

Fauske kommune
V/ postmottak@fauske.kommune.no

Deres ref.:

Vår ref.:
52106611/Planinitiativ.docx

Dato:
2021-10-21

► Planinitiativ ifm. utarbeiding av detaljreguleringsplan for Torggata 18

1. Generell informasjon

Plankonsulent	<u>Norconsult AS</u> Soia Rahasindrainy Soia.rahamasindrainy@norconsult.com 95485992
Forslagsstiller	<u>PGH Eiendom AS</u> Per Gunnar Hansen pgeiendom@gmail.com 99402555
Hjemmelshaver /grunneier	PGH Eiendom AS

2. Formålet med planarbeidet (jf. forskriftens §1, andre ledd, bokstav a)

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for et boligbygg med tilhørende teknisk infrastruktur og leke- og uteoppholdsareal.

3. Forholdet til gjeldende planverk (jf. forskriftens §1, andre ledd, bokstav g)

Det er kommuneplanens arealdel vedtatt den 30.04.2018 med planID 2015006 som gjelder for planområdet. Det er avsatt til nåværende boligbebyggelse.

I kommuneplanens arealdel ligger planområdet i sone B. For denne sonen er det tillatt med maks utnyttingsgrad lik 50 % samt byggehøyder inntil 11 m (gesimshøyde) og 14 m (mønehøyde), tilsvarende 3 etasjer pluss én tilbaketrukket toppetasje.

Planområdet er uregulert.

En kjenner ikke til pågående planarbeid i eller i nærheten av planområdet.

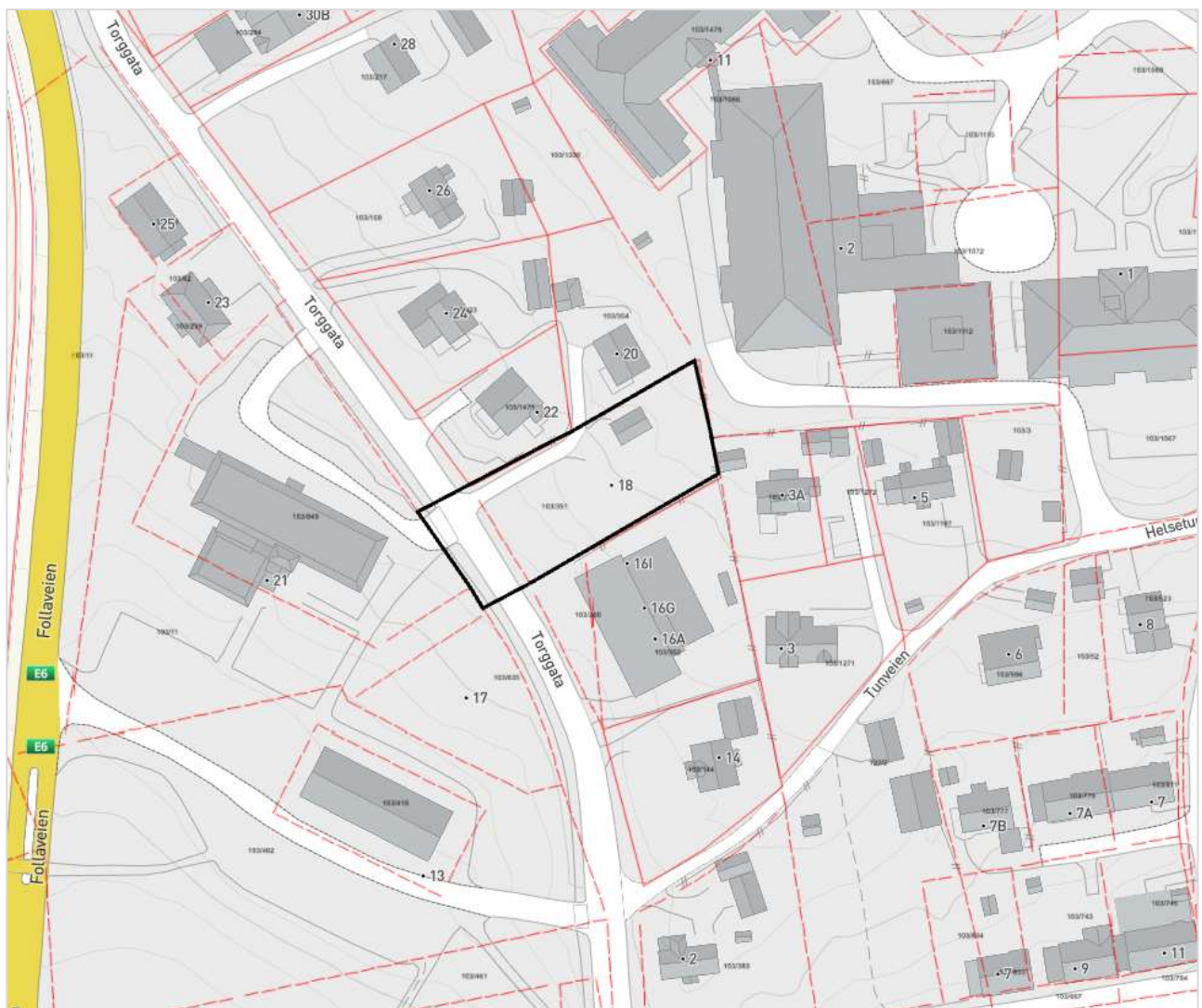
4. Planområdet og virkninger utenfor planområdet (jf. forskriftens §1, andre ledd, bokstav b)

a) Beskrivelse av planområdet

Planområdet er på ca. 1,7 daa og omfatter gnr. 103 bnr. 351 samt umatrikulert grunn (Torggata). Mindre deler av tilstøtende tomter, gnr. 103 bnr. 350, 352 og 1133, er tatt med for at det ikke skal gjenstå små arealer mellom planområdet og eksisterende reguleringsplaner, som forblir uregulert.

Planavgrensningen følger stort sett enten eiendomsgrensene eller gjeldende planavgrensning for tilstøtende reguleringsplaner.

Forslag til planavgrensning fremgår av figur nedenfor.



Figur 1: Forslag til planavgrensning. Kartgrunnlag: kommune kart.com, bearbeidet av Norconsult.

Planområdet var bebygd med enebolig med tilhørende garasje. Eneboligen brant ned, og det er kun garasjen som står igjen på tomten. Denne forutsettes fjernet.

a) **Beskrivelse av tilstøtende områder**

Planområdet ligger like nord for bykjernen, i et boligstrøk med innslag av helserelatert institusjonsbygninger (nordøst for planområdet) og offentlige kontorbygninger (vest for planområdet).



Figur 2: Planområdets beliggenhet (vist med blå ellipse). Kartgrunnlag: kommunekart.com, bearbeidet av Norconsult.

b) **Virknings utenfor planområdet**

Det vises til pkt. 6 nedenfor.

5. **Planidé / innhold i planforslaget** (jf. forskriftens §1, andre ledd, bokstav c, d og e)

a) **Planlagt bebyggelse og anlegg** (jf. forskriftens §1, andre ledd, bokstav c)

I planområdet planlegges det ført opp et boligbygg med ca. 10 leiligheter. Vest for bygget tenkes det anlagt utendørs parkeringsareal, mens leke- og uteoppholdsarealet tenkes etablert øst for bygget.

Leke- og uteoppholdsarealet vil oppleves som naturlig del av boliganlegget.

I tillegg til utendørs parkeringsareal vil det bli etablert parkeringsplasser og boder i første etasjen, som delvis vil ligge under terreng.

Atkomst til planområdet blir fra Torggata.

Planforslaget tilfredsstiller gjeldende krav til leke- og uteoppholdsareal samt parkering.



Figur 3: Situasjonsplan. Utarbeidet av Norconsult.

b) Utbyggingsvolum og byggehøyder (jf. forskriftens §1, andre ledd, bokstav d)

Boligbygget tenkes ført opp i 3 etasjer pluss én tilbaketrukket toppetasje (sett fra vest). Sett fra øst vil bygget fremstå med 3 etasjer. Bygget tenkes utformet med flatt tak. Maks gesimshøyde over gjennomsnittlig planert terreng vil være ca. 12 m.

Maks tillatt utnyttingsgrad %-BYA tenkes satt til 50 %.



Figur 4: Fugleperspektiv (sett fra sør). Utarbeidet av Norconsult.

c) Funksjonell og miljømessig kvalitet (jf. forskriftens §1, andre ledd, bokstav e)

Planarbeidet legger til rette for fortetting, og planområdet har god beliggenhet med tanke på at det ligger i gang- og sykkelavstand til kollektivknutepunktene (jernbanestasjonen og bussterminalen), tjenestetilbud og sentrumsfunksjoner.

Leke- og uteoppholdsarealet vil være godt skjermet fra Torggata. Innhold og møblering vil bli tilpasset alle aldersgrupper.

6. Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser (jf. forskriftens §1, andre ledd, bokstav f)

a) Arealformål, utnyttingsgrad og byggehøyder

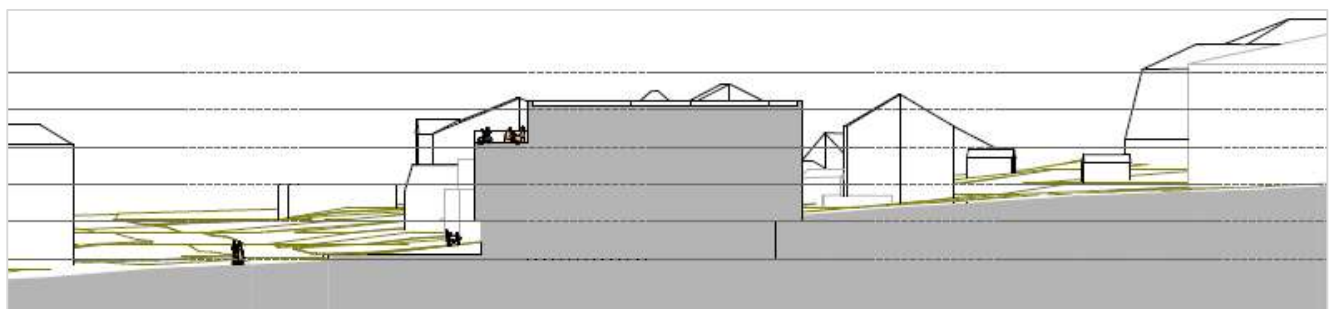
Planforslaget vil være i tråd med gjeldende overordnet plan når det gjelder arealformål, utnyttingsgrad og byggehøyder.

b) Trafikkforhold

Planlagt utbygging vil generere mer trafikk, men trafikkøkningen vurderes å være marginal. En vurderer at det ikke vil være behov for å utrede trafikk særskilt.

c) Landskap og stedets karakter

Områdekarakter og nærområdets bebyggelsesstruktur har vært retningsgivende for valg av byggets plassering og volum.



Figur 5: Gateperspektiv, sett fra Torggata, mot nord (øverst). Snittegning, sett fra sørøst (nederst). Utarbeidet av Norconsult.

7. Planprosess, samarbeid og medvirkning (jf. forskriftens §1, andre ledd, bokstav h, j og k)

Den parten som vil bli direkte berørt av planlagt utbygging vil være grunneier, som er forslagstiller selv.

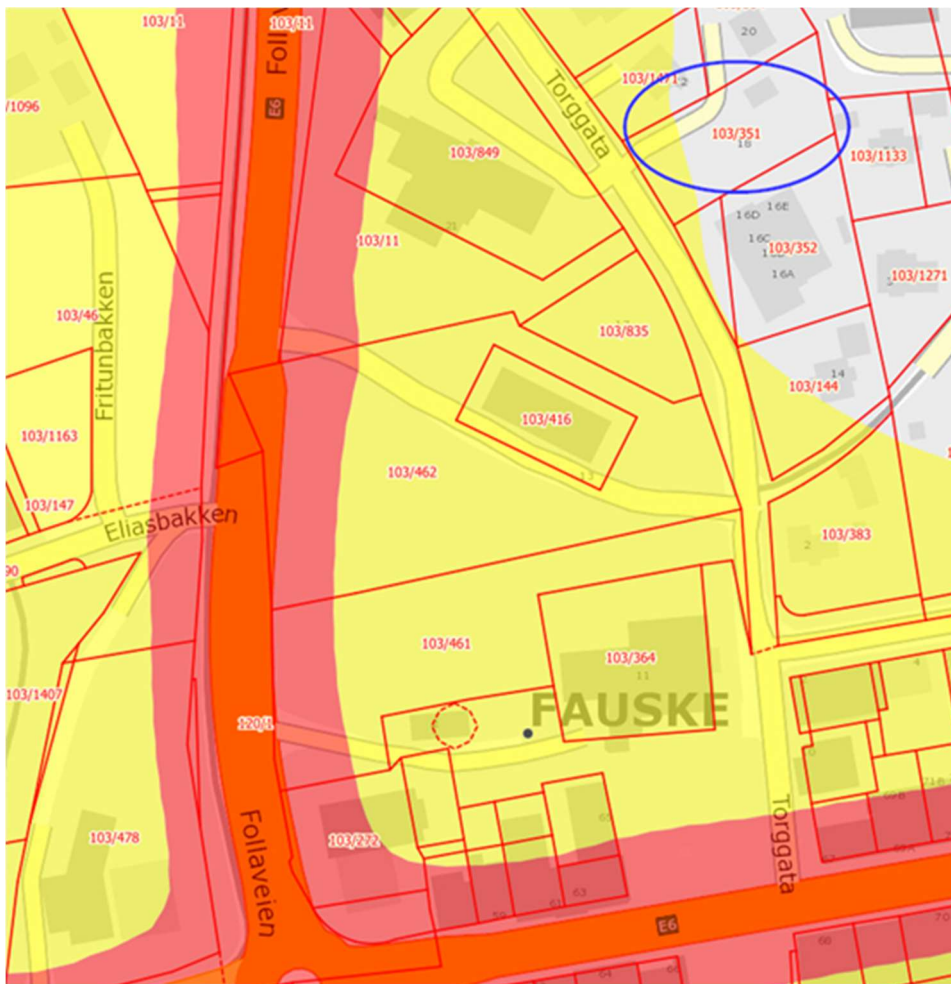
Det vil bli lagt til rette for medvirkning iht. kravet i plan- og bygningsloven. Dette innebærer underretning av berørte offentlige og naboer samt evt. interesseorganisasjoner/foreninger i samråd med planmyndighet.

Da planforslaget er av forholdsvis begrenset omfang, og ikke er vurdert å berøre tilstøtende naboer særskilt, er det i utgangspunktet ikke lagt opp til åpent møte/infomøte.

8. Samfunnssikkerhet og ROS (jf. forskriftens §1, andre ledd, bokstav i)

ROS-sjekklisten vil bli gjennomgått og vurdert, og vil være en del av planbeskrivelsen.

Vestre del av tomten ligger i gul støysone. En liten del av vestre fasade vil derfor kunne ligge i eller på grensen til gul støysone.



9. Forholdet til forskrift om konsekvensutredninger (jf. forskriftens §1, andre ledd, bokstav l)

Planarbeidet er vurdert ift. §6 (herunder vedlegg I) samt §8 (herunder vedlegg II) i forskrift om konsekvensutredninger og vurderes ikke å falle inn under noen av paragrafene. Planforslaget vurderes derfor ikke å utløse krav om konsekvensutredning.

Med vennlig hilsen
Norconsult AS

Soia Rahasindrainy

Vedlegg: - Forslag til planavgrensning
 - Situasjonsplan
 - Perspektiv og snitt