

# PLANBESKRIVELSE FOR DETALJREGULERINGSPLAN FOR Charlottatippen – Sagatun i Sulitjelma Fauske kommune

Arkitekt Even Aursand as

28. november 2023

Revidert 15.01.24 - FK



# Innhold

<b>1</b>	<b>Sammendrag</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Bakgrunn</b>	<b>4</b>
<b>2.1</b>	Hensikten med planen	4
<b>2.2</b>	Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold	4
<b>2.3</b>	Tidligere vedtak i saken	5
<b>2.4</b>	Utbyggingsavtaler	5
<b>2.5</b>	Krav om konsekvensutredning	5
<b>3</b>	<b>Planprosess</b>	<b>5</b>
<b>3.1</b>	Medvirkningsprosess, varsel om oppstart	5
<b>4</b>	<b>Planstatus og rammebetingelser</b>	<b>5</b>
<b>4.1</b>	Overordnede planer	5
<b>4.2</b>	Gjeldende reguleringsplaner	6
<b>4.3</b>	Tilgrensede planer	6
<b>4.4</b>	Temaplaner	7
<b>4.5</b>	Statlige og regionale planer/retningslinjer som gjelder	7
<b>5</b>	<b>Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold</b>	<b>8</b>
<b>5.1</b>	Beliggenhet	8
<b>5.2</b>	Stedets karakter	9
<b>5.3</b>	Landskap	12
<b>5.4</b>	Kulturminner og kulturmiljø	14
<b>5.5</b>	Naturverdier	14
<b>5.6</b>	Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder	15
<b>5.7</b>	Landbruk	15
<b>5.8</b>	Trafikkforhold	15
<b>5.9</b>	Barns interesser	15
<b>5.10</b>	Sosial infrastruktur	15
<b>5.11</b>	Universell tilgjengelighet	16
<b>5.12</b>	Teknisk infrastruktur	16
<b>5.13</b>	Grunnforhold	17
<b>5.14</b>	Støyforhold	18
<b>5.15</b>	Luftforurensning	19
<b>5.16</b>	Risiko og sårbarhet	19
<b>6</b>	<b>Beskrivelse av planforslaget</b>	<b>20</b>
<b>6.1</b>	Planlagt arealbruk	20
<b>6.1.1</b>	Reguleringsformål	21
<b>6.2</b>	Gjennomgang av reguleringsformål	21
<b>6.3</b>	Bebyggelses plassering og utforming	21
<b>6.3.1</b>	Bebyggelsens høyde	21
<b>6.3.2</b>	Grad av utnytting	21
<b>6.4</b>	Parkering	21
<b>6.5</b>	Trafikksystem	21
<b>6.6</b>	Avfallshåndtering	22
<b>6.7</b>	Universell utforming	22
<b>6.8</b>	Uteoppholdsarealer	22
<b>6.9</b>	Kollektivtilbud	22
<b>6.10</b>	Kulturminner	22
<b>6.11</b>	Plan for vann og avløp samt tilknytning til offentlig nett	22
<b>6.12</b>	Rekkefølgebestemmelser	22

<b>7</b>	<b>Konsekvensutredning</b>	<b>22</b>
<b>8</b>	<b>Virkninger/konsekvenser av planforslaget</b>	<b>23</b>
<b>8.1</b>	Overordnede planer	<b>23</b>
<b>8.2</b>	Landskap	<b>23</b>
<b>8.3</b>	Stedets karakter	<b>23</b>
<b>8.4</b>	Kulturminner og kulturmiljø	<b>23</b>
<b>8.5</b>	Forholdet til kravene i kap II i Naturmangfoldloven	<b>23</b>
<b>8.6</b>	Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk	<b>24</b>
<b>8.7</b>	Trafikkforhold	<b>24</b>
<b>8.8</b>	Barns interesser	<b>24</b>
<b>8.9</b>	Sosial infrastruktur	<b>24</b>
<b>8.10</b>	Universell tilgjengelighet	<b>24</b>
<b>8.11</b>	Energibehov	<b>25</b>
<b>8.12</b>	ROS	<b>25</b>
<b>8.13</b>	Jordressurser/ landbruk	<b>25</b>
<b>8.14</b>	Økonomiske konsekvenser for kommunen	<b>25</b>
<b>8.15</b>	Konsekvenser for næringsinteresser	<b>25</b>
<b>8.16</b>	Interessemotsetninger	<b>25</b>
<b>8.17</b>	Avveininger av virkninger	<b>25</b>
<b>9</b>	<b>Innkome innspill</b>	<b>25</b>
<b>9.1</b>	Merknader/innspill og planleggers vurderinger av merknader og innspill.	<b>25</b>
<b>10</b>	<b>Avsluttende kommentarer</b>	<b>28</b>
<b>11</b>	<b>Vedlegg til planen</b>	<b>28</b>

## 1 Sammendrag

Planprosessen har vært normal og uten konflikter med naboer eller berørte. Trafikksikkerhetstiltak som var knyttet til rekkefølgebestemmelser i reguleringsplanen for Charlottatippen boligområde, og som ikke er gjennomført, har vært en utfordring i planarbeidet. Tiltakene er etter oppfordring fra Nordland Fylkeskommune mfl. også tatt inn i denne planens rekkefølgebestemmelser selv om de etter planleggers mening burde vært gjennomført på et tidligere tidspunkt eller endret i planen for Charlottatippen.

De trafikksikkerhetsmessige utfordringene er i stor grad et resultat av den høye fartsgrensen forbi Charlottatippen, men det er også utfordringer knyttet til klima, sikt/belysning og brøyting.

Planen åpner opp for en utvidelse av den eksisterende bygningsmassen selv om det ikke foreligger konkrete planer om dette per i dag.

## 2 Bakgrunn

### 2.1 1 Hensikten med planen

Planforslaget er utarbeidet for å imøtegå krav om omregulering fra Fauske kommune. Sagatun helse og sosialsenter ble bygd som et «helsehus/sykehjem» og er regulert til offentlig bebyggelse. Bygningen og tomten ble solgt til private i 2018 og det er derfor ønskelig at reguleringsplanen gjenspeiler den virksomheten som er der i dag (kontorer) og som en ser for seg de neste årene.

### 2.2 2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold

Sted	Sagatun, Charlottatippen i Sulitjelma.
Adresse/Gnr/bnr	Del av gnr/bnr 119/337
PlanID	2022005.
Gjeldende planstatus	Reguleringsplan for Charlttatippen PlanID 2002004
Forslagstiller	Kortneset 8A
Grunneiere	Kortneset 8A
Planlegger/ konsulent	Arkitekt Even Aursand as v/ Siv ark MNAL Even Aursand
Formålet med ny plan	Omregulere tomten i tråd med gjeldende og ny bruk.
Planområdets areal	Ca 5320m <sup>2</sup>
Aktuelle konflikter	Ingen kjente.
Varsel om innsigelse	Nei

Krav til konsekvensutredning	Nei
Oppstartsmøte	15.11.2022
Kunngjøring i avis.	10.12.2022
Informasjonsmøte ble avholdt.	25.01.23 (Referat foreligger)

### **2.3 Tidligere vedtak i saken**

Det er ingen kjente vedtak gjort i området etter at gjeldende reguleringsplan ble utarbeidet.

### **2.4 4 Utbyggingsavtaler**

Det er ikke aktuelt med utbyggingsavtaler i området.

### **2.5 5 Krav om konsekvensutredning?**

Planforslaget vurderes slik at det ikke utløser krav om konsekvensutredning. Arealet som endres til næringsareal er svært begrenset. Fauske kommunen har gjort en vurdering av §21 i forskrift om konsekvensutredning og kan ikke se at det planlagte tiltaket vil få vesentlige virkninger for miljø og samfunn.

## **3 Planprosessen**

### **3.1 1 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart, evt. Planprogram**

Naboer ble varslet om oppstart av planprosessen samtidig med at dette ble kunngjort i avisen.

Det er avholdt ett informasjonsmøte for naboer (25.01.23) og berørte.

Det foreligger et referat fra møtet og dette sammen med en illustrasjonsplan av foreslåtte tiltak ble sendt ut til deltagerne på møtet.

Det ble avholdt et møte med Fylkeskommune, kommune og planlegger den 14 mars. Agenda for dette møtet var å drøfte innspill angående trafikksikkerhet som Fylkeskommunen og Statens vegvesen har sendt inn i forbindelse med kunngjøring om oppstart av planen. Planlegger har laget et enkelt notat fra møtet, men dette notatet er ikke sendt ut som referat.

## **4 Planstatus og rammebetingelser**

### **4.1 Overordnede planer**

- **Kommuneplanens arealdel evt. Kommundelplaner**

I Kommuneplanens arealdel (KPA) for sjø og land 2018-2030 for Fauske kommune vises området som et område der gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde. Se illustrasjon under.



#### 4.2 Gjeldende reguleringsplaner

Det er to gjeldende reguleringsplaner på Charlottatippen.

Disse er: Reguleringsplan for Charlottatippen, med planID 2002004 (vedtatt 18.11.99) og detaljreguleringsplan for Charlottatippen boligområde med planID 2020009 (vedtatt 17.06.21). Ny avkjøring fra Charlottatippen inn på Fv 830 er tatt med i siste reguleringsplan for Charlottatippen boligområde og følger veinormalen. Det er også regulert en tursti med kryssing av Fv 830 og gang/sykkelvei fra Fv 830 (Langvannsvæien) til Charlotta. Både utbedring av avkjøring til Fv 830 i henhold til veinormalen og tursti med kryssing av fylkesveien og gang/sykkelvei på motsatt side av veien er tatt med som rekkefølgebestemmelser i planen. Tiltakene er ikke gjennomført pr 02.01.24 selv om bebyggelsen er oppført og tatt i bruk).

#### 4.3 Tilgrensende planer

Det er ingen kjente tilgrensende planer til det området som nå ønskes regulert utenom Charlottatippen boligområde som er ferdig regulert. Se illustrasjon under.



#### 4.4 Temaplaner

Det er ingen kjente temaplaner i eller ved området som nå ønskes regulert.

#### 4.5 Statlige og regionale planer/retningslinjer som gjelder

- Samordnet bolig-, areal og transportplanlegging (2014)
- Styrking av barn og unges interesser (1995)
- Rikspolitiske retningslinjer for universell utforming (2008)
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018).
- Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (2021) T-1442

## 5 Beskrivelse av

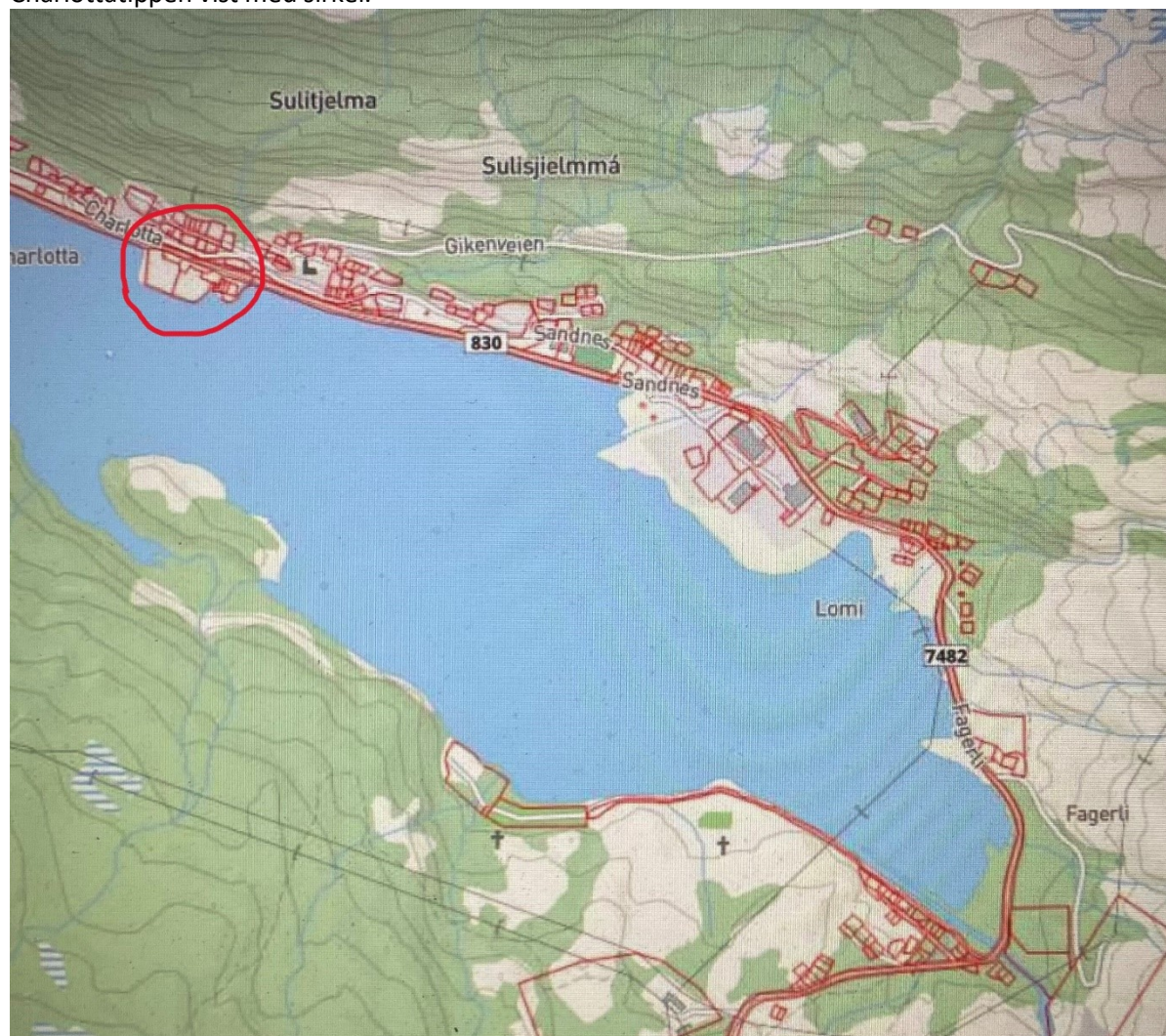
### Planområdet, eksisterende forhold

#### 5.1 Beliggenhet.

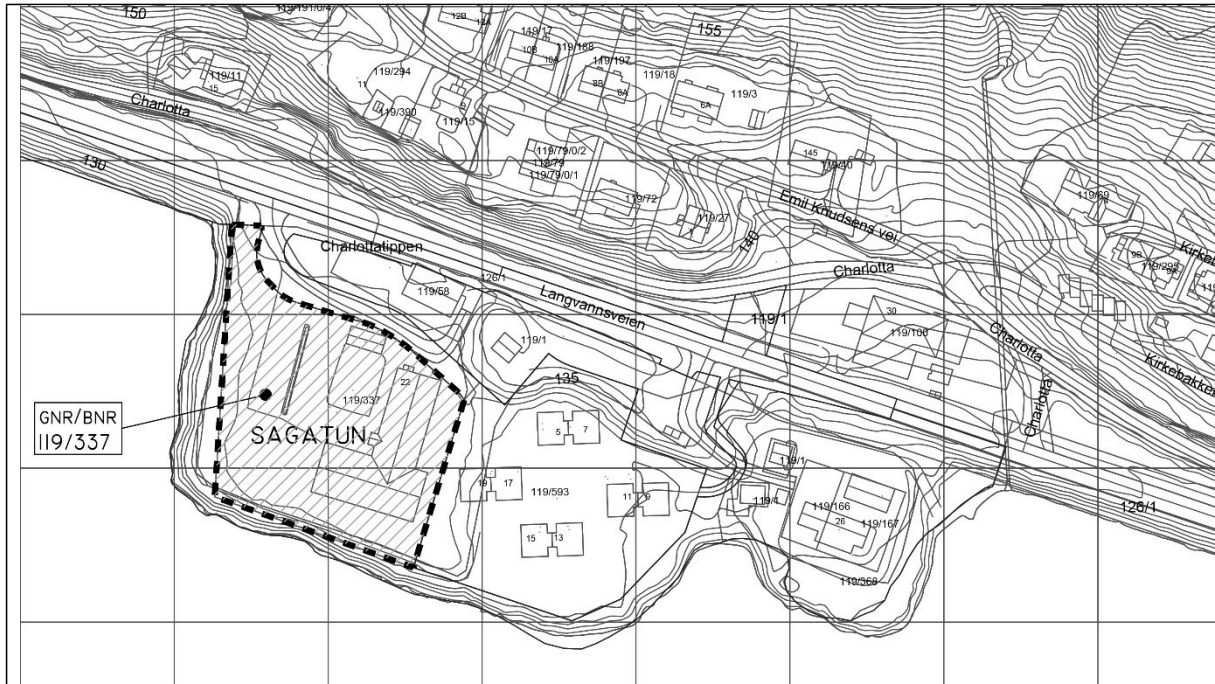
- Beliggenhet

Området ligger ca. 1 km fra innkjøringen til Coop Prix butikken i Sulitjelma, på et utfyllt område kalt Charlottatippen. Området ligger sør for Fv. 830 som tar av fra E6 litt syd for Fauske sentrum. Fra Fauske er det ca 39 km til Coop Prix butikken i Sulitjelma. Det er ca 320 meter i luftlinje mellom Sulitjelma kirke og Sagatun.

Charlottatippen vist med sirkel.







- **Avgrensing og størrelse på planområdet**

Planområdet avgrensnes slik som vist på kartet over og har en størrelse på ca. 5320m<sup>2</sup>.

## 5.2 Stedets karakter.

Planområdet ligger på selve Charlottatippen som har et samlet areal på ca. 22daa. Området ligger ca. 1,5-2 meter lavere enn fylkesveien som går forbi.. Mot nord ligger adkomstvei til Charlottatippen boligområde og en bygning mellom planområdet og Fylkesvei 830. Mot vest og sør ligger Langvannet. Mot øst og ca. 1-1,5 meter lavere enn planområdet ligger Charlottatippen boligområde med 4 tomannsboliger. Den nærmeste boligen ligger ca. 5-5,5 meter fra eiendomsgrensen og planavgrensningen møt øst. Tomannsboligene er bygget i 1,5 etasje. Planområdet ligger fritt til med stor parkeringsplass og grøntområde (med flaggstang) ved innkjøringen mot nord og grøntområde med noen trær og vegetasjon både sør, vest og øst for Sagatun (tidligere sykehjem som nå delvis er bygget om og tatt i bruk som kontorer. Sagatun er også bygget i 1,5 etasje i en vinkel og med relativt slakt saltak.

Bilde som viser Sagatun til venstre og nærmeste to-mannsbolig på Charlottatippen til høyre.



- Struktur og estetikk/ byform.

Bebyggelsesstrukturen i området er variert siden det har vært og er svært ulike virksomheter som holder til på selve Charlottatippen. På motsatt side av fylkesveien ligger det boliger som i all hovedsak ble bygget i tilknytning til virksomheten i Sulitjelma (gruvedrift). De fleste av disse følger terrenget slik at saltaket følger terrengets form.

Bildene under viser Sagatun med noe av området på nordsiden og ut mot vannet.



### 5.3 Landskap

- Topografi og landskap.

Tomten er relativt flat med relativt stor opparbeidede gressflater. Det er både store lerketrær og bjørk på tomten. Planområdet ligger svært fint til, rett ved Langvannet og med åpen utsikt mot sør, vest og øst. Mot nord og i bakkant av Fv. 860 stiger terrenget. Mens planområdet ligger på ca høydekurve 132 ligger nærmeste bolig mot nord på ca. høydekurve 148.

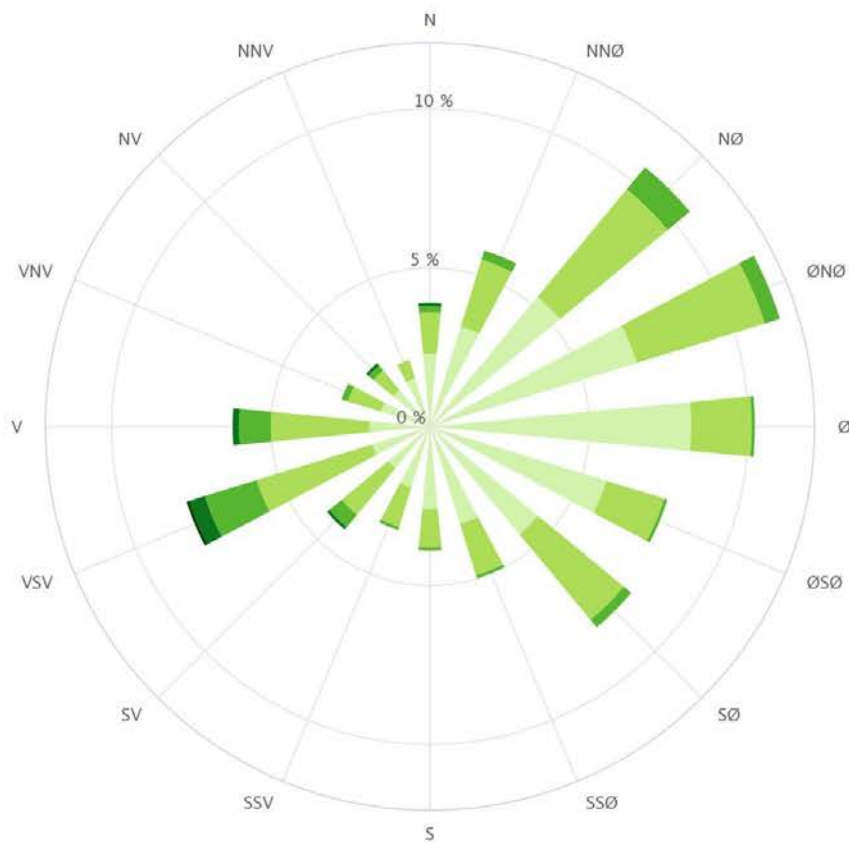
- Solforhold

Det er svært gode solforhold på hele planområdet.

- Lokalklima. Det er et relativt godt lokalklima. Dominerende vindretning er fra øst, nordøst. Under er det vist en vindrose fra Tussvika som ligger et stykke unna planområdet. Det er likevel grunn til å tro at vindsystemet er nokså sammenfallende med det som gjelder for planområdet selv om det muligens kommer noe mer vind direkte fra øst.

## Vindrose for E6 Tussvika (SN82020) i perioden; 9.2015–1.2023.

Stille (0,0–0,2 m/s) = 3,4 %



Highcharts.com

- Estetisk og kulturell verdi.

Det er få estetiske eller kulturelle verdier innenfor eller i nærheten av planområdet som en trenger ta spesielt hensyn til i utarbeidelse av plandokumentene. Under vises et bilde tatt fra adkomstveien ned til Charlottatippen boligområde og med deler av nordveggen til Sagatun til venstre. Siden området i all hovedsak er bebygget med Saltakshus i en og halv til 2 etasjers høyde vil det av flere årsaker være fornuftig å holde en videre utbygging innenfor planområdet i samme høyde som eksisterende bygning og med krav om saltak.



#### **5.4 Kulturminner og kulturmiljø**

Det er ingen «Sefrakregistrerte» bygninger i planområdet Nordatlas 30.11.22). Det er heller ikke noe tydelig kulturmiljø i nærheten som krever spesiell oppmerksomhet i utforming av planen. Sulitjelma kirkested er registrert som et enkeltminneikon fra 1800 tallet. Det er noen boliger nært kirkestedet: 119/80, 119/295, 119/69 og vestover mot Charlotta:119/202, 119/77, 119/192 med flere som også er SEFRAK registrert. Men det er ingen registrerte objekter som er nærmere Sagatun enn 220 meter.

#### **5.5 Naturverdier**

I forhold til reindriftsforvaltning er det i Nordatlas ikke registrert noen interesser i forhold til reindriftsforvaltningen som kan utløse noen konflikt. Det er ikke registrert noen naturvernområder i nærheten av planområdet. Det er heller ikke registrert noen arter av nasjonal forvaltningsinteresse

eller livsmiljøer og/eller nøkkelbiotoper innenfor eller i nærheten av planområdet. I forhold til registreringer gjort i Artsbanken (30.11.22) er det ikke gjort noen registreringer innenfor planområdet. I nærhet av planområdet er Sibirbjørnkjeks, Bikkjenever, Brunnever, Mattnever, Glansmarikåpe, Karve og Krattmjølke registrert som LC (Livskraftig) mens Fjellkurle som er registrert som NT (nær truet) er registrert ca 15 meter fra planområdet. Hele planområdet er opparbeidet og kan derfor i liten grad vurderes som en viktig biotop.

### **5.6 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder**

Nærmeste friluftsområde er Charlottahaugen som nærterreng. Dette er karakterisert som et viktig friluftsområde med lokal bruk. Området er litt tilrettelagt og med god tilgjengelighet. Fra planområdet må fylkesveien krysses for å komme til friluftsområdet.

### **5.7 Landbruk**

Det er ingen områder avsatt til landbruk inne på planområdet eller i nærheten.

### **5.8 Trafikkforhold**

Trafikkforholdene er å regne som problematiske. Fylkesveien som går forbi, har en fartsgrense på 80 km/t. Selv om dette er en rett strekning er det flere som beveger seg langs fylkesveien både for å komme til butikken (fra Charlottatippen boligområde) og til og fra jobb på Nordland tasisentral (Sagatun). Været i Sulitjelma kan være svært omskiftelig og sikten kan derfor reduseres kraftig i perioder av året.

På enn strekning fra Charlotta, forbi planområdet og til avkjøringen til butikken (ca 1200 meter) er det i alt 6-7 avkjøringer. Ny avkjøring som går ned til Charlottatippen er per i dag ikke utbedret i henhold til rekkefølgebestemmelser i Reguleringsplan for Charlottatippen boligområde men inn/utkjøring oppleves likevel som relativt oversiktlig mesteparten av året.

### **5.9 Barns interesser**

Reguleringsplanen er relativt liten og gjelder både en «stadfesting» av gjeldende bruk (kontorer) og en mulig tilrettelegging for spesialboliger (tilbud for seniorgruppen som avlasting, bokollektiv eller tidsavgrenset boligtilbud for denne gruppen). I plansammenheng er det likevel både mulig og sannsynlig at det kan komme barnefamilier som bosetter seg på Charlottatippen i fremtiden. Dette gjelder også eksisterende boligområde. I så måte er området noe problematisk med tanke på sikker fotgjenger/sykeladkomst til skole og butikk. Det er godt med areal som kan avsettes til lek og utomhus opphold på eksisterende tomt, men det er per i dag ingen gjerder ut mot Langvannet som sikrer barn og ungdom mot den faren som vannet kan utgjøre. Siden den foreslåtte planen ikke er tenkt å åpne opp for eller tilrettelegge for etablering av barnefamilier legges det ikke opp til en spesiell medvirkning fra denne aldersgruppen i denne planprosessen.

### **5.10 Sosial infrastruktur**

Det er ikke godt tilrettelagt for barns eller eldre sin sosiale infrastruktur i eller nært opp til planområdet i dag annet enn i samkvem med det eksisterende boligområdet på den andre siden av fylkesveien. Nærmeste sosial møteplass for folk er kirken, butikken og skolen/barnehagen som ligger ca.900 meter øst for planområdet. Men det er ikke tilrettelagt for en sikker kryssing av fylkesveien i dag. Barnehagen ligger i underetasjen på Sulitjelma skole som har ca. 40 elever fordelt på 1- 10 trinn. Her ligger også folkebiblioteket. Skolen ligger litt vest/nordvest for Prix butikken.

### 5.11 Universell tilgjengelighet

Sagatun ble bygd som institusjon og er universelt utformet i dag. Det vil også for fremtidig bruk stilles krav om universell utforming. Tomten er godt tilrettelagt for å kunne få dette til.

### 5.12 Teknisk infrastruktur

Det er i dag en eksisterende teknisk infrastruktur i området. Det er ikke planlagt endringer på denne som vil få følger for planområdet. Under er det vist et kartutsnitt sendt over fra Fauske kommune som viser eksisterende VVA i planområdet.





- Det er tilstrekkelig strømforsyning innenfor planområdet nå og ved en eventuell utvidelse av virksomheten gjennom et tilbygg.

Det er ingen alternativ energikilder inne på området i dag.

### **5.13 Grunnforhold**

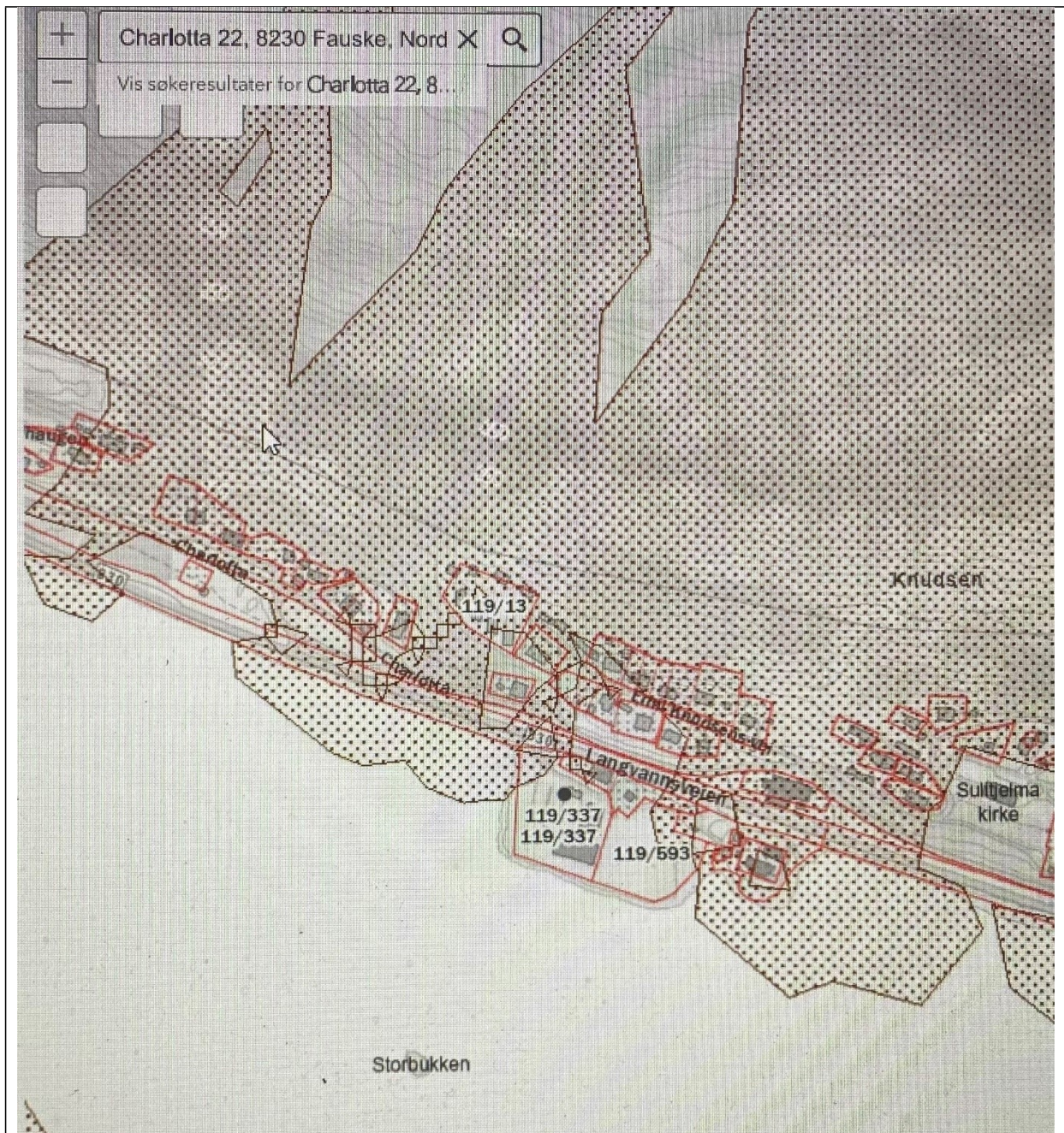
Stabilitetsforhold.

Området ligger med god margin over marin grense, men hele Charlottatippen er registrert som utsatt for flom i Nordlandsatlas (30.11.22). Også elv/bekkeløp øst for Charlottatippen er registrert som utsatt. Hvor reelt dette er er en annen sak siden Øvre Langvatnet er regulert (fungerer som magasin for Sjønstå kraftverk og har relativt konstant vannstand).

#### **• Evt. Rasfare**

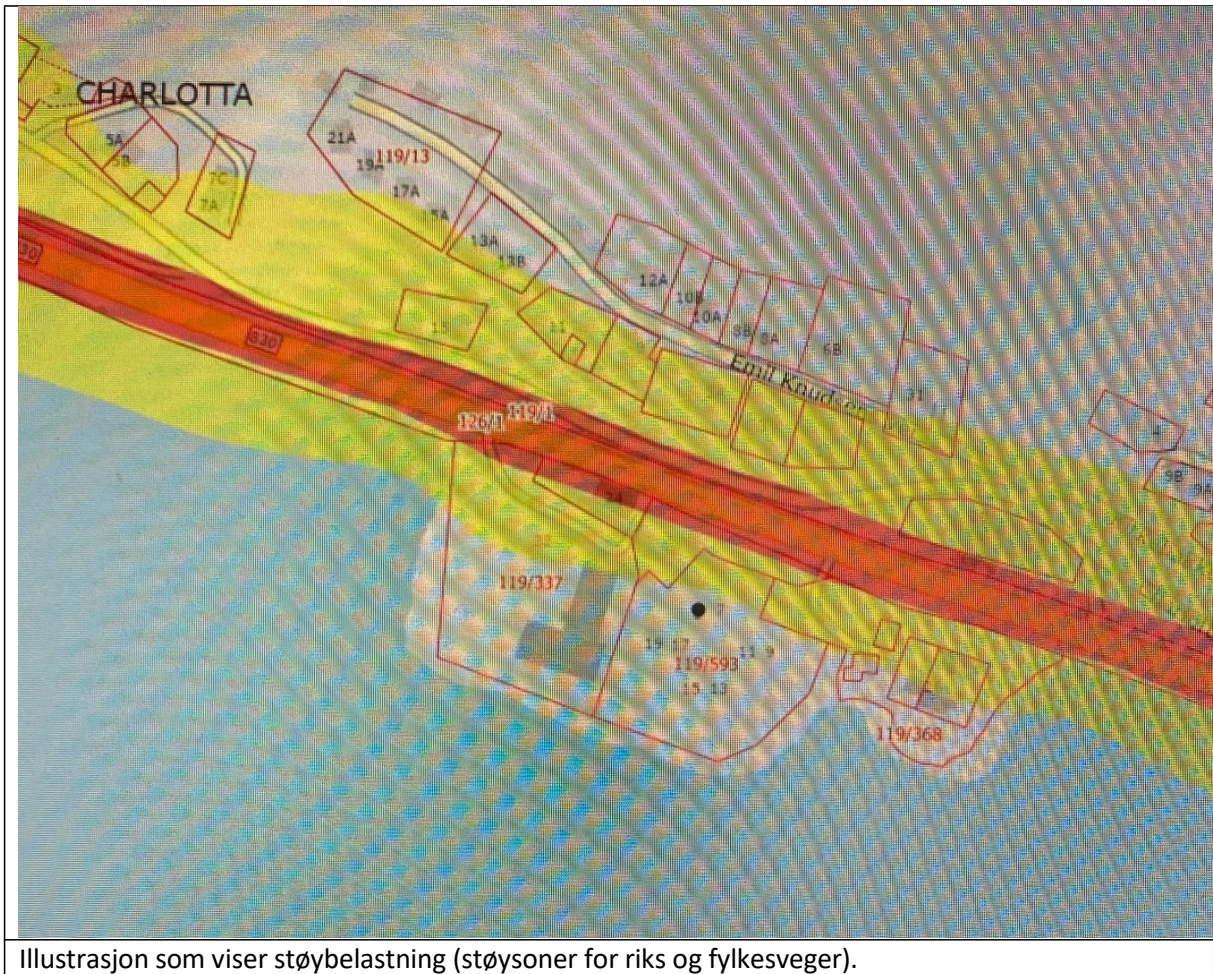
Det er gjort registreringer av mulige jord og flomskred i området (se illustrasjon under som er hentet fra Nordlandsatlas). For selve Charlottatippen er det ikke gjort registreringer som utgjør en reel fare.

Det er også gjort registreringer av mulig fare knyttet til snø og steinskred, steinsprang og mulig mellomstort flomskred øst for planområdet. I forhold til snøskredfare er dette registrert som mildeste form for snøskredfare. Mulige steinsprang er vurdert til å gjelde rundt boliger i Emil Knutsens vei, men det er ikke vurdert som sannsynlig på Charlottatippen (Nordlandsatlas).



#### 5.14 Støyforhold

Registrert «årsdøgntrafikk» er ikke veldig høy og planområdet ligger litt lavere enn fylkesveien. Det gjør at veien forbi ikke oppleves eller er registrert som en reell støykilde for dagens bebyggelse innenfor planområdet. Støysonekartet på vegvesen.no viser rød sone på begge sider av veien og gul sone frem til gavlveggen på det eksisterende «Sagatun». Ut fra dette ser vi det ikke som nødvendig å gjøre nærmere støyvurderinger siden det innenfor gul sone ikke vil være aktuelt med ny bebyggelse. Boligformålet i ny bebyggelse ligger ca. 60 meter fra veikanten og noe lavere enn Fylkesveien forbi. Støybelastningen anses derfor å være svært liten for den delen som er aktuell å benytte til bolig/tjenesteyting.



### 5.15 Luftforurensing

Det er ingen luftforurensning av betydning i eller nært opp til planområdet. Langvannet eller Øvre Langvannet er registrert med dårlig kjemisk tilstand (Nordlandsatlas) som betyr at det er forurenset.

### 5.16 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Området kan være vindutsatt, men vindstyrken utgjør ikke en stor risiko . Se egen vindrose over.

#### • Ledninger.

Det går høyspentledning fra Fv. 830 og inn til trafo som ligger som en del av garasje/bod til Sagatun, lengst nord i planområdet. Traseen er målt inn og regulert som fareområde (H370) på plankartet.

### Brann

Fauske kommune har inngått et samarbeid med Salten Brann IKS.

I Sulitjelma er det egen brannstasjon med to pumper, 1 brannbil og personell og utstyr til røykdykking. Fauske som ligger 38 km unna, kan bistå med slukking i løpet av en halv time under normale kjøreforhold. Fauske har per i dag 4 pumper, 4 brannbiler og de har røykdykkere. Det er egen brannkum inne på planområdet. Eksisterende bebyggelse (Sagatun) har brannvarslingsystem med direkte varsling til brannvesenet.

## 6 Beskrivelse av planforslaget

### 6.1 Planlagt arealbruk

Ny arealbruk vil være en blanding av formål. Den delen av dagens bygg som nå benyttes til kontorer/møterom etc. (nordlige delen av bygget) ønskes regulert med formålet næring og tjenesteyting (blått) mens resterende del av bygningen reguleres til bolig/tjenesteyting. Se illustrasjon under som også viser en mulig og senere utvidelse mot vest. NB illustrasjonen viser ikke formålsgrenser og farger slik de vil være på plankartet, men et prinsipp for deling av funksjoner knyttet til bygningsmassen.



Illustrasjon.

### 6.1.1 Reguleringsformål

I planforslaget ligger det foreslått følgende arealbruk:

Bebyggelse og anlegg, næring/tjenesteyting, bolig/tjenesteyting, uteoppholdsareal, annet uteoppholdsareal, annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg, energianlegg  
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, gatetun, parkering, annen veggrunn – grøntareal, annen veggrunn-teknisk anlegg.

### 6.2 Gjennomgang av reguleringsformål

Næring/tjenesteyting vil dekke dagens virksomhet med service innen taxinæringen. Dagens areal har møterom, kontorer, kontorlandskap og servicearealer knyttet til virksomheten. Område avsatt til bolig/tjenesteyting vil åpne opp for ny virksomhet i eksisterende ledige og tomme lokaler. Lokalene er intakte og ble benyttet til eldreomsorg frem til for noen få år siden. Her tenker man seg varianter av utleie til bokollektiv eller dagsenter/kortere avlastning for eldre, etc.

### 6.3 Bebyggelsens plassering og utforming

Dagens bebyggelse tenkes ikke endret nevneverdig, men kan på sikt bli bygd på (primært mot vest) der arealet er avsatt til bolig/tjenesteyting. Ny bebyggelsen vil eventuelt bli plassert innenfor avsatt reguleringsformål og i all hovedsak følge den eksisterende bygningens retning, volum og takform.

#### 6.3.1 Eventuell høyde på ny bebyggelse

Eventuell ny bebyggelse vil ikke bli høyere enn bebyggelsen på Sagatun i dag (maksimalt 6,6 meter).

#### 6.3.2 Grad av utnyttning

Tomten har et areal på ca. 6395m<sup>2</sup> med en utnyttning i dag på ca. 17,3% eksklusiv parkeringsarealet. Planområdet er på ca. 5320m<sup>2</sup>. Regner man utnyttelsen på planområdet er denne i dag på ca. 20,8% eksklusiv arealet avsatt til parkering. Hvis man legger til grunn en mulig utvidelse på 335m<sup>2</sup> + 64m<sup>2</sup> til bod/uthus (illustrasjonsplan) vil tomten få en utnyttelse på 23,5% (BYA) eksklusiv parkering og en utnyttelse på 27,8% (BYA) inklusiv parkering. Da medregnes 19 parkeringsplasser a 18m<sup>2</sup> (342m<sup>2</sup>).

Regner man på selve planområdet, det vil si uten adkomstveien over tomten vil regnestykket bli som følger: Bebygd areal (BYA) uten parkering medregnet vil bli på 26,9% mens BYA med parkeringsareal medregnet vil bli på 33,4%. Alt sammen regnet ut fra en total utbygging på 399m<sup>2</sup>.

### 6.4 Parkering

Parkeringsarealet er tenkt beholdt der det er lokalisert i dag, nært til innkjøringen til tomten og Fylkesveien. Området er noe udefinert slik det ligger nå, men med en «merking» av 10 plasser på hver side av «midtrabatten» (se illustrasjonsplan) vil dette dekke både ansatte og besøkende med god margin. En av plassene avsettes til parkering for forflytningshemmede. Området rundt parkeringen avsettes til gatetun i planen for å vise at dette er et område der en ser for seg lite og saktegående biltrafikk og der en ønsker å prioritere myke trafikanter.

### 6.5 Trafikksystem.

Adkomsten til område vil være fra Fylkesveien og via veien slik den er regulert i nylig vedtatt reguleringsplan for Charlottatippen boligområde. Denne er regulert i henhold til Statens vegvesen sin vegnormal med tanke på sikt, kurvatur og stigning (detaljregulering for Charlottatippen boligområde). Men den er ikke utbedret i henhold til reguleringsplanen per i dag. Internt på område bør det legges til rette for manøvrering av lastebil med tanke på avfall, varelevering og eventuell brannbil. På illustrasjonsplanen er dette vist ved bruk av en radius på ytre forhjul lik 12m.

#### **6.6 Avfallshåndtering.**

Avfallshåndtering er i dag organisert ved bruk av plastbeholdere nær inngangen. Ved en utvidelse av virksomheten på tomten kan det være aktuelt å avsette noe areal til avfallshåndtering innenfor formålet «annen særskilt angitt bebyggelse» nært inngangspartiet. Her kan det da bygges et skur til avfall.

#### **6.7 Universell utforming**

Både området og bygningen forutsettes utformet i henhold til krav om universell utforming. Rullestolbrukere vil også med fordel kunne benytte område avsatt til annet uteoppholdsareal og gatetun siden overflaten her er bedre tilpasset rullestol/gåstol. Området er også noe skjermet klimatisk.

#### **6.8 Uteoppholdsareal**

Store deler av planområdet er i dag å regne som tilgjengelig utomhus oppholdsareal. I ny plan vil store deler av dette området defineres og avsettes til felles friområde for ansatte og andre brukere av bebyggelsen på tomten. Område avsatt til uteoppholdsareal i planen er ca. 2000m<sup>2</sup>. Store deler av dette området er flatt og lett tilgjengelig.

#### **6.9 Kollektivtilbud.**

Det er per i dag ikke noe godt kollektivtilbud som kan benyttes av besøkende eller ansatte.

#### **6.10 Kulturminner.**

Det er ingen kulturminner i eller tett ved planområdet.

#### **6.11 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett.**

Skisse/illustrasjon som viser vann og avløpssystem ligger er vist under pkt. 5.12 teknisk infrastruktur. Det planlegges ingen endringer på dette systemet og det antas at det har kapasitet nok til en eventuell utbygging siden omfanget er såpass lite.

#### **6.12 Rekkefølgebestemmelser.**

Det blir etter anbefaling fra Fylkeskommunen m.fl. tatt med rekkefølgebestemmelser knyttet til trafiksikkerhetstiltak. Selv om disse allerede inngår som rekkefølgebestemmelser knyttet til reguleringsplanen for Charlottatippen boligområde, ønsker flere offentlige etater å ta disse med på nytt også i denne planen.

I tillegg tas det med en rekkefølgebestemmelse som skal sikre at det gjennomføres grunnundersøkelser ved en eventuell utbygging for varig opphold (ikke uthus, avfallsskur etc).

## 7 Konsekvensutredning

Det er ikke krav om konsekvensutredning.

## 8 Virkninger/konsekvenser av planforslaget

### 8.1 Overordnede planer

Overordnet plan henviser til gjeldende reguleringsplan. Denne planen for Charlottatippen - Sagatun innebærer en endring av gjeldende reguleringsplan.

### 8.2 2 Landskap

Planforslaget vil ikke medføre spesielle endringer av landskapet. Hvis eksisterende bygg blir forlenget i fremtiden vil endringen oppta noe mer av eksisterende grøntareal og noen trær må fjernes. Men det generelle landskapet blir beholdt.

### 8.3 Stedets karakter

Planforslaget vil ikke endre hovedinntrykket av planområdet sett fra veien. Avkjøringsforhold vil være de samme som i dag og parkeringsområde og adkomst vil være på samme sted som i dag.

### 8.4 Kulturminner og kulturmiljø, evt. Verneverdi

Planforslaget får ingen konsekvenser for eksisterende kulturmiljøet eller for eksisterende kulturminner i nærheten.

### 8.5 Forholdet til kravene i kap II i Naturmangfoldloven

- Naturverdier

Naturmangfoldet i området vil ikke endre seg nevneverdig med de mulige endringer som planen legger til rette for. Ifølge Nordlandsatlas er det ikke noe verneverdig kvartærgeologi, naturtyper med verdisetting, utvalgte naturtyper, jordbruksklasser med viktige verdiklasser, statlig sikret friluftsområde eller kartlagte friluftsområder på eller helt inn mot planområdet. Landskaper er registrert som vanlig dallandskap uten tindelandskapspreg. Berggrunnen er registrert som en sammensetning av Fylitt og Glimmerskifer (Glimmerskifer med lag av amfibolitt, kvartsitt).

- Biologisk mangfold.

Det er ikke gjort spesielle registreringer av spesielle arter og arter med spesiell betydning for det biologiske mangfoldet innenfor planområdet. Se registreringer gjort i artsdatabanken under:

<b>ARTSDATABANKEN</b>		per 30.11.22
Sibirbjørnekjeks (Karplante)	Registrert 11.08.2009 utenfor planområde, men på Charlottatippen. Registrert som LC (Livskraftig). Flere registreringer gjort langs Langvannsveien.	
Bikkjenever (lav)	Registrert 5 nov 2022 Charlotta på motsatt side av fylkesveien. Registrert som LC	
Brunnever (lav)	Registrert 5 nov 2022 Charlotta på motsatt side av fylkesveien. Registrert som LC	
Mattnever	Registrert 5 nov 2022 Charlotta på motsatt side av fylkesveien. Registrert som LC	

Fjellkurle (Karplante)	Registrert 10 juli 1920. Emil Knudsens vei ca 150 meter unna Registrert som NT (nær truet).
Glansmarikåpe (Karplante)	Registrert 26 juni 2011 nært Kirkebakken og 150 meter unna planområdet. Registrert som LC.
Karve	Registrert 26 juni 2011 nært Kirkebakken og 150 meter unna planområdet. Registrert som LC.
Krattmjølke	Registrert 26 juni 2011 nært Kirkebakken og 150 meter unna planområdet. Registrert som LC.
Taffeland (fugl)	Registrert 27 mai 2010 øst for Charlottatippen. Registrert som NA (ikke egnet).

- Verdifull vegetasjon

Det er ikke gjort registreringer av verdifull vegetasjon med spesiell betydning for det biologiske mangfoldet innenfor planområdet.

- Viltinteresser

Det er ikke gjort registreringer av viltinteresser med spesiell betydning for det biologiske mangfoldet innenfor planområdet.

- Økologiske funksjoner osv

Det vises bla til lov om forvaltning av naturmangfold kap 2 §10 om påvirkning av samlet økosystem. Som allerede beskrevet er området som sådan omgjort til byggeområde allerede.

### 8.6 Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk

Rekreasjonsinteressene vil ikke bli berørt gjennom det som foreslås i dette planforslaget.

### 8.7 Trafikkforhold

- Vegforhold. Adkomsten til området blir den samme som i dag, men en eventuell utbedring av avkjøringen (i henhold til gjeldende reguleringsplan for Charlottatippen boligområde) forventes gjennomført i løpet av relativt kort tid.

- Trafikkøkning/reduksjon

Det er langt mindre trafikk til og fra Sagatun nå enn hva det var da Sagatun fungerte som sykehjem ( det var da rundt 20 ansatte knyttet til virksomheten mens det per i dag er 8 som arbeider i turnus.

### 8.8 Barns interesser

Området vil ikke utvikles med tanke på barnefamilier. I forbindelse med kunngjøring av oppstart ble ungdomsrådet i Fauske kommune varslet, men de hadde ingen kommentarer til reguleringsplanen.

### 8.9 Sosial infrastruktur

Planområdet ligger nært til Sulitjelma tettsted. Det er romslige arealer utendørs som er godt tilrettelagt for sosiale treffplasser når været tillater det. Det er i tillegg gode møteplasser inne i bygningen og disse tenkes ikke endret.



### **8.10 Universell tilgjengelighet**

Området og bebyggelsen er og vil bli godt utformet med tanke på universell utforming.

### **8.11 Energibehov – energiforbruk**

Utbyggingen som det tilrettelegges for i planen vil ikke utløse behov for bedre kapasitet på det eksisterende strømnettet slik vi vurderer det.

### **8.12 ROS**

Se egen forenklet ROS analyse som vedlegg til planen.

### **8.13 Jordressurser/landbruk**

Punktet har ingen relevans.

### **8.14 Økonomiske konsekvenser for kommunen**

En videre utvikling av området vil ikke få noen negative økonomiske konsekvenser for kommunen, men en bruk av hele bygningen (eventuelt utvidelse av virksomheten), vil kunne gi flere arbeidsplasser gjennom ny aktivitet. Det vil også kunne avlaste kommunen innenfor noen av de tjenestene som kommunen er pliktig å tilby sine innbyggere.

### **8.15 Konsekvenser for næringsinteresser**

Hvis det resterende arealet i eksisterende bygning tas i bruk vil dette kun få positive konsekvenser for næringsinteressene i Sulitjelma siden det da vil tilføres nye arbeidsplasser. Ny virksomhet vil ikke være i konkurranse med den eksisterende, men bidra til større aktivitet generelt.

### **8.16 Interessesmotsetninger**

Det er slik vi vurderer det ingen interessomotsetninger knyttet til reguleringsplanen.

### **8.17 Avveining av virkninger**

Virkningene for naboer og berørte er små. En eventuell mindre økning i trafikkmengde vil ikke berøre andre enn de som holder til innenfor planområdet. Om en senere ønsker en utbygging vil denne ligge bort fra eksisterende boligbebyggelse og vil derfor i liten grad forstyrre de som bor der. Negative virkninger er generelt svært små i forhold til det positive som ligger i å ta i bruk eksisterende bygningsmasse til fornuftige formål.

## **9 Inkomne innspill**

### **9.1 Merknader/innspill og planleggers vurderinger av merknader og innspill (i kursiv).**

#### **Nordland Fylkeskommune (FK)**

Viser til Fylkesplan for Nordland og viser spesielt til kap om Klima og klimatilpasning og by -og tettstedsutvikling.

Fylkeskommunen varsler at deres primæranliggende i denne saken er knyttet til trafikale konsekvenser som følge av tiltaket. De viser til at forutsetninger i planen for Charlottatippen

boligområde ikke er fulgt opp. Adkomst er ikke utformet i henhold til planen og gangsti med tilstrekkelig belysning er ikke etablert.

De stiller derfor krav om at alle disse punktene tas opp som rekkefølgekrav i den nye planen.

De foreslår at punktene går gjennom i eget møte tidlig i planprosessen for å unngå misforståelser.

Fylkeskommunen tar også opp (under punktet om klimatilpasning) ulike tema belyst i NVE sitt atlas vedrørende aktsomhetsområde knyttet til flom og jord og flomskred. Tiltross for vurderinger NVE og andre har gjort i forbindelse med en eventuell utbygging på Charlottatippen viser FK til klimaendringene og ber kommunen å vurdere om kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig.

FK belyser i sitt innspill også «geologien» på Charlottatippen. De fraråder graving i eller omdisponering av massene på Charlottatippen uten at det foreligger det de kaller en geokjemisk/geoteknisk undersøkelse av grunnen.

*Vi forstår bekymring for at utforming av avkjøring og tilrettelegging for kryssing av Fylkesvegen ikke er gjennomført. Tiltakene var viktige faktorer i planprosessen rundt Charlottatippen boligområde og lå som en premiss i bestemmelsene. Her står det som bla. under pkt 5.3 vedrørende Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse:*

*Før boligene kan tas i bruk skal følgende foreligge/være ferdig opparbeidet/avklart (relateres til omsøkt utbygging/byggetrinn):*

- Atkomstvei, herunder avkjørsel/kryss mot fylkesvei samt VA-anlegg.
- Gangsti, jf. § 2.13. samt tilrettelagt kryssing for myke trafikanter
- Intensivbelysning ifm. Krysningspunkt over fylkesveien ihht. Statens vegvesens håndbøker.

*Vi forstår ikke logikken i å overføre dette ansvaret til en ny aktør. Ansvaret for gjennomføring er knyttet opp til en vedtatt plan og selv om det er mulig å knytte rekkefølgebestemmelser til tiltak utenfor planen vil dette etter vår mening kunne virke mot sin hensikt. Det vil kunne skape uklarheter i ansvarsforholdet og det devaluerer bestemmelsene i gjeldende plan for Charlottatippen boligområde. I tillegg oppleves det som et svært omfattende krav å stille siden virksomheten på Sagatun i flere år frem i tid kan være slik at den generere langt mindre trafikk enn da Sagatun fungerte som sykehjem. Etter å ha avholdt møte med Fylkeskommunen og Fauske kommune er det likevel besluttet å ta det med som rekkefølgebestemmelser knyttet til en eventuell oppstart av bruk som bolig/tjenesteyting i første omgang og ved utbygging av bolig/tjenesteformålet i neste omgang.*

*Dvs. at dagens bruk som rene næringsarealer ikke vil utløse krav om trafiksikkerhetstiltak.*

*Når det gjelder klimatilpasning er NVE's atlas vurdert (Nordlandsatlas) og vi kan ikke se at området Charlottatippen er spesielt utsatt nå. Men klimaendringene kan gi uforutsigbare virkninger. Siden eksisterende bebyggelse er relativ lav ser vi det ikke som sannsynlig at bebyggelsen er spesielt utsatt med tanke på vind. En videre utbygging vil ikke overstige den bebyggelsen som står der i dag. God forankring og gode detaljer forhold til vind og nedbør forutsettes fulgt opp i en eventuell byggesak.*

*Vi vet muligens ikke nok om hvilke masser Charlottatippen er satt sammen av. Vi legger derfor inn en rekkefølgebestemmelse om krav til geotekniske undersøkelser hvis planområdet skal utbygges ytterligere (nye bygg med varig opphold).*

#### **Statsforvalteren i Nordland (SF)**

SF tar opp støy og viser til at støysonen strekker seg et stykke inn på planområdet. De forutsetter at retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442/2021) legges til grunn i arbeidet med planen.

De tar også opp hensynet til barn og unge og at dette ivaretas i planarbeidet bla gjennom vurderinger av eventuell forurensing, støy, trafikkfare og annen helsefare samt behovet for sikre og gode lekearealer.

Dette må enten skje på eget areal og/eller gjennom sikker adkomst til skole og lekeområder.

I forholdet til samfunnssikkerhet og beredskap er det spesielt klimatilpasning som tas opp. Statsforvalteren har samlet informasjon om klima på egen nettside.

*Støykartet som er utarbeidet av Statens vegvesen (se pkt 5.14 Støyforhold) viser at gul sone stopper et stykke før de arealene i planforslaget som er tiltenkt bruk til bolig/tjenesteyting i fremtiden. Det blir derfor ikke lagt inn spesifikke tiltak i planen. Ved en eventuell utbygging forutsettes det at det gjøres rede for hvordan støyforholdene er ivaretatt. Støyen fra trafikken vil avta betydelig i årene som kommer siden elektrifiseringen av bilparken vil fortsette. Trafikken vurderes ikke å være av et omfang som tilsier farlig forurensing eller annen helsefare. Når det gjelder trafiksikkerhet er dette omtalt i planens beskrivelse.*

*Om det skulle komme barnefamilier på besøk vil det være godt med arealer til utomhus oppholdsarealer og lek hvis det blir tilrettelegges for det.*

*Klimaproblematikken (dramatiske klimatiske endringer) er slik vi ser det ivaretatt både gjennom vurderinger knyttet til ras, skred etc og i forbindelse med mer nedbør og vind generelt.*

#### **NVE**

NVE har ingen konkrete innspill, men viser til informasjon på NVE sine kartløsninger og på sine sider om arealplanlegging. De har på grunn av manglende kapasitet ingen mulighet til å komme med konkrete innspill uten at disse problematiseres og konkretiseres.

#### **Sametinget**

Har ingen konkrete innspill

#### **Statens vegvesen (SV)**

Anbefaler at utbedring av kryss/adkomst også tas inn som rekkefølgebestemmelser i denne planen. De skriver at rekkefølgebestemmelser også kan gjelde utenfor planområdet. De anbefaler også at en ser fremover i tid og vurderer trafikkbildet på sikt og om det er behov for en trafikkanalyse.

Også SV anbefaler at det tas hensyn til støy i planarbeidet.

I forholdet til parkering mener SV at det bør vurderes å legge til rette for ladekapasitet av el-biler og at kapasiteten på strømmettet bør vurderes i arbeidet med reguleringsplanen.

*Vi viser til kommentarer knyttet til innspill fra Fylkeskommunen og Statsforvalteren.*

#### **Fauske Ungdomsråd**

Har ingen innspill til planen

## **10 Avsluttende kommentar**

Endring av reguleringsplanen ser ikke ut til å innebære store kontroverser rent planfaglig og det er som nevnt over (pkt. 8.17) få negative endringer i forhold til nabolaget. Reguleringsplanen er initiert ut fra kravet fra kommunen om omregulering til næringsformålet som i dag benytter deler av bygningen (Nordland Taxi). Dette er det viktigste i planen. Men i planprosessen har det blitt tydelig at en ny bruk av det resterende bygget vil være positivt på alle måter. Tomme bygg og lokaler forfaller raskere og ut fra et samfunnsmessig perspektiv er det fornuftig å ta de i bruk eller som et minimum legge til rette for ny bruk.

Både med tanke på å kunne gi eldre i kommunen (Sulitjelma) et tilbud nært der de bor (eldrebølgen har slått inn) og/eller som en mulighet i forhold til flyktningssituasjonen i Europa virker dette fornuftig.

## **11 Vedlegg til planen**

ROS analyse (forenklet fra Ark. Aursand as 03.02.2024)

Illustrasjonsplan 28.11.23.

Referat fra oppstartsmøte med Fauske kommune (15.11.22).

Kopi av planinitiativ revidert 10.11.2022

Referat fra informasjonsmøte (25.01.23)