

FAUSKE KOMMUNE

SAKSPAPIR

	JournalpostID: 12/11215	
	Arkiv sakID.: 12/808	Saksbehandler: Jan Ivar Karlsen
Sluttbehandlede vedtaksinstans: PLAN- OG UTVIKLINGSUTVALG		
Sak nr.: 005/13	PLAN- OG UTVIKLINGSUTVALG	Dato: 05.02.2013

FORSLAG TIL DETALJREGULERING FOR STORGATA 98

Vedlegg: Detaljregulering for Storgata 98 (plankart med bestemmelser). Planbeskrivelse. ROS-analyse.

Sammendrag:

1. gangs behandling.

Skår Eiendom AS v/Ketil Skår fremmer privat forslag til detaljreguleringsplan for Storgata 98. Utarbeidelse av planforslaget er gjort av Salten Kartdata AS (SKD).

Planområdet er på ca. 2384 m² og omfatter gnr. 102 bnr. 673 og 1385 samt gnr. 120 bnr. 1 (del av E6) i Fauske sentrum. Området ligger mellom E6 og sjøen, ca. 160 m øst for Statoil.

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for forretning, kontor og verksted samt fylling i sjø. Målet med det nye tilbygget er å flytte inn tidligere utendørslager og at verkstedarbeid skal foregå innendørs. Plankartet viser også eksisterende atkomst og parkering.

Planforslaget inneholder følgende arealformål:

4. *Bebyggelse og anlegg: Forretning/Kontor/Verksted, Energianlegg.*
5. *Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur: Kjøreveg, Annen veggrunn-tekniske anlegg, Parkeringsplasser.*
6. *Bruk av sjø og vassdrag: Friluftsområde i sjø.*

Gjeldende plan for området er reguleringsplan for Fauske Østre, del 1, vedtatt av kommunestyret 02.07.98. Her er området (F1) avsatt til forretnings- og kontorformål. Maksimal utnyttelsesgrad er på U=0,3. For en mindre del av området gjelder kommunedelplan for Fauske Sentrum, del II vedtatt av kommunestyret 03.02.11. Her er området på land avsatt til forretning/kontor (F/K25) og bebygd areal er på %-BYA=60. Området i sjø er avsatt som vannareal for allment friluftsliv.

Vedlagt er skjema for vurdering av risiko- og sårbarhet for området.

Rådmannen tar vurderingen til etterretning og konkluderer med at det ikke finnes kjente forhold/hendelser, verken naturlige eller menneskeskapt, som virker inn på arealbruken i planområdet.

Planprosess frem til 1. gangs behandling fremgår av vedlagt Planbeskrivelse.
Med bakgrunn i oppstartmelding er innkomne forhåndsmerknader gjengitt og kommentert av SKD i Planbeskrivelsen.

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

Planforslaget har vært til intern behandling i kommunen, bl.a. hos barnas representant, folkehelse­rådgiver, representantene for miljø/friluft og VVA. Ved intern høring har det ikke kommet noen innvendinger til dette forslaget.

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 detaljregulering for Storgata 98 ut til offentlig ettersyn.

Even Ediassen
Rådmann




TEGNFORKLARING

PBL § 12 - REGULERINGSFORMAL

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, nr. 1)

-  F/KV - Forretning/kontor/verksted
-  T - Energianlegg (trafo)









SAMFERDSELANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, nr. 2)

-  Veg - Kjøreveg
-  A - Annen veggrunn, tekniske anlegg
-  P - Parkering

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (PBL § 12-5, nr. 6)

-  FRLV - Friutsområde i sjø

LINJE- OG PUNKTSYMBOLER

-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Regulert senterlinje
-  Regulert kant kjørebane
-  Regulert parkeringsfelt
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel

BAKGRUNNSKART

-  Høydekurve 1 m
-  Kystkontur/sjø
-  Eiendoms grense
-  Topp fylling
-  Bygningslinje
-  Bygning punkt
-  Vegkant
-  Fortauskant
-  Stolpe
-  Kum



Fauske kommune

Detailregulering for

Storgata 98

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Oppstarts møte	Dato	Sign.
Kunngjøring om igangsatt planlegging	13.07.2011	R.H.B.
1. gangs behandling i planutvalget	14.04.2012	R.H.B.
Offentlig ettersyn i tidsrommet		
2. gangs behandling i planutvalget		
Offentlig ettersyn i tidsrommet		
Vedtatt i kommunestyret		

Reguleringsplanen vist på kartet er i samsvar med kommunestyrets vedtak. Bestemmelsene til planen er vist i eget dokument.

Dato

ordførers underskrift

PLANEN UTARBEIDET DEN 09.07.2012 av

Revidert:

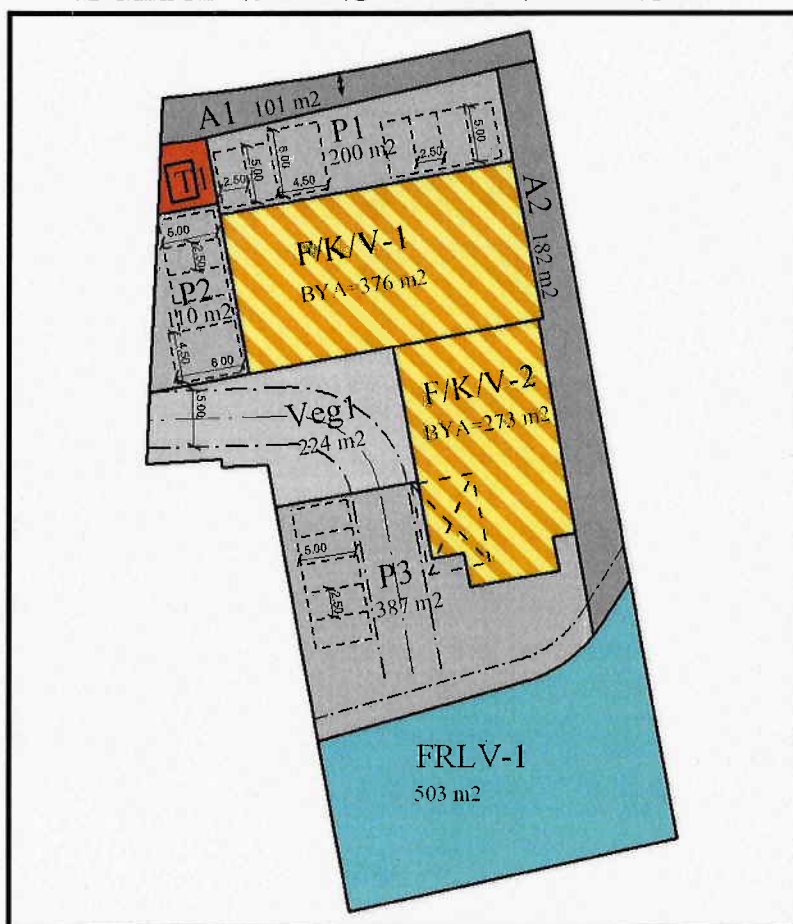


A/S Salten Kartdata for Skår Eiendom AS



**Forslag til detaljregulering for
STORGATA 98
(1841-2012001)**

PLANBESKRIVELSE



Planforslag Storgata 98



Fauske kommune
09.07.2012

Rev.

INNHOOLD

1.0	Innledning	3
1.1	Oppdragsgiver	3
1.2	Eiendomsforhold	3
1.3	Planlegger	3
1.4	Hensikten med planen	3
1.5	Gjeldende planverk	3
1.6	Konsekvenser endret plan	4
2.0	Registreringer	5
2.1	Planområdet	5
2.2	Eksisterende arealbruk	5
2.3	Infrastruktur	6
2.4	Kulturminner, naturverdier og biologisk mangfold	6
2.5	Energi	6
2.6	Grunnforhold	6
2.7	Klimatiske forhold	7
2.8	Støy	7
2.9	Risiko- og sårbarhet (ROS)	7
3.0	Planfremstilling	7
3.1	Planforslag	7
3.2	Avfallshåndtering	8
3.3	Klima	8
3.4	Tilgjengelighet	8
3.5	Areal/formål	8
3.6	Barn og unge	9
3.7	Utbyggingsavtale	9
4.0	Planprosess og medvirkning	9
4.1	Deltakere i planprosessen	9
4.2	Kunngjøring igangsatt planarbeid	9
4.3	Innkømne forhåndsmerknader	9
4.4	Samarbeid	13
5.0	Vedlegg	13

1.0 Innledning

1.1 Oppdragsgivere

Skår Eiendom AS v/Ketil Skår, Storgata 98, 8200 Fauske. Mob. 90 14 84 68 og e-post: ketil@rorleggeren-fauske.no.

1.2 Eiendomsforhold

Planområdet omfatter følgende hjemmelshavere, se tabell nedenfor:

Hjemmelshaver	Adresse	Poststed
Skår Eiendom AS	Storgata 98	8200 Fauske
Statens Vegvesen	Postboks 8142 Dep	0033 Oslo
Statens Vegvesen Region Nord	Postboks 1403	8002 Bodø

1.3 Planlegger

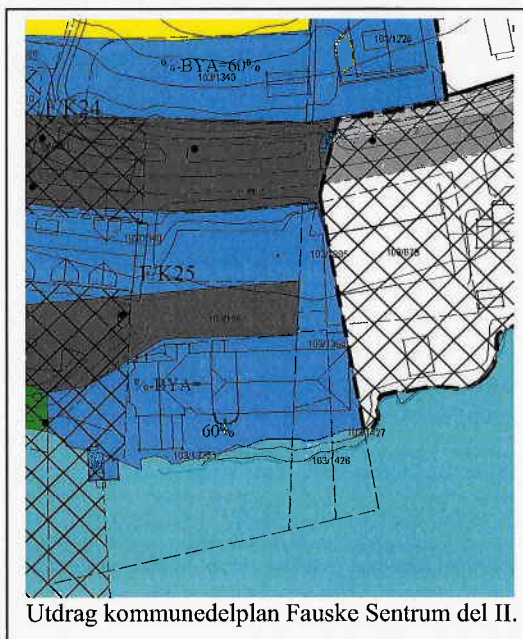
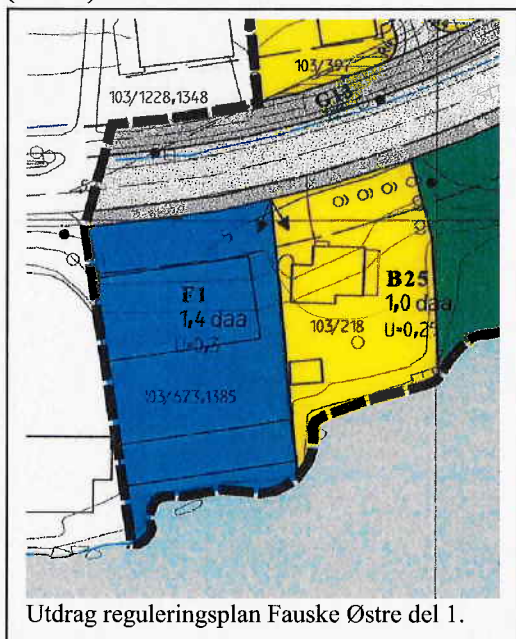
A/S Salten Kartdata, Eliasbakken 7, 8205 Fauske. Tlf. 75 40 24 80. Org.nr. 943 551 413.

1.4 Hensikten med planen

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for forretning, kontor og verksted samt fylling i sjø. Målet med det nye tilbygget er at tidligere utendørslager flyttes inn og få alt verkstedarbeid innendørs. Planen skal også vise eksisterende atkomst og parkering.

1.5 Gjeldende planverk

Gjeldende plan for området er reguleringsplan for Fauske Østre, del 1, vedtatt av kommunestyret 02.07.1998. Her er området avsatt til forretning/kontor (F1) med en maksimal utnyttingsgrad på $U=0,3$. For en mindre del av området gjelder kommunedelplan for Fauske Sentrum, del II, vedtatt av kommunestyret 03.02.2011. Her er området på land avsatt til forretning/kontor (F/K25) og bebygd areal er på %-BYA=60. Området i sjø er avsatt som vannareal for allment friluftsliv (FFFN).



1.6 Konsekvenser endret plan

Planen medfører endring i avsatt område for forretning til forretning/kontor/verksted. Det legges opp til en økning i utnyttelsesgrad fra $U=0,3$ (parkering inngår ikke) til bebygd areal %-BYA=48 % (der krav til parkering inngår).



A2 og naboeiendom sett mot nordøst.



Naboeiendom sett mot sørvest.

Det legges ikke opp til endringer mot E6, verken for eksisterende bygg, atkomst og parkering. Det planlegges ingen endringer i driften av rørleggervirksomheten i bygget. For å ivareta eksisterende verksted for prefabrikering av rørkonstruksjoner (sveising) medtas derfor formål for verksted i tillegg til forretning/kontor. Den eneste endringen for verksted er at all produksjon vil foregå innendørs og det vil medføre mindre støy for naboer. Nytt tilbygg vil bidra til at området fremstår ryddigere enn tidligere da mye av lagringen måtte foregå utendørs pga plassmangel.

For naboeiendom i øst gir det nye tilbygget (F/K/V-2) noe økt skygge. Men det gir mindre skyggevirksomhet enn eksisterende bygg (F/K/V-1), som kaster skygge utover ettermiddagen. For naboeiendom i øst vil nytt tilbygg gi noe redusert utsikt mot sjø i sørvestlig retning. Det vil si at det sperrer for innsyn til Brygga hotell vest for planområdet og litt av ytre del av Fauskevika. Redusert utsikt mot sjø vil være begrenset og utgjør ca. 25 grader (7 %). Generelt vil man med naturlig fortetting i sentrumsområder kunne forvente noe redusert utsikt.

Oppsummert vurderes tiltaket å gi små negative konsekvenser for tilgrensende eiendommer.

I planen legges det opp til en fylling i sjø med et areal på ca. 160 m². I kommunedelplanen er dette avsatt som vannareal for allment friluftsliv (FFFN) og erstattes med parkering og annen vegg grunn. Det legges opp til at sjølinje langs naboeiendom i vest forlenges østover til naturlig overgang mot sjølinje nedenfor naboeiendommen i øst. Ved evt. fremtidig videreføring av strandpromenaden vil dette gi en naturlig og fin linje mot sjø. Arealet som inngår i fyllingen er svært begrenset og inngår i en strandsone som pr. i dag er lite tilgjengelig og ikke benyttes av andre enn grunneier. Tiltaket vurderes å gi ingen/ubetydelige negative konsekvenser for allment friluftsliv.

Tiltaket vil føre til bedre forhold for dagens næringsvirksomhet i tillegg til forbedrede arbeidsforhold for de 17 ansatte i bedriften. Utvikling av næringsdrift er positivt både med tanke på arbeidsplasser og for Fauske som samfunn.

2.0 Registreringer

2.1 Planområdet

Planområdet er på ca. 2 384 m² og omfatter gnr. 102 bnr. 673 og 1385, samt gnr. 120 bnr. 1. Området har beliggenhet i Fauske sentrum mellom E6 og sjøen, ca 160 m øst for Statoil.



2.2 Eksisterende arealbruk

Innenfor planområdet finnes eksisterende forretning, kontor og verksted, trafostasjon, kjøreveg/atkomst, parkering og sjøareal.



E6, eksist. bygg og parkering sett mot sør/sørvest.



F/K/V-1, P2 og Brygga hotell sett mot sørøst.

