

# FAUSKE KOMMUNE

## SAKSPAPIR

	JournalpostID: 21/8976	
	Arkiv sakID.: 19/2690	Saksbehandler: Jan Ivar Karlsen
Sak nr.		Dato
078/21	Plan- og utviklingsutvalg	22.06.2021

## Forslag til detaljregulering for Kosmo

### Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven §12-10 og § 12-11 legges forslag til detaljregulering for Kosmo ut til offentlig ettersyn.

### Plan- og utviklingsutvalg 22.06.2021:

### Behandling:

Kommunedirektørens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

### PLUT- 078/21 Vedtak:

#### Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven §12-10 og § 12-11 legges forslag til detaljregulering for Kosmo ut til offentlig ettersyn.

#### Vedlegg:

15.06.2021	Plankart Kosmo skole 180520_revidert 250221	1478854
08.06.2021	ROS_sjekkliste Kosmp skole 2020	1478855
08.06.2021	flom og isgang 090221	1478856
15.06.2021	geoteknisk rapport 140920	1478857
15.06.2021	Kosmo ILLUSTRASJONSPLAN 040221	1478858
15.06.2021	Kosmo overvann og flom 040221	1478859
15.06.2021	Kosmo teknisk infrastruktur 040221	1478860
08.06.2021	KU landskap og rekreasjonsverdi 040221	1478861
15.06.2021	Møtereferat_infomøte	1478862
15.06.2021	BESKRIVELSE 130520regplan Kosmo Fauske kommune	1478863
15.06.2021	bestemmelser Kosmo Valnesfjord juli2020	1478864

### Sammendrag:

Detaljreguleringsplan for Kosmo skole, på Kosmo i Valnesfjorden i Fauske i kommune er et privat reguleringsforslag som er igangsatt av Dag Lundbakk, Roger Henriksen og Bjarne M Jonassen (tiltakshaver).

Forslagstillerne har kjøpt den aktuelle tomten som nå forslås regulert til fritidsbolig og bolig. De ønsker å tilrettelegge for ombygging av skolen til i alt 3-6 fritidsboliger og bygging av i alt 5 nye boliger.

### Saksopplysninger:

#### 1. gangs behandling

Arkitekt Even Aursand fremmer på vegne av Roger Henriksen, Bjarne Jonassen og Dag Lundbakk forslag til detaljregulering for Kosmo boligfelt.

Planområdet er en del av tidligere Kosmo skole som ligger 6,7 km nord for Valnesfjord sentrum.

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for bolig- og fritidsbebyggelse, samt busslomme/holdeplass.

Planforslaget inneholder følgende reguleringsformål:

Bebyggelse og anlegg: boligbebyggelsen, fritidsbebyggelse, avløpsanlegg, lekeplass

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur: Kjøreveg (SKV1-3), offentlig og felles eierform. Annen veggrunn – grøntareal, kollektivholdeplass, gang- og sykkelvei, eierform felles, parkering, eierform felles.

Grønnstruktur: friområde

Faresoner: flomfare og frisikt

Områder er i overordnet plan (kommuneplanens arealdel) avsatt til henholdsvis offentlig og privat tjenesteyting (skolen med gnr/bnr 62/45 og parkering på gnr/bnr 62/87) og til friområde (gnr/bnr 62/88). Formålene i planen er ikke i tråd med kommuneplanens arealdel. Det er derfor utarbeidet planprogram og konsekvensutredning. Det er valgt ut tema fra planprogram som er konsekvensutredet. Det er i tillegg utarbeidet sjekklister for vurdering av risiko- og sårbarhet for området.

Som det fremgår av planbeskrivelsen, kap. 10.2 er det gjennomført geoteknisk vurdering for de planlagte tiltakene. For å ta hensyn til både flom fra elvene og stormflo er det for boligområdet satt krav til heving av terrenget til minimum 2.5 m over NGO null NN2000.

Planprosess frem til 1. gangs behandling fremgår av vedlagt planbeskrivelse. For øvrig tar kommunedirektøren vurderingene til innkommende innspill til etterretning og har ikke ytterligere kommentarer til disse.

### Barn og unge

Pga. geografisk beliggenhet og mulig kjennskap til planområdet ble det vurdert som mer hensiktsmessig av planforslaget kunne gjennomgås av elevrådet ved Valnesfjord skole i stedet for ungdomsrådet. Skolen/elevrådet hadde følgende merknader:

*Jeg har nå tatt opp denne saken i elevrådet, og elevene hadde ingen andre innvendinger enn de som kom fra lærerne. Altså, vi ønsker å ha muligheten til å benytte oss av området utenfor skolen, sykkelbanen og gapahuken.*

Med bakgrunn i tilbakemeldingen fra elevrådet ved Valnesfjord skole har saksbehandler anbefalt at den ene boligtomten fjernes for å bevare størstedelen av den eksisterende sykkelbanen, samt foreslått at grillhytten flyttes innenfor grøntarealet.

Forslagsstiller har ikke ønsket å ta innspillet fra administrasjonen til etterretning med følgende begrunnelse:

*Det har i all planleggingen vært lagt til grunn at en skulle prøve å få til 5 boligtomter på den aktuelle eiendommen. Det er en kostbar tomt å tilrettelegge for boligutbygging. Siden området ligger utsatt til for flom og grunnvannstanden er så høy, må det gjennomføres relativt stor tiltak på tomten før en kan tillate boligbygging her. Tilsvarende er det av trafikksikkerhetsmessige grunner nødvendig å bygge en egen busslomme med gangvei over den eksisterende sykkelbanen frem dit. Tiltakene er av et slikt omfang at en ser det som svært viktig å fordele grunnkostnadene på flest mulig boliger.*

*Med kun 4 boliger vil realismen i en boligutvikling her bli svært liten.*

*Sykkelbanen berører i dag 3 av tomtene samt den foreslåtte gangveien. Skal en bygge om sykkelbanen er dette også en kostnad som må tas inn i opparbeidingen av «boligområdet». Så lenge dette er privat eiendom er det lite sannsynlig at en finner en god løsning på opparbeidelse og fremtidig vedlikehold av sykkelbanen. Sykkelbanen er allerede i dag preget av manglende vedlikehold.*

*I forhold til bruken av området som friområde for barn og unge i fremtiden (både lokalt og fra skolen i Valnesfjorden) vil veien frem til Flatøya ikke bli berørt av reguleringsplanen. Flatøya vil derfor fortsatt være et naturlig utfartssted for skolens elever. Sykkel og ballbanen vil være åpen for bruk helt frem til tiltakshaverne ser det økonomisk mulig å igangsette opparbeidelse av området til boligformål. Det kan ta flere år.*

### Biologisk mangfold

Ingen av de registreringene som er gjort på stedet og gjennom tilgjengelige registreringer i nettbaser tilsier at det finnes svært sårbare (truede/rødlistede) arter innenfor planområdet og planområdet er i tillegg trukket et stykke bort fra elvebredden.

### Flomfare

Området ligger delvis innenfor NVE sitt aktsomhetsområde knyttet til flom. Ut fra NVE sitt kart ligger flomsonen i det planlagte boligområdet rundt kote 2,5 og både Laksåga og Toktdalslågen kan uavhengig av hverandre skape flom der boligfeltet er planlagt. Ut fra de målinger som er gjort er det estimert at en mulig flom går opp til ca. kote+2,3,-2,4 m.

Bestemmelsene i planen vil sikre at terrenget heves til kote 2,5 der det er byggegrunn og ingen sårbare konstruksjoner blir liggende under kote+2,7.

### Intern høring

Det er ingen vesentlige merknader fra representant for folkehelse, miljø/friluft og VVA.

Tilgjengelighet for alle er ivaretatt ved føringer lagt i reguleringsbestemmelsene. Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn.

Ellen Beate Lundberg  
kommunedirektør