

FAUSKE KOMMUNE

SAKSPAPIR

	JournalpostID: 10/7894	
	Arkiv sakID.: 06/1329	Saksbehandler: Jan Erik Johansen
Sluttbehandlede vedtaksinstans: Kommunestyret		
Sak nr.: 062/10	PLAN- OG UTVIKLINGSUTVALG	Dato: 12.10.2010

FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR GEITBERGET

Vedlegg: Notat av 27.09.10 fra A/S Salten Kartdata (SKD). Vedrørende atkomst til Geitbergområdet, SKDs begrunnelse for forslag til trasevalg.

Sammendrag:

1. gangs behandling.

Fauske kommune fremmer forslag til reguleringsplan for Geitberget. Planområdet ligger rett øst for Fauske sentrum i enden av Miljøgata.

Planen erstatter tidligere "Reguleringsplan for Storgata – Geitberget" som ble vedtatt 14.06.1984. Planen erstatter også en liten del av "Reguleringsplan for Fauske østre, del I" som ble vedtatt 19.01.1999.

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for adkomst til boliger, samt vurdering av deler av området til bolig/forretning (kontor).

Planforslaget inneholder følgende arealformål:

Byggeområder: Boliger

Offentlige trafikkområder: Bilveg, annen veggrunn, gang-/sykkelveg

Friområder: Offentlig friområde

Spesialområder: Frisiktsone

Fellesområder: Felles avkjørsel

Kombinerte formål: Forretning/bolig

Angjeldende område er altså tidligere regulert, jfr. ovenfor.

Forslaget er i hovedsak i tråd med gjeldende kommunedelplan for Fauske sentrum, del I (boligområde i øvre del og forretningsområde ned mot E6). I denne ligger det krav om at det skal utarbeides reguleringsplan før området kan bygges ut.

Det er gjort en vurdering på risiko- og sårbarhet for området gjennom følgende sjekkliste:

NATUR- OG MILJØFORHOLD

Forhold/uønsket hendelse	Ja/Nei	Vurdering
Jord-/leire-/løsmasseskred	Nei	
Kvikkleire, ustadige	Nei	

grunnforhold		
Steinras, steinsprang	Nei	
Is-/snøskred	Nei	
Kjente historiske skred, utbredelse	Nei	
Flomfare	Nei	
Springflo	Nei	
Flomsonekart, historiske flomnivå	Nei	
Sterkt vindutsatt, storm/orkan etc.	Nei	
Mye nedbør	Nei	
Store snømengder	Nei	
Radon	Nei	Faren for radonstråling anses som liten i dette området, jf. tolkningskart for radioaktiv stråling fra berggrunnen i Nordland fylke, utarbeidet av NGU i samarbeid med Nordland fylkeskommune (1998). Det vises til bestemmelsenes pkt. 8.3.
Annet...	Nei	

DRIKKEVANN OG ANDRE BIOLOGISKE RESSURSER

Forhold/uønskede hendelse	Ja/Nei	Vurdering
Utbyggingsplaner (boliger, fritidsbebyggelse, næring /industri, infrastruktur etc.) i nærheten av: <ul style="list-style-type: none"> - drikkevannskilder, nedbørsfelt, grunnvann - landbruksareal - oppdrettsanlegg m.m. Vurdere nødv. tiltak, båndlegging etc.	Nei	

VIRKSOMHETSBASERT SÅRBARHET

Forhold/uønsket hendelse	Ja/Nei	Vurdering
Brann/eksplosjon ved industrianlegg	Nei	
Kjemikalieutslipp o.a. forurensning	Nei	
Olje-/gassanlegg	Nei	
Lagringsplass for farlige stoffer for eksempel industrianlegg, havner, bensinstasjoner, radioaktiv lagring	Nei	
Høyspentledninger	Nei	
Anlegg for deponering og destruksjon av farlig avfall	Nei	
Strålingsfare fra div. installasjoner	Nei	
Gamle fyllplasser	Nei	
Forurenset grunn og sjøsedimenter, endret bruk av gamle industritomter	Nei	
Militære og sivile skytefelt	Nei	
Dumpeområder i sjø	Nei	

INFRASTRUKTUR

Forhold/uønsket hendelse	Ja/Nei	Vurdering
Vil utilsiktet/ukontrollerte hendelser som kan inntreffe på nærliggende transportårer utgjøre en risiko for området? <ul style="list-style-type: none"> - hendelser på veg - hendelser på jernbane 	Nei	

- hendelser på sjø/vann - hendelser i luften		
Veger med mye transport av farlig gods	Nei	
Ulykkesbelastede veger	Nei	
Støysoner ved infrastruktur	Nei	Vedr. trafikkstøy er dette ivaretatt i betemmelsenes pkt. 8.5. Det er ikke utarbeidet støysonekart for E6 i dette området.

STRATEGISKE/SÅRBARE OBJEKTER

Objekter som kan være særlig utsatt for sabotasje/terror, og/eller er sårbare i seg selv og derfor bør ha en grundig vurdering.

Forhold/uønsket hendelse	Ja/Nei	Vurdering
Sykehus/helseinstitusjon	Nei	
Sykehus/omsorgsinstitusjon	Nei	
Skole/barnehage	Nei	
Flyplass	Nei	
Viktig vei/jernbane	Nei	
Jernbanestasjon/bussterminal	Nei	
Havn	Nei	
Vannverk/kraftverk	Nei	
Undervannsledninger/kabler	Nei	
Bru/demning	Nei	

Rådmannen konkluderer med at det ikke finnes kjente forhold/hendelser, verken naturlige eller menneskeskapte, som virker inn på arealbruken i planområdet.

I gjeldende reguleringsplan for Storgata/Geitberget er adkomst til området lagt til Storgata (E6).

I "Miljøgateprosjektet" er det etablert en rundkjøring som berører dette området. Regulert avkjørsel fra Geitbergområdet kom i konflikt (for nært) med denne. Dagens avkjørsel er av Statens vegvesen kun akseptert som en midlertidig løsning frem til ny permanent adkomstløsning til Geitbergområdet er etablert.

Varsel om oppstart av planarbeidet ble annonsert 29.04.06. Etter at varsel om oppstart ble kunngjort er flere ulike forslag til adkomstløsning vurdert.

Fra beboere/hjemmelshavere i området har det fremkommet ønske om fortsatt vegløsning mot E6, men lenger øst i området.

Statens vegvesen har med henvisning til siktf forhold i området under tvil akseptert en slik løsning. Fra deres side er det likevel ønskelig at adkomst til planområdet gis fra det kommunale vegnettet.

Underveis i prosessen viser det seg at adkomst for hele planområdet mot E6 ikke er en optimal løsning bl.a. i forhold til fremtidig utnyttelse av forretningsdelen i området.

For å få en optimal funksjon/trafiksikkerhet i området fremkommer en todeling av trafikkmønsteret som den beste.

Dette løses ved at boligområdet i hovedsak får felles avkjørsel mot Geitbergveien mens forretningsdelen kobles mot E6.

De ulike adkomstforslagene er forelagt planutvalget som etter en helhetsvurdering konkluderer med at en todelt løsning er å foretrekke.

Med bakgrunn i dette er foreliggende planforslag utarbeidet.

Eiendommer helt sørvest i området vil få felles avkjørsel via FA2. To eiendommer i sørøst får felles avkjørsel via FA3. Boligområdet for øvrig vil få felles avkjørsel via FA1, jfr. reguleringsbestemmelsenes pkt.6.1. For Bolig/Forretningsområdet B/F1 er det vist egen avkjørsel fra E6.

I boligområdet er grad av utnytting satt til 30% (%-BYA) som muliggjør fortetting. Det kan bare skje ihht. godkjent bebyggelsesplan, jfr. reguleringsbestemmelsene.

Etter at varsel om oppstart av planarbeidet ble kunngjort er følgende forhåndsmerknader innkommet:

Innspill fra Fylkesmannen i Nordland

Minner om risiko- og sårbarhetsanalyser.

Vurdering: Rådmannen viser til risiko- og sårbarhetsvurdering ovenfor.

Innspill fra Nordland fylkeskommune, kultur- og miljøavdelingen

Ingen registrerte verneverdige kulturminner i planområdet. Viser på et generelt grunnlag til; rikspolitiske retningslinjer for barn og unge, Konsekvensutredningsforskrift, tilrettelegging for alle grupper, plan- og bygningsloven om de estetiske forhold.

Vurdering: Rådmannen viser til foreliggende planforslag og saksutredning for øvrig der disse forhold er ivaretatt.

Innspill fra Statens vegvesen

Ber om at adkomstløsninger sendes Statens vegvesen før planen sendes på høring for å unngå innsigelse og forsinkelser i planprosessen. Ønskelig at adkomst til planområdet gis fra det kommunale vegnettet. Planen må inneholde en støvvurdering som dokumenterer at gjeldende regelverk for trafikkstøy blir overholdt. Nødvendige støytiltak må medtas i planen.

Vurdering: Det har vært dialog med Statens vegvesen underveis og hovedadkomst til boligdelen i området er foreslått lagt til Geitbergveien (kommunal veg). Planforslaget krever dokumentasjon og eventuelt tiltak mot trafikkstøy ved ytterligere utbygging i området.

Planforslaget har vært til intern behandling i kommunen, bl.a. hos barnas representant og representantene for miljø/friluft.
Her fremkommer ingen merknader.

Konsekvensutredningsplikten er vurdert, jfr. Forskrift om konsekvensutredninger (T-1446). Rådmannen kan ikke se at foreliggende planforslag faller inn under denne.

Tilgjengelighet for alle er ivaretatt ved føringer lagt i reguleringsbestemmelsene.

Med henvisning til delegasjonsvedtak, K-sak 20/08, velger rådmannen å legge foreliggende planforslag ut til offentlig ettersyn.

VEDTAK :

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 27-1, pkt. 2 og delegasjonsvedtak, K-sak 20/08, legges forslag til reguleringsplan for Geitberget ut til offentlig ettersyn.

Nye opplysninger i saken:

Forslag til reguleringsplan for Geitberget har vært ute til offentlig ettersyn i perioden 01.04 – 01.05.08.

Det kom inn 14 innspill. En stor del av disse er protester fra berørte beboere i området på valgt vegløsning (FA1 og FA2). Statens vegvesen, Fylkesmannen i Nordland og Nordland fylkeskommune påpeker viktigheten av at støyprobatikken fra E6 ivaretas for boligområdene.

Rådmannen har etter en samlet vurdering av foreliggende innspill fått utarbeidet nytt revidert planforslag for området.

Foreslåtte endringer i forhold til opprinnelig planforslag er i hovedsak som følger:

Felles avkjørsel FA2 er foreslått flyttet til eksisterende avkjørsel fra 103/669,733 mot E6 (Storgata).

Begrunnelsen for dette er bl.a. at eier av 103/371 protesterer på at FA2 skal beslaglegge nordre del av eiendommen. Tomta er marginal og denne del av eiendommen er eneste mulighet for oppstillingsplass for bil på egen eiendom.

Felles avkjørsel FA1 er justert til bl.a. nærføring med eiendommen 103/1498. Eiendommen 103/1281 får dermed bedre utnyttelse av tilhørende areal.

For eiendommene 103/221 og 103/299 er det lagt til rette for tilleggstomter på sørsiden av eiendommene. For eiendommen 103/299 vil størstedelen av avstått areal til FA1 kunne erstattes av større tomt på sørsiden slik det fremgår på revidert plankart.

Bestemmelsenes pkt.8.5 er endret med kobling til bebyggelsesplankrav istedenfor tiltaksmelding.

Disse endringene anses som mindre vesentlige, jfr. plan- og bygningsloven § 28-1, pkt. 1. Det gjennomføres derfor en begrenset høring mot de parter som direkte berøres av endringene.

Innspill til saken som fremkom i høringsrunden 01.04 – 01.05.08 vil følge saken videre. Disse vil der det er relevant bli vurdert konkret ved neste behandling (2.gangs behandling) av plansaken etter at nytt offentlig ettersyn av revidert planforslag er gjennomført.

Rådmannen anbefaler at revidert reguleringsplanforslag legges ut til ny høring til berørte parter.

VEDTAK:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 27-1, pkt. 2 og delegasjonsvedtak, K-sak 20/08, legges forslag til reguleringsplan for Geitberget ut til ny høring til berørte parter.

NYE OPPLYSNINGER I SAKEN

Forslag til reguleringsplan for Geitberget har vært ute til offentlig ettersyn i periodene 01.04 – 01.05.08 og 15.10 – 15.11.08.

Samlet i begge høringsrundene er det kommet inn 20 innspill. I siste høring fremkommer det fortsatt protester fra berørte beboere i området på valgt vegløsning FA1.

Rådmannen har på nytt etter en samlet vurdering av foreliggende innspill fått utarbeidet nytt revidert planforslag for området.

Foreslåtte endringer i forhold til siste planforslag er i hovedsak som følger:

Planlagt adkomst til 103/295 (del av FA1) er tatt ut.

Ny adkomst til 103/295 foreslås i forlengelse av FA1 ovenfor B/F1 mer i tråd med vegløsning som opprinnelig var vedtatt i reguleringsplan for Storgata – Geitberget, vedtatt 14.06.1984.

Denne adkomstløsning kobles til justert bestemmelse i pkt. 6.1, andre avsnitt, lydende slik:
Del av FA1 nord for B/F1 skal være evt. fremtidig adkomstveg for hele eller deler av boligdelen av B/F1 og 103/295.

Dette skal avklares i bebyggelsesplanen for B/F1, jfr. pkt. 7.1. Det skal ikke på noen måte etableres gjennomkjøring mellom Geitberget og E6 innenfor planområdet.

Begrunnelsen for denne endring er at det ikke har noen hensikt å bygge del av FA1 ovenfor B/F1 før det konkret i bebyggelsesplanen fremkommer et slikt behov. Det betyr at adkomst til 103/295 inntil videre blir uendret.

Det er også lagt inn en mindre justering av FA1 over eiendommen 103/621.

Disse endringene anses som mindre vesentlige, jfr. plan- og bygningsloven § 28-1, pkt. 1. Det gjennomføres derfor en begrenset høring mot de parter som direkte berøres av endringene.

Innspill til saken som fremkom i de to foregående høringsrundene vil følge saken videre. Disse vil der det er relevant bli vurdert konkret ved neste behandling (2.gangs behandling) av plansaken etter at nytt offentlig ettersyn av revidert planforslag er gjennomført.

Rådmannen anbefaler at revidert reguleringsplanforslag legges ut til ny høring til berørte parter.

VEDTAK:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 27-1, pkt. 2 og delegasjonsvedtak, K-sak 20/08, legges forslag til reguleringsplan for Geitberget ut til ny høring til berørte parter (3. gangs høring).

NYE OPPLYSNINGER I SAKEN

2. gangs behandling.

Det fremmes forslag til reguleringsplan for Geitberget.

Planforslaget har følgende dokumentasjon:

1. Plankart i målestokk 1: 500 med bestemmelser.

Reguleringsplanen har ligget ute til offentlig ettersyn i 3 perioder, 01.04 – 01.05.08, 15.10 – 15.11.08 og 04.03 – 04.04.09. Totalt er det innkommet 23 uttalelser til planforslaget.

Saksbehandlers vurdering:

Hver enkelt merknad er innført enten i sin helhet (angitt ved "nnnnn") eller som komprimert utdrag og deretter er det gjort en vurdering/anbefaling vedr. problemstillingen slik den fremstår.

Det er gjennomført 3 høringsrunder i planprosessen. Innspill (14 stk.) vedr. høring 01.04 – 01.05.08 er markert med (1), innspill (6 stk.) vedr. høring 15.10 – 15.11.08 er markert med (2) og innspill (3 stk.) vedr. høring 04.03 – 04.04.09 er markert med (3).

Uttalelse fra Fylkesmannen i Nordland

(1) "Miljøfaglige merknader

Det fremgår av planbeskrivelse og planbestemmelser at det i området B1 – B2 kan oppføres nye boliger. Det er i denne forbindelse i § 8.5 tatt inn bestemmelser om trafikkstøy hvor det fremgår:

""Tiltaksmelding for bebyggelsen i planområdet skal inneholde dokumentasjon på støynivået fra trafikken. Dersom støynivået overskrider de laveste grenseverdiene fastsatt i Miljøverndepartementets retningslinjer T-1442 om vegtrafikkstøy for boligområder, skal tiltaksmeldingen inneholde forslag til støyreduserende tiltak og dokumentere effekten av disse. Utbygger har ansvar for å dokumentere at døgnekvivalent innendørs støynivå ikke overskrider grenseverdiene i T-1442.

Eventuelle tiltak mot vegtrafikkstøy skal være gjennomført før boligene tas i bruk.""

Fylkesmannen anmoder om at bestemmelsen presiseres slik at det settes krav om at:

""Alle boenheter skal ha støynivå mindre enn L_{den} 55 dB på uteplass og utenfor rom til støyfølsom bruk. Utenfor soverom skal maksimalt støynivå i nattperioden (23-07) ikke overstige L_{5AF} 70dB. Krav til innendørs støynivå skal være tilfredsstillt med de krav til luftskifte/ventilasjon som følger av teknisk forskrift"".

Vi er videre fornøyd med at det foreslås krav om dokumentasjon på støynivå fra trafikken, men dette bør presiseres slik at tiltakshaver overfor kommunen må dokumentere at støygrensene overholdes gjennom en støyfaglig utredning hvor støyberegninger og beskrivelse av nødvendige tiltak inngår.

Øvrige fagavdelinger hos Fylkesmannen har ingen særskilte merknader til reguleringsplanen slik den framstår på høringstidspunktet.”

Vurdering/anbefaling: Merknader er i hovedsak etterkommet i endelig planforslag.

Uttalelse fra Nordland fylkeskommune, kultur- og miljøavd.

(1) ”Planfaglig innspill

Nordland fylkeskommune er positive til at trafikkhensyn blir ivaretatt slik at utkjørsler direkte til E6 unngås. Vi har derfor ingen innvendinger mot planforslaget på dette punktet.

I B/F1 og 2 er det lagt opp til bolig og forretningsbebyggelse. Området er utsatt for støy fra E6. Reguleringsplanen tar opp denne problematikken ved å henvise til MDs veileder T-1442. Nordland fylkeskommune forutsetter at hvis bygninger skal benyttes til boligformål skal støynivået ikke være over gjeldende grenseverdier for ””rød sone”” fastsatt i T-1442.

I forordet til T-1442 står det: ””Retningslinjen er veiledende, og ikke rettslig bindende. Vesentlige avvik kan imidlertid gi grunnlag for innsigelse til planen fra statlige myndigheter, bl.a. fylkesmannen.”” Dette forholdet må ivaretas før endelig vedtak gjøres. Hvis støynivået viser seg å være for høgt anbefaler Nordland fylkeskommune at området benyttes kun til forretningsbebyggelse.

Nordland fylkeskommune ser også at den ubebygde tomte gnr/bnr 103/30 kan være utsatt for støy, og anbefaler at den også blir målt i forhold til bestemmelsene i T-1442 før eventuell bebyggelse oppføres. Alternativt kan den nyttes til grønnstruktur eller friområde.

Kulturminnefaglig vurdering

Avdelingen har ingen kulturminnefaglige merknader til planforslaget.”

(2) ” Planfaglig innspill

Fylkeskommunen har følgende merknader til bestemmelsene:

Fylkeskommunen kan ikke se at det er fastsatt bestemmelser som i tilstrekkelig grad sikrer lekearealer til boliger i området. Det bør fastsettes et minsteareal pr. boenhet innen en minsteavstand.

§ 7 Kombinerte formål:

Det bør her fastsettes maksimal prosentvis fordeling av formålene forretning, kontor og bolig. Det bør også vurderes bestemmelser om hvilke varegrupper som skal tillates omsatt i området.

§ 8.6 Dispensasjoner:

Bestemmelsen er uten rettsvirkning og bør derfor tas ut. Kommunens anledning til å gi dispensasjoner er hjemlet i plan- og bygningslovens § 7, og kan ikke hjemles i reguleringsplan.

Kulturminnefaglig uttalelse

Så langt vi kjenner til er planforslaget med foreslått arealdisponering, ikke i konflikt med kjente verneverdige kulturminner. Alle kulturminner er imidlertid ikke registrert.

Fylkeskommunen vil derfor vise til tiltakshavers aktsomhets- og meldeplikt dersom en under

markinngrep skulle støte på fornminner, jf. kulturminnelovens § 8 andre ledd. Dersom det under arbeidet skulle oppdages gjenstander, ansamlinger av trekull eller unaturlige/uventede steinkonsentrasjoner må vi underrettes umiddelbart. Det forutsettes at nevnte pålegg bringes videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.

Vurdering/anbefaling: Forholdet til trafikkstøy er ivaretatt i bestemmelsenes pkt.8.5, jfr. vurdering/anbefaling ovenfor under Fylkesmannen i Nordland.

Sikring av lekearealer til boliger i området fremkommer gjennom bestemmelsenes pkt.3.1, andre avsnitt, som lyder slik: *Ved alle endringer med nye boliger/boenheter eller videre utbygging, skal det utarbeides en bebyggelsesplan, som viser plassering av bygninger, parkering, lekeområder, m.v..*

I bestemmelsenes pkt.7.1 er det for større endringer eller videre utbygging krav om bebyggelsesplan. Dette området ligger innenfor sentrumsavgrensningen i Kommunedelplan for Fauske sentrum, del II.

I samme pkt. presiseres det også at det ikke er tillatt med boligdel i 1.etasje.

Rådmannen vurderer dette som tilstrekkelig og ser ikke behov for å fastsette maksimal prosentvis fordeling av formålene forretning, kontor og bolig i bestemmelsene.

Bebyggelsesplanen med bl.a. trafikkstøyvurdering og krav til parkeringsareal vil avklare disse forhold.

Bestemmelsenes pkt. 8.6 sier noe om muligheten til å gi dispensasjon fra bestemmelsene til reguleringsplanen. Det har vært helt vanlig å ha med et slikt pkt. om dispensasjon i alle reguleringsplaner som kommunen har vedtatt.

Rådmannen ser imidlertid at en slik bestemmelse ikke vil ha rettsvirkning ettersom dette er hjemlet i plan- og bygningslovens § 7. Anbefaler derfor at reguleringsbestemmelsenes pkt. 8.6 tas ut.

Forholdet til kulturminner er ivaretatt i bestemmelsenes pkt. 8.2 – Utbygging. Det forutsettes at tiltakshaver er kjent med disse og pålegg bringes videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.

Uttalelse fra Sametinget, miljø- og kulturavd.

(1) "Sametinget kjenner ikke til at det er registrert automatisk fredete kulturminner i det aktuelle området hvor tiltak planlegges. Vi har derfor ingen merknader til den aktuelle søknaden.

I de felles reguleringsbestemmelsene for Geitberget ber vi om at følgende punkt tas med:

"Skulle det imidlertid under arbeid i marken komme frem gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget omgående, jf. Lov av 9. Juni 1978 nr.50 om kulturminner, §8."

Vurdering/anbefaling: Ingen merknader. Anbefalt tekst vedr. kulturminner er allerede tatt inn i bestemmelsenes §8, pkt. 8.2 (Utbygging).

Uttalelse fra Statens vegvesen Region nord.

(1) "Vi er enig i de foreslåtte atkomstløsningene som reguleringsplanen viser.

Miljøverndepartementets retningslinjer T-1442 om vegtrafikkstøy må dokumenteres og avbøtende tiltak må planlegges og gjennomføres før det kan etableres nye boenheter i dette planområdet. I bestemmelsene er vurderinger og løsninger for trafikkstøy skjøvet videre i planfasen til tiltaksmeldingen. I den fasen er imidlertid Statens vegvesen ikke høringsinstans. Det er krav om bebyggelsesplaner for større endringer og videre utbygging for alle byggeområdene og områder for kombinerte formål. Vi krever derfor at støyproblematikken løses i bebyggelsesplanfasen og at det ikke bare gjelder større endringer, men alle endringer som medfører nye boenheter.

Vi ber om at bestemmelsene endres på disse punktene."

(2) "Vi aksepterer endringen av felles avkjørsel FA2 som er foreslått.

Pkt. 8.5 omhandler trafikkstøy. Vi er enige i at støyproblematikken må løses allerede på bebyggelsesplanstadiet der Statens vegvesen og Fylkesmannen er høringsparter. På stadiet for tiltaksmelding er vi ikke høringsparter. Ordet tiltaksmelding er byttet ut med ordet bebyggelsesplan i 1. linje i pkt. 8.5, men tiltaksmelding må også erstattes i 4. linje dersom første avsnitt skal få mening.

(3) "Planendringen omfatter endring av atkomstforhold for bolig på gnr/bnr 103/295 internt i feltet, men fremdeles tilknyttet kommunalt vegnett.

Vi har ingen merknader til denne planendringen."

Vurdering/anbefaling: Merknader er i hovedsak etterkommet i endelig planforslag.

Uttalelse fra Kommunelege I.

(1) "Kommunelege I har etter gjennomgang av ovennevnte forslag til reguleringsplan, ingen merknader/innsigelser til planen."

Vurdering/anbefaling: Ingen merknader.

Uttalelse fra Eldrerådet.

(1) "Fauske Eldreråd har ingen merknader eller innsigelser til forslag til reguleringsplan for Geitberget."

Vurdering/anbefaling: Ingen merknader.

Uttalelse fra Sameiet Storgt. 91 v/Mari-Ann Lauritzen.

(2) "Etter møte i sameiet Storgt. 91 den 29.10.08, ønsker vi å påpeke følgende ting.

- Vi er usikre om boder ved garasjen kommer i konflikt med regulert vei, da disse ikke er lagt inn i planforslaget. Vi ønsker at boder får stå.

- Veien kommer like bak garasjene og vi er bekymret for belastningen som evt. blir mot bakveggen. Vanskelig å se hvor stor avstanden mellom vegg og vei blir, men regner med at slike hensyn er tatt.

Ellers ingen innsigelser."

(3) "Alle bygninger på eiendommen vår er ikke med i kartet. Vi ønsker også å vite om dette blir en kommunal vei da vi pr. i dag er 8 husstander som er tilknyttet denne veien.

Spørsmål: hva betyr i praksis "nærføring med eiendommen 103/1498"?

Eiendommen 103/1498 kjøpte en del av eiendommen 103/1281 (en grøft) for 16.000,- for å kunne sette opp søppelbod og lagerbod. Må vi avgi dette (deler av dette)?

Boligområdet består av 3 hus, 103/1498, 103/1281 og 103/221, ikke 4 som tidligere planlagt...

Biltrafikken fra disse boligene anses å være minimal. Nærheten til sentrum gjør at vi kan slippe å bruke bil.

For at "Miljøgata" skal kunne forsvare sitt navn, må E6 legges utenom sentrum. Tungtransporten skaper farligere situasjoner enn avkjørselen for de 3 husene i vårt område. I henhold til Statens Vegvesen kan de akseptere under tvil en løsning mot E6 lenger øst.

At grøntarealer forsvinner for godt, er et tap for området.

Et rimelig alternativ er å gjøre svingen på den veien vi benytter nu nederst mot Miljøgata mindre krapp."

Vurdering/anbefaling: Boder sørvest for garasjen er innmålt og vil ikke komme i konflikt med regulert veg FA1. Grunnkart (plankart) vil bli oppdatert m.h.t. eksisterende bebyggelse i området. Sameiet Storgt. 91 må heller ikke avgi noe grunn av sin eiendom. At FA1 er lagt i nærføring med eiendommen 103/1498 betyr at vegen ligger opp mot eiendomsgrensen.

FA1 har en reguleringsbredde på 6,0m. Avstand fra senterlinje på FA1 til garasje er i overkant av 4,0m. Terrenget er tilnærmet flatt her og vegen forutsettes ikke å påføre eksisterende garasjeanlegg på 103/1498 større belastning mot bakveggen. Det vil bli grøftet slik at snø/vann ikke skal skape problemer. Det vurderes å være akseptabel avstand for snøbrøyting langs garasjen.

FA1 er i utgangspunktet ikke regulert som Offentlig veg (kommunal veg). Kommunen vil være ansvarlig for bygging av FA1 men videre ansvar for brøyting og vedlikehold vil avgjøres i egen sak. Antall husstander som bruker vegen vil være et av vurderingskriteriene i så måte.

Reguleringsbestemmelsene legger til grunn at 5 boligeiendommer skal ha FA1 som adkomstveg. I tillegg skal bl.a. 103/295 avklare sin fremtidige adkomst i bebyggelsesplanen for området B/F1.

Fra beboere/hjemmelshavere i området har det fremkommet ønske om fortsatt vegløsning mot E6, men lenger øst i området.

Statens vegvesen har med henvisning til siktforhold i området under tvil akseptert en slik løsning. Fra deres side er det likevel ønskelig at adkomst til planområdet gis fra det kommunale vegnettet.

Underveis i prosessen viser det seg at adkomst for hele planområdet mot E6 ikke er en optimal løsning bl.a. i forhold til fremtidig utnyttelse av forretningsdelen i området.

For å få en optimal funksjon/trafikksikkerhet i området fremkommer en todeling av trafikkmønsteret som den beste.

Dette løses ved at boligområdet i hovedsak får felles avkjørsel mot Geitbergveien mens forretningsdelen kobles mot E6.

De ulike adkomstforslagene er forelagt planutvalget som etter en helhetsvurdering konkluderer med at en todelt løsning er å foretrekke.

Med bakgrunn i dette er foreliggende planforslag utarbeidet.

Det foreligger vedtatt plan for omlegging av E6 under Sjøheia. Når dette vil bli gjennomført er det ikke tatt stilling til.

Merknad fra Sture Pedersen, 103/88.

(1) ”1. På kartet kan det se ut til at min tomts vestgrense ikke er tegnet inn/justert etter siste erverv. Grensen er derfor prikket inn med rødt av meg (ca.).

2. Adkomsten til min eiendom følger den trase som alltid har vært. Den følger terrenget på en slik måte, svak kurve, at veien ikke blir for bratt. Den er i de senere år utbedret av meg, og er i dag ca. 3,5 m bred (+grøft) og i god stand.

Skulle kommunal vei anlegges som foreslått, vil adkomsten bli dårligere/brattere. Dessuten ville den komme uhensiktsmessig langt inn på min eiendom.

Jeg foreslår derfor at kommunal vei avsluttes der jeg har angitt det med grønn strek – like innenfor min tomtgrense.”

Vurdering/anbefaling: Rådmannen presiserer at vegen FA1 har reguleringsformålet Felles avkjørsel. Den er derfor i utgangspunktet ikke regulert som Offentlig veg (kommunal veg). Kommunen vil være ansvarlig for bygging av FA1 men videre ansvar for brøyting og vedlikehold vil avgjøres i egen sak. Antall husstander som bruker vegen vil være et av vurderingskriteriene i så måte.

Merknader er i hovedsak etterkommet i endelig planforslag.

Merknad fra Bernt Nilsen, 103/371.

(1) Bernt Nilsen påpeker muntlig at området mellom garasje til Aud Selfors og bygning på hans eiendom er eneste mulighet for parkering innenfor egne tomtgrenser. I dag benyttes området til parkeringsplass for 2 biler.

Planlagt felles adkomstveg FA2 kommer i direkte konflikt med denne parkeringsplass og Bernt Nilsen protesterer på dette.

Han påpeker også at dagens enebolig på 103/669,733 i framtiden sannsynligvis vil bli revet og nytt flerleilighetshus oppført. Planlagt løsning med FA2 vil dermed generere mer biltrafikk og det påpekes i den forbindelse at dagens adkomst fra Storgata (E6) og opp til FA2 er bratt og skaper problemer vinterstid. Eksisterende bebyggelse gjør denne adkomstløsning smal uten justeringsmuligheter. Med bakgrunn i dette er altså planlagt FA2 toltalt sett en dårlig løsning.

Bernt Nilsen spør om ikke dagens adkomst øst for hans eiendom fortsatt kan benyttes til eiendommen 103/669, 733 så lenge det bare er en enebolig på eiendommen. Han mener denne adkomsten stigningsmessig er mye bedre enn bakken opp til FA2. Etter at rundkjøring er etablert er denne adkomstmulighet med evnt. kjøring på g/s-vegen vestover til dagens utkjøring på E6 en mulighet. Vinterstid benytter han ofte denne adkomstmuligheten til tidligere nevnt parkeringsområde nedenfor garasje til Aud Selfors.

Vurdering/anbefaling: Merknader er i hovedsak etterkommet i endelig planforslag.

Protest fra Aud Selfors, 103/730.

(1) Aud Selfors har muntlig fremsatt mange av de samme merknader som Bernt Nilsen ovenfor. Hun presiserer at dagens veg opp til hennes eiendom er bratt og skaper problemer vinterstid. Den egner seg derfor dårlig for økt trafikk som foreslått i foreliggende planforslag.

Vurdering/anbefaling: Merknader er i hovedsak etterkommet i endelig planforslag.

Merknad fra Tom Erik Pedersen, 103/221.

(1) ”Som berørt part i dette har jeg to anmerkninger:

Det er ikke tatt hensyn til at jeg for tre år siden bygget på min bolig. Dette medfører at veien på østsiden av boligen kommer helt inn i hjørnet på huset.

Dersom denne veien blir liggende slik som i dag er dette ikke noe problem.

Av Unni Barkhald fikk jeg for tre år siden kjøpe en tilleggstomt på nedsiden av huset, denne ble godkjent av Fauske kommune plan/næring den 09.06.2005 og deretter tinglyst. Dette var til stor glede ettersom jeg da fikk en større gårds plass og mulighet til litt grøntareale foran huset. Det er derfor til stor bekymring for meg at den nye veien tar for mye av dette arealet.

Mitt ønske er at veien flyttes litt nedover mot baksiden av garasjeanlegget. Dette er et område der veien ikke vil berøre trivselen for noen. Dette vil være til både stor nytte og glede for meg og mine.”

Vurdering/anbefaling: Merknader er i hovedsak etterkommet i endelig planforslag. Grunnkart (plankart) er oppdatert m.h.t. eksisterende bebyggelse i området.

Uttalelse fra Karin og Harold Palmesen

(1) ”Punkt 4.1 i reguleringsplan: Som tidligere nevnt ved samtale, ser vi positivt på at Geitberget blir regulert til friområde for rekreasjon og opphold for allmennheten.

Ellers kan nevnes at Tom Erik Pedersens hus er påbygd mot sørøst (ikke med på kartet) som også ble påpekt ved samtalen vi hadde.”

Vurdering/anbefaling: Merknad tatt til etterretning. Grunnkart (plankart) er oppdatert.

Merknad/protest fra Diplomgården AS v/ Størker Bjørnstad.

(1) ”I følge vedtatt bebyggelsesplan/reguleringsplan for Meierikvartalet, sak 034/02 i kommunestyret, er planlagte avkjørsler mot øst kun beregnet for eksisterende boliger som tidligere har inngått avtale om dette.

Planlagt ny avkjørsel, FA2, i forslaget til reguleringsplan for Geitberget kan ikke aksepteres av oss. Dette fordi trafikken på veien for felles adkomst over vår tomt vil kunne få en betydelig økning ved full utbygging av boligområde B1."

Vurdering/anbefaling: Merknader er i hovedsak etterkommet i endelig planforslag.

Protest fra Anne-Marie Westbø, 103/295.

(1) "Jeg har nu fått tilsendt reguleringsplanen og sett i gjennom den, og jeg må si at jeg reagerer sterkt på at veien ned fra meg forbi Bjørg og Harald Engan skal bli borte etter forslag fra Plan og Næring. Denne veien har eksistert i mange, mange år. I mine papirer står det klart og tydelig at jeg har veirett fra riksveien og opp til huset, og det er datert helt tilbake til 1949, så den veiretten gir jeg ikke fra meg. Den vil jeg holde på om jeg så må gå rettens vei. Huset til Bjørg og Harald Engan er kommet til i ettertid, mange år etter, og at dem skal få rett til å kjøre ut på riksveien og ikke jeg, det er å gå for langt og ta seg til rette. Jeg vil bare gjøre oppmerksom på at jeg vil kontakte advokat, for jeg vet at jeg har retten på min side.

En annen ting er at jeg vil gjerne ha en mulighet til å skille ut ei tomt, da jeg har ganske mye og ta rede på. Det er ikke sikkert at jeg vil gjøre det, men jeg vil gjerne ha muligheten til det. Det er en av grunnene til at jeg vil beholde veiretten. Jeg kan heller ikke se noen grunn til å gjøre noen forandring med utkjørsel fra meg. Er det i så fall greit med utkjøring fra en eventuell boligblokk med eventuelle butikker i første etasje, jeg bare spør? Hvor er logikken i det hele?

Jeg ser gjerne dere kommer på befaring så snart som mulig, da jeg vil gjerne ha avklart om en eventuell utskilling av en tomt."

(2) "Vil atter en gang vise til at jeg har veirett ned til riksveien. Det er også en del punkter i planen som jeg ikke kan godta.

For det første er huset til Bjørg og Harald Engan et beboelseshus med to enheter som har samme utkjørsel som jeg. I tillegg er det planlagt bolig/forretning på B/F1 som vil få samme utkjørsel. Hva med inn og utkjørsel derfra? Det skal tillates!? De er også en utkjørsel fra FA2 rett i rundkjøringa som er enda verre. Hos meg er det mye bedre oversikt. Kan ikke si at jeg ser logikken i dette og at det skulle være noe i veien for at jeg ikke skal ha samme utkjørsel som jeg har i dag.

En annen ting er at veien dere har planlagt inn til meg fra FA1, over jordet til Unni Barkhald, den har dere lagt så langt opp fra garasjen til Unni at dere ødelegger hele jordet og i tillegg ødelegger mine planer for bakgården min. Den må i så fall legges rett frem ved siden av garasjen til Unni Barkhald, legges rett frem istedenfor den svingen dere har laget på den opp mot Sture Pedersen.

I tillegg må jeg si at eiendommene 103/397 og 103/391, bruker samme utkjørsel som jeg, og vil fortsatt gjøre det.

At Statens vegvesen, Fylkesmannen i Nordland og Nordland fylkeskommune påpeker viktigheten av at støyproblematikken fra E6 ivaretas for boligområdene, er noe stort tull og viser bare hvor lite dere egentlig har å fare med. Støyen er der og vil alltid være der uansett, og den er vi alle vant med, så den reagerer vi ikke på.

En annen ting jeg også ser av kartet, så blir nedkjøring fra Unni Barkhald 103/1281 stengt for utkjørsel, men det blir tillatt fra FA2. Forstå det den som kan, de to kolliderer.

Vil bare herved be om at det brukes litt mer fornuft over denne planen.

