

# FAUSKE KOMMUNE

## SAKSPAPIR

	JournalpostID: 18/5437	
	Arkiv sakID.: 18/189	Saksbehandler: Gunnar Myrstad
Sak nr.		Dato
046/18	Plan- og utviklingsutvalg	30.04.2018
048/18	Kommunestyre	03.05.2018

## Forslag til områderegulering for Terminalveien øst- ny behandling

Vedtak som innstilling fra Plan- og utviklingsutvalg - 30.04.2018

### Innstilling til kommunestyret:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 godkjenner Fauske kommunestyre det framlagte forslag til områderegulering for Terminalveien øst.

### Rådmannens forslag til innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 godkjenner Fauske kommunestyre det framlagte forslag til områderegulering for Terminalveien øst.

## Plan- og utviklingsutvalg 30.04.2018:

### Behandling:

Rådmannens forslag til innstilling ble enstemmig vedtatt.

### PLUT- 046/18 Vedtak:

#### Innstilling til kommunestyret:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 godkjenner Fauske kommunestyre det framlagte forslag til områderegulering for Terminalveien øst.

Vedlegg:

17.04.2018	Planbestemmelser_TerminalveienØst	1379101
16.04.2018	Rapport Trafikkanalyse Terminalveien øst	1378970
18.04.2018	Plankart Terminalveien øst 170418	1379136

### Sammendrag:

Forslaget til områderegulering for Terminalveien øst er tidligere egengodkjent av kommunestyre i sak 054/15. Statens vegvesen la inn klage på egengodkjenningen og vedtaket ble dermed ikke gyldig. Klagen gjaldt krysset Terminalveien øst /E6 som Svv mente ikke var tilstrekkelig utredet. Vegvesenet krevde at det ble utarbeidet en revidert trafikkanalyse som omfattet nevnte kryss. Supplerende trafikkanalyse ble gjennomført med påfølgende møte.

I brev av 23.02.2016 gir Statens vegvesen en endelig uttalelse hvor de opplyser at de er fornøyd med at Fauske kommune har endret planen i hht vegvesenets innspill og at kommunen har fått utført en supplerende trafikkanalyse.

Planen er ikke fremmet til ny behandling tidligere fordi det var ønske om at planen også skulle åpne for etablering av kjøpesenter på over 3000m2.

Da planen ble lagt til første gangs offentlig ettersyn i 2013 kom det innsigelse fra Nordland

fylkeskommune om at planen ikke oppfylte fylkesplanens bestemmelser om etablering av kjøpesenter. Blant kravene var at det måtte foretas en helhetlig vurdering av handel bl.a. gjennom handelsanalyse til kommuneplanen, som var under revidering. Handelsanalysen ble utført i arbeidet med revideringen av kommuneplanens arealdel og innsigelsen fra fylkeskommunen ble trukket og kommuneplanens arealdel er nå vedtatt i kommunestyre i sak 021/18.

Fauske kommune ønsker i tillegg å etablere bygg og anlegg for enhet Vva og nødetatene brann/legevakt. For å legge til rette for formål og krav til slik etablering er det laget et nytt planforslag med kart og bestemmelser.

### **Saksopplysninger:**

Følgende endringer i det nye planforslaget forhold til det tidligere planforslag:

- Nytt punkt vedrørende handel som åpner for kjøpesenter over 3000m<sup>2</sup>:

#### **§3.1 Forretning/kontor/industri (F/K/I 1 - F/K/I 4)**

På område F/K/I 1 -F/K/I 4 tillates det forretning/kontor/ industri i bygninger med to etasjer og en maksimal byggehøyde på 11,0 m over gjennomsnittlig planert terreng. Maksimalt bebygd areal (%-BYA) skal ikke overstige 65 % inkl. parkering. Andel forretning-/kjøpesenterareal får ikke overstige 5200 m<sup>2</sup> (BRA) totalt for hele planområdet. Av dette skal minimum 4900 m<sup>2</sup> begrenses til handel med plasskrevende varegrupper som biler, motorkjøretøy, lystbåter, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, salg fra planteskoler/hagesentre, møbelvarehus og brune- og hvitevarer. Denne opplistingen er uttømmende. Areal til fysisk utsalg tilknyttet netthandel kan ikke overstige 300 m<sup>2</sup> og skal inngå i det totale arealet avsatt til forretning.

- Nytt punkt som tillater etablering av forretning/kontor/tjensteyting(VVA og nødetatene):

#### **§3.4 Forretning/kontor/tjensteyting (F/K/T-1 - F/K/T-2)**

- Nytt punkt som erstatter kravet om detaljreguleringsplan med situasjonsplan

### **§6.1 Utbygging - rekkefølgebestemmelser**

Vedlagt søknad om byggetillatelse skal det følge en situasjonsplan som viser atkomst byggets plassering, parkering, sykkelparkering, m.m.»

Det nye planforslaget for områdeplan for Terminalveien øst har vært ute til høring og offentlig ettersyn i perioden 17.01 – 09.03.18.

I høringsperioden kom det inn 4 uttalelser til planen fra Banenor, Nordland fylkeskommune, Fylkesmannen og Statens vegvesen.

Uttalelse fra Banenor(utdrag i kursiv)

#### **Overvannshåndtering**

*Planlagt bebygd del av planområdet ligger omtrent 230 meter unna jernbanen. Det skal nedbygges et større myrområde i forbindelse med planen. Som en konsekvens av dette vil myrområdet miste sin naturlig fordrøyende funksjon. Selv om jernbanen ligger forholdsvis langt unna er vår bekymring at overvann fra utbyggingsområdet kan påføre våre drencsystem/jernbanen skader når det blir store nedbørmengder. Bane NOR forutsetter at ny arealbruk ikke slipper mer overvann/flomtopper mot våre anlegg. Det vises i denne sammenheng til tiltakshavers og kommunens ansvar i henhold til plan- og bygningsloven § 28-1 og TEK 17 kapittel 7 med tilhørende veiledning.*

*Kommunen har tatt inn følgende bestemmelse angående håndtering av overvann:*

«Før byggestart skal det foreligge en plan for tilknytning til vann- og avløpsnettet godkjent av Fauske kommune. Det skal tas hensyn til VA- og kabelanlegg i grunnen. Flytting, nærbygging, tilknytning etc. skal avklares med den enkelte rør- og kabeleier.»

Når overnevnte VA- plan foreligger ber vi om at denne blir oversendt Bane NOR for uttalelse i god tid før anleggsstart.

Bane NOR som eiendomsforvalter har følgende merknader til planforslaget:  
Det gjøres oppmerksom på at en trekant i syd av GF2 eies av Bane NOR. Denne er en del av eiendommen gnr/bnr 103/840.

#### Saksbehandlers vurdering

Fauske kommune vil oversende VA- plan for det enkelte tiltak både til Banenor og Statens vegvesen i god tid før anleggsstart. Merknader fra disse vil det bli tatt hensyn til vedrørende behandling av byggetillatelse.

Overvannshåndtering er noe som er viktig å ta på alvor ved at større arealer blir bebygd og lagt under asfalt samtidig som nedbørsmengdene øker i mengde og intensitet som igjen kan føre til flomtopper.

#### Nordland fylkeskommune

##### Trekk av innsigelse knyttet til handelsetablering

I forbindelse med behandling av kommuneplanens arealdel for Fauske høsten 2017, fattet Fylkesråd for kultur, miljø og folkehelse følgende vedtak 1.11.2017:

1. Fylkesråden trekker innsigelsen datert 28.06.2016 til kommuneplanens arealdel for Fauske. 2. Fylkesråden trekker samtidig innsigelse til områdereguleringsplan for Terminalveien øst, datert 24. februar 2014. Dette under forutsetning om at bestemmelsene endres i tråd med det som fremkommer av kommuneplanens arealdel ved 2. gangs offentlig ettersyn.

Fylkesråden vurderte at kommuneplanens tilrettelegging for handel ut over 3.000 m<sup>2</sup> i kommuneplanens arealdel var i tråd med utarbeidet handelsanalyse, og kunne aksepteres. Dette under forutsetning av at reguleringsplan for Terminalveien Øst fulgte opp foreslåtte bestemmelser ved 2. gangs høring og offentlig ettersyn av kommuneplanens arealdel.

#### Vurdering

Nordland fylkeskommune vurderer at forslag til reguleringsplan for Terminalveien Øst følger opp de føringer for handelsetableringer i området som er foreslått gjennom kommuneplanens arealdel. Fylkesrådets vedtak er fulgt opp, og innsigelsen trekkes.

#### Saksbehandlers vurdering

Som det framkommer i uttalelsen fra fylkeskommunen så trekkes innsigelsen vedrørende handelsetableringer over 3000m<sup>2</sup> og at de bestemmelser som er lagt inn i planforslaget følger opp de føringer for handelsetableringer som er foreslått gjennom kommuneplanens arealdel.

Statens vegvesen  
Gjennomføringsavtale

Vi gjør oppmerksom på at ved tiltak som berører Statens vegvesen sin eiendom, må det være inngått en gjennomføringsavtale mellom Fauske kommune og Statens vegvesen. Gjennomføringsavtalen vil kunne legge premisser for utbyggingen og Statens vegvesen har utformet en mal for slike avtaler. Vi ber om at kommunen tar kontakt med oss for å få en slik avtale på plass når planvedtaket foreligger og i god tid før utbyggingen starter opp. Dette er også et søknadspliktige tiltak etter plan- og bygningsloven, som krever byggetillatelse fra Fauske kommune. Gjennomføringsavtalen mellom Fauske kommune og Statens vegvesen må være signert før kommunen kan gi byggetillatelse for tiltak.

Vår vurdering av planforslaget

1. Det nye planforslaget mangler areal på Terminalveiens vestsida, som var innlemmet i planforslaget vi uttalte oss til i februar 2016. Alt areal som inngår i Terminalveiens eiendomsområde skal være regulert til det som ble avtalt mellom oss og Fauske kommune ved forrige diskusjon om planen. Se vedlagt kopi av vår uttalelse av 23.02.2016, med utsnitt av plankartet på side 2.

2. Vi krever at det blir tatt inn et nytt punkt under rekkefølgebestemmelsene med følgende ordlyd:

«Gjennomføringsavtale mellom Fauske kommune og Statens vegvesen skal være etablert før det blir gitt igangsettingstillatelse for tiltak som berører Terminalveien. Denne skal være basert på tekniske planer (byggeplaner) for tiltaket.»

3. Vi har ikke øvrige merknader til reguleringsbestemmelsene.

Konklusjon

Plankart og bestemmelser må kommunen endre slik det fremgår av våre merknader under avsnittet «Vår vurdering av planforslaget».

#### Saksbehandlers vurdering

Opprinnelig areal som mangler på Terminalveiens vestsida er innlemmet i detaljreguleringsplanen for del av Fauske stasjonområde. Arealet er regulert ihht. det som var avtalt med Staten vegvesen. Kravet om at det tas inn et nytt punkt i rekkefølgebestemmelsen vedrørende etablering av en gjennomføringsavtale mellom SVV og FK tas til etterretning. En slik avtale følger opp det som står i rekkefølgebestemmelse §6.1c). Punktet om gjennomføringsavtale med SVV og FK er ført inn som punkt d) under § 6.1 Utbygging – rekkefølgebestemmelser.

Fylkesmannen i Nordland

Planfaglig mangel

Områdereguleringsplaner som tilrettelegger for næringsbebyggelse, herunder kontor, med BRA større enn 15.000 m<sup>2</sup> vil i henhold til forskrift om konsekvensutredninger § 6 bokstav b, jf. vedlegg I nr. 24, være automatisk utredningspliktig. Dette tilsvarer § 2 bokstav f, jf. vedlegg I nr. 1 i 2009-forskriften som gjaldt ved oppstartstidspunktet for planarbeidet. Ettersom utnyttelsesgraden er satt til 65 % innenfor samtlige av de kombinerte områdene, og at det ikke er gitt bestemmelser som avgrensner næringsbebyggelsesandelen i forhold til andre formål (med unntak av at andel forretning-/kjøpesenterareal er begrenset oppad til 5.200 m<sup>2</sup> (BRA) totalt for hele planområdet), vil denne typen bebyggelse i kun en etasje være av et slikt omfang at det klart overstiger innslagskriteriet angitt i forskriften.

Om unntaket i forskriften § 6 bokstav b (da gjeldende 2009-forskrift § 2 andre ledd) om unntak fra utredningsplikten for reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen, bemerker Fylkesmannen at dette kun gjelder der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet etter forskriften og oppfyller kravene til konsekvensutredning på tiltaksnivå. Det er derfor ikke grunnlag for unntak at det er gjort en overordnet konsekvensutredning for det aktuelle arealet i forbindelse med revisjon av kommuneplanens arealdel

eller kommunedelplan, noe som er tilfellet i denne sak. Det er slik vi vurderer det ikke grunnlag for å anvende unntaksregelen i forskriftens § 6 bokstav b. Vi ber med bakgrunn i dette om at det gjøres en ny vurdering av konsekvensutredningsplikten.

#### Planfaglig råd

##### Myr

Det aktuelle planområdet består i all hovedsak av våtmark. Myr er den naturtypen på landjorda som lagrer desidert mest karbon. Det internasjonale klimapanelet (IPCC) har foreslått en gjennomsnittlig utslippsfaktor på 0,79 tonn CO<sub>2</sub>e (2,897 tonn CO<sub>2</sub>) per dekar og år for dyrket mark på myr i boreal og temperert sone (IPCC 2014). Myr har videre en flomdempende funksjon, samt fungerer som viktig leveområde for dertil tilpassede planter og

#### Saksbehandlers vurdering

Vurdering av konsekvensutredningsplikten.

Områderegeringsplanen for Terminalveien øst som har regulert området til F/K/I (forretning/kontor/industri) og som ble godkjent i k-sak 054/15 har gjennomført konsekvensutredning som omfatter:

Handelsanalyse og trafikkanalyse.

Det nye tiltaket som omfatter nytt formål forretning/kontor/tjenesteyting, som åpner for etablering av bygg og anlegg for enhet vei, vann og avløp, brannstasjon og legevakt omfatter ikke handel, noe som gjør at handelsanalysen er tilfredstillende slik den foreligger. Da er det trafikkanalyse som er aktuell. Det er gjennomført trafikkanalyse for tiltaket. Analysen viser at det ikke vil bli mer trafikk, heller mindre. Analysen er forelagt vegvesenet tidligere.

Som det står i trafikkanalysen som er utarbeidet av Rambøll (i kursiv):

«Oppsummering og konklusjon

Tidligere gjennomførte kapasitetsberegninger (Norconsult) viste god restkapasitet i trafikksystemet. Vår vurdering tilsier ikke at trafikkmengdene vil bli større enn det Norconsult la til grunn i sine beregninger. Den aktuelle tomten ansees som godt egnet med en god lokalisering for den aktiviteten som er tenkt i nybygget.

Som framtidig utrykningstrasé bør det bygges fortau i Krokdalsmyra og gs-veg langs Terminalveien for å sikre god separering av "myke" og "harde" trafikkanter.

På generelt grunnlag burde det vært et bedre gs-tilbud i området.

Krysset mellom Terminalveien og E6 (Follaveien) bør utbedres med kanalisering i E6 og dråpeøy i Terminalveien. Det gir et ryddigere trafikkbilde som gjør det lettere for trafikkanter å vike for utrykningskjøretøy uten å skape trafikkfarlige situasjoner. Krysset kan kanaliseres uten nevneverdig inngrep utenom dagens vegareal. Siktforholdene i krysset må kontrolleres. Rundkjøringen i krysset mellom Terminalveien og Krokdalsmyra bør bygges for å redusere fartsnivået og forenkle trafikkbildet. Området blir såpass regulert at det gjerne kan vurderes som "tettbygd strøk" med fartsgrense 50 km/t.

Krokdalsmyra kan bygges med vanlig vikepliktsregulering ved Terminalveien i forbindelse med etablering av nytt teknisk driftsbygg. Selv om det mangler gang- og sykkeltilbud i Terminalveien i dag, vil det trolig være hensiktsmessig å bygge fortauet i Krokdalsmyra fordi fortauet vil ligge i ledningstraseen. Det vil også gi en trafiksikkerhetsgevinst og bedre framkommeligheten for de som ikke kjører. Rundkjøringen bør bygges før FK/I-1 og FK/I-2 tas i bruk.

Terminalveien er arm av E6 og en del av riksvegnettet. Det er derfor nødvendig å ha en tett dialog med Statens vegvesen om omfang og valg / rekkefølge i forbindelse med etableringen. I tillegg vil Nasjonal transportplan gi noen føringer for årlige budsjetter og mulig statlig finansiering for enkelte tiltak»

Med bakgrunn i det ovenstående mener vi at analysegrunnlaget er tilfredstillende og at

utredningsplikten er oppfylt for beslutningen om å åpne for formålet offentlig og privat tjenesteyting i F/K/T-1 og 2 i områdeplanen.

#### Planfaglige råd

##### Myr

I dette området som er myrlandskap/våtmark vil åpning av myra med fjerning/omrøring av myrjorda og i tillegg legges i åpent massedeponi vil åpne for utslipp av store mengder CO<sub>2</sub>. Dette bør man være bevisst på og at ved utbygging velger teknikker som lar myrjorda ligge mest mulig i ro.

##### Samfunnsikkerhet

Det er foretatt grunnundersøkelse av området av Reinertsen AS som igjen var engasjert av Norconsult Feltgeoteknik. Denne undersøkelsen har ikke konkludert, men gir en pekepinn om hvilke grunnforhold som råder i område.

I bestemmelsene er det krav til at før det kan gis tillatelse til tiltak i planområdet skal området være geoteknisk vurdert av fagkyndig personell. Dokumentasjon på dette skal foreligge ved søknad om byggetillatelse.

I nærliggende område er det etablert en avlastningskanal for flomvann og i område er det et fordrøynings-basseng.

##### Oppsummering

Planfaglig mangel vedørende manglende konsekvensvurdering av det nye tiltaket mener vi er tilfredstilt gjennom at det utført trafikkanalyse som utreder virkningen og konsekvensene ved det nye tiltaket. Det er lagt inn ny rekkefølgebestemmelse som krever at gjennomføringsavtale mellom Fauske kommune og Statens vegvesen skal være etablert før det blir gitt igangsettingstillatelse for tiltak som berører Terminalveien. Denne skal være basert på tekniske planer (byggeplaner) for tiltaket. Med bakgrunn i ovenstående så anbefales det at planen legges fram til politisk behandling for godkjenning.

Geir Mikkelsen  
rådmann