

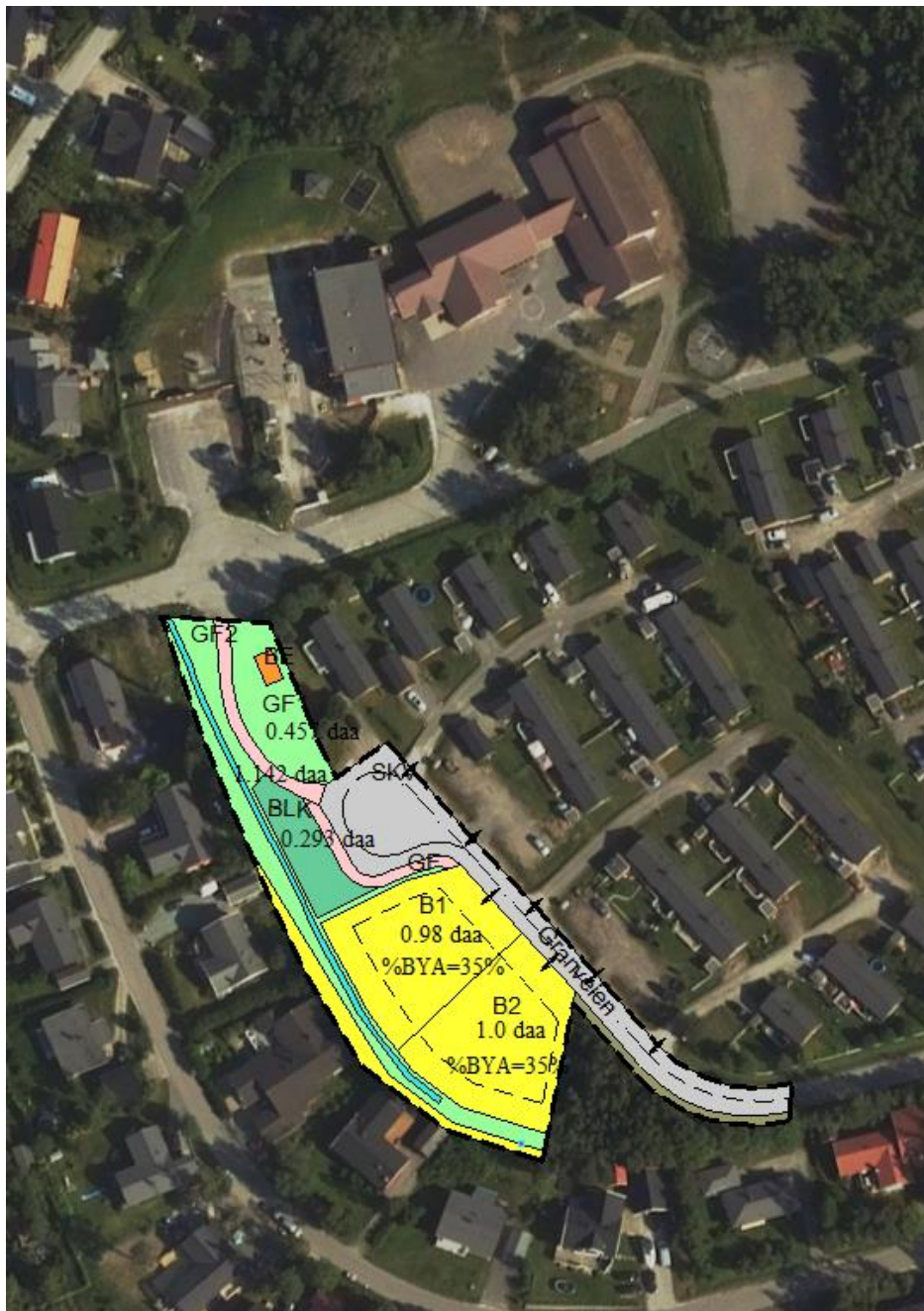


# FAUSKE KOMMUNE

## Planbeskrivelse

Detaljregulering for del av Granveien boligområde, Fauske, plan ID 2020013.

Fauske kommune



## Innhold

1. Sammendrag .....	3
2. Bakgrunn .....	3
3. Planprosessen.....	3
4. Planstatus og rammebetingelser.....	4
5. Planområdet.....	5
6. Beskrivelse bestemmelser.....	12
7. Virkninger/konsekvenser av planforslaget.....	14
8. Innkomne innspill .....	17
9. Avsluttende kommentar.....	23

## 1. Sammendrag

Iht. plan- og bygningsloven kapittel 12 har Fauske kommune igangsatt arbeid med utarbeidelse av detaljregulering for Granveien. For å gjøre eiendommene mer attraktiv, samt for å styre fremtidig utvikling av området, er det valgt å sette i gang med detaljregulering til boligformål med fortetningsgrad i tråd med kommuneplanens arealdel.

Planforslaget og de vurderinger som er tatt, konkluderer med at planlagt utbygging og regulering vil være en positiv videreføring av stedets karakter, i tillegg til å kunne bidra positivt til fortetting av området med flere boenheter. Planområdet er i tråd med Fauske kommunes mål i samfunnsdelen, hvor visjonen er å være en folkehelsekommune der alle trives. Planen vil bidra med utvikling av Fauske hvor det tilbys varierte og attraktive botilbud som inkluderer god folkehelse, klimatilpasning, vekst i folketall, samt tjenester i nærhet av boligområdet.

## 2. Bakgrunn

### 2.1 Hensikten med planen

Fauske kommune ønsker å fortette et mindre areal innenfor Hauan boligområde som er eid av kommunen. Formålet er å legge til rette for to boligtomter i et populært boligområde i nærheten av Hauan barnehage og aktivitetssenter. For å kunne imøtekomme framtidig vekst og utbygging i Fauske, ønsker kommunen å tilrettelegge for boligfortetting for del av eiendommene 103/653 og 102/637. Størstedelen av infrastrukturen er allerede etablert og adkomst blir fra Granveien. Området er i kommuneplanens arealdel avsatt til boligformål.

Det er et mål å tilrettelegge for folkehelse, byggeskikk og klima. Det har vært fokus på en utvikling som er i tråd med befolkningens behov når det gjelder antall boliger, hvilke type boliger som bygges og hvor nye boliger lokaliseres. I tillegg er det ønskelig med høyere fortetting og krav om bruk av alternative energikilder. Kommunen har begrenset med areal som er egnet for boligbygging og for å unngå nedbygging av viktige naturområder og landbruksareal er det satt fokus på å utnytte egnet areal til boligbygging så godt som mulig. Gjennom denne områdereguleringen er det mulighet for å oppnå dette målet.

### Nøkkelopplysninger

Fauske kommune, avdeling plan og utvikling utarbeider planforslag for to boligtomter i Hauan. Reguleringsplanen omfatter hele eller deler av eiendommene 103/653 og 102/637, som eies av Fauske kommune.

Planområdet har en gåavstand på 1,2 km til Fauske sentrum og har et areal på 5408.5 m<sup>2</sup>. Området er i gjeldende kommuneplan for Fauske sentrum avsatt til boligformål. Forslaget medfører en forskjønning av området og en bedre løsning rundt sнопlass.

## 3. Planprosessen

### Varsel om oppstart og medvirkning

Plan- og bygningsloven gir klare føringer for medvirkning i planprosessen. Grunneiere, naboer, offentlige myndigheter og andre berørte skal varsles direkte om forslag til tiltak. Igangsatt planarbeid for området ble annonsert på kommunens hjemmeside samt sendt ut som brev til offentlig myndighet og naboer den 04.02.2021. Det er også lagt ut annonse i lokalavisa Saltenposten. Frist for innspill ble satt til den 03.03.2021.

Innspill etter høringen er behandlet under kapittel 8.

### Konsekvensutredning

Planen er vurdert etter Forskrift om konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven av 01.07.2017. Tiltaket vurderes i henhold til forskriftens § 6 herunder vedlegg til ikke å inngå under konsekvensutredningsplikten.

## 4. Planstatus og rammebetingelser

### Gjeldende reguleringsplaner

Den nye planen erstatter deler av kommunedelplan for Fauske sentrum (plan-id 2015006).

### Nasjonale og regionale føringer

Følgende Statlige retningslinjer er vurdert i planarbeidet:

- Nasjonale forventinger til regional og kommunal planlegging
- Nasjonale miljømål
- Nasjonale mål for vann og helse
- Regional plan for Klimautfordringene i Nordland, 2011-2020
- Regional plan for Nordland (Fylkesplan 2013-2025)
- Regional plan for vannregion Nordland og Jan Mayen 2016-2021
- Statlig planretningslinjer for klima og energiplanlegging og klimatilpasning
- FN's bærekraftsmål

Planforslaget har vurdert overnevnte retningslinjer og mener å være i henhold til dette, slik planforslaget foreligger i dag.

### Statlige retningslinjer

Statlige planretningslinjer brukes for å konkretisere de nasjonale forventningene til planleggingen og markere nasjonal politikk på viktige områder i planleggingen. De er hjemlet i plan- og bygningsloven § 6-2. Følgende retningslinjer gjelder i denne planen:

- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning
- Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen
- Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen
- Regjeringens handlingsplan for økt tilgjengelighet gjennom universell utforming

### Kommunale føringer

Fauske kommune har følgende planer som gir føringer for planarbeidet:

- Kommuneplanens arealdel 2018-2030
- Kommunedelplan for energi og klima 2018-2030
- Kommuneplanens samfunnsdel 2012-2025 (under revidering)
- Trafikksikkerhetsplan

## 5. Planområdet

### Beliggenhet og størrelse

Planområdet er på 5408.5 m<sup>2</sup> og er sentralt plassert i Hauan (Fauskes største boligområde) i enden av Granveien. Like nord for området ligger tidligere Hauan skole med tilhørende uteområder (lekestativ, grusbane, grillhytte etc.). Her er også etablert kommunal barnehage og Hauan aktivitetssenter.

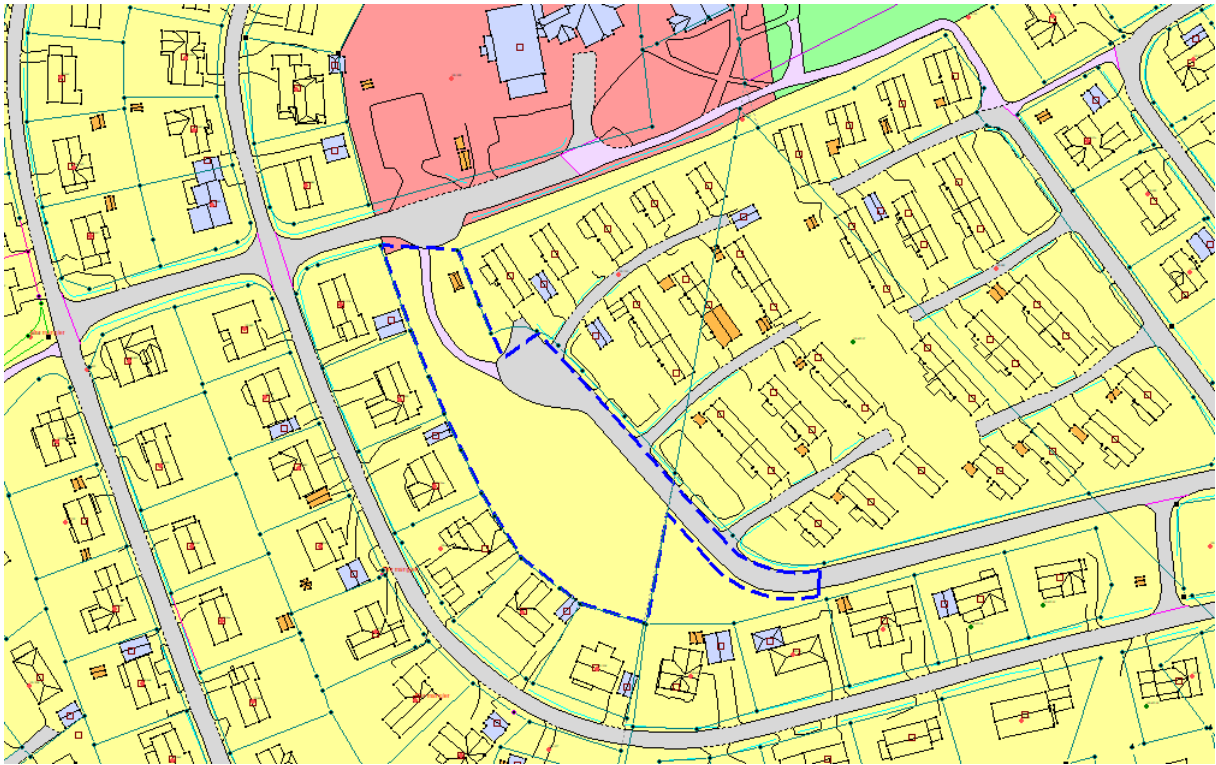
Arealene ligger 75 m.o.h. og har god beliggenhet i forhold til tog, buss, butikker, skoler og andre tilbud i Fauske.



### Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

En del av området benyttes som snuplass for skolebussen som går til Finneid skole. Det går en gang- og sykkelvei mot Grendeveien. Grøntområdet består av til dels tett skog og mye kratt som gjør området lite egnet til lek og rekreasjon. Omkringliggende areal består av eneboliger og rekkehus. Nord for eneboligene langs Sjøheiveien er det etablert en åpen grøft som fungerer som overvannstiltak i området.

Kommunedelplanen for Fauske sentrum viser at det er boligformål (gul farge) i området rundt planavgrensningen:



Figur 2. Planavgrensning innenfor kommuneplanens arealdel for Fauske sentrum

### Stedets karakter, struktur og estetikk/byggeform

Det aktuelle området i og rundt planområdet består i dag hovedsakelig av tradisjonell småhusbebyggelse/eneboliger som ble etablert i tidsrommet 1970 – 1980. Det er størst innslag av sal- og valmtaksform.

I tillegg til boliger er det etablert skolebygning/barnehage. Hauan grendehus er utbygd senere med bl.a. gymsal, kjøkken og forsamlingslokale for ulike arrangement.



*Figur 3: Bilde fra planområdet/skog mot sør-vest. Foto: Jan Ivar Karlsen*



*Figur 4: Bilde av planområdet mot øst. Eksisterende snuplass for skolebussen. Foto: Jan Ivar Karlsen*



Figur 5: Bilde av planområdet mot vest. Eksisterende snuplass for skolebussen og gang/sykkelvei. Foto: Jan Ivar Karlsen

### Landskap, topografi og vegetasjon, klimatiske forhold

Deler av området er gjengrodd med skog og kratt. Terrenget ligger på kote +75/76 med fall mot sørvest. Det er etablert en bekk i sørlige del av planområdet. Bekken er en kunstig grøft som er utvidet for ett år siden med tanke på håndtering av overvann. Skogen øst for planområdet tenkes bevart.

Det er allerede etablert adkomstvei til det tenke boligområdet. Det er gode solforhold hele dagen. Området er middels vindutsatt.

### Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke kjent at det finnes verneverdige arkeologiske kulturminner i området.

### Reindrift

Området er i tett bebygd strøk, og dermed ikke egnet for reindrift. Hensyn til dette vil ikke bli vurdert i planen.

### Natur- og rekreasjonsverdier

Planområdet ligger i et eksisterende område for bebyggelse. Området er lite egnet som friluftsområde grunnet til dels tett skog og mye kratt, samt nærhet til boligbebyggelse. Kartleggingen av dette området som et viktig friluftsområde er misvisende og kan tolkes som utdatert informasjon. Tilbakemeldinger fra befolkningen som bor i nærheten av planområdet er at friluftslivsaktiviteter og lek ikke forekommer i skogen. Leking foregår i tilknytning til gang- og sykkelveien og innenfor skoleområdet. Det vurderes at planområdet ikke er egnet som viktig friluftsområde men at det er svært gode friluftsområder i umiddelbar nærhet.

Miljødirektoratets naturbase viser at det ikke er registrert arter av nasjonal forvaltningsinteresse innenfor planområdet. Det finnes heller ingen verneområder eller prioriterte naturtyper innenfor



området. Fuglearter kan forekomme, men området vurderes som lite egnet som hekkeområde eller jakt/næringsområde for rødlistearter.

### Landbruk

Området verken inkluderer eller grenser mot landbruksområde.

### Trafikkforhold

Området har i dag adkomst fra Granveien. Veien inn til planområdet er lavt trafikkert og det er lav fartsgrense med 30-sone i hele veien. Med sykkel- og gåavstand til sentrum har man god tilgjengelighet på kjernefunksjoner.

Kommunen har i dag et godt utbygget gang- sykkelveinett langs Rognveien. Det er en sykkelplan for hele kommunen som evt. kan revideres i sammenheng med kommuneplanens arealdel. Togstasjonen er på gangavstand fra planområdet, ca. 900 meter unna.

### Barnas interesser, sosial infrastruktur, skolekapasitet og barnehagedekning

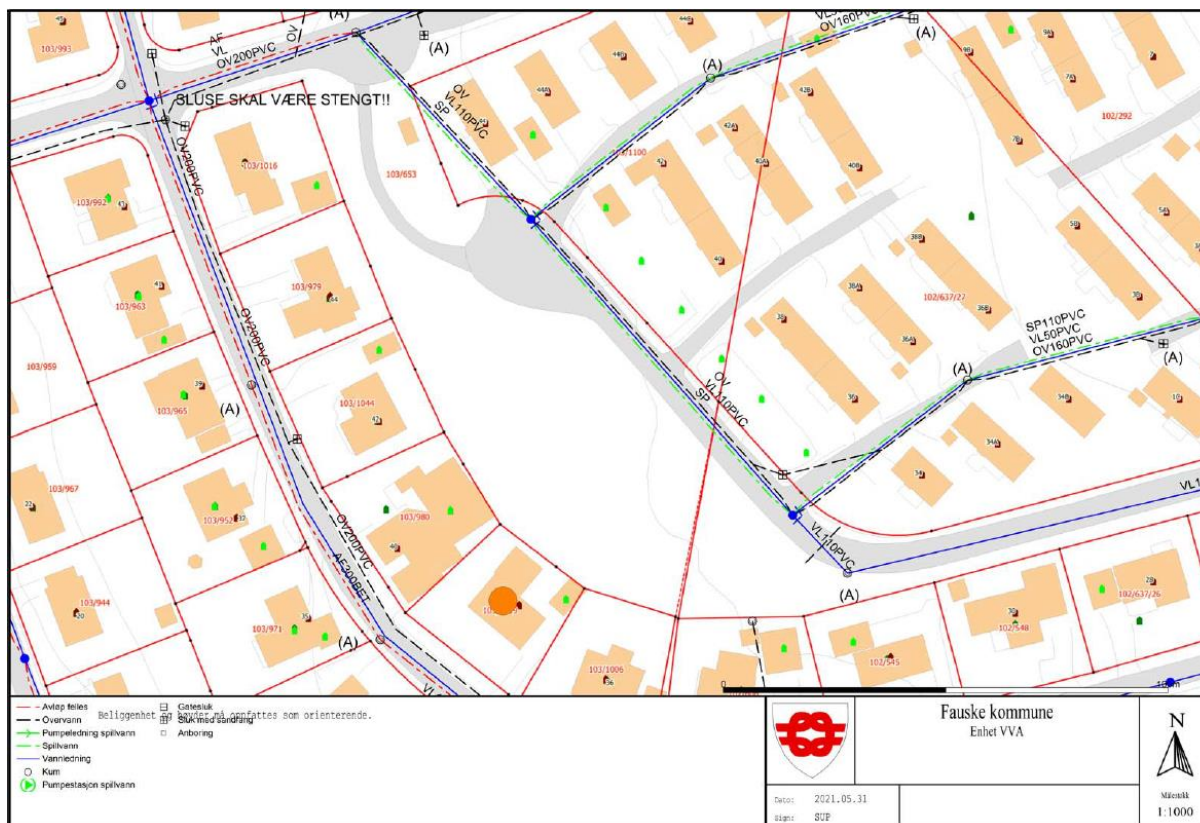
Planområdet er per nå ikke av stor interesse for barn og unge. Hauan barnehage og tidligere Hauan skole ligger ca. 100 meter fra planområdet og er tilrettelagt med store lekeareal som brukes av barn, samt direkte kobling til friluftsområder. Innenfor planområdet settes det krav til etablering av lekeplass beregnet for barn i den lavere aldersgruppe. Det er god skolekapasitet og barnehagedekning i Fauske kommune. Det går skolebuss direkte fra planområdet til Finneid skole (1.-4. klasse). Fra Rognveien er det etablert gang- og sykkelvei hele veien fram til Finneid skole.

### Universell utforming

Per i dag er området ikke utbygd med mer enn 3 eldre bygninger, hvorav 1 er et garasjebygg som brukes av ambulansetjenesten. Universell utforming er derfor begrenset til eksisterende vei i området. Det er ikke etablert fortau eller gang-/sykkelvei innenfor planområdet.

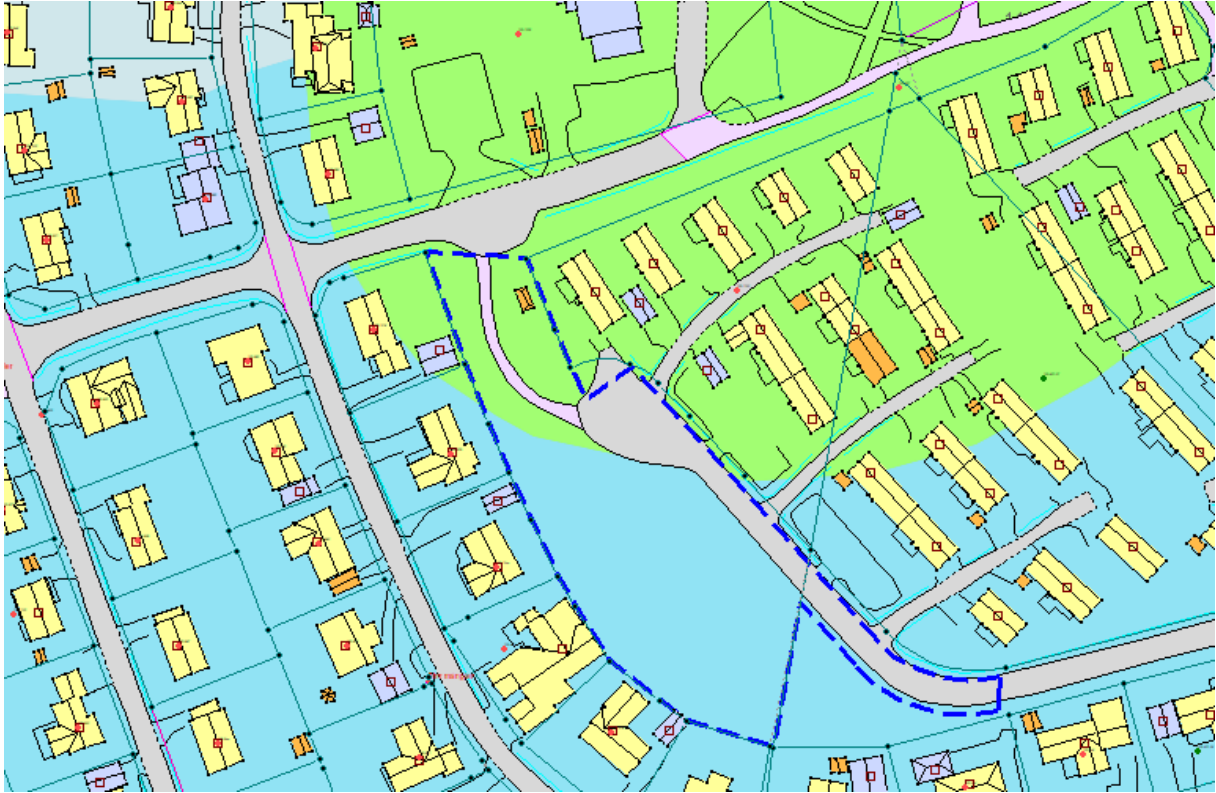
### Teknisk infrastruktur, renovasjon, vann, avløp og EL- og teleanlegg

Det er kommunal renovasjon, vann og avløp i området som er tilrettelagt for eksisterende bebyggelse. Avløp må mest sannsynlig kobles mot Sjøheiveien for å få fall eller evt. mot Grendeveien. Bredbånd er tilgjengelig i området. Det er etablert en Trafostasjonens ved siden av gang- og sykkelveien. Området avsettes til energianlegg. Overvann, vannledninger og avløp vises i VA-kartet under:



## Grunnforhold

Ifølge NGU's løsmassekart består nordlig del av planområdet av morenemateriale, stedvis med stor mektighet. Nedre del består av tykk hav- og fjordavsetning, dvs. leire. Erfaringsmessig er leira i området veldig hard. For boligområdene B1/B2 skal det dokumenteres at grunnen har tilstrekkelig stabilitet i forhold til omsøkt tiltak.



Utsnitt fra NGU's løsmassekarlegging. Grønt område indikerer morenemateriale mens blått område er tykk havavsetning.

### Støyforhold

Det er generelt lav trafikk i planområdet og i nærheten av planområdet. Den største støykilden er biltrafikk til boliger i nærheten. Skolebussen passerer to ganger i hverdage. Det forekommer lite støygenererende aktiviteter i området.

### Klimatilpasning, flom og overvann

Planområdet ligger ikke i flomsone og klimatilpasning med hensyn til flom har ikke vært gjennomført innenfor området. Planområdet er ikke utsatt for overvannsproblematikk. Det er noen mindre bekkeløp på eiendommene. De fleste regnes som grøfter lang veier og avkjørsler samt kanalisering nord for deler av boligbebyggelse i Sjøheiveien mot Grendeveien.

Grøft/bekkeløp som går i sørlige del av planområdet er nylig utbedret og ligger inne i planen som overvannstiltak.

## 6. Beskrivelse bestemmelser

### Reguleringsformål

Bebyggelse og anlegg, PBL kap.12-5, nr.1

- Boligbebyggelse (B1/B2)
- Lekeplass (BLK)
- Energianlegg (BE)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, PBL kap.12-5, nr.2

- Kjørevei, eierform offentlig (SKV)
- Gang- og sykkelvei, eierform offentlig (SGS)
- Fortau, eierform offentlig (SF)

Grønnstruktur, PBL kap. 12-5, nr.6

- Friområde (GF)
- Overvannstiltak (GOV)

### Bebyggelsens plassering og utforming

Bebyggelsens skal plasseres innenfor angitt byggegrense i området B1/B2. Bygninger kan føres opp med inntil 2 etasjer med maks gesimshøyde 7 m og maks mønehøyde 8,6 m målt fra gjennomsnittlig terreng. For flatt tak og pulttak er maks gesimshøyde 8 m målt fra gjennomsnittlig terreng. Det må tas hensyn til omkringliggende bygninger i området.

Det kan etableres inntil 6 boenheter fordelt på områdene B1/B2 maks BYA er 35% av tomtearealet. Minimum skal det etableres tomannsbolig på hver tomt. Enebolig er ikke tillatt.

Eventuelt kan områdene B1 og B2 slås sammen til en tomt.

Overvannshåndtering på egen tomt er tatt inn som viktig tiltak mot klimaendringer. Fortetting av utbyggingsområder og sterk økning av tette flater kan endre avrenningsmønsteret for overvann dramatisk. Utbygging bør gjøres på høyt kvalitativt nivå med kreative klimahensyn integrert i uteområder og konstruksjoner.

### Boligmiljø/bokvalitet

For å utnytte arealet optimalt er det valgt å tillate maks BYA på 35% av tomten.

Det er satt krav om klimavennlige/naturlige løsninger for alle nye boliger, som vil fremme bokvaliteten og bomiljø. Pga. boligtomtenes beliggenhet og planens begrensninger i forhold til boligstørrelse og høyde vurderes det at ny tiltak innenfor B1/B2 vil ha ingen eller lite negativ påvirkning og skyggeeffekt for omkringliggende boliger. Det er gode solforhold i området og vurderes som mindre nødvendig å lage sol/skyggediagram for de planlagte boligene.

### Parkering

Antall parkeringsplasser setes til 1.4 pr boenhet. Krav til sykkelparkering er 2 pr boenhet.

### Universell utforming

Universell utforming skal tas hensyn til gjennom gjeldene teknisk forskrift. Detaljer uteopphold m.m. som ikke faller inn under gjeldende lover og retningslinjer avklares nærmere i detaljreguleringen.

### Lekeplass/Uteoppholdsareal

Det er i tråd med kommuneplanens arealdel satt krav til etablering av uteoppholdsareal på 35 m<sup>2</sup> pr. boenhet. Den regulerte lekeplassen er hovedsakelig tiltenkt den minste aldersgruppen som har redusert aktivitetsradius. Lekeplassen kan ha delvis fast dekke og skal som minimum inneholde sandkasse og benk. Det er satt rekkefølgekrav i forhold til etablering av lekeplassen i planbestemmelsen.

## 7. Virkninger/konsekvenser av planforslaget

Her beskrives og vurderes virkninger og konsekvenser av gjennomføring av planen. Konsekvenser beskrives når planen avviker fra vedtatt oversiktsplan, temaplan, vedtatt retningslinje, norm eller vedtekt eller når planen vil medføre konsekvenser for natur, miljø eller samfunn. Eventuelle avbøtende tiltak skal beskrives.

### Overordnede planer

Området er i gjeldene kommuneplan for Fauske sentrum avsatt til boligformål. Arealutnyttelsen er i tråd med overordnet plan og er tilpasset allerede etablert infrastruktur.

### Stedets karakter

Stedets karakter/estetikk må vurderes i detaljreguleringsprosessen og skal ivaretas i planforslaget, noe som er i henhold til både fylkesplan og kommunedelplan. Utbygging skal være i stil med det som finnes i området fra før, men det satses mer på fortetting med kvalitet, herunder leiligheter og/eller rekkehus.

### Landskap

Området rundt Granveien er bebygd med boliger. Dette vil videreføres i planområdet og dermed ikke vesentlig endre landskapet i større sammenheng. På lokalt nivå (innenfor planområdet) vil landskap endres betydelig. Det legges opp til fortetting med boliger.

### Kulturminner og kulturmiljø, evt. verneverdi

Det er ikke registrert og ikke forventet å finne verneverdige kulturminner i planområdet. Man anser derfor at planforslaget ikke vil ha noen innvirkning på kulturminner og kulturmiljø i planområdet.

Det tas opp i planbestemmelser at dersom det oppdages kulturminner under byggearbeidene, gjelder varslingsplikten jf. KML § 8, 2. ledd. Samiske kulturminner eldre enn 100 år er automatisk fredet jf. KML § 4, 2. ledd og det er ikke tillatt å skade eller skjemme fredede kulturminner, eller sikringssonen på 5 meter rundt kulturminnet, jf. KML § 3 og 6.

### Reindrift

Ingen endringer i forhold til dagens situasjon.

### Rekreasjonsinteresser/-bruk og uteområde

Detaljregulering vil kunne ivareta rekreasjonsinteresser. Det vil ha store positive konsekvenser for allmenheten. I tillegg vil det legges opp til lekeplasser og krav på uteområde i bestemmelser og plankart. Det gjør at konsekvensene vurderes som positivt.

### Miljørettslige prinsippene etter kap. II Naturmangfoldloven

Tiltaket har innvirkning på eksisterende område ved at det etableres boliger i et område som per i dag ikke har bygninger. Det legges imidlertid opp til å bevare deler av skogen samt grøntområde rundt overvannstiltak.

Artskart viser at det er funnet svartlistearter i eller i nærheten av planområdet, som bør vises hensyn til når området utbygges. Det bør tas inn i detaljreguleringer for eiendommene hvordan utbygging ivaretar forebygging av spredning av svartelistede arter.

I henhold til naturmangfoldlovens § 8 om kunnskapsgrunnlaget er det innhentet opplysninger fra Naturbase og Artskart. Det er ikke registrert arter av nasjonal forvaltningsinteresse, verneområder eller prioriterte naturtyper innenfor planområdet. Fuglearter kan forekomme, men området

vrderes som lite egnet som hekkeområde eller jakt/næringsområde for rødlistearter. Kunnskapsgrunnlaget ansees som ivaretatt. Førre-var-prinsippet får dermed ikke anvendelse, jf. NML § 9.

Det aktuelle naturmangfoldet påvirkes ikke av andre tiltak/inngrep eller av andre påvirkningsfaktorer, jf. naturmangfoldloven § 10. Den samlede belastningen på naturmangfoldet anses dermed å være begrenset.

Det er ikke lagt opp til tiltak som forebygger eller begrenser vesentlige skader på naturmangfoldet og dermed så kommer § 11 ikke til anvendelse. For å unngå eller begrense (uforutsette) skader på naturmangfoldet skal det tas utgangspunkt i slike driftsmetoder og slik teknikk og lokalisering som, ut fra en samlet vurdering av tidligere, nåværende og fremtidig bruk av mangfoldet og økonomiske forhold, gir de beste samfunnsmessige resultater (§ 12).

### Vassdrag og vannressursloven

Planområdet ligger ikke i en flomsone og vil dermed ikke ha behov for klimatilpasning med hensyn til flom. For å unngå forurensning skal overvann fra bebyggelse ikke kobles på det kommunale avløpsnett, men ledes gjennom infiltrasjon i grunnen, fordrøyning eller annen trygg avledning. Det vil da indirekte ledes til grøften GOV.

Eksisterende bekker skal ikke legges i rør og tas hensyn til når det etableres lekeplass, uteopphold og veier i tråd med planen. Eventuelle kulverter skal ha god nok kapasitet til å ta unna store mengder vann i perioder med mye nedbør, slikt at overvannet hele tiden avledes på en trygg måte.

Planen har bestemmelser som sier at det skal bygges med naturbaserte løsninger, som grønne tak og grønne vegger, som forebygger CO<sup>2</sup>-utslipp og forsinker avrenning gjennom fordrøyning/infiltrasjon på egen tomt.

### Landbruk og jordressurser

Området er ikke å anse som et skog- eller landbruksareal. Grunnen har ingen registrerte forekomster av mineralressurser eller metaller som vises i kartgrunnlaget fra NGU. Det vurderes at planen ikke medfører konsekvenser for interessene.

### Trafikkforhold

Det legges opp til etablering av fortau mot gang- og sykkelvei rundt eksisterende snuplass for skolebussen. Dette vil redusere risikoen for trafikkulykker betraktelig. Granveien er lavt trafikkert og har en sone på 30 km/t.

### Skolevei

Gjennom barnetråkkregistreringer i forbindelse med rullering av kommuneplanens arealdel er det for Hauan/Sjåheia boligområde etablert en tilpasset tilknytning mot Vestmyra skole (for elever fra 5. klasse - 10. klasse). Eksempler på dette er etablering av skjermet gang- og sykkelvei gjennom jernbaneområdet. Etablering av trafikklys over E6.

Det går skolebuss direkte fra planområdet til Finneid skole (1.-4. klasse). Fra Rognveien er det etablert gang- og sykkelvei hele veien fram til Finneid skole.

### Barnas interesser: skolekapasitet, barnehagekapasitet, lekeplasser

Bosatte i Granveien vil ha Finneid skole som sin nærskole. Dette gjelder klassetrinn 1 – 4. Fra 5. klasse er det Vestmyra skole som vil være nærskole. Angående Vestmyra skole så har elevtallet har gått ned

de siste årene, og i så måte så vil det være kapasitet til flere elever ved skolen. Når det er sagt, så vil det være kullvariasjon, der vi har enkelte kull som ligger nært 90 elever på 5.-10.trinn. Finneid skole ble bygd ut for noen år siden for å kunne ta i mot elever som tidligere har tilhørt Hauan skole.

Basert på kjente elevtall for skoleåret 2020-2021 er det bygningsmessig kapasitet ved skolen til å ta inn flere elever. Økes antall elever må også ressurstildelingen til skolen vurderes. Dette gjøres årlig i forbindelse med budsjettbehandling, sett opp mot fremtidige elevprognoser. Tallene for dette skoleåret viser at de største kullene omhandler de eldste elever som vil gå ut av skolen først. Påfyll av nye elever ut fra kjente barnetall i kommunen, vil være færre enn kullene som nå går ut av skolen.

Hauan barnehage vil være nærmeste barnehage ca. 100 m fra planområdet.

I forhold til lekeplasser ansees barnas interesser ivaretatt gjennom bestemmelser for å etablere nærlekeplass for den yngste aldersgruppen. Det er lett tilgjengelig eksisterende lekeareal og friluftsområder rundt tidligere Hauan skole bare 100 m fra planområdet.

Utbygging av boliger i dette området vil medføre svært gode forhold for barnefamilier som ønsker å etablere seg i et attraktivt boligområde med kort avstand til sentrum og med barnehage i nærheten og relativ kort avstand til skole. Kommunen tilbyr mange aktiviteter som vil være lett tilgjengelig fra dette området. Vestmyra skole og idrettsaktiviteter ligger på motsatt side av E6, men trafikklys gir mulighet for en trygg kryssing av veien.

Planforslaget har vært på forhåndshøring i ungdomsrådet. De har ingen merknader til den foreslåtte arealbruken.

### Universell utforming/tilgjengelighet

Det skal gjennom tekniske forskrifter kreves universell utforming ved utbygging av boliger, uteareal, lekeplasser og infrastruktur. Det vurderes dermed at universell utforming er tilstrekkelig ivaretatt.

### Teknisk infrastruktur

For å unngå forurensning skal overvann fra bebyggelse ikke kobles på det kommunale avløpsnett, men ledes gjennom infiltrasjon i grunnen, fordrøyning eller annen trygg avledning. Renovasjon løses på egen tomt. Vei, vann og avløp vurderes nærmere i utbyggingsfasen.

### Risiko og sårbarhet

ROS-analysen som er vedlagt planen viser at det ikke er noen hendelser som må tas hensyn til i planen gjennom forebyggende tiltak. Det settes i planbestemmelsene krav til dokumentasjon at grunnen har tilstrekkelig stabilitet ved tiltak innenfor boligområdet. Det er ingen påviste kvikkleiresoner i eller i nærhet av planområdet.

### Forurensning i grunnen:

Tidligere aktivitetene som er utført innenfor planområdet gir ingen grunnlag til å tro at området er forurenset. Boligområdet består for de meste av blandet skog, kratt og noe hageavfall.

Støy og støv fra trafikk: Det vurderes at området ikke er særlig utsatt for luftforurensning grunnet lav trafikkmengde. Etablering av ny boenheter vil ikke endre denne situasjonen.

Støy og støv fra togtransport: Ikke relevant grunnet avstand til togstasjon.



### Energibehov - energiforbruk

Ut ifra den beskjedne økningen i antall ny boenheter som planlegges etablert i området forventes det at det ekstra energibehovet vil være lavt. Det skal ved etablering av ny bebyggelse vurderes å knytte opp mot energiresurser som vannbåren varme. Det settes krav til alternativ energikilde, enten i form av solceller eller bioenergi. Passivhusstandard bør etterstrebes i utbyggingen. Nye bygninger bør ta hensyn til mulighet for elbillading.

### Økonomiske konsekvenser for kommunen

Områdene som er lagt ut til boligformål skal selges som byggeklare tomter av Fauske kommune. Det vil gjøre at kommunen tjener penger på salg av tomt, samt at boligutvikling genererer positiv utvikling for samfunnet. Fauske kommune skal stå for kostnader som trengs for tilrettelegging av lekeplass og fortau i nærhet av snuplassen. Vedlikehold av kommunale veier, inkl. fortau etter etablering, er for kommunens regning, slik det gjelder for alle kommunale veier. Det forventes ingen økte kostnader for veivedlikehold utover det som inngår i dagens budsjett.

### Konsekvenser for næringsinteresser

Ingen næringsinteresser vil bli negativt berørt.

### Interessemotsetninger

Innspill og merknader som er kommet inn i oppstartsfasen er forsøkt ivare tatt gjennom planforslaget. Etter det vi kan se er det ingen interesse motsetninger i planen.

### Avveining av virkninger

Fauske kommune v/avdeling plan og utvikling har vurdert at det er mest hensiktsmessig å regulere deler av området til boligformål. Det vil være attraktivt å bo i området, samt at det vil være minst mulig konflikt med naboområder som også er avsatt til boligformål. Det er i dag lite aktivitet innenfor de to tomtene i planområdet og arealet er lite egnet som friluftsområde.

Boligbebyggelse vil endre området til et positivt og attraktivt areal som skaper liv og trivsel. Et boligfelt med lekeplass vil forskjønne området og redusere behovet for utbygging i andre områder som er naturområder, landbruksareal eller areal med andre viktige interesser i Fauske. Med grunnlag i de vurderinger som er gjort i planforslaget, er summen av fordelene som følger av den planlagte utbyggingen og reguleringen klart større enn ulempene.

## 8. Innkomne innspill

Det er kommet innspill fra 5 interesser. Innspill vil bli sammenfattet og vurdert nederst.

### Sjåheia Vestre borettslag

Styret gir følgende uttalelse: Arealet som ønskes regulert til boliger er i dag et areal som har liten eller ingen betydning for borettslaget. Det består av delvis stor skog og kratt og det blir ikke benyttet som friluftsområde hverken for borettslagets beboere eller andre.

En oppføring av nye boliger vil imidlertid medføre, slik vi ser det, økning i trafikk og press på parkeringsplasser i området såfremt det ikke reguleres inn parkering i tomtene.

Ved enden av Granveien er det en snuplass, for både små og store kjøretøy, som ikke må ende opp som parkeringsplass. Det regulerede området vil omfatte mere areal enn det som går til boligtomtene.

Arealet rett vest for tomtene bør opparbeides som uteareal/park for både å forskjønne området og til bruk for nærområdet.

### Vurdering

Parkering til boligområdet skal løses innenfor tiltenkt tomt. Det er ikke tillatt å parkere på offentlig veiareal. Snuplassen er primært tiltenkt skolebussen samt renovasjon. Området rundt gang- og sykkelveien reguleres til friområde som kan få et parkmessig vedlikehold.

### IRIS Salten IK

- Det settes av areal for snuplass for renovasjonsbilen i enden av Granveien (SVG området) jf TEK 17 med anvising til 379.265 punkt 83.
- Det prosjekteres underbakken anlegg for avfall jf Renovasjonsforskriften for Salten og retningslinjer for underbakken anlegg for felt B1 og B2.
- Avfallsløsningen skal ivareta alle fem fraksjoner som kildesorteres i den enkelte boenhet. Tiltaket bør også ses i sammenheng med øvrig bebyggelse i Granveien 34 til 44. Iris Salten skal kontaktes for prosjektering av avfallsanlegget før godkjenning i Fauske kommune – Byggesak avd.
- Byggherre skal bruke gjeldene avfallsløsning for underbakken anlegg som Iris Salten IKS leverer.

### Vurdering

Det er avsatt areal til snuplass i enden av Granveien. Dette er snuplass for skolebussen som går til Finneid skole.

Med tanke på det lave antall boenheter innenfor planområdet vurderes det som tilstrekkelig at avfallshåndtering løses på hver enkelt tomt.

### Nordland Fylkeskommune

#### *Friluftsliv*

Vi vil påpeke at planområdet omfatter friluftsområder av svært stor verdi og er en viktig del av grønnstrukturen i området. Skogen i Granveien er i dag et mye brukt nærområde/leke- og opplevelseområde for barn som bor i området. I kunnskapsoversikten over miljø og helse beskriver Folkehelseinstituttet (2009) at utnyttelsen av grøntområder faller ved økende avstand fra bolig. Spesielt barns aksjonsradius er begrenset. De fleste 5-6 åringer oppholder seg mindre enn 100 meter fra egen bolig. Kommunen bør vurdere skogen i Granveien og dens verdi opp mot den planlagte fortettingen.

Selv om tiltakene det ønskes å legges til rette for er i tråd med overordnet plan, er det krav til informasjon som skal gis ved oppstartsvarsel. Slik som hva formålet med planen er, hvilke følger den kan få for området og hvilke føringer som er gitt i overordnet plan. I følge plan- og bygningsloven og forvaltningsloven skal en kunngjøring om oppstart være så godt opplyst som mulig, slik at partene får forståelse av hva planen gjelder. I oppstartsmeldingen ble ikke følgende informasjon gitt:

- Saksgangen for den aktuelle reguleringsplanen
- Hvilke muligheter det gis for aktiv medvirkning i planprosessen

Vi ber om at dette blir opplyst om og tydeliggjort videre i planprosessen.

#### *Medvirkning*

Planprosessen skal legge opp til en medvirkning i tråd med plan- og bygningslovens bestemmelser. Det vil si at berørte parter i området må trekkes aktivt inn i prosessen. 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. Det aktuelle planområdet blir som nevnt brukt av barn og unge, og det bør derfor så langt det lar seg gjøre, tilrettelegges for medvirkning med disse aldersgruppene.

Nordland fylkeskommune anbefaler kommunal- og moderniseringsdepartementets veileder *Medvirkning i planlegging*, som kan lastes ned fra [planlegging.no](http://planlegging.no).

- Fylkeskommunen forventer at kommunene legger FNs bærekraftsmål til grunn for samfunns- og arealplanleggingen, i tråd med nasjonale forventninger
- Nasjonal politikk pålegger kommunen å legge til rette for alle grupper. Interessene til personer med funksjonsnedsettelse må ivaretas.
- Fylkeskommunen ber om at bygninger og tiltak oppføres med tanke på fremtidige klimaendringer, reduksjon av energibehov og utslipp av klimagasser. Alternative energikilder bør alltid vurderes.
- Ny bebyggelse og rom mellom bebyggelsen må vise hensyn til de estetiske forhold, jfr. plan- og bygningsloven § 1-1. I sentrumsområder bør det legges særlig vekt på utforming av tilgjengelige og attraktive byrom.
- Vi viser til naturmangfoldlovens § 7 som gir prinsipper for hvordan offentlige beslutninger skal tas, jf. naturmangfoldloven §§ 8 – 12.
- Vi viser til vannforskriften § 12, og ber kommunen legge opp til en arealforvaltning som sikrer god vannkvalitet.

#### Vurdering:

Planområdet ligger i et eksisterende område for bebyggelse. Planområdet er lite egnet som friluftsområde grunnet til dels tett skog og mye kratt, samt nærhet til boligbebyggelse. Kartleggingen av dette området som et viktig friluftsområde er misvisende og kan tolkes som utdatert informasjon. Tilbakemeldinger fra befolkningen som bor i nærheten av planområdet er at friluftslivsaktiviteter og lek ikke forekommer i skogen. Leking foregår i tilknytning til gang- og sykkelveien og innenfor skoleområdet. Det vurderes at planområdet ikke er egnet som viktig friluftsområde med at det er svært gode friluftsområder i umiddelbar nærhet.

Innspill er søkt ivaretatt gjennom planforslagetets bestemmelser og kart. Medvirkning er forsøkt gjennomført på best mulig måte. Det er sendt brev med varsel om planoppstart til alle direkte berørte parter. Planoppstart er også varslet i Saltenposten og på kommunens hjemmeside med rikelig tid til å komme med tilbakemelding. Det har også vært befarings i planområdet sammen med enkelte naboer som har tatt kontakt med saksbehandler. Ungdomsrådet har fått særskilt anledning til medvirkning i planprosessen. Det er i planbestemmelsen satt krav om universal tilgjengelighet. Det er satt fokus på å fortette området med kvalitet.

Ut ifra den beskjedne økningen i antall ny boenheter som planlegges etablert i området forventes det at det ekstra energibehovet vil være lavt. Det bør ved etablering av ny bebyggelse vurderes å knytte opp mot fornybare energiresurser som vannbåren varme og solceller på takene. Passivhusstandard bør etterstrebes i utbyggingen. Nye bygninger bør ta hensyn til mulighet for elbillading.

Planområdet ligger ikke i en flomsone og vil dermed ikke ha behov for klimatilpasning med hensyn til flom. For å unngå forurensning skal overvann fra bebyggelse ikke kobles på det kommunale

avløpsnett, men ledes gjennom infiltrasjon i grunnen, fordrøyning eller annen trygg avledning. Det vil da indirekte ledes til grøften GOV.

Eksisterende bekker skal ikke legges i rør og tas hensyn til når det etableres lekeplass, uteopphold og veier i tråd med planen. Eventuelle kulverter skal ha god nok kapasitet til å ta unna store mengder vann i perioder med mye nedbør, slikt at overvannet hele tiden avledes på en trygg måte.

I henhold til naturmangfoldlovens § 8 om kunnskapsgrunnlaget er det innhentet opplysninger fra Naturbase og Artskart. Det er ikke registrert arter av nasjonal forvaltningsinteresse, verneområder eller prioriterte naturtyper innenfor planområdet. Fuglearter kan forekomme, men området vurderes som lite egnet som hekkeområde eller jakt/næringsområde for rødlistearter. Kunnskapsgrunnlaget ansees som ivaretatt. Førre-var-prinsippet får dermed ikke anvendelse, jf. NML § 9.

Det er i bestemmelsene satt krav om klimavennlige/naturlige løsninger for alle nye boliger, som vil fremme bokvaliteten og bomiljø. Pga. boligtomtenes beliggenhet og planens begrensninger i forhold til boligstørrelse og høyde vurderes det at ny tiltak innenfor B1/B2 vil ha ingen eller lite negativ påvirkning og skyggeeffekt for omkringliggende boliger. Det er gode solforhold i området og vurderes som mindre nødvendig å lage sol/skyggediagram for de planlagte boligene.

## NVE

Flom, erosjon, skred og overvann God arealplanlegging er det viktigste virkemiddelet for å forebygge skader fra flom, overvann, erosjon og skred. Pågående klimaendringer vil øke risikoen for disse faretypene. Pbl setter tydelige krav til sikkerhet mot naturfare og sikker byggegrunn ved planlegging og utbygging, og byggt teknisk forskrift (TEK17) kapittel 7 utdyper dette i forhold til flom-, erosjon- og skredfare. På reguleringsplannivå vil det ofte være behov for en detaljert fagkyndig utredning av faren. Det er utført kvikkleirekartlegging for området, jfr. NGIs rapport datert 04.12.2009. I henhold til rapporten er det ikke påvist kvikkleire innenfor varslet planområde, men vi gjør likevel oppmerksom på at plandokumentene på en tydelig måte skal vise hvordan fare for kvikkleireskred er vurdert og tatt hensyn til. Mer utbygging i nedbørfeltet gir økt andel tette flater. Dette bidrar til raskere avrenning og større mengder vann på terrengoverflaten (overvann). Økningen kan føre til oversvømmelser i byggeområdene og flom i vassdragene. Det er viktig å være oppmerksom på at ny utbygging også kan blokkere avrenningen ovenfra, som igjen kan føre til skader på selve bygget eller lede overvannet i uønsket retning. Økosystem som eks. flomskog, myrer og våtmarker har en flomdempende funksjon som bør bevares i størst mulig grad. Dersom omgivelsene og/eller resipienten ikke har kapasitet til å ta imot økt avrenning, må det planlegges kompensierende tiltak i nedbørfeltet. Klimaendringenes påvirkning på avrenningen i byggeområdene må også avklares. Dette må gjøres tidlig i planprosessen slik at det blir satt av tilstrekkelig areal før bygninger og infrastruktur planlegges. Se ellers informasjon om overvann på [www.nve.no/hydrologi/urbanhydrologi](http://www.nve.no/hydrologi/urbanhydrologi).

### Vurdering:

Innspill er søkt ivaretatt gjennom planforslagets bestemmelser og kart. Det er satt krav til at det for boligområdet skal det dokumenteres at grunnen har tilstrekkelig stabilitet i forhold til omsøkt tiltak.

Overvann er forsøkt ivaretatt gjennom plankart og bestemmelser.

## Sametinget

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 søknaden.

#### Vurdering:

Skulle det under arbeid i marken komme frem gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og kulturminneavdelingen i Nordland fylkeskommune og Sametinget varsles i henhold til Kulturminneloven § 8, 2. ledd.

#### Statsforvalteren i Nordland

Statsforvalteren registrerer at store deler av det aktuelle arealet er kartlagt som svært viktige friluftslivsområder, Skogen i Granveien og grønnkorridor. Se bilde nedenfor.

Opplysningene som fremgår av faktaarket i Naturbase er åpenbart ikke riktige, men vi legger til grunn at det er snakk om svært viktige friluftslivsområder.



#### *Barn og unge*

Hensynet til barn og unges oppvekstvilkår må ivaretas i planarbeidet, jf. plan og bygningsloven § 1-1 siste ledd. Planer skal i henhold til plan og bygningsloven § 3-1 fjerde ledd bidra til å gjennomføre internasjonale konvensjoner og avtaler innenfor lovens virkeområde, noe som også omfatter barnekonvensjonen. Kommunen skal i henhold til [rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging](#) pkt. 4 a vurdere konsekvenser for barn og unge i plan og byggesaksbehandling etter plan og bygningsloven. Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging inneholder i 5a og 5b krav til fysisk utforming. Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. I nærmiljøet skal det finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø, noe som bl.a. forutsetter at arealene er store nok og egner seg for lek og opphold. De rikspolitiske retningslinjene inneholder også krav når det gjelder omdisponering av arealer som er avsatt til eller i bruk av barn og unge. Vi viser spesielt til kommentarene til punkt 5 d når det gjelder de vurderinger kommunen må gjøre. Det følger av Miljøverndepartementets [rundskriv T-2/08](#) at tilgjengelighet og gode atkomstmuligheter til arealer og anlegg for daglig fysisk aktivitet og friluftsliv i nærmiljøet er særdeles viktig, fordi barns aksjonsradius er begrenset. Mindre barn har ikke forutsetninger for å mestre kompliserte trafikksituasjoner, og det er derfor svært viktig med trafikksikre arealer og ferdselsårer. Planprosessen må vise hvilke arealer som er tilgjengelige for barn og unges lek og opphold, herunder adkomst

til de aktuelle områdene fra planområdet. Det må også sikres uteoppholdsarealer innenfor planområdet, herunder opparbeiding av disse. Kommunal - og moderniseringsdepartementet har kommet med en ny [veileder om barn og unge i plan og byggesak](#), og vi anbefaler at denne benyttes.

## **Samfunnssikkerhet og beredskap**

### *Klimatilpasning*

Statlig planretningslinje for klima og energiplanlegging og klimatilpasning (SPR) gir føringer for kommunenes, fylkeskommunenes og statens arbeid med klimatilpasning. Det er utarbeidet en egen veileder for hvordan klimatilpasningsarbeidet kan gjennomføres. Her er det henvisninger til lovkrav og lenker til en rekke eksempler. Veilederen tar for seg klimatilpasning for både planstrategi, kommuneplanens samfunnsdel og arealdel, temaplan og reguleringsplaner. Veilederen viser også til hvilket ansvar ulike offentlige aktører har i klimatilpasningsarbeidet. Statsforvalteren har også utarbeidet tall for fremtidig temperatur, nedbør og havnivåstigning for ulike steder i Nordland. Disse tallene skal legges til grunn ved planlegging. Statsforvalteren har samlet vår informasjon om klimatilpasning i Nordland på denne siden:

<https://www.statsforvalteren.no/Nordland/Samfunnssikkerhet-og-beredskap/klimatilpasning/>

### Vurdering

Planområdet ligger i et eksisterende område for bebyggelse. Det markerte friluftsområdet er lite egnet som friluftsområde grunnet til dels tett skog og mye kratt, samt nærhet til boligbebyggelse. Kartleggingen av dette området som et viktig friluftsområde er misvisende og må tolkes som utdatert informasjon. Tilbakemeldinger fra beboere i nærheten av planområdet er at friluftslivsaktiviteter og lek ikke forekommer i skogen innenfor B1/B2. Leking foregår i tilknytning til gang- og sykkelveien og innenfor området til tidligere Hauan skole. Det vurderes at planområdet ikke er egnet som viktig friluftsområde med at det er svært gode friluftsområder i umiddelbar nærhet.

Ut ifra den beskjedne økningen i antall nye boenheter som planlegges etablert i området forventes det at det ekstra energibehovet vil være lavt. Det bør ved etablering av ny bebyggelse vurderes å knytte opp mot fornybare energiresurser som vannbåren varme og solceller på takene.

Passivhusstandard bør etterstrebes i utbyggingen. Nye bygninger bør ta hensyn til mulighet for elbillading.

Planområdet ligger ikke i en flomsone og vil dermed ikke ha behov for klimatilpasning med hensyn til flom. For å unngå forurensning skal overvann fra bebyggelse ikke kobles på det kommunale avløpsnett, men ledes gjennom infiltrasjon i grunnen, fordrøyning eller annen trygg avledning. Det vil da indirekte ledes til grøften GOV.

Eksisterende bekker skal ikke legges i rør og tas hensyn til når det etableres lekeplass, uteopphold og veier i tråd med planen. Eventuelle kulverter skal ha god nok kapasitet til å ta unna store mengder vann i perioder med mye nedbør, slikt at overvannet hele tiden avledes på en trygg måte.

Ungdomsrådet har gjennomgått planforslaget og har ingen merknader eller tilbakemeldinger på det fremlagte planforslaget. Planområdet er per nå ikke av stor interesse for barn og unge. Hauan barnehage og tidligere Hauan skole ligger ca. 100 meter fra planområdet og er tilrettelagt med store lekeareal som brukes av barn, samt at disse arealene har direkte kobling til friluftsområder. Innenfor planområdet settes det krav til etablering av lekeplass beregnet for barn i den lavere aldersgruppen.

## 9. Avsluttende kommentar

Planforslaget og de vurderinger som er tatt, konkluderer med at planlagt utbygging og krav om detaljregulering vil være en positiv videreføring av stedets nyere karakter, i tillegg til å kunne bidra positivt til fortetting av området og byutvikling. Dette området er i tråd med Fauske kommunes mål i samfunnsdelen, hvor visjonen er å være en folkehelsekommune der alle trives. Planen vil bidra med utvikling av boliger i Fauske hvor det, i tråd med overordnede mål, tilbys varierte og attraktive botilbud som inkluderer god folkehelse, vekst i folketall og næringslivet, og gode tjenester.