

Planinitiativ for Svarthammarveien 57/38 og 57/9 i Fauske kommune

Fagkyndig: Sivilarkitekt Even Aursand

Forslagsstiller: Tor Allan Furnes

Utarbeidet: 02.05.2023

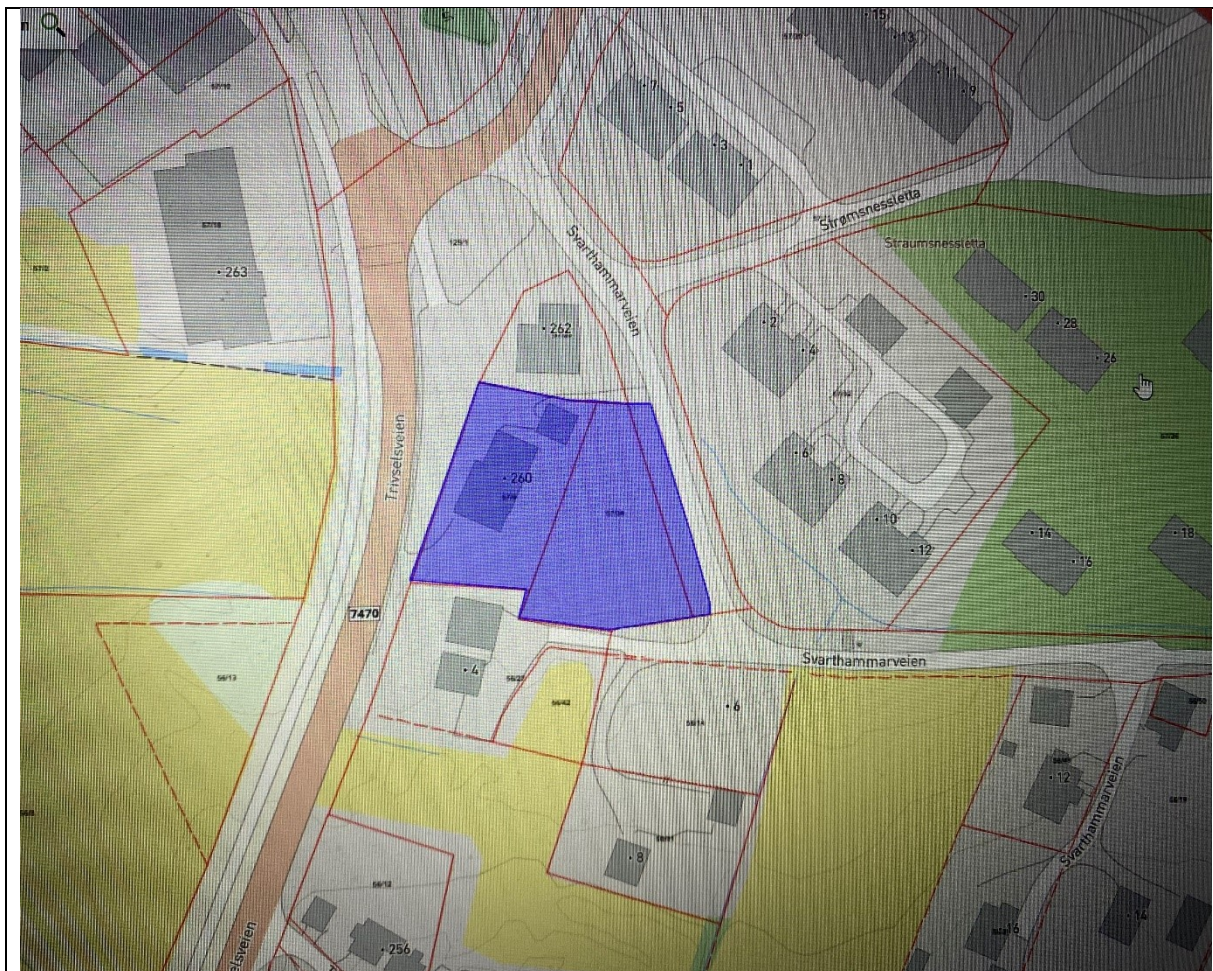
Innhold

A. Formål med planen	3
B. Planområdet	3
C. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak.....	3
D. Utbyggingsvolum og byggehøyder	4
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 57/38 og 57/9.

B. Planområdet



Svarthamarveien, forslag til planavgrensning.

Planavgrensningen følger eiendomsgrensen på gnr/bnr 57/38 og 57/9. I tillegg må det medtas adkomstvei mot Svarthamarveien (over eiendom 125/1). Muligens må også en del av området mot Trivselsveien medtas, men det må 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. Plassering av ny bebyggelse må vurderes i sammenheng med planprosessen og etter en vurdering av kvaliteter på tomten og bebyggelsesstrukturen i området. Per i dag planlegges det å bygge ut hele tomten i en fase.

D. Utbyggingsvolum og byggehøyder

Det er ønskelig å få en høy utnyttning på tomten. Men utnyttning og høyder henger sammen med krav og løsning i forbindelse med parkering, utomhus oppholdsarealer, generelle krav og ønsker og kvalitet, brannkrav, kostnader og estetiske kvaliteter. Det er derfor vanskelig å si sikkert om bygningen blir i 3 eller 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 og åpent til med gode solforhold hele døgnet. Det er kort og trafiksikker vei til butikk, barnehage og skole og gode rekreasjonsmuligheter i nærområdet.

Det er ca 720 meter fra foreslått planavgrensning til Valnesfjord skole.

F. Virkning og tilpasning til landskap og omgivelser

Området har bebyggelse i dag. Trivselsveien 260 (gnr/bnr 57/9) er i dag bebyggt. Bebyggelsen tenkes revet til fordel for ny boligbebyggelse. Siden det er relativt lav bebyggelse i hele nabolaget (og et ganske flatt terreng) er det sannsynlig at en ny bebyggelse i 3-4 etasjer vil heve seg og stå frem som godt synlig i forhold til omgivelsene. Men vi mener det er viktig å utnytte tomten best mulig og gjennomføre en så bærekraftig utbygging som mulig. Dette er nært det vi kan anse som Valnesfjord «sentrum» og det er naturlig at byggehøyden i dette området heves noe i årene som kommer. Uansett høyde og volum vil det være en målsetting å bryte opp bebyggelsen og tilpasse den til området rundt best mulig

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 35m² pr boenhet (sone D) og ved prosjekter med fra 16-30 boenheter skal det etableres nærlekeplass på minimum 300m². Det forutsettes at et eventuelt krav om nærlekeplass kan drøftes på oppstartsmøtet og at skoleområdet eventuelt kan benyttes til dette formålet siden den samlede tomten kun er på ca 2266m².

Parkering

I sone D er kravet 1,5 p-plasser for leiligheter over 50m². Minst 5% av p-plassene skal være tilrettelagt for UU. Vi regner med at de aller fleste leilighetene blir over 50m². Siden vi ikke vet hvor mange leiligheter det blir kan vi bare si at dette tema vil bli dokumentert i forbindelse med planarbeidet og drøftet på oppstartsmøtet

I. Berørte interesser av planinitiativet

Av berørte parter vil vi primært trekke frem naboene mot sør, nord og øst på motsatt side av Svarthamarveien.

J. Samfunnssikkerhet

Vi kan ikke se at det er spesielle problemer knyttet til samfunnssikkerhet.

K. Trafikksikkerhet

Trafikksikkerhet.

Det virker naturlig å ta biladkomsten fra Svarthammarveien siden det er mindre trafikk i denne veien. Det må etableres fotgjengerforbindelse mot Trivselsveien siden det er her barn/unge vil gå når de skal på skolen. Svarthammarveien virker oversiktlig med tanke på utkjøring, men det vil bli adkomst over andres eiendom og det må avklares tidlig i planarbeidet om det er gjennomførbart.

L. Samarbeid og medvirkning

Nokså tidlig etter kunngjøring om oppstart vil det bli invitert til et åpent informasjonsmøte. Det er ønskelig å ha kommet frem til et eller flere alternative måter å utnytte tomten på før informasjonsmøtet avholdes. Det er 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.