

Bodø 17.11.22

Revidert :

Planinitiativ for eiendom med gnr/bnr: 62/45, del av Kosmo boligfelt, Valnesfjord, i Fauske kommune

A

Formålet med planen.

Formålet med planen er å tilrettelegge for bruksendring for deler av tidligere Kosmo skole slik at bruken kan gå fra fritidsbolig (dagens regulering) til næringsformål eller privat offentlig tjenesteyting. (se vedlagt skisse for deling mellom formål)

B

Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet.

Planområdet vil primært ha innvirkning på eiendom 62/45 da adkomst den tidligere skolen blir som den er i dag samtidig som adkomsten til nye boliger blir opprettholdt slik den er i eksisterende reguleringsplan. Dette gjelder både adkomst fra Kosmovassveien 7470 og fra den delen av Kosmovassveien som går inn mot den tidligere skolen og boligområdet. Næringsvirksomheten vil ut fra det vi forstår ikke genere mye trafikk eller støy.

C

Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Bygget skal ikke endres vesentlig verken i størrelse/volum eller i fasaden. Det er kun bruken (reguleringsformålet som ønskes endret).

D

Utbyggingsvolum og byggehøyder.

Se pkt. over.

E

Funksjonell og miljømessig kvalitet.

Næringsvirksomheten som er tenkt leid av en stiftelse har som formål å gi et tilbud til dyr og mennesker som er kommet i sårbare situasjoner. Det er eksempelvis snakk om en trygg plass for familiedyr når dens eiere må være på krisesenter, sykehus eller rehabiliteringsinstitusjoner mm., og en trygg plass til skadde dyr for å bli frisk igjen. Dyr som kan luftes vil bli luftet i nærområdet, men det er ikke snakk om en tradisjonell kennel. Vi tror denne type næringsvirksomhet vil kunne være et positivt bidrag til mangfold i området.

G

Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid.

Reguleringsplanen som gjelder for området, er helt ny. Den aktuelle tomten som skal reguleres er i gjeldende reguleringsplan (Kosmo boligfelt) regulert til fritidsbebyggelse, lekeplass, avløpsanlegg og kjøreveg. Det er kun formålet fritidsbebyggelse som vil bli berørt av endringen som nå foreslås. Vi kjenner ikke til at det er andre planer under utarbeiding på det aktuelle området.

H

Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet i dag.

Vi kan ikke se at det er vesentlige interesser som berøres av planinitiativet.

I

Hvordan skal samfunnssikkerheten ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet.

Risiko og sårbarhet vil bli drøftet i planen. Området ligger utsatt til med tanke på flom men dette punktet ble behandlet utførlig i planen for Kosmo boligfelt som nylig ble vedtatt.

Vi ser det som lite hensiktsmessig å foreta nye avveininger av flomsituasjonen.

Også forholdet til trafikkisikkerhet ble ivaretatt i den gjeldende planen for Kosmo boligfelt.

Vi ser det ikke som nødvendig å foreta endringer i forhold til inn/utkjøring og trafikkisikkerhet generelt i denne endringen av gjeldende plan og trenger derfor neppe vurdere nærmere punktet om trafikkisikkerhet.

J

Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte skal varsles om planoppstart.

Alle vanlige offentlige organer bør varsles om oppstart. I tillegg må det vurderes om Mattilsynet skal være en høringspart siden det skal inngå pass og tilsyn av dyr i det planlagte næringsformålet.

K

Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer etc.

Det vil avholdes møter med kommunen som øverste planinstans etter behov.

Tidlig i prosessen vil det avholdes et informasjonsmøte der alle berørte (naboer og andre) blir invitert til å delta. De som skal drive næringsvirksomheten (stiftelsen Salus) vil også delta på informasjonsmøtet. Eventuelle andre prosesser vil blir drøftet i forbindelse med oppstartsmøte med kommunen.

L

Vurderinger av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredning (KU).

Endringen gjelder primært en endring av formål for deler av det regulerte området og da en del av eksisterende bygg som ønskes regulert til næringsformål / offentlig eller privat tjenesteyting.

Under forskriftens vedlegg II står det under pkt. 11j at:

«Næringsbygg, herunder kjøpesentre som ikke inngår i pkt. 10 b, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål» skal vurderes nærmere.

Dette må gjøres i samråd med kommunen. Vi kan ikke se at det foreligger grunner til at en endring av reguleringsformålet for et så lite areal skal medføre krav til konsekvensutredning siden formålet med en konsekvensutredning er å sikre at hensynet til miljø og samfunn blir tatt i betraktning under forberedelsen av planer og tiltak, og når det tas stilling til om og på hvilke vilkår planer eller tiltak kan gjennomføres. Vi mener alt dette vil kunne avklares på en oversiktlig måte i arbeidet med reguleringsplanen og at det er få mulige negative konsekvenser på miljø og samfunn i det området er bebygget i dag. I tillegg ble det for flere tema gjennomført en konsekvensutredning i den planen som gjelder for området i dag.

Even Aursand

Arkitekt Even Aursand as

Vedlegg: Situasjonsplan som viser mulig planavgrensning.