

FAUSKE KOMMUNE

SAKSPAPIR

| | | |
|-----------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------------|
| | JournalpostID: 10/3390 | |
| | Arkiv sakID.: 09/2174 | Saksbehandler: Jan Erik Johansen |
| Sluttbehandlede vedtaksinstans: PLAN- OG UTVIKLINGSUTVALG | | |
| Sak nr.: 031/10 | PLAN- OG UTVIKLINGSUTVALG | Dato: 25.05.2010 |

FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR TORGGATA 16

Vedlegg: Reguleringskart med bestemmelser. Planbeskrivelse.

Sammendrag:

1. gangs behandling.

A/S Salten Kartdata (SKD) fremmer på oppdrag fra Indre Salten Boligbyggelag forslag til reguleringsplan for Torggata 16.

Planområdet omfatter hele eiendommen gnr.103 bnr.350, 352 som eies av Fauske kommune. Planområdet på ca. 1,8 daa ligger i sentrum på Fauske.

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for 1 ny bolig med 9 leiligheter samt tilhørende adkomst, parkering og friområder.

Planforslaget inneholder følgende arealformål:

- 1. Bebyggelse og anlegg: Område for boliger, lekeareal og annet uteoppholdsareal.*
- 2. Samferdselanlegg og teknisk infrastruktur: Kjøreveg, felles avkjørsel, fortau, privat parkering.*
- 3. Hensynssoner: Sikringsone-frisikt.*

Området Torggata 16 er i gjeldende kommunedelplan for Fauske sentrum, del II (vedtatt 28.06.01), avsatt til boligformål. Grad av utnyttning i dette området er 20% (%-BYA). I foreliggende planforslag er %-BYA satt til 35%.

Forskrift av 26.01.07 nr.96 sier at nødvendig parkeringsareal også skal inngå i beregningen av %-BYA.

Ut fra miljøsensyn (mindre bilkjøring) og bedre utnyttning av eksisterende infrastruktur (veg, vann og avløp) bør det generelt i sentrumsnære boligområder vurderes en høyere grad av utnyttning (flere boenheter på boligarealene).

Med denne bakgrunn vurderer rådmannen at foreslått grad av utnyttning, %-BYA = 35%, er akseptabel.

Største mønehøyde på eksisterende bolig (som er tenkt revet) er målt til 10,3 meter. Maksimal mønehøyde på planlagt bygning er i bestemmelsene satt til 10,0 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

Det betyr at planlagt bygning vil få tilnærmet samme mønehøyde som eksisterende bygning.

I delplanen settes det krav om reguleringsplan for større endringer/tiltak i området.

Foreliggende reguleringsplanforslag ivaretar derfor plankravet i kommuneplanens arealdel.

I vedlagt Planbeskrivelse utarbeidet av SKD er det gjort en vurdering på risiko- og sårbarhet for området.

Rådmannen tar vurderingene til etterretning og har ingen tilleggskommentarer. Konklusjonen blir at det ikke finnes kjente forhold/hendelser, verken naturlige eller menneskeskapte som virker inn på arealbruken i planområdet.

Planprosess frem til 1. gangs behandling fremgår av vedlagt Planbeskrivelse.

Med bakgrunn i oppstartsmelding er innkomne forhåndsmerknader gjengitt og kommentert av SKD i Planbeskrivelsen.

Rådmannen tar kommentarer/vurderinger til etterretning og har ikke ytterligere kommentarer direkte til disse.

Planforslaget har vært til intern behandling i kommunen, bl.a. hos representantene for vann/avløp og miljø/friluft.

Denne høringen avstedkom ingen vesentlige merknader.

Tilgjengelighet for alle er ivaretatt ved føringer lagt i reguleringsbestemmelsene.

Rådmannen anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn.

INNSTILLING :

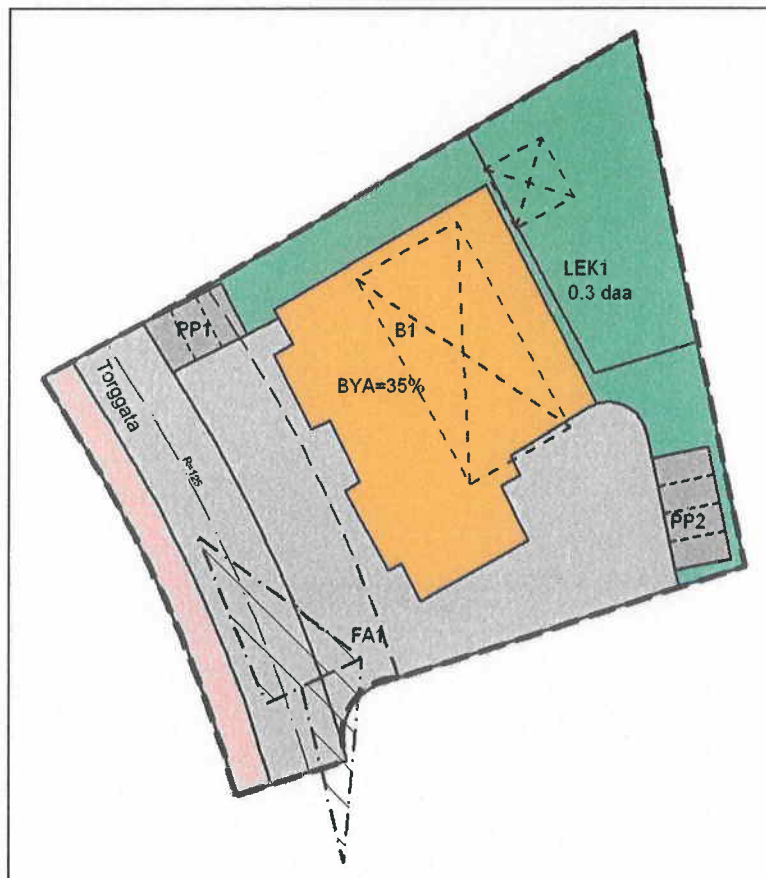
Med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 12-10 og 12-11 legges forslag til reguleringsplan for Torggata 16 ut til offentlig ettersyn.

Ragnar Pettersen
rådmann



**Forslag til reguleringsplan for
Torggata 16
(18412009006)**

PLANBESKRIVELSE



Planforslag Torggata 16



Fauske kommune

INNHold

| | | |
|------------|-----------------------------------------|----------|
| 1.0 | Innledning | 3 |
| 1.1 | Generelle opplysninger | 3 |
| 1.2 | Hensikten med planen | 3 |
| 1.3 | Gjeldende planverk | 3 |
| 1.4 | Konsekvenser plan | 3 |
| 2.0 | Registreringer | 3 |
| 2.1 | Planområdet | 3 |
| 2.2 | Eksisterende arealbruk og infrastruktur | 4 |
| 2.3 | Energi | 4 |
| 2.4 | Grunnforhold | 4 |
| 2.5 | Risiko- og sårbarhet (ROS) og støy | 4 |
| 3.0 | Planfremstilling | 4 |
| 3.1 | Planforslag | 4 |
| 3.2 | Arealoppgave | 4 |
| 3.3 | Tilgjengelighet | 4 |
| 3.4 | Skole/barnehage | 5 |
| 4.0 | Planprosess og medvirkning | 5 |
| 4.1 | Deltakere i planprosessen | 5 |
| 4.2 | Kunngjøring igangsatt planarbeid | 5 |
| 4.3 | Innkomne forhåndsmerknader | 5 |
| 5.0 | Vedlegg | 5 |

1.0 Innledning

1.1 Generelle opplysninger

| | | |
|-------|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.1.1 | Oppdragsgiver | Indre Salten Boligbyggelag, Storgt.56, 8200 Fauske |
| 1.1.2 | Eiendomsforhold | Planområdet består av gnr.103 bnr.350 og bnr.103 bnr.352, som eies av Fauske kommune. |
| 1.1.3 | Planlegger | A/S Salten Kartdata, Eliasbakken 7, 8205 Fauske. Organisasjonsnr. 943 551 413. |

1.2 Hensikten med planen

Det skal legges til rette for 1 ny bolig med 9 leiligheter samt tilhørende atkomst, parkering og friområder.

1.3 Gjeldende planverk

Området er avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel for Fauske. Planforslaget er i tråd med overordnet plan.

1.4 Konsekvenser endret plan

Ingen kjente negative konsekvenser for naboer. Høyde på ny bolig blir lik eksisterende bolig og bør ikke ha konsekvenser for utsyn.

2.0 Registreringer

2.1 Planområdet

Planområdet er på ca 1810,5 m² og ligger i sentrum på Fauske. Området består av en eksisterende bolig samt tilhørende utendørsarealer.



2.2 Eksisterende arealbruk og infrastruktur

Området har en eksisterende bolig. Det er det 1,0 km til nærmeste barneskole og 200m til kjøpesenter.

2.3 Energi

Fjernvarme er pr. i dag ikke vurdert.

2.4 Grunnforhold

Det meste av området består av leire og morene. Det bør derfor gjøres en geoteknisk undersøkelse før bygging.

2.5 Risiko- og sårbarhet (ROS) og støy

Fylkesmannen i Nordlands sjekklister for ROS er utfylt og følger vedlagt. Det er ellers ingen kjent støyproblematikk i området og evt. trafikkstøy i fremtiden anses ikke å være til hinder for reguleringsformålet.

3.0 Planfremstilling

3.1 Planforslag

Plannavn er Torggata 16 og planid er 18412009006. Planforslaget består av:

- plankart av 19.02.2010, målestokk 1:500 (vedlagt i A3)
- reguleringsbestemmelser av 22.02.2010

Reguleringsformålet er som i henhold til gjeldende kommuneplan. Planen viser veg, tomter og plassering bygg samt friareal. Maksimal mønehøyde er satt til 10,0 m. Bestemmelsene er utformet i henhold til gjeldende lover og kommunens vedtekter med tanke på størrelser bygg, uteoppholdsareal, gang- og kjøreatkomst, biloppstilling m.m.

3.2 Arealoppgave

Planområdet er på ca 1,8 daa og det legges opp til en ny bolig. Nedenfor vises forhold mellom blant annet byggeområder og fellesområder.

| | |
|----------------------|----------|
| Bebygd boligareal | 0,60 daa |
| Felles gårds plass | 0,60 daa |
| Friområder | 0,30 daa |
| Felles grøntareal | 0,20 daa |
| Felles parkering | 0,04 daa |
| Felles carportanlegg | 0,05 daa |
| Sum | 1,80 daa |

3.3 Tilgjengelighet

Området har god tilgjengelighet og ligger til rette for at boligene kan tilrettelegges for bevegelseshemmede. Planområdet har små høydeforskjeller.

3.4 Skole/barnehage

Vestmyra skole ligger litt over 1,0 km fra tiltaket. Det samme gjør barnehage.

4.0 Planprosess og medvirkning

4.1 Deltakere i planprosessen

Fauske kommune: Plan og næring v/Jan-Erik Johansen. Tiltakshaver på vegne av ISBBL: Sten Andersen.

4.2 Kunngjøring igangsatt planarbeid

Oppstart planarbeid ble annonser i Saltenposten 10.09.2009. Det ble sendt ut melding om planlegging 09.09.2009 til offentlige myndigheter, naboer og andre berørte parter.

4.3 Innkomne forhåndsmerknader

4.3.1 Reindriftsforvaltningen Nordland, 15.09.2009

Ingen merknader.

4.3.2 Sametinget, 18.09.2009

Ingen registrerte automatisk fredete samiske kulturminner i det aktuelle området hvor tiltaket planlegges.

4.3.3 Fylkesmannen i Nordland, 24.09.2009

Ingen merknader.

4.3.4 Statens vegvesen, 25.09.2009

Atkomst via kommunal vei. Dokumentasjon vedr. trafikkstøy (T-1442).

4.3.5 Nordland fylkeskommune, 07.10.2009

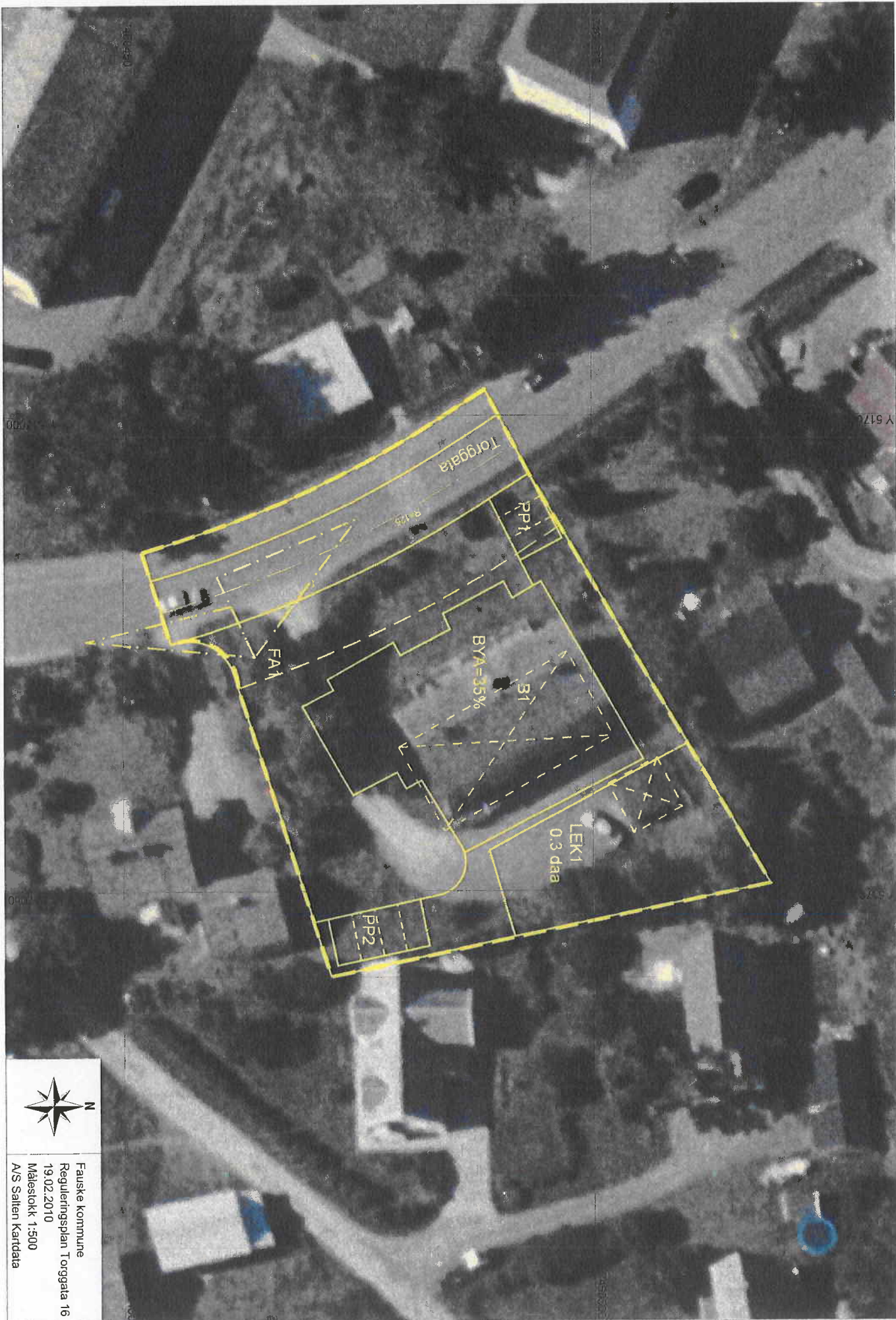
Planområdet ligger nært inntil områder som i kommunedelplan for Fauske sentrum del 2 er avsatt til byggeområder med "verneverdig bygningsmiljø". Dette tilsier at det bør legges stor vekt på estetikk og god arkitektonisk tilpasning til det omkringliggende miljøet.

Vår kommentar: Dette skal tas hensyn til av byggherre.

5.0 Vedlegg

1. Plankart i A3, M 1:500
2. Plan vist på ortofoto i A4, M 1:500
3. Bestemmelser.
4. Kopi av oppstartsmelding, annonse og innkomne forhåndsmerknader.
5. ROS-sjekkliste.

Alle dokumenter leveres i ønsket format (pdf, word og sosi) i henhold til avtale med Fauske kommune.



Fauske kommune
Reguleringsplan Torggata 16
19.02.2010
Målestokk 1:500
A/S Salten Kartdata

Bestemmelser i tilknytning til**REGULERINGSPLAN FOR TORGGATA 16 (18412009006)
i Fauske kommune****§ 1
GENERELT**

Reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense. Området reguleres til følgende formål:

1. Bebyggelse og anlegg: Bolig, lekeområde, annet uteoppholdsareal.
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur: Kjøreveg, felles avkjørsel, privat parkering, fortau.
3. Hensynssoner: Frisiktsone.
4. Diverse bestemmelser.

**§ 2
BEBYGGELSE OG ANLEGG**

Bygninger kan oppføres med fasader i mur eller tre. Planutvalget skal påse at bebyggelsens form, fasader, vindusinndeling og synlige materialer harmonerer med bebyggelsen omkring. Ubebygde deler av tomten skal gis en tiltalende utforming. Byggegrense fra Torggata er 10,0m fra senter vei.

2.1 Areal til boligbebyggelse, B1.

- a) Bolig kan oppføres med inntil 2 etasjer samt kjeller. Maksimal mønehøyde er 10,0 m. målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
- b) Takvinkel skal ikke overstige 20 grader.
- c) For enebolig anlegges minimum 1,5 biloppstillingsplasser pr. boenhet.
- d) Det samlede bebygde areal (%-BYA) skal ikke overstige 35 % av tomtens nettoareal, inkludert parkeringsareal.

2.2 Areal til lek, LEK1

Minste uteoppholdsareal skal være 25 m² pr boenhet. Lekeareal skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for bolig innenfor område B1. Dette kan avvikes hvis det på grunn av årstid ikke lar seg gjøre å ferdigstille lekeplassen.

**§ 3
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

Felles områder skal knyttes til eksisterende gnr.103 bnr. 350 og bnr.352 samt fremtidige parseller av disse.

