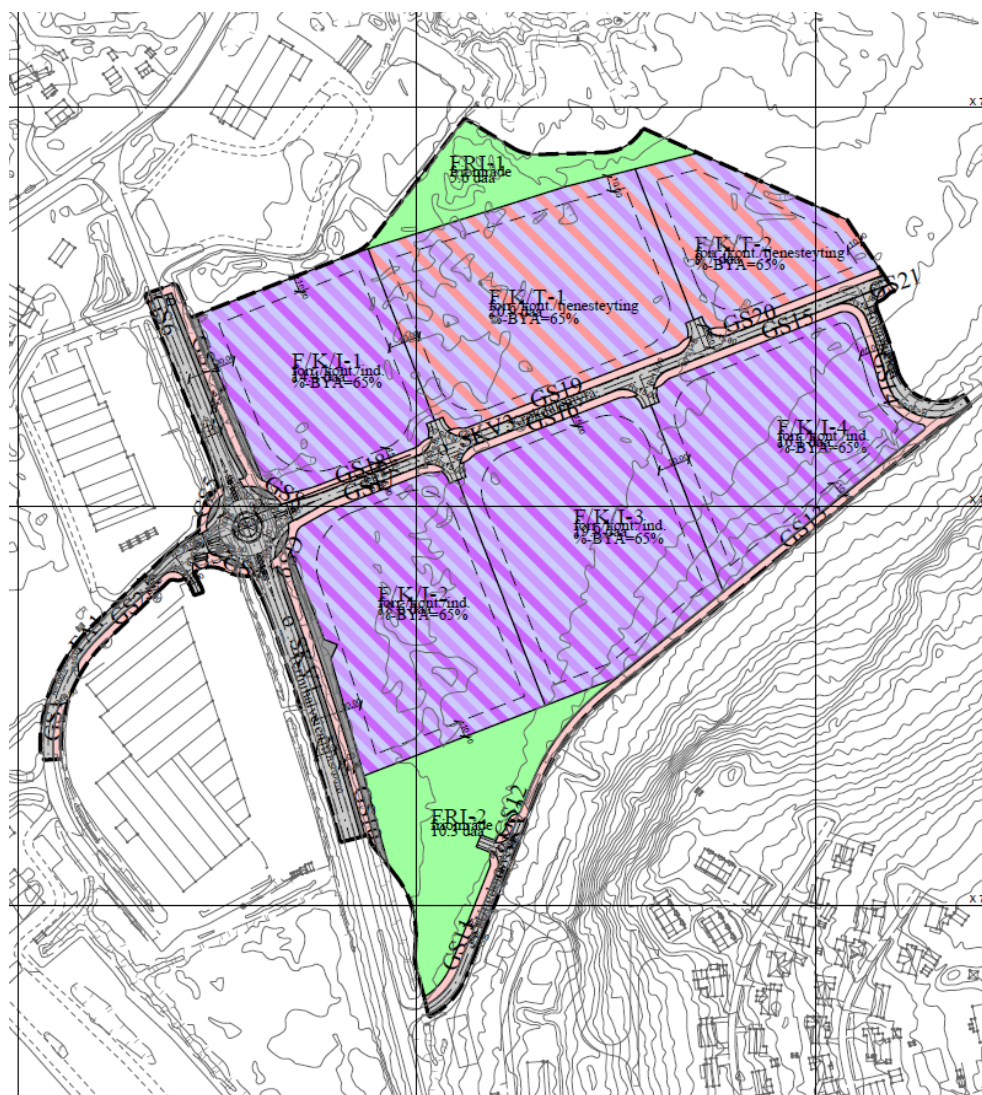




**Forslag til områdereguleringsplan for
TERMINALVEIEN ØST
(1841-2011002)**

PLANBESKRIVELSE



Fauske kommune

19.02.2013

Rev. 1. feb 2018

INNHold

1.0	Innledning	3
1.1	Oppdragsgiver	3
1.2	Eiendomsforhold	3
1.3	Planlegger	3
1.4	Hensikten med planen	3
1.5	Gjeldende planverk	3
1.6	Konsekvenser plan	6
2.0	Registreringer	7
2.1	Planområdet	7
2.2	Eksisterende arealbruk	8
2.3	Infrastruktur	8
2.4	Kulturminner, naturverdier og biologisk mangfold	9
2.5	Grunnforhold	9
2.6	Klimatiske forhold	10
2.7	Støy og luftkvalitet	10
2.8	Risiko- og sårbarhet (ROS)	11
3.0	Planfremstilling	11
3.1	Planforslag	11
3.2	Avfallshåndtering	12
3.3	Klima	12
3.4	Tilgjengelighet	12
3.5	Barn og unge	12
3.6	Utbyggingsavtale	13
3.7	Næringsliv og naboforhold	13
3.8	Utredninger	13
4.0	Planprosess og medvirkning	14
4.1	Deltakere i planprosessen	14
4.2	Kunngjøring igangsatt planarbeid	14
4.3	Innkomne forhåndsmerknader	14
4.4	Samarbeid	17
5.0	Vedlegg	17

1.0 Innledning

1.1 Oppdragsgivere

Fauske kommune, Plan/utvikling, Postboks 93, 8201 Fauske. Telefon 75 60 06 00 og e-post: postmottak@fauske.kommune.no. Kontaktperson: Jan-Erik Johansen og Jan Ivar Karlsen.

1.2 Eiendomsforhold

Planområdet omfatter delvis eller helt følgende eiendommer, se tabell nedenfor:

Gnr/Bnr	Hjemmelshaver	Adresse	Poststed
103/44,653,757,694, 696,1085, 1296	Fauske kommune	Torggata 11/21	8200 Fauske
103/2	Randi Kristensen	Tunveien 3	8200 Fauske
103/3	Margit Staurset Hanssen	Tunveien 6	8200 Fauske
103/4	Inger K. Lundli Olsen	Leitebakken 16	8200 Fauske
103/6	Brigt Jens Lore Kristensen	Neståsveien 1A	8011 Bodø
103/6	Hans Olav Kristensen	Mjølanveien 58	8622 Mo i Rana
103/52	Ragnar Kristiansen	Melbyveien 10	2818 Gjøvik
103/52	Odd Kristiansen	Tunveien 8	8200 Fauske
103/135	Tormod Moen	Sykehusveien 4	8200 Fauske
103/135	Per Osvald Moen	Grønlandsveien 43	9013 Tromsø
103/135	Ole Johan Moen	Sykehusveien 7	8200 Fauske
103/135	Bjarne Emil Moen	Myrveien 34	8230 Sulitjelma
103/840	Jernbaneverket	Postboks 4350	2308 Hamar
103/1562	Fauske Handespark AS	Postboks 128	1501 Moss
103/1562	Coop Fauske SA	Postboks 244	8205 Fauske
103/1564	Gunvald Johansen Eiendom AS	Postboks 209	8001 Bodø
120/1	Statens vegvesen	Brynsengfaret 6 A	0667 Oslo
120/1	Statens vegvesen Region Nord	Dreyfushammarn 31	8002 Bodø

1.3 Planlegger

A/S Salten Kartdata, Eliasbakken 7, 8205 Fauske. Tlf. 75 40 24 80. Org.nr. 943 551 413. Norconsult har den 13. mai 2015 oppdatert kapittel 3.8. Innholdet i dette kapitlet er derved Norconsults ansvar. Norconsult har i tillegg gjort noen mindre oppdateringer i Planbeskrivelsen.

1.4 Hensikten med planen

Hensikten med planarbeidet er å fastlegge rammene for utviklingen på østsiden av Terminalveien og legge til rette for byggeklare næringsstomter med formål forretning, kontor og industri. Målet med planen er å sikre fremtidig handelsutvikling ved å legge til rette for større og arealkrevende virksomheter (storhandel). Planen skal også vise tilhørende atkomst.

Denne planen er en områderegeringsplan med krav om ytterligere detaljregulering før tiltak.

1.5 Gjeldende planverk

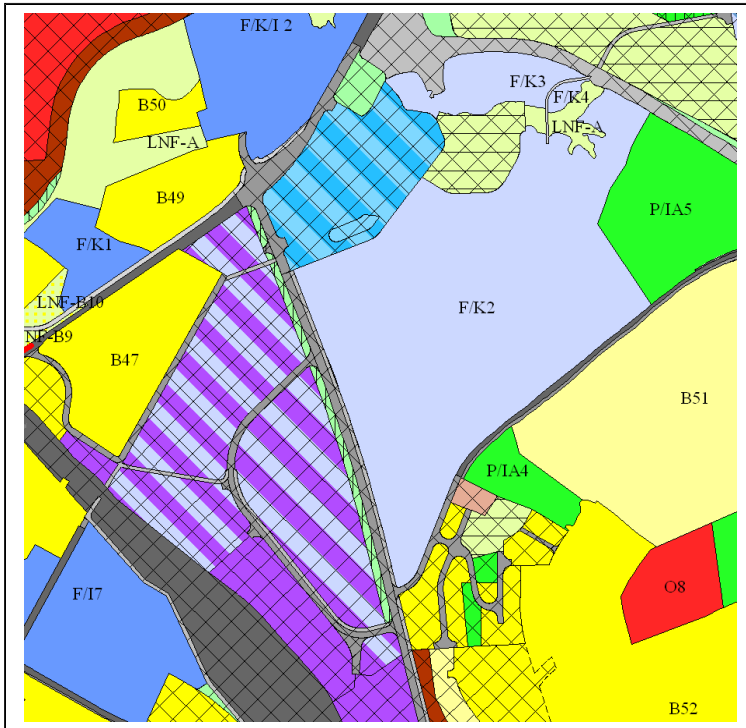
Gjeldende overordna planer for området er følgende:

Kommuneplan for Fauske 2010- 2025

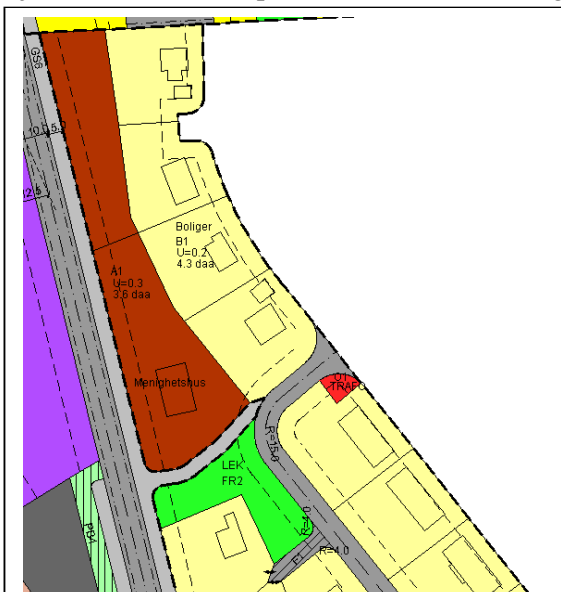
Kommuneplan for Fauske (strategisk del) har ingen avklaring av hvilken handel som skal lokaliseres innenfor sentrum – og hva som skal lokaliseres utenfor.

Kommunedelplan for Fauske sentrum, del I (2009-2021).

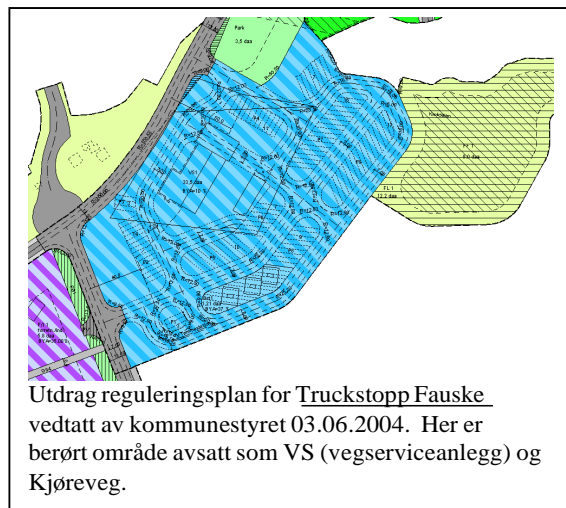
Planområdet er avsatt som F/K2 (forretning/kontor) i kommunedelplan for Fauske sentrum, del 1 vedtatt 03.02.2011.



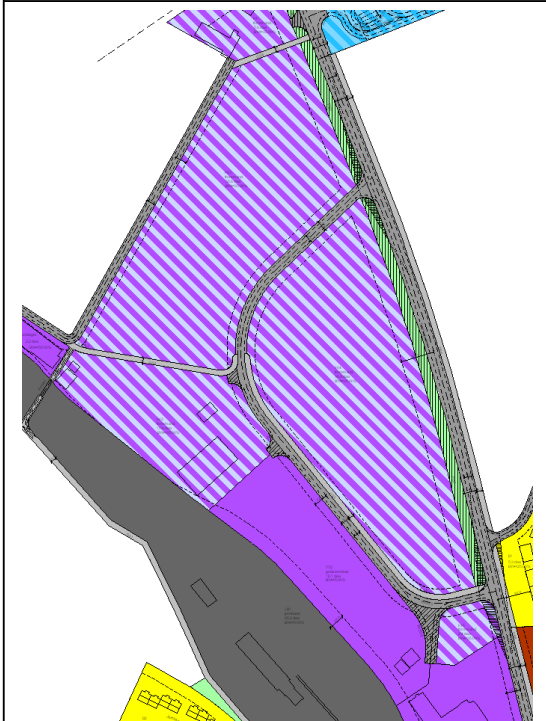
Gjeldende overordna planer for området er følgende:



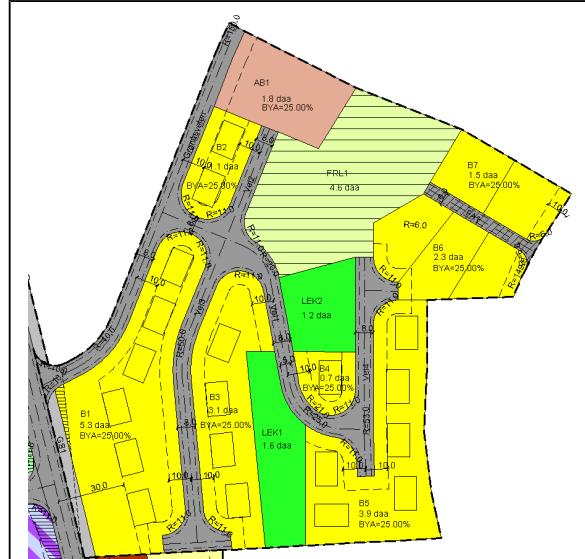
Utdrag reguleringsplan for Nedre Hauan2 vedtatt av kommunestyret 30.05.1996. Her er berørt område avsatt som A1 (allmenntilleggsformål).



Utdrag reguleringsplan for Truckstopp Fauske vedtatt av kommunestyret 03.06.2004. Her er berørt område avsatt som VS (vegsserviceanlegg) og Kjøreveg.



Utdrag reguleringsplan for Fauske stasjonsområde vedtatt av kommunestyret den 05.10.2006. Her er berørt område avsatt F/I3-F/I4 (forretning / industri), PB2-PB3 (parkbelte i industriområde), GS3, GS5-GS6 (gang- og sykkelveg, fortau) samt V1 og Terminalveien (kjøreveg).



Utdrag reguleringsplan for Hauanbakken (boligfelt) vedtatt av kommunestyret 27.03.2007. Her er området avsatt som B1 (område for boliger), Grønåsveien (kjøreveg) og GS1 (gang- og sykkelveg, fortau).

Del av bebyggelsesplan for Fauske stasjonsområde (gnr.103 bnr.1562) vedtatt av planutvalget 09.09. 2008 berøres. Her er formålet det samme som reguleringsplanen for området. På bebyggelsesplanen vises i tillegg hvor avkjøringene til F/I4 kommer.

1.6 Konsekvenser plan

Planen medfører endring i forhold til overordna plan ved at avsatt område for forretning/kontor er endret til forretning/kontor/industri. Nå er området like vest for Terminalveien regulert til forretning/industri så det vil ikke være store konflikter i forhold til dette området. Men området ligger nært planlagt boligfelt Hauanbakken og det settes derfor restriksjoner i forhold til dette. Det vil derfor ikke bli tillatt industri som kommer i konflikt med boligfeltet med tanke på støv og støy. Tiltaket vurderes å gi små negative konsekvenser for berørte eiendommer øst for Terminalveien.

Det legges opp til rundkjøring på Terminalveien for å knytte sammen området i øst og i vest. Dette vil berøre privat eiendom på begge sider i tillegg til offentlig veg, Terminalveien. Det samme gjelder for planlagt gang- og sykkelveg gjennom området. Tiltaket regnes å være et

positivt inngrep, som vil gi de berørte eiendommene i vest bedre tilgang for gående/syklende samt økt trafiksikkerhet. Deler av dagens areal innenfor tomt til Byggmakker og Fauske Handelpark som berøres vil ikke kunne benyttes som tidligere som følge av tiltaket. Tiltaket vurderes å gi små negative konsekvenser for berørte eiendommer vest for Terminalveien. På østsiden av Terminalveien er både private og offentlige eiendommer berørt. I første omgang vil kommunen gjøre et forsøk på å kjøpe opp nødvendig areal. Blir dette vanskelig vil kommunen vurdere å ekspropriere de arealer som trengs for å gjennomføre planen (jfr. Pbl. § 16-2). Tiltaket vurderes å gi små negative konsekvenser for berørte eiendommer øst for Terminalveien.

På sikt ved full utbygging av området legges det opp til at dagens Holtanveien stenges og gjøres om til gang- og sykkelveg. Ny trasé vil gå gjennom planområdet og veien får navnet Krokdalsmyra. Den biten av Holtanveien som blir værende som kjøreveg i forbindelse med boligfelt Hauanbakken blir hetende Ungdomsveien. Tiltaket vurderes å gi ingen/ubetydelige negative konsekvenser for brukere av den eksisterende Holtanveien.



Terminalveien sett mot sørøst.



Postterminalen sett mot sør.

For planlagt boligfelt Hauanbakken vil tiltaket føre til økt støy i anleggsperioden og i fremtiden som følge av økning i trafikkmengde. Forutsatt gjennomføring av avbøtende tiltak i form av bygningsmaterialer samt plassering av soverom mot øst og sørøst vurderes tiltaket å gi ingen/små negative konsekvenser for boligfeltet.

Selve byggeområdet er lite eller ikke benyttet som friluftsområde pr. i dag pga. områdets beskaffenhet (myr, busker og kratt). Pr. i dag benyttes Grønåsveien til turgåing og øst for planområdet like ved det planlagte boligfeltet Hauanbakken ligger det en gammel hoppbakke. I dette området vil Grønåsveien bli stengt og omgjort til gang- og sykkelveg når ny veg Krokdalsmyra er utbygd. Hoppbakken tas hensyn til ved omgjøring til gang- og sykkelveg samt at det settes av et friluftsområde ved utløpet av bakken. Et sammenhengende fortau/GS-vegssystem kan gi økt bruk av området for gående/syklende utover de som har ærend i området. Tiltaket vurderes å gi positive konsekvenser for friluftsliv, folkehelse og boligfeltet Hauanbakken.

Tiltaket vil føre økte muligheter for etablering av nye virksomheter. Utvikling av næringsdrift er positivt både med tanke på arbeidsplasser, økt konkurranse (økt varetilbud) og for Fauske som samfunn.

2.0 Registreringer

2.1 Planområdet

Planområdet er på ca. 148,3 daa og ligger på Krokdalsmyra i Fauske kommune, se kartutsnitt nedenfor. Området er like nord for Fauske jernbanestasjon og sørøst for E6. Det er ca. 1,5 km til Fauske sentrum og ca. 54 km til Bodø sentrum. Straumen i Sørfold ligger ca. 15 km nord og Rognan i Saltdal ligger ca. 30 km sør for området. Planområdet er relativt flatt og ubebygget. Det består for det meste av myr samt noe lauvskog langs veg.



2.2 Eksisterende arealbruk

E6 går i dag gjennom Fauske sentrum og passerer rett nordvest for planområdet. Terminalveien har status som tilknytningsvei og er regnet som en arm av E6. Krokdalsmyra deles av Terminalveien og på vestsiden ligger Haukland Eiendom, Byggmakker, Fauske Handelpark og Postterminalen. På østsiden ligger Scania med truckstopp, det ubebygde planområdet og planlagte Hauanbakken boligfelt. Fauske jernbanestasjon ligger rett sør for planområdet og pga.

problemer med tidligere kryssinger er det laget en planundergang og det er iverksett inngjerding av jernbaneområdet. Området er pr. i dag lite benyttet i rekreasjonssammenheng pga. områdets beskaffenhet (våt myr, busker og kratt).



Planområdet sett mot øst.



Scania sett mot nordøst.

2.3 Infrastruktur

E6 passerer rett nordvest for planområdet. Terminalveien som deler Krokdalsmyra har status som tilknytningsvei og er regnet som en arm av E6.

Trafikkforhold

Terminalveien er forkjøringsvei med fartsgrense på 60 km/t. Ved overgang til den kommunale Grønåsveien (sørøst for avkjøring Postterminalen) går fartsgrensen ned til 50 km/t. Dagens trafikkmengde på Terminalveien er i følge Statens vegvesens nasjonale vegdatabank ca. 1 400 (ÅDT=årsdøgntrafikk), men etter trafikktegninger er denne oppjustert til 2 800. Terminalveien har ikke fortau/gangveg og dette mangler også langs E6 (Follaveien) mot sørvest da dette stopper ved Fauske Lysverk AS. Det har vært noen møteulykker (personbiler) i kryss E6/Terminalveien og det vil bli en del av trafikkanalysen.



Avkjøring Fauske Handelspark sett mot sør.



Avkjøring Fauske Handelspark sett mot Byggmakker.

Ellers er det kort avstand til sentrum og med den nye planundergangen for jernbanen er det gode gang- og sykkelveiforbindelser til jernbanestasjon og sentrum. GS2 i reguleringsplan for Fauske stasjonsområde er ikke fullført og denne må ferdigstilles for å få en optimal funksjon i området f.eks. kulvert under jernbanen. Det er planlagt ny E6 i tunnel fra Finneid med utgang rett nord for

planområdet. Kryss mellom E6 og rv. 80 vil bli flyttet fra Fauske sentrum til område vest for planområdet.



Terminalveien sett mot sør.



Innkjøring Postterminalen sett mot vest.

Teknisk infrastruktur

Dagens vann- og avløpsanlegg går frem til Fauske Handelspark på vestsiden av Terminalveien og det er tilrettelagt for å fremføre vann og avløp til området øst for Terminalveien. Vannledning har dimensjon 250 mm og pumpeledning avløp har dimensjon 225 mm. Fra tidligere er det også lagt frem vann og avløp i forbindelse med Hauanbakken boligfelt øst for Terminalveien.

Det går en kraftlinje like nord for området og det finnes en transformatoriosk ved Scania. Det går også en høyspent sør for Terminalveien med trekk til en transformatoriosk ved Byggmakker som også forsyner Fauske Handelspark. Det ligger pr. i dag ingen fjernvarmerør langs Terminalveien. Fauske Handelspark har lagt vannrør inn i bygget fra en gasskjele (plassert i container) som må fylles opp etter hvert. Fauske Lysverk vil vurdere å etablere fjernvarmeanlegg i området om utbyggingen av området tilsier dette.

2.4 Kulturminner, naturverdier og biologisk mangfold

Det foreligger ingen opplysninger om verneverdige kulturminner eller naturverdier/biologisk mangfold av spesiell verdi innenfor området.

2.5 Grunnforhold

Grunnen består i følge NGUs løsmassekart av tykk havavsetning og kan være indikasjon på ustabile grunnforhold i følge NVE. NGI har laget en rapport vedrørende kvikkleire for Fauske og planområdet er innenfor kartlagt område. Krokdalsmyra er ikke markert som fareområde. Kommunen stiller likevel krav i planbestemmelser om at tiltakshaver skal gjennomføre grunnundersøkelser og fremlegge geoteknisk rapport før det gis tillatelse til tiltak i området. Ellers er området relativt flatt og består for det meste av myr, busker og kratt. I tillegg ligger området høyere enn avsatt flombuffer nord for området.

2.6 Klimatiske forhold

Generelt er det en del vind på Fauske, men det utgjør ingen risiko. En anser ikke at formålene som hjemles i planen er spesielt sårbare for utfordringer med hensyn til evt. klimaendringer. Utover dette er det et område nord for planområdet som er flomutsatt jf. reguleringsplan for Fauske Truckstopp og pkt.2.5 Grunnforhold. Dette er tatt hensyn til i planforslag ved at det er satt

av er friområde FRI-1 nærmest denne planen. I tillegg er det tatt med i bestemmelsene at den delen av friområdet som ligger opp mot fareområdet FF1 (flombuffer) i plan for Truckstopp Fauske skal ha en terrenghøyde som overstiger kote +35.

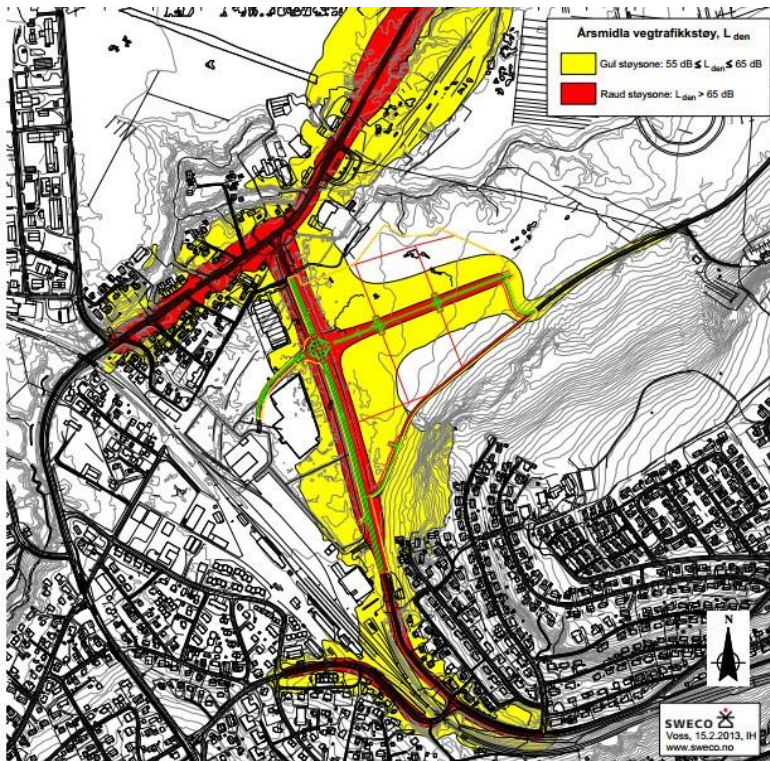
2.7 Støy og luftkvalitet

De aktuelle støykildene i forbindelse med planlagt tiltak er kjøreveg. Støyfølsomme formål like utenfor planområdet er avsatt til boliger, barnehage og grøntområder. Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442, er lagt til grunn for vurdering av støy fra vegtrafikken. Retningslinjens grenseverdier for utendørs trafikkstøy er gjengitt nedenfor:

Støykilde	Støysone			
	Gul		Raud	
	Utandørs støynivå, årsmidla	Utandørs støynivå, i nattperioden kl. 23-07	Utandørs støynivå, årsmidla	Utandørs støynivå, i nattperioden kl. 23-07
Vegtrafikk	$L_{den} = 55 \text{ dB}$	$L_{5AF} = 70 \text{ dB}$	$L_{den} = 65 \text{ dB}$	$L_{5AF} = 85 \text{ dB}$

Tabell 1 fra støyrapporten.

Sweco AS har utarbeidet en støyutredning med utgangspunkt i dagens situasjon og i en antatt fremtidig situasjon ved realisering av tiltakene som områdeplanen legger til rette for. Det vil si trafikkforhold ved maks utbygging i henhold til plan. Formålet med støyvurderingen er å kartlegge hvor det kan bli konflikt, og hvor det kan bli nødvendig med støyskjermingstiltak.



Figur 5 fra støyrapporten, støysonekart for fremtidig situasjon.

Beregningene viser at deler av områdene avsatt til boliger utenfor planområdet og deler av området avsatt til forretning/kontor/industri innenfor planområdet havner innenfor gul sone. Støyfølsomme bygg må tas hensyn til ved plassering av soverom og privat/felles utareal. Annen

støyskjerming kan også være aktuelt ved behov eks. fasadetiltak. Noe av grøntområdene havner også innenfor gul sone og det bør tas stilling til om disse skal skjermes for støy eller ikke.

Forurensning

Det vil ved økt trafikkmengde også sannsynligvis være økt mengde av svevestøv i luften. Sammenlignet med nærliggende E6 og dennes avstand til eksisterende boliger kan man ikke se at økt trafikkmengde på Terminalveien vil kreve avbøtende tiltak når det gjelder støy. Dette da økningen er ubetydelig i forhold til trafikkmengde og avstander på E6, som naturligvis vil kreve avbøtende tiltak før dette vil bli krevd for mindre trafikkerte veier.

2.8 Risiko- og sårbarhet (ROS)

Fylkesmannen i Nordlands sjekklister for ROS er utfylt og følger vedlagt.

3.0 Planfremstilling

3.1 Planforslag

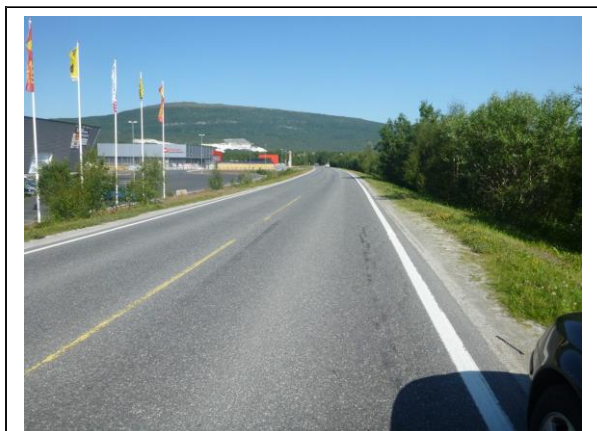
Plannavn er Terminalveien Øst og planid er 1841-2011002. Planforslaget består av:

- plankart av 06.02.2012, målestokk 1:1000 (vedlagt i A0). Kartet er revidert av Norconsult den 13. mai 2015.
- reguleringsbestemmelser av 22.01.2013. Bestemmelsene er revidert av Norconsult den 13. mai 2015.

Reguleringsformålene vises på vedlagte plankart og er forretning/kontor/industri, kjøreveg, gang- og sykkelveg, annen veggrunn (tekniske anlegg) og friluftsområde. Maksimal byggehøyde er satt til 11,0 m og maksimalt tillatt bebygd areal (%-BYA=65%) er vist i plankart. Det legges opp til rundkjøring på Terminalveien. Bestemmelsene er utformet i henhold til gjeldende lover og kommunens vedtekter med tanke på størrelser bygg, uteoppholdsareal, gang- og kjøreatkomst, biloppstilling m.m.



Planlagt rundkjøring v/innkjøring Fauske Handelspark.



Terminalveien sett mot nordvest.

Forretning/kontor /industri

I tillegg til forretning og kontor ønsker kommunen at dette suppleres med I (industri). Det settes restriksjoner og krav til blant annet driftstider, sikring mot farer (eksplosjon, brann osv.), forurensning (støv, støy osv.). Av hensyn til nærhet til boliger, barnehage og butikk må det tas hensyn til hvilke typer industri som kan tillates.

I planområdet legges det opp til etablering av detaljhandel med bruksareal på mindre enn 3 000 m² og det vil bli lagt til rette for virksomheter med eksempelvis følgende varegrupper: Biler/motorkjøretøyer/ bilrekvisita, båt, landbruksmaskiner, trelast/andre større byggevarer, salg fra planteskoler/hagesentre, elektrovarer, møbler og engrosvarer. Se bestemmelsene § 3.1 a) for mer utfyllende definisjon.

Vegnavn

Det er i plankartet foreslått ny vegsituasjon og nye vegnavn i samarbeid med administrasjonen. Når utbyggingsområdet Terminalveien Øst er ferdig opparbeidd med ny veg: *Krokdalsmyra*, legges den tidligere Grønåsveien om og knyttes opp mot veien Krokdalsmyra. Denne veien får nytt navn: *Holtanveien*. Den delen av Grønåsveien som i dag går videre frem til planlagte Hauanbakken boligfelt gjøres om til gang- og sykkelveg. Den delen av Grønåsveien som går gjennom Hauanbakken boligfelt får nytt navn: *Ungdomsveien*. Den delen av Grønåsveien som i dag går fra Terminalveien og frem til Bjørkveien får nytt navn: *Bjørkveien*.

3.2 Avfallshåndtering

Løses innenfor den enkelte tomt og kommer under den kommunale avfallsordningen som driftes av IRIS (interkommunalt renovasjonsselskap). Områdene skal ellers til en hver tid holdes så ryddige som mulig. Beholdere/containere for oppsamling av avfall skal plasseres i bygget eller avskjermes ved levegg, beplantning eller tilsvarende ved plassering utendørs.

3.3 Klima

Det foreligger ingen opplysninger om at området har spesielle lokalklimatiske forhold, som det må tas særlige hensyn til utover tilpasning mot tilstøtende flombuffer. I bestemmelsene er det medtatt at den delen av friområde FRI-1 som ligger opp mot fareområdet FF1 (flombuffer) i plan for Truckstopp Fauske skal ha en terrenghøyde som overstiger kote +35.



Innkjøring Postterminalen.



Innkjøring Byggmakker.

3.4 Tilgjengelighet

Området har god tilgjengelighet i eksisterende kjøreveg og i nytt vegsystem med tilhørende gang- og sykkelveg. Universell utforming har ligget til grunn for utforming av planforslaget og det er satt krav til tilrettelagt parkering samt sykkelparkering. I overordnet planlegging bør det også sees på videreføring av fortau fra Fauske Lysverk og videre nordover samt sikker kryssing E6 mot Terminalveien og fortau/GS-veg frem til det som er planlagt. Ellers er Eldrerådet og Fauske kommunale råd for likestilling av funksjonshemmede (samt Barnas representant i intern høring) oppført som høringsinstanser ved offentlig ettersyn av planen.

3.5 Barn og unge

Selve planområdet er regulert til forretning/kontor/industri, men det er likevel tatt hensyn til barn og unges behov i planen. Blant annet ved at det er avsatt buffersone mot tilstøtende fremtidig bolig- og friluftsområde utenfor planområdet. Dette gir leke- og møteplasser som kan tilrettelegges ved behov. Det er også lagt opp til et sammenhengende GS-veg system gjennom området. Generelt bedret trafikksikkerhet i området kommer også barn og unge til gode i likhet med øvrige brukere av området.

3.6 Utbyggingsavtale

Kommunen krever i utgangspunktet ikke utbyggingsavtale.

3.7 Næringsliv og naboforhold

Utbygging av planområdet med ny bebyggelse gir økt aktivitet, men avstand til eksisterende virksomheter og planlagt boligbebyggelse gjør at sol- og skyggeforhold forblir uforandret for naboer. Det vil bli noe økt støy jf. rapport Sweco, men for virksomhetene er dette ubetydelig og når det gjelder planlagt boligfelt tas det hensyn til i form av byggtekniske tiltak. Generelt er det positivt for eksisterende virksomheter at området utvikles pga synergieffekten kan gjøre at kundegrunnet totalt sett øker.



Kryss E6/Terminalveien sett mot nord.



Kryss E6/Terminalveien sett mot sør.

3.8 Utredninger

I forbindelse med planarbeidet er det utarbeidet en trafikkanalyse og en handelsanalyse samt en støyrapport. Alternativene som ble vurdert var:

Alt. 0 Ingen utbygging

Alt. 1 Utbygging av forretning og kontor

Alt. 2 Utbygging av forretning, kontor og industri

Norconsult har levert en ny Handelsanalyse datert 10. desember 2014. Norconsult har levert en supplerende trafikkanalyse datert 13. mai 2015.

Oppsummering av analyser

For å knytte til seg nye virksomheter som ønsker å etablere seg er det i dag viktig å ha byggeklare tomter med god infrastruktur. Sentrum har ledige lokaler for å ta mindre etableringer, men kommunen mangler tomter for virksomheter som baserer seg på storvarehandel dvs. ikke vareposehandel. Oppsummert vil det være uproblematisk med industri i lag med kontor og forretning så fremt denne tilpasses området og boliger i nærområdet. Foreslått plan med kontor, forretning og industri omfatter et stort utbyggingsområde og man ser for seg at dette området vil bli bygget ut i flere byggetrinn over flere år.

Trafikk

Den supplerende trafikkanalysen legger til grunn en handelsanalyse utført av Norconsult AS 10.12.2014 som konkluderer med at Fauske har et behov for ca 15.000m² handelsareal i perspektiv 2021.

Med bakgrunn i denne handelsanalysen, er det utformet nye bestemmelser for områdereguleringsplanen for Terminalveien Øst som konkluderer med at det i dette området kan etableres inntil 3.000m² handelsareal avsatt til plasskrevende varer. Det anslås ut fra erfaringstall fra denne varegruppen at en slik handelsvirksomhet vil generere et transportbehov på 5-10 trailere i uka, oppstillingsplass for et fåtall 40 fot containere og parkeringsplass for ca 30 besøkende kunder.

Ut fra en framtidig disponering av arealene i Terminalveien øst i hovedsak til industri/lager og handels med plasskrevende varer inntil 3.000m², vil vi legge til grunn at ÅDT i Terminalveien vil ligge nærmere 0-alternativet (ÅDT 3.300) i år 2021 enn en tidligere beregnet ÅDT på 6.800. Med en forventet vekst ved Postterminalen og utvikling på Terminalveien Øst, legger vi til grunn at ÅDT vil ligge omkring 4.000 i år 2021. Dette anslaget er usikkert ut fra at vi pr i dag ikke vet noe om hvilke virksomheter som vil etablere seg på Terminalveien øst.

Vi har lagt til grunn at Terminalveien og Jernbanegata kan klassifiseres som en H1 etter vegnormalen (kap 2.2.1.). Dette er en vegklasse som kan ivareta en ÅDT inntil 12.000 med en fartsgrense på 60 km/t og vegbredde på inntil 8,5 meter. Terminalveien oppfyller i dag denne vegbredden (kap 2.2.1., figur 8), og har fartsgrense 60 km/t. Terminalveien har i dag en ÅDT på 2.800 og vi legger til grunn at Terminalveien er tilstrekkelig dimensjonert i overskuelig framtid.

I områdereguleringsplanen er det inntegnet en rundkjøring i krysset mellom Terminalveien E6 x vei til Handesparken og til framtidig utviklingsområde Terminalveien Øst. Vegnormalen angir ikke hvilke trafikk tall (ÅDT) som utløser et krav om rundkjøring.

Det er en generell anbefaling om at trafikken inn mot en rundkjøring bør ha en mest mulig lik trafikk i de kryssende vegene. Vi kjenner ikke trafikk tall fra vegen ned mot Handesparken. Det er i denne sammenheng ikke gjennomført kapasitetsberegninger av rundkjøringen slik dette er forespurt av Statens Vegvesen.

Vi legger dette til grunn for et rekkefølgekrav i planbestemmelsen om at kryss mellom Terminalveien og Terminalveien Øst bør utformes som et enkelt T-kryss inntil trafikken fra Terminalveien Øst kommer opp mot en ÅDT som tilsvarer Terminalveien – dvs ca 2.800 ut fra dagens trafikk. Vi legger til grunn et rekkefølgekrav om at en rundkjøring bør etableres når trafikken fra Terminalveien øst blir større enn ÅDT 2.500.

Det er vurdert en rundkjøring i krysset mellom Terminalveien og E6. Ut fra dagens trafikk tall har E6 ved kryss Terminalveien en ÅDT på ca 6.000. Terminalveien har en ÅDT på ca 2.800.

Som nevnt foran er det ikke gitt trafikk tall som utløser krav om rundkjøring. Vi legger til grunn at en rundkjøring i krysset mellom E6 og Terminalveien vurderes når ÅDT i Terminalveien passerer 5.000.

Handel

Fauske er et viktig handelssenter for et omland som er langt større enn Fauske kommune, og handelsnæringen er en av de aller viktigste sysselsettingsfaktorene i kommunen. Omsetningen av dagligvarer pr capita ligger langt over landsgjennomsnittet.

Varehandelen i Fauske preges i dag av et stort kjøpesenter i sentrum i byen, en handelspark på Krokdalsmyra like utenfor sentrum og at mange butikker i sentrum står tomme. Nyetableringer innen handelsnæringen fører alt vesentlig til at handel forskyves innad i Fauske. Befolkningsveksten i Fauske fram mot år 2013 er så liten at vi ikke forventer en vesentlig økning i behovet for nytt handelsareal som følge av befolkningsveksten. Vi analyserer behovet for mer handelsareal ut fra tre scenarier;

Scenario A: Fauske kommune opprettholder sin posisjon som regionalt handelssted i regionen (Dekningsgrad på 113 % innen detaljhandelen, tilsvarende i dagens situasjon). Dette korrigeres for økt netthandel. Vi regner her netthandel i et moderat (5%) alternativ og et høyt (10%) alternativ. Vi regner her med at 5% av all handel allerede er etablert som netthandel.

Scenario B: Fauske kommune opprettholder sin posisjon i regionen innen varegruppene dagligvarer og utvalgsvarer men opplever vekst innen de plasskrevende varegruppene som biler, båter og byggevarer som følge av sterk befolkningsvekst i Bodø og økte tomtepriser i Bodø. Vi legger til grunn at Fauske «tar» 5% av handelen innen plasskrevende varegrupper fra Bodø. Vi legger også til grunn at økt netthandel kan representere en fordel for Fauske som logistikk-knutepunkt (økt behov for lager, service, distribusjon mv).

Scenario C: Fauske sentrum opplever økt konkurranse fra Bodø innen mange varekategorier på grunn av mange nye etableringer i Bodø. Befolkningsnedgang i flere av nabokommunene påvirker handelen i Fauske negativt.

Ut fra disse forutsetningene finner vi følgende arealbehov:

Scenarier 2026	Arealbehov ut over 2013-nivå	
	Lav vekst	Høy vekst
Scenario A	-2.950 m ²	4.050 m ²
Scenario B	11.250 m ²	15.250 m ²

Scenario C	-4.500 m2	2.500 m2
-------------------	------------------	-----------------

Alt etter hvilke strategier Fauske kommune velger, kan behovet for nytt areal til handelsnæringen være alt fra negativt (-4.500m2) til ca 15.000 m2.

4.0 Planprosess og medvirkning

4.1 Deltakere i planprosessen

Fauske kommune: Jan-Erik Johansen, Paul Åkerli, Gudrun Hagalinsdottir og Jan Ivar Karlsen.

4.2 Kunngjøring igangsatt planarbeid

Det ble meldt oppstart med annonse i Saltenposten 04.10.2011 og melding om planlegging 30.09.2011 sendt til offentlige myndigheter, naboer og andre berørte parter.

4.3 Innkomne forhåndsmerknader

Offentlige høringsinstanser

4.3.1 Fauske Næringsforum, 13.10.2011

Mener at planen bør omfatte hele området nordøst for Terminalveien inkl. trasé for ny E6 samt området mot dagens E6. Fauske har stort behov for opparbeidede næringsarealer som kan tilbys etablerere uten tidskrevende forarbeid. Foreslår at området kan benyttes som deponi i fremtidige prosjekt som omhandler uttak av masser eks. tunnel på ny E6. Det er også viktig at GS-veg synliggjøres i planarbeidet og at det sees i sammenheng langs Terminalveien fra Hauanbrua til E6. Det må tas hensyn til økt godstrafikk og en evt. fremtidig godsterminal i dette området. En slik godsterminal vil tvinge seg frem og Fauske som knutepunkt må tilpasse dette i fremtidig planlegging samt ta høyde for utvidelse av et slikt område. Fauske Næringsforum og Fauna KF har tidligere fremmet forslag om døgnhvileplass (truckstopp) for vogntog ved Scania (midt på E6). I dette ligger også tømestasjon og hvileplass for bobiler. Dette bør inkluderes i plandokumentet.

Vår kommentar: Fauske kommune bestemmer planens avgrensning og hva formål planen skal inneholde. GS-veg og økt godstrafikk er ivaretatt i plandokumentene. Når det gjelder døgnhvileplass m.m. langs E6 jobber Statens vegvesen med dette. I dag tar vogntogene som parkerer like nord for Shell opp mye areal og målet er å få flyttet disse opp til området like nord for Scania.

4.3.2 Sametinget, 24.10.2011

Har ingen spesielle merknader til planprogrammet. Kjenner ikke til automatisk fredete samiske kulturminner i området. Viser til § 8 i kulturminneloven og vil avvente endelig uttalelse til kartfesting av tiltak foreligger.

Vår kommentar: Tas til orientering.

4.3.3 NVE, 01.11.2011

Vassdragsmiljø: Området berører ingen større vassdrag, men ligger på et myrområde,

Krokdalsmyra, med noen mindre bekker og tjern. Grunnforhold: Området består av tykk havavsetning, noe som kan være indikasjon på ustabile grunnforhold. Det bør gjøres en vurdering av om grunn- og terrengforholdene er slik at det kan være fare for kvikkleireskred. NGIs kvikkleirekartlegging har ikke påvist dette i gjeldende område, men plandokumentene må tydelig vise at faren er vurdert og tatt hensyn til. NVE mener det bør vurderes å ta temaet grunnforhold inn i konsekvensutredningen. Kommunen skal påse at faren for kvikkleireskred er tilstrekkelig utredet før planen vedtas. Kommunen sier at dette skal utredes tiltakshaver før byggetillatelse. NVEs retningslinjer er skjerpet og dersom reell fare ikke er utredet, og sikkerheten i hht. sikkerhetskravene i byggeteknisk forskrift (TEK10) ikke er ivaretatt i reguleringsplanen, vil det bli fremmet innsigelse til planen. Temaet overvann må tas med i den videre planleggingen og det vises i den forbindelse til rapport fra Norsk Vann – Veiledning i klimatilpasset overvannshåndtering 162/2008. Oppsummering fra NVE: Faren for kvikkleireskred skal utredes før planen vedtas og tema grunnforhold bør vurderes tatt inn i konsekvensutredningen. Vil bidra med ytterligere info eller veiledning ved behov.

Vår kommentar: Pga. områdets størrelse mener kommunen det er uhensiktsmessig på dette stadiet å ta grunnboringer før det foreligger mer konkrete byggeplaner. Kommunen er planmyndighet og bestemmer hvilke tema som skal tas med i konsekvensvurderingen.

4.3.4 Jernbaneverket, 21.11.2011

På Fauske stasjon er det registrert mye ulovlig villkryssing over jernbanesporene. Det er bygd ny undergang nordvest for jernbanesporene og det er oppført sikkerhetsgjerde rundt stasjonsområdet, uten at antall villkryssinger har gått ned. Jernbaneverket har tidligere rettet kritikk til Fauske kommune sin håndtering av reguleringsplan for Fauske stasjonsområde, som grenser til denne planen når det gjelder manglende oppfølging av rekkefølgebestemmelser. Der nytt kjøpesenter ikke skulle bygges før GS-veg (GS2) var etablert. Undergangen får ikke full effekt før GS-vegen til næringsområdene på Krokdalsmyra er etablert. Videre utbygging i området vil føre til økning av myke trafikanter til/fra området. Jernbaneverket forventer at det tas inn et rekkefølgekrav i reguleringsbestemmelsene om at vegløsningene (inkl. GS2) i plan for Fauske stasjonsområde må være etablert før det kan igangsettes mer utbygging i området.

Vår kommentar: Kommunen arbeider med å få opparbeidet GS2 i gjeldende plan for Fauske stasjonsområde. Dette har tatt litt tid da man pga. terrengforhold vurderer en annen trasé litt lenger mot nordøst.

4.3.5 Fauske Lysverk, 21.11.2011

Innspill planprogram med vekt på pkt. 3.3 Teknisk infrastruktur og 5.3 Klima/energi. Lysverket har i dag to fjernvarmeanlegg, det ene er et midlertidig gassanlegg (Krokdalsmyra) og det andre er varmekilden en container som inneholder 3 stk elementkjeler på hver 500 kW. Rørnett er ferdiglagt i grunnen, hvorpå følgende er påkoblet: Vestmyra videregående skole, Vestmyra barneskole, Fauske svømmehall og Fauske Fengsel. Det jobbes fortløpende med å koble opp flere kunder på eksisterende fjernvarmenett eks. Fauske Helsetun og rør for snøsmelting i Storgata og Sjøgata. I tillegg er Fauske Handelpark på Krokdalsmyra oppvarmet med gass. Hele Fauske er befart med tanke på nye kunder til fjernvarmenettet og strekker seg fra Erikstad i vest,

til Mesta i nord og jernbanestasjon i øst. Det er planlagt at et nytt nett skal knytte kundene sammen hvor også eksisterende nett skal knyttes til. Før Fauske Lysverk setter i gang med videre bygging av fjernvarmenett, så vil kartlegging av kundegrunnet med tilhørende effekt og energileveranse være viktig. Om potensielle kunder kan bruke fjernvarme ikke pålegges tilknytning vil det ikke være lønnsomt med utbygging av infrastrukturen. Dette vil hindre utbygging av fjernvarme på Fauske. Ber om følgende: 1 - At det legges opp til at bygget skal bruke fjernvarme som energikilde. 2 - At anlegget pålegges å koble seg opp til fjernvarmen til Fauske Lysverk AS når en evt. infrastruktur er på plass. Fauske Lysverk ber om å bli tatt med på møte/råd i den videre planleggingen av området. Dette både med bakgrunn i elforsyning (nettutbygging) og med tanke på fjernvarmeanlegg.

Vår kommentar: Det kan kun settes krav om tilknytningsplikt innenfor konsesjonsområde for fjernvarmeanlegg og pr. i dag er det ingen i nærheten av planområdet.

4.3.6 Nordland reindriftsforvaltning, 22.11.2011

Saken er forlagt Duokta reinbeitedistrikt, som ikke har merknader til saken og heller ikke reindriftsforvaltningen.

Vår kommentar: Tas til etterretning.

4.3.7 Statens vegvesen (SVV), 08.12.2011

Ser positivt på at det planlegges samlet avkjøring fra Terminalveien til området. Fauske kommune og næringslivet, som allerede er etablert i området, har gitt uttrykk for at trafikkavviklingen i krysset E6/Terminalveien er problematisk. Konsekvensen av økt aktivitet i området kan forverre den trafikale situasjonen. Under tema for trafikk i konsekvensutredningen må derfor også trafikkavviklingen i krysset E6/Terminalveien utredes. Det kan være aktuelt at det blir stilt krav om ombygging av krysset som en rekkefølgebestemmelse i planen. Kryssområdet bør da innlemmes som en del av planområdet. I tidligere planer foreligger det forslag til ombygging av dette krysset til rundkjøring.

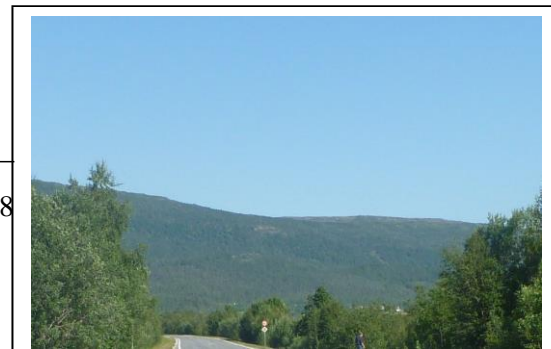
Vår kommentar: Krysset er allerede nevnt som en del av utredningsområdet i planprogrammet når det gjelder trafikkanalysen. Kommunen kan kun stille rekkefølgekrav innenfor planområdet. SVV nevner selv at det i tidligere planer foreligger forslag om ombygging av kryss til rundkjøring og det er altså da ingenting som hindrer SVV i å gjøre dette i hht. eget planforslag i forbindelse med omlegging av E6.

Direkte berørte parter og naboer

Ingen innspill.

4.4 Samarbeid

Det ble avholdt oppstartskonferanse 29.06.2011 med Fauske kommune v/Jan-Erik Johansen og Paul Erik Aakerli.



5.1 Vedlegg

1. Plankart i A0, M 1:1000
2. Plan vist på ortofoto i A3, M 1:2500
3. Planbestemmelser
4. Kopi av oppstartsmelding, annonse og innkomne forhåndsmerknader
5. ROS-sjekkliste
6. Trafikkanalyse
7. Handelsanalyse
8. Støyrapport (Sweco)

Alle dokumenter leveres i ønsket format (pdf, word og sosi) i henhold til avtale med Fauske kommune.