

FAUSKE KOMMUNE

Tilleggsinnkalling for Plan- og utviklingsutvalg

Tid: 12.06.2019 kl.: 08:00 - 12:00
Sted: Rådhuset, formannskapssalen

Eventuelle forfall meldes på telefon 75 60 40 20

Varamedlemmer møter etter nærmere avtale.

Vi ber om at sakspapirer ikke kastes etter møte, da møteprotokoll fra møtet kun vil inneholde innstilling og vedtak i sakene.

Merknader til møtet:

Befaring - salg av eiendom - Oppmøte på Valnesfjord helse- og sosialsenter kl. 08.00

Vi forutsetter at forslag til detaljregulering for Charlottatippen boligområde blir ettersendt.

SAKSLISTE: - MØTE NR 5/2019

Sak nr.	Sakstittel
058/19	Detaljregulering for Charlottatippen boligområde
059/19	Indre Salten Energi - Erverv av tilleggsareal til gnr. 104, bnr 860 og gnr. 103, bnr. 1613

Fauske, 07.06.19

Kjetil Sørbotten
Utvalgsleder

FAUSKE KOMMUNE

SAKSPAPIR

		JournalpostID: 19/8376	
		Arkiv sakID.: 19/531	Saksbehandler: Jan Ivar Karlsen
Sak nr.		Dato	
058/19	Plan- og utviklingsutvalg	12.06.2019	
041/19	Kommunestyre	13.06.2019	

Detaljregulering for Charlottatippen boligområde

Rådmannens forslag til innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10 godkjenner Fauske kommunestyre det framlagte forslag til detaljregulering for Charlottatippen boligområde.

Vedlegg:

06.06.2019	Planbeskrivelse_Charlottatippen_rev	1412797
06.06.2019	Planbestemmelser_Charlottatippen_rev	1412798
06.06.2019	Plankart_Charlottatippen_rev	1412799

Sammendrag:

*

Saksopplysninger:

2. gangs behandling

Sulitjelma boligfond fremmer forslag til detaljregulering for del av Charlottatippen. Planområdet er på ca. 9 daa og omfatter gnr. 119, bnr. 1, 58, 337 og 368 samt gnr. 126 bnr. 1. Området ligger i Sulitjelma ca. 37 km sørøst for Fauske sentrum. Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for boliger med tilhørende teknisk infrastruktur, herunder gangsti, parkering og felles leke- og uteoppholdsareal.

Planforslaget har følgende dokumentasjon:

Plankart i målestokk 1:750, planbestemmelser og planbeskrivelse.

Reguleringsplanen har ligget ute til offentlig ettersyn i perioden 25.04.19 - 07.06.19.

Det er innkommet 6 uttalelser til planforslaget. Ingen innsigelse fra offentlige myndigheter.

Saksbehandlers vurdering:

Hver enkelt merknad er innført i sin helhet. Det er deretter gjort en vurdering/anbefaling angående problemstillingen slik den framstår.

Statens vegvesen, 16.05.19

Uttalelse - forslag til detaljregulering for Charlottatippen boligområde, Fauske kommune

Vi viser til brev, datert 25. april 2019.

Statens vegvesen har ansvar for å sørge for at føringer i Nasjonal transportplan (NTP), Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, vegnormalene og andre nasjonale og regionale arealpolitiske føringer blir ivaretatt i planleggingen. Vi uttaler oss i denne plansaken som statlig fagmyndighet med sektoransvar innenfor vegtransport, og forvalter av fylkesveg.

Saksopplysninger

Planområdet ligger i Sulitjelma, ca. 37 km sørøst for Fauske sentrum.

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for boliger med tilhørende teknisk infrastruktur, herunder gangsti, parkering og felles leke- og uteoppholdsareal.

Planområdet inngår i reguleringsplan for Charlottatippen i Sulitjelma, vedtatt 1999, og områdereguleringsplan for Sulitjelma gruver, vedtatt 2016. I gjeldende reguleringsplaner er planområdet regulert bl.a. til boligformål.

Området hvor boligene tenkes etablert er i dag ubebygd.

Det nye boligfeltet vil få atkomst fra fylkesvegen, og videre via eksisterende atkomstveg.

Fylkesvegen har en ÅDT på 1305. Fartsgrensen på strekningen er 80 km/t. Langs fylkesvegen er det ikke etablert fortau, eller gang- og sykkelveg.

I forslaget legges det til rette for kryssing av fv. 830.

Arealpolitiske føringer for planarbeidet

Statens vegvesen har et særlig ansvar for å ivareta trafikksikkerhet for alle som ferdes på og langs vegen, uavhengig av hvem som eier vegen. Stortinget har i Nasjonal transportplan nedfelt en visjon om et transportsystem som ikke fører til tap av liv eller varig skade, nullvisjonen. Vegnormalene som er utredet av vegloven, skal legges til grunn for all planlegging. Nullvisjonen ligger også til grunn for vegnormalene.

Vår vurdering av planforslaget

Vi har gått i gjennom planforslaget, og har følgende planfaglige merknader til det:

I planprosessen har vi gitt vegledning om at planforslaget må vise gode trafikale løsninger for myke trafikanter, samt at vi krever sikker kryssing av fylkesvegen.

I rekkefølgekrav i planbestemmelsene, § 5.3, står det bl.a. at før boligene kan tas i bruk skal fotgjengerfelt foreligge/være ferdig opparbeidet/avklart.

Fartsgrensen på strekningen er 80 km/t. I planprosessen har vi opplyst at det ikke er hjemmel for å opparbeide fotgjengerfelt på slike strekninger.

Konklusjon

Vi har ikke andre merknader eller kommentarer til planforslaget, men forbeholder oss retten til å komme med innspill senere i prosessen.

Vurdering/anbefaling

Ingen merknader.

Direktoratet for mineralforvaltning, 20.05.19

Vi har sett på saken og avskrevet den da våre anbefalinger er etterkommet i bestemmelsene.

Vi har ingen ytterligere tilbakemeldinger på planforslaget.

Vurdering/anbefaling

Ingen merknader.

Sametinget, 21.05.19

Uttalelse vedrørende detaljregulering for Charlottatippen boligområde, Fauske kommune.

Vi viser til deres brev av 02.05.2019.

Etter vår vurdering av beliggenhet, omfang og annet kan vi ikke se at det er fare for at det omsøkte tiltaket kommer i konflikt med automatisk freda, samiske kulturminner. Sametinget har derfor ingen spesielle merknader til planen.

Skulle det likevel under arbeid i marken oppdages gjenstander eller andre spor som tyder på eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget og fylkeskommunen omgående, jf. lov 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml.) § 8 annet ledd. Vi forutsetter at dette pålegg formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.

Vi minner om at alle samiske kulturminner eldre enn fra år 1917 er automatisk freda i følge kml. § 4 annet ledd. Samiske kulturminner kan blant annet være bygninger, hustufter, gammetufter (sirkulære flater, ofte med steinsatt ildsted og voll omkring), teltplasser (synlig som et steinsatt ildsted), ulike typer anlegg brukt ved jakt, fangst, fiske, reindrift eller husdyrhold, graver, offerplasser eller steder det knytter seg sagn til. Denne oppregningen er på ingen måte uttømmende. Mange av disse er fortsatt ikke funnet og registrert av kulturminnevernet. Det er ikke tillatt å skade eller skjemme freda kulturminne, eller sikringssonen på 5 meter rundt kulturminnet, jf. kml. §§ 3 og 6.

Vi gjør forøvrig oppmerksom på at denne uttalelsen bare gjelder Sametinget, og viser til egen uttalelse fra Nordland fylkeskommune.

Vurdering/anbefaling

Ingen merknader.

Helse- og miljøtilsyn Salten, 22.05.19

Forslag til detaljreguleringsplan Charlottatippen, Sulitjelma – uttalelse miljørettet helsevern

Det vises til høring 25.4.2019, forslag til detaljreguleringsplan Charlottatippen, Sulitjelma, og etterlysning 16.5.2019 fra Sulitjelma Boligfond om tilsvar på høringsutkastet.

Helse- og miljøtilsyn Salten (HMTS) har vurdert planene etter aktuelt hjemmelsgrunnlag:

- Lov 24.6.2011 nr.29 om folkehelsearbeid

- Forskrift 25.4.2003 om miljørettet helsevern.

Fauske kommune har delegert til HMTS myndigheten innenfor miljørettet helsevern etter lov 24.6.2011 nr.29 om folkehelsearbeid § 9. Vurdering gjøres på bakgrunn av dette, i samråd med kommuneoverlegen som også har vedtaksmyndighet i hastesaker.

Helsemyndigheten skal ivareta helsehensyn i forhold til utbygging og friarealer, trafiksikkerhet (ulykkesforebygging), støy og livskvalitet generelt. Med formål "å fremme folkehelse og bidra til gode miljømessige forhold samt sikre befolkningen mot faktorer, blant annet fysiske, kjemiske, biologiske og sosiale miljøfaktorer som kan ha negativ virkning på helsen".

Overordnet krav er at virksomheter og eiendommer skal planlegges, bygges, tilrettelegges, drives og avvikles på en helsemessig tilfredsstillende måte, slik at de ikke medfører fare for helseskade eller helsemessig ulempe. Helsemessige ulemper som virksomheten/eiendommen kan påføre omgivelsene skal vurderes. Hvis virksomheter/eiendommen har adgang for allmennheten, eller benyttes av mange mennesker, eller hvor mennesker oppholder seg over lengre perioder, skal også helsemessige forhold i

virksomheten vurderes.

Vår vurdering

Tema innenfor miljørettet helsevern er beskrevet og laget bestemmelser for i planutkastet. HMTS har ingen ytterligere tilføyelser. Planutkast og –bestemmelser tas til etterretning.

Vurdering/anbefaling

Ingen merknader.

Nordland fylkeskommune, 28.05.19

Uttalelse ved offentlig ettersyn - detaljregulering for Charlottatippen boligområde - Fauske kommune
Saken gjelder detaljregulering for å legge til rette for boligformål i form av rekke- eller kjedehus. Dertil kommer utearealer for lek og opphold, adkomst, gangsti, m.m. Fylkeskommunen ga innspill til planene i brev av 1. april 2019.

Med bakgrunn i lov om kulturminner, naturmangfoldloven og plan- og bygningsloven, herunder fylkesplanen og rikspolitiske retningslinjer, gir Nordland fylkeskommune følgende uttalelse:

Forholdet til regionale interesser

Så langt vi kan se vil dette tiltaket ikke være i strid med regional politikk slik det blant annet går fram av de arealpolitiske retningslinjene i Fylkesplan for Nordland 2013-2025. Vi har ingen vesentlige merknader utover det som går fram av vårt innspill. Plandokumentene er etter fylkeskommunens vurdering klare og entydige og tjener etter vår vurdering formålet som både juridiske dokumenter og informasjon til publikum.

Planfaglig

Dette boligfeltet er plassert på motsatt side av Fv. 830 enn alle andre funksjoner i lokalsamfunnet. Dette medfører behov for sikker kryssing av vegen for gående og syklende. Ideelt sett bør en slik kryssing være planfri i form av under- eller overgang, men her tenkes dette løst med fotgjengerfelt. Eksakt plassering av dette og mulig hastighetsreduksjon på strekningen avklares med Statens vegvesen. Fylkeskommunen er tilfreds med at ferdigstilling av fotgjengerfelt og gangveg er tatt inn som rekkefølgekrav i reguleringsbestemmelse før boligene kan tas i bruk.

Digital plandialog

NordlandsAtlas er et viktig kartverktøy for innbyggere, tiltakshavere og forvaltning, og det er derfor viktig at nettstedet til enhver tid er oppdatert med de senest vedtatte arealplaner. Særlig gjelder dette overordnede planer som kommuneplanens arealdel og kommunedelplaner. Vi ber derfor om at kommunen, så snart som mulig etter vedtak av denne plan, sender sosifil, kart som pdf og lenke til plandokument til plannordland@kartverket.no.

Vannforvaltning

Vannforskriften § 12 kan komme i bruk når det fattes enkeltvedtak om ny aktivitet eller nye inngrep i en vannforekomst. I reguleringsplansaker er det kommunen som sektormyndighet ifølge plan- og bygningsloven som er ansvarlig for en slik vurdering. Veiledning til helhetlig vannforvaltning finnes på våre nettsider. Vi viser også til vannportalen for veiledning til bruk av § 12 samt vann-nett portal for informasjon om miljømål, risiko- og påvirkningsanalyse for aktuelle vannforekomster.

Kulturminnefaglig

Planforslaget er sjekket mot våre arkiver. Så langt vi kjenner til, er planforslaget ikke i konflikt med registrerte verneverdige kulturminner. Bestemmelse om varslingsplikt ved eventuelle funn av automatisk

fredete kulturminner under markinngrep inngår i forslag til reguleringsbestemmelser. Fylkeskommunen har ingen kulturminnefaglige merknader til planforslaget. Uttalelsen gjelder ikke samiske kulturminner; vi viser til egen uttalelse fra Sametinget.

Vurdering/anbefaling

Ingen merknader.

Fylkesmannen i Nordland, 03.06.19

Fylkesmannen viser til kommunens oversendelse av 25. april 2019, samt dokumenter på kommunens hjemmeside.

Hensikten med planen er å legge til rette for boliger med tilhørende teknisk infrastruktur, herunder gangsti, parkering og felles leke- og uteoppholdsareal

Fylkesmannen har med virkning fra 01.01.2018 fått delegert myndighet til å samordne innsigelser fra regionale statsetater til kommunale arealplaner etter plan- og bygningsloven.

Det er ikke innkommet innsigelse fra noen av de etater vi samordner. Vi gjør oppmerksom på at disse etatene sender sine høringsuttalelser direkte til kommunen.

Vi ga ved oppstart av planarbeidet innspill om at planens konsekvenser for barn og unge måtte vurderes, og da spesielt adkomst fra planområdet og til skole og lekeområder. Det følger av Miljøverndepartementets rundskriv T-2/08 at tilgjengelighet og gode atkomstmuligheter til arealer og anlegg for daglig fysisk aktivitet og friluftsliv i nærmiljøet er særdeles viktig, fordi barns aksjonsradius er begrenset. Mindre barn har ikke forutsetninger for å mestre kompliserte trafikksituasjoner, og det er derfor svært viktig med trafikksikre arealer og ferdselsårer.

Forslaget til reguleringsbestemmelser sier under pkt. 5.3 at det før boligene kan tas i bruk må «foreligge/være ferdig opparbeidet/avklart» fotgjengerfelt, jf. § 3.2.2.

Planbeskrivelsen sier at trygg kryssing er tatt hensyn til i planarbeidet. Videre er det i planbeskrivelsen sagt følgende:

«For å få anlagt gangfeltet må fartsgrensen senkes. Dette er en egen prosess og noe som kun SVV kan vurdere og godkjenne, men er forutsetningen for en trygg kryssing av fylkesveien. Derfor er det tatt inn i bestemmelsene at før ny bebyggelse kan tas i bruk må fotgjengerfelt være ferdig opparbeidet. Eksakt plassering av fotgjengerfeltet skal avklares med Statens vegvesen. Plassering av fotgjengerfeltet slik det fremgår av plankartet er veiledende».

Det er slik saken nå står uklart hvorvidt det vil bli adgang til å anlegge fotgjengerfeltet som er nødvendig for at boliger innenfor planområdet skal kunne tas i bruk. Vi forutsetter at kommunen vurderer hvorvidt det er ønskelig og hensiktsmessig å vedta en reguleringsplan som kanskje ikke lar seg gjennomføre.

Dersom kommunen skulle velge å gå videre med planforslaget, har vi noen planfaglige råd knyttet til utforming av rekkefølgebestemmelsene.

Foreslått bestemmelse i § 5.3 er uklar når det gjelder hva som egentlig kreves, jf. at det er sagt «foreligge/være ferdig opparbeidet/avklart». I og med at det er snakk om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, legger vi til grunn at kravet er at fotgjengerfeltet skal være ferdig

opparbeidet. Det kan for at boliger skal kunne tas i bruk ikke være tilstrekkelig at fotgjengerfeltet er avklart. Vi ber om at kommunen endrer ordlyden slik at dette blir klart. Også når det gjelder atkomstvei, gangsti, felles lekeareal og parkering og støytiltak, må kravet være at disse er ferdig opparbeidet før boliger tas i bruk.

For å unngå en situasjon der boliger føres opp uten at fotgjengerfelt er avklart, bør det etter vår oppfatning tas inn en bestemmelse i pkt. 5.1 om at fotgjengerfelt skal være avklart før det gis rammetillatelse. Rekkefølgebestemmelsen knyttet til fotgjengerfelt kan i praksis bli vanskelig å stå på dersom boligene er oppført, og muligheten for å etablere det bør derfor være avklart på et tidligere tidspunkt.

Vi vil altså ut fra dette anbefale at bestemmelsen utformes slik at fotgjengerfeltet skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boliger i planområdet, og i tillegg at det tas inn et krav om at fotgjengerfelt skal være avklart før det gis rammetillatelse.

Vurdering/anbefaling

Det er utført justering av planbestemmelsen § 5.3:

Før boligene kan tas i bruk skal følgende være etablert (relateres til omsøkt utbygging/byggetrinn):

- o Atkomstvei, herunder avkjørsel/kryss mot fylkesvei samt VA-anlegg.*
- o Gangsti, jf. § 2.13.*
- o Fotgjengerfelt, jf. § 3.2.2.*
- o Felles lekeareal og parkering.*
- o Evt. nødvendige avbøtende tiltak ift. støy, jf. § 2.3.*

Rådmannen vurderer at det er alles interesse å få til fartsreduksjon på Rv-830 i dette området og at etablering av fotgjengerfelt må være et fokusområde under byggeprosessen.

Geir Mikkelsen
rådmann

Sulitjelma boligfond

Detaljregulering for Charlottatippen boligområde

Plan-id: 2019004

Planbeskrivelse

Fauske kommune



Oppdragsnr.: 5191182 Dokumentnr.: 1 Versjon: 1
2019-04-24

Oppdragsgiver: Sulitjelma boligfond
Oppdragsgivers kontaktperson: Kenneth Johansen
Rådgiver: Norconsult AS
Oppdragsleder: Soia Rahasindrainy
Fagansvarlig: Soia Rahasindrainy
Andre nøkkelpersoner: Gøran Antonsen/Morten Selnes

1	2019-04-24	Planbeskrivelse for Charlottatippen boligområde	SOFRA	GAN	SOFRA
Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

Sammendrag

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for tomannsboliger eller evt. rekke- eller kjedehus med tilhørende teknisk infrastruktur, herunder gangsti, parkering og felles leke- og uteoppholdsareal.

Med grunnlag i de vurderinger som er gjort vil planforslaget etter forslagstillers vurdering i liten grad medføre negative konsekvenser for miljø og samfunn.

Planlagt arealbruk er i tråd med kommuneplanen/gjeldende reguleringsplaner og vurderes å gi rammer for god utnyttelse av utbyggingsområdet.

Planforslaget vurderes også å være et viktig bidrag for å imøtekomme befolkningsutvikling i Sulitjelma.

Innhold

1	Bakgrunn	7
1.1	Hensikten med planen	7
1.2	Forslagstiller, plankonsulent	7
1.3	Eierforhold	7
1.4	Tidligere vedtak i saken	7
1.5	Krav om konsekvensutredninger	7
2	Planprosess	7
2.1	Medvirkningsprosess	8
2.2	Møter og andre deltakere	8
2.3	Innspill til planen	8
3	Planstatus og rammebetingelser	14
3.1	Overordnede planer	14
3.2	Gjeldende reguleringsplaner	14
3.3	Tilgrensende planer	15
3.4	Temaplaner	15
3.5	Statlige og regionale planretningslinjer	15
4	Beskrivelse av planområdet – Eksisterende forhold	16
4.1	Beliggenhet	16
4.2	Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk	16
4.3	Stedets karakter	17
4.4	Landskap	17
4.5	Kulturminner og kulturell verdi	17
4.6	Naturverdier	17
4.7	Rekreasjonsverdi/bruk	17
4.8	Landbruk	17
4.9	Trafikale forhold	17
4.10	Barns interesser	18
4.11	Sosial infrastruktur	18
4.12	Universell tilgjengelighet	19
4.13	Teknisk infrastruktur	19
4.13.1	Vann og avløp	19
4.13.2	Energiforsyning	19
4.14	Grunnforhold	19
4.15	Støy	19
4.16	Luftforurensning	19

5	Beskrivelse av planforslaget	20
5.1	Analyser og utredninger	20
5.2	Planlagt arealbruk	20
5.3	Bebyggelsens plassering og utforming	20
5.4	Uteoppholdsareal	21
5.5	Sol/skygge	22
5.6	Parkering	22
5.7	Trafikkløsning	22
5.8	Kollektivtrafikk	23
5.9	Tilknytning til teknisk infrastruktur	23
5.9.1	Vann og avløp	23
5.9.2	Energiforsyning og EL-nett	23
5.10	Plan for avfallshåndtering	23
5.11	Planlagte offentlige anlegg	23
5.12	Kulturminner	23
5.13	Naturmiljø	23
5.14	Sosial infrastruktur	23
5.15	Universell utforming	23
5.16	Miljøoppfølging	24
5.17	Grunnforhold	24
5.18	Støy	24
5.19	Vindforhold	24
5.20	Risiko- og sårbarhet	24
5.21	Avbøtende tiltak/løsninger ROS	27
5.22	Rekkefølgebestemmelser	27
6	Virkninger/konsekvenser av planforslaget	28
6.1	Overordnede planer	28
6.2	Stedets karakter	28
6.3	Landskap	28
6.4	Natur- og kulturverdier	28
6.4.1	Naturverdier	28
6.4.2	Kulturverdier	28
6.5	Landbruksfaglige vurderinger	28
6.6	Trafikale forhold	29
6.7	Teknisk infrastruktur	29
6.8	Rekreasjon og uteoppholdsarealer	29
6.9	Bomiljø/bokvalitet	29
6.10	Barns interesser	29
6.11	Sosial infrastruktur	29

6.12	Universell tilgjengelighet	29
6.13	ROS	30
6.14	Økonomiske konsekvenser for kommunen	30
6.15	Interessemotsetninger	30
6.16	Avveininger av virkninger	30
7	Avsluttende kommentar	31

1 Bakgrunn

1.1 Hensikten med planen

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for boliger med tilhørende teknisk infrastruktur, herunder gangsti, parkering og felles leke- og uteoppholdsareal.

1.2 Forslagstiller, plankonsulent

Forslagsstiller:

Sulitjelma boligfond
Sjøgata 60
8200 Fauske

Plankonsulent:

Norconsult AS
Postboks 234
8001 Bodø

1.3 Eierforhold

Planområdet omfatter hele eller deler av eiendommer med gnr 119 bnr 1, 58, 337 og 368 samt gnr 126 bnr 1.

1.4 Tidligere vedtak i saken

Det foreligger ingen tidligere vedtak i saken.

1.5 Krav om konsekvensutredninger

Planarbeidet vurderes ikke å falle inn under § 6, herunder vedlegg I, heller ikke under § 8, herunder vedlegg II i forskrift om konsekvensutredninger.

Planforslaget vurderes derfor ikke å utløse krav om konsekvensutredning.

2 Planprosess

2.1 Medvirkningsprosess

Varsel om oppstart av planarbeidet ble annonsert i Saltenposten 23.02.19 og sendt ut til berørte parter (både private og offentlige) i brev datert 21.02.2019. Høringsfristen ble satt 22.03.2019.

2.2 Møter og andre deltakere

Oppstartsmøte med kommunen ble avholdt den 19.02.2019.

2.3 Innspill til planen

Person/etat	Dato	Innspill	Kommentarer
Statens vegvesen (SVV)	20.03.2019	Avkjørsel/kryss og areal som blir omfattet av frisktlinje og hensynssone må vises på plankartet. Planavgrensning mot fylkesveg skal gå i senterlinjen av vegen. Areal til veggrunn må følge eiendomsgrensen, og være regulert med formålet «<i>Annen veggrunn</i>». For dimensjonering av avkjørsel/kryss viser SVV til håndbøker N100, «<i>Veg og gateutforming</i>», og V121, «<i>Geometrisk utforming av veg- og gatekryss</i>». Dimensjonerende kjøretøy må velges ut fra vegens funksjon og trafikkmengde. Geometriske krav må være oppfylt både horisontalt og vertikalt plan. Det må være satt rekkefølgekrav til opparbeidelse av avkjørsel/kryss før utbygging av boligområdet. Det kan også være	Tas til følge. Tas til følge. For dimensjonering av avkjørsel/kryss og atkomstvei er det benyttet lastebil. Det er tatt inn i bestemmelsene at krysset og atkomstveien skal opparbeides iht. Håndbøker N100 og V121, veiklasse L2. Ivaretatt i bestemmelsene (jf. § 5.3).

		aktuelt med andre rekkefølgekrav. Det er viktig at planforslaget viser gode trafikale løsninger for myke trafikanter. SVV krever at kryssing av fylkesvegen, over til Charlotta, blir en del av planforslaget. For å unngå konflikter og forsinkelser i planprosessen kan vi anbefale at planforslaget blir oversendt oss for forhåndsuttalelse før planen blir fremlagt til behandling i kommunen.	Gangatkomst fra utbyggingsområdet og over på andre siden av fylkesveien (herunder kryssing av fylkesveien) er vist i plankartet. Utkast til planforslag ble oversendt SVV, hvor valgte løsninger er lagt frem. Evt. merknader vil foreligge ifm. offentlig ettersynet.
Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)	04.03.2019	Plan- og bygningsloven og byggteknisk forskrift (TEK17) setter tydelige krav til sikkerhet mot flom, erosjon og skred ved planlegging og utbygging. På reguleringsplannivå vil det ofte være behov for en detaljert fagkyndig utredning av faren. Hensyn til klimaendringer skal også vurderes. Tiltak som kan medføre skader eller ulemper for allmenne interesser, kan utløse konsesjonsplikt etter vannressursloven. NVE kan avgjøre at reguleringsplan kan erstatte konsesjon, dersom vassdragsinteressene er godt nok ivaretatt i planen. Planen må ta hensyn til anlegg som er planlagt eller har konsesjon etter energi- og vassdragslovgivningen. Hvis planen kommer i berøring med	Når det gjelder flom er Langvatnet magasin for Sjønstå kraftverk. Innsjøen er regulert der vannstanden holdes tilnærmet konstant. Fare for flom vurderes derfor å være minimal. Det er videre registrert aktsomhetsområde for snøskred (utløpsområde) på hele sørsiden av fylkesveien. Planområdet er imidlertid ikke skredutsatt ifølge kartleggingsrapporten fra 2010 (Rostad og Sivertsen). Det vises for øvrig til kap. 5.20 og 5.21 i planbeskrivelsen. Planen legger ikke til rette for tiltak som er konsesjonspliktig etter vannressursloven. Det er regulert inn hensynssoner i tilknytning til eksisterende høyspentlinje. Bredde på hensynssonene (til

		energiinteresser, bør berørte energiselskap involveres tidlig. NVE viser til gjeldende veiledere og karttjenester/verktøy og anbefaler å bruke disse ifm. planarbeidet. I plandokumentene må det gå tydelig fram hvordan de ulike interessene er vurdert og innarbeidet i planen.	sammen 12 m) er konferert med eier (ISE). Tas til etterretning. Det vises til kap. 5.20 og 5.21 i planbeskrivelsen.
Direktoratet for mineralforvaltning (DMF)	21.03.2019	Planområdet ligger i et område som ifølge Norges Geologiske Undersøkelse (NGU) er registrert som en malmprovins med navn Sulitjelma provins. Planområdet er lokalisert i sammenheng med sentrumsbebyggelsen i Sulitjelma, og tilstøtende landområder er allerede bebygde. Planområdet ligger ifølge DMF kartløsning i umiddelbar nærhet til et aktsomhetsområde vedrørende en gammel gruve; Charlotta-Knutsen. DMF ber om at ROS-analysen behandler gruveforurensning, eksempelvis forurensede masser (fyllingen boligene skal ligge på) og avrenning fra gruvedrift i området. DMF er også kjent med at det er gjennomført en planprosess vedrørende ny gruvedrift i Sulitjelma. DMF anbefaler at kommunen gjør vurderinger av hva dette vil få av konsekvenser for det planlagte boligområdet.	- Det er tatt inn i bestemmelsene at mulig forurensning i grunn skal kartlegges og evt. tiltaksplan for håndtering av forurensede masser i henhold til forurensningsforskriftens kap. 2 må utarbeides. Evt. tiltaksplan for håndtering av forurensede masser skal foreligge før det kan gis igangsettingstillatelse. Ny gruvedrift vil ikke få konsekvenser for planlagt boligområde.
Sametinget	28.02.2019	Etter vurdering av beliggenhet, omfang og annet kan Sametinget ikke se at det er fare for at det omsøkte tiltaket kommer i konflikt med automatisk freda, samiske kulturminner. Sametinget har	-

		derfor ingen spesielle merknader til planen. Skulle det likevel under arbeid i marken oppdages gjenstander eller andre spor som tyder på eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget og fylkeskommunen omgående. Sametinget forutsetter at dette pålegg formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken.	Aktsomhets- og meldeplikten er innarbeidet i bestemmelsene.
Fylkesmannen i Nordland	25.03.2019	Fylkesmannen forutsetter at planens konsekvenser for barn og unge vurderes, herunder at det vurderes om det i nærområdet finnes arealer for lek og opphold som tilfredsstillende pkt. 5 i de rikspolitiske retningslinjene. Grunnlaget for utforming av utearealer legges i planarbeidet, og de gunstigst beliggende deler av området må reserveres til felles uteoppholds- og lekearealer. Tilgjengelighet og gode atkomstmuligheter til arealer og anlegg for daglig fysisk aktivitet og friluftsliv i nærmiljøet er særdeles viktig, fordi barns aksjonsradius er begrenset. Mindre barn har ikke forutsetninger for å mestre kompliserte trafikksituasjoner, og det er derfor svært viktig med trafikksikre arealer og ferdselsårer. Adkomst fra planområdet og til skole og lekeområder må spesielt vurderes. For å sikre tilfredsstillende medvirkning ved høring av planen, vil Fylkesmannen spesielt oppfordre til at planforslaget	Det er tatt inn i bestemmelsene at felles lekeareal skal være lett tilgjengelig, ha gode solforhold samt være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. Det vises videre til kap. 5.4, 6.9 og 6.10 i planbeskrivelsen. Gangatkomst fra planområdet og over på andre siden av fylkesveien (ved samfunnshuset) for å komme til bl.a. skolen, idrettsbanen og lekeparksområdet som ligger på andre siden av fylkesveien, fremgår av plankartet. Veien (Charlotta) fra samfunnshuset til skolen og idrettsbanen er for øvrig lite trafikkert og brukt som gang- og sykkelvei. Tas til følge.

		oversendes i SOSI-format til plannordland@kartverket.no. Fylkesmannen ber om at kommunen setter av tid til dialog med berørte statlige myndigheter, i den grad det dreier seg om arealkonflikter.	Det anses ikke å være noen arealkonflikter forbundet med planarbeidet.
Nordland fylkeskommune (NFK)	01.04.2019	Gjeldende Fylkesplan for Nordland, kapittel 8: «Arealpolitikk i Nordland», inneholder klare mål for arealpolitikken i perioden. NFK ber om at det tas hensyn til disse i planarbeidet og viser spesielt til kap. 8.2 «By- og tettstedsutvikling».	Tas til følge.
		I planarbeidet må løsninger til trafiksikker kryssing av fylkesvegen vektlegges. Det bør sikres gjennom rekkefølgebestemmelser at en slik kryssing er på plass før boligene tas i bruk.	Det jobbes mot Statens vegvesen for å få senket ned farten, slik at det kan etableres fotgjengerovergang i fylkesveien. Gangatkomst til områder på andre siden av fylkesveien, herunder kryssing av fylkesveien er vist på plankartet. Med dette som utgangspunkt er det tatt inn i bestemmelsene at fotgjengerfelt skal være ferdig utarbeidet før boligene kan tas i bruk.
		I samarbeid med Kartverket og Fylkesmannen i Nordland tilbyr fylkeskommunen kvalitetssikring av planer og publisering i Nordlandsatlas. NFK ber derfor kommuner og planleggere benytte seg av tjenesten. På generelt grunnlag vil fylkeskommunen bemerke at det bør tas hensyn til: ○ Klimaendringer ○ Tilgjengelighet for alle ○ Reduksjon av energibehov ○ Barn og unge ○ Estetiske forhold ○ God medvirkning	Tas til følge. Tas til følge.

		○ Naturmangfoldloven ○ Sikring av god vannkvalitet	
		Sulitjelma som helhet er et kulturmiljø av stor verdi. Planområdet berører ikke stedets spesielt viktige enkeltmiljøer direkte, men det ligger nært Folkets hus/Samfunnshuset, som er et viktig kulturminne. Det bør legges stor vekt på at planlagte nybygg får en utforming som er godt tilpasset stedet, og som ikke får negative visuelle konsekvenser for Folkets hus. NFK ber om at planforslaget ved offentlig ettersyn gir et godt grunnlag for å vurdere planlagt ny bebyggelses visuelle helhetsvirkning i forhold til omgivelsene.	Planlagt bebyggelse vil få et volum og utforming som harmonerer godt med eksisterende bebyggelse og er godt tilpasset stedet. Planlagt bebyggelse vurderes ikke å få negative visuelle konsekvenser for samfunnshuset da ny bebyggelse vil få nøkternt volum samt at planområdet ligger lavere. Planlagt bebyggelse vil være lite «ruvende» da utbyggingsområdet er nedsenket ift. Folkets hus. Forslagstiller har som intensjon at ny bebyggelse skal harmonere med eksisterende bebyggelse og skal være tilpasset både terrenget og miljøet rundt.

3 Planstatus og rammebetingelser

3.1 Overordnede planer

Kommuneplanens arealdel (vedtatt 22.03.2018)

I gjeldende kommuneplan er planområdet angitt som område hvor gjeldende reguleringsplaner fortsatt skal gjelde.

3.2 Gjeldende reguleringsplaner

Planområdet inngår i reguleringsplan for Charlottatippen i Sulitjelma vedtatt 18.11.1999 (plan ID 2002004) og områderegeringsplan for Sulitjelma gruver vedtatt 29.09.2016 (plan ID 2015001).

I gjeldende reguleringsplaner er planområdet regulert til boligformål (gul farge i figur nedenfor) og veiformål (gråfarge). Planområdet berører også små deler av områder regulert til offentlig friområde (grønn farge), allmennyttig formål (brun farge) offentlig bebyggelse (rød farge), industri/lager (lilla farge) og bensinstasjon (blå farge). Dette for å få til en fornuftig avgrensning mot gjeldende reguleringsplan, regulert inn siktssonene samt for å få regulert inn sti/gangsti.

Maks tillatt utnyttingsgrad %-BYA er satt til 20 %. Maks byggehøyder er ikke oppgitt. En antar derfor at dette skal vurderes ifm. detaljreguleringsplanarbeidet.



Figur 1: Gjeldende reguleringsplaner. Planområdet vist med sort linje. Kartgrunnlag: kommune kart.com, bearbeidet av Norconsult.

3.3 Tilgrensende planer

Planområdet grenser til de samme reguleringsplanene (med plan ID 2002004 og 2015001).

3.4 Temaplaner

Det foreligger ingen temaplaner som har relevans til dette planarbeidet.

3.5 Statlige og regionale planretningslinjer

Det er foretatt en samlet vurdering av tiltaket mot statlige retningslinjer, rammer og føringer og funnet at tiltaket ikke er i strid med disse. Relevante retningslinjer/rammer/føringer i forbindelse med planforslaget er listet opp nedenfor:

- Fylkesplan for Nordland 2013-2025
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig, areal- og transportplanlegging (2013)
- Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (2012)
- Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (2012)
- Naturmangfoldloven (2012)
- Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (2009)
- Rikspolitiske retningslinjer for universell utforming (2008)
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barns og unges interesser i planleggingen (1995)

4 Beskrivelse av planområdet – Eksisterende forhold

4.1 Beliggenhet

Planområdet som er på ca. 9 daa ligger Sulitjelma et lite tettsted som ligger ca. 32 km (i luftlinje) sørøst fra Fauske tettsted/sentrum.



Figur 2: Planområdets beliggenhet. Lokalisering av planområdet vist med blå sirkel. Kartgrunnlag: kommune kart.com. Bearbeidet av Norconsult.

4.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Området hvor boligene tenkes etablert er i dag ubebygd og består delvis av åpne arealer og delvis av noe småkratt.

Omkringliggende områder er bebygd og består av et sykehjem, sanitetshus, klubbhus, næringsbebyggelse og et skur med bensinpumpe.

4.3 Stedets karakter

Tilstøtende bebyggelse er ført opp i én etasje, men unntak av sanitetshuset som er ført opp med én etasje pluss sokkel og loft.

Bebyggelsen har tradisjonelt preg med saltak.

Området er forholdsvis tettbygd men har et landlig preg.

4.4 Landskap

Planområdet ligger på en tipp (Charlottatippen). Området hvor boligene tenkes etablert er flatt, men terrenget skrå opp mot nord og vest.

Planområdet generelt har gode solforhold.

4.5 Kulturminner og kulturell verdi

Det er ikke registrert kulturminner eller -miljø i planområdet, eller i umiddelbar nærhet av planområdet.

4.6 Naturverdier

Det er ikke registrert verken rødlistet eller truede arter i planområdet eller i umiddelbar nærhet av planområdet

4.7 Rekreasjonsverdi/bruk

Verken planområdet eller tilstøtende områder er registrert som viktig friluftsområde. En kjenner ikke til at tippen brukes som rekreasjonsområde.

4.8 Landbruk

Verken planområdet eller tilstøtende områder har landbruksverdi.

4.9 Trafikale forhold

Det nye boligfeltet vil få atkomst fra fylkesveien og videre via eksisterende atkomstvei.

Fylkesveien har en bredde på ca. 6 m, mens eksisterende, intern atkomstvei har en bredde på ca. 5,5 m. Verken fylkesveien eller eksisterende atkomstvei har fortau (/gang- og sykkelvei). Intern atkomstvei ligger på kommunal grunn men er registrert som privat vei.

Fylkesveien har en ÅDT på 1305 (tall fra 2018). Fartsgrensen i denne strekningen er 80 km/t.

Det er registrert to ulykker i nærheten av planområdet, langs fylkesveien. Den ene ulykken (jf. oransje sirkel i figur nedenfor) omhandler fotgjenger som krysset kjørebane utenfor kryss bak parkert eller stanset kjøretøy. Alvorligste skadegrad: lettere skadd. Den andre ulykken (jf. blå sirkel i figur nedenfor) omhandler også fotgjenger som krysset kjørebane utenfor kryss bak parkert eller stanset kjøretøy. Alvorligste skadegrad: alvorlig skadd. Begge ulykkene skjedde i 1985.



Figur 3: Trafikkulykker, jf. oransje og blå sirkel. Planområdets beliggenhet vist med blå ellipse. Kartgrunnlag: vegvesen.no/vegkart. Bearbeidet av Norconsult.

Nærmeste bussholdeplass ligger kun ca. 130 m (i luftlinje) nordøst for planområdet.

4.10 Barns interesser

En kjenner ikke til at planområdet eller tilstøtende områder er brukt av barn og unge eller småbarnsfamilier.

4.11 Sosial infrastruktur

Skolekapasiteten i område er god, mens det per dags dato ikke er ledig kapasitet i barnehagen.

4.12 Universell tilgjengelighet

Selve utbyggingsområdet og atkomstveien er forholdsvis flat og vil i liten grad by på utfordringer ift. tilgjengelighet for alle.

4.13 Teknisk infrastruktur

4.13.1 Vann og avløp

Det opplyses fra kommunen at det er tilstrekkelig vannkapasitet inn i området.

Eksisterende avløpsledninger er ledet ut i Langvatnet.

4.13.2 Energiforsyning

Eksisterende bebyggelse er tilknyttet strømforsyning.

4.14 Grunnforhold

Berggrunn i området består av glimmerskifer, mens løsmassene består av fyllmasse.

Det er registrert aktsomhetsområde for flom på de deler av planområdet som grenser til Langvatnet. Det er videre registrert aktsomhetsområde for snøskred (utløpsområde) på hele sørsiden av fylkesveien og deler av nordsiden av veien.

Planområdet og tilstøtende områder på nedsiden av fylkesveien er fylt ut. Potensialet for forurensning er derfor til stede.

4.15 Støy

Planområdet ligger, så langt man kjenner til, verken innenfor rød eller gul støysone. Fylkesveien er noe trafikkert og genererer derfor noe trafikkstøy.

4.16 Luftforurensning

Planområdet er så langt man kjenner til, ikke utsatt for luftforurensning utover akseptable grenseverdier.

5 Beskrivelse av planforslaget

5.1 Analyser og utredninger

Det er ikke utført egne analyser eller utredninger ifm. planarbeidet.

5.2 Planlagt arealbruk

I planområdet tenkes det lagt til rette for boliger med tilhørende leke- og uteoppholdsareal og teknisk infrastruktur, herunder utbedring av kryss, opprustning av gangsti samt nytt fotgjengerfelt (i tilknytning til fylkesveien).

Planområdet er utvidet noe i forhold til opprinnelig avgrensning ifm. varsel om planoppstart. Utvidelsen skyldes ønske om å regulere inn gangatkomst fra planområdet og kryssing av fylkesveien for å komme til områder på andre siden av fylkesveien. Utvidelsen er konferert med berørte eiendommer.

Planområdet er regulert til følgende arealformål og hensynssoner (jf. PBLs §§ 12-5 og 12-6):

- Bebyggelse og anleggsformål
 - Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse
 - Offentlig eller privat tjenesteyting
 - Annen offentlig eller privat tjenesteyting
 - Bensinstasjon/vegserviceanlegg
 - Lekeplass
 - Industri/lager
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
 - Veg
 - Kjøreveg
 - Annen veggrunn – teknisk anlegg
- Grønnstruktur
 - Friområde
- Hensynssoner
 - Sikringssone – frisikt
 - Faresone – Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler)

5.3 Bebyggelsens plassering og utforming

Det tenkes lagt til rette for tomannsbolig, rekke- eller kjedehus i planområdet. Slik planforslaget foreligger nå tenkes det etablert 4 tomannsboliger, til sammen 8 boenheter.

Sulitjelma boligfondets vedtekter tilsier at fondet har til formål å la oppføre eller erverve aldersboliger/leiligheter. Boligene vil dermed få livsløpsstandard.

Byggegrense fra fylkesvei er satt 26,5 m fra veikant, i tråd med gjeldende reguleringsplan. Byggegrense mot vest (Sagatun) er satt 4 m fra formålsgrensen. Byggegrense er ellers satt 2 m fra formålsgrensen.

Maks tillatt utnyttingsgrad (%-BYA) settes til 25 %. Boligene tenkes ført opp i én etasje, med maks gesims lik 4 m og maks møne 5,5 m.

Bebyggelsen skal gis god arkitektonisk utforming tilpasset omkringliggende bebyggelse mht. stiluttrykk.



Figur 4: Illustrasjons-/situasjonsplan. Utarbeidet av Saltdalshus.

5.4 Uteoppholdsareal

Gjeldende krav til leke- og uteoppholdsareal er 35 m² per boenhet. Planlagt utbygging, slik det er lagt opp til (8 boenheter), utløser krav om til sammen $8 \times 35 \text{ m}^2 = 280 \text{ m}^2$ felles leke- og uteoppholdsareal. Dette kravet kan i sin helhet løses innenfor planområdet og er regulert inn.

Det vil bli opparbeidet kvalitativt gode lekeplasser i tilknytning til planlagt utbygging. Felles lekearealer tenkes utformet slik at de inspirerer til lek og er fleksible i bruk og vil primært være utformet med tanke på mindre barn, da disse har størst behov for lekeplass nær hjemmet.

I tillegg til dette ligger det en godt opparbeidet lekeparks med mange apparater ca. 400 m (i luftlinje) nordvest for planområdet.

Det er i planforslaget lagt til rette for gode muligheter for private uteområder.

5.5 Sol/skygge

Planlagt bebyggelse er ført opp i én etasje og vurderes ikke å ha store negative innvirkning på verken nabohus, leke- og uteoppholdsareal eller eksisterende bebyggelse når det gjelder skyggeeffekter.

5.6 Parkering

Planlagt utbygging slik det er lagt opp til utløser krav om til sammen 8 x 1,5 plass per boenhet = 12 plasser. Parkeringsplassene tenkes løst på felles areal (felles parkering), på bakken.

Gjeldende parkeringskrav kan i sin helhet løses i planområdet slik planforslaget foreligger nå.

5.7 Trafikkløsning

Planlagt bebyggelse vil få atkomst fra eksisterende avkjørsel fra fylkesveien, og videre via eksisterende intern atkomstvei som betjener Sagatun sykehjem (ligger vest for utbyggingsområdet). Påkobling mot fylkesvei er justert og krysset er dimensjonert i tråd med SVVs håndbok N100. Dimensjonerende kjøretøy er lastebil. Intern atkomstvei er videre regulert inn i henhold til kommunens anbefaling, dvs. total bredde på 7 m hvorav selve kjøreveien reguleres inn med bredde 5 m pluss annen veggrunn med bredde 1 m på hver side. Første del av atkomstveien skal være offentlig (kommunal). Resterende del frem til utbyggingsområdet skal være felles for utbyggingsområde (BKS), sanitetshuset og klubbhuset (frem til eksisterende avkjørsel som er vist med avkjørselspil på plankartet).

Da alle sentrumsfunksjoner (skole, butikk, osv.) ligger på andre siden av fylkesveien fremgår gangtrasé frem til fylkesveien, fotgjengerovergangen samt gangtrasé videre nordover, av plankartet.

For å få anlagt gangfeltet må fartsgrensen senkes. Dette er en egen prosess og noe som kun SVV kan vurdere og godkjenne, men er forutsetningen for en trygg kryssing av fylkesveien. Derfor er det tatt inn i bestemmelsene at før ny bebyggelse kan tas i bruk må fotgjengerfelt være ferdig opparbeidet. Eksakt plassering av fotgjengerfeltet skal avklares med Statens vegvesen. Plassering av fotgjengerfeltet slik det fremgår av plankartet er veiledende.

Avkjørsel vest for innregulert gangsti er også tatt med i planforslaget og er dimensjonert i tråd med SVVs håndbok N100. Dimensjonerende kjøretøy er vogntog.

Eksisterende og ny avkjørsel er vist med avkjørselspiler. Avkjørslenes eksakte plassering kan justeres.

5.8 Kollektivtrafikk

Nærmeste bussholdeplass ligger i gangavstand fra planområdet. Planlagt utbygging vil derfor kunne føre til økning i bruken av kollektivtrafikk, noe som anses positivt.

5.9 Tilknytning til teknisk infrastruktur

5.9.1 Vann og avløp

Planlagt bebyggelse i planområdet vil bli knyttet til eksisterende kommunalt VA-nett og godkjent privat avløpssystem. Det forutsettes slamavskiller på avløpet. Dette er innarbeidet i bestemmelsene.

5.9.2 Energiforsyning og EL-nett

Energibehovet i planområdet vil bli dekt med elektrisitet. Planområdet må søkes på vanlig måte for oppkobling mot strømmettet.

5.10 Plan for avfallshåndtering

Avfallshåndtering vil bli løst på egen tomt (i område benevnt BKS). I denne forbindelse er det tatt inn i bestemmelsene at ved utforming av området skal det tas hensyn til at bl.a. henting av avfall foregår på en god måte.

5.11 Planlagte offentlige anlegg

En kjenner ikke til at det er planlagt offentlige anlegg i området.

5.12 Kulturminner

Planlagt utbygging vurderes ikke å få innvirkninger på verken kulturminner eller -miljø.

5.13 Naturmiljø

Planlagt utbygging vurderes ikke å få innvirkninger på naturmiljø.

5.14 Sosial infrastruktur

Det vil ikke være behov for å øke skolekapasiteten som følge av planlagt utbygging.

5.15 Universell utforming

Krav fastsatt i Byggeteknisk forskrift (TEK) skal gjelde for uteområder og atkomst til og i boligene.

5.16 Miljøoppfølging

Planprosessen har ikke avdekket behov for miljøoppfølging.

5.17 Grunnforhold

På grunn av at utbyggingsområdet ligger på fylling er potensialet for forurensning til stedet. Derfor er det tatt inn i bestemmelsene at mulig forurensning i grunn skal kartlegges og evt. tiltaksplan for håndtering av forurensede masser i henhold til forurensningsforskriftens kap. 2 må utarbeides.

5.18 Støy

Det er tatt inn i bestemmelsene at ved søknad om rammetillatelse skal det legges ved dokumentasjon som godtgjør at støykravene er oppfylt.

5.19 Vindforhold

En kjenner ikke til at det foreligger forhold som krever oppfølging eller spesielle tiltak.

5.20 Risiko- og sårbarhet

Emne	Forhold eller uønsket hendelse	Vurdering	
		Nei	Merknad
Naturgitte forhold	Er området utsatt for snø- eller steinskred?	x	Det er registret aktsomhetsområde for snøskred (utløpsområde) på hele sørsiden av fylkesveien og tilstøtende arealer på nordsiden av veien. Planområdet er imidlertid ikke skredutsatt ifølge kartleggingsrapporten fra 2010 (Rostad og Sivertsen).
	Er området geoteknisk ustabil/er det fare for utglidning?	x	
	Er området utsatt for springflo/flom i sjø/vann?		Det er registrert aktsomhetsområde for flom på de deler av planområdet som grenser til Langvatnet. Langvatnet er magasin for Sjønstå kraftverk. Innsjøen er regulert der vannstanden holdes tilnærmet konstant. Fare for flom vurderes derfor å være minimal.
	Er området utsatt for flom i elv eller bekk/ lukket bekk?	x	

	Er det radon i grunnen?		Det er lovpålagt krav om radonsperre i alle nye bygninger hvor det oppholder seg mennesker.
	Annet (spesifiser)?	x	
Infrastruktur	Vil utilsiktede/ukontrollerte hendelser som kan inntreffe på nærliggende transportårer, utgjøre en risiko for området?		
	Hendelser på veg	x	
	Hendelser på jernbane	x	
	Hendelser på sjø/vann/elv	x	
	Hendelser i luften	x	
	Vil utilsiktede/ukontrollerte hendelser som kan inntreffe på nærliggende virksomheter (industriforetak etc.) utgjøre en risiko for området?		
	Utslipp av giftige gasser/væsker	x	
	Utslipp av eksplosjonsfarlig/brennbare væsker/gasser	x	
	Medfører bortfall av tilgang på følgende tjenester spesielle ulemper for området?		
	Elektrisitet	x	
	Teletjenester	x	
	Vannforsyning	x	
	Renovasjon/spillvann	x	
	Dersom det går høyspentlinjer ved/gjennom området:		
	Påvirkes området av magnetiske felt fra kraftlinjer?		Det går en høyspentlinje vest for utbyggingsområdet. Det er regulert inn en hensynssone med bredde på til sammen 12 m i tilknytning til luftlinjen.
	Er det spesiell klatrefare i forbindelse med master?	x	
	Er det spesielle farer forbundet med bruk av transportnett for gående, syklende og kjørende innenfor området?		

	• Til skole/barnehage	x	
	• Til nærmiljøanlegg (idrett etc.)	x	
	• Til forretning	x	
	• Til busstopp	x	
	Brannberedskap		
	• Omfatter området spesielt farlige anlegg?	x	
	• Har området tilstrekkelig brannvannforsyning (mengde og trykk)?		Avklares i forbindelse med byggesøknad.
	• Har området bare en mulig adkomstrute for brannbil?	x	
Tidligere bruk	Er området påvirket/forurenset fra tidligere virksomhet?		
	• Gruver: åpne sjakter, steintipper etc.	x	
	• Militære anlegg: fjellanlegg, piggrådsperringer etc.	x	
	• Industrivirksomhet, herunder avfallsdeponering	x	
	• Annet (spesifiser)		
Omgivelser	Er det regulerte vannmagasiner i nærheten, med spesiell fare for usikker is?	x	
	Finnes det naturlige terrengformasjoner som utgjør spesiell fare (stup etc.)?	x	
	Annet (spesifiser)	x	
Ulovlig virksomhet	Sabotasje og terrorhandlinger		
	• Er tiltaket i seg selv et sabotasje-/terrormål?	x	
	• Finnes det potensielle sabotasje-/terrormål i nærheten?	x	

5.21 Avbøtende tiltak/løsninger ROS

ROS-sjekklista er gjennomgått og det konkluderes med at det ikke foreligger forhold som krever oppfølging eller spesielle tiltak. Ifm. byggesøknaden skal det imidlertid dokumenteres at grunnen har tilstrekkelig stabilitet i forhold til omsøkt tiltak. Videre skal mulig forurensning i grunn kartlegges og evt. tiltaksplan for håndtering av forurensede masser i henhold til forurensningsforskriftens kap. 2 må utarbeides.

5.22 Rekkefølgebestemmelser

Det er innarbeidet rekkefølgebestemmelser tilknyttet følgende forhold:

- Situasjonsplan
- Perspektiver
- Teknisk infrastruktur, herunder VA-anlegg og atkomst/kryssløsning
- Støy
- Grunnforhold
- Leke- og uteoppholdsareal og parkering
- Håndtering av ulempe i bygge- og anleggsfasen
- Sti/gangsti

6 Virkninger/konsekvenser av planforslaget

6.1 Overordnede planer

Kommuneplanens arealdel viser til gjeldende reguleringsplaner. Planlagt arealbruk/utbygging er i tråd med gjeldende reguleringsplaner.

Utnyttingsgraden, %-BYA, foreslås økt fra 20 % til 25 % for å få til en fornuftig og god utnytting av utbyggingsområdet. Foreslått økning er liten og vurderes ikke å føre til store negative konsekvenser.

6.2 Stedets karakter

Planlagt bebyggelse (tomannsboliger) med foreslått byggehøyde (én etasje) vil ikke endre karakteren i området vesentlig da eksisterende bebyggelse, for det meste, er ført opp i én etasje og varierer i størrelse/volum.

Planlagt bebyggelse tenkes utformet i tradisjonell stil i harmoni med eksisterende bebyggelse.

6.3 Landskap

Utbyggingsområdet er forholdsvis flatt. Planlagt utbygging vil dermed ikke føre til store terrenginngrep.

Gangtraséen tenkes tilpasset terrenget og lagt der hvor terrenginngrepet vil være minimalt.

Krav ift. estetikk og helhetsvirkning er innarbeidet i bestemmelsene.

6.4 Natur- og kulturverdier

6.4.1 Naturverdier

Det er ikke registrert hverken verdifulle naturtyper eller artsforekomster i planområdet. Det foreligger heller ingen kjente registreringer av biologisk mangfold, men ut fra vurderinger av eksisterende terreng og vegetasjon er det lite som tilsier at det vil være funn. Det er derfor ikke gjort noen videre undersøkelser for å øke kunnskapsnivået eller vurdert tiltak i forhold til føre-var prinsippet, jf. naturmangfoldlovens §§ 8 og 9. Planlagt utbyggingen vurderes ikke å påføre nye eller fremtidige belastninger på eksisterende naturmangfold. Vurderinger i henhold til naturmangfoldloven §§ 10, 11 og 12 er av den grunn ikke tatt ytterligere stilling til. Planforslagets virkninger for naturmangfoldloven vurderes å være små.

6.4.2 Kulturverdier

Planlagt utbygging vil ikke komme i konflikt med verken kulturminner eller -miljø.

6.5 Landbruksfaglige vurderinger

Planlagt utbygging vil ikke få negative innvirkninger på landbruket.

6.6 Trafikale forhold

Planlagt utbygging vil føre til økt biltrafikk, men forventet økt trafikk antas ikke å gi avviklingsproblemer.

For å få til trygg kryssing av fylkesveien må det opparbeides sti samt fotgjengerfelt i fylkesveien. Planlagt bebyggelse kan ikke tas i bruk før stien og fotgjengerfeltet er ferdig opparbeidet. Dette er innarbeidet i bestemmelsene.

6.7 Teknisk infrastruktur

Tilknytning til kommunal vannledning og opparbeiding av privat avløpsanlegg samt tilknytning til El-nett vurderes ikke å være problematisk.

6.8 Rekreasjon og uteoppholdsarealer

Planforslaget vurderes ikke å være til ulempe for utøving av friluftsliv, men vil kunne føre til økt bruk av lekeparken. Noe som anses positivt.

6.9 Bomiljø/bokvalitet

Hver boenhet i planområdet vil få tilgang til privat uteoppholdsareal i form av hage eller uteterrasse. I tillegg er det lagt til rette for felles leke- og uteoppholdsareal som gir gode muligheter for lek og fellesskap.

Solforholdene vil variere avhengig av plassering av husene, men solforholdene generelt anses å være tilfredsstillende.

6.10 Barns interesser

Det vil bli opparbeidet kvalitativt gode lekeplasser i tilknytning til planlagt utbygging.

For øvrig ligger det en stor lekepark like ved planområdet, ca. 400 m (i luftlinje) nordvest for planområdet.

6.11 Sosial infrastruktur

Planlagt utbygging vurderes ikke å utløse behov for å øke skolekapasitet.

6.12 Universell tilgjengelighet

Bebyggelsen med tilhørende uteareal og atkomst vil bli utformet iht. kravene i Byggeteknisk forskrift (TEK).

6.13 ROS

Før det gis byggetillatelse skal det dokumenteres at grunnen har tilstrekkelig stabilitet i forhold til omsøkte tiltak.

Mulig forurensning i grunn skal kartlegges og evt. tiltaksplan for håndtering av forurensede masser i henhold til forurensningsforskriftens kap. 2 vil bli utarbeidet.

Ovennevnte forhold er sikret i bestemmelsene.

6.14 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planlagt utbygging vil medføre økte inntekter for Fauske kommune.

6.15 Interesse motsetninger

Det er ikke avdekket interesse motsetninger i forbindelse med planarbeidet.

Trygg kryssing av fylkesveien er blitt påpekt fra flere hold. Dette forholdet er tatt hensyn til i planarbeidet.

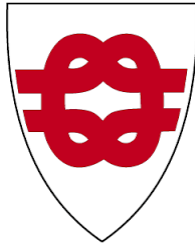
6.16 Avveininger av virkninger

Med grunnlag i de vurderinger som er gjort ovenfor vil planforslaget etter forslagstillers vurdering i liten grad medføre negative konsekvenser for miljø og samfunn.

7 Avsluttende kommentar

Planlagt arealbruk er i tråd med kommuneplanen/gjeldende reguleringsplaner og vurderes å gi rammer for god utnyttelse av utbyggingsområdet.

Planforslaget vurderes også å være et viktig bidrag for å imøtekomme befolkningsutvikling i Sulitjelma.



Fauske kommune

Siste behandling i Plan- og utviklingsutvalg

dato:

.....

Vedtatt av Kommunestyret i møte dato:

.....

Under K. Sak

nummer:

.....

.....
formannskapssekretær

Reguleringsplan for Charlottatippen boligområde

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering

PlanID 2019004

Saksnummer

1. Planens hensikt

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for boliger med tilhørende teknisk infrastruktur, parkering og felles leke- og uteoppholdsareal.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Planområdets arealformål og hensynssoner (Pbls §§ 12-5 og 12-6)

- Bebyggelse og anlegg
 - Konsentrert boligbebyggelse (BKS) – privat eierform
 - Offentlig eller privat tjenesteyting (BOP) – offentlig eierform
 - Annen offentlig eller privat tjenesteyting (BAT) – privat eierform
 - Bensinstasjon/vegserviceanlegg (BV) – privat eierform
 - Lekeplass (BLK) – felles eierform
 - Industri/lager (BKB) – privat eierform
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
 - Veg (SV) – felles eierform
 - Kjøreveg (SKV) – offentlig eierform
 - Annen veggrunn – teknisk anlegg (SVT) – offentlig eierform
- Grønnstruktur
 - Friområde (GF) – offentlig eierform
- Hensynssoner
 - Sikringssone - Frisikt (H140)
 - Høyspenningsanlegg, inkl. høyspentkabler (H370)

2.2 Situasjonsplan

Vedlagt søknad om rammetillatelse skal det følge en situasjonsplan i passende målestokk som viser planlagt bebyggelse med plassering og høyder, evt. tomteinndeling, eksisterende og fremtidig terreng, atkomst, herunder gangatkomst og trygg kryssing av fylkesveien, parkering, avfallshåndtering, evt. tekniske anlegg, plassering og løsninger for felles leke- og uteoppholdsarealer.

2.3 Støy

Klima- og miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442 skal legges til grunn for utforming av bebyggelsen innenfor planområdet.

2.4 Universell utforming

For uteområder, atkomst til og i bygninger gjelder krav fastsatt i byggeteknisk forskrift.

2.5 Arkitektur og estetikk

Planlagt bebyggelse skal utformes slik at det skapes god arkitektonisk helhetsvirkning i forhold til omgivelsene. Bebyggelsen skal ha en god estetisk utforming.

2.6 Parkering

Krav til bil- og sykkelparkering skal løses i henhold til de enhver tid gjeldende parkeringsbestemmelser for Fauske kommune.

2.7 Lekeareal

Krav til felles leke- og uteoppholdsareal skal være i henhold til de enhver tid gjeldende bestemmelser for Fauske kommune.

Felles lekeareal skal være lett tilgjengelig, ha gode solforhold samt være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.

2.8 Kabelanlegg

Det skal tas hensyn til evt. kabelanlegg i grunn. Flytting, nærbygging etc. må avklares med den enkelte eier på et tidlig tidspunkt.

2.9 Avfallshåndtering

Det skal settes av nødvendige areal for håndtering av avfall.

Det skal legges til rette for at renovasjonsordningen kan praktiseres i samsvar med bestemmelser i kommunens renovasjonsforskrift.

2.10 Bygge- og anleggsfasen

Det skal utarbeides en egen tiltaksplan for hvordan farer og ulemper for beboere i nærområdet skal håndteres i anleggsfasen. Det gjelder spesielt transport og trafikk, støy, støv og rystelser. Ulemper for offentlig transport og trafikkavvikling skal også utredes.

2.11 Grunnforhold

Før det gis rammetillatelse skal det dokumenteres at grunnen har tilstrekkelig stabilitet i forhold til omsøkt tiltak.

Mulig forurensning i grunn skal kartlegges og evt. tiltaksplan for håndtering av forurensede masser i henhold til forurensningsforskriftens kap. 2 må utarbeides.

2.12 Kulturminner

Skulle det under arbeid i marken komme frem gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og kulturminneavdelingen i Nordland fylkeskommune og Sametinget varsles i henhold til Kulturminneloven § 8, 2. ledd.

2.13 Sti

Det skal opparbeides gangsti slik som illustrert på plankartet. Eksakt plassering av gangstien kan justeres.

Utforming av stien avklares ifm. søknad om rammetillatelse.

3. Bestemmelser til arealformål

3.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

3.1.1 Boligbebyggelse - konsentrert boligbebyggelse (BKS)

I område benevnt BKS tillates det etablert tomannsbolig, rekke- eller kjedehus med tilhørende leke- og uteoppholdsareal, interne atkomstveier, parkering, garasje/carport, felles avfallshåndtering samt evt. tekniske anlegg.

Ved utforming av området skal det tas hensyn til at henting av avfall, brøyting o.l. foregår på en god måte.

a) Byggegrenser

Byggegrenser fremgår av plankartet. Byggegrenser mot fylkesvei skal være min. 26,5 m fra veikant.

Avfallsanlegg, evt. gjerder og biloppstillingsplasser tillates utenfor byggegrenser.

b) Utnyttingsgrad og byggehøyder

Maks gesimshøyde tillates inntil 4 m over gjennomsnittlig planert terreng. Mønehøyde tillates inntil 5,5 m over gjennomsnittlig planert terreng.

Maks tillatt utnyttingsgrad settes til %-BYA = 25 %.

Garasje/carport skal utformes iht. de til enhver tid gjeldende bestemmelser for Fauske kommune.

3.1.2 Offentlig eller privat tjenesteyting (BOP)

For områder benevnt o_BOP1 og o_BOP2 skal bestemmelser i reguleringsplan for Charlottatippen i Sulitjelma med plan ID 2002004 gjøres gjeldende inntil evt. endringer av denne planen.

3.1.3 Annen offentlig eller privat tjenesteyting (BAT)

For område benevnt BAT skal bestemmelser i reguleringsplan for Charlottatippen i Sulitjelma med plan ID 2002004 gjøres gjeldende inntil evt. endringer av denne planen.

3.1.4 Bensinstasjon/vegserviceanlegg (BV)

For område benevnt BV skal bestemmelser i reguleringsplan for Charlottatippen i Sulitjelma med plan ID 2002004 gjøres gjeldende inntil evt. endringer av denne planen.

3.1.5 Industri/lager (BKB)

For områder benevnt BKB1 og BKB2 skal bestemmelser i reguleringsplan for Charlottatippen i Sulitjelma med plan ID 2002004 gjøres gjeldende inntil evt. endringer av denne planen.

3.1.6 Lekeplass (BLK)

Område benevnt f_BLK skal brukes som felles leke- og uteoppholdsareal for område benevnt BKS.

Endelig utforming av lekeplassen skal gjøres i samarbeid med kommunen.

Uteoppholdsarealene skal sikres med gjerde ved behov og skal være skjermet mot evt. annen helsefare.

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

3.2.1 Veg (SV)

For område benevnt SV skal bestemmelser i reguleringsplan for Charlottatippen med plan ID 2002004 gjøres gjeldende inntil evt. endringer av denne planen.

3.2.2 Kjøreveg (SKV)

Område benevnt o_SKV1 utgjør en forbedret og forlenget versjon av eksisterende atkomstvei. Krysset og veien skal etableres med bredde iht. plankartet og skal opparbeides iht. håndbøker N100 og V121, veiklasse L2. Veien skal være offentlig.

Område benevnt o_SKV2 utgjør del av eksisterende fylkesvei.

I område benevnt o_SKV2 skal det opparbeides fotgjengerfelt. Plassering av fotgjengerfelt slik det fremgår av plankartet er veiledende. Eksakt plassering og utforming av fotgjengerfeltet skal avklares med Statens vegvesen.

Område benevnt o_SKV3 utgjør en forbedret versjon av eksisterende kryss/avkjørsel. Avkjørselen skal være offentlig.

Område benevnt f_SKV4 utgjør en forbedret og forlenget versjon av eksisterende atkomstvei. Veien skal være felles for BKS samt sanitetshuset og klubbhuset som ligger utenfor planområdet.

Atkomst til tilstøtende eiendommer som ligger utenfor planområdet og til BKS er vist med avkjøringspiler. Avkjørslenes eksakte plassering kan justeres.

3.2.3 Annen veggrunn – teknisk anlegg (SVT)

Områder benevnt o_SVT1 - o_STV6 samt f_STV7 og f_STV8 kan brukes til grøfter, skjæringer, fyllinger, snøopplag, plassering av lysmaster, skilt o.l. o_SVT1 - o_SVT6 skal være offentlige arealer, o_SVT7 og o_SVT8 skal være felles arealer.

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1 Friområde (GF)

Område benevnt o_GF1 og o_GF2 utgjør deler av eksisterende grønnstruktur.

4. Bestemmelser til hensynssoner (§ 12-6)

4.1 Sikringssone – friskt (H140)

Innenfor område benevnt H140_1 og H140_2 tillates ikke sikthindringer som er høyere enn 0,5 m over veibanen.

4.2 Faresone – Høyspenningsanlegg, imkl. høyspentkabler (H370)

Områder benevnt H370_1 og H370_2 omfatter eksisterende luftlinje.

Hver sone skal ha en bredde på 12 m.

Det tillates ikke oppført byggverk innenfor sonene.

5. Rekkefølgebestemmelser

5.1 Rammetillatelse

Før rammetillatelse kan gis skal følgende foreligge:

- Situasjonsplan iht. § 2.2 i det formatet kommunen krever.
- Perspektiver som viser den nye bebyggelsen.
- En vurdering av behovet for støydempende tiltak, jf. § 2.3.
- Overordnet VA-plan.

5.2 Igangsettingstillatelse

Før igangsettingstillatelse kan gis skal følgende foreligge (relateres til omsøkt byggetrinn/utbygging):

- Detaljplaner for påkobling mot fylkesvei og atkomstvei samt VA-anlegg, herunder vurdering av vannmengder til brannslokking, som er godkjent av Fauske kommune.
- Plassering og utforming av gangsti, jf. § 2.13.
- Godkjent tiltaksplan for håndtering av ulemper i bygge- anleggsfasen, jf. § 2.10.
- Dokumentasjon av fundamenteringsforholdene, jf. § 2.11.
- Evt. tiltaksplan for håndtering av forurensede masser, jf. § 2.11.
- Dokumentasjon på hvordan parkeringskravet og krav til leke- og uteoppholdsareal tenkes innfridd.

5.3 Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Før boligene kan tas i bruk skal følgende være etablert (relateres til omsøkt utbygging/byggetrinn):

- Atkomstvei, herunder avkjørsel/kryss mot fylkesvei samt VA-anlegg.
- Gangsti, jf. § 2.13.
- Fotgjengerfelt, jf. § 3.2.2.
- Felles lekeareal og parkering.
- Evt. nødvendige avbøtende tiltak ift. støy, jf. § 2.3.

Y7447000

Y7446800

Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

- BKS Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
- BOP Offentlig eller privat tjenesteyting
- BAT Annen offentlig eller privat tjenesteyting
- BV Bensinstasjon/vegsserviceanlegg
- BLK Lekeplass
- BKB Industri/lager

§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- SV Veg
- SKV Kjøreveg
- SVT Annen veggrunn - tekniske anlegg

§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur

- GF Friområde

§12-6 - Hensynssoner

- H140 Frisikt
- H370 Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)

Linjesymbol

- RpGrense

- RpFormålGrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Friskiktlinje
- Regulert fotgjengerfelt
- RpSikringGrense
- RpFareGrense
- Måle og avstandslinje

Punktsymboler

- Avkjørsel - både inn og utkjøring

Illustrasjoner

- Sti
- Planlagt bebyggelse

Kartopplysninger

Kilde for basiskart: Fauske kommune
Dato for basiskart: FKB, 15.02.2019
Koordinatsystem: UTM sone 32 basert på EUREF89/WGS84
Høydegrunnlag: NN2000

Ekvidistanse 1 m

Kartmålestokk: 1:750 m (i A1)

0 9 19 28 37,5m



Detaljregulering for Charlottatippen boligområde

Med tilhørende reguleringsbestemmelser

Arealplan-ID:
1841_2019004

Forslagstiller:
Sultjelma boligfond

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Dato	Revisjon	SAKS-NR.	DATO	SIGN.
Dato	Revisjon			
Dato	Revisjon			

Kommunestyret sitt vedtak

Ny 2. gangs behandling

Offentlig ettersyn fra til

2. gangs behandling

Offentlig ettersyn fra til

1. gangs behandling

Kunngjøring av oppstart av planarbeid

Oppstartsmøte

PLANEN ER UTARBEIDET AV: Norconsult

TEGNNR. DATO SIGN.

24.04.2019 Sofra

Det bekreftes at planen er i samsvar med kommunestyrets vedtak av

Date Planert



X545400

X545600

X545800

FAUSKE KOMMUNE

SAKSPAPIR

		JournalpostID: 19/8415	
		Arkiv sakID.: 19/1506	Saksbehandler: Rune Reisænen
Sak nr.		Dato	
059/19	Plan- og utviklingsutvalg	12.06.2019	
	Kommunestyre		

Indre Salten Energi - Erverv av tilleggsareal til gnr. 104, bnr 860 og gnr. 103, bnr. 1613

Rådmannens forslag til innstilling:

ISE AS innvilges erverv av 2 parseller fra gnr. 104, bnr 650 og gnr. 103, bnr. 11.

- Prisen settes til kr. 90 pr. kvm.
- Søker bærer alle omkostninger i forbindelse med ervervet
- Det inngås bindende kjøpekontrakter der frister og salgsbestemmelser framkommer.

Vedlegg:

07.06.2019

Søknad

1412901

Sammendrag:

Indre Salten Energi søker erverv av 2 parseller fra kommunal tomt 104/650 og 103/11. Parsell nr. 1 er på ca 780 m2 og parsell nr. 2 er på ca 506 m2. parsellene grenser opp mot ISE AS sin eiendom 103/1613 og 104/860.

Arealet er tenkt benyttet til lagring/tørking av tømmer i forbindelse med å sikre fremtidig drift av fjernvarmeanlegget.

Saksopplysninger:

Av søknaden fremgår det at ISE AS ønsker å sikre framtidig drift på fjernvarmeanlegget ved å gå over til flis fra "jomfruelig virke", og i den sammenheng vil det være behov for å utvide dagens eiendom slik at dette blir i nærheten av flisfyren for lagring av tømmer for tørking.

Det har vært avholdt møte med ISE AS ang. kjøp på areal tilknyttet lagring av tømmer i forbindelse med flisfyring. Fra møte var det tenkt ervervet et sammenhengende areal på ca 6500 kvm, men i ettertid er dette arealet krympet til 2 stk små parseller som utgjør samlet ca 1286 kvm. Parsellene ligger inntil ISE AS sin eiendom, en parsel mot vest og en mot sør/sørøst.

I utgangspunktet er løsningen som ISE AS har fremlagt på erverv av parsellene ingen god arealutnyttelse av industriarealet, men det kan aksepteres i og med at Famko AS som er nabo til ISE AS er interessert til erverv av areal av til sin eiendom gnr. 103, bnr. 1169. De har i dag noe av sin bygningsmasse på kommunal grunn, samt at de har behov tilleggsareal for lagring.

Saksbehandlers vurdering:

Rådmannen ser det som positivt at ISE kan få drift på fjernvarmeanlegget, samt at det gir en god miljøgevinst.

Det er ikke tatt takst av arealet for prissetting, men Rådmannen foreslår at pris pr. m² for arealet settes lik det som er vedtatt på Sjøbbesva industriområde, da disse 2 områdene er relativt like. Prisen pr. kvm på Sjøbbesva industriområdet ble vedtatt mai 2018 til kr. 87.60,- Ved indeksregulering er prisen 90 kr. pr. kvm.

Rådmannen anbefaler salg av omsøkte arealer til ISE AS.

Geir Mikkelsen
rådmann

Fra: Rune Reisænen
Sendt: fredag 31. mai 2019 08:02
Til: Eva Helene Kielland
Emne: VS: SV: Fjernvarme - utvikling-NB

Hei og god morgen.

Kan du opprette sak nå og legge denne inn på saken. Jeg må lage sak til FSK som er fk tirsdag.

Med vennlig hilsen
Fauske kommune

Rune Reisænen
Enhetsleder plan og utvikling

+47 75 60 40 59 / 951 74666

rune.reisanen@fauske.kommune.no



Fra: Kjell Sæterhaug <Kjell.saeterhaug@isenergi.no>
Sendt: torsdag 23. mai 2019 10.21
Til: Rune Reisænen <rune.reisanen@fauske.kommune.no>
Kopi: Trond Heimtun <trond.heimtun@fauske.kommune.no>; Odd-Emil Ingebrigtsen <odd-emil.ingebrigtsen@isenergi.no>
Emne: SV: SV: Fjernvarme - utvikling-NB

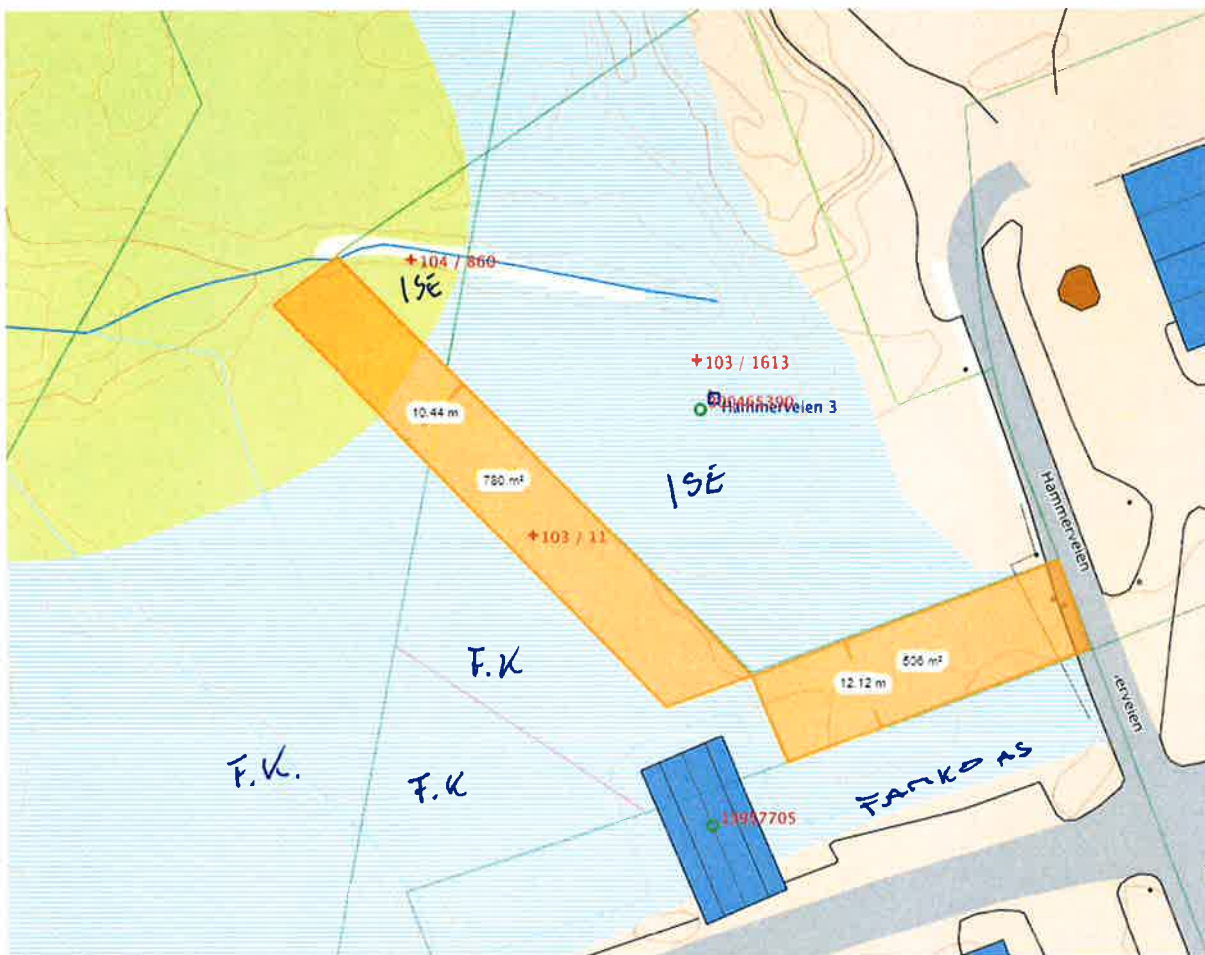
Hei

Er det mulig å få avklart tomtekjøp allerede i formannskapsmøte 4.juni?

Jeg har fått avklart at nødvendig tomteareal er en god del mindre enn de 6 562 m som er angitt nedenfor.

Arealbehovet er på 1200-1300 m2, jf kartskissen nedenfor.

Det er ønskelig å formulere dette som en opsjon på kjøp (slik at vi får fullført de avtaler som tomtekjøpet er betinget av)...



Vennlig hilsen

Kjell Sæterhaug

Indre Salten Energi AS

Telefon: +47 416 97 959

E-post: kjell.saeterhaug@isenergi.no

www.isenergi.no



Tenk på miljøet – ikke skriv ut denne e-posten med mindre det er nødvendig

Fra: Rune Reisanen <rune.reisanen@fauske.kommune.no>

Sendt: torsdag 25. april 2019 12:04

Til: Kjell Sæterhaug <kjell.saeterhaug@isenergi.no>

Kopi: Trond Heimtun <trond.heimtun@fauske.kommune.no>

Emne: SV: SV: Fjernvarme - utvikling-NB

Hei.

Vedlagt følger en kort orientering om kjøp av tilleggsareal.

Kjøp av tilleggsareal.

Viser til deres henvendelse om kjøp av tilleggsareal fra kommunal eiendom gnr. 103, bnr. 11. Ønsket kjøpt areal er på ca 6562 m2.

Arealet som det søkes kjøpt er i kommuneplan definert som industri og LNFR område. I deler av industriområdet og i LNFR området er det faresone. Det betyr at lagring av tømmer i disse områdene vil utløse krav om geoteknisk vurdering, samme gjelder også ved evt etablering av ny bygning. Området er ikke regulert, kun avsatt til industri. Ved evt etablering av nytt bygg så vil det bli stilt krav om regulering.

Pris pr. m2 er kr. 89,- (benyttet samme kvm pris som på søbbesva industriområde) I tillegg kommer kostnader i forbindelse med deling, oppmåling og offentlige avgifter/gebyrer.

Salg av tilleggsareal skal behandles politisk, først i planutvalget så endelig vedtak i Formannskapet.

Nærmeste møte i planutv. er 21 mai og i Formannskapet 4 juni.

Plan og utvikling utarbeider saken med innstilling som skal behandles i de nevnte utvalgene.

Om noe er uklart, ta kontakt med undertegnede.

Med vennlig hilsen
Fauske kommune

Rune Reisænen
Enhetsleder plan og utvikling

+47 75 60 40 59 / 951 74666

rune.reisanen@fauske.kommune.no



Fra: Kjell Sæterhaug <Kjell.saeterhaug@isenergi.no>

Sendt: onsdag 24. april 2019 07.01

Til: Rune Reisænen <rune.reisanen@fauske.kommune.no>

Kopi: Trond Heimtun <trond.heimtun@fauske.kommune.no>

Emne: SV: SV: Fjernvarme - utvikling-NB

Rune,

God morgen og takk for kartet😊