

FAUSKE KOMMUNE

SAKSPAPIR

	JournalpostID: 20/16011	
	Arkiv sakID.: 19/2690	Saksbehandler: Liss-Ane Simonsen
Sak nr.		Dato
116/20	Plan- og utviklingsutvalg	17.11.2020
116/20	Kommunestyre	11.12.2020

Planprogram til fastsetting - detaljregulering - PlanID 2019006 - Kosmo i Valnesfjord

Vedtak som innstilling fra Plan- og utviklingsutvalg - 17.11.2020

Innstilling til kommunestyret:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 11-13 vedtas og fastsettes planprogram for detaljregulering - Kosmo boligområde.

Rådmannens forslag til innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 11-13 vedtas og fastsettes planprogram for detaljregulering - Kosmo boligområde.

Plan- og utviklingsutvalg 17.11.2020:

Behandling:

Kommunedirektørens forslag til innstilling ble enstemmig vedtatt.

PLUT- 116/20 Vedtak:

Innstilling til kommunestyret:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 11-13 vedtas og fastsettes planprogram for detaljregulering - Kosmo boligområde.

Kommunestyre 11.12.2020:

Behandling:

Plan- og utviklingsutvalgets innstilling ble enstemmig vedtatt.

KOM- 116/20 Vedtak:

Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-9 vedtas og fastsettes planprogram for detaljregulering - Kosmo boligområde.

Vedlegg:

06.11.2020	Revidert planprogram -detaljreguleringsplan Kosmo boligfelt	1457584
06.11.2020	Revidert merknadsbehandling	1457585
06.11.2020	Salgsprospekt - Kosmo skole	1457586
06.11.2020	Vedtak i formannskapet av 11.09.19 - salg av Kosmo skole	1457587
06.11.2020	Annonse - varsel om oppstart - detaljregulering Kosmo	1457588

Sammendrag:

I november 2019 ble det gjennomført oppstartmøte for detaljregulering for Kosmo boligområde - mellom Fauske kommune og forslagsstillerne Dag Lundbakk, Roger Henriksen og Bjarne M Jonassen. Formålet med planarbeidet er å tilrettelegge for boligtomter på området der Kosmo skole og barnehage tidligere var i drift. Planarbeidet faller inn under virkeområdet til «Forskrift for konsekvensutredning», og må dermed konsekvens utredes. Når planer faller inn under gjeldende forskrift, skal det utarbeides planprogram.

Det ble formelt varslet planoppstart 31. januar 2020, og varsel om oppstart og planprogrammet var ute til høring og offentlig ettersyn til og med 18. mars 2020. Gjennom høringsperioden kom det syv merknader til planoppstart og planprogrammet. Planprogrammet er revidert av forslagstiller etter innkomne merknader fra høringsparter, og andre krav satt av administrasjonen i Fauske kommune.

Saksopplysninger:

I 2019 solgte Fauske kommune Kosmo skole, og på bakgrunn av dette av detaljreguleringsplanen. Salget ble godkjent av Formannskapet i Fauske kommune. Følgende tekst forelå i salgsprospektet til eiendommen (side 8).

- *Fauske kommunestyre har uttalt at området for gnr 62 bnr 88 skal vurderes i reguleringssammenheng til boligformål på inntil 5 boenheter. For eiendommen med gnr 62 bnr 87 uttaler kommunestyret: Rådmannen iverksetter salg av eiendommen som kan brukes i sammenheng med salg av 62/88 til garasjeanlegg/parkering. Eiendomsmegler gjør spesielt oppmerksom på at det vil være krav til omregulering hvis eiendommen skal benyttes til andre formål enn dagens. Omregulering skjer for kjøpers kostnad og risiko Selger og megler opplyser følgende: Området er avsatt til offentlige formål (skole) i kommunedelplan arealdel. I tillegg gjelder hensynssoner for båndlegging etter verneplan for vassdrag(164 – 2 Valnesfjordvassdraget). Forskrift om rikspolitiske retningslinjer for varig vernede vassdrag gjelder for området. Det skal ved overtakelse og utbygging på tomtene tas hensyn til følgende: For hovedvassdraget /vannstrengen i Valnesfjordvassdraget, vil det innenfor en sone på 100 meter målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand være krav om reguleringsplan før tiltak som nevnt i Plan - og bygningsloven § 1-6, samt fradeling til slike tiltak kan godkjennes. Innenfor områdene skal det ikke foretas inngrep i vassdraget/vannstrengen som kan skape erosjon og utrasing av elvekanten. Kantvegetasjon skal bevares. Retningslinjer som angitt i kommunedelplanens arealdel skal også tas med/tas hensyn til i reguleringsplanen.*

Formålet for planarbeidet er å tilrettelegging for bygging av nye boliger, og omgjøre eksisterende bebyggelse (Kosmo skole) til boligformål. Forslagsstiller ønsker å utføre mulighetsstudier for å undersøke hvilke boligtyper som er etterspurt i området – men skriver i planprogrammet at det ansees som naturlig å tilrettelegge for 4-5 eneboliger. Området er i dag uregulert, og er i kommuneplanens arealdel avsatt til o-BOP12 (Offentlig eller privat tjenesteyting) og GFO08_F (Friområde).

Planarbeidet vurderes å falle inn under forskrift for konsekvensutredning, og det vises til forskriftens kapittel 2, § 6: *Planer og tiltak som alltid skal konsekvens utredes og ha planprogram eller melding.* Det vises deretter til bokstav b i § 6: *reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven for tiltak i vedlegg I. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen.*

Planarbeidet vurderes til å falle inn under punkt 25, i forskriftens vedlegg |; *Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan.*

Fauske kommune krever at det konsekvens utredes på følgende temaer:

- Landskaps- og rekreasjonsverdi
- Geotekniske forhold
- Naturverdier, biologisk mangfold og vernede vassdrag
- Flomfare og isgang

De resterende temaer forventes beskrevet og redegjort for i planbeskrivelsen. Se tabell nedenfor:

Planfaglige temaer	Temaer som skal undersøkes/beskrives	Temaer som skal konsekvensutredes
Landskaps- og rekreasjonsverdi	X	X
Geotekniske forhold	X	X
Naturverdier, biologisk mangfold og eventuelt verna vassdrag		X
Beredskapsmessige forhold/samfunnssikkerhet, ROS	X	
Veg og vegtekniske forhold/trafikksikkerhet/parkering og kollektivtilbud.	X	
Sosial infrastruktur	X	
Støyforhold	X	
Flomfare og isgang	X	X
Barn, unge funksjonshemmede og eldre sine interesser	X	
Kulturlandskap og kulturminner	X	
Vannforvaltning	X	

Merknader til varsel om oppstart og forslag til planprogram

Gjennom høringsperioden kom det totalt syv merknader. Fullstendig merknadsbehandling utført av forslagsstillers innleide plankonsulent legges ved. Det gis likevel en oppsummering av merknadene:

1. Sametinget
 - Ingen spesielle kulturminnefaglige merknader til planforslaget.

2. Nordland fylkeskommune
 - Stiller seg kritisk til planforslaget når det gjelder plassering av boligfeltet, og allerede regulerte og utnyttete boligarealer i kommunen som ikke er bebygd.
 - Viser til fylkesplanen, og at det særlig tas hensyn til: fortetting, estetisk og arkitektonisk kvalitet, tilrettelegging for gående og syklende, grøntområder, landskap og lokale bestander av viltarter og innlandsfisk, strandsonen, klima og klimatilpasning.
 - Øyene utenfor planområdet er et kartlagt naturterreng som er et svært viktig friluftsområde. Tilgang til naturterreng skal ivaretas, og landskapet som terrenget er en del av.
 - Vurdering av eventuell påvirkning på vannmiljøet, økologiske funksjonsområder og virkninger på anadrom laksefisk i Valnesfjordvassdraget.
 - Trafikksikkerhet og utforming av avkjørsel
 - Utredning eller erstatning av lekeområder som forsvinner på grunn av utbygging

3. Fylkesmannen i Nordland
 - Viser til 100-meters grensen satt i kommuneplanens arealdel. Samtidig skal byggegrensen avklares gjennom reguleringsplan.
 - Lakseelva må hensyntas
 - Fylkesmannen fraråder ytterligere utbygging på Kosmoholmen.
 - Fylkesmannen er kritisk til regulering av boligområde uten avklaring på overordnet plannivå, blant annet ut fra føringer i statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, vassdragshensyn og allmenne interesser. Fylkesmannen har ingen vesentlige innvendinger til at eksisterende bebyggelse kan omreguleres til boligformål, men nedbygging av grønnstruktur og ytterligere bygging av vassdragsmiljøet må unngås

4. Statens vegvesen
 - Ingen merknader til planoppstart.

5. ISE nett
 - ISE Nett ønsker å være med i planlegging av strømtilførsel i forbindelse med etablering av nytt boligfelt på Kosmo.

6. NVE – Norges vassdrags- og energidirektorat:
 - Viser til TEK17s krav til sikkerhet mot naturfarer.
 - Økt grad av utbygging i nedbørfeltet gir økt andel tette flater. Dette bidrar til raskere avrenning og krappere flomtopper nedstrøms. Dersom vassdraget ikke har kapasitet til å ta imot denne økte avrenningen, må det planlegges kompenserende tiltak i nedbørfeltet (Valnesfjordvassdraget). Klimaendringenes påvirkning på avrenningen i byggeområdene må avklares. Dette må gjøres tidlig i planprosessen slik at det blir satt av tilstrekkelig areal før bygninger og infrastruktur planlegges.
 - Planområdet ligger innenfor et område hvor det kan være fare for flom. Reell flomfare må utredes.
 - Det anbefales at det gjøres kvalitetssikring av et uavhengig foretak når det gjelder kvikkleire.
 - Klimaendringene må hensyntas.
 - Det må gjøres vurderinger av planforslagets virkninger på vassdragets verneverdier

7. Espen Olesen
 - Området er utsatt for flomfare og isgang. En grundig utredning vil være relevant i forhold til nybygg. Området er spesielt utsatt på vinteren med tanke på plutselig værskifte fra frost, til mildvær med regn. Med stor sannsynlighet vil dette med tanke på de nåværende og framtidige klimaendringene, bli et vesentlig og større problem i fremtiden.
 - Nedleggelse av fotballbanen og sykkelbanen – dersom disse fasiliteter nedlegges vil dette være et betydelig tap for lokalområdet. I dag er fotballbanen og sykkelbanen et populært fritidsområde, ikke minst fordi området er inngjerdet mot Kosmovassveien, noe som gjør det til en trygg plass for barn å oppholde seg på.

Saksbehandlers vurdering:

Et planprogram er en «plan for planen», og skal fastsette formålet med planarbeidet, tidsfrister,

medvirkningsopplegg, og viktige utredninger som skal utføres. Saksbehandler vurderer vedlagte reviderte planprogram og tilhørende merknadsbehandling til å tilfredsstille de krav som er stilt forslagsstiller.

Videre i planarbeidet vil det være viktig å se til at områdene det kreves konsekvensutredning for blir utredet etter forskriften. Det er fra kommunens og forslagsstilleres side, ønskelig med gode eventuelle kompenserende tiltak dersom planarbeidet fører til negative konsekvenser.

Viktige tematikker for Fauske kommune framover i planarbeidet er følgende:

- Det skal settes av areal i planområdet for LEK.
- Sikre at tilgjengeligheten til friluftsområdene og naturterrengene i områdene ikke forsvinner.
- At klimaendring, flomfare og naturmangfold hensyntas.
- Gjennomføring av geotekniske undersøkelser.
- Reguleringen av avkjørsel til eiendommen må følge de krav som NFK referer til i sin merknad (bl.a Statens vegvesens vegnormal), og trafiksikkerheten i området skal prioriteres.

Helge Akerhaugen
kommunedirektør