

**Detaljregulering for Kosmo boligområde med
konsekvensutredning
Forslag til planprogram til offentlig ettersyn**

Bodø 30.01.2020

Veiledning til planprogrammet

Hva er konsekvensutredning og planprogram?

Dette planforslaget krever konsekvensutredning og planprogram. Når en plan har vesentlige virkninger for miljø og samfunn, skal det utarbeides en konsekvensutredning sammen med planen. Fauske kommune krever også at noen utvalgte temaer undersøkes i en utvidet mulighetsstudie. Hensikten med undersøkelsene og konsekvensutredningen er å få oversikt over hvilke muligheter, utfordringer og konsekvenser ulike løsningsalternativer kan gi, og hvordan disse skal håndteres. Undersøkelsene og konsekvensutredningen bidrar til at dette blir systematisert og er kjent både under arbeidet med planen og når det fattes vedtak om planen.

Kravet om konsekvensutredning innebærer at det skal utarbeides et planprogram. Planprogrammet skal redegjøre for formålet med planarbeidet og hvilke problemstillinger som anses som viktige å undersøke i forhold til miljø og samfunn. Planprogrammet skal beskrive hvilket grunnlagsmateriale som må lages for at planforslagets relevante temaer kan vurderes tilstrekkelig, beskrive relevante og realistiske plan- og utredningsalternativer og beskrive aktuelle samarbeids- og medvirkningsprosesser.

Konsekvensutredningen og undersøkelsene skal vedlegges planforslagene som sendes til kommunen.

Hva kan du komme med innspill til?

Vi ønsker innspill til vurderingen av hvilke temaer og utredninger konsekvensutredningen og undersøkelsene skal inneholde. Et viktig grunnlag for vurderingen av innholdet vil være uttalelser fra berørte myndigheter, interesseorganisasjoner, grunneiere og andre aktører, som belyser hva som er relevante utredningsbehov ut i fra sin kjennskap til området og egne ansvarsområder.

Hvordan er prosessen?

Forslagsstiller skal utarbeide forslag til planprogram og stå for høringen av det. Etter at planprogrammet har vært på høring, skal det bearbeides med relevante innspill fra høringen og sendes til Fauske kommune. Planprogrammet fastsettes av Fauske kommune. Det fastsatte planprogrammet ligger så til grunn for videre reguleringsplanlegging.

Saken kan sees og følges på

Fauske kommunen nettside.

INNHOOLD

| | |
|---|----------|
| Veiledning til planprogrammet | 2 |
| 1 MÅL OG RAMMER FOR PLANARBEIDET | 4 |
| 1.1 Innledning | 4 |
| 1.1.1 <i>Bakgrunn for planforslaget/planarbeidet</i> | 4 |
| 1.1.2 <i>Hovedmål med planarbeidet</i> | 4 |
| 1.1.3 <i>Begrunnelse for utredningsplikt, hentet fra Plan- og bygningsetatens område- og prosessavklaring</i> | 4 |
| 1.2 Planområdet | 4 |
| 1.2.1 <i>Beliggenhet og avgrensning</i> | 4 |
| 1.2.2 <i>Dagens situasjon</i> | 5 |
| 1.2.3 <i>Eierforhold</i> | 5 |
| 1.3 Planstatus og andre rammebetingelser | 5 |
| 1.3.1 <i>Statlige bestemmelser og retningslinjer</i> | 5 |
| 1.3.2 <i>Kommunale planer og føringer</i> | 5 |
| 1.3.3 <i>Gjeldende regulering</i> | 5 |
| 2 PLANFAGLIGE ANBEFALINGER OG PLAN- OG UTREDNINGSMULIGHETER | 6 |
| 2.1 Kommunens planfaglige anbefalinger | 6 |
| 2.2 Kommunens vurdering av de viktigste plan- og utredningstemaene | 6 |
| 2.2.1 <i>Landskaps og rekreasjonsverdi</i> | 6 |
| 2.2.2 <i>Geotekniske forhold</i> | 6 |
| 2.2.3 <i>Miljø, biologisk mangfold</i> | 6 |
| 2.2.4 <i>Beredskapsmessige vurderinger</i> | 6 |
| 2.2.5 <i>Veg og vegtekniske forhold</i> | 6 |
| 2.3 Plan- og utredningsalternativer og begrunnelse for disse | 7 |
| 3 KRAV TIL PROSESS OG METODE | 8 |
| 3.1 Tabelloversikt over planfaglige temaer som skal undersøkes og konsekvensutredes | 8 |
| 3.2 Program for undersøkelser og utredninger | 9 |
| 3.3 Metode og fremstilling | 11 |
| 3.3.1 <i>Metode</i> | 11 |
| 3.3.2 <i>Temavis fremstilling av undersøkelser og utredninger</i> | 11 |
| 3.3.3 <i>Forslagsstillers anbefaling</i> | 11 |
| 3.4 Videre planprosess og medvirkning | 11 |
| 3.4.1 <i>Planprosess og fremdrift</i> | 11 |
| 3.4.1 <i>Medvirkning</i> | 12 |

1 MÅL OG RAMMER FOR PLANARBEIDET

1.1 Innledning

1.1.1 Bakgrunn for planforslaget/planarbeidet

Fauske kommune ønsket å selge Kosmo skole på det åpne markedet siden skolen ikke lenger var i drift. Etter en salgsprosess kjøpte planens forslagstillere (Dag Lundbakk, Roger Henriksen og Bjarne M Jonassen) skolen og bestemte seg for å utvikle både skolebygget og området inn mot skolen (som det i salgsprosessen var satt som en premiss at skulle utvikles til boliger). Casa Consult AS er innleid til å forestå planarbeidet. Tomten er i dag regulert til offentlig eller privat tjenesteyting, friområde. Salget ble godkjent av formannskapet.

1.1.2 Hovedmål med planarbeidet

Formålet med planen er å tilrettelegge for bygging av nye boliger samt omgjøre eksisterende skole til boligformål.

1.1.3 Begrunnelse for utredningsplikt, hentet fra Plan- og bygningsetatens område- og prosessavklaring

Vurderinger av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredning (KU). Under forskriftens vedlegg 1 står det under pkt. 25 at nye bolig- og fritidseiendommer som ikke er i samsvar med overordnet plan alltid skal ha planprogram eller melding og konsekvensutredning. Siden det her er et ønske om å tilrettelegge for nye boliger og disse ikke er i samsvar med kommuneplanens arealdel, antas det at dette vil utløse krav om planprogram og konsekvensutredning.

1.2 Planområdet

1.2.1 Beliggenhet og avgrensning



Planområdet er på ca 9,6daa og ligger mellom Kossmovassveien og Valnesfjordelva.

1.2.2 Dagens situasjon

Planområdet med skole og idrettsplass brukes ikke til vanlig nå som eiendommen er solgt. Eiere ser for seg bruk av skolebygget men området satt av til andre aktiviteter vil ikke tas i bruk eventuelt før arbeidet med reguleringsplanen er avklart. Parkeringsplass brøytes ikke vinterstid..

1.2.3 Eierforhold

Grunneiere er pr i dag: Dag Lundbakk, Roger Henriksen og Bjarne M Jonassen

1.3 Planstatus og andre rammebetingelser

Det er kommuneplanens arealdel som i dag gjelder for området. Det pågår ikke annet planarbeid i området.

1.3.1 Statlige bestemmelser og retningslinjer

Planarbeidet vil måtte ta stilling til klima og energiplanlegging i kommunen (2009), Samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014), verna vassdrag (1994) og styrking av barn og unges interesser (1995).

1.3.2 Kommunale planer og føringer

Kommuneplanens arealdel og bestemmelser i denne vil gjelde i planområdet.

1.3.3 Gjeldende regulering

Det er ingen annen regulering som gjelder i planområdet.

2 PLANFAGLIGE ANBEFALINGER OG PLAN- OG UTREDNINGSMULIGHETER

2.1 Kommunens planfaglige anbefalinger

Fauske kommune anbefaler oppstart av reguleringsplanen. De har varslet at det kan være hensiktsmessig å se på alternative boliger da det allerede er ledige tomter ikke langt unna som ikke er benyttet. Det er interessant å se på og gjøre en vurdering av hvem som kan være aktuelle boligkjøpere/ boligbyggere i det aktuelle området.

2.2 Kommunens vurdering av de viktigste plan- og utredningstemaene

Kommunen har i område- og prosessavklaringen konkludert med at de følgende temaene er førende for det videre arbeidet med planprogrammet og detaljreguleringen med konsekvensutredning.

2.2.1 Landskaps og rekreasjonsverdi

Området har stor landskaps og rekreasjonsverdi. Det ligger på en «halvøy» som er en del av Valnesfjordvassdraget som er et ferskvannsdelta som løper ut i Valnesfjord. Området er spennende både med utgangspunkt i deltaet og bruk av båt og i forhold til den nærheten området har til Valnesfjord Helse- og idrettsenter med oppkjørte skiløyper og turløyper. Det er også nærhet til andre fine naturområder med skog og fjell.

2.2.2 Geotekniske forhold

Geotekniske forhold må undersøkes ut fra nærheten til deltaet/ elva og med bygging av nye boliger spesielt. Det må også vurderes med tanke på bedre sikring av eksisterende bebyggelse på tomte og om det er behov for tiltak på kort og lengre sikt. Det vil være naturlig at NVE kontaktes og at de uttaler seg spesielt i sammenheng med forslag til ny bebyggelse.

2.2.3 Miljø, biologisk mangfold.

Her skal prinsippene etter naturmangfoldloven §§ 8-12 vurderes i planbeskrivelsen samtidig som vernede vassdrag skal inngå. Det må gjøres en kartlegging av tomte og nærliggende områder. Mesteparten av den aktuelle tomte er enten bebygd eller brukt som friluftsområde med idrett som formål. Det antas derfor å være færre registreringer som kan være aktuelle.

2.2.4 Beredskapsmessige vurderinger

Beredskapsmessige forhold må vurderes generelt med tanke på adkomstforhold (ambulans og brannbil) men det viktigste vil være vurderinger knyttet til eventuell fare ved flom eller andre naturgitte forhold.

2.2.5 Veg og vegtekniske forhold

Her skal både trafiksikkerhet, parkering og eventuelle kollektive tilbud vurderes. Spesielt vil inn og utkjøring på hovedveg være et tema og sikring av gangtrafikk forbi planområdet. Det går i dag en sti/vei på sørsiden av området som må vurderes spesielt med tanke på allmenn ferdsel mellom hovedvei (Kosmovassveien 7470) og elva.

2.2.6 Sosial infrastruktur

Her vil spesielt kapasitet på barnehage / skole måtte vurderes. Det må også vurderes hvordan en kan legge til rette for sikker lek og sosiale møtesteder innenfor planområdet

2.2.7 Støyforhold

Vurderinger av støy fra veien vil være en del av vurderingene i planarbeidet. Det er noe usikkert om det finnes målinger som viser ÅDT på Kossmovassveien men det vil være mulig å innhente noe data fra de som bor langs veien og registrere noe på stedet. Støy anses ikke å være en stor utfordring på dette stedet.

2.2.8 Flomfare og isgang

Det vises til pkt 2.2.2 og til nødvendig kontakt med NVE. På dette tidspunktet vet vi kun at elva både er en viktig miljøfaktor og kvalitet i området og at den må vurderes med tanke på sikkerhet og stabile grunnforhold. Det samme gjelder isgangen som så mye annet endrer seg i takt med klimaendringene. Kontakt /intevju med de som bor på stedet vil også inngå som en viktig del av registreringene.

2.2.9 Barn, unge, funksjonshemmede og eldre sine interesser

Se pkt 2.2 6 om sosial infrastruktur. Muligheter for transport må vurderes og nærhet til tilbud både for funksjonshemmede og eldre. Det er ikke fremkommet noe som tilsier at nye boliger skal tilrettelegges spesielt (type omsorgsboliger/ spesialboliger) fra Fauske kommune. Det vil derfor være opp til tiltakshaver å foreslå graden av tilrettelegging innenfor gjeldende myndighetskrav (universell utforming) mm. Området ligger flatt og godt til for adkomst til boliger og som nevnt er det kort veg til Valnesfjord Helseportsenter som er spesielt tilrettelagt for alle med funksjonshemninger.

2.2.10 Kulturlandskap og kulturminner

Det må vurderes om det er kjente fysiske kulturminner i området og/eller på det aktuelle planområdet. Kulturlandskapet er en viktig del av hele ferskvannsdeltaet og vil inngå som en del av konsekvensutredningen. Men en ny bebyggelse vil bli en del av et område som per i dag fremstår som et lite tettsted langs veien og elva.

2.3 Plan- og utredningsalternativer og begrunnelse for disse

På oppstartsmøte kom det ikke frem at Fauske kommune hadde spesielle ønsker om utredningsalternativer for det aktuelle området. Men planlegger har som hensikt å undersøke ulike bebyggelsesstrukturer i forbindelse med planarbeidet og vurderinger av utnyttelse, høyde, lokalisering og volumer på bebyggelsen vil inngå som en del av dette.

3 KRAV TIL PROSESS OG METODE

3.1 Tabelloversikt over planfaglige temaer som skal undersøkes og konsekvensutredes

Tabellen nedenfor gir en oversikt over hvilke temaer som skal undersøkes, og hvilke temaer som skal konsekvensutredes i henhold til forskrift. I undersøkelsene skal det vektlegges hvilke muligheter og utfordringer de ulike alternativene gir, og hvordan disse skal håndteres. I konsekvensutredningen skal konsekvensene av planalternativene belyses og det skal vurderes og presenteres eventuelle avbøtende tiltak der det er aktuelt. Noen temaer skal både undersøkes og utredes. Det er viktig å presisere at de forskjellige alternativene gir ulike muligheter og utfordringer, som alle skal belyses i undersøkelsene og konsekvensutredningen.

Undersøkelsene og konsekvensutredningen skal presenteres i hvert sitt dokument som skal vedlegges planforslagene som sendes til Plan- og bygningsetaten.

Temaene i tabellen er utarbeidet med utgangspunkt i forskrift om konsekvensutredninger Vedlegg IV b samt supplert med egne temaer. Tabellen er ikke nødvendigvis uttømmende.

| Planfaglige temaer | Temaer som skal undersøkes | Temaer som skal konsekvensutredes |
|---|----------------------------|-----------------------------------|
| Landskaps- og rekreasjonsverdi | X | X |
| Geotekniske forhold | X | X |
| Miljø, biologisk mangfold og eventuelt verna vassdrag | X | |
| Beredskapsmessige forhold ROS | X | |
| Veg og vegtekniske forhold/trafikksikkerhet/parkering og kollektivtilbud. | X | |
| Sosial infrastruktur | X | |
| Støyforhold | X | |
| Flomfare og isgang | X | X |
| Barn, unge funksjonshemmede og eldre sine interesser | X | |
| Kulturlandskap og kulturminner | X | |

3.2 Program for undersøkelser og utredninger

I tabellen nedenfor angis det hva som skal undersøkes og utredes innenfor de aktuelle temaene i alle alternativer, og i hvilken form dette skal presenteres.

| | | |
|--|--|--|
| 1. Landskaps og rekreasjonsverdi | | |
| Eget tema Adkomst, kontakt og bruk av elva som miljø og rekreasjonsfaktor | Her må eiendomsforhold, sikkerhet med tanke på flom, isgang mm inngå. Bruk og utsetting av båt/kajakk etc og sikkerhet i forhold til dette. Mulig adkomst ut til øya utenfor planområdet må undersøkes. | Tema må presenteres med beskrivelse og skisser/forklarende illustrasjoner |
| 2. Geotekniske forhold | | |
| Eget tema Grunnforhold generelt og i forhold bygging mot elva og nærhet til elva spesielt | Når det er klart hvilken form for utbygging det er snakk om og hvor stor avstand det vil være til elva og når lokale erfaringer er innhentet bør det eventuelt i første omgang gjennomføres prøvegraving(er). Hvis disse tilsier behov for egen Geotekniker må denne kompetansen innhentes. | Tema må vurderes presentert som egen rapport hvis undersøkelser tilsier det. Hvis ikke må tema behandles mer generelt og skriftlig. |
| 3. Miljø og biologisk mangfold, eventuelt verna vassdrag | | |
| Her er det spesielt miljøet mot elva som må vurderes nærmere. | En registrering av overflater, vegetasjon, eventuelle dyreforekomster mm på stedet må gjennomføres vår/sommer og gjennom Nordlandsatlas eller andre tilgjengelige kartbaser. Spesielt blir området mot elva viktig siden det kan være aktuelt å legge til rette for bedret adkomst og bruk. | Tema vil bli behandlet i planens beskrivelse og etter behov vil det legges ved registreringer eller illustrasjoner som viser inngrep i området mot elva. |
| 4. Beredskapsmessige forhold | | |
| Viktigste undertema er slik vi ser det beredskap ved naturgitte forhold som flom/ isgang. | Tema vil være nært knyttet til tema flom og isgang og undersøkelser knyttet til dette tema vil i all hovedsak gå ut på å undersøke hva som har vært av flomsituasjoner, forventet flom og isgangsfare etc | Tema vil være en del av planens beskrivelse og vil etter behov inngå som en del av tema 8. |
| 5. Veg og vegtekniske forhold/ trafiksikkerhet mm | | |
| Trafiksikkerhet ved inn og | Konkrete vurderinger av siktlinje, valg av geometri ved inn/utkjøring og muligheter for sikker ferdsel på det | Tema vil bli behandlet i planens beskrivelse og som del av plankartet med |

| | | |
|--|---|--|
| utkjøring. | aktuelle planområdet vil inngå i arbeidet. Kontakt med vegmyndigheter etter behov. | hensynssone mot veg. Etter behov vil det lages illustrasjon (er) som viser sikring av myke trafikanter på egen tomt. |
| 6. Sosial infrastruktur | | |
| Barnehagedekning/skoledekning | Undersøkelser med kommunen om fremtidig kapasitet vil inngå i arbeidet. Det vil også gjøres vurderinger knyttet til tilrettelegging for sosiale møteplasser i planområdet eller i nærheten av planområdet. | Tema vil bli behandlet i planens beskrivelse og eventuelt som del av plankartet. Kan være aktuelt med illustrasjoner. |
| 7. Støyforhold | | |
| Støy fra vei må vurderes. | Undersøkelser lokalt og gjennom kontakt med naboer vil gi informasjon om behovet for eventuelle tellinger hvis det ikke foreligger målinger av ÅDT for veien forbi. Andre støykilder anses ikke å være aktuelle. | Tema blir behandlet i planens beskrivelse. |
| 8. Flomfare og isgang | | |
| Se tema 4. Flomfare. | Undersøkelser av temakart hos NVE, samtaler /henvendelse til NVE og samtaler med naboer for å kartlegge situasjonen og risikoen for elvebredden, eksisterende bygning og eventuelle nye boliger. Vurderinger av tiltak. | Tema vil mest sannsynlig bli behandlet i eget vedlegg til planen men dette blir avgjort når en vet mer om hvor stor utfordringen er på kort og lengre sikt. Kan være aktuelt å avsette i planen som hensynssone. |
| 9. Barn, unge, funksjonshemmede og eldres interesser | | |
| Se tema 6. Barn og unge vil være den viktigste interesseparten i planleggingen. | Undersøkelser om eksisterende situasjon, aktuelle transporttjenester, tilbud etc. Registrering av barn og unge i nærheten. | Tema vil bli behandlet i planens beskrivelse for de nevnte kategorier. I planen kan det etter behov legges inn bestemmelser som i ekstra grad stiller krav om tilrettelegging hvis dette er et ønske fra tiltakshaverne. |
| 10. Kulturlandskap og kulturminner | | |

| | | |
|----------------|--|--|
| Kulturlandskap | Det må undersøkes om bebyggelse inngår som en viktig del av kulturlandskapet i ferskvannsdeltaet og om det er et bebyggelsesmønster som skal ivaretas videre. Det er lite sannsynlig at det ligger kulturminner innenfor planområdet men dette må vurderes i registreringsfasen. | Tema blir behandlet i planens beskrivelse. |
| | | |

3.3 Metode og fremstilling

3.3.1 Metode

Planforslag skal undersøkes og eventuelle planalternativ skal utredes til et likeverdig og sammenlignbart nivå. Dersom det i konsekvensutredningen avdekkes vesentlige negative konsekvenser av tiltaket, skal det for hvert fagtema beskrives avbøtende tiltak.

3.3.2 Temavis fremstilling av undersøkelser og utredninger

De enkelte undersøkelsene og utredningene skal fremstilles temavis i den presentasjonsformen som er angitt for hvert tema i tabellen i kapittel 3.1. Det skal utarbeides ett samlet dokument for undersøkelsene og for konsekvensutredningen. Disse dokumentene skal legges ved planforslagene når de sendes til kommunen.

Eventuell planalternativene skal kunne fremmes som selvstendige planforslag, og belyses ut fra de vurderingene og resultatene som har fremkommet i undersøkelsene og utredningene.

3.3.3 Forslagsstillers anbefaling

Når forslagsstiller presenterer sitt valg av planalternativ skal det komme med en faglig begrunnet anbefaling med grunnlag i undersøkelsene og utredningene som er gjennomført.

3.4 Videre planprosess og medvirkning

3.4.1 Planprosess og fremdrift

Forslagsstiller skal utarbeide en Detaljreguleringsplan for Kosmo boligområde med tilhørende konsekvensutredning.

Tabellen viser forventet fremdrift:

| PROSESSNAVN | FORVENTET FREMDRIFT |
|--------------------------------------|---------------------|
| MEDVIRKNING/ INFORMASJONSMØTE | mars/ april |
| PLANPROGRAM UTARBEIDES | |
| Varsling om oppstart planarbeid | Februar |
| Høringsperiode for planprogram | Februar |
| Oversendelse til kommunen | Mars/april |
| PLANPROGRAM FASTSETTES | mai |
| UNDERSØKELSER OG KONSEKVENsutredning | Mai |

| | |
|---|--------------------|
| UTARBEIDES | |
| Dialogfase | |
| PLANFORSLAG M/KU UTARBEIDES FOR OFFENTLIG ETTERSYN | Mai- juni |
| Dialogfase | Juli- august |
| Oversendelse til Plan- og bygningsetaten | August - september |
| OFFENTLIG ETTERSYN | September- oktober |
| Bemerkningshåndtering | Oktober |
| PLANFORSLAG M/KU UTARBEIDES FOR POLITISK BEHANDLING | Oktober-November |
| Oversendelse til Plan- og bygningsetaten | November |
| Oversendelse til Rådhuset | |
| POLITISK VEDTAK I BYSTYRET | |

3.4.1 Medvirkning

Vi har foreslått medvirkning og informasjonsmøte til etter høringsfristen fordi vi ønsker å legge frem skisser som viser muligheter til utvikling av tomt og nærliggende arealer på møtet. Vi mener alle kan komme med innspill nå i varslingsfasen og inviterer til det. I denne planen vil innspill og informasjon fra naboer og berørte bli svært viktig innenfor flere av de tema som ønskes undersøkt/ utredet.

Allmennheten, berørte parter og naboer vil bli informert når forslaget til reguleringsplan legges ut til offentlig ettersyn. Planprogrammet vil også legges ut på Plan- og bygningsetatens nettsider og eventuelt andre nettsted.