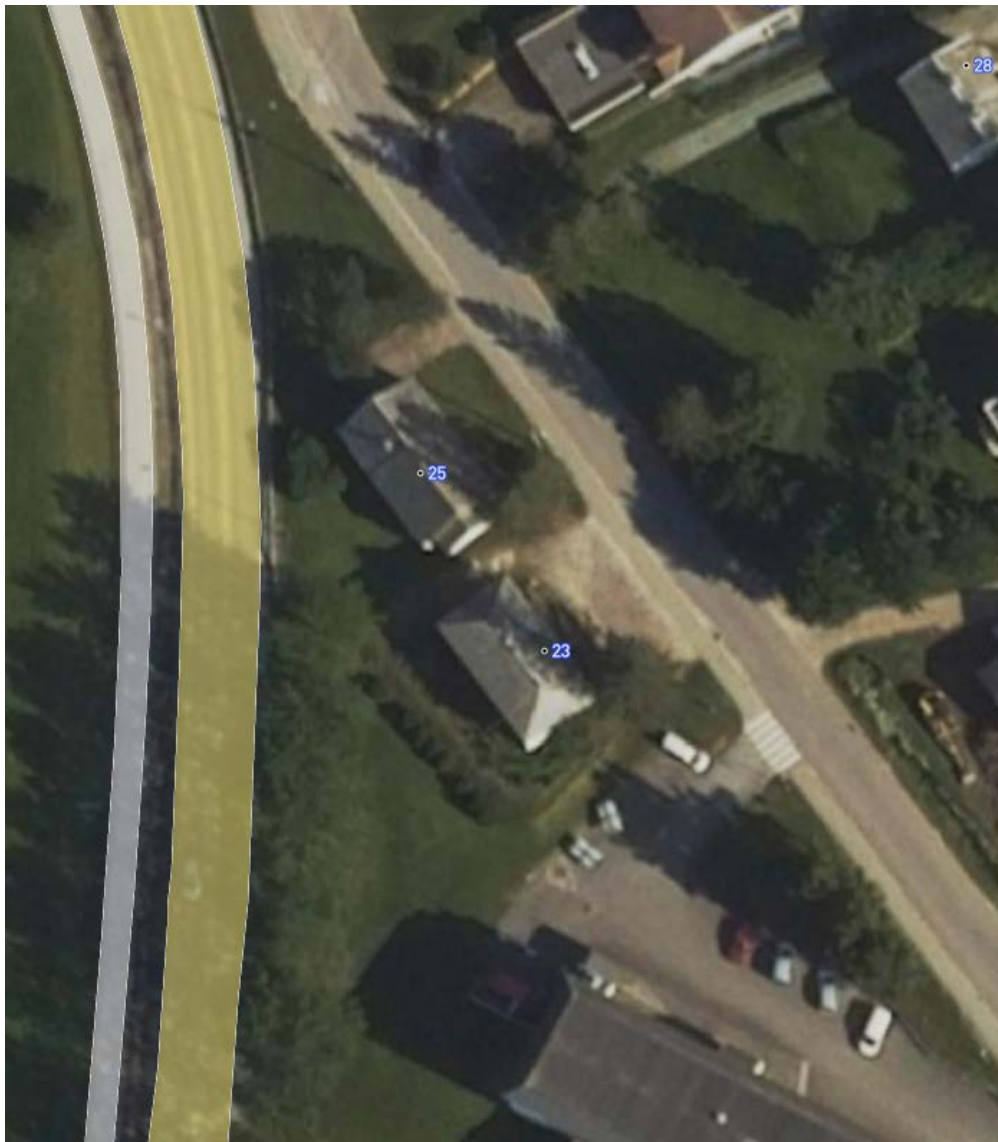


Planinitiativ for
Torggata 23 (og 25), Gnr. 103 Bnr. 62 mfl.
i Fauske kommune



Fagkyndig: *BGM Arkitekter AS*

Forslagsstiller: *Ørjan Sletten for Torggata 23 AS, Fauske*

Utarbeidet: *15.02.2021*

Innhold

A. Formål med planen	3
B. Planområdet.....	3
C. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak	4
D. Utbyggingsvolum og byggehøyder	5
E. Funksjonelle og miljømessige kvaliteter.....	5
F. Virkning og tilpasning til landskap og omgivelser.....	5
G. Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid	6
H. Dokumentasjon av oppfyllelse av krav til leke- og uteoppholdsareal	7
I. Berørte interesser av planinitiativet	7
J. Samfunnssikkerhet	7
K. Samarbeid og medvirkning.....	7
L. Vurderingen av behov for konsekvensutredninger.....	7

Innledningsvis henvises det til tidligere møte med Fauske kommune og Jan Ivar Karlsen m/kollega 27.8.19 hvor planinitiativet ble gjennomgått og tilbakemelding på avgrensning av planområdet foreslått. Vi ønsket også en tilbakemelding på vår forespørsel om erverv av et mindre areal mellom tomten og E6 som et eventuelt makeskifte mot kommunen og vegareal langs fortau. Dette er også fremmet via e-post i ettertid. Dette tema avventer vi en tilbakemelding på, og det ønskes også som et tema for oppstartmøte.

Referat/notat fra møtet vedlegges.

A. Formål med planen

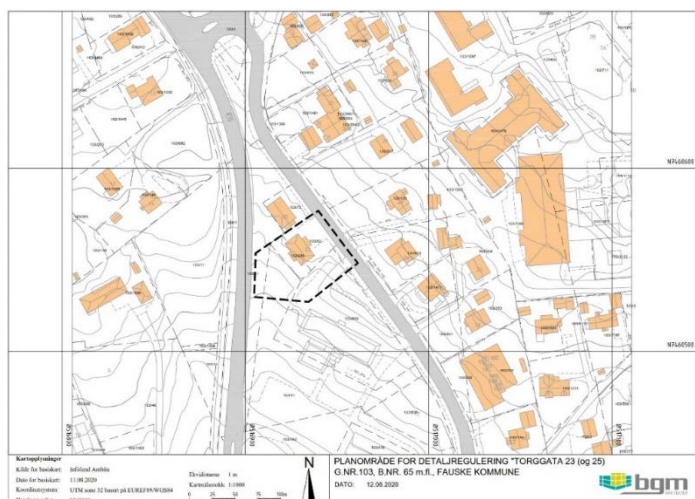
Hensikten med reguleringen er tilrettelegging for boligutvikling/fortetting på sentral eiendom i Fauske sentrum. Eiendommen er i dag bebyggt med en eldre enebolig.



B. Planområdet

Planområdet er i hovedsak bestemt ut fra eiendomsgrenser til Gnr.Bnr. 103/62, 239 og delvis Gnr.Bnr.103/849. I tillegg er det tatt med nødvendig atkomst til området.

Det søkes kommunen om erverv av noe areal fra eiendommen ned mot E6 i sør-vest for å kunne etablere tiltak for støyregulering og uteareal.





C. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

I planprosessen vil det gjennom mulighetsstudier sees på hvordan tomten best og riktigst kan utnyttes, men utgangspunktet for forslagsstiller er leilighetsbygg med anslagsvis 12-24 leiligheter, alt etter størrelse, markedstilpassing og tilgjengelighet for parkering.

I så fall vil det bety rivning av eksisterende bygningsmasse og oppføring av en lavblokk på 4-6 etasjer, med utstrekning på 3 eller 4 enheter i hver etasje. Slik tomten er formet ser det innledningsvis ut som det vil bety at langsiden på en blokk vil henvende seg i sør/sørøst - retning, med balkonger i samme retning.

Videre vil mulighetsstudier vise hvordan antall enheter lar seg kombinere med atkomst, parkeringsmuligheter og støyforhold/utearealer mv. Mest sannsynlig vil det være snakk om etablering av felles parkeringskjeller.

Utviklingsfaser

Det tenkes ikke å dele planens realisering i utviklingsfaser.

D. Utbyggingsvolum og byggehøyder

Bakgrunn for planinitiativet er rivning av eksisterende bygg, og nybygg av nytt leilighetsbygg.

Omfanget av utbyggingen ønskes basert på føringer i gjeldende kommuneplan med 5 etasjer og en tilbaketrukket 6. etasje.



Fra BGMs volumstudier

E. Funksjonelle og miljømessige kvaliteter

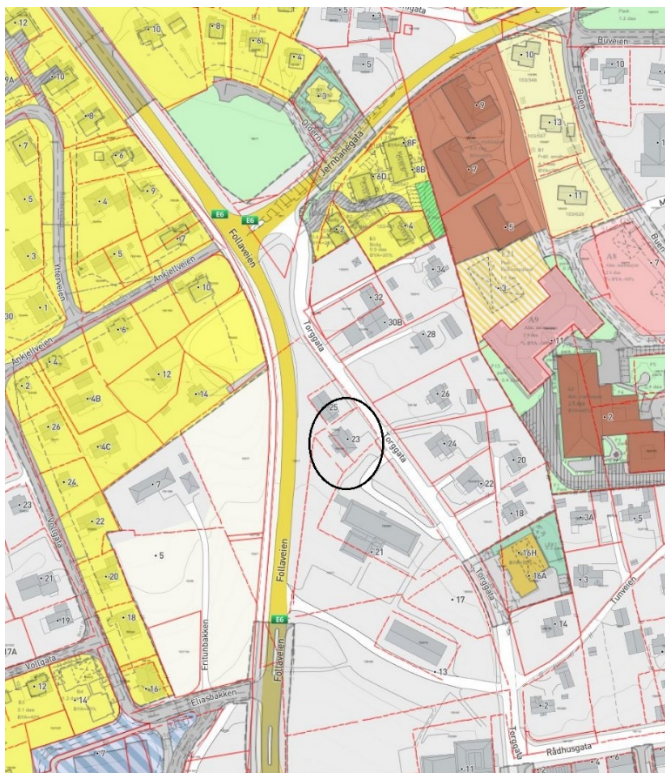
Tomten/området er særdeles sentrumsnært og leilighetene vil få sentrumsnære kvaliteter med kort avstand til servicetilbud, skoler, butikker mm. Sentrumsnære leiligheter er også i tråd med kommuneplanen som legger opp til en betydelig satsning på boligfortetting i sentrum av Fauske. Dette for å ivareta bærekraftig utvikling og for å styrke sentrum.

Bygget planlegges som passivnivå og bygges med massivtre som konstruksjonsløsning. Det ønskes også nær 0-energinivå med fornybar energiforsyning.

Bygget vil kunne fremstå som en pilot i regionen for fremtidsrettet og bærekraftig utbygging.

F. Virkning og tilpasning til landskap og omgivelser

Området har i utgangspunktet ikke en særegen arkitektur å hensynta, men det nærmeste bygget, som er kommunens eget adm.bygg, vil kunne påvirke utforming mht. høyder og uttrykk.



H. Dokumentasjon av oppfyllelse av krav til leke- og uteoppholdsareal

Vi vil tilstrebe kommuneplanens retningslinjer

J: Dokumentasjon og oppfyllelse av parkering (pkt. 4.4)

Parkeringskravene (bil og sykkel) vil bli i henhold til kommuneplanens bestemmelser.

I. Berørte interesser av planinitiativet

Vi kan ikke se at det er vesentlige kommunale, regionale eller statlige interesser som blir berørt av planinitiativet.

J. Samfunnssikkerhet

Vi ser heller ikke at det er prinsipielle temaer knyttet til samfunnssikkerhet som berøres i planarbeidet.

K. Samarbeid og medvirkning

Plan- og bygningslovens krav.

L. Vurderingen av behov for konsekvensutredninger

Planen vil være i tråd med overordnet plan og vil ikke utløse krav om konsekvensutredning.

Møtereferat

Sted: møterom 3. etasje administrasjonsbygget

Dato: 27.08.19

Referent:

Navn	Funksjon	Tilst	Ref	Elektronisk postadresse
Renee Normann	Arealplanlegger			renee.normann@fauske.kommune.no
Jan Ivar Karlsen	Siv.ing.		x	jik@fauske.kommune.no
Liss-Ane Simonsen	Areal- og samfunnsplanlegger			
Bengt Michalsen	Arkitekt			
Ørjan Sletten	Forslagstiller			

1. Plantype:

- ☒ Detaljregulering
☐ Områderegulering
☐ Annet:

Torggata 23

2. Området omfattes av følgende planer

- ☒ Planforslaget vil samsvare med overordnet plan:
- ☒ Kommuneplanens arealdel
 - ☒ Kommunedelplan sentrum
 - ☐ Reguleringsplan
 - ☐ Andre planer /vedtak:
.....
.....
- ☐ Planen vil erstatte følgende plan(er) i sin helhet:
.....
.....
.....
- ☒ Planen vil endre/erstatte deler av følgende plan(er):
kommunedelplan sentrum
.....
.....
- ☐ Planforslaget overstyrer følgende plan(er):
.....
- ☐ Planforslaget arver bestemmelser fra:
.....



- Frist for innspill (minimum 3 uker)

8. Viktige utredningsbehov for planarbeidet - foreløpig vurdering

- ☐ Jordvern- og landbruksfaglige vurderinger
- ☐ Landskap og rekreasjonsverdi
- ☒ Geotekniske forhold
- ☐ Miljø, biologisk mangfold (prinsippene etter naturmangfoldloven §§ 8-12 skal vurderes i planbeskrivelse) og evt. verna vassdrag
- ☐ Kulturlandskap og kulturminner (også samiske)
- ☒ Beredskapsmessige vurderinger, samt ROS
- ☒ Barn/unges, funksjonshemmede og eldres interesser
- ☒ Veg- og vegtekniske forhold/trafikksikkerhet/parkering/kollektivtilbud
- ☒ Sosial infrastruktur (skolekapasitet, barnehagedekning osv)
- ☒ Støyforhold/luftforurensning
- ☐ Reindrift
- ☐ Annet:.....

9. Veinavn

- ☐ Det etableres nye veinavn innenfor planområdet
- ☒ Eksisterende veinavn dekker planområdet

10. Kommunaltekniske anlegg

- ☒ Forslagsstiller er gjort kjent med kommunaltekniske anlegg for veg, vann og avløp, som har betydning for tiltaket
- ☐ Tiltaket forutsetter utbygging/utbedring av kommunaltekniske anlegg.
- ☐ Tiltaket vil utløse krav om utbyggingsavtale

11. Kommunens foreløpige råd og vurderinger

- ☒ Fauske kommune anbefaler oppstart av planarbeid
- ☐ Fauske kommune anbefaler ikke oppstart av planarbeid

12. Behandling av private reguleringsplanforslag

Når forslaget til reguleringsplan er mottatt av kommunen, skal kommunen snarest, og senest innen tolv uker eller en annen frist som er avtalt med forslagsstiller, avgjøre om forslaget skal fremmes ved å sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn og behandles etter plan- og bygningsloven §§ 12-9 og 12-10.

13. Bekreftelser

Sjekkliste for planfremstilling er delt ut under forhåndskonferansen sammen med kommunale vedtekter og retningslinjer