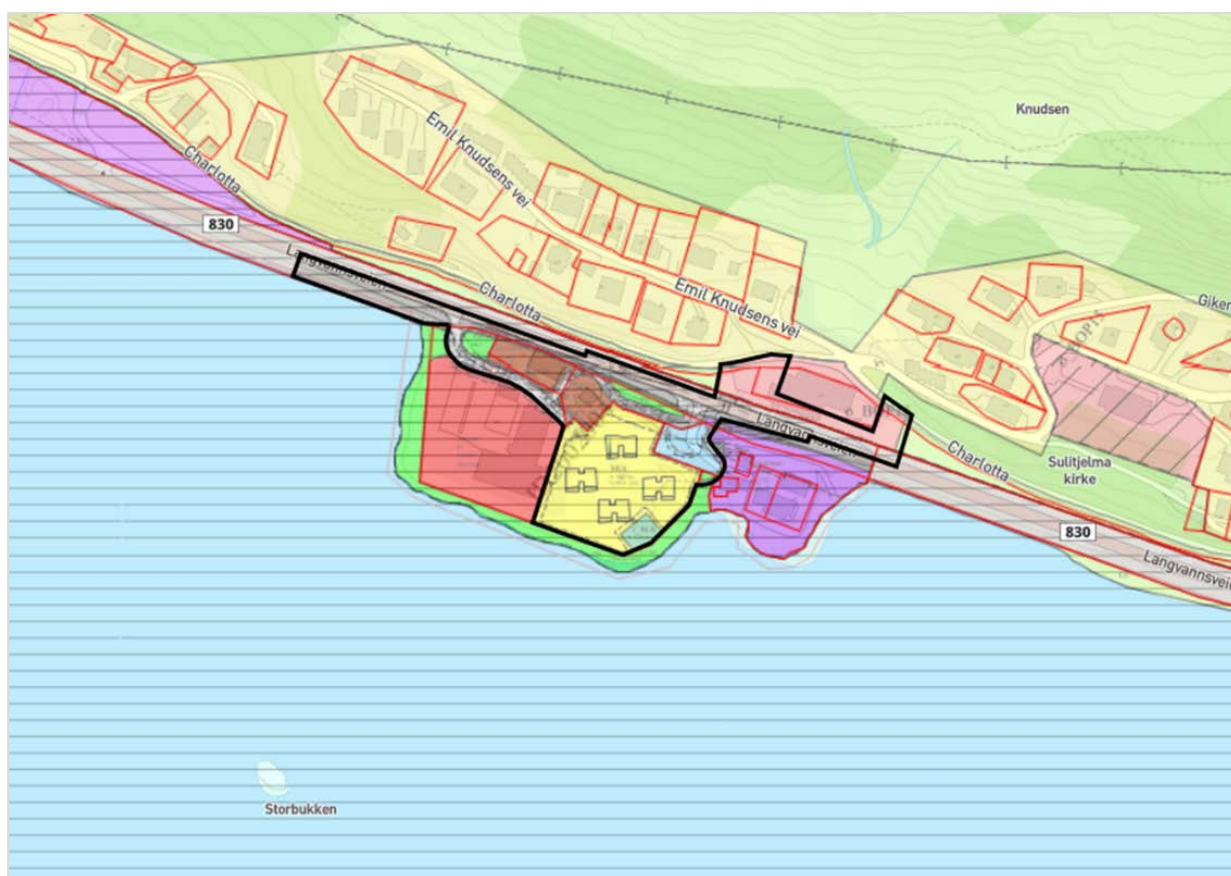
		Fylkesmannen ber om at kommunen setter av tid til dialog med berørte statlige myndigheter, i den grad det dreier seg om arealkonflikter.	En kan ikke se at det er noen arealkonflikter ifm. Planarbeidet.
Nordland fylkeskommune (NFK)	01.10.2020	<p>Når planforslaget blir lagt frem til høring, vil fylkeskommunen sin vurdering i hovedsak være knyttet til trafikale konsekvenser som følge av tiltaket, trafiksikkerhet og fremkommelighet.</p> <p>NFK mener at krysningspunktet bør legges der det er mest sannsynlige at gående vil krysse fylkesvegen, og viser til Statens vegvesens sine handbøker angående utformingen av krysningspunktet.</p> <p>NFK ber om at i tidsplan for utarbeidelse av planforslaget avsettes det tid til gjennomgang av det, og befaring, før det fremlegges til politisk behandling og offentlig ettersyn.</p>	<p>Tas til orientering.</p> <p>Allerede ivaretatt.</p> <p>Forslag til løsning når det gjelder kryssing av fylkesveien (tilrettelagt kryssing) ble sendt til forhåndsuttalelse til NFK. NFK sin merknad er innarbeidet i planforslaget.</p>
Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)	07.10.2020	NVE kan ikke se at reguleringsendringen berører vassdrag, grunnvann, skredutsatte områder, herunder ustabile grunnforhold eller energianlegg i vesentlig grad. NVE har derfor ingen merknader til saken.	-

## 3 Planstatus og rammebetingelser

### 3.1 Overordnede planer

#### **Kommuneplanens arealdel (vedtatt 22.03.2018)**

Nordre del av planområdet som er utvidet, er for det meste avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting (lakserosa farge) i gjeldende kommuneplan. Nordøstre hjørne er avsatt til landbruks, natur-, friluftsområde samt reindrift (grønn farge). Øvrige deler av planområdet er angitt som område hvor gjeldende reguleringsplaner fortsatt skal gjelde.



Figur 1: Gjeldende kommuneplan. Varslet planområdet vist med sort linje. Kartgrunnlag: kommunekart.com, bearbeidet av Norconsult.

### 3.2 Gjeldende reguleringsplaner

Den utvidet delen av planområdet er for det meste uregulert, men søndre del er regulert til vei.

### 3.3 Tilgrensende planer

Planområdet grenser til reguleringsplan for Charlottatippen i Sulitjelma vedtatt 18.11.1999 (plan ID 2002004) og områderegulering for Sulitjelma gruver vedtatt 29.09.2016 (plan ID 2015001).

### 3.4 Temaplaner

Det foreligger ingen temaplaner som har relevans til dette planarbeidet.

### 3.5 Statlige og regionale planretningslinjer

Det er foretatt en samlet vurdering av tiltaket mot statlige retningslinjer, rammer og føringer og funnet at tiltaket ikke er i strid med disse. Relevante retningslinjer/rammer/føringer i forbindelse med planforslaget er listet opp nedenfor:

- Fylkesplan for Nordland 2013-2025
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig, areal- og transportplanlegging (2013)
- Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (2012)
- Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (2012)
- Naturmangfoldloven (2012)
- Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (2009)
- Rikspolitiske retningslinjer for universell utforming (2008)
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barns og unges interesser i planleggingen (1995)

## 4 Beskrivelse av planområdet – Eksisterende forhold

### 4.1 Beliggenhet

Planområdet som er på ca. 9 daa ligger Sulitjelma et lite tettsted som ligger ca. 32 km (i luftlinje) sørøst fra Fauske tettsted/sentrum.



Figur 2: Planområdets beliggenhet. Lokalisering av planområdet vist med blå sirkel. Kartgrunnlag: kommune kart.com. Bearbejdet av Norconsult.

### 4.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Det er etablert fire tomannsboliger i området med tilhørende adkomst og parkering.



Omkringliggende områder er bebygd og består av tidligere sykehjem (Sagatun), sanitetshus, klubbhus, næringsbebyggelse og et skur med bensinpumpe. Nord for fylkesveien ligger samfunnshuset.

#### 4.3 Stedets karakter

Tilstøtende bebyggelse er ført opp i én etasje, men unntak av sanitetshuset som er ført opp med én etasje pluss sokkel og loft.

Bebyggelsen har tradisjonelt preg med saltak.

Området er forholdsvis tettbygd men har et landlig preg.

#### 4.4 Landskap

Planområdet ligger på en tipp (Charlottatippen). Området hvor boligene tenkes etablert er flatt, men terrenget skrå opp mot nord og vest.

Planområdet generelt har gode solforhold.

#### 4.5 Kulturminner og kulturell verdi

Det er ikke registrert kulturminner eller -miljø i planområdet, eller i umiddelbar nærhet av planområdet.

#### 4.6 Naturverdier

Det er ikke registrert verken rødlistet eller truede arter i planområdet eller i umiddelbar nærhet av planområdet

#### 4.7 Rekreasjonsverdi/bruk

Verken planområdet eller tilstøtende områder er registrert som viktig friluftsområde. En kjenner ikke til at tippen brukes som rekreasjonsområde.

#### 4.8 Landbruk

Verken planområdet eller tilstøtende områder har landbruksverdi.

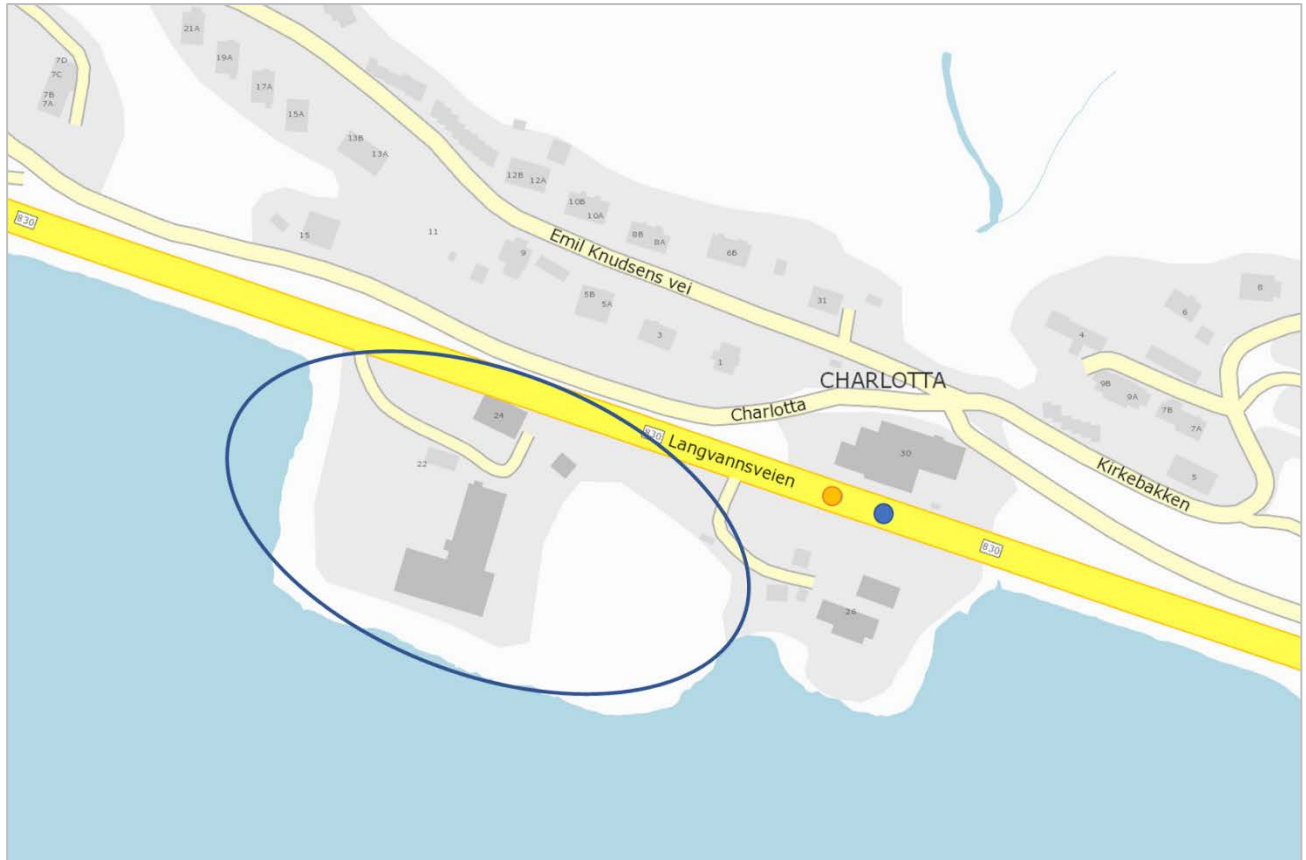
#### 4.9 Trafikale forhold

Det nye boligfeltet vil få atkomst fra fylkesveien og videre via eksisterende atkomstvei.

Fylkesveien har en bredde på ca. 6 m, mens eksisterende, intern atkomstvei har en bredde på ca. 5,5 m. Verken fylkesveien eller eksisterende atkomstvei har fortau/gang- og sykkelvei. Intern atkomstvei ligger på kommunal grunn men er registrert som privat vei.

Fylkesveien har en ÅDT på 1315 (tall fra 2019). Fartsgrensen i denne strekningen er 80 km/t.

Det er registrert to ulykker i nærheten av planområdet, langs fylkesveien. Den ene ulykken (jf. oransje sirkel i figur nedenfor) omhandler fotgjenger som krysset kjørebane utenfor kryss bak parkert eller stanset kjøretøy. Alvorligste skadegrad: lettere skadd. Den andre ulykken (jf. blå sirkel i figur nedenfor) omhandler også fotgjenger som krysset kjørebane utenfor kryss bak parkert eller stanset kjøretøy. Alvorligste skadegrad: alvorlig skadd. Begge ulykkene skjedde i 1985.



Figur 3: Trafikkulykker, jf. oransje og blå sirkel. Planområdets beliggenhet vist med blå ellipse. Kartgrunnlag: vegvesen.no/vegkart. Bearbeidet av Norconsult.

Nærmeste bussholdeplass ligger kun ca. 130 m (i luftlinje) nordøst for nytt boligområde.

#### 4.10 Barns interesser

En kjenner ikke til at planområdet eller tilstøtende områder er brukt av barn og unge eller småbarnsfamilier.

#### 4.11 Sosial infrastruktur

Skolekapasiteten i område er god, mens det per dags dato ikke er ledig kapasitet i barnehagen.



## 4.12 Universell tilgjengelighet

Selve utbyggingsområdet og atkomstveien er forholdsvis flat og vil i liten grad by på utfordringer ift. tilgjengelighet for alle.

## 4.13 Teknisk infrastruktur

### 4.13.1 Vann og avløp

Det opplyses fra kommunen at det er tilstrekkelig vannkapasitet inn i området.

Eksisterende avløpsledninger er ledet ut i Langvatnet.

### 4.13.2 Energiforsyning

Eksisterende bebyggelse er tilknyttet strømforsyning.

## 4.14 Grunnforhold

Berggrunn i området består av glimmerskifer, mens løsmassene består av fyllmasse.

Det er registrert aktsomhetsområde for flom på de deler av planområdet som grenser til Langvatnet. Det er videre registrert aktsomhetsområde for snøskred (utløpsområde) på hele sørsiden av fylkesveien og deler av nordsiden av veien.

Planområdet og tilstøtende områder på nedsiden av fylkesveien er fylt ut. Potensialet for forurensning er derfor til stede.

## 4.15 Støy

Planområdet ligger, så langt man kjenner til, verken innenfor rød eller gul støysone. Fylkesveien er noe trafikkert og genererer derfor noe trafikkstøy.

## 4.16 Luftforurensning

Planområdet er så langt man kjenner til, ikke utsatt for luftforurensning utover akseptable grenseverdier.

## 5 Beskrivelse av planforslaget

### 5.1 Analyser og utredninger

Det er ikke utført egne analyser eller utredninger ifm. planarbeidet.

### 5.2 Planlagt arealbruk

I planområdet tenkes det lagt til rette for boliger med tilhørende leke- og uteoppholdsareal og teknisk infrastruktur, herunder utbedring av eksisterende kryss, tilrettelagt kryssing av fylkesveien samt opprustning av gangsti.

Planområdet er regulert til følgende arealformål og hensynssoner (jf. PBLs §§ 12-5 og 12-6):

- Bebyggelse og anleggsformål
  - Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse
  - Offentlig eller privat tjenesteyting
  - Annen offentlig eller privat tjenesteyting
  - Bensinstasjon/vegserviceanlegg
  - Lekeplass
  - Industri/lager
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
  - Veg
  - Kjøreveg
  - Gang- og sykkelvei
  - Annen veggrunn – teknisk anlegg
- Grønnstruktur
  - Friområde
- Hensynssoner
  - Sikringssone – frisikt
  - Faresone – Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler)

### 5.3 Bebyggelsens plassering og utforming

Det tenkes lagt til rette for tomannsbolig, rekke- eller kjedehus i planområdet. Slik planforslaget foreligger nå tenkes det etablert 4 tomannsboliger, til sammen 8 boenheter.

Sulitjelma boligfondets vedtekter tilsier at fondet har til formål å la oppføre eller erverve aldersboliger/leiligheter. Boligene vil dermed få livsløpsstandard.

Byggegrense fra fylkesvei er satt 26,5 m fra veikant, i tråd med gjeldende reguleringsplan. Byggegrense mot vest (tidligere Sagatun) er satt 4 m fra formålsgrensen. Byggegrense er ellers satt 2 m fra formålsgrensen.

Maks tillatt utnyttingsgrad (%-BYA) settes til 25 %. Boligene tenkes ført opp i én etasje, med maks gesims lik 4 m og maks møne 5,5 m.

Bebyggelsen skal gis god arkitektonisk utforming tilpasset omkringliggende bebyggelse mht. stiluttrykk.



Figur 4: Illustrasjons-/situasjonsplan. Utarbeidet av Saltdalshus.

## 5.4 Uteoppholdsareal

Gjeldende krav til leke- og uteoppholdsareal er 35 m<sup>2</sup> per boenhet. Planlagt utbygging, slik det er lagt opp til (8 boenheter), utløser krav om til sammen  $8 \times 35 \text{ m}^2 = 280 \text{ m}^2$  felles leke- og uteoppholdsareal. Dette kravet kan i sin helhet løses innenfor planområdet og er regulert inn.

Det vil bli opparbeidet kvalitativt gode lekeplasser i tilknytning til planlagt utbygging. Felles lekearealer tenkes utformet slik at de inspirerer til lek og er fleksible i bruk og vil primært være utformet med tanke på mindre barn, da disse har størst behov for lekeplass nær hjemmet.

I tillegg til dette ligger det en godt opparbeidet lekeparks med mange apparater ca. 400 m (i luftlinje) nordvest for planområdet.

Det er i planforslaget lagt til rette for gode muligheter for private uteområder.

## 5.5 Sol/skygge

Planlagt bebyggelse er ført opp i én etasje og vurderes ikke å ha store negative innvirkning på verken nabohus, leke- og uteoppholdsareal eller eksisterende bebyggelse når det gjelder skyggeeffekter.

## 5.6 Parkering

Planlagt utbygging slik det er lagt opp til utløser krav om til sammen 8 x 1,5 plass per boenhet = 12 plasser. Parkeringsplassene tenkes løst på felles areal (felles parkering), på bakken.

Gjeldende parkeringskrav kan i sin helhet løses i planområdet slik planforslaget foreligger nå.

## 5.7 Trafikkløsning

Planlagt bebyggelse vil få atkomst fra eksisterende avkjørsel fra fylkesveien, og videre via eksisterende intern atkomstvei som betjener Nordland taxi avd. Sulitjelma (tidligere Sagatun sykehjem) som ligger vest for utbyggingsområdet. Påkobling mot fylkesvei er justert og krysset er dimensjonert i tråd med SVVs håndbok N100. Dimensjonerende kjøretøy er lastebil. Intern atkomstvei er videre regulert inn i henhold til kommunens anbefaling, dvs. total bredde på 7 m hvorav selve kjøreveien reguleres inn med bredde 5 m pluss annen veggrunn med bredde 1 m på hver side. Første del av atkomstveien skal være offentlig (kommunal). Resterende del frem til utbyggingsområdet skal være felles for utbyggingsområde (BKS), sanitetshuset og klubbhuset (frem til eksisterende avkjørsel som er vist med avkjørselspil på plankartet).

Sentrumsfunksjoner (skole, butikk, osv.) ligger på andre siden av fylkesveien. Gangtrasé fra boligområdet og frem til fylkesveien samt krysningspunktene fremgår derfor av plankartet. Tilrettelagt kryssing er for øvrig ivare tatt i planbestemmelsene.

Ved varsel om planoppstart ble det også varslet mulighet for å lede myke trafikanter langs nordsiden av fylkesveien og videre nordøstover. Forslagstiller hadde en dialog med fylkeskommunen hvor det ble konkludert med at dette alternativet vanskelig lar seg gjennomføre, bl.a. på grunn av avstandskrav til veien og krav om rekkverk.

Avkjørsel vest for innregulert gangsti (o\_SKV3) er også tatt med i planforslaget og er dimensjonert i tråd med SVVs håndbok N100. Dimensjonerende kjøretøy er vogntog.

Eksisterende og ny avkjørsel er vist med avkjørselspiler. Avkjørslenes eksakte plassering kan justeres.

## 5.8 Kollektivtrafikk

Nærmeste bussholdeplass ligger i gangavstand fra planområdet. Planlagt utbygging vil derfor kunne føre til økning i bruken av kollektivtrafikk, noe som anses positivt.

## 5.9 Tilknytning til teknisk infrastruktur

### 5.9.1 Vann og avløp

Planlagt bebyggelse i planområdet vil bli knyttet til eksisterende kommunalt VA-nett og godkjent privat avløpssystem. Det forutsettes slamavskiller på avløpet. Dette er innarbeidet i bestemmelsene.

### 5.9.2 Energiforsyning og EL-nett

Energibehovet i planområdet vil bli dekt med elektrisitet. Planområdet må søkes på vanlig måte for oppkobling mot strømmettet.

## 5.10 Plan for avfallshåndtering

Avfallshåndtering vil bli løst på egen tomt (i område benevnt BKS). I denne forbindelse er det tatt inn i bestemmelsene at ved utforming av området skal det tas hensyn til at bl.a. henting av avfall foregår på en god måte.

## 5.11 Planlagte offentlige anlegg

En kjenner ikke til at det er planlagt offentlige anlegg i området.

## 5.12 Kulturminner

Planlagt utbygging vurderes ikke å få innvirkninger på verken kulturminner eller -miljø.

## 5.13 Naturmiljø

Planlagt utbygging vurderes ikke å få innvirkninger på naturmiljø.

## 5.14 Sosial infrastruktur

Det vil ikke være behov for å øke skolekapasiteten som følge av planlagt utbygging.

## 5.15 Universell utforming

Krav fastsatt i Byggeteknisk forskrift (TEK) skal gjelde for uteområder og atkomst til og i boligene.



## 5.16 Miljøoppfølging

Planprosessen har ikke avdekket behov for miljøoppfølging.

## 5.17 Grunnforhold

På grunn av at utbyggingsområdet ligger på fylling er potensialet for forurensning til stedet. Derfor er det tatt inn i bestemmelsene at mulig forurensning i grunn skal kartlegges og evt. tiltaksplan for håndtering av forurensete masser i henhold til forurensningsforskriftens kap. 2 må utarbeides.

## 5.18 Støy

Det er tatt inn i bestemmelsene at ved søknad om rammetillatelse skal det legges ved dokumentasjon som godtgjør at støykravene er oppfylt.

## 5.19 Vindforhold

En kjenner ikke til at det foreligger forhold som krever oppfølging eller spesielle tiltak.

## 5.20 Risiko- og sårbarhet

Emne	Forhold eller uønsket hendelse	Vurdering	
		Nei	Merknad
Naturgitte forhold	Er området utsatt for snø- eller steinskred?	x	Det er registrert aktsomhetsområde for snøskred (utløpsområde) på hele sørsiden av fylkesveien og tilstøtende arealer på nordsiden av veien. Planområdet er imidlertid ikke skredutsatt ifølge kartleggingsrapporten fra 2010 (Rostad og Sivertsen).
	Er området geoteknisk ustabil/er det fare for utglidning?	x	
	Er området utsatt for springflo/flom i sjø/vann?		Det er registrert aktsomhetsområde for flom på de deler av planområdet som grenser til Langvatnet. Langvatnet er magasin for Sjønstå kraftverk. Innsjøen er regulert der vannstanden holdes tilnærmet konstant. Fare for flom vurderes derfor å være minimal.
	Er området utsatt for flom i elv eller bekk/lukket bekk?	x	

	Er det radon i grunnen?		Det er lovpålagt krav om radonsperre i alle nye bygninger hvor det oppholder seg mennesker.
	Annet (spesifiser)?	x	
Infrastruktur	Vil utilsiktede/ukontrollerte hendelser som kan inntreffe på nærliggende transportårer, utgjøre en risiko for området?		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hendelser på veg</li> </ul>	x	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hendelser på jernbane</li> </ul>	x	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hendelser på sjø/vann/elv</li> </ul>	x	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hendelser i luften</li> </ul>	x	
	Vil utilsiktede/ukontrollerte hendelser som kan inntreffe på nærliggende virksomheter (industriforetak etc.) utgjøre en risiko for området?		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Utslipp av giftige gasser/væsker</li> </ul>	x	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Utslipp av eksplosjonsfarlig/brennbare væsker/gasser</li> </ul>	x	
	Medfører bortfall av tilgang på følgende tjenester spesielle ulemper for området?		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Elektrisitet</li> </ul>	x	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Teletjenester</li> </ul>	x	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vannforsyning</li> </ul>	x	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Renovasjon/spillvann</li> </ul>	x	
	Dersom det går høyspentlinjer ved/gjennom området:		
<ul style="list-style-type: none"> <li>Påvirkes området av magnetiske felt fra kraftlinjer?</li> </ul>		Det går en høyspentlinje vest for utbyggingsområdet. Det er regulert inn en hensynssone med bredde på til sammen 12 m i tilknytning til luftlinjen.	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Er det spesiell klatrefare i forbindelse med master?</li> </ul>	x		
Er det spesielle farer forbundet med bruk av transportnett for gående, syklende og kjørende innenfor området?			

	<ul style="list-style-type: none"> <li>Til skole/barnehage</li> </ul>	x	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Til nærmiljøanlegg (idrett etc.)</li> </ul>	x	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Til forretning</li> </ul>	x	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Til busstopp</li> </ul>	x	
	Brannberedskap		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Omfatter området spesielt farlige anlegg?</li> </ul>	x	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Har området tilstrekkelig brannvannforsyning (mengde og trykk)?</li> </ul>		Avklares i forbindelse med byggesøknad.
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Har området bare en mulig adkomstrute for brannbil?</li> </ul>	x	
Tidligere bruk	Er området påvirket/forurenset fra tidligere virksomhet?		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gruver: åpne sjakter, steintipper etc.</li> </ul>	x	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Militære anlegg: fjellanlegg, piggtrådsperringer etc.</li> </ul>	x	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Industrivirksomhet, herunder avfallsdeponering</li> </ul>	x	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Annet (spesifiser)</li> </ul>		
Omgivelser	Er det regulerte vannmagasiner i nærheten, med spesiell fare for usikker is?	x	
	Finnes det naturlige terrengformasjoner som utgjør spesiell fare (stup etc.)?	x	
	Annet (spesifiser)	x	
Ulovlig virksomhet	Sabotasje og terrorhandlinger		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Er tiltaket i seg selv et sabotasje-/terrormål?</li> </ul>	x	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Finnes det potensielle sabotasje-/terrormål i nærheten?</li> </ul>	x	



## 5.21 Avbøtende tiltak/løsninger ROS

ROS-sjekklista er gjennomgått og det konkluderes med at det ikke foreligger forhold som krever oppfølging eller spesielle tiltak. Ifm. byggesøknaden skal det imidlertid dokumenteres at grunnen har tilstrekkelig stabilitet i forhold til omsøkt tiltak. Videre skal mulig forurensning i grunn kartlegges og evt. tiltaksplan for håndtering av forurensede masser i henhold til forurensningsforskriftens kap. 2 må utarbeides.

## 5.22 Rekkefølgebestemmelser

Det er innarbeidet rekkefølgebestemmelser tilknyttet følgende forhold:

- Situasjonsplan
- Perspektiver
- Teknisk infrastruktur, herunder VA-anlegg, atkomst/kryssløsning, tilrettelagt kryssing av fylkesvei
- Støy
- Grunnforhold
- Leke- og uteoppholdsareal og parkering
- Håndtering av ulempe i bygge- og anleggsfasen
- Sti/gang- og sykkelvei

## 6 Virkninger/konsekvenser av planforslaget

### 6.1 Overordnede planer

Kommuneplanens arealdel viser til gjeldende reguleringsplaner. Planlagt arealbruk/utbygging er i tråd med gjeldende reguleringsplaner.

Utnyttingsgraden, %-BYA, foreslås økt fra 20 % til 25 % for å få til en fornuftig og god utnytting av utbyggingsområdet. Foreslått økning er liten og vurderes ikke å føre til store negative konsekvenser.

### 6.2 Stedets karakter

Planlagt bebyggelse (tomannsboliger) med foreslått byggehøyde (én etasje) vil ikke endre karakteren i området vesentlig da eksisterende bebyggelse, for det meste, er ført opp i én etasje og varierer i størrelse/volum.

Planlagt bebyggelse tenkes utformet i tradisjonell stil i harmoni med eksisterende bebyggelse.

### 6.3 Landskap

Utbyggingsområdet er forholdsvis flatt. Planlagt utbygging vil dermed ikke føre til store terrenginngrep.

Gangtraséen tenkes tilpasset terrenget og lagt der hvor terrenginngrepet vil være minimalt.

Krav ift. estetikk og helhetsvirkning er innarbeidet i bestemmelsene.

### 6.4 Natur- og kulturverdier

#### 6.4.1 Naturverdier

Det er ikke registrert hverken verdifulle naturtyper eller artsforekomster i planområdet. Det foreligger heller ingen kjente registreringer av biologisk mangfold, men ut fra vurderinger av eksisterende terreng og vegetasjon er det lite som tilsier at det vil være funn. Det er derfor ikke gjort noen videre undersøkelser for å øke kunnskapsnivået eller vurdert tiltak i forhold til føre-var prinsippet, jf. naturmangfoldlovens §§ 8 og 9. Planlagt utbyggingen vurderes ikke å påføre nye eller fremtidige belastninger på eksisterende naturmangfold. Vurderinger i henhold til naturmangfoldloven §§ 10, 11 og 12 er av den grunn ikke tatt ytterligere stilling til. Planforslagets virkninger for naturmangfoldloven vurderes å være små.

#### 6.4.2 Kulturverdier

Planlagt utbygging vil ikke komme i konflikt med verken kulturminner eller -miljø.

### 6.5 Landbruksfaglige vurderinger

Planlagt utbygging vil ikke få negative innvirkninger på landbruket.

## 6.6 Trafikale forhold

Planlagt utbygging vil føre til økt biltrafikk, men forventet økt trafikk antas ikke å gi utviklingsproblemer.

For å bedre fremkommeligheten for gående vil det bli opparbeidet sti fra boligområdet frem til fylkesveien. Videre vil det bli lagt til rette for kryssing av myke trafikanter over fylkesveien. Krysningpunktene fremgår av plankartet. Det er tatt inn i bestemmelsene at det skal etableres intensiv belysning ved krysningpunktene. Videre er det også tatt inn i bestemmelsene at det ikke kan gis ferdigattest før tilrettelagt kryssing for myke trafikanter med evt. tiltak er ferdigstilt.

## 6.7 Teknisk infrastruktur

Tilknytning til kommunal vannledning og opparbeiding av privat avløpsanlegg samt tilknytning til El-nett vurderes ikke å være problematisk.

## 6.8 Rekreasjon og uteoppholdsarealer

Planforslaget vurderes ikke å være til ulempe for utøving av friluftsliv, men vil kunne føre til økt bruk av lekeparken. Noe som anses positivt.

## 6.9 Bomiljø/bokvalitet

Hver boenhet i planområdet vil få tilgang til privat uteoppholdsareal i form av hage eller uteterrasse. I tillegg er det lagt til rette for felles leke- og uteoppholdsareal som gir gode muligheter for lek og fellesskap.

Solforholdene vil variere avhengig av plassering av husene, men solforholdene generelt anses å være tilfredsstillende.

## 6.10 Barns interesser

Det vil bli opparbeidet kvalitativt gode lekeplasser i tilknytning til planlagt utbygging.

For øvrig ligger det en stor lekeparks like ved planområdet, ca. 400 m (i luftlinje) nordvest for planområdet.

Det er foreslått tiltak for å sikre krysningpunkt for gående, herunder barn og unge. Tiltakene er beskrevet i kap. 6.6.

## 6.11 Sosial infrastruktur

Planlagt utbygging vurderes ikke å utløse behov for å øke skolekapasitet.

## 6.12 Universell tilgjengelighet

Bebyggelsen med tilhørende uteareal og atkomst vil bli utformet iht. kravene i Byggeteknisk forskrift (TEK).

## 6.13 ROS

Før det gis byggetillatelse skal det dokumenteres at grunnen har tilstrekkelig stabilitet i forhold til omsøkte tiltak.

Mulig forurensning i grunn skal kartlegges og evt. tiltaksplan for håndtering av forurensete masser i henhold til forurensningsforskriftens kap. 2 vil bli utarbeidet.

Ovennevnte forhold er sikret i bestemmelsene.

## 6.14 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planlagt utbygging vil medføre økte inntekter for Fauske kommune.

## 6.15 Interesse motsetninger

Det er ikke avdekket interesse motsetninger i forbindelse med planarbeidet.

Trygg kryssing av fylkesveien er blitt påpekt fra flere hold. Dette forholdet er tatt hensyn til i planarbeidet.

## 6.16 Avveininger av virkninger

Med grunnlag i de vurderinger som er gjort ovenfor vil planforslaget etter forslagstillers vurdering i liten grad medføre negative konsekvenser for miljø og samfunn.

## 7 Avsluttende kommentar

Planlagt arealbruk er i tråd med kommuneplanen/gjeldende reguleringsplaner og vurderes å gi rammer for god utnyttelse av utbyggingsområdet.

Planforslaget vurderes også å være et viktig bidrag for å imøtekomme befolkningsutvikling i Sulitjelma.