

Planinitiativ for *Vikaveien gnr/bnr.* *102/87* i Fauske kommune

Fagkyndig: Sæbø Eiendomconsult AS v/Vidar E. Solvang Sæbø

Forslagsstiller: Mesterbygg v/Sten Andersen

Utarbeidet: 08.04.2023

Innhold

A.	Formål med planen.....	3
B.	Planområdet.....	3
C.	Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak	4
D.	Utviklingsfaser	7
E.	Utbyggingsvolum og byggehøyder	7
F.	Funksjonelle og miljømessige kvaliteter	8
G.	Virkning og tilpasning til landskap og omgivelser	8
H.	Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid.....	9
I.	Dokumentasjon av oppfyllelse av krav til leke- og uteoppholdsareal	10
J.	Dokumentasjon og oppfyllelse av parkering (pkt. 4.4).....	10
K.	Berørte interesser av planinitiativet.....	11
L.	Samfunnssikkerhet	11
M.	Trafikksikkerhet	15
N.	Samarbeid og medvirkning	15
O.	Vurderingen av behov for konsekvensutredninger	15

A. Formål med planen

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for utvikling av et nytt leilighetsbygg på eiendommen gnr/bnr. 102/87 i Fauske kommune. Det planlegges å etablere inntil åtte leiligheter i et terrassebygg. Det skal etableres adkomstveg og tilstrekkelig med parkeringsplasser samt uteoppholdsareal for leilighetene.

B. Planområdet

I utgangspunktet skal planavgrensningen følge tomtegrensen for eiendommen gnr/bnr. 102/87 i Fauske kommune. Det må avklares om i hvilken grad avkjørsel fra E6 og øvrig infrastruktur må oppgraderes som følge av økning i mengde kjøretøy og beboere.



Figur 1 Viser forslag til planavgrensning

Det vil i gjennomføringen av reguleringsplanen være nødvendig å oppgradere adkomstvegen fra felles samleveg på eiendommen gnr/bnr. 120/1 i Fauske kommune.



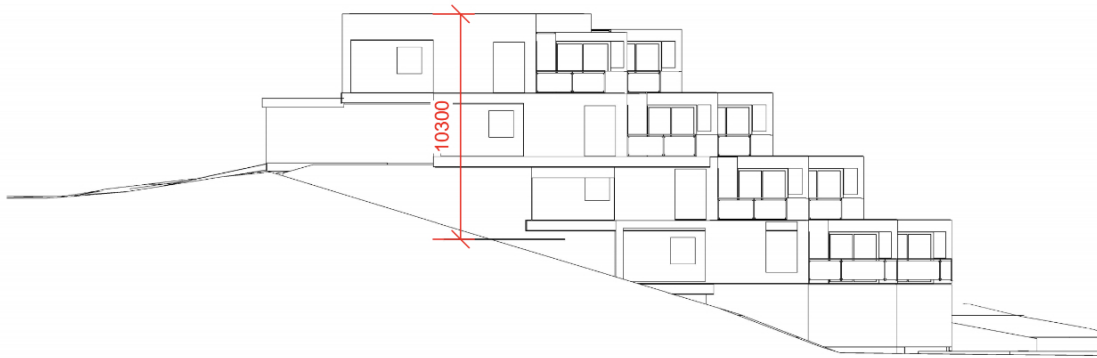
Figur 3 Viser planlagt bygg sett fra sørvest



Figur 4 Viser planlagt bygg sett fra sørøst



Figur 5 Viser planlagt bygg sett fra nord og viser området bak bebyggelsen



Figur 6 Viser byggehøyde fra gjennomsnittlig terreng

D. Utviklingsfaser

Utviklingen i prosjektet vurderes på følgende måte:

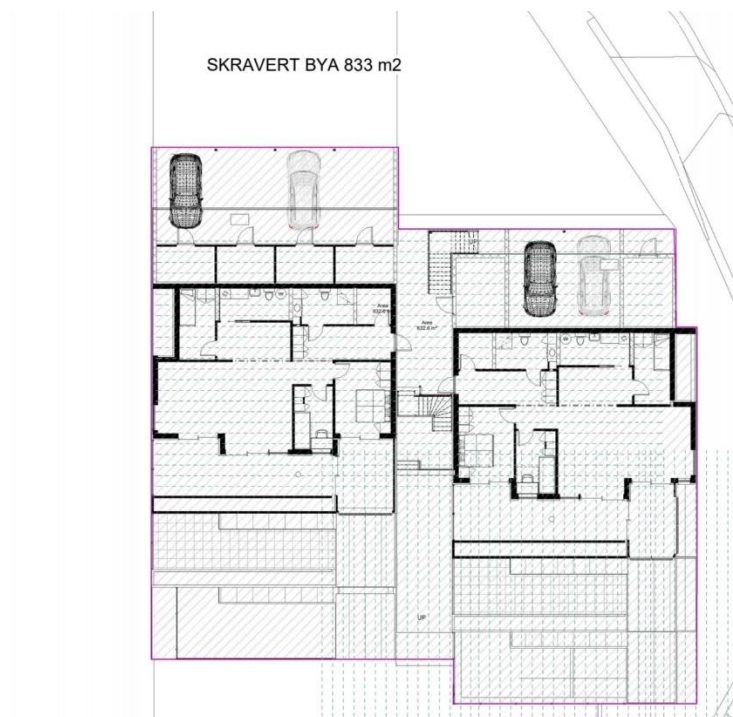
1. Reguleringsplanarbeid
2. Fastsette utforming av bygg / byggesøknad
3. Salgsperiode
4. Søknad om lg / byggestart
5. Ferdigstillelse

Fremdriftsplan vil utarbeidet etter reguleringsfasen

E. Utbyggingsvolum og byggehøyder

Det planlegges å oppføre boligbebyggelse i inntil fem etasjer. I første etasje skal det være carport med totalt to parkeringsplasser, fellesrom/trimrom/hobby, avfallsrom og boder. Maksimal utnyttelse av det regulerte området er iht. Kommuneplanene for Fauske kommune 35%.

Utnyttelsesgraden for eiendommen er satt til 30% i eksisterende reguleringsplan. Den planlagte bebyggelsen og parkeringsarealet utgjør totalt 919m². Dette tilsvarer en planlagt BYA på om lag 28%.



Figur 7 Viser at bebyggelsen har en beregnet BYA på 833 kvm

Vi ønsker å drøfte med Fauske kommune om det kan legges en annen verdi for tillat BYA til grunn for planleggingen.

F. Funksjonelle og miljømessige kvaliteter

- Benytte materialer som er vedlikeholdsfrie og harmonerer med omgivelsene
- Parkering i carport som medfører at avrenning fra biler skjer via avløp og ikke direkte i naturen
- Tilrettelegging for ladestasjoner for elbiler i parkeringsgarasje
- Felles avfallshåndtering

G. Virkning og tilpasning til landskap og omgivelser

Prosjektet vurderes å ha moderat innvirkning på landskap og omgivelser. Det er etablert eneboliger på naboeiendommene på øst- og vestsiden. Planområdet omfatter eiendommen 102/87 som består av skog og krattvegetasjon. Eiendommen er avsatt til boligformål eksisterende reguleringsplan «Fauske østre del 1 – 1999001»

Naturmangfold

Det er ikke registrert prioriterte arter, verneområder eller utvalgte naturtyper innenfor planområdet. Planforslaget vil med bakgrunn i denne kunnskapen ikke føre til irreversibel skade for naturmiljø eller enkeltarter, jmf. nml § 9. Det er ikke vurdert som sannsynlig at planforslaget vil gi vesentlig økning i samlet belastning på økosystem jf. nml § 10.

Kulturminner

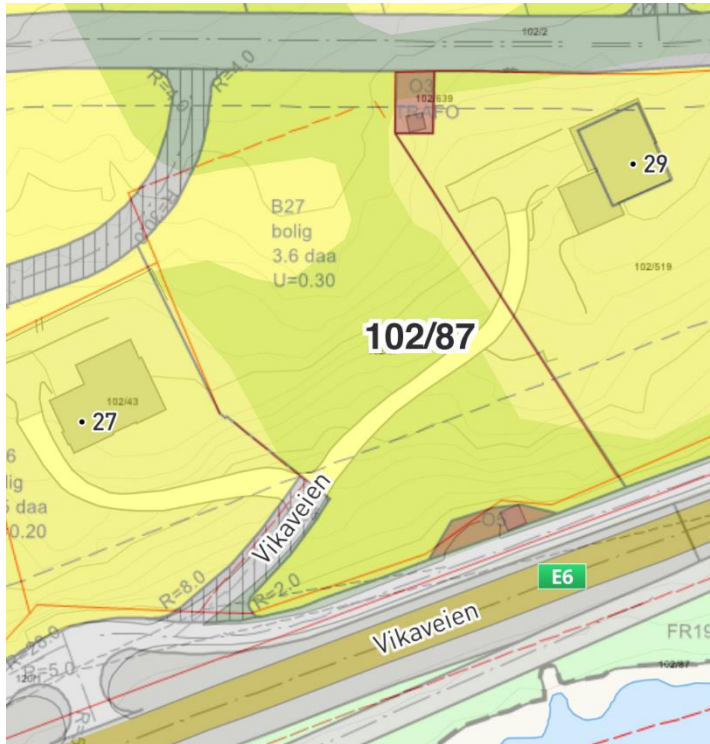
Det er ikke registrert automatisk freda kulturminner i planområdet. Ved funn av automatisk freda kulturminner i anleggsperioden er tiltakshaver/utførende pliktig å melde fra til rette instans, jf. Kulturminneloven § 8.

Naboer

Denne planen vurderes til ikke å påvirke naboer negativt. Ved en utbygging av området vil naboer kunne bli påvirket av støy og ekstra trafikk i utbyggingsfasen. Dette er dog en midlertidig negativ konsekvens. Gjennomføring av den planlagte planen vil, slik planlegger ser det, ikke påvirke naboer negativt mtp. Trafikk og støy. Tilgrensende områder er utbygd med boligbebyggelse. Det vil bli noe økt trafikk til eiendommen da det etableres åtte nye leiligheter, men dette må regnes som normal og forventet trafikk. Området er regulert til boligformål og utviklingen må regnes som påregnelig.

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

Planområdet er i kommuneplanen for Fauske kommune er avsatt til «Reguleringsplan skal fortsatt gjelde». Eksisterende reguleringsplan for området er «Fauske østre del 1» og det aktuelle arealet er avsatt til boligformål, med krav om detaljreguleringsplan for videre utvikling.



Figur 8 Viser utklipp av eiendommen i eksisterende reguleringsplankart

I. Dokumentasjon av oppfyllelse av krav til leke- og uteoppholdsareal

Det skal avsettes minimum 35 m² uteoppholdsareal til hver boenhet. Dette gjøres ved at areal blir avsatt og gjort tilgjengelig i den nord-vestlige delen av eiendommen.



Figur 9 Viser areal avsatt til uteoppholdsareal

Innenfor dette området kan det etableres lekeplass for de minste, og en samlingsplass med sitteplasser og muligheter for aktiviteter for ungdommer og voksne. Området er umiddelbart utenfor leilighetene på oversiden. Dette området ligger skjermet for forurensning og støy, da arealet blir liggende en del høyere enn veg og trafikkerte områder. Tomten og uteoppholdsområdet har gode lys og solforhold. Arealet ligger naturlig vendt mot sørøst, men bebyggelsen planlegges vendt mot sørvest. Terrenget heller nedover.

J. Dokumentasjon og oppfyllelse av parkering (pkt. 4.4)

For nybygg følges kommuneplanens bestemmelser om parkering i sone C for boenheter større enn 50 m². det skal minimum legges til rette for 1,4 parkeringsplasser per boenhet og minimum 2 sykkelparkeringsplasser per boenhet.

Det etableres 2 parkeringsplasser i carport på nedsiden av bygget. I tillegg etableres det 2 parkeringsplasser ute på nedsiden.

På oversiden av bygget etableres det totalt 6 parkeringsplasser i carport og 2 parkeringsplasser på utsiden.

Totalt utgjør dette 12 parkeringsplasser. Sykkelparkering etableres også både på nedside og overside.

Det skal også legges til rette for sykkelparkering både på nedsiden og oversiden.

K. Berørte interesser av planinitiativet

Følgende statlige planretningslinjer/ rikspolitiske retningslinjer (RPR) er relevante for planlegging:

- RPR retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen
- RPR for samordnet areal- og transportplanlegging
- Statlige planretningslinjer for universell utforming
- Rundskriv T-2/08: Om barn og planlegging

L. Samfunnssikkerhet

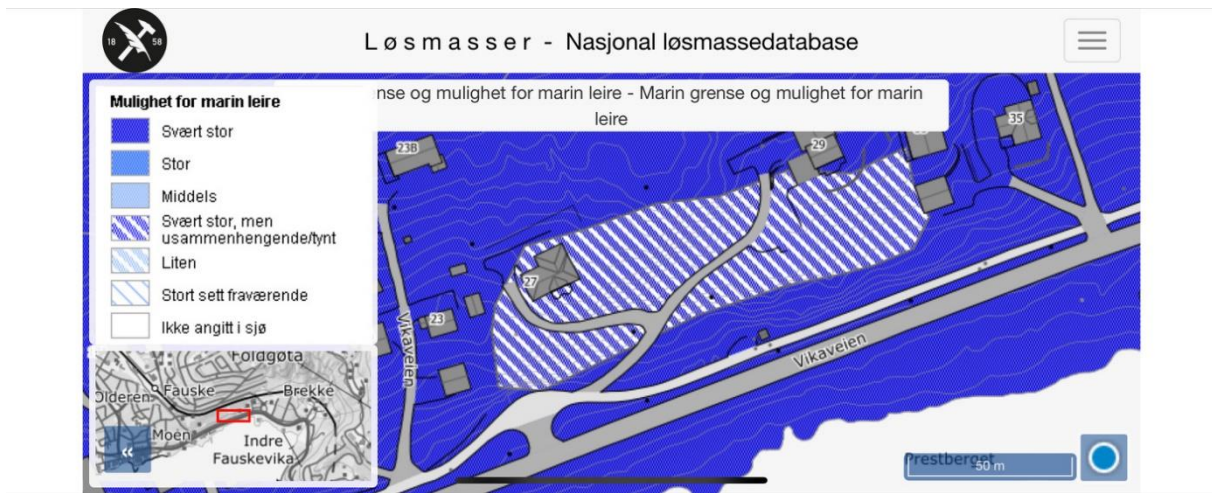
Risiko er vurdert gjennom sjekklister for mulige, uønska hendelser (vedlegg til ROS-analysen). ROS-analysen vil følge metoden i DSB sin veileder «samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging» fra 2017. Sjekklister er foreløpig og kan benyttes som utgangspunkt i diskusjoner i oppstartsmøtet.

Tema	Eksempel uønska hendelse	Aktuelt i planområdet?	Begrunnelse og kilder
STORE ULYKKER	Ulykker i næringsområde med samlokalisering av flere virksomheter som håndterer farlig stoff og/eller farlig avfall	Ikke aktuelt i, eller i nærheten av planområdet	Den nærmeste bedriften er bilverksted. Den ligger 225 meter lenger øst i luftlinje
	Brann/eksplosjon, utslipp av farlig stoff, akutt forurensing (<i>storulykkevirkosmhet, f.eks. prosessindustri, tankanlegg for væsker og gasser, eksplosiv- og fyrverkerilager</i>)	Ikke aktuelt i, eller i nærheten av planområdet	Næringsvirksomheten i nærheten er: - Nordvik AS, bilforhandler og verksted
	Brann i bygninger og anlegg (<i>f.eks. tilkomst for nødetater, slukkevannskapasitet, responstid, behov for nye beredskapstiltak</i>)	Adkomst vil planlegges iht. forskrift Avstand fra brannstasjon til planområde er om lag 1,7 km, og vil ta i	Veileder TEK17, kap. 11.

		underkant av 5 minutters kjøring.	
	Større ulykker (vei, bane, sjø, luft)	Ikke aktuelt i planområdet	Kjøring inne i planområdet vil foregå til og fra parkeringsplass og andre oppstillingsplasser for bil. Annen motorisert ferdsel foregår på offentlig veg.
NATURFARE	Flom i store vassdrag (nedbørfelt >20 km ²)	Ikke aktuelt i planområdet	Se figur 10, det er ikke gjort registreringer av dette hos DSB
	Flom i små vassdrag (nedbørfelt <20 km ²)	Ikke aktuelt i planområdet	Se figur 10 det er ikke gjort registreringer av dette hos DSB
	Erosjon (langs vassdrag og kyst)	Ikke aktuelt i planområdet	Finnes ikke registreringer av dette hos NVE
	<u>Skred i bratt terreng</u> Løsmasseskred (jordskred) Flomskred Snøskred Sørpeskred Steinsprang/ steinskred	Ikke aktuelt i planområdet	Finnes ikke registreringer av dette hos NVE
	Fjellskred (med flodbølge som mulig følge)	Ikke aktuelt i planområdet	Finnes ikke registreringer av dette hos NVE
	Kvikkleireskred (i områder med marine avsetninger)	Området ligger under marin grense. Området har registrert usammenhengende tynt lag med løsmasser over berggrunn.	Mulighet for marin leire er registrert som svært stor, men usammenhengende og tynt lag, hos NGU. Se figur 11.
	Stormflo i kombinasjon med havnivåstigning	Bebyggelse vil plasseres fra omtrent 11 meters høyde over vannnivå.	Simulert stormflo vil ikke nå opp til bebyggelse i planområdet, se figur 11.
	Skog- og lyngbrann (tørke)	Ikke aktuelt	Området er ikke særlig utsatt for skog- og lyngbrann utover det som er vanlig i sentrale deler av Fauske kommune.



Figur 10 Viser høyde på vannstand ved simulert flom (DSB.no)



Løsmasser - Nasjonal løsmassedatabase

1/9: Marin grense og mulighet for marin leire (samlet)

✓ Mulighet for marin leire, klassifiserte løsmasseflater (1 treff)

Mulighet for marin leire	Mulighet for marin leire, tekst	Løsmassetype	Løsmassetype, tekst	Objekttype
Svært stor, men usammenhengende/tynt	Områder der det svært ofte kan finnes marin leire, men usammenhengende/tynt over berggrunnen	43	Hav-, fjord- og strandavsetning, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen	MuligMarinLeireFlate

[Les mer om marin grense \(MG\)](#)

[Les mer om mulighet for marin leire \(MML\)](#)

Figur 11 Viser at området er under marin grense, og at det er stor sannsynlighet for marin leire, men at det for planområdet er et tynt lag over berggrunn (NGU.no)

M. Trafikksikkerhet

Tiltaket vil ikke medføre økt risiko for trafikkulykker.

Skole/barnehage

- Vestmyra skole ligger 2,5 km unna planområdet.
- Den nærmeste barnehagen til planområdet er Lyngheia ligger om lag 1,7 km unna.

Lekeareal/oppholdsareal

- Foruten eget uteoppholdsareal kan både Lyngheia barnehage, og tidligere Hauan skole og Hauan barnehage benyttes til lek og fritid. Disse er henholdsvis 1,7 og 1,8 km unna planområdet.

Nærbutikk

- Bunnpris Fauske ligger 1,2 km unna planområdet.

Bostedsområde

- Planområdet ligger i et etablert boligområdet på oversiden av E6.

Renovasjonskjøretøy

- Planområdet befinner seg i et etablert boligområdet. Dette tilsier at det foreligger ordning for renovasjon i området. Det vil for boenhetene i planområdet legges til rette for felles avfallscontainere.

Utrykningskjøretøy (min 3,5 m. bredde)

- Adkomst for utrykningskjøretøy skal ivaretas i planarbeidet og i den faktiske utformingen av arealene.

N. Samarbeid og medvirkning

Medvirkning i dette prosjektet vil skje etter plan- og bygningsloven § 5-1. Utover dette ønsker tiltakshaver v/prosjektgruppen å holde tett dialog med Fauske kommune slik at momenter og uklarheter kan avklares så langt som mulig undervegs i prosessen. Utover ordinær varsling og planprosess blir det ikke lagt opp til særskilte tiltak for medvirkning.

O. Vurderingen av behov for konsekvensutredninger

Dette prosjektet vurderes til ikke å falle inn under bestemmelsene i forskrift om konsekvensutredning jf. Forskrift om konsekvensutredning § 4 jf. §§ 6 til 8.

Planforslaget er i samsvar med gjeldende reguleringsplan hvor planområdet er avsatt til boligformål.