

# Planinitiativ for Straumberget 57/28 i Fauske kommune

Fagkyndig: Sivilarkitekt Even Aursand

Forslagsstiller: Tor Allan Furnes

Utarbeidet: 28.04.2023

# Innhold

A. Formål med planen .....	3
B. Planområdet .....	3
C. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak.....	3
D. Utbyggingsvolum og byggehøyder .....	3
E. Funksjonelle og miljømessige kvaliteter.....	4
F. Virkning og tilpasning til landskap og omgivelser.....	4
G. Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid.....	4
H. Dokumentasjon av oppfyllelse av krav til leke- og uteoppholdsareal.....	4
I. Berørte interesser av planinitiativet .....	4
J. Samfunnssikkerhet .....	5
K. Trafikksikkerhet.....	5
L. Samarbeid og medvirkning .....	5
M. Vurderingen av behov for konsekvensutredninger .....	5

## A. Formål med planen

Formålet med planen er å legge til rette for utvikling av boliger som leilighetsbygg på gnr/bnr 57/28

## B. Planområdet



Straumberget, forslag til planavgrensning.

Planavgrensningen følger eiendomsgrensen på gnr/bnr 57/28 . I tillegg må det medtas adkomstvei over gnr/bnr 57/5. Muligens må også en del av Trivselsveien medtas men det avklares på oppstartsmøte.

## C. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Planlagt bebyggelse er boliger i leilighetsbygg i inntil 3-4 etasjer. Parkering i anlegg under bebyggelsen, som åpen parkering eller som parkering i garasjer/carporter i rekke og i henhold til krav i kommuneplanen for Fauske kommune. Ny bebyggelse vil plasseres ut mot Laukåsstraumen og i det området det står bebyggelse i dag. Per i dag planlegges det å bygge ut hele tomten i en fase.

## D. Utbyggingsvolum og byggehøyder

Det er utarbeidet et skisseprosjekt (av Casa as) som kan gi en pekepinn på hvilke volumer som kan tenkes. Det vil være en målsetting å bryte opp volumene slik at det ikke oppleves som en rett «vegg», spesielt mot nordvest og sørøst. Det er ønskelig å få en høy utnyttning på tomten. Men utnyttning og høyder henger sammen med krav og løsning i forbindelse med parkering, kostnader, brannsikkerhet, utomhus oppholdsarealer, generelle krav og ønsker og kvalitet og estetiske

kvaliteter. Det er derfor vanskelig å si sikkert om bygningen blir i 3, 4 etasjer. Når prosjekteringen starter opp, vil det bli lettere å se potensialet på den aktuelle tomten/tomtene.

### **E. Funksjonelle og miljømessige kvaliteter**

Området ligger svært fint til mot Laukåsstraumen og med gode solforhold hele døgnet. Det er kort og trafiksikret vei til butikk, barnehage og skole og gode rekreasjonsmuligheter i nærområdet.

### **F. Virkning og tilpasning til landskap og omgivelser**

Området har bebyggelse i dag. Den ligger på elvebredden mot Laukåsstraumen mot vest, nordvest. Fremtidig bebyggelse er tenkt plassert der bebyggelsen ligger i dag. Adkomstveien fra rundkjøringen i Kosmovassveien opp til Valnesfjordveien (Fv 80) og Valnesfjordveien rammer inn den aktuelle tomten mot øst, nordøst. Veianlegget ligger noe høyere enn den tomten som ønskes regulert. Mot sør ligger et bolighus (57/17) og tidligere samvirkelag (57/5) som nå er brukt til kafe, produksjon av matvarer og overnatting (Han Sylte) og bolig. Det må gjøre parallelle analyser der virkning på landskap og omgivelser undersøkes. Både ny bebyggelses volum, form og høyde vil være avgjørende for bebyggelsens innvirkning på omgivelsene. Siden tilstøtende bebyggelse (naboer) ligger mot sør vil innvirkningen på naboenes solinnfall og utsikt være svært liten.

Laukåsstraumen har en bredde på ca 60 meter utenfor tomen så tiltaket vil ha liten innvirkning på bebyggelsen på den andre siden av straumen.

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

I kommuneplan for Fauske kommune er området avsatt til boligformål. KPA er vedtatt 22.03.2018. Reguleringsplan for området er datert 13.03.1998 og heter Reguleringsplan for Strømsnes. Her er området regulert til forretning, kontor. Det forutsettes at gjeldende kommuneplan gjelder fremfor reguleringsplanen.

### **H. Dokumentasjon av oppfyllelse av krav til leke- og uteoppholdsareal.**

Hver boenhet skal ha et uteoppholdsareal på 35m<sup>2</sup> pr boenhet (sone D) og ved prosjekter med fra 16-30 boenheter skal det etableres nærlekeplass på minimum 300m<sup>2</sup>

#### **Parkering**

I sone D er kravet 1,5 p-plasser for leiligheter over 50m<sup>2</sup>. Minst 5% av p-plassene skal være tilrettelagt for UU. Vi regner med at de aller fleste leilighetene blir over 50m<sup>2</sup>.

### **I. Berørte interesser av planinitiativet**

Av berørte parter vil vi primært trekke frem naboene mot sør, sørøst som bor og driver sin virksomhet der i dag. Det har vært uenighet om vegretten og veiadkomsten over 57/5 men også gnr/bnr 57/40 er en viktig part i arbeidet med reguleringsplanen. Adkomsten til leilighetsbygget vil være todelt, og det er minst like viktig å finne en god løsning for de myke trafikantene som for den motoriserte trafikken. Boliger på den andre siden av Straumen vil ikke bli berørt med tanke på trafikk, solforhold eller annet av større betydning. De vil påvirkes gjennom den visuelle endringen ny bebyggelse utgjør.

## **J. Samfunnssikkerhet**

Vi kan ikke se at det er spesielle problemer knyttet til samfunnssikkerhet. Vassdraget er regulert og bygningens høyde over vann vil være et tema som avklares med Fauske kommune basert på krav og erfaring, men også med tanke på de endringer i klima som vi har foran oss. Støy fra Rv 80 må utredes enten i forbindelse med reguleringsplanen eller som en del av innlevert materiale i forbindelse med byggemelding.

## **K. Trafikksikkerhet**

Adkomsten inn til tomten kan være noe uoversiktlig og det er noe uavklart hva som er beregnet på motorisert ferdsel og hvs som er avsatt til myke trafikanter. På motsatt side av trivselsveien er det avsatt en ganske sammenhengende strekning med fortau. Det er ikke mye trafikk i Trivselsveien men det er nok til at en kryssing over og bevegelse langs veien må vurderes nøye. Det er ikke usannsynlig at det må gjennomføres tiltak for å oppnå god trafikksikkerhet i området.

I forbindelse med reguleringsplanen må det sikres at det er tilstrekkelige bredder og en fornuftig geometri som tilrettelegger for adkomst for både renovasjonskjøretøy og utrykningskjøretøy.

## **L. Samarbeid og medvirkning**

I etterkant av oppstartsmøte og umiddelbart etter en eventuell kunngjøring om oppstart vil berørte naboer bli kontaktet for dialog om løsninger med tanke på trafikk/adkomst. Planlegger forslår også og etter behov å invitere til et informasjonsmøte (åpent) litt lengre ut i prosessen og så snart det kan fremlegges noen skisser til leilighetsbygget. I tillegg er det ønskelig å ha et tett samarbeid med Fauske kommune underveis i planprosessen.

## **M. Vurderingen av behov for konsekvensutredninger**

Vi vurderer det slik at boligformålet som er aktuelt på denne tomten er i tråd med overordnet plan og at det derfor ikke utløser krav om konsekvensutredning.