

Siste behandling i PNM komiteen

dato: .....

Vedtatt av Fauske

kommunestyrestyre i møte dato: .....

Under K. Sak

nummer: .....

.....  
formannskapssekretær

## **DETALJREGULERINGSPLAN FOR KOSMO BOLIGFELT, VALNESFJORDEN, I FAUSKE KOMMUNE.**

---

**Reguleringsbestemmelser**

25.02.2021

Plannr. **18412019006**

Plannavn: **Kosmo boligfelt**

# 1. Planens hensikt

---

Planens hensikt er å tilrettelegge for bygging av i alt 5 boliger og endre arealbruken på tidligere skole fra skole til fritidsbolig.

## 2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

---

### 2.1 Områdeavgrensning.

Bestemmelsene gjelder for området som er avmerket med plangrense på plankartet med PlanID : 2019006

### 2.2 Reguleringsformål.

Området skal reguleres til:

I henhold til PBL § 12-5.

- Bebyggelse og anlegg, frittliggende boligbebyggelse, fritidsbebyggelse, lekeplass og avløpsanlegg.
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, veg, annet veggrunn, gang/sykkelvei, parkering, kollektivholdeplass.
- Grønnstruktur, friområde (privat)

### 2.3 Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)

Uteområder og adkomst til bygninger skal ha universell utforming som sikrer tilgjengelighet for alle så langt det er mulig.

### 2.4 Estetisk utforming

Bygg, anlegg og uteområder skal utformes slik at en sikrer gode arkitektoniske løsninger og tar hensyn til god byggeskikk, terrengforhold, klimatiske forhold og bebyggelsens form og uttrykk spesielt mot veien.

### 2.5 Verneverdier kulturmiljø/naturmangfold (§ 12-7 nr. 6)

Hvis det under arbeid i marken kommer frem gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses umiddelbart og melding sendes Fylkeskommunens kulturvernavdeling/ Sametinget omgående. Jf. Lov av 9. Juni 1978 nr. 50 om kulturminner, §8

### 2.6 Byggegrenser (§ 12-7 nr. 2)

Ny bebyggelse skal plasseres innenfor angitte arealformål og der det er vist byggegrenser på plankartet. Frittstående garasjer og uthus tillates bygd inntil en meter fra nabogrensen eller mot hverandre.

### 2.7 Samfunnssikkerhet (§ 12-7 nr. 1, 2, 4)

Ny bebyggelse og anlegg skal prosjekteres og bygges slik at ekstreme klimapåkjenninger i form av flom fra vassdraget er godt ivaretatt. Dette gjelder både med tanke åpne flomveier og i forhold til høyden på konstruktive deler i golvet. Ingen permanent bebyggelse eller deler av bebyggelse skal bygges slik at konstruksjoner eller bygningsdeler som kan påvirkes negativt av flom og overvann blir liggende lavere enn kote +2,7.

### 2.8 Krav om opparbeiding av tomt.

Når området skal tilrettelegges for bygging av nye boliger skal terrenget heves til minimum 2,5 meter over NGO null NN2000 med fall ned mot dreneringsgrøft langs adkomstvei. Vegetasjonsdekket fjernes først og eksisterende jordmasse komprimeres før en legger på fiberduk. På toppen av fiberduken skal det benyttes

en kvalitetsfylling av sprengt stein eller kult. Drenering og frostfrie vann og avløpsledninger legges så langt ned i fyllingen som anbefalt. Hvis det velges en annen metode for opparbeiding av tomt skal dette redegjøres for i søknad om rammetillatelse eller søknad om igangsetting.

Det skal utarbeides egen beskrivelse og eget kart som viser høyder og fallforhold på opparbeidet tomt og drenering/ vann og avløpsanlegg, fordrøyningsgrøfter og flomkanaler før arbeidet igangsettes.

### 2.9 Trafo, pumpehus og avløpsanlegg

Innenfor planområdet kan det oppføres trafokiosk, pumpestasjon, eller andre innretninger for teknisk anlegg der det er nødvendig, men det skal ikke bygges anlegg som legger begrensninger for ferdsel og bruk av elvebredden eller område avsatt til friområde/ lekeplass. Trafokiosk, pumpestasjon og andre innretninger for tekniske anlegg skal ha en utforming som er tilpasset området og terrenget de plasseres i og må bygges slik at de ikke berøres av en eventuell flom.

### 2.10 Håndtering av VAO (Vannforsynings-, avløps- og overvannsanlegg)

Før det søkes om rammetillatelse eller om igangsettingstillatelse for ny bebyggelse med innlagt vann og avløp skal VAO være godkjent av kommunen. Plan for VAO skal inkludere tilknytningspunkt og være i tråd med den til enhver tid gjeldende VA-norm for Fauske kommune.

## 3. Bestemmelser til arealformål

---

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

Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

#### 3.1.1 Dokumentasjonskrav

- For areal avsatt til boliger (BFS1-BFS5) skal det i rammesøknad legges ved situasjonsplan/utomhusplan som viser plassering av adkomst, parkering/biloppstilling, område avsatt til utoppholdsareal, postkasser etc.
- Det skal levers snitt gjennom ny bebyggelse som skal vise situasjon før og etter ny bebyggelse/opparbeiding av tomt.

#### **Frittliggende boligbebyggelse (BFS)**

#### 3.1.2 Utforming (§12-7 nr. 1):

- Maks BYA = 25% av tomt (eventuelt parkeringskrav som ikke dekkes på felles parkering skal medregnes som bebygd areal) tillates bygd for BSF 1-4. For tomt BSF 5 er maks BYA lik 30%.
- Maksimal høyde på boliger (B1-B5) er 5,7 meter på gesims og 8,0 meter på møne målt fra gjennomsnittlig terreng rundt bygningen
- Det tillates benyttet både saltak og pulttak, men mansard og valmtak tillates ikke.
- Ny bebyggelse skal plasseres slik at møne/hovedretning følger anvisning på plankartet.
- Ved bruk av panel tillates bare rettskjært stående panel.  
Tømmer tillates ikke brukt som eksponert yttervegg.  
Store eksponerte grunnmurer eller synlige pilarkonstruksjoner under boligen tillates ikke.  
Eksponert grunnmur skal ikke overskride 0,5 meter.
- Boligbebyggelse kan beises eller males i naturfarger eller ha farger som er brukt ellers på stedet (rød, hvi/gråt, oker). Det tillates ikke brukt skarpe farger eller farger som det ikke er tradisjon for. På tak tillates ikke helt svart tak eller bruk av sterkt reflekterende metallplater.

- Terrasser som ligger mer enn 50cm over terreng kan bygges med maksimal størrelse på 20m<sup>2</sup>. Eksponert ubehandlet trykkimpregnert trevirke tillates ikke benyttet.
- Boliger, garasjer og uthus skal bygges slik at underkant på golvkonstruksjon ligger på minimum kote+2,7.
- MUA skal for boliger være minimum 45m<sup>2</sup> per boenhet. Uteoppholdsareal skal ikke ha en helning brattere enn 1:5 og minimumsbredden i hele lengden skal være minimum 7 meter.

### 3.1.3 Funksjons- og kvalitetskrav) (§ 12-7 nr. 4, 5):

- Det skal tilrettelegges for i alt 2 parkeringsplasser per boligtomt. Parkeringsplasser som ikke ligger i garasje/carport skal inngå i %BYA med 18m<sup>2</sup> per parkeringsplass. En av parkeringsplassene kan ligge på felles parkeringsplass.

## **Fritidsbebyggelse (BFR)**

### 3.1.4 Utforming (§12-7 nr. 1):

- Maks BYA = 25% av tomt (eventuelt parkeringskrav som ikke dekkes på felles parkering skal medregnes som bebygd areal) tillates bygd innenfor BFR 1.
- Maksimal høyde på fritidsbebyggelse skal ikke overskride eksisterende bygning (tidligere skole). For boder, garasjer og uthus skal maksimal høyde på møne ikke overskride 4 meter.
- Fritidsbebyggelse kan beises eller males i naturfarger eller ha farger som er brukt ellers på stedet (rød, hvi/gråt, oker). Det tillates ikke brukt skarpe farger eller farger som det ikke er tradisjon for. På tak tillates ikke helt svart tekking eller bruk av sterkt reflekterende metallplater ved utskifting av tekking eller ved nybygg/påbygg.

### 3.1.5 Funksjons- og kvalitetskrav) (§ 12-7 nr. 4, 5):

Det skal tilrettelegges for i alt 1,5 parkeringsplasser per enhet (fritidsbebyggelse) og åpen parkering skal inngå i %BYA med 18m<sup>2</sup> per parkeringsplass hvis parkering blir lokalisert til område for fritidsbebyggelse. Krav til parkering kan så langt som mulig dekkes gjennom parkering på felles parkeringsplass.

## **Avløpsanlegg (BAV)**

### 3.1.6 Utforming (§12-7 nr. 1):

- Innenfor området avsatt til avløpsanlegg tillates plassert slamavskillere med tilhørende røranlegg under bakken. Gråvann føres til infiltrasjonsanlegg i bakken. (se egen illustrasjon for teknisk infrastruktur)

## **Lekeplass (BLK)**

### 3.1.7 Utforming (§12-7 nr. 1):

Innenfor området avsatt til lekeplass tillates plassert apparater til lek og andre fritidsaktiviteter, men en skal i minst mulig grad fjerne eksisterende trær. Lekeplass skal utformes som felles lekeplass for boliger og fritidsboliger innenfor planområdet og skal ikke medføre endring av eksisterende kanal/dreneringsgrøft innenfor området avsatt til lekeplass.

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

### Veg (SKV)

#### 3.2.1 Utforming (§12-7 nr. 1)

- Adkomstveg til boliger skal opparbeides innenfor område avsatt til vei på plankartet og med minimum bredde på 4,5 meter inklusiv 0,5 meter skulder/grøft på hver side i område SKV 1 og med krav om minimum kjørebredde på 3,5 meter inklusiv 0,5 meter skulder/grøft på hver side i område SKV 2.
- SKV 2 tillates også brukt av andre beboere i området som gangvei frem til felles gang/sykkelvei og kollektivholdeplass.
- Ny vei skal opparbeides med nødvendige bærelag og dimensjoneres i henhold til vegnormal for adkomstveg. Det skal legges spesiell vekt på avrenning/fall mot drenerende grønnt for å unngå overvann på adkomstveier til nye boliger.

### Gang/ sykkelveg (SGS 1)

#### 3.2.2 Utforming (§12-7 nr. 1)

- Gang/sykkelvei skal opparbeides innenfor område avsatt til formålet og med en bredde på 2 meter.

### Kollektivholdeplass (SKH 1)

#### 3.2.3 Utforming (§12-7 nr. 1)

- Kollektivholdeplass skal opparbeide i henhold til vegnormalen og innenfor område som er avsatt til dette i planen.

## 3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

### Friområde (GF)

#### 3.3.1 Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4, 5):

- I GF1 og 2 tillates det plantet trær/busker som skjerm mellom nye boliger og vei så lenge dette ikke kommer i konflikt med hensynssone avsatt til fri sikt.

## 3.4 Hensynssoner

#### 3.4.1

- Innenfor område (frisikt) H140\_1 og H140\_2 tillates ikke sikthindringer som er høyere enn 0,5 meter mål over veibanen.

#### 3.4.2

- I området med flomfare skal det foretas nødvendig masseutskifting til drenerende masser og tomt skal planeres med helning mot drenerende grønnt/rør som vist på plankartet

#### 4. Rekkefølgebestemmelser

##### 4.1 Før det kan gis igangsettingstillatelse for bygging av bolig skal:

- Hovedadkomstvei frem til gang/sykkelvei være opparbeidet i sin helhet inklusiv dreneringsgrøft med riktig fall (se eget temakart) på begge sider av veien.
- Kollektivholdeplass mot Kosmovassveien være opparbeidet og klarlagt for bruk i henhold til avgrensninger på plankartet.
- Gatebelysning innenfor området og i forbindelse med parkeringsplass og avfallshåndtering ved felles parkeringsplass på motsatt side av SKV1 være etablert.
- Gang/sykkelvei SGS1 være opparbeidet frem til kollektivholdeplass.
- Flomvern/overvannshåndtering være opparbeidet som åpne flomveier med riktig fall. (se eget teamakart).